



MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL

De Unidade Orgânica: Divisão de Planeamento Mobilidade e Regeneração Urbana

Titular do Órgão da Autarquia ou Trabalhador: Teresa Vasques da Silva

Tipo Documento: Informação Proposta Parecer SGD – Tipo: Interno Data :

Para UO : Divisão de Planeamento Mobilidade e Regeneração Urbana

Titular/Trab Arq.º Nuno Catarino

C/c:

Assunto: **Memória Descritiva e Justificativa - Proposta para Discussão Pública**

Data: SGD Ligação Tipo E ou S N.º Em Processo N.º 3/A/2005

Requerente

Local da Obra

N.º do Requerimento Data

Data da Emissão do parecer: 11-03-2025

01. ENQUADRAMENTO

Ao abrigo do Requerimento com o registo de entrada n.º 40321/A/2024, de 29-04-2024, apresentado por Joana Casaes Canavilhas Fernandes, foram submetidos elementos respeitantes à fase de Discussão Pública da Delimitação da Unidade de Execução (UE) na UOPG 62 – Laranjeiras/Redondos/Foros da Catrapona.

No âmbito do período de Discussão Pública cujo início do procedimento se deu através da publicação do Aviso n.º 6908/2024/2, de 28-03-2024, veio a Proprietária da parcela de terreno denominada como Propriedade 04, Marília da Fonseca Porfírio da Silva, apresentar sugestões/soluções para o estudo em apreço.

A alternativa apresentada pela requerente adotava situações viáveis em termos de desenho urbano dando continuidade ao já existente, contudo, e uma vez que as fundamentações apresentadas pela mesma nem todas seriam executáveis (tendo em conta que as quatro propriedades deverão ser autónomas e poderão avançar/evoluir em tempos distintos, não podendo ficar condicionadas à evolução das propriedades localizadas a meio, nomeadamente a n.º 02 e n.º 03), a DPMRU estudou novamente os limites da UE de modo a dar resposta à Requerente e a otimizar o quarteirão no que se refere à sua execução, integrando as novas propostas tanto quanto possível no edificado existente, contribuindo para uma harmonização do desenho urbano contemplando as ruas a tardoz com acesso a estacionamentos e a zona verde e de lazer.

A proposta então reformulada foi enviada, quer à Proprietária da parcela de terreno denominada como Propriedade 04, quer ao Requerente do Processo, Construtora Rodrigues & Monteiro, Lda., de modo a que (no prazo de 15 dias úteis) se pudessem pronunciar acerca da solução adotada

Uma vez que ambos os requerentes foram notificados pela DAU em 03-09-2024 e, até à presente data, não ocorreram quaisquer pronunciamentos, deverá a proposta ser considerada aceite, seguindo para nova fase de Discussão Pública sem quaisquer impedimentos e/ou obstáculos.

02. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Na situação em apreço, a UE a criar foi analisada conforme legislação em vigor, à data de entrada do referido processo. Em matéria de operações de loteamentos, e no que se refere a cedências ao município de parcelas para implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, a legislação sofreu alterações significativas com a implementação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08-01-2024, nomeadamente com a entrada em vigor da Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro.

Deste modo, a referida legislação fixa em tabela própria os novos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência para infraestruturas - estacionamento, em vigor a partir de 04-03-2024, isto é:

- Para Habitação Coletiva:**

- Com indicação de tipologia:**

- 1 lugar de estacionamento/fogo T0 e T1;
 - 1,5 lugares de estacionamento/ fogo T2 e T3;
 - 2 lugares de estacionamento/fogo T4, T5 e T6;
 - 3 lugares de estacionamento/fogo > T6.

- Sem indicação de tipologia:**

- 1 lugar de estacionamento/fogo para áreas $< 90m^2$;
 - 1,5 lugares de estacionamento/fogo para áreas $\geq 90m^2$ e $\leq 120m^2$;
 - 2 lugares de estacionamento/fogo para áreas $> 120m^2$ e $\leq 300m^2$;
 - 3 lugares de estacionamento/fogo para áreas $> 300m^2$.

