# ADITAMENTO À MEMÓRIA DESCRITIVA

**Identificação/Requerente:**

António Xavier de Lima
Empreendimentos Imobiliários e Turísticos S.A.

**Local :**

Vila Alegre – Casal do Sapo
Fernão Ferro

**Freguesia :**

Fernão Ferro

**Processo :**

107/A/67

**Informação/Oficio :**

Reunião Técnica de 24/02/2021

**Data :**

17/03/2021

**Introdução**

O presente aditamento à memória descritiva e justificativa diz respeito a um pedido de **Licenciamento** para a Alteração às especificações do alvará de loteamento n.º 14/67 (com os aditamentos n.º 20/90 e n.º 5/14), e visa dar resposta às questões elencadas **na Ata da reunião técnica de 24 de Fevereiro de 2021,** realizada no município com a presença da Dr.ª Marta Costa, Eng.ª Manuela Castanheira e Arq.ª Helena sécio por parte do município, Arq.º André Silva e Eng.º Tiago Godinho por parte da requerente.

***1. Legitimidade da requerente para promover as alterações:***

Como referido na entrega anterior a requerente está a trabalhar com as entidades envolvidas no sentido de se obterem os devidos esclarecimentos e autorizações para levar a cabo a alteração proposta. Logo que possível a requerente fará chegar os documentos ao processo, ou caso necessário solicitará a documentação necessária ao município para puder junto das entidades obter as autorizações.

***2. Implantação do lote 584:***

Uma vez que este lote, 584, se sobrepõe a território classificado como *Espaços Verdes*, o mesmo será eliminado, como proposto.

***3. Fichas de inscrição de Prédios na Conservatória do Registo Predial:***

Dos lotes identificados, num total de seis, (1, 3, 243, 274, 329 e 402), importa referir que já foram apresentadas as fichas de inscrição do lote 243, 274, comprovando-se como sendo propriedade da requerente.

As restantes serão apresentas as fichas que demonstrem a titularidade por parte da requerente, ou caso seja de outro privado será apresentada a respetiva autorização. Mais uma vez reforçasse que o departamento de património da requerente está a proceder à obtenção dos referidos elementos.

***4. Declarações de autorização de alteração de área de lote e área de implantação:***

As declarações de autorização para alteração de área de lote e área de implantação subscrita pelos atuais proprietários de lotes para os quais se propõem alterações, que se encontram em falta, ainda não foram fornecidas pela requerente, mantendo-se a proposta tal como apresentada anteriormente no que a estes lotes diz respeito, sob garantia da requerente que irá obter as referidas autorizações, e juntar ao processo.

Importa referir que estes quatro pontos anteriormente identificados, todos dizem respeito à questão de propriedade de lotes e comprovação de legitimidade para levar a cabo as alterações pretendidas. A falta das mesmas, à data, poderá condicionar a correta instrução do pedido de alteração. Do ponto de vista técnico

estão a ser consideradas as orientações da requerente, e a garantia de obtenção dos documentos que legitimem a pretensão.

Tecnicamente, reforçasse que a não obtenção e consequente apresentação dos referidos documentos poderá comprometer a alteração em curso. Levando à necessidade reformular a pretensão, de modo a repor a situação aprovada, sob pena de não ser possível fazê-lo para a totalidade dos lotes, atendendo aos condicionalismos existentes em alguns lotes e/ou quarteirões.

Esta situação poderá comprometer a pertença proposta. Contudo os técnicos são alheios a esta situação, uma vez que a obtenção e fornecimento dos elementos não ocorre em tempo útil. Coloca-se à consideração dos técnicos municipais, e dos respetivos departamentos estas questões.

Importa ainda referir que o lote 290, aguarda autorização por parte do atual proprietário, autorização essa cuja obtenção está a cargo do município. O presente aditamento apresenta o lote 290 com as dimensões exatas com que o mesmo se apresenta na planta síntese aprovada. Contudo, por solicitação dos técnicos do município, é proposta a alteração de área de implantação deste lote de 150.00 m2 para 300.00 m2.

***5. Áreas de Cedência:***

Considerou-se a proposta de cedência de área para equipamento de uso publico, no quarteirão D. A área que se propõe ceder apresenta a área de **8.676, 00 m2**. Superior ao mínimo necessário, definido pelo artigo 77º do Regulamento do PDMS.

***6. CONDICIONANTES E CONDICIONALISMOS:***

Na planta síntese são marcadas as linhas de água e as margens das mesmas a proteger.

***A. Quadro sinóptico;***

Foram introduzidas pequenas retificações tal como referido/solicitado.

