

SERIC

USLY

CREA

UOPG10 – SEIXAL

ESTUDO DE CONJUNTO
E PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO
DE UNIDADES DE EXECUÇÃO

Janeiro 2022

IO

LY

EA

NE

1	ÂMBITO E OBJETIVOS	2
2	SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA	3
2.1	Localização e Situação Existente	3
2.2	Antecedentes	4
2.2.1	Fábrica da Pólvora.....	4
2.2.2	Loteamento 26/A/01	5
2.2.3	Areeiro, Plano de Recuperação Paisagística e Plano de Aterro	5
3	SITUAÇÃO CADASTRAL	11
4	ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	15
4.1	Ordenamento	15
4.2	Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	16
4.3	Outras Condicionantes	16
5	ESTUDO DE CONJUNTO	18
5.1	Modelo de Ocupação	18
5.2	Acessibilidade e mobilidade	19
5.3	Redução do ruído	22
5.4	Avaliação geoambiental	22
5.4.1	Relatório ambiental e estudos de incidências ambientais	22
5.4.2	Estudo hidrogeológico e geotécnico	22
5.4.3	Estudos de Prospecção de Análises Químicas	23
6	PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO – TERMOS DE REFERÊNCIA	25
6.1	Delimitação das Unidades de Execução	25
6.2	Edificabilidade	27
6.3	Cedências para Espaços de Utilização Coletiva	27
6.4	Termos de Referência	29
6.5	Sistema de Execução	30
6.6	Repartição de Encargos e Benefícios	30
7	ESTIMATIVA DE CUSTOS	32
8	FASEAMENTO/CALENDARIZAÇÃO	34
	Anexo I – Faseamento Calendarização	35
	Anexo II - Registos Prediais e Cadernetas Prediais	35
	Anexo III - Peças Desenhadas	35

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA
Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

SERIO
USLY
CREA
TIVE

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA
Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

1 ÂMBITO E OBJETIVOS



O Estudo de Conjunto visa desenvolver os Termos de Referência Gerais e Específicos estabelecidos pelo PDM do Seixal para a UOPG 10, através da definição de um modelo de ocupação global com vista à delimitação de uma (ou mais) unidades de execução.

As orientações gerais de intervenção no que toca à futura utilização do solo definidas no PDM, a validar no âmbito do Estudo de Conjunto, são:

- Desenvolvimento de um parque temático no Espaço Agrícola e Florestal;
- Urbanização da área qualificada como Espaço Residencial Urbanizável;
- Cedência de área destinada ao Circuito Museológico da Pólvora Negra.

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA
Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

2 SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA

2.1 Localização e Situação Existente

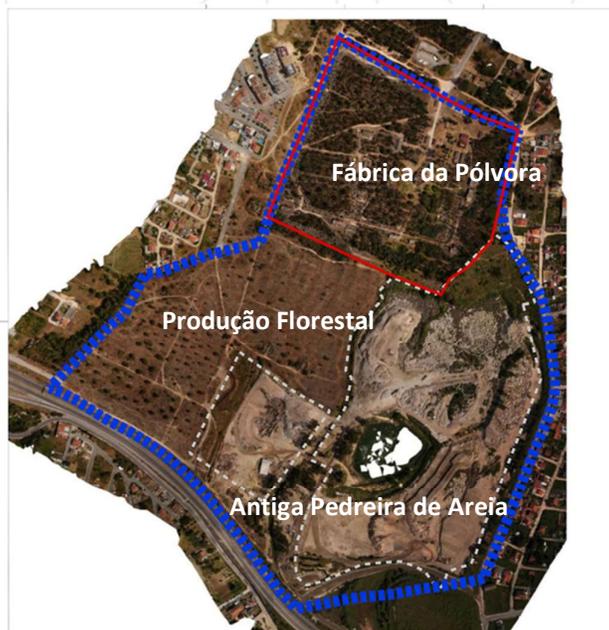


Figura 1 - Fotografia aérea atual

A UOPG10, com uma área de 571 449 m², situa-se na freguesia de Corroios, concelho do Seixal, a Sul de Vale de Milhaços.

Fica delimitada a nascente pela Av. Marisol e a sul, numa extensão significativa pela A33. A poente, faz fronteira com uma zona de moradias e uma urbanização recente de edifícios de habitação coletiva.

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA

Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

É constituída pelos terrenos (vedados) da antiga Fábrica da Pólvora – Imóvel de Interesse Público com Zona de Proteção, a Pedreira de Areia nº5237 – denominada Courela do Carmo, e uma área de produção florestal de dimensão significativa.

Da antiga Fábrica da Pólvora já foram cedidos à CMS cerca de 4,2 hectares, estando prevista, no âmbito desta Unidade de Execução, a cedência do remanescente, num total de cerca de 13,4 hectares.

A zona sudeste, mais precisamente toda a área a Sul da Fábrica da Pólvora e a nascente da linha de água e ainda, uma parcela a poente da linha de água, correspondem à antiga Pedreira de Areia que se encontra em procedimento de recuperação ambiental e paisagística, através da deposição de resíduos, aterro licenciado e em curso.

A restante área, a poente tem sido utilizada para produção florestal, tendo sido desbastada recentemente.

2.2 Antecedentes

2.2.1 Fábrica da Pólvora

A Fábrica da Pólvora foi fundada nos finais do século XIX, tendo passado por várias fases e proprietários durante mais de cem anos até ao seu encerramento em 2001. Por se terem mantido quase intactas muito da estrutura e maquinaria, do sistema e processos tecnológicos industriais oitocentistas, existe, desde os anos 80, grande interesse arqueológico neste núcleo industrial ¹

“Durante o centenário da fábrica (1998), conhecendo-se os ecos da sua situação financeira e intenção de encerramento, o Ecomuseu do Seixal - liderando desde então a campanha de sensibilização e de promoção de visitas culturais - levou a cabo várias iniciativas que garantiram a

¹ retirado de “A Fábrica da Pólvora de Vale de Milhaços – Singularidade e inovação de um complexo fabril do património industrial português” Jorge Custódio

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA

Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

inventariação do seu espólio in situ (1998-2002), a criação de um circuito turístico e viabilizando o processo de classificação (1999).

(...)

Depois da fase conturbada de encerramento, associada ao boom especulativo dos terrenos da empresa, uma parte da unidade fabril foi desanexa do complexo. Os vestígios mais genuínos da planta industrial de Vale de Milhaços acabaram por ficar na posse da Câmara Municipal do Seixal, constituindo-se como Núcleo do Ecomuseu e como pólo do circuito industrial patrimonial do concelho."

Presentemente, esta área encontra-se totalmente vedada e está classificada no PDM como Espaços de Uso Especial - Equipamento de Utilização Coletiva.

Classificada como Monumento de Interesse Público pela Portaria nº740-BG/2012 de 24 de dezembro e tem Zona Especial de Proteção.

2.2.2 Loteamento 26/A/01

Parte da Quinta da Fábrica da Pólvora foi desanexada para dar origem a um loteamento. Esta zona já se encontra urbanizada e edificada. Como já referido, no âmbito deste loteamento, a Fábrica da Pólvora foi parcialmente cedida à CMS, cedência que ainda não foi registada.

