



MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL

De Unidade Orgânica: Divisão de Planeamento Mobilidade e Regeneração Urbana

Titular do Órgão da Autarquia ou Trabalhador: Helena Maria de Oliveira Sécio

Tipo Documento: Informação Proposta Parecer SGD – Tipo: Interno n.º 1374 Data : 10/01/2022

Para UO : Divisão de Planeamento Mobilidade e Regeneração Urbana

Titular/Trab Marta Costa, Drª

C/c:

Assunto: **Pedido de Delimitação de Unidade de Execução na UOPG nº 10 – Fábrica da Pólvora de Vale de Milhaços**

Data: 11-12-2021 SGD Ligação Tipo **E** ou **S** N.º Em **Processo N.º M /2021/ 16/ 0**

Requerente FRANCAME EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LDA

Local da Obra Av. Marisol e Av. Fábrica da Pólvora, Corroios

N.º do Requerimento 94241 Data 08/11/2021

Data da Emissão do parecer: 11-12-2021

INTRODUÇÃO

A requerente, proprietária de dois prédios mistos (nº 4492 de Corroios, correspondente ao artigo rústico nº 6 da secção I de Amora e nº 6633 de Amora, correspondente ao artigo rústico nº 7 da mesma secção e freguesia) que estão integrados na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) nº 10 - Fábrica da Pólvora de Vale de Milhaços, vem solicitar delimitação de duas Unidades de Execução (UE), visando consolidar a classificação de uso do solo definida no Plano Diretor Municipal do Seixal em vigor (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), assim como o especificado nos Termos de Referência da UOPG em questão, a saber:

Termos de Referência Gerais

- 1. 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.***
- 2. O património industrial da Fábrica é preservado in situ e utilizado para fins culturais, patrimoniais ou de ciência integrado no Circuito da Pólvora Negra.*
- 3. O Circuito da Pólvora Negra encontra-se abrangido pela categoria de Espaço de Uso Especial – Equipamentos de utilização coletiva.*
- 4. A área total de terreno a ceder ao município para a implantação do referido circuito museológico é de 13,4 ha, que inclui a área de 4,2 ha já cedidos.*

5. Na área classificada como solo rural será garantida a realização de um parque temático, compatível com as condições de modelação do terreno previstas no plano ambiental de recuperação paisagística, devendo ficar sempre assegurada a dimensão da bacia de retenção aí definida.

6. À área da UOPG integrada na categoria de ER 1, é aplicável o índice de edificabilidade de 0,50, em face do disposto nos números anteriores.

Termos de Referência Específicos para Redução de Ruído

7. A definição do desenho urbano desta UOPG deve garantir, 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.

8. O projeto de enquadramento paisagístico referido no número anterior 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.

