



MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL

De Unidade Orgânica: Divisão de Planeamento da Mobilidade e Regeneração Urbana

Titular do Órgão da Autarquia ou Trabalhador: Eugénia Brás (arq.^a) e Manuela Castanheira (eng.^a do ambiente)

Tipo Documento: Informação Proposta Parecer **SGD** – Tipo: **Interno** n.º 1204 Data : 10/01/2022

Para UO : Divisão de Planeamento da Mobilidade e Regeneração Urbana

Titular/Trab Marta Costa, Dra.

C/c:

Assunto: **Proposta de Deliberação da delimitação de Unidade de Execução, Quinta Maria Pires, Amora -**

Data: 10-01-2022 SGD Ligação Tipo **E** ou **S** N.º Em **Processo N.º M /2021/ 24/ 0**

Requerente RUI MANUEL DA SILVA DUARTE

Local da Obra RUA DR EMÍDIO GUILHERME GARCIA MENDES

N.º do Requerimento 101785 Data 06/12/2021

Data da Emissão do parecer: 10-01-2022

Introdução:

No âmbito de uma pretensão de edificação, inserida num prédio integrado na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) n.º 20, designada de Quinta Maria Pires, o requerente procedeu ao devido enquadramento desta solicitação nas regras urbanísticas consagradas no Plano Diretor Municipal do Seixal (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), o qual refere o seguinte, para esta UOPG:

UOPG 20 – Quinta Maria Pires

Termos de Referência Gerais

- 1. A UOPG acima identificada caracteriza-se pela 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. À UOPG referida aplica-se as regras gerais estabelecidas pelo Regulamento do PDMS para as classes e categorias de solo previstas nas respetivas áreas de intervenção, 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. (...)*

Termos de Referência Específicos para Redução de Ruído

- 3. (...), nos ER1 da UOPG 20 – Quinta Maria Pires, (...) a definição do desenho urbano 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.*
- 4. 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, as referidas UOPG poderão ser executadas através da delimitação de uma ou várias Unidades de Execução, sujeitas a operação de loteamento ou reparcelamento, salvo o disposto no número seguinte.

(...)

3. Em todas as UOPG o sistema de execução a adotar será o da cooperação.

Entende-se que a pretensão de operação de edificação em questão representa uma excelente oportunidade de despoletar a reconversão urbanística da área, completando a malha urbana no local, consolidando uma área de uso predominantemente residencial, delimitada a Norte pela Rua de S. Francisco (via local), a Sul pela Rua Manuel Teixeira Gomes (via local com intensidade de trânsito), a Nascente pela Av. Silva Gomes (incluída na rede secundária / via estruturante) e a Baía do Seixal, a Poente pela Rua Dr. Emídio Guilherme Garcia Mendes (via local com intensidade de trânsito).

Tal como sucede nas restantes UOPG do concelho, assim delimitadas devido à inconformidade com a sua envolvente em termos urbanísticos, verifica-se a necessidade de dotar a área com usos compatíveis com o PDM no que diz respeito à classificação e qualificação do solo e “rematar” ou “coser” a malha urbana circundante, já consolidada.

Trata-se, igualmente, de uma área sensível em termos ambientais, com presença de Reserva Ecológica Nacional na zona ribeirinha da Baía do Seixal, parte integrante do sistema estuarino do rio Tejo.



Estando previsto no PDMS a necessidade de executar a presente UOPG através de uma ou várias Unidades de Execução (UE) entendeu-se dever ser delimitada uma única unidade de execução que englobe toda a UOPG, uma vez que os dois prédios que compõem este estudo pertencem a um só proprietário.

Assim sendo, propõe-se que a Câmara Municipal, no cumprimento do consignado no seu PDMS, leve a efeito a **delimitação de uma Unidade de Execução (UE), paralelamente à aprovação de Estudo Urbanístico da totalidade da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) n.º 20 – Quinta Maria Pires.**

Enquadramento legal:

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), revogado e revisto pelo DL n.º 80/2015, de 14 de maio, 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.*

Na situação em apreço o particular interessado pretende promover uma operação de loteamento na UE em apreço.

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 RJIT).

Na UE a delimitar não existe, no entanto, necessidade de desenvolvimento de procedimentos de perequação, referidos no artigo 177º do RJIGT, uma vez que a UE delimitada pertence 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.**

Fundamentação e oportunidade da Unidade de Execução:

A área objeto da presente proposta encontra-se situada na freguesia da Amora, sintetizando-se a sua situação cadastral e matricial na tabela abaixo. Graficamente é apresentada na planta 1.003 do Estudo de Conjunto em anexo.