O número total de lugares de estacionamento resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.

03. PROGRAMA/SOLUÇÃO URBANÍSTICA

Salienta-se que as ás áreas estabelecidas no estudo desta UE e o respetivo desenho urbano da Propriedade 01 não foram alterados, tendo havido apenas uma ligeira modificação na organização exterior dos estacionamentos e respetivos canteiros/floreiras. Assim, manteve-se o mesmo conteúdo das peças escritas apresentadas pelo Requerente Construtora Rodrigues & Monteiro, Lda. (apenas com as devidas adaptações à nova solução apresentada).

03.1. ESTRUTURA VIÁRIA

As vias propostas na Unidade de Execução estão projetadas de modo a que a sua execução seja autónoma e independente, estando as vias da Propriedade 04 projetadas de modo a que haja uma ligação entre a via já existente e a agora proposta, mantendo assim a sua continuidade e permitindo o acesso aos estacionamentos privados a tardoz, assim como a estacionamento de cariz público.

A solução agora concebida teve em consideração a topografia do terreno, a relação com a envolvente e os objetivos programáticos da UOPG 62 de modo a permitir a estruturação da área a urbanizar e uma adequada articulação com a malha viária existente.

O perfil transversal da via é constituído por faixa de rodagem de 6,50m, estacionamento de 2,25m e passeios de 2,20m. Ao longo das faixas de estacionamento prevê-se a execução de caldeiras de árvores, ocupando toda a largura da respetiva faixa.

O número de lugares de estacionamento público a criar deverá respeitar os parâmetros aplicáveis nos termos da Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, em função da capacidade construtiva admitida para a área de intervenção urbanística e da caracterização do tipo de ocupação dos edifícios.

Deve ser dotado das infraestruturas de Abastecimento de Água, de Sistema de Drenagem de Águas Residuais e Pluviais, Infraestruturas Elétricas e de Gás e Telecomunicações.

03.2. CAPACIDADE CONSTRUTIVA

Sendo esta UE um pretenso reforço da centralidade para constituição de um centro urbano de agradável vivência, a ocupação deve privilegiar edifícios multifamiliares.

As soluções de implantação e volumetria deverão ser adequadas à topografia e ocupação envolvente e ainda permitir uma transição pedonal contínua entre os vários volumes e edifícios.

03.3. ESPECIFICAÇÕES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS DAS PROPRIEDADES

Propriedade 01

- Área de Implantação: 1.320,00m²
- Área de Construção: 1.320,00 x 3 pisos = 3.960,00m² (até 13m de altura para ER2)
- Área de Cedência para Espaços Verdes: 2.215,00m²
- Área de Cedência para Arruamentos e Estacionamentos: 1.440,00m²
- Área de Cedência não quantificada: 129,00m²
- Lugares de estacionamento interiores/privados: 42
- Lugares de estacionamento exteriores/públicos: 23

Viabilidade:

- 42 Fogos com áreas < 90m²
- ou
- 21 fogos com áreas > 120m² e ≤ 300m²
- etc...
- + 9 lugares de estacionamento exteriores/públicos

Propriedade 02, 03 e 04

- Área de Implantação: 955,00m²
- Área de Construção: 955,00 x 3 pisos = 2.865,00m² (até 13m de altura para ER2)
- Área de Cedência para Espaços Verdes: 2.840,00m²
- Área de Cedência para Arruamentos e Estacionamentos: 1.220,00m²
- Área de Cedência não quantificada: 30,00m²
- Lugares de estacionamento interiores/privados: 33
- Lugares de estacionamento exteriores/públicos: 10

Viabilidade:

- 33 Fogos com áreas < 90m²
- ou
- 16 fogos com áreas > 120m² e ≤ 300m²
- etc...
- + 7 lugares de estacionamento exteriores/públicos

03.4. ÁREAS DE CEDÊNCIA

De acordo com os parâmetros e os critérios definidos no RPDM (artigo 80.º) devem ser previstas áreas para espaços verdes e equipamentos.