2.2.3 Areeiro, Plano de Recuperação Paisagística e Plano de Aterro

Grande parte da Quinta de Valadares foi utilizada até aos anos 90 do século passado como pedreira de areia pelo grupo Soarvamil, Sociedade de Areias de Vale Milhaços. Em outubro de 1999, a Soarvamil apresentou um Plano de Recuperação Paisagística (PRP) para a totalidade da área explorada, considerando que a modelação dos espaços afetados pela exploração e a eventual reposição da topografia original só poderia ser alcançada com a utilização de materiais inertes

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA

Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

vindos do exterior, pelo que, em 2002, é requerida licença de instalação de um aterro de resíduos.

Neste momento, encontra-se ainda em curso o enchimento de acordo com o Plano de Aterro licenciado. Estimam-se 2 anos para a conclusão dos trabalhos.

(excertos dos documentos do Plano de Aterro)

A Soarvamil – Sociedade de Areias de Vale de Milhaços, Lda. requereu junto da Direcção Regional de Economia de Lisboa e Vale do Tejo do Ministério da Economia (DRE-LVT), a 19 de junho de 2002, nos termos do Artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 152/2002, de 23 de maio, a emissão da Licença de Instalação de um Aterro de Resíduos Inertes, na pedreira de areia n.º 5237, denominada “Courela do Carmo”, sita em Sta. Marta de Corroios, no Concelho do Seixal.

A Licença de Instalação do referido Aterro de Resíduos Inertes foi atribuída através do Ofício da DRE-LVT com referência 2559/2003/SRG – 025639, datado de 20 de outubro de 2003.

DESCRIÇÃO ÁREA

Zona de intervenção Oeste	39 900 m2
Zona de intervenção Este	176 400 m2
Zona de acessos e instalações	18 800 m2
TOTAL	235 100 m2

(...)

O presente Plano de Aterro deverá, ao nível estratégico, dar resposta a duas situações distintas:

☒ por um lado, a reconversão paisagística e ambiental da área Oeste da pedreira, convergindo para a reposição e manutenção da estrutura verde, conforme preconizado no PDM do Seixal;

☒ por outro, a reconversão da área Este da pedreira que garanta o seu enquadramento em termos paisagísticos, ambientais e de segurança e que, simultaneamente, viabilize a sua articulação com o ordenamento futuro do território, deixando espaço para usos alternativos do solo, ainda por definir.

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA
Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

Deste modo, as medidas a implementar terão um carácter gradual, e necessariamente transitório, comportando três Níveis Estratégicos de recuperação, independentes do faseamento das acções a implementar:

Nível 1, tem como objectivo prioritário a implementação de medidas de estabilização e segurança dos taludes das áreas afectadas pela extracção, adoçando os taludes de escavação com recurso a encosto de terras; este nível de intervenção considera ainda a conclusão dos trabalhos reposição da topografia natural na área Oeste (Desenho 2, no Anexo IV);

Nível 2, a realizar após a conclusão dos trabalhos do nível anterior, preconiza o enchimento parcial da base das cavas (cerca de 2 m) e a revegetação da área intervencionada, visando uma reconversão que promova o enquadramento da área em termos paisagísticos e ambientais, minimizando os principais impactes gerados durante a fase de extracção (Desenho 2, no Anexo IV);

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA
Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

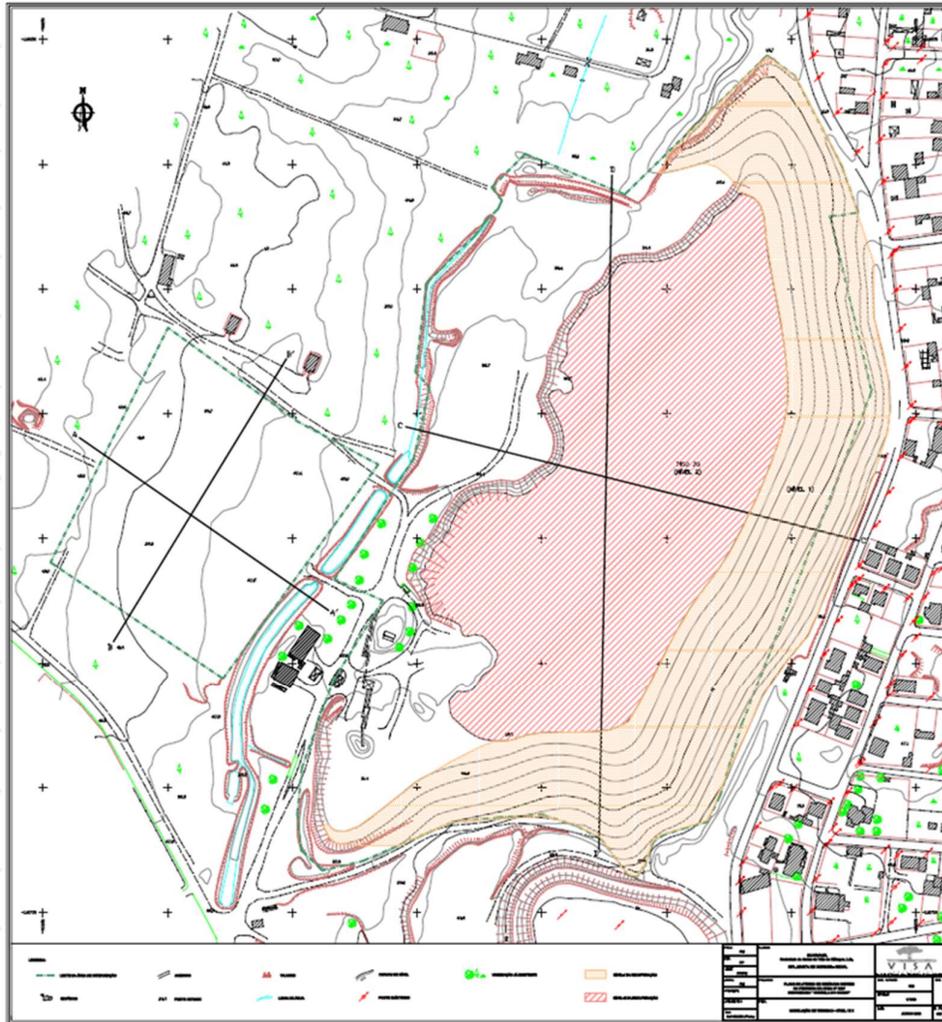


Figura 2 - Modelação do terreno nível I e II

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA
Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

Nível 3, que deverá garantir a viabilização de alternativas ao actual uso do solo, o que está fortemente dependente da reclassificação dos espaços hoje classificados como “Área de Indústria Extractiva”. Assim, e dependendo do teor das propostas da autarquia e/ou dos proprietários, poderá culminar ou não no enchimento total da cavidade (Desenho 3, no Anexo IV) e na reposição do uso florestal proposto neste Plano.