***B. REDE HIDROGRÁFICA***

***Caracterização da Rede Hidrográfica***

A área de intervenção é atravessada por um conjunto de linhas de água integradas na Bacia Hidrográfica da linha de água principal - Ribeira do Vale Longo (*vide* imagem 1).

**Imagem 1** – Rede Hidrográfica da área de intervenção – Vila Alegre

A rede hidrográfica integrada na área de intervenção integra as Sub-bacias hidrográficas da Ribeira do Vale Longo, identificadas na imagem 2, por SB1, SB2, SB3 e parte da sub-bacia SB8.

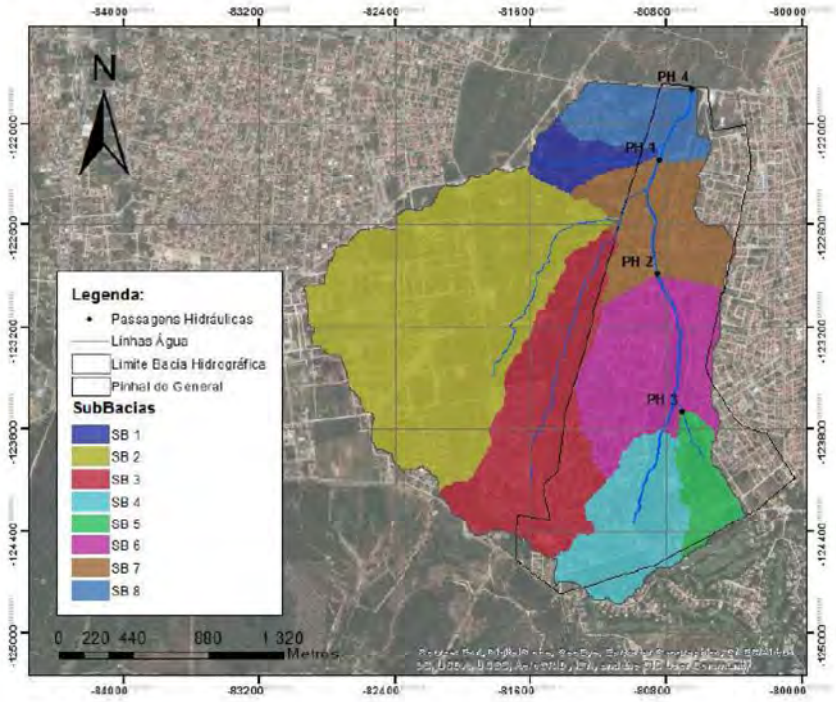


**Imagem 2** – Bacia e sub-bacias da Ribeira do Vale Longo, Pinhal do General, Fernão Ferro

As linhas de água que caracterizam o território do Seixal são na sua maioria temporárias, ou seja, apresentam durante o Verão um nível de água reduzido ou mesmo inexistente, mas no Inverno elas são fundamentais para o escoamento da água das chuvas torrenciais e para a drenagem dos terrenos.

Por outro lado, a bacia hidrográfica da área da Vila Alegre ainda se encontra atualmente bastante preservada, apesar dos estrangulamentos ao normal funcionamento do ciclo hidrológico, causados pela implantação da rede viária. Os cortes das linhas de água causados pela execução da rede viária formaram depressões que funcionam como bacias de retenção, sendo a água aí retida e infiltrada. Contudo, com a edificação aprovada em alvará estas depressões seriam impermeabilizadas, interrompendo-se o funcionamento do ciclo hidrológico e comprometendo-se o escoamento das águas.

A implantação das áreas urbanas tem várias consequências, sendo que uma das mais diretas é a impermeabilização, que provoca a diminuição da capacidade de infiltração e, logo, o aumento do escoamento superficial, fator que tem grande influência no incremento de inundações em meio urbano. Normalmente, para o dimensionamento das redes de drenagem, são tidos em conta períodos de retorno de 5 ou 10 anos, mas, na ocorrência de eventos extremos, a capacidade de infiltração será menor que a intensidade de precipitação.