LOCAL	Rua de S. Francisco (Norte); Rua Manuel Teixeira Gomes(Sul); Av. Silva Gomes e Baía do Seixal, (Nascente); Rua Dr. Emídio Guilherme Garcia Mendes (Poente), correspondente à UOPG nº 20 – Quinta Maria Pires.	Cartografia e Planta de Ordenamento -PO1
CADASTRO E MATRIZ	> Descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 6376/20070202 da freguesia da Amora e inscrito na matriz predial rústica como artigo 25 da secção Z da freguesia de Amora – área 82.760 m ² (a regularizar para 80 965 m ² , junto da CRP). >Descrito na Conservatória do Registo Predial sob o	Ficha de inscrição do prédios na Conservatória do Registo Predial e Planta de Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica (CGPR) do Instituto Geográfico de Portugal (IGP), presentemente a cargo da

	n.º 6376/20070202 da freguesia da Amora e inscrito na matriz predial rústica como artigo 27 da secção Z da freguesia de Amora – área 82.760 m ² .	Direção Geral do Território (DGT)
LUGAR E FREGUESIA	Quinta Maria Pires, Amora	

Conforme referido nos seus Termos de Referência a UOPG caracteriza-se pela *necessidade de rematar uma frente urbana e de concretizar a sua integração na envolvente, com a criação de áreas predominantemente afetas a espaços Residenciais compatível com atividade económica* prevendo-se, igualmente que, *na ausência de Plano de Pormenor, as (...) UOPG poderão ser executadas através da delimitação de uma ou várias Unidades de Execução, sujeitas a operação de loteamento ou reparcelamento. O sistema de execução a adotar será o da cooperação.*

No enquadramento do Plano Diretor Municipal em vigor (PDM), o solo em questão é classificado e qualificado como solo urbano, urbanizável e urbanizado, nas categorias:

- Espaço Residencial (ER1), *que corresponde a áreas ocupada predominantemente pela função residencial, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a função dominante.* Nos termos do artigo 43º do regulamento do PDMS, a categoria de ER1 *integra áreas onde a altura máxima da edificação admitida é de 19 metros;*
- Espaços de Uso Especial - EUE 2 - Cultura, recreio e lazer, *que integra grande parte da área correspondente à frente ribeirinha do concelho, com o objetivo de incrementar atividades compatíveis com a função habitacional e que potenciem a sua revitalização, criando polos de atração culturais e de recreio e lazer, com especial destaque para o uso banhar e náutica de recreio e respetivas estruturas de apoio, designadamente turísticas.*

Relativamente às Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública (SARUP), que se observa afetarem o local, identificam-se, na Planta de Condicionantes (PC), áreas afetas a:

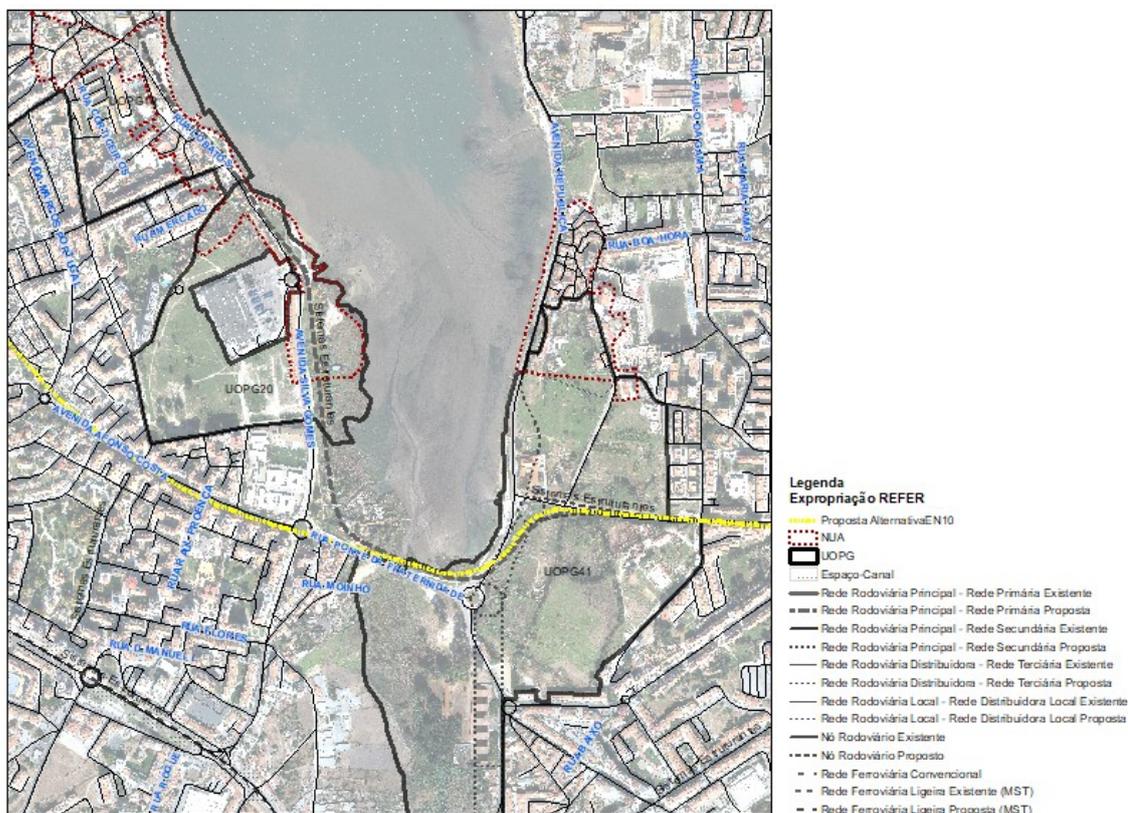
- Área de Jurisdição Portuária do Porto de Lisboa de Domínio Hídrico Público Marítimo (DHPM);
- Zona Inundável, de acordo com o n.º 1 do artigo 40.º da lei da Água (Zona inundável da PC);
- Área com cota de terreno inferior a 5m (artigo 40.º da Lei da Água);
- Reserva Ecológica Nacional - pelas tipologias de Zonas ameaçadas pelas cheias (ZAPC) e Faixa de proteção ao estuário (FPE);
- Infraestruturas de Drenagem de Águas Residuais - Coletor de Águas Residuais Domésticas

O enquadramento no previsto na Planta de Condicionantes (PC) e na Planta de Ordenamento (PO) que contém as orientações de planeamento desagregadas nos temas: classificação e qualificação do território (PO1), mobilidade e transportes (PO2), gestão do território (PO3), cartografia de suscetibilidade a perigos, naturais, tecnológicos e mistos (PO4) e ainda Zonamento acústico e áreas de conflito acústico (PO5), está sintetizado na tabela abaixo.

Plano Diretor Municipal do Seixal (PDMS)

ORDENAMENTO	UOPG 20 – Quinta Dona Maria Pires	
	Classe e categoria de solo	Solo Urbano – Urbanizável– Espaço Residencial (ER1) Solo Urbano - Urbanizado - Espaços de Uso Especial - EUE 2 - Cultura, recreio e lazer
	Valorização Ambiental	Estrutura Ecológica Municipal – Áreas Prioritárias e Vitais
		Suscetibilidade Sísmica elevada
		Suscetibilidade a cheias e inundações Suscetibilidade a inundações por TSUNAMI
	Mobilidade e Transportes	Sistemas Estruturantes - Rede Primária Proposta - alternativa EN10
Zonamento Acústico	Zona mista	
CONDICIONANTES	Recursos Naturais	Domínio Público Hídrico Marítimo (DPMH)
		Domínio Público Hídrico – Zonas inundáveis
	Infraestruturas	Infraestruturas de Drenagem de Águas Residuais - Coletor de Águas Residuais Domésticas
		Limite de jurisdição da Administração do Porto de Lisboa
REN (Tipologias)	Zonas Ameaçadas pelas Cheias (ZAPC) Faixa de Proteção ao Estuário (FPE)	

Relativamente ao atravessamento da UOPG 20 pela proposta de traçado da alternativa à EN 10 (proposta de rede primária estruturante na PO2 - Mobilidade e Transportes), seguiu-se o mesmo entendimento, decidido superiormente, a 9-11-2021 no Processo n.º 29-A-1979, Requerimento n.º 31132 de 17-05-2019. Assim, dado estarmos perante um traçado indicativo para o qual não foi definido espaço canal "*non aedificandi*" e tendo em consideração a proposta de novo traçado para Alternativa EN 10 consagrada no Plano de Mobilidade e Transportes (*vide* Imagem infra), o presente estudo irá evoluir sem atender ao traçado indicativo.



Na situação em apreço o particular (cujo interesse deu origem ao presente procedimento) pretende, desenvolver uma operação de loteamento, integrando obras de urbanização.