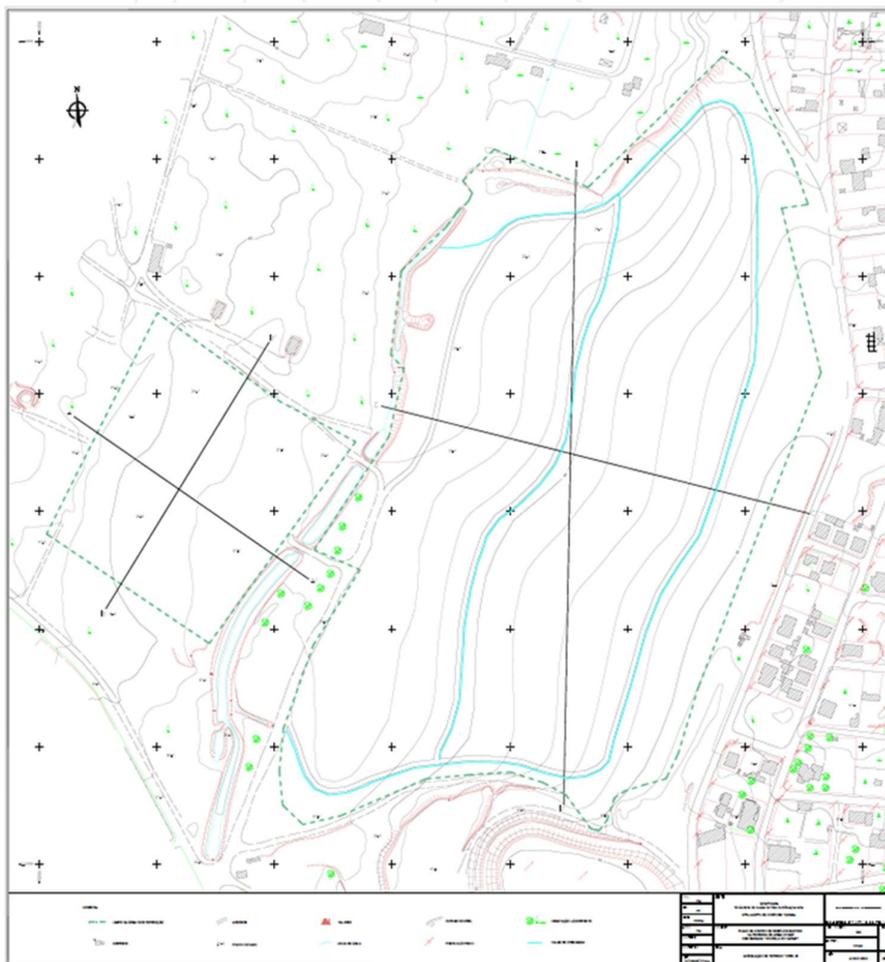


Figura 3 - Modelação do terreno nível III

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA

Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

Assim, parece existir duas alternativas para a instalação projetos de reconversão sobre o aterro. Por um lado, poder-se-á deixar passar o prazo de manutenção e controlo pós-encerramento e apenas então avançar com o projeto e, por outro, poder-se-á, em conjunto com a entidade exploradora, desenhar à partida um plano de encerramento que preveja a reconversão do território ocupado pelo aterro de acordo com projeto a implementar.

SERVIÇO
USLY
CREA
TIVE

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA
Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

3 SITUAÇÃO CADASTRAL

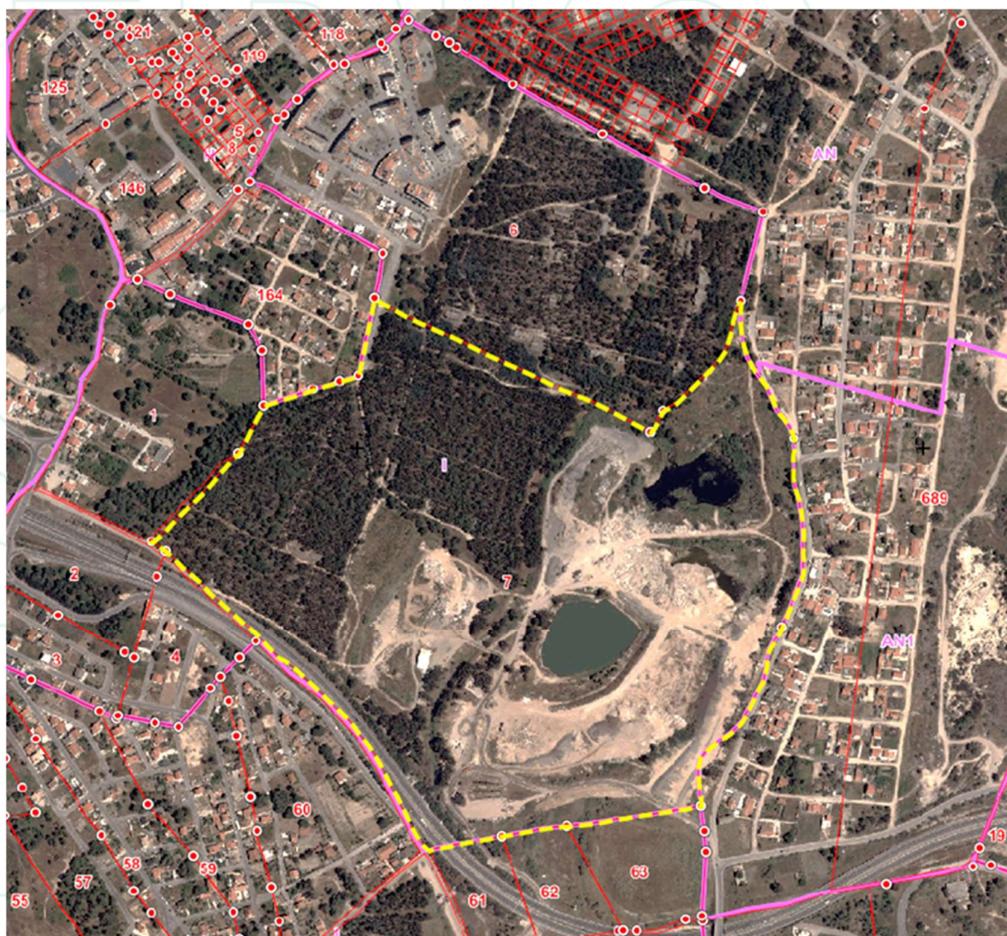


Figura 4 - Limite prédios (DGT Cadastro)

Conforme Artigo 148.º do Decreto-Lei nº80/2015 de 14 de maio, nº 1, “A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos.”

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA

Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

A UOPG 10 abrange 2 prédios do mesmo proprietário, designadamente:

- O prédio **“Quinta da Fábrica da Pólvora”**, que corresponde à zona norte da UOPG – Prédio 4492 de Corroios, descrito na Conservatória do Registo Predial de Amora sob o n.º 3934 da freguesia de Corroios e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 6 da secção I, com uma área de 21,736 hectares tendo sido desanexado “lote de terreno” com 103 264 m2 para formação do prédio nº 07511/020606 da freguesia de Corroios, correspondendo à área do loteamento nº7/2006.

No alvará de loteamento é referido que a área remanescente está descrita na Conservatória do Registo Predial de Amora sob o nº 4492/140993.

- O prédio **“Quinta de Valadares”** que corresponde à zona sul da UOPG – Prédio 6633 da Amora, descrito na Conservatória do Registo Predial de Amora sob o n.º 3565 da freguesia de Amora e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 7 da secção I, com uma área de 44,408 hectares.

A área desanexada por via do loteamento já executado, compreende a área urbanizada e parcialmente edificada e uma área de cedência de 42 238 m2 localizada dentro do perímetro da Fábrica da Pólvora, conforme quadro e figura abaixo. Permanece no prédio mãe, a área remanescente da Fábrica da Pólvora e uma parcela de terreno que se estende entre o loteamento e o perímetro desta.