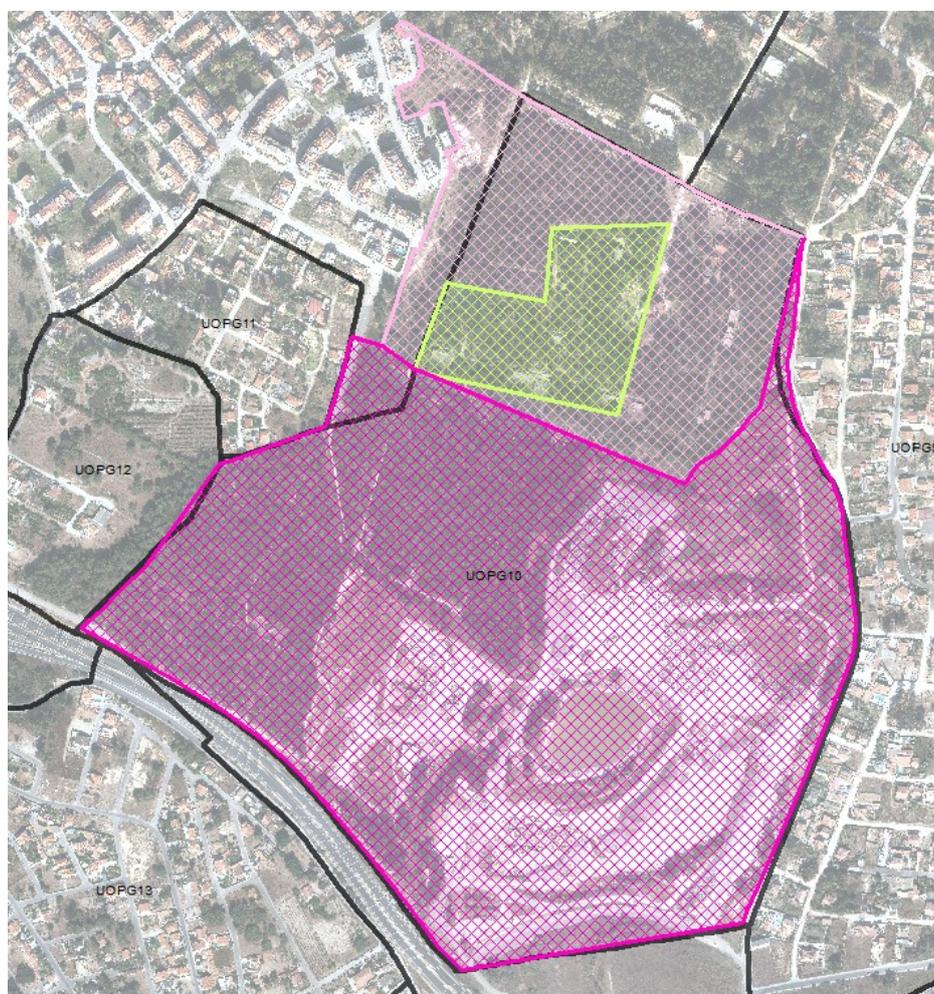
Execução

1. Na ausência de Plano de Pormenor, a UOPG 10 pode ser executada através da delimitação de uma ou várias Unidades de Execução, sujeitas a operação de loteamento ou reparcelamento.

2. A delimitação de várias unidades de execução determina a imputação proporcional das obrigações geradas no âmbito desta UOPG a cada uma delas, sem prejuízo do disposto no número 1 dos termos de referência.

3. O sistema de execução a adotar é o da cooperação.

Verifica-se que a delimitação dos prédios referidos extravasa os limites da UOPG em questão, situação que obriga à definição de limites das UE que não poderão estar conforme o definido no PDMS.



Legenda

 UOPG

limites possíveis na delimitação de UE

 prédio 4492 de Corroios com 114.096 m²

 prédio nº 6633 de Amora com 426.188 m²

 área cedida para dom. púb. mun. no Alv nº 7/2006 - 42.238 m²

Considerou-se, portanto que, no presente procedimento de delimitação de UE, os limites físicos dos prédios abrangidos deverão prevalecer sobre os limites da UOPG definidos na Planta de Ordenamento (PO) do PDMS.

Em reunião efetuada em 13-12-2021 (cuja ata constitui o MGD nº 67280/2021) a situação foi informada ao representante do proprietário e à equipe técnica que elaborou a primeira versão do estudo (anexa ao MGD nº 94241/2021) **tendo sido apresentada nova versão (anexa ao MGD nº 2630/2021) que se considera reunir condições para que seja sujeito ao procedimento de discussão pública, o qual deverá anteceder a aprovação final do estudo e da delimitação de UE proposta.**

ENQUADRAMENTO/ANTECEDENTES

1. Delimitação da propriedade loteada e remanescente no alvará nº 7/2006

Constatou-se que o **prédio nº 4492 de Corroios** está mencionado no **Alvará de Loteamento nº 7/2006** (emitido pela Câmara em sede do processo **26/A/01**, entretanto alterado no **aditamento nº 8/2016**) como prédio loteado e que a área que integrou automaticamente o domínio público municipal, especificamente destinada a equipamento, com 42.238 m², está integrada na UOPG nº 10 (parcela com número de código da Divisão de Gestão do Património Municipal (DGPM) nº **050361**).

Tal como referido nos TR da UOPG está prevista uma cedência de área adicional, para implementação do **Projeto Municipal de Musealização do Circuito da Pólvora Negra**, situação com génese na intenção de elaboração de Plano de Pormenor para a área correspondente aos dois prédios, que tramitou no processo **17/M/01** mas não teve seguimento.

Foi, ainda assim, celebrado um **Protocolo**, em 17/2/2001, entre a Câmara e a proprietária, onde ficou acordada a cedência dos referidos 42.238 m², em sede da operação urbanística a desenvolver no dito prédio e a livre utilização do conjunto edificado em questão.