Considerando que com a UOPG 62 – Laranjeiras/Redondos/Foros da Catrapona, se pretende criar uma área de utilização coletiva e que se pretende promover espaço público qualificado, as áreas de cedência são previstas com esta finalidade, bem como de promover a integração paisagística da proposta.

Estas áreas devem ser vistas e concebidas como potenciadoras da criação de serviços ambientais, pelo que, na sua concretização, deverão ser adotados modelos ambientalmente sustentáveis, designadamente com recurso à plantação de espécies vegetais apropriadas, bem como de implementação de sistemas de drenagem e aproveitamento de águas pluviais que propiciem a infiltração/utilização local.

Propriedade 01

- Área de Cedência para Espaços Verdes: 2.215,00m²
- Área de Cedência para Arruamentos e Estacionamentos: 1.440,00m²
- Área de Cedência não quantificada: 129,00m²

Propriedade 02, 03 e 04

- Área de Cedência para Espaços Verdes: 2.840,00m²
- Área de Cedência para Arruamentos e Estacionamentos: 1.220,00m²
- Área de Cedência não quantificada: 30,00m²

A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória ocorre em qualquer das Unidades de Execução delimitadas, sendo que os mecanismos de perequação teve por base as regras constantes nos Termos de Referência da UOPG 62 – Laranjeiras/Redondos/Foros da Catrapona no disposto no PDMS - aprovado e publicado no Diário da República, 2.ª série — N.º 44 — 4 de março de 2015, Aviso n.º 2388/2015, com as correções previstas nos Avisos (extrato) n.º 9183/2018, e 12219/2021, aprovadas e publicadas nos Diários da República, 2.ª série — N.º 128 — 5 de julho de 2018 e N.º 125 — 30 de junho de 2021).

No caso desta Unidade de Execução, verificando-se que ambos os proprietários agem em regime de sociedade, os custos inerentes à urbanização serão da sua responsabilidade, nomeadamente quanto à execução das obras de urbanização e a todos os demais encargos com Urbanização e Edificação, Espaço Público e Atividades Privadas, conforme tem sido prática nesta área que consagrou este direito no seu Plano de Pormenor revogado no PDM em vigor.

03.5. SOLUÇÃO

A solução urbanística adotada cumpre as disposições do RPDMS, do RJUE e assenta num programa ou solução urbanística base que pode assumir uma figura de reparcelamento ou de loteamento a decidir oportunamente nos termos do RPDMS e outros regimes legais em vigor.

A operação urbanística deve ser concretizada através de uma operação de transformação fundiária/reparcelamento decorrente de uma operação de obras de edificação, urbanização ou de loteamento estruturada com base na infraestrutura viária proposta.

Tendo em conta a envolvente e para que sejam mantidos os alinhamentos frontais e a tardoz relativamente aos demais edifícios a implementar, bem como os estacionamentos e a área de cedência, considera-se que esta seja uma solução adequada e consistente.

Todos os encargos inerentes ao processo e execução das obras de urbanização, cedências ao domínio municipal, taxas e demais encargos necessários à concretização das operações urbanísticas serão da responsabilidade dos proprietários/promotores e assumidos como investimento dos mesmos.

04. CONCLUSÃO

Com todos os elementos constituintes para a delimitação e formalização da Unidade de Execução, propõe-se a aprovação do presente estudo com a respetiva delimitação, salvaguardando-se a necessidade de prévia abertura de discussão pública.

À consideração superior.

Teresa Vasques da Silva, Arq.^a

Divisão de Planeamento, Mobilidade e Regeneração Urbana