Loteamento (alvará)

Arruamentos	28505,5
Logradouro escola	1521,6
Verdes	2026,3
Área de lotes	28972,6
Equipamento	42238
Total loteamento	103 264,00

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA

Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

Designação dos prédios Conservatória Registo Predial	Artigos matriciais	Área dos artigos - m2	Área destacada para	Expropriação para	Área do remanescente
			loteamento 7/2006 (Alvará nº7/2006) - m2 (1)	execução da A33 (DR, 2ª série - nº110 8/06/2010) - m2	suscetível de integrar as UE medido na cartografia - m2
Prédio 4492 Corroios	6 Secção I e urbanos	217 360,00	103 264,00	17 892,00	116 352,00
Prédio 6633 Amora	7 Secção I e urbanos	444 080,00			430 077,00

(1) Corresponde à área infraestruturada, lotes e cedência na Fábrica da Pólvora, abrange 102 122 m2 do prédio 6 e 3 080m2 do prédio 7 (medido na cartografia)

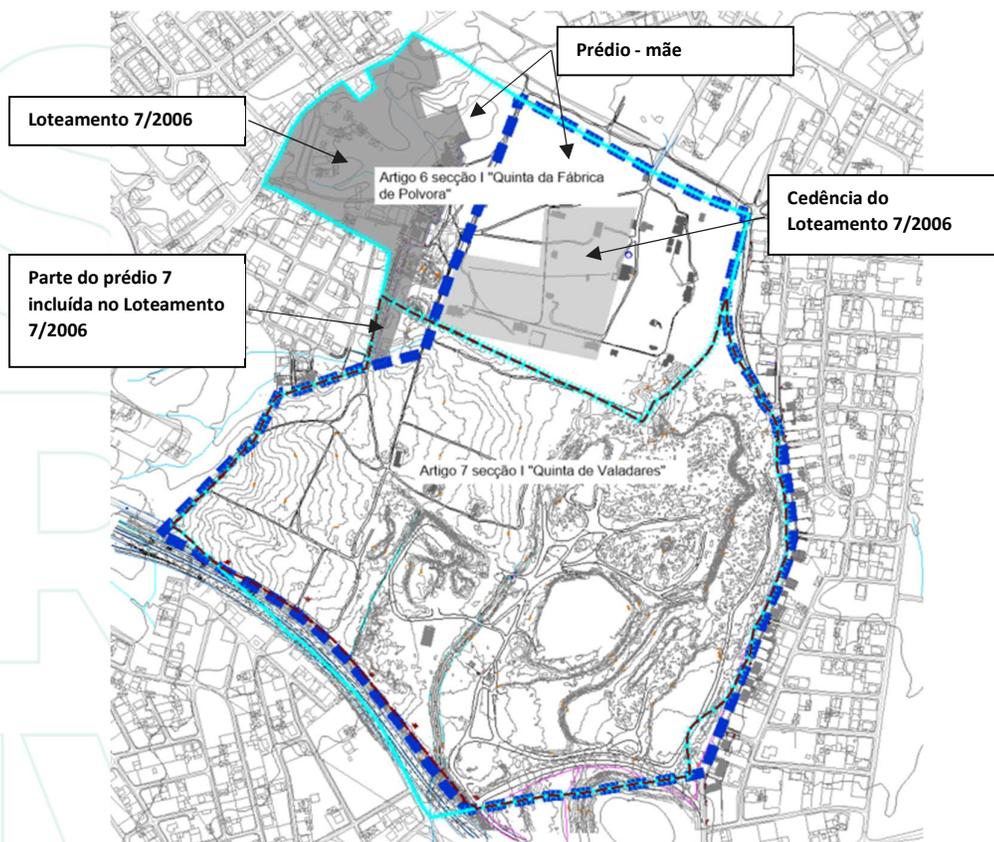


Figura 5 – Situação cadastral

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA

Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

Assim e apesar do prédio extravasar o limite da UOPG10, considera-se, por via da importância que tem para o correto ordenamento deste território nomeadamente no que toca às acessibilidades, que esta parcela deve ficar integrada na Unidade de Execução a delimitar.

No que toca ao prédio 7, verifica-se que parte deste foi incluída no Loteamento 7/2006 sem que tenha sido referido no respetivo processo e alvará, e que foram expropriados 17.892 m² para a construção da A33.

Assim sendo, existe a necessidade de, previamente ou no âmbito das futuras operações urbanísticas, se proceder à regularização cadastral de ambos os prédios.

As incorreções cadastrais e outras questões que permanecem em aberto em relação ao Loteamento 7/2006 serão resolvidas através do processo de alteração ao loteamento.

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA
Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

4 ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

4.1 Ordenamento

No que respeita à classificação e qualificação do solo, esta UOPG abrange três categorias de solos com os seguintes parâmetros de edificabilidade:

- Espaços Agrícolas e Florestais, onde são permitidos usos e atividades compatíveis, designadamente atividades turísticas e de lazer, com um índice de edificabilidade de 0,10;
- Solo Urbanizável da categoria ER 1 (altura máxima de edificação 19 metros) de Espaços Residenciais, com o índice de edificabilidade de 0,5, definido nos termos de referência do PDM para a UOPG10;
- Espaços de Uso Especial – áreas ocupadas ou afetas a equipamentos de utilização coletiva de natureza pública ou privada, estruturantes e relevantes no que se refere à sua função e dimensão no contexto municipal.

A inclusão da parcela de terreno situada entre o Loteamento e a Fábrica da Pólvora, introduz mais uma categoria de uso do solo, designadamente:

- Espaços Verdes - áreas com funções de equilíbrio ecológico, de acolhimento nomeadamente a atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, podendo ser ocupadas com equipamentos públicos e estruturas de apoio a essas atividades quando de interesse municipal, respeitando um índice máximo de impermeabilização de 0,20.

(Ver desenho Carta de Ordenamento)

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA
Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

4.2 Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Na área da UOPG, identificam-se as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

- Leitões de Cursos de Água;
- Zonas Inundáveis;
- Reserva Ecológica Nacional;
- Imóvel classificado com Zona Especial de Proteção;
- Infraestruturas de transporte de energia elétrica;
- Coletor de águas residuais;
- Rede rodoviária nacional e regional – itinerário complementar/autoestrada.

(ver desenho Carta de Servidões e Restrições de Utilidade Pública)

4.3 Outras Condicionantes

A UOPG10 abrange uma área com elevados riscos ambientais de acordo com o PDM, conforme figuras abaixo, e por esta razão, a sua urbanização encontra-se bastante condicionada.

Suscetibilidade de degradação e contaminação de solos, águas superficiais e aquífero: (ver desenho Carta de Perigos Mistos)

De acordo com o Regulamento do PDM, artigo 19^o, parece depreender-se que nas áreas abrangidas por suscetibilidades moderadas e elevadas fica à consideração da CMS a realização ou não de sondagens nas áreas identificadas como moderadas, uma vez que estas são obrigatórias nas áreas de suscetibilidade elevada.

² Nota 3

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA

Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

Zonas suscetíveis a cheias e inundações (Ver desenho Carta de Riscos Naturais)

De acordo com o Regulamento do PDM, artigo 16º, são interditas novas construções em zonas demarcadas como zonas suscetíveis a cheias e inundações.

Suscetibilidade a movimentos de massa em vertentes (Ver desenho Carta de Riscos Naturais)

De acordo com o Regulamento do PDM, artigo 18º, a realização de operações urbanísticas depende da elaboração de um estudo prévio de conjunto, hidrogeológico e geotécnico de detalhe.

Áreas Vitais (Ver desenho Carta de Riscos Naturais)

Para além das questões relacionados com as eventuais contaminações e instabilidade geotécnica, esta UOPG insere-se num corredor de elevada sensibilidade ambiental enquanto Área Vital do PROTAML.

