

ESTUDO URBANÍSTICO
UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO
- UOPG 18 – QUINTA DO PAÇO/QUINTA DA ATALAIA -
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE UNIDADES DE EXECUÇÃO

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL -----	1
2. LOCALIZAÇÃO -----	2
3. ENQUADRAMENTO NO PDM -----	2
4. SITUAÇÃO CADASTRAL -----	4
5. ESTUDO DE ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO -----	5
6. PROPOSTA DE EXECUÇÃO DA UOPG -----	6
6.1 DELIMITAÇÃO DE UNIDADES DE EXECUÇÃO -----	6
6.2 QUADRO RESUMO DO ESTUDO URBANÍSTICO -----	7
6.3 ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS DAS UE -----	7
7. CALENDARIZAÇÃO -----	8
8. ESTIMATIVA DE CUSTO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO -----	9
9. ATOS SUBSEQUENTES -----	9
10. ANEXOS -----	10

1. INTRODUÇÃO

Com o objetivo de executar o seu Plano Diretor Municipal, a Câmara Municipal do Seixal, aprovado e publicado no Diário da República, 2ª série – n.º 44 – 4 de Março de 2015, Aviso n.º 2388/15, com as correções previstas no Aviso n.º 9183/2018, aprovadas e publicadas no Diário de República, 2ª série – n.º 128 – 5 de Julho de 2018 e Aviso n.º 12219/2021, aprovadas e publicadas no Diário de República, 2ª série – n.º 125 – 30 de Junho de 2021, pretende-se levar a efeito o estudo de conjunto de delimitação de três (3) Unidades de Execução (UE), constituindo-se como instrumento de programação e execução coordenada da Unidade Operativa de Planeamento de Gestão (UOPG) 18 – Quinta do Paço/Quinta da Atalaia.

O Decreto-lei nº 80/2015, de 14 de Maio, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) prevê, enquanto forma privilegiada de programação e execução dos planos municipais de ordenamento do território (PMOT), a delimitação de unidades de execução (UE) quer sejam por iniciativa da Câmara Municipal, quer sejam de iniciativa dos proprietários interessados (nº 2 do artigo 147º do Decreto-Lei nº80/2015).

O presente Estudo Urbanístico é motivado pela necessidade de planear o território com algum grau de desfragmentação, cuja execução passa pela delimitação das Unidades de Execução (UE) dando seguimento ao previsto no nº3 do artº42º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDMS), onde está definido que as UOPG's podem ser concretizadas através da delimitação de unidades de execução.

Assim, propõe-se, com o presente estudo urbanístico, a apresentação da visão global para a área de intervenção de modo a estabelecer continuidade com a zonas envolventes e a fixar uma lógica e um desenho comuns para o desenvolvimento de três Unidades de Execução.

A delimitação de uma UE consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a operações urbanísticas, com a identificação de todos os prédios abrangidos de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e, se for caso disso, a justa repartição de benefícios e encargos entre os proprietários abrangidos. As UEs, devem integrar áreas a afetar a espaços públicos coletivos, para equipamentos e para área verde (nº 1 e 2, do artigo 148º do Decreto-Lei nº80/2015).

A(s) Unidade(s) de Execução foram definidas tendo em conta os princípios orientadores do desenho urbano para toda a área de intervenção – vias estruturantes, corredores e áreas verdes, áreas aptas à construção e destinadas a equipamentos coletivos, entre outras eventuais especificidades do local de modo a que as várias operações urbanísticas, se e quando ocorrerem, venham a estar integradas entre si.

A UOPG é constituída por 4 prédios, nas localidades conhecidas por Quinta do Palácio do Infante e Quinta da Atalaia.

2. LOCALIZAÇÃO

A área em estudo corresponde à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 18, definida no PDM do Seixal. Localiza-se na freguesia da Amora e tem cerca de 24 ha (239.734,50m²).

A nascente, confina com Quinta da Atalaia, a poente com a Quinta da Princesa / Quinta Cheira Ventos de Cima (UOPG17), a norte com Quinta do Talaminho e Barroca e a sul com os bairros 25 de Abril e Quinta do Batateiro (planta de localização em anexo).



Extrato da carta militar (sem escala)

3. ENQUADRAMENTO NO PDM

Como já referido, a área em estudo corresponde à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 18 – Quinta do Paço/Quinta da Atalaia, encontra-se delimitada na planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal do Seixal.

Atualmente, por determinação legal, nos termos do artigo 199º do D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo D.L. n.º 25/2021, de 29 de março, o PDMS encontra-se em procedimento de alteração para adequação ao RJIGT, pelo que, o que está em vigor aos dias de hoje acerca do solo urbanizável, irá ser transposto para solo urbano, na razão de se encontrar urbanizado ou com urbanização programada, ou para solo rústico, quando pela sua reconhecida aptidão, se entenda por destinar, *“ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais,*

culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.” (RJIGT).