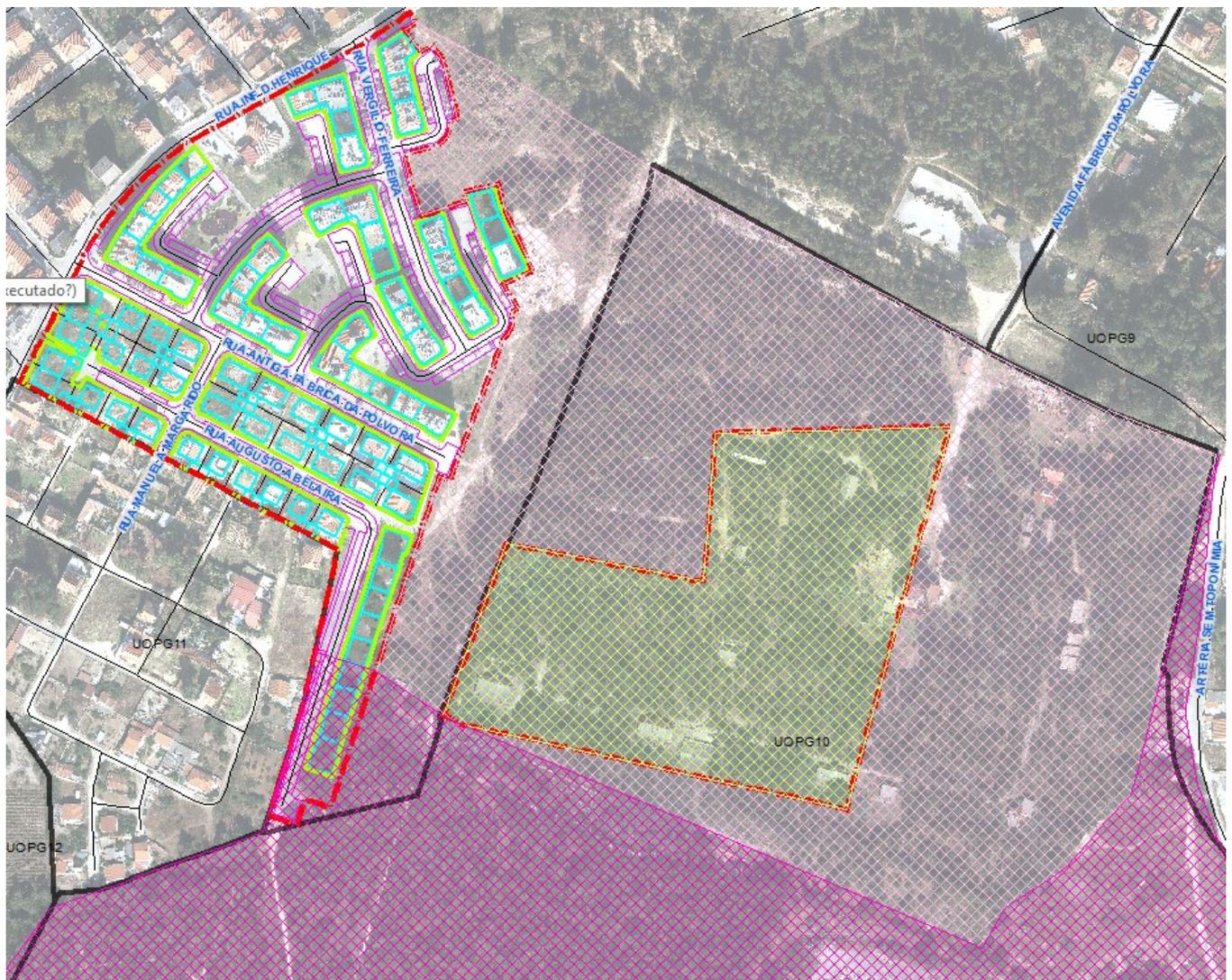
Constatou-se que a área do prédio remanescente (nº 4492 de Corroios) não foi, no entanto, atualizada na ficha de inscrição desse prédio na Conservatória do Registo Predial, situação que deverá ser ultrapassada previamente à apresentação de qualquer pedido de licenciamento de operação urbanística.

A área a registar no prédio nº 4492 de Corroios é, na realidade, 114.096 m², abrangendo área exterior à UOPG que integra, porque faz parte desse prédio remanescente, a UE 1.

Outra situação que se detetou foi a afetação, pela operação de loteamento que menciona, expressamente, tratar-se do loteamento do prédio nº 4492 de Corroios, **de área que não lhe pertence** (ver imagem abaixo).

Foi executada obra de urbanização e criados 5 lotes (nº 40 a 44) em área que se constata, inequivocamente, pertencer ao prédio nº 6633 de Amora, correspondente ao artigo rústico nº 7, secção I de Amora (ver imagem abaixo).

Uma possibilidade de ultrapassar a situação de incorreção no alvará de loteamento nº 7/2006, **de forma independente da futura execução das UE propostas no presente estudo**, será a apresentação de pedido de destaque da área que está integrada no loteamento relativamente ao prédio nº 6633 de Amora, pedido esse que deverá ser apresentado, pelo proprietário, quanto antes.