De acordo com o artigo 30º do Regulamento do PDM, “Nos Espaços Agrícolas e Florestais integrados em Áreas Vitais na EEM, os projetos relativos aos usos definidos no número anterior que ponham em causa a qualidade ambiental e as funções da EEM, são precedidos de Relatórios Ambientais objeto de parecer favorável da Câmara Municipal.”

Toda a área da UOPG classificada nesta categoria de espaço e que abrange áreas do areeiro, integram uma Área Vital (ver desenho Carta de Riscos Naturais).

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA
Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

5 ESTUDO DE CONJUNTO

O presente capítulo desenvolve os termos de referência do PDM para efeitos da delimitação das unidades de execução.

5.1 Modelo de Ocupação

O modelo de ocupação preconizado segue as orientações definidas no Plano Diretor Municipal para a UOPG 10, designadamente:

- A cedência do remanescente da Fábrica da Pólvora para o circuito da Pólvora Negra;
- A urbanização da área integrada na categoria de ER1, onde o uso predominante será o habitacional mas incluindo outros usos compatíveis e necessários a um ambiente urbano sustentável, tais como atividades de comércio e serviços e eventualmente turismo;
- Parque temático, incluindo atividades consideradas compatíveis no PDM para os “espaços agrícolas e florestais” tais como turísticas, culturais e de lazer.

A planta de síntese do Estudo de Conjunto (ver Figura 10) apresenta um zonamento da área de intervenção que reflete as seguintes preocupações:

- “Área destinada ao Parque Temático”, a desenvolver sobre área de exploração do aterro de resíduos não abrangida por outras condicionantes;
- “Espaços Verdes”, que incluem áreas condicionadas da exploração da SOARVAMIL, nomeadamente áreas incluídas na REN, outras linhas de água e zonas adjacentes, o limite da faixa non aedificandi da A33, onde também se encontra uma linha elétrica de muito alta tensão e zonas de conflito em termos de ruído, bem como o Espaço Verde delimitado no PDM entre o Loteamento e a Fábrica da Pólvora;
- “Equipamentos Estruturantes”, o remanescente da Fábrica da Pólvora;

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA

Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

- “Área suscetível de edificação”, onde se prevê venham a ser implantados os edifícios da nova urbanização. (Note-se que o loteamento assim como os lotes a criar podem exceder este limite)

A inclusão da área remanescente do Loteamento 7/2006 possibilitará a sua utilização dentro do previsto no PDM enquanto Espaço Verde, nomeadamente estruturas de apoio ao recreio, lazer, desporto e cultura, e a execução de uma ligação viária da nova área urbana a criar à Alameda do Areeiro, a completar.

Os princípios orientadores para os projetos a desenvolver serão de valorização dos recursos naturais e de reforço da permeabilidade/acessibilidade da malha urbana, nomeadamente no que toca à mobilidade suave, para os quais se irão adotar as diretrizes para a implementação da rede de mobilidade ativa do concelho.

5.2 Acessibilidade e mobilidade

A proposta ao nível das acessibilidades é a seguinte:

- **Acessibilidade macro à área em intervenção** ancorado em nó da Queimada-CRIPS. Possível reforço a IP2/A1 foros de Amora se concretizada para norte a Variante Sul Corroios Amora para norte (proposta PDM na rede terciária A)
- **Criação de estrutura viária de distribuição local** no limite poente e sul do espaço em intervenção – amarrações à rede existente para Sul, Norte e Nascente (ver comentários na figura)
- **Acessos imediatos a núcleos do espaço em intervenção:**
 - “zona urbana” e Parque Temático, sustentados diretamente no novo corredor viário a estabelecer nos limites do espaço em intervenção

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA
Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

- Museu Fábrica da Pólvora reforçado por concretização de proposta PDM na rede terciária – Alameda do Areeiro/R. da Antiga Fabrica da Pólvora (atualmente acesso em impasse). Concretização da proposta PDM completa ligação a rede secundária existente (Av. Vale de Milhaços/R. Pedro Escobar)

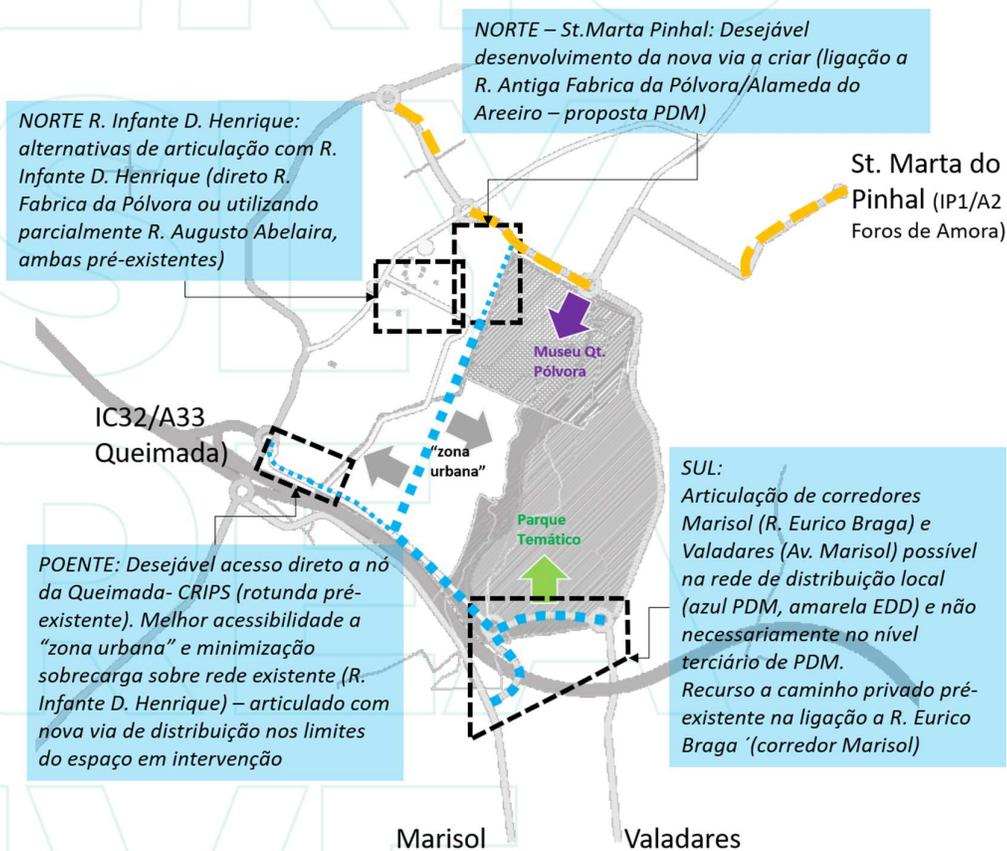


Figura 6 – Rede de acessibilidades

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA

Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

No que respeita à mobilidade suave, o Plano de Mobilidade e Transportes do Concelho do Seixal definiu uma rede ciclável estruturante de execução prioritária para assegurar as deslocações pendulares, tendo como foco prioritário garantir a acessibilidade às interfaces de Corroios, Foros de Amora, Fogueteiro e Coina.

Na figura seguinte, verifica-se a existência de um corredor da rede ciclável estruturante que acompanha o limite da UOPG10 a nascente e a norte.

Esta rede pedonal e ciclável será alimentada por uma rede mais fina de hierarquia inferior a definir no âmbito das operações urbanísticas a realizar.