Conforme o RPDMS, a execução das UOPG faz-se de acordo com os parâmetros urbanísticos gerais definidos para a respetiva classe e categoria de solo, bem como os parâmetros de dimensionamento gerais das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva e das infraestruturas viárias e de estacionamento, salvo se parâmetros urbanísticos específicos resultarem da aplicação das disposições consignadas nos Termos de Referencia, constantes do seu Anexo I.

O PDM, nos termos de referência desta UOPG, define como objetivos para esta unidade:

1. A necessidade de rematar uma frente urbana e de concretizar a sua integração na envolvente, com a criação de espaços residenciais confinantes com os existentes;
2. Para redução de ruído, os termos de referência apontam para que a definição do desenho urbano garanta, sempre que possível, uma distribuição adequada dos usos, tendo em conta a sobreposição com uma área de conflito, através da criação de uma área de proteção, onde não são admitidos recetores sensíveis, e para a qual será desenvolvido um projeto de enquadramento paisagístico.
3. O projeto de enquadramento paisagístico referido deverá prever obrigatoriamente a implantação de uma cortina arbórea e arbustiva, devendo ser garantida a complementaridade entre espécies de folha perene e espécies de rápido crescimento.
4. Sem prejuízo do disposto nos números 2 e 3, não são admitidos recetores sensíveis na categoria de EV – Espaços Verdes coincidente com o espaço canal delimitado para a ER10, até à aprovação do projeto de execução da respetiva via.
5. Quanto à execução da UOPG, na ausência de Plano de Pormenor, a UOPG pode ser executada através da delimitação de uma ou várias unidades de execução, sujeitas a operação de loteamento ou reparcelamento, sendo o sistema de execução a adotar é o da cooperação.

Conforme a **planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo**, a área abrangida por esta UOPG, encontra-se integrada nas seguintes categorias (conforme extrato, em anexo):

- a) Solo urbano - solo urbanizável – Espaços de Residenciais (ER2);
- b) Solo urbano - solo urbanizado - Espaços de Residenciais (ER3);
- c) Solo urbano - solo urbanizável – Espaços verdes (EV);
- d) Solo rural – Espaços Agrícola ou Florestais (EAF)

Os atuais espaços residenciais, futuramente espaços habitacionais por força da lei, terão uma ocupação predominantemente dedicada à função habitacional, podendo acolher outros usos, desde que compatíveis com a função dominante.

Os espaços verdes integram as “áreas com funções de equilíbrio ecológico, de acolhimento a atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas e florestais, sendo consideradas estratégicas para a manutenção do equilíbrio ambiental no interior do espaço urbano, coincidindo, no todo ou em parte, com a estrutura ecológica municipal.”

Os espaços agrícolas ou florestais, também futuramente espaços agrícola e espaços florestais, por força da lei, são “constituídos por áreas cuja utilização dominante é o desenvolvimento das atividades agrícola, pecuária e florestal, com base no aproveitamento do solo vivo, e que tem como principais funções a produção, a conservação, o enquadramento e estética da paisagem e o recreio”.

O presente estudo e proposta de delimitação de unidades de execução decorre do estrito cumprimento do Regulamento do PDM, designadamente a planta de ordenamento, desdobrada nos vários temas, conforme extratos em anexo, planta de condicionantes, extrato também em anexo, e na observância de outros instrumentos de planeamento e programação municipais.

4. SITUAÇÃO CADASTRAL

A Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 18, de acordo com a informação cadastral da Direção Geral do Território, abrange três (3) prédios de cadastro, identificados na planta com a delimitação cadastral, em anexo, e em conformidade com o quadro seguinte

QUADRO-SÍNTESE DOS LIMITES CADASTRAIS

Identificação do Prédio	Proprietário	Cons. Reg. Predial Freguesia	Inscrição Matricial			Área da Parcela (m ²)
			Artigo	Secção	Natureza	
3	Leira, Investimentos e Participações, Lda	Amora	R3 e U397	x	Misto	196 128,00
6	Município do Seixal	Amora		x	Urbana	6 134,98
5	Partido Comunista Português	Amora	U14551-P	x	Urbana	33 343,82
9	Desconhecido	Amora		x		435,00
Vias	Domínio Público Municipal	Amora		x		3 693,70
Total área (m²)						239735,5

5. ESTUDO DE ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

Na visão global, conforme já referido, a solução urbanística de base, complementarmente ao estabelecido no conteúdo regulamentar do PDMS, visa fixar princípios programáticos e de condicionamento do desenho urbano, de modo a promover o cumprimento dos objetivos definidos no modelo de desenvolvimento territorial.