**Assim, torna-se necessário que o planeamento e ordenamento do território sejam pensados e levados a cabo através de um conjunto de estratégias e normas regulamentares que permitam, a médio prazo, prevenir o risco futuro, bem como tentar solucionar os erros cometidos anteriormente.**

## PROPOSTA DE REDE HIDROGRÁFICA

A presente proposta de alteração de loteamento pretende, face aos constrangimentos legais relativos à operação de loteamento com o Alvará emitido de 20/90, de 22 dezembro, adotar uma solução mista de drenagem, apontada pelo Relatório de Campo da Agência Portuguesa do Ambiente\ ARH Tejo e Oeste, relativo às questões do Domínio Hídrico (DH) do loteamento da Vila Alegre, datado de 1 de outubro de 2015 *(vide Anexo 001),* no sentido de garantir a salvaguarda das principais linhas de água existentes, coletando apenas as que, por compromissos urbanísticos, não podem ser deixadas a céu aberto.

Assim, propõe-se na Planta Síntese – Permeabilidade *(Desenho A.08)* a Rede Hidrográfica a preservar e as soluções de drenagem artificial para coletar as restantes linhas de drenagem. No sentido de garantir a componente de infiltração dos solos foi integrado no Regulamento da Urbanização o artigo n.º 7, no qual se definem índices de permeabilidade mínimos de acordo com a área do lote, com base nos critérios do artigo 62º do Regulamento de Urbanização do Município de Seixal, condicionante igualmente identificada na Planta Síntese – Permeabilidade *(Desenho A.08).*

É possível igualmente constatar a garantia de corredores ecológicos nas linhas de água a proteger cuja a área de proteção garante, na generalidade, o estipulado no n.º 7 do artigo 23.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal do Seixal, em vigor, ou seja, "*os cursos de água, os Corredores Estruturantes devem ter, sempre que possível, para além da largura da margem legalmente estabelecida, um valor mínimo de 20 metros em cada margem, extensível sempre que os estudos paisagísticos, hidrológicos e geomorfológicos o justifiquem.*"

Propõe-se, deste modo, a Rede Hidrográfica final e respetivas margens de

proteção na Planta Síntese.

Nestes termos, em sede de obras de urbanização da presente alteração de loteamento, o Projeto de Redes de Drenagem de Águas Residuais, incluirá a elaboração de Estudo Hidráulico e Hidrológico para a área de intervenção, o qual irá definir um sistema de retenção para garantir os caudais que irão afluir à área do loteamento do Pinhal do General (passagem hidráulica sob a Rua Fernão Magalhães) bem como dimensionar todas as soluções de drenagem nos coletores pluviais que serão dimensionados para um período de retorno de 100 anos.

Assim, uma questão relevante no que respeita ao dimensionamento das redes de drenagem, nomeadamente, das redes de águas pluviais, é o período de retorno a ter em conta, uma vez que as inundações urbanas que causam mais danos são aquelas inesperadas, ou seja, provenientes de adventos extremos.

Os Corredores Ecológicos definidos serão igualmente alvo de Projeto de integração paisagística, integrado no Projeto de Arranjos Exteriores da operação de alteração de loteamento para os Espaços Verdes, no qual serão propostas medidas de reposição da condição natural dos seus leitos e margens, de forma a melhorar o funcionamento do sistema hidrológico e promover o desenvolvimento das galerias ripícolas dos cursos de água.

**APTIDÃO À EDIFICAÇÃO**

1) *Quarteirão A:*

A edificabilidade prevista para os lotes 2 a 6 está condicionada à definição de uma solução de drenagem dos terrenos, a elaborar em sede de Projeto de Infraestruturas da Rede de Águas Residuais Pluviais (dimensionamento dos coletores da rede com período de retorno de 100 anos), coleta nas Ruas da Ponta de Sagres e Cabo Espichel, com descarga na Ribeira da Vila Alegre.

*2) Quarteirão B:*

A edificabilidade prevista para os lotes 18 a 22 está condicionada à definição de uma solução de drenagem dos terrenos, a elaborar em sede de Projeto de Infraestruturas da Rede de Águas Residuais Pluviais (dimensionamento dos coletores da rede com período de retorno de 100 anos), com o encaminhamento das águas da linha de drenagem delimitada para o troço da linha de água a proteger a jusante da Rua Parque Natural Sintra-Cascais.

*3) Quarteirão C:*

A edificabilidade prevista para os lotes do quarteirão C está condicionada ao redimensionamento do coletor de águas residuais pluviais que irá coletar as águas pluviais do Município de Sesimbra, *"dimensionado para um período de retorno de 50 anos"*, coletor existente - ligação da Av.ª Casal do Sapo ao coletor da Rua Parque Natural da Arrábida. Deverá igualmente ser garantida que a descarga deste coletor seja realizada na linha de água que será regularizada a jusante da Rua Parque Natural Sintra-Cascais (Espaço Verde EV2), para posteriormente afluir à Ribeira da

Vila Alegre.