Legenda	
	UOPG
limites possíveis na delimitação de UE	
	prédio 4492 de Corroios com 114.096 m ²
	prédio nº 6633 de Amora com 426.188 m ²
	área cedida para dom. púb. mun. no Alv nº 7/2006 - 42.238 m ²
loteamento no 26A01	
	lotes
	separação lotes de moradias
	edifícios
	limite loteamento
	lancis

O presente procedimento de delimitação de UE vai considerar que esse pedido será feito, que a certidão vai ser emitida pela Câmara, **uma vez que existe enquadramento da situação no disposto no nº 4 do artigo 6º do Decreto-lei nº 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei nº 136/2014, de 9 de setembro (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – RJUE), e que será efetuada a devida inscrição do ato na ficha do prédio nº 6633 de Amora, corrigindo-se a área respetiva.**

Deverá igualmente ser efetuada uma segunda correção da área do prédio nº 6633 de Amora, considerando-se a expropriação efetuada para execução da via A33, preferencialmente até à aprovação final do Estudo de Conjunto da UOPG mas, obrigatoriamente, **previamente ao desenvolvimento de qualquer operação urbanística** nele preconizada (ver extrato do Diário da República abaixo, que publica a referida expropriação).

N.º das parcelas	Nome e moradas dos proprietários e outros interessados	Referências				Denominação e confrontações do prédio e confrontações da parcela a expropriar	Áreas (m²)					Sobrantes	Restantes
		Matriz		Registo predial			Do prédio		Da parcela a expropriar				
		Rústica	Urbana	Descrição ou ficha	Inscrições		Cadastro	Registo predial	Auto-estrada	Restabelecimentos	Acessos e valas		
19	Titular da Inscrição Matricial: Nome: Francisco Fernandes Camello (F.) Presumível Interessado: Nome: Francame Empreendimentos Imobiliários SA Morada: Rua Dr. António Elvas, 10 — Laranjeiro Cod.Postal: 2810-164 Almada	7	Secção I Amora	N/D		Lugar: Vale Milhaços Confrontações do Prédio: Norte: Francame Empreendimentos Imobiliários SA Sul: Arruamento Nascente: Município do Seixal Poente: Arruamento Confrontações da Parcela 19: Norte: Restante Prédio Sul: Arruamento Nascente: Restante Prédio Poente: Restante Prédio	444080		14434		a) 136 b) 2315 c) 193 d) 814		

2. Execução do prédio nº 6633 de Amora (artigo rústico 7 I de Amora)

O prédio nº 6633 de Amora com 426.188 m², após expropriação de 17.892 m² para execução da A33, integra uma antiga exploração de extração de areias licenciada que, após conclusão da exploração, foi convertida em centro de deposição de resíduos urbanos.

Conforme mais adiante especificado, no ponto **3 . SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA** está prevista a reconversão desse uso, sendo aprovado um Plano Ambiental de Recuperação Paisagística (PARP), de modo a que venha a ser possível cumprir o referido no ponto 5 dos TR da UOPG (“5. Na área classificada como solo rural será garantida a realização de um parque temático, compatível com as condições de modelação do terreno previstas no plano ambiental de recuperação paisagística, devendo ficar sempre assegurada a dimensão da bacia de retenção aí definida.”)

Constata-se, no entanto, que a atividade de deposição de resíduos ainda não terminou e que o projeto aprovado do dito PARP, junto da Direção Geral de Energia e Geologia (DGEG), não prevê a bacia de drenagem que foi executada e que está mencionada nos TR da UOPG.

O presente procedimento de delimitação de UE define, adequadamente, a reconversão total da área em questão para “Parque Temático”, **com especificação de prazos e custos das obras necessárias.**

Relativamente às operações urbanísticas a desenvolver nas UE a delimitar referiu-se, reunião de 13-12-2021, de que a primeira fase da execução da UOPG implica a promoção de **uma operação de loteamento a abranger a totalidade da área da UE1 e da UE2**, ainda que a edificação na parcela remanescente desse loteamento, correspondente à UE 2, possa ser executada, através de operação de edificação, numa fase posterior, sem limite de prazo de execução porque já se encontra integrada em solo rural.

Em reunião posterior, ocorrida a 5-01-2022, admitiu-se a desnecessidade de que essa operação de loteamento (abrangendo o remanescente do artigo rústico nº 6 I de Amora e a totalidade do artigo 7 I de Amora) seja dependente de alteração do loteamento já licenciado **se for possível destacar a área do artigo 7 I, que está integrada na área do loteamento sem a devida menção no título.**

Como tal o referido na ata de reunião de 13-12-2021 não será imperativo, à exceção da frase “a operação urbanística que concretizará a execução da UOPG deverá ser **uma operação de reparcelamento**”, ou seja, poderá não suceder em sede do processo 26/A/01 (como alteração ao loteamento) mas, **para que a parcela de**

solo rural adquira independência em termos registais e matriciais, essa área (UE2) terá que estar integrada na operação de loteamento a licenciar.