-  Rede ciclável Estruturante (PMTCS)
-  Rede local – traçado indicativo

Figura 7 - Rede pedonal e ciclável

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA
Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

5.3 Redução do ruído

Em função da situação de referência que for observada no local, serão consideradas as medidas necessárias para a redução do ruído, nomeadamente e sempre que adequado, cortinas arbóreas. Tendo em conta que toda a área da UOPG está abrangida por Unidade de Execução e Operação Urbanística, considera-se que o “projeto de enquadramento paisagístico” referido nos termos de referência para a UOPG 10 do PDM, será enquadrado nas operações urbanísticas dando cumprimento à legislação sobre o ruído.

5.4 Avaliação geoambiental

5.4.1 Relatório ambiental e estudos de incidências ambientais

Tendo em conta o tipo de projeto, a dimensão das Unidades de Execução/operações urbanísticas propostas e a proximidade a Imóvel classificado com Zona Especial de Proteção, será obrigatório, de acordo com o Decreto-Lei n.º 69/200, de 3 de maio, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 197/2005, de 8 de novembro, sujeitar os projetos a Avaliação de Impacte Ambiental.

Desta forma, considera-se que não é necessário elaborar o “Relatório Ambiental” previsto para os Espaços Agrícolas e Florestais integrados em Áreas Vitais na EEM de acordo com o artigo 30º do Regulamento do PDM, bem como “estudos de incidências ambientais” conforme referido no ponto 2 do artigo 19º do PDM.

5.4.2 Estudo hidrogeológico e geotécnico

Os estudos hidrogeológicos e geotécnicos referidos no artigo 18º do PDM, serão realizados no âmbito de cada operação urbanística e em funções das características do terreno onde se vão implantar e dos projetos específicos a implementar.

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA
Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

5.4.3 Estudos de Prospeção de Análises Químicas

De acordo com os termos de referência da UOPG 10 constantes no PDM, “a urbanização da UOPG 10 – Fábrica da Pólvora de Vale Milhaços é admitida após a realização de estudos de prospeção de análises químicas adequadas para determinação das concentrações das substâncias presentes no solo e em caso de situação de risco comprovada, é obrigatória a elaboração e execução de um plano de descontaminação dos solos que deverá anteceder qualquer intervenção urbanística.”

Considera-se para este efeito, a utilidade da realização de um estudo de avaliação da contaminação, de fase 1, não exploratório, que no final permita uma comparação com a cartografia de suscetibilidade. Esta comparação fundamentará uma posição relativa à efetiva necessidade de um estudo de avaliação da contaminação exploratória como exigido no PDM.

Sinteticamente, propõe-se a elaboração do Estudo de Avaliação da Contaminação – Fase 1 para a totalidade da UOPG10, sobre o qual serão produzidos um mapa de risco potencial de contaminação e um plano de amostragem. O plano de amostragem orientará a execução do(s) Estudo(s) de Avaliação da Contaminação – Fase 2., que será realizado já no âmbito de cada operação urbanística e excluindo a Fábrica da Pólvora, uma vez que é uma área a ceder e que não vai ser intervencionada pelo requerente. Este plano de Amostragem deverá ser avaliado pela Agência Portuguesa do Ambiente e fará parte do procedimento de descontaminação.

A Fase 1 corresponde à avaliação de uma propriedade, por parte de uma entidade idónea e de acordo com metodologias aceites internacionalmente, com vista à determinação da probabilidade de um ou mais contaminantes degradarem solos ou águas (superficiais ou subterrâneas) afetas a uma propriedade.

A Fase 2 pode ser descrita como a avaliação de uma propriedade, por parte de uma entidade idónea e de acordo com metodologias aceites internacionalmente, com

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA

Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

vista à determinação da localização e concentração de um ou mais contaminantes nos solos ou águas (superficiais ou subterrâneas) afetas à propriedade.

Assim, a Fase 2 permite quantificar os resultados das suspeitas de contaminação levantadas na Fase 1.

No fluxograma abaixo, explicita-se o caminho proposto.

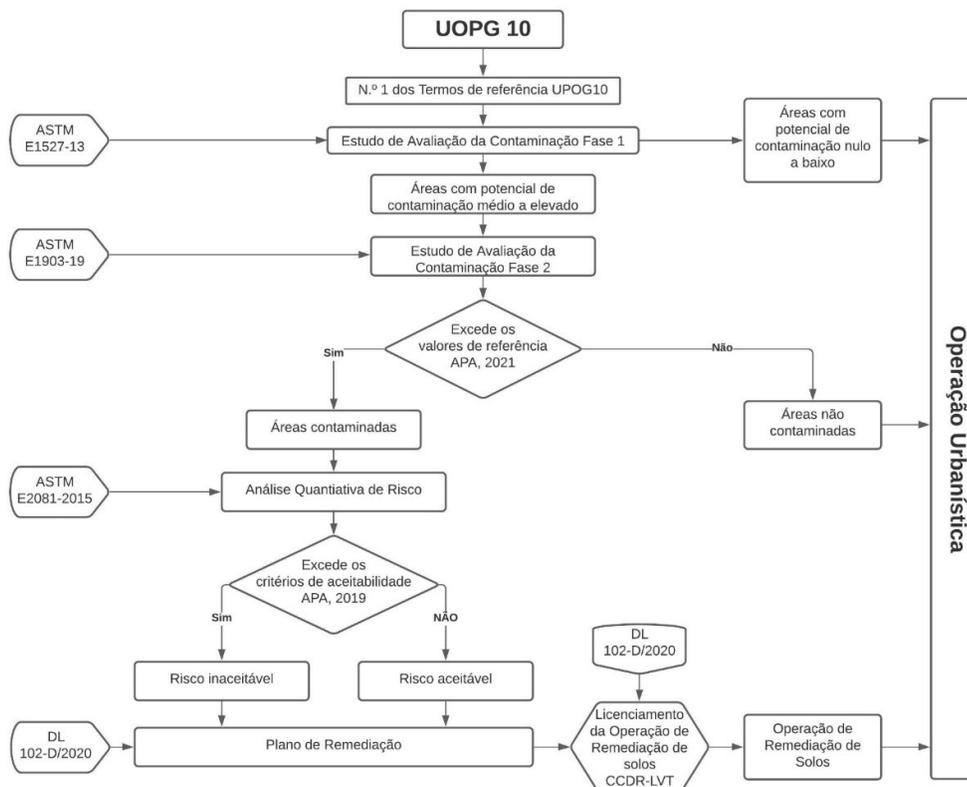


Figura 8 – Fluxograma dos Estudos de Prospeção

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA
Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

6 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO – TERMOS DE REFERÊNCIA

6.1 Delimitação das Unidades de Execução

Tendo em conta o presente contexto urbanístico e ambiental, e em particular a classificação do solo definida pelo PDM, propõe-se a delimitação de duas unidades de execução, cada uma correspondendo a uma operação urbanística:

- UE1 - com 282 475 m² - incluindo toda a área de solo urbanizável do prédio “Quinta de Valadares”, e o remanescente do prédio “Quinta da Fábrica da Pólvora” – para operação urbanística de loteamento;
- UE2 – com 263 954 m² - incluindo a parte remanescente do prédio “Quinta de Valadares”, toda qualificada como espaço agrícola ou florestal – para operação de edificação;

O conjunto das duas Unidades de Execução corresponde à totalidade da UOPG10 mais a parcela situada entre o Loteamento 7/2006 e a Fábrica da Pólvora que não foi desanexada do prédio-mãe.

Na UE1 assim como na UE2 está envolvido um único proprietário.

A UE2 está quase totalmente abrangida pela área de intervenção do Plano de Aterro.