*4) Quarteirão D:*

A edificabilidade prevista para os lotes do quarteirão D está condicionada *à* elaboração no Projeto de Arranjos Exteriores de uma solução adequada para a estabilização de taludes e para a nova área de EV criada.

Em sede obras de urbanização será elaborado no projeto de Redes de Águas Residuais Domésticas e Pluviais o dimensionamento e execução de uma passagem hidráulica (PH) na Rua Paúl do Bouquilobo, para manter a respetiva via.

*5) Quarteirões F e G:*

A edificabilidade prevista para os lotes 101, 105, 106 ,107 e 108 está condicionada ao estudo de uma solução de drenagem dos terrenos garantindo o encaminhamento das águas da linha de drenagem – Afluente da Ribeira das Fontainhas para o troço a jusante da Rua Ilha das Berlengas, este último que será mantido a céu aberto. Esta solução deverá ser elaborado no projeto de infraestruturas de redes de águas residuais pluviais.

*6) Quarteirão H:*

A edificabilidade prevista para os lotes do quarteirão H está condicionada à elaboração do Projeto de Arranjos Exteriores, salvaguardando a questão da estabilização de taludes, bem como, elaboração de Projeto de alterações de Arruamentos, de modo a garantir:

i. demolição parcial da Rua Pinhal de Leiria, para a reposição do leito de curso de água da Ribeira das Fontainhas;

ii. Projeto de impasse na Rua Pinhal de Leiria;

iii. Renaturalização e integração paisagística dos corredores ecológicos no Projeto de Arranjos Exteriores.

*7) Quarteirão J:*

A edificabilidade prevista para os lotes do quarteirão J está condicionada a elaboração de Projeto de Arranjos Exteriores, bem como, Projeto de alterações de arruamentos no sentido de garantir:

a) Demolição parcial da Rua Lagoa das Sete Cidades para a reposição do leito de curso de água da Ribeira das Fontainhas;

b) Projeto de impasse na Rua Lagoa das Sete Cidades;

c) Renaturalização e integração paisagística dos corredores ecológicos no Projeto de Arranjos Exteriores;

d) Projeto de dimensionamento e execução de uma passagem hidráulica (PH) na Rua Parque Natural da Madeira, para manter a respetiva via.

*8) Quarteirão M:*

A edificabilidade prevista para os lotes do quarteirão M está condicionada à elaboração de Projeto de Arranjos exteriores, Rede de águas residuais e Projeto de Arruamentos, o sentido de garantir:

a) Renaturalização e integração paisagística dos corredores ecológicos no Projeto de Arranjos Exteriores;

b) dimensionamento das passagens hidráulicas que garantem a continuidade dos dois leitos de curso de água respetivos, designadamente na Rua Parque Natural da Madeira, Rua Ria de Aveiro e Rua Fernão Magalhães.

*9) Quarteirão O:*

A edificabilidade prevista para os lotes 329 a 332 está condicionada ao estudo de uma solução de drenagem dos terrenos, em sede de Projeto de Infraestruturas da Rede de Águas Residuais Pluviais (dimensionamento dos coletores da rede com período de retorno de 100 anos), com o encaminhamento das águas da respetiva linha de drenagem para o coletor a redimensionar na Rua Cabo Espichel e posterior descarga para o troço da linha de água a proteger a jusante da Rua Reserva Natural do Estuário do Sado – Ribeira Vila Alegre.

*10) Quarteirão P:*

A edificabilidade prevista para os lotes do quarteirão P está condicionada à elaboração do Projeto de Arranjos Exteriores, Rede de águas Residuais Pluviais e Projeto de alterações de Arruamentos, no sentido de garantir:

a) Demolição do impasse da Rua Reserva Natural do Estuário do Sado para a reposição do leito de curso de água para encaminhamento da mesmo para o afluente principal da Vila Alegre;

b) Projeto de impasses na Rua Reserva Natural do Estuário do Sado;

c) Renaturalização e integração paisagística dos corredores ecológicos no Projeto de Arranjos Exteriores.

*11) Quarteirão Q:*

A edificabilidade prevista para os lotes do quarteirão Q está condicionada ao estudo de uma solução de drenagem dos terrenos, em sede de Projeto de Infraestruturas da Rede de Águas Residuais Pluviais (dimensionamento dos coletores da rede com período de retorno de 100 anos), bem como do encaminhamento das águas da respetiva linha de drenagem para o coletor a redimensionar na Rua Lagoa de Albufeira e posterior descarga para o troço da linha de água a proteger a jusante da Rua Reserva Natural do Estuário do Sado – Ribeira Vila Alegre.