Procura-se pensar a área de intervenção como um todo, de modo a estabelecer continuidade com a zonas envolventes da cidade e a fixar uma lógica e um desenho comuns para o desenvolvimento das diversas Unidades de Execução, que vão, com grande probabilidade, decorrer em momentos diferentes.

Sobre a estrutura viária propõe-se, por um lado, a reestruturação e reabilitação das vias existentes dando continuidade à estrutura viária, e por outro lado, um novo enquadramento viário baseado quer nas vias estruturantes programadas em PDMSeixal quer no Plano de Mobilidade e Transportes do Concelho do Seixal.

Fica esta área territorial sujeita aos pressupostos e parâmetros definidos no PDMS, para qualquer operação urbanística, e demais especificidades contidas no Anexo I, Termos de Referência da UOPG.

Foram definidos os seguintes **Objetivos** para o estudo de conjunto da UOPG18:

- 1) Adequação à morfologia do terreno, caracterizado por um relevo acentuado promovendo a permeabilidade física e visual;
- 2) Salvaguarda e valorização do enquadramento paisagístico e ambiental do local;
- 3) Criação de uma nova oferta de empreendimento turístico de qualidade, reforçando o papel do Seixal como ponto turístico quer destino para atividades de náutica, não só por ter um porto de abrigo natural, como também pela sua localização perto da capital;
- 4) Articulação da via existente com a estrutura viária proposta.

Para cumprimento destes Objetivos foram definidas as seguintes **Orientações Gerais**:

- a) O uso dominante é a função habitacional, onde também são admitidos outros usos compatíveis.
- b) Cada unidade de execução garantirá, quanto às áreas de cedência, o dimensionamento dos espaços de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva resultante da aplicação dos parâmetros definidos no artigo 77.º do RPDM.
- c) Se o prédio a lotear ou a edificar já estiver servido pelas infraestruturas e *“não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio”*, *“não há lugar a qualquer cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma*

compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos” (RJUE), sendo que a compensação decorrerá do disposto no Regulamento de Compensações do Município do Seixal.

d) Observância das orientações do Plano de Mobilidade e Transportes do Concelho do Seixal e demais instrumentos de planeamento e programação municipais.

6. PROPOSTA DE EXECUÇÃO DA UOPG

6.1 DELIMITAÇÃO DAS UNIDADES DE EXECUÇÃO

Conforme definido no n.º 2 do art.148.º do RJIGT (DL n.º 80/2015), as *“unidades de execução devem ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais”*.

Assim, com o objetivo de garantir o desenvolvimento coerente e faseado da área em estudo e com base na delimitação cadastral existente, é proposta a delimitação de três (3) unidades de execução que irão permitir a concretização da UOPG. A delimitação das UEs está representada na planta-síntese anexa, e são elas:

- a) A Unidade de execução 18.1 – QUINTA DO PAÇO, que integra parte do prédio 3 e tem uma área de 135.492,30 m²;
- b) A Unidade de execução 18.2 – QUINTA DO PAÇO NORTE, que integra parte do prédio 3, totalidade do prédio 6 e parte do prédio 5 e tem uma área de 61.480,00 m²;
- c) A Unidade de execução 18.3 – QUINTA DA ATALAIA, que integra parte do prédio 6 e parte do prédio 9 e tem uma área de 42.762,30 m².

6.2 QUADRO RESUMO DO ESTUDO URBANÍSTICO

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão		Unidades de Execução			
UOPG18		UE 18.1	UE 18.2	UE 18.3	
Área de intervenção (m²)		239 735,50	135 492,30	61 480,00	42 763,00
Área por categoria de uso do solo - PDMSeixal (m ²)	Solo Urbano – Espaço Residenciais (ER3)	9 483,50	9 483,30		
	Solo Urbanizável – Espaços Residenciais (ER2)	25 439,00	15 209,00		10 230,00
	Solo Urbanizável – Espaços Verdes (EV)	143 333,00	110 800,00		32 533,00
	Solo Rural – Espaços Agrícolas ou Florestais (EAF)	61 480,00		61 480,00	
Índice de edificabilidade – PDMSeixal	Solo Urbano – Espaço Residenciais (ER3)	<i>(morfológico)</i>	<i>(morfológico)</i>		
	Solo Urbanizável – Espaços Residenciais (ER2)	0,35	0,35		0,35
	Solo Rural – Espaços Agrícolas ou Florestais (EAF)			0,1	
Índice de impermeabilização – PDMSeixal	Solo Urbanizável – Espaços Verdes (EV)	0,2	0,2		0,2
Superfície de pavimento (estimativa, m²)		8 903,65	3 319,16		3 580,50
Área de cedência - Espaços verde e de utilização coletiva (estimativa, m ²)		6 359,75	2 370,83		2 557,50
Área de cedência - Equipamento de utilização coletiva (estimativa, m ²)		6 359,75	2370,83		2557,50
Área total de cedências (estimativa, m²)		12 719,50	4 741,65		5 115,00
Infraestruturas estruturantes (estimativa, ml)		Ver em memória descritiva			
Estimativa de custo - obras de urbanização (€)		1 320 200,00	0		417 300,00
Calendarização para execução de obras de urbanização		5 anos	Indefinido		5 anos

6.3 ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS DAS UE

Para as Unidades de Execução mantêm-se os termos de referência definidos em RPDMS.