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA
Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

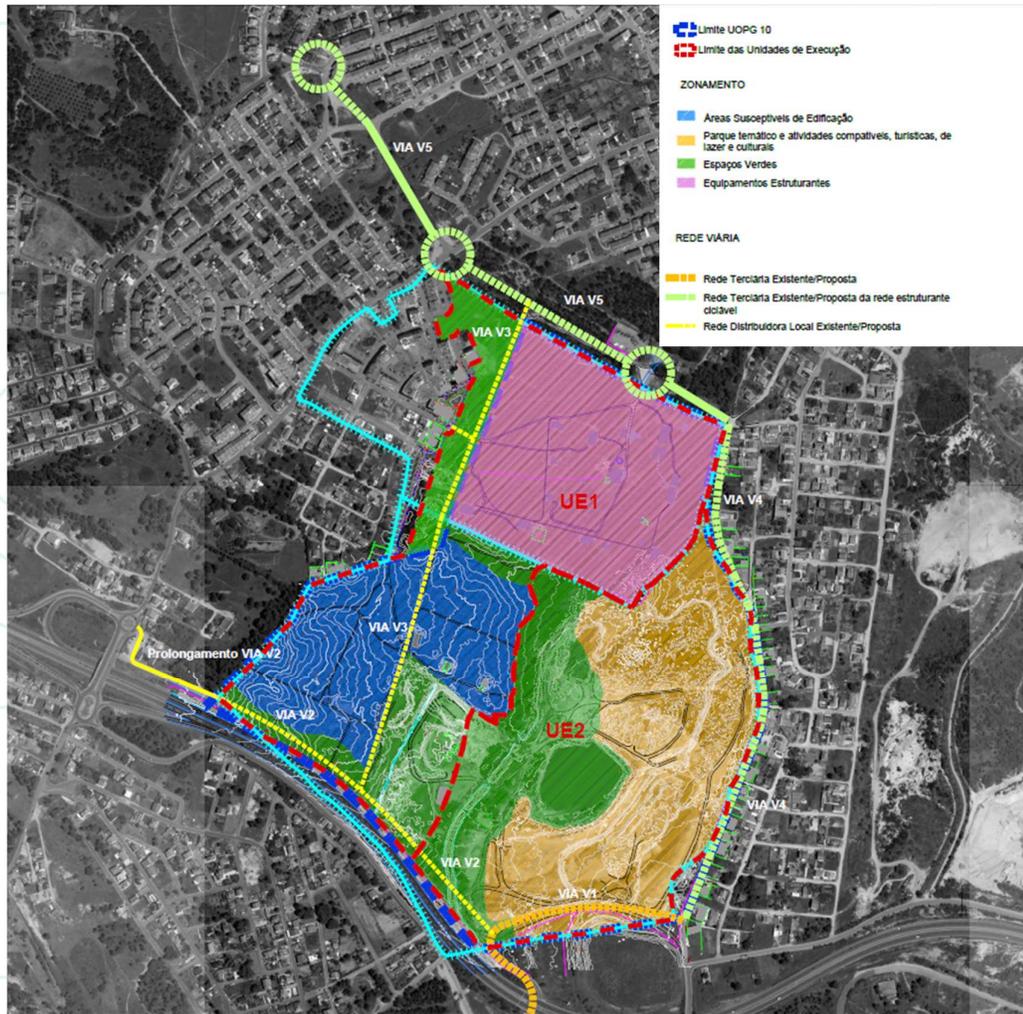


Figura 9 – Planta Síntese do Estudo de Conjunto e delimitação das Unidades de Execução

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA
Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

6.2 Edificabilidade

No quadro seguinte apresenta-se a edificabilidade calculada com base na classificação do solo do PDM do Seixal.

	UE 1			UE 2
	URBANO Urbanizado Espaços Verdes Área m2 (1)	URBANO Urbanizado Espaços de Uso Especial Área m2 (2)	URBANO Urbanizável Espaços Residenciais ER1 Área m2	RURAL Espaços Agrícolas e Florestais Área m2
Prédio 6	25 426,00	90 926,00	–	–
Prédio 7	3 290,00	–	162 833,00	263 954,00
Índice	–	–	0,50	0,10
Edificabilidade	nd	nd	81 416,50	26 395,40

6.3 Cedências para Espaços de Utilização Coletiva

De acordo com os parâmetros urbanísticos do Plano Diretor Municipal do Seixal, para a capacidade edificatória calculada conforme ponto anterior, são devidas as seguintes cedências.

	UE 1			UE 2	
	URBANO Urbanizado Espaços Verdes Área m2 (1)	URBANO Urbanizado Espaços de Uso Especial Área m2 (2)	URBANO Urbanizável Espaços Residenciais ER1 Área m2	RURAL Espaços Agrícolas e Florestais Área m2	
Prédio 6	25 426,00	90 926,00	–	–	
Prédio 7	3 290,00	–	162 833,00	263 954,00	
Índice	–	–	0,50	0,10	
Edificabilidade	nd	nd	81 416,50	26 395,40	
Cedências (m2)	Espaços Verdes			58 154,64	16 968,47
	Equipamentos			58 154,64	18 853,86
	Total			116 309,29	35 822,33

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA

Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

Unidade de Execução 1

As áreas de cedência decorrentes da operação urbanística a realizar na UE1 são:

- remanescente da Fábrica da Pólvora para equipamento – 90 926 m²;
- os restantes 25 383 m² necessários para perfazer 116 309 m², serão cedidos na área de intervenção do Plano de Aterro. Esta área será cedida para “Espaço Verde de Utilização Coletiva” a integrar na EEM. No entanto, a sua disponibilização só poderá ocorrer após encerramento do aterro e decorrido o período de controlo pós-encerramento.

Unidade de Execução 2

As áreas de cedência decorrentes da operação urbanística a realizar na UE2 são:

- faixa envolvente à linha de água coincidindo com a Reserva Ecológica e zonas inundáveis;
- bacia de retenção.

Para além da linha de água, a bacia de retenção é, neste momento, parte integrante do sistema de drenagem do concelho e como tal, entende-se que deve ficar integrada no domínio público municipal.

O conjunto destas áreas, cerca de 105 000 m², excede em muito as cedências obrigatórias por aplicação dos parâmetros do PDM, no entanto pela sua natureza, considera-se que devem integrar a Estrutura Ecológica Municipal.

Como decorre do RJUE, o promotor ficará responsável por executar uma área equivalente a 35 822 m² em localização a definir de acordo com o projeto.

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA
Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

6.4 Termos de Referência

Previamente ou no âmbito das operações urbanísticas a desenvolver nas Unidades de Execução serão atualizados e regularizados os registos cadastrais nomeadamente no que toca ao Loteamento 7/2006 e a cedências, desanexações e expropriações.

Para além dos termos de referência gerais elencados no PDM, identificam-se os seguintes para cada uma das Unidades de Execução:

UE1

1) VIAS

- a) Via V1 desde a Rua Ventura Porfírio até à Av da Marisol;
- b) Via V2 até ao limite da UOPG10 (será prolongada até ao nó da Queimada no âmbito da UOPG12);
- c) Via V3 entre a Alameda do Areeiro e a via V2, passando pela Área Verde remanescente do Loteamento;
- d) troços em falta da Via 5 - Alameda do Areeiro entre o nó previsto no PDM na Av. Vale de Milhaços e a Av. Fábrica da Pólvora.