Apesar dessa menção à possibilidade de loteamento da UE 1 sem considerar a área da UE 2, presente no Estudo apresentado, considera-se estarem reunidas condições para que se efetue a discussão pública, devendo a questão ser corrigida, em conjunto com outras que possam ser consideradas, porque devidamente fundamentadas, apresentadas em sede do referido procedimento de participação da população na decisão final a proferir.

A integração da área da UE 2 na operação de loteamento a efetuar para execução da UOPG tem outras vantagens, tais como a possibilidade de contabilizar as áreas de cedência obrigatórias de acordo com o artº 77º do PDMS, considerando-se a capacidade edificatória global.

Desse modo a área de cedência para equipamento poderá ser assegurada no solo EUE1, que tem espaço disponível (91.781 m²) para assegurar a totalidade da cedência obrigatória (77.008,5 m²).

Relativamente à cedência para espaços verdes a área disponível para cedência, em solo urbano (na UE1), deverá ser suficiente para assegurar a cedência obrigatória (75.123,11 m²). Mas, mesmo que não seja suficiente e exista área a compensar será possível efetuar essa compensação, em espécie, mediante cedência de parcela integrada em solo rural, com valor que se presume ser correspondente, ou superior, a esse montante a compensar, considerando-se a grande dimensão da área passível de cedência para esse fim (105.000 m²).

A área de 105.000 m², a ceder para integração na Estrutura Ecológica Municipal (EEM) será, portanto, avaliada pela Divisão de Gestão do Património Municipal (DGPM), aquando do licenciamento da operação de loteamento (abrangendo as UE 1 e 2) e essa unidade orgânica da Câmara efetuará, igualmente, o cálculo do montante a compensar, caso se verifique que a cedência obrigatória para espaços verdes de uso público é superior à área disponível para esse efeito, **em solo urbano**. Esse calculo seguirá a fórmula indicada no artigo 8º do Regulamento de Compensações do Município do Seixal (RCMS – com a redação prevista no Regulamento n.º 314/2017, publicado no DR de 2.ª série n.º 112 de 9 de junho de 2017 e retificado na Declaração de Retificação n.º 72/2020 de 23 de janeiro).

Conforme já foi referido na reunião de 13-12-2021 não é admissível que essa cedência de área recaia sobre área classificada, no PDMS, como Solo Rural (rústico). Como tal o referido no ponto 6.3 da MDJ, relativamente à Unidade de Execução 2 não está correto quando se refere:

“O conjunto destas áreas, cerca de 105 000 m², excede em muito as cedências obrigatórias por aplicação dos parâmetros do PDM (...) 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.”

Deverão ser corrigidos esses dois parágrafos no estudo a apresentar, eliminando a alusão a cedência direta de área para espaços verdes (ou seja, sem que essa cedência seja considerada como compensação em espécie), previamente à aprovação final do estudo.

No que diz respeito ao referido no ponto 6.4, nas vias previstas na UE2, refere-se que a execução do prolongamento da avenida Marisol (via V4) está prevista no processo de reconversão da Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) Quinta da Aniza 2 e 3 (1/G/97), o que não invalida que possa ser considerada essa obra em sede da execução da UE 2, caso não se encontre ainda efetuada, à data dessa execução, e desde que seja

apresentada autorização da entidade representativa dos proprietários do terreno onde está implantada, ou seja a Comissão de Administração da AUGI C18.

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA E OUTROS CONDICIONAMENTOS

As servidões e restrições de utilidade pública (SARUP) que constituem o Plano Diretor Município Seixal, referem-se a recursos naturais, património edificado, equipamentos e infraestruturas, no que concerne à salvaguarda da segurança de pessoas e bens, ao adequado funcionamento das infraestruturas e equipamentos, à preservação e enquadramento do património cultural imóvel e do património natural e à preservação do ambiente e do equilíbrio ecológico.

Após sobreposição da área em análise com a Planta de Condicionantes (PC) do PDM do Seixal em vigor, verifica-se que a área de intervenção encontra-se afetada pelas seguintes SARUP's;

- Infraestrutura de Transporte de Energia Elétrica – Linha de Alta Tensão;
- Rede Rodoviária Nacional – Faixa de Servidão *non aedificandi* da Autoestrada A33;
- Infraestrutura de Águas Residuais - Coletor de águas residuais domésticos;
- Património Edificado: Imóvel de Interesse Público - Fábrica da Pólvora de Vale de Milhaços e respetiva Zona especial de proteção;
- Domínio Hídrico Público - Zonas Inundáveis;
- Domínio Hídrico - Afluente da Vala da Queimada Milhaços;
- Reserva Ecológica Nacional - Leito de curso de água - Vala Queimada-milhaços;
- Reserva Ecológica Nacional: tipologias de Área máxima de infiltração (AMI) e Zona ameaçada pelas cheias (ZAPC);
- Recursos Naturais – pedreira licenciada;

Após análise da proposta apresentada (MGD n.º 2630 de 10-01-2022), verifica-se que a MD do Estudo em análise apresentou as devidas SARUP no capítulo 4.2, com a exceção da condicionante referente aos Recursos Naturais: Pedreira licenciada, contudo a referida servidão foi devidamente identificada no Desenho 05 da proposta.