Assim, por serem operações urbanísticas em área de solo urbanizável, integrada em UOPG, a tramitação procedimental poderá ser a consignada nos termos estabelecidos no RJIGT, que prevê a delimitação de unidades de execução (UE) pela Câmara Municipal, nomeadamente e conforme artigo 147.º e 148.º do referido diploma, enquanto formas privilegiadas de programação e execução dos planos municipais de ordenamento do território (PMOT) e desconsiderando-se a possibilidade da sua execução assistemática.

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

- I. **Planta de Localização** (anexo ao Requerimento n.º M/2021/101785, de 6-12-2021);
- II. **Memória Descritiva do estudo Urbanístico de Conjunto e da UE (MD)** (anexo ao Requerimento n.º M/2021/107652, de 23-12-2021);
- III. **Fichas de Inscrição do prédios na Conservatória do Registo Predial** (anexo ao Requerimento n.º M/2021/101785, de 6-12-2021);
- IV. **Pedido de retificação de área submetido à CRP** (anexo ao Requerimento n.º M/2021/107652, de 23-12-2021);
- V. **Extratos do PDMS** (anexo ao Requerimento n.º M/2021/101785, de 6-12-2021);
- VI. **Planta da situação existente na UOPG nº 20 / Levantamento Topográfico (0.001)** (anexo ao Requerimento n.º M/2021/107652, de 23-12-2021);
- VII. **Planta de Cadastro da UOPG nº 20 (1.001)** (anexo ao Requerimento n.º M/2021/107652, de 23-12-2021);;
- VIII. **Planta de Condicionantes, com delimitação da UE (1.002);**
- IX. **Planta do Estudo Urbanístico de Conjunto / Planta Síntese, com delimitação da UE (1.003)** (anexo ao Requerimento n.º M/2021/107652, de 23-12-2021);;
- X. **Estimativa de custo e calendarização** (anexo ao Requerimento n.º M/2021/101785, de 6-12-2021).

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

Para deliberação abaixo juntamos proposta de minuta:

No âmbito de uma pretensão de edificação inserida num prédio integrado na UOPG 20, aferiu-se poder haver a necessidade de previamente se proceder ao estudo de conjunto da totalidade da UOPG 20, e à delimitação de uma unidade de execução.

Assim, a Câmara Municipal no cumprimento do consignado no seu Plano Diretor Municipal (PDM), publicado pelo aviso n.º 2388/2015 na 2ª Série do Diário da República nº 44, de 4 de março de 2015, pretende levar a efeito a delimitação de uma UE na UOPG 20. Esta delimitação dá cumprimento, mais precisamente, ao consignado nos Termos de Referência da UOPG 20 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 n.º 4 do artigo 148º e no n.º 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 da Unidade 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 da Unidade de Execução propõe-se a delimitação da mesma, procedendo-se seguidamente e conforme o acima descrito, à abertura de discussão pública.

À consideração superior,

Eugénia Brás, arq.^a

Manuela Castanheira, eng.^a do ambiente

Anexo ao processo SPO 24M01:

I. Planta de Localização (anexo ao Requerimento n.º M/2021/101785, de 6-12-2021);

II. Memória Descritiva do estudo Urbanístico de Conjunto e da UE (MD) (anexo ao Requerimento n.º M/2021/107652, de 23-12-2021);

III. Fichas de Inscrição do prédios na Conservatória do Registo Predial (anexo ao Requerimento n.º M/2021/101785, de 6-12-2021);

IV. Pedido de retificação de área submetido à CRP (anexo ao Requerimento n.º M/2021/107652, de 23-12-2021);

V. Extratos do PDMS (anexo ao Requerimento n.º M/2021/101785, de 6-12-2021);

VI. Planta da situação existente na UOPG nº 20 / Levantamento Topográfico (0.001) (anexo ao Requerimento n.º M/2021/107652, de 23-12-2021);

VII. Planta de Cadastro da UOPG nº 20 (1.001) (anexo ao Requerimento n.º M/2021/107652, de 23-12-2021);

VIII. Planta de Condicionantes, com delimitação da UE (1.002) (anexo ao Requerimento n.º M/2021/107652, de 23-12-2021);

IX. Planta do Estudo Urbanístico de Conjunto / Planta Síntese, com delimitação da UE (1.003) (anexo ao Requerimento n.º M/2021/107652, de 23-12-2021);

X. Estimativa de custo e calendarização (anexo ao Requerimento n.º M/2021/101785, de 6-12-2021).