*12) Quarteirão T:*

A edificabilidade prevista para os lotes 432, 456A e 457 a 46 está condicionada ao estudo de uma solução de drenagem dos terrenos, ao nível do

Projeto de Infraestruturas da Rede de Águas Residuais Pluviais (dimensionamento dos coletores da rede com período de retorno de 100 anos), garantindo o encaminhamento das águas do curso de água a montante da Rua Sapal de Castro Marim - Afluente Norte da Ribeira do Vale Longo, no coletor da rede de drenagem da Rua Reserva Natural do Estuário do Tejo.

*13) Quarteirão V:*

A proposta de desenho urbano apresentada está condicionada ao seguinte:

- A implantação dos lotes 476, 481, 491, 490 e 492 está condicionada à modelação de terrenos adequada (Planta de Alterações), índice de permeabilidade (Regulamento de Urbanização e Planta de Permeabilidade) e a elaboração de Projeto de Redes de águas residuais pluviais que garanta a drenagem adequada dos terrenos através de modelação de terrenos, infiltração e redimensionamento dos coletores das Ruas Luís Dourdil e Reserva Natural da Ria de Faro;

- A implantação dos lotes 475, 476, 478, 480 e 481, fica condicionada a modelação de terrenos adequada em sede de obras de urbanização e em sede de obras de edificação a estudo geotécnico;

*14) Quarteirão Z:*

A edificabilidade prevista para os lotes do Quarteirão Z está condicionada à elaboração de estudo de solução de drenagem dos terrenos dos lotes, ao nível do Projeto de Infraestruturas da Rede de Águas Residuais Pluviais, garantindo o encaminhamento das águas para as linhas de drenagem a proteger no espaço verde a jusante da Rua Reserva Natural do Paúl de Arzila.

## ***7. Estudo que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral de Ruido;***

Foi dispensada a apresentação deste elemento, atendendo à redução de área de edificação, e de arruamentos. E o consequente aumento de áreas naturais, nomeadamente áreas verdes, que contribuem para um aumento significativo da absorção acústica.

Contudo *"Todos os lotes habitacionais estão condicionados ao cumprimento do disposto na sub-alínea i) da alínea a) do n.º 1 do artigo 5.º do Regulamento dos Requisitos de Acústica de Edifícios (RRAE), ou seja, obrigação de dimensionamento, em sede de Projeto Acústico de obras de edificação, do índice de isolamento sonoro a sons de condução aérea, D2m, nT, w, entre o exterior do edifícios e quartos ou zonas de estar dos fogos, para Zonas mistas (D2m, nT, w≥33 dB)."*

Esta questão está igualmente referenciada na proposta de regulamento de urbanização, Artigo 11º.

## Antecedentes

O loteamento apresenta o alvará n.º 14/67, em vigor, (com os aditamentos n.º 20/90 e n.º 5/14), bem como a receção definitiva das obras de infraestruturas desde 06 de Julho de 2009.

O alvará contempla 580 lotes, com a previsão de uma área de construção de 156 556.00 m2 (177 166.00m2 como abaixo descrito).

Verifica-se que 79 lotes foram alienados previamente à emissão do aditamento n.º20/90.

Abaixo apresenta-se o quadro síntese com o resumo do número de lotes e área de construção referentes ao alvará em vigor.

Quadro síntese: Parâmetros Urbanísticos

| | |
|---|---|
| Número total de Lotes | 580 |
| Número de lotes destinados a Habitação unifamiliares | 518 |
| Número de lotes destinados a Habitação em banda | 44 |
| Número de lotes destinados a Habitação multifamiliar | 3 |
| Número de lotes destinados a Comércio/Serviços | 15 |
| Área Total de Construção<br>- Área de construção para Habitação: 163 132.00 m2<br>- Área de construção para comercio/serviços: 14 024.00 m2 | 177 156.00 m2 |
| Número total de Lotes Alienados previamente ao aditamento n.º 20/90 | 79 |
| Área total dos lotes alienados | 82 046.40 m2 |
| Área total de construção dos lotes alienados | 21 940.00 m2 |
| Área de cedência (indicada na clausula terceira do título de alvará sem especificar uso(s)) | 289 651.00 m2 |

A alteração que agora se apresenta decorre do conteúdo da referida informação, bem como dos elementos complementares elaborados.

A nível da proposta de desenho urbano, as questões que se mantém, são as que motivaram a primeira proposta de alteração à totalidade do loteamento, apresentada no ano de 2018 (requerimento n.º 38116 de 02/07/2018).