Considera-se que a proposta apresentada verifica a conformidade com as SARUP em presença, devendo ser tido em conta algumas questões futuras no desenvolvimento urbanístico das UE's, nos seguintes termos:

- A proposta apresentada delimitou na área sobreposta á linha de alta tensão espaços verdes de enquadramento paisagístico garantindo deste modo a compatibilidade dos usos a propor e a sua compatibilidade com a SARUP em presença.
- À semelhança do proposto relativamente à servidão da Infraestrutura elétrica, é delimitado no presente estudo da UE, usos de enquadramento paisagístico na totalidade da área de servidão *non aedificandi* da estrada, garantindo deste modo a compatibilidade dos usos com a zona de servidão.
- Parte da parcela em análise corresponde a uma antiga exploração licenciada e concluída, Licença n.º 5237, aprovada pela Direção Regional de Economia de Lisboa e Vale do Tejo, a qual está enquadrada no Capítulo 2.2.3 - Areeiro, Plano de Recuperação Paisagística da MD do estudo em análise. Pela análise da informação apresentada verifica-se que os limites da pedreira que teve por base a proposta do Estudo da UOPG 10 teve por base a exploração que deu origem ao Plano de Recuperação Paisagística (PRP, 1999),

o qual não tem em consideração a totalidade da área explorada, bem como o limite do Plano Ambiental de Recuperação Paisagística (PARP, 2002) o qual foi elaborado no seguimento da aprovação do novo regime de explorações geológicas aprovado pelo Decreto-lei n.º 270/2001, de 6 de outubro e que tem por base a exploração realizada até ao ano de 2001, como pode ser validado com a visualização comparativa dos ORTOFOTOMAPAS de 1998 e 2001 (vide imagem 2), contudo esta situação fica devidamente acautelada no estudo uma vez que se prevê a realização de Estudo de Impacte Ambiental e estudos hidrogeológicos, geotécnicos e de análises químicas para a área efetivamente explorada sobreposta a áreas de suscetibilidade a perigos naturais e mistos, designadamente, suscetibilidade sísmica elevada, suscetibilidade moderada de movimento de massas em vertentes, suscetibilidade moderada de degradação e contaminação de solos, águas superficiais e aquífero, delimitadas nas Plantas de Ordenamento PO4a, PO4b e PO4c – Suscetibilidade a Perigos Naturais, Mistos 1 e 2.



Imagem – ORTOFOTOMAPAS 1998 (esquerda) e ORTOFOTOMAPAS 2001 (direita)

Após análise dos usos propostos no presente estudo e leitura da proposta (peça desenhada), verifica-se que parte da área de intervenção da exploração de areias onde o potencial de contaminação existe é delimitado como espaço verde e a restante área referente à cava de exploração foi delimitada para uso de recreio e lazer, designado por "*Parque temático*", dando cumprimento ao n.º 5 dos Termos de referência gerais da UOPG 10 do RPDMS (Regulamento do Plano Diretor Municipal do Seixal).

Contudo, deverá ser garantido em sede do desenvolvimento urbanístico da UE2 que o PARP/Plano de Aterro seja devidamente executado, considerando a devida alteração na modelação final, tendo em consideração o dimensionamento da bacia de retenção, que deverá garantir a retenção adequada para a não ocorrência de cheias e inundações a jusante, em particular deverá garantir que os caudais descarregados são compatíveis com as soluções de drenagem definidas para a descarga da Vala Queimada-milhaços no coletor de águas residuais pluviais a executar/ampliar no âmbito do desenvolvimento urbanístico da UOPG 9 - Quinta da Aniza (fases 2 e 3), localizado na Avenida Fábrica da Pólvora.

- De acordo com o n.º 5 dos termos de referência gerais da UOPG 10, na área classificada como solo rural deverá ser garantida a execução de "*um parque temático compatível com as condições de modelação do terreno previstas no Plano ambiental de recuperação paisagística (PARP) devendo ficar assegurada a dimensão da bacia de retenção aí definida.*"

Importa referir neste ponto que, para além da garantia que o PARP/Plano de Aterro é devidamente executado, a modelação final, terá que ser devidamente alterada tendo em consideração o dimensionamento de uma bacia de retenção, que deverá garantir a retenção adequada para a não ocorrência de cheias e inundações a jusante, em particular deverá garantir que os caudais descarregados são compatíveis com as soluções de drenagem definidas para a descarga da Vala Queimada-milhaços no coletor de águas residuais pluviais a executar/ampliar no âmbito do desenvolvimento urbanístico da UOPG 9 - Quinta da Aniza (fases 2 e 3), localizado na Avenida Fábrica da Pólvora.