2) AMBIENTE

- a) Redução do ruído produzido pela A33 através de projeto de enquadramento paisagístico que 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.
- b) Estudos de prospeção de análises Químicas da zona de exploração de inertes/aterro de resíduos, com a metodologia descrita no ponto 5.
- c) Avaliação de Impacte ambiental.

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA

Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

UE2

1) VIAS

- a) Requalificação e infraestruturação da Via 4 – Av da Marisol.

2) AMBIENTE

a) Estudo Hidráulico e Hidrológico que considere a totalidade da linha de água, e a sua renaturalização desde a PH de atravessamento da A33 e a Rua Ventura Porfírio até ao limite Norte da Área de Intervenção, bem como as obras necessárias ao bom funcionamento da bacia de retenção.

b) Estudos de prospeção de análises Químicas da zona de exploração de inertes/aterro de resíduos, com a metodologia descrita no ponto 5.

c) Avaliação de Impacte ambiental.

6.5 Sistema de Execução

De acordo com o PDM, o sistema de execução a adotar é o da cooperação.

6.6 Repartição de Encargos e Benefícios

A delimitação das UEs implica a justa repartição de benefícios e encargos entre os prédios abrangidos de acordo com os critérios estabelecidos pelo PDM e pelos presentes termos de referência.

Existindo um único proprietário para efeitos de perequação, dispensa-se o cálculo da redistribuição dos benefícios e encargos resultantes da execução do referido instrumento de execução.

Constituem benefícios das UEs a edificabilidade referida no ponto 6.2.

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA

Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

Constituem encargos das UEs as cedências referidas no ponto 6.3, todas as infraestruturas locais necessárias à implantação dos usos propostos, a remediação ambiental, a renaturalização da linha de água e execução da bacia de retenção, designados como “custos de urbanização locais”.

Considera-se que a comparticipação nos custos de urbanização gerais deve ser realizada – como é regra geral - através do pagamento ao município das “taxas pela realização, reforço e manutenção das respetivas infraestruturas urbanísticas”, no entanto, a lei prevê que em alternativa ao pagamento das taxas, os proprietários possam substituir-se ao Município na execução de obras que determinam custos de urbanização gerais.

Assim, a necessidade de execução de infraestruturas fora das UE, assim como as intervenções na rede rodoviária envolvente identificadas no desenho “Delimitação das unidades de execução” como Via 1, Via 4 e Via 5, e a repartição dos custos bem como a forma de pagamento serão acordados no âmbito do contrato de urbanização e da operação urbanística.

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA
Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

7 ESTIMATIVA DE CUSTOS

Para a estimativa de custos das obras de urbanização, foram consultadas empresas de especialidades para estimativa dos custos de estudos, levantamentos e obra, designadamente:

- Consultoria geoambiental e de avaliação da contaminação de solos e de águas subterrâneas;
- Avaliação de Impacte Ambiental;
- Ruído;
- Tráfego;
- Engenharias – várias especialidades.

Os custos estão divididos em custos de urbanização locais e custos de infraestruturas gerais - vias na envolvente, bem como, entre Estudos e Projetos, Obra e Taxas e Licenças. Nesta rúbrica só se consideraram as taxas e licenças municipais de urbanismo.

Não foram contabilizados custos de gestão e de fiscalização.

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA

Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

UE1 - Operação de urbanização		
Estudos e Projetos		383 700,00 €
	Estudo de avaliação da contaminação Fase 1	15 000,00 €
	Estudo de mobilidade	7 500,00 €
	Projetos de loteamento e obras de urbanização - Pedido Informação Prévia	202 700,00 €
	Projetos de loteamento e obras de urbanização - Licenciamento/Execução	
	Avaliação de Impacte Ambiental	35 000,00 €
	Estudo de ruído	3 500,00 €
	Estudo geológico e geotécnico/hidrológico	20 000,00 €
	Estudo de avaliação da contaminação Fase 2	100 000,00 €
	Plano de descontaminação ou remediação	
Obras de Urbanização local - Execução faseada		7 464 156,00 €
	Descontaminação dos solos	nd
	Área a urbanizar - arruamentos e infraestruturas, incluindo vias estruturantes V2 e V3	7 464 156,00 €
	Execução dos espaços verdes incluindo os de utilização coletiva a ceder	
Infraestruturas gerais - envolvente - Execução faseada		1 868 925,00 €
	Via 1 - ligação Rua Ventura Porfírio a Av. da Marisol	673 256,00 €
	Via V5 - Alameda do Areeiro	1 195 669,00 €
Taxas e licenças		3 308 181,00 €

UE2 - Operação de edificação		
Estudos e Projetos		358 277,50 €
	Projeto do parque temático	nd
	Projeto Espaços verdes	44 777,50 €
	Avaliação de Impacte Ambiental	35 000,00 €
	Estudo de ruído	3 500,00 €
	Estudo Hidráulico e Hidrológico	25 000,00 €
	Estudo geológico e geotécnico	100 000,00 €
	Estudo de avaliação da contaminação Fase 2	150 000,00 €
	Plano de descontaminação ou remediação	
Obras de edificação		1 295 550,00 €
	Parque temático	nd
	Descontaminação dos solos	nd
	Execução dos espaços verdes e de utilização coletiva a ceder (35822m2)	895 550,00 €
	Bacia de Retenção e renaturalização da linha de água	400 000,00 €
Infraestruturas gerais - envolvente		1 948 172,00 €
	Via 4 - Requalificação e infraestruturização da Av da Marisol	1 948 172,00 €
Taxas e licenças		3 196 059,00 €

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA
Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

8 FASEAMENTO/CALENDARIZAÇÃO

Apresenta-se no quadro seguinte o faseamento proposto para as duas unidades de execução, cada uma correspondendo a uma operação urbanística:

- **UE1** para **operação urbanística de loteamento**;
- **UE2** para **operação de edificação**;

Neste contexto e embora se tenha previsto um faseamento para a UE2, note-se que compete apenas ao promotor fazer chegar as infraestruturas à parcela destinada ao Parque Temático.

A UE2 está quase totalmente abrangida pela área de intervenção do Plano de Aterro, cuja licença ainda está ativa e o enchimento em curso, estimando-se dois anos para a sua conclusão. No entanto, propõe-se o início dos estudos e projetos logo que a Unidade de Execução esteja delimitada, sendo intenção do promotor promover junto das entidades licenciadora e exploradora, as alterações necessárias ao Plano de Recuperação Paisagístico para a implementação do Parque Temático, promovendo um plano de encerramento que preveja a reconversão do território ocupado pelo aterro de acordo com projeto a implementar. O mesmo se aplica à área destinada a espaço verde e de utilização coletiva do loteamento da UE1, uma vez que se encontra sobre a antiga pedreira.

FRANCAME

Empreendimentos Imobiliários, SA
Rua Dr. António Elvas, Nº 10 2810-230, Laranjeiro

Anexo I – Faseamento Calendarização

Anexo II - Registos Prediais e Cadernetas Prediais

Artigo nº6 Secção I Freguesia de Corroios

Artigo nº 7 Secção I Freguesia da Amora

Anexo III - Peças Desenhadas

01 Planta de Localização

02 Levantamento topográfico sobre ortofotomapa

03 Planta de Cadastro

04 Carta de Ordenamento

05 Servidões administrativas e Servidões de Utilidade Pública

05 Carta de Perigos Mistos

07 Carta de Riscos Naturais

08 Carta de Zonamento Acústico

09 Mobilidade e Transportes

10 Planta Síntese do Estudo de Conjunto e delimitação das Unidades de Execução

Lisboa, 8 de janeiro de 2022