Essencialmente são questões de domínio hídrico, (rede pluvial natural), uma vez que o loteamento é atravessado por um conjunto de linhas de água, que colidem com o desenho urbano aprovado pelo alvará em vigor.

Neste sentido, o projeto que agora se apresenta visa introduzir as alterações

que minimizem estas situações identificadas, reformulando-se tanto quanto possível o desenho urbano.

**Proposta**

Atendendo às características do solo, e o número de lotes, de modo a facilitar a identificação promovendo o melhor entendimento serão de seguida descritas as soluções adotadas/propostas para cada quarteirão.

**Quarteirão A:**

Não foram introduzidas alterações apenas atualizada a identificação da posse de lotes, nomeadamente a identificação dos lotes alienados.

Deve ser dando cumprimento às definições do artigo 62º do RUMS, bem como aos polígonos de implantação máxima definidos de modo a salvaguardar as questões já identificadas. Os lotes serão identificados nas plantas de Permeabilidade e de Especificações Geológicas.

**Quarteirão B:**

Mantem-se a proposta anterior, com atualização da posse dos lotes, sendo que as questões identificadas remetem para as plantas de Permeabilidade e de Especificações Geológicas.

**Quarteirão C:**

Não foram introduzidas alterações apenas atualizada a identificação da posse de lotes, nomeadamente a identificação dos lotes alienados.

**Quarteirões D e E:**

Neste quarteirão foram relocalizados os lotes 52 a 56, 58 a 64, 77 ,78 ficando mais próximos do arruamento, libertando o corredor ecológico.

Contudo, salienta-se a existência de lotes propriedade de outros particulares/privados, que se encontram em áreas afetadas pelos cursos naturais das águas pluviais, não podendo a requerente assumir qualquer responsabilidade pelos mesmos, uma vez que não tem legitimidade para tal, cabendo ao município estabelecer diálogo com os atuais proprietários afim de solucionar a situação. Sãos os casos concretos dos lotes: 52 a 56 localizados no quarteirão D.

**Quarteirões F e G:**

Mantem-se a proposta anterior, com atualização da posse dos lotes, bem como os limites/configurações dos lotes 103 e 104. Foram retificadas as questões

fisiográficas e as representações nas plantas de Permeabilidade e de Especificações Geológicas.

**Quarteirão H:**

Este é um dos quarteirões mais afetados, atendo à topografia. Mantem-se a proposta anterior, com atualização da posse dos lotes, sendo que as questões identificadas remetem para as plantas de Permeabilidade e de Especificações Geológicas.

Foi retificada a identificação de posse do lote 151 uma vez que estava erradamente identificado como de outro privado.

**Quarteirão I:**

Mantem-se a proposta anterior. E uma vez que se considera que todos os lotes deverão ser alvo de realização de estudo geotécnico de acordo com o artigo 63º do RUMS, em fase de obras de edificação, estas questões remetem para as plantas de Permeabilidade e de Especificações Geológicas.

**Quarteirão J:**

Mantem-se a proposta anterior apresentada.

**Quarteirão L:**

Este quarteirão não sofre qualquer alteração, uma vez que não é afetado por domínio hídrico.

**Quarteirão M:**

No quarteirão M foram retirados os lotes anteriormente propostos. Mantem-se neste quarteirão apenas o lote 288 e o lote 290, este último com uma nova localização, com a mesma área, configuração e dimensões da planta aprovada. Salienta-se que esta relocalização tem intervenção municipal.

**Quarteirão N:**

Mantem-se a proposta anterior, com atualização da posse dos lotes. As questões identificadas remetem para as plantas de Permeabilidade e de Especificações Geológicas.

**Quarteirão O:**

Mantem-se a proposta anterior, com atualização da posse dos lotes. Atendendo ao facto de os lotes 322 e 325 serem propriedade de outros privados,

propõem-se a recuperação dos lotes 323 e 324. As questões relativas ao estudo geotécnico remetem para as plantas de Permeabilidade e de Especificações Geológicas.

**Quarteirão P:**

Não se propõem alterações a este quarteirão. Mantem-se a proposta anterior, tendo sido atualizada a posse dos lotes. As questões identificadas remetem para as plantas de Permeabilidade e de Especificações Geológicas.

**Quarteirão Q:**

Não se propõem alterações a este quarteirão. Mantem-se a proposta anterior, tendo sido atualizada a posse dos lotes.