Sobre esta questão, considera-se que a MD acautelou devidamente o cumprimento do n.º 5 dos termos de referência gerais da UOPG10 do RPDMS, uma vez que a Bacia de retenção foi devidamente identificada, e mencionada a necessidade da sua execução no desenvolvimento urbanístico da UE2, através da elaboração de Estudo Hidráulico e Hidrológico (EHH) que será desenvolvido no âmbito da respetiva operação urbanística, tendo em consideração os seguintes objetivos:

- (a) Estudo de toda a linha de água que atravessa a área de intervenção, garantindo o estudo da continuidade da linha de água a montante da A33, a sua renaturalização na área de intervenção até à descarga da Bacia de Retenção, bem como, a sua renaturalização e ligação a jusante da bacia de retenção até ao final da área de intervenção;
- (b) Estudo de um sistema de retenção (uma ou mais bacias) que permita amortecer os caudais de cheia para valores compatíveis com a capacidade escoamento definido para o coletor de água residuais pluviais dimensionado no âmbito do Estudo Hidráulico e Hidrológico (EHH) referente ao desenvolvimento da Operação Urbanística da UOPG 9 - Quinta da Aniza (Fase 2 e 3).

Este EHH foi devidamente equacionado na MD do presente estudo e no Anexo III - Calendarização e Estimativa de Custos.

- Relativamente à delimitação das 2 linhas de água, vala da Queimada-milhaço e respetivo afluente, verifica-se que as mesmas foram devidamente delimitadas na Planta de Condicionantes. Uma vez que ficou definido que o EHH referente à vala da Queimada-milhaço será desenvolvido no âmbito da execução da UE2, integrando este EHH o respetivo estudo do afluente que deverá garantir a sua ligação a montante do limite da área de intervenção, bem como a sua ligação à Vala da Queimada-milhaço, deverá ser exigido que a elaboração deste estudo e a sua execução seja prévio ao desenvolvimento urbanístico da UE2 no âmbito do procedimento de alteração do Loteamento 26A01.

- Por último, importa igualmente informar que o estudo do Parque Temático deverá garantir que todos os usos e ações definidos são compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN, designadamente, tipologias de Área máxima de infiltração (AMI) e Zona ameaçada pelas cheias (ZAPC), de acordo com o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 20.º do Regime Jurídico da REN (replicado pelo Decreto-lei n.º 124/2019, de 28 de agosto).

CONFORMIDADE COM O REGULAMENTO GERAL DE RÚIDO

A condicionante ao uso do solo determinada na planta de ordenamento do PDMS, desdobrada na componente da Carta de Zonamento Acústico e áreas de conflito, delimita na área de intervenção uma Zona de Conflito, associada à A33 (*vide* Imagem 3), pelo que de acordo com os termos de referência específicos para a redução de ruído, o estudo da presente UOPG garante a distribuição adequada dos usos, tendo em conta a respetiva

sobreposição com a área de conflito existente. Nestes termos, o presente estudo de conjunto delimitou, para os devidos efeitos, a delimitação de *"uma área de proteção, onde não são admitidos recetores sensíveis, e para a qual deverá ser desenvolvido um projeto de enquadramento paisagístico."*

ENQUADRAMENTO LEGAL

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), revogado e revisto pelo DL nº 80/2015, de 14 de maio, com as alterações previstas no DL nº 25/2021 de 29 de março, prevê enquanto formas privilegiadas de programação e execução dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), a delimitação de Unidades de Execução (UE) pela Câmara Municipal, quer por sua iniciativa quer a requerimento dos proprietários. (n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT).

Na ausência de planos de urbanização (PU) e planos de pormenor (PP) pode a execução do Plano Diretor Municipal do Seixal (PDMS) fazer-se *através da delimitação de uma ou várias Unidades de Execução, sujeitas a operação de loteamento ou reparcelamento.*

PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO

A delimitação de UE consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação de todos os prédios abrangidos, de forma 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 ou equipamentos previstos nos planos de ordenamento. (nº 1 e 2 do artigo 148º do RJIGT).

A CMS considerou conveniente a apresentação de peças escritas e desenhadas complementares, nomeadamente as que orientem as operações urbanísticas a realizar em termos de ordenamento do território e condicionantes à urbanização, o qual foi comunicado ao requerente, que lhe deu cumprimento.