De acordo com os objetivos para o estudo de conjunto da UOPG18, e como forma de enquadrar a execução das diferentes operações urbanísticas que poderão ocorrer, são identificadas neste ponto as **orientações específicas** de cada unidade, que devem ser consideradas no desenvolvimento dos vários projetos.

UNIDADE DE EXECUÇÃO 18.1 – QUINTA DO PAÇO

Unidade de execução em Solo Urbano - Espaço Residencial e Espaços Verdes com função predominantemente residencial, em conformidade com o PDMS.

Necessidade de integração com a envolvente quer urbano quer rural.

Deverão ser requalificados os edifícios, espaços e vias existentes.

Caso não seja possível ceder no local da operação urbanística, a área de cedência em falta deverá ser a compensada, em conformidade com o disposto no Regulamento de Compensações do Município do Seixal.

UNIDADE DE EXECUÇÃO 18.2 – QUINTA DO PAÇO NORTE

Unidade de execução exclusivamente em Solo Rural em Espaços Agrícola Florestais, cuja utilização dominante é o desenvolvimento das atividades agrícola, pecuária e florestal, com base no aproveitamento do solo vivo, e que tem como principais funções a produção, a conservação, o enquadramento e estética da paisagem e o recreio, em conformidade com o PDMS.

As operações urbanísticas a desenvolver têm de respeitar o regulamentado no PDM e adequar-se à servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais condicionalismos ali presentes.

Na medida em que não é possível ceder em solo rural (rústico) a área de cedência resultante da operação urbanística deverá ser a compensada, em conformidade com o disposto no Regulamento de Compensações do Município do Seixal.

UNIDADE DE EXECUÇÃO 18.3 – QUINTA DA ATALAIA

Unidade de execução em Solo Urbano - Espaço Residencial e Espaços Verdes com função predominantemente residencial, em conformidade com o PDMS.

Caso não seja possível ceder no local da operação urbanística, a área de cedência em falta deverá ser a compensada, em conformidade com o disposto no Regulamento de Compensações do Município do Seixal.

7. CALENDARIZAÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Prevê-se que o termo do prazo para execução das obras de urbanização da cada UE, decorra, a partir da data da celebração do Contrato de Urbanização, sem qualquer faseamento, conforme quadro seguinte:

Calendarização para execução das obras de urbanização	UE18.1	UE.182	UE 18.3
	5 anos	Não aplicável (Solo rural)	5 anos

Não se previram prazos para a execução do PDM em solo rural (rústico)

8. ESTIMATIVA DE CUSTO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Os cálculos relativos à estimativa dos custos de obras de urbanização tiveram por base o Despacho nº 4286/2003 de 5 de Março.

Não se estimaram custos de urbanização em solo rural (rústico).

Infraestruturas estruturantes (estimativa, ml)			
	Via Proposta em PDM	Vias de Circulação Estruturante	Vias a Reabilitar
UE 18.1	1 100,00	950,00	0,00
UE 18.2	0,00	0,00	0,00
UE 18.3	300,00	250,00	500,00

Estimativa de custo (€)				
	Via Proposta em PDM	Vias de Circulação Estruturante	Vias a Reabilitar	Total
UE 18.1	708 400,00	611 800,00	0,00	1 320 200,00
UE 18.2	0,00	0,00	0,00	0,00
UE 18.3	193 200,00	161 000,00	63 100,00	417 300,00

9. ATOS SUBSEQUENTES

Deliberação de Câmara Municipal para que se proceda à abertura de um período de discussão pública, não inferior a 20 dias, sobre a delimitação da(s) Unidade(s) de Execução.

Após devidamente ponderada a participação dos cidadãos e elaborado o respetivo relatório da discussão pública, deverão ser divulgados os resultados da discussão pública (conforme disposto no artigo 89º do Decreto Lei nº 80/2015).

Aprovação em Reunião de Câmara, da versão final da proposta de delimitação da Unidade de Execução e respetiva solução urbanística reformulada, se for o caso, na sequência da ponderação dos resultados da discussão pública.

A execução da(s) UE depende de contrato de urbanização com o(s) proprietário(s), que deve(m) fazer prova da sua legitimidade.

10. ANEXOS