**Quarteirão R:**

A única questão identificada prende-se com o facto de ser necessário identificar, em planta, os lotes 381 a 383 e 386 a 394 como condicionados à apresentação de estudo geotécnico em sede de obras de edificação. Sendo estas questões remetidas para as plantas de Permeabilidade e de Especificações Geológicas.

**Quarteirão S:**

Mantem-se a proposta anterior, com atualização da posse dos lotes, sendo que as questões identificadas remetem para as plantas de Permeabilidade e de Especificações Geológicas.

**Quarteirão T:**

Mantem-se a proposta anterior, com atualização da posse dos lotes, sendo que as questões identificadas remetem para as plantas de Permeabilidade e de Especificações Geológicas, e a retificação da representação gráfica na peça desenhada correspondente às Especificações Geológicas.

**Quarteirão U:**

Mantem-se a proposta anterior, com atualização da posse dos lotes.

**Quarteirão V:**

Mantem-se a proposta anterior, com a retificação das questões identificadas referentes á indicação/representação na planta Especificações Geológicas.

**Quarteirão X:**

Mantem-se a proposta anteriormente apresenta. as questões identificadas remetem para a planta de Especificações Geológicas, sendo que a referência ao lote 523, julgasse incorreta, uma vez que o referido numero de lote foi eliminado, por unificação com o lote 522. Representa-se desta forma o lote 522 na referida planta de Especificações Geológicas.

**Quarteirão Y:**

Não são previstas quaisquer alterações neste quarteirão, uma vez que a requerente não é proprietária de qualquer lote deste quarteirão.

**Quarteirão Z:**

Mantem-se a proposta anterior, com atualização da posse dos lotes, sendo que as questões identificadas remetem para a retificação da planta de Especificações Geológicas.

**Quarteirão com a designação CCP:**

Este quarteirão sofre as alterações mais significativas desta fase. Atendendo á solicitação dos atuais proprietários do lote 574, já havia sido afastado o lote 573, contudo propõe-se para este quarteirão de configuração atípica, a criação de uma via de circulação que estabelece ligação entre a Rua da Reserva Natural do Parque da Arrábida e a Rua da Caldeira.

Este arruamento permite reorganizar os lotes destinados a comercio/serviços/equipamentos, ficando com acesso direto a partir deste arruamento a criar. Na área remanescente propõem-se que sejam criados 8 lotes destinados a habitação unifamiliar isolada. Este quarteirão assume a designação de Z.2, e os lotes serão numerados de 585 a 592.

**Espaços Verdes:**

Os lotes 566 a 568 e 581 a 583 serão relocalizados, próximos dos arruamentos, nas áreas de topografia mais favorável, sem interferir com as linhas de drenagem natural. Este quarteirão passará a ser designado de EV.2.

O quarteirão que alberga os lotes numerados de 577 a 580, passará a ter a designação de Z.1.

Com as alterações introduzidas, o número de lotes da proposta fixa-se agora em 421, bastante abaixo do número inicial. Destes 397 lotes destinados a habitação

e 24 destinados a comercio/serviços/equipamentos.

A área total de construção agora proposta é de 153 456.00 m2, sendo 124 340.00 m2 referente a habitação e 29 116,00 m2 respeitantes a comercio/serviços/equipamentos.

De seguida apresenta-se um quadro síntese referente ao presente projeto.

Quadro síntese: Parâmetros Urbanísticos

| | |
|---|---|
| Área Total de Lotes | 665 018,23 m2 |
| Número total de Lotes | 419 |
| Número de lotes alienados (não considerados) | 79 |
| Número de lotes destinados a Habitação unifamiliares | 366 |
| Número de lotes destinados a Habitação multifamiliar | 29 |
| Número de lotes destinados a Comércio/Serviços | 24 |
| Número de Fogos | 544 |
| Número de Unidades Ocupacionais | 101 |
| Área Total de Construção | 152 356.00 m2 |
| Área de Construção destinada a Habitação | 123 240.00 m2 |
| Área de Construção destinada a Comercio/Serviços/Equipamentos | 29 116.00 m2 |
| Área de Implantação | 127 240.05 m2 |
| Área verde de utilização coletiva – a ceder<br>Calculada com base no diferencial de 15 092.00 m2<br>Área decorrente da aplicação do artigo 77º do RPDMS – 10 780.00 m2 | 191 558.00 m2 |
| Área de equipamento de utilização coletiva<br>Calculada com base no diferencial de 15 092.00 m2<br>Área decorrente da aplicação do artigo 77º do RPDMS – 9 702.00 m2<br>Área decorrente da aplicação do nº 2 do artigo 77º do RPDMS – 3 773.00 m2 | 8 676.00 m2 |