Nas UE a delimitar não existe necessidade de desenvolvimento de procedimentos de perequação, referidos no artigo 177º do RJIGT, uma vez que as parcelas abrangidas pertencem a um único proprietário.

A tramitação procedimental inerente à delimitação de Unidades de Execução inclui o mais adiante referido, na **proposta de minuta de deliberação.**

A proposta que se apresenta, no que diz respeito ao seu conteúdo documental constitui-se pelos seguintes elementos:

- I. Planta de Localização(desenho 01 junto ao MGD nº 2630/2022);
- II. Levantamento Topográfico sobre Ortofotomapa (desenho 02 junto ao MGD nº 2630/2022);
- III. Planta de cadastro (desenho 03 junto ao MGD nº 2630/2022);
- IV. Planta de Ordenamento(desenho 04 junto ao MGD nº 2630/2022);
- V. Planta de Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública (desenho 05 junto ao MGD nº 2630/2022);
- VI. Planta de Suscetibilidade a Perigos Mistos (desenho 06 junto ao MGD nº 2630/2022);
- VII. Planta de Suscetibilidade a Perigos Naturais (desenho 07 junto ao MGD nº 2630/2022);
- VIII. Planta de Zonamento Acústico e Áreas de Conflito (desenho 08 junto ao MGD nº 2630/2022);

- IX. Planta de Mobilidade e Transportes (desenho 09 junto ao MGD nº 2630/2022);
- X. Planta de Síntese do Estudo de Conjunto e Delimitação das Unidades de Execução (desenho 10 junto ao MGD nº 2630/2022)
- XI. Memória Descritiva do estudo Urbanístico de Conjunto e das UE (junta ao MGD nº 2630/2022);
- XII. Fichas de Inscrição do prédios na Conservatória do Registo Predial (anexo 1 – cadernetas, juntas ao MGD nº 94241/2021).

A consulta dos referidos elementos, assim como a presente informação e decisões subsequentes, deverá ser disponibilizada para consulta.

CONCLUSÃO

Com os elementos acima nomeados e apresentados, para a delimitação e formalização das Unidades de Execução, assim como do Estudo de Conjunto que as fundamenta, propõe-se a aprovação, na generalidade, do referido estudo e a delimitação das mesmas, salvaguardando-se, conforme o abaixo descrito, a necessidade de prévia abertura de discussão pública.

Para deliberação abaixo juntamos proposta de minuta:

A Câmara Municipal no cumprimento do consignado no seu Plano Diretor Municipal (PDMS), publicado pelo aviso nº 2388/2015 na 2ª Série do Diário da República nº 44, de 4 de março de 2015, pretende levar a efeito a delimitação das UE 1 e 2 , que estabelecerão Termos de Referência para a execução da UOPG 10, mais específicos relativamente ao determinado ao nível do macroplaneamento, preconizado no PDMS em vigor. Esta delimitação dá cumprimento, mais precisamente, ao consignado nos Termos de Referência da UOPG nº 10 e no artigo 42º do regulamento do PDMS, constituindo-se como um instrumento facilitador do cumprimento das normas e parâmetros nele consagrado e da execução dos seus objetivos.

A tramitação procedimental inerente à delimitação de Unidades de Execução inclui:

- 1. A delimitação e formalização de uma Unidade de Execução que exige, como pressupostos indispensáveis à sua concretização, os seguintes elementos:*
 - 1.1. Definição dos limites físicos da UE com o levantamento cadastral da área de intervenção e com identificação de todos os prédios abrangidos;*
 - 1.2. Integração da UE nos instrumentos de gestão territorial vigentes;*
 - 1.3. A elaboração do programa urbanístico ou solução urbanística base (escrito e/ou desenhado);*
 - 1.4. Identificação do sistema de execução e de regras básicas para envolvimento dos intervenientes.*
- 2. Deliberação de Câmara Municipal para que se proceda à abertura de um período de discussão pública, não inferior a 20 dias, sobre o Estudo de Conjunto e a delimitação das Unidades de Execução, integrando todos os elementos supra mencionados (conforme disposto no nº 4 do artigo 148 º e no nº 2 do artigo 89º do RJIGT).*
- 3. Após devidamente ponderada a participação dos cidadãos e elaborado o respetivo relatório da discussão pública deverão ser divulgados os resultados da mesma (conforme disposto no artigo 89º do RJIGT).*

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

Com os elementos constituintes do seu conteúdo documental, enviados em anexo, e apresentados para a delimitação e formalização das Unidades de Execução propõe-se a delimitação da mesma, procedendo-se seguidamente e conforme o acima descrito, à abertura de discussão pública.

À consideração superior

HELENA SÉCIO, ARQ.^a E MANUELA CASTANHEIRA, ENG.^a