## Áreas Permeáveis

**(artigo 62º do Regulamento de Urbanização do Município de Seixal - RUMS)**

Deverá ser garantido em todos os lotes destinados a moradias unifamiliares a edificar futuramente o cumprimento das definições do referido artigo nomeadamente:

a) Parcelas privadas até 500.00 m2, a área permeável deve ser no mínimo de 25% da área total da parcela;
b) Parcelas privadas de 500.00 m2 a 1000.00 m2, a área permeável deve ser no mínimo de 35% da área total da parcela;
c) Parcelas privadas superiores a 1000.00 m2, a área permeável deve ser no mínimo de 50% da área total da parcela;

Devem igualmente ser consideradas as definições do artigo 31º do RUMS, relativamente à capacidade de retenção e infiltração dos solos.

Estas definições devem ser observadas em sede de licenciamento de obras de edificação e aplicar-se-á a todos os lotes.

**Número de Lugares de Estacionamento no interior do lote**

**(artigo 71º do PDM)**

Deve ser garantido sempre que possível o mínimo de dois lugares por fogo, localizados no interior do lote, ou na sua impossibilidade na envolvente deste. Admite-se a construção de cave destinada única e exclusivamente a parqueamento sempre que a topografia do terreno o justifique, e de acordo com as definições do artigo 72º do RUMS, conjugado com as definições do artigo 63º do referido regulamento.

**Cedências**

**(artigos 77º e 80º do Regulamento do PDM de Seixal)**

A área total de construção agora proposta é de 152 356.00 m2, sendo 123 240.00 m2 referente a habitação e 29 116.00 m2 respeitantes a comercio/serviços/equipamentos.

Considerando a área total de construção do alvará em vigor fixar-se em 177 156.00m2, (163 132.00 m2 referentes a habitação e 14 024.00 m2 respeitantes a Comercio/Serviços) verifica-se que não existe aumento de área total de construção. Regista-se um decréscimo de área de construção que se cifra em 24 800.00 m2.

Pese embora se proponha o aumento de área para comercio/serviços, área essa que se fixa em 15 092.00 m2, tal não resulta no aumento da área total de construção do loteamento. Contudo atendendo a esta alteração de área, impõem-se proceder a cedência de áreas.

Considerando única e exclusivamente o diferencial de área para comercio/serviços (15 092.00 m2), da aplicação dos critérios definidos nos artigos 77º e 80º do regulamento do PDM do Seixal, resultaria a área de cedência de 9 702.00 m2.

Da aplicação do artigo 77º do regulamento do PDM do Seixal, 100.00 m2 / 140.00 m2 (a.c.), verifica-se que a área a ceder (com base no diferencial de 15 092.00m2) para espaços verdes de utilização coletiva se cifra em 10 780.00 m2.

Sendo proposta a cedência de **191 558.00 m2**, este valor é bastante superior ao resultante da aplicação dos critérios de calculo do referido artigo.

No que diz respeito à área para equipamentos de utilização coletiva, com base no referido artigo em com um rácio de 90.00 m2/140.00 m2 (a.c), a área a ceder será de 9 702.00 m2.

Perante o facto de a cedência para área verde ser superior ao necessário, pretende-se a aplicação do previsto no n.º 2 do artigo 77º o regulamento do PDMS, que permite a redução de um dos parâmetros para os limites mínimos definidos pela Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de Março.

Com base nestas definições um índice a aplicar é de 25 m2/ 100 m2 (a.c), a área de cedência cifra-se em 3 773.00 m2.

Na reunião técnica foi proposta nova localização para cedência de área para equipamento de uso publico, localizada no quarteirão D. A área que se propõe ceder apresenta a área de **8.676, 00 m2**. Superior ao mínimo necessário, definido pelo artigo 77º do Regulamento do PDMS. Deste modo cumpre-se com a cedência dentro dos limites do loteamento.

O projeto em apresso refere-se à alteração de um loteamento que possui titulo (alvará) publicado em data anterior à publicação do Decreto-Lei 163/2006 de 8 de Agosto não se apresenta Plano de acessibilidades.

Atendendo ao número de lotes, o quadro sinóptico é apresentado em ficheiro à parte, sendo igualmente complemento à planta síntese de loteamento.

Seixal, 17 de Março de 2021

O Declarante

Assinado por : **ANDRÉ MANUEL FERNANDES DA SILVA**
Num. de Identificação: BI125655550
Data: 2021.03.18 00:48:10+00'00'

CARTÃO DE CIDADÃO