

ESTUDO URBANÍSTICO
UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO
- UOPG 42 – QUINTA DA PRATA -

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE UNIDADES DE EXECUÇÃO

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL -----	1
2. LOCALIZAÇÃO -----	2
3. ENQUADRAMENTO NO PDM -----	2
4. SITUAÇÃO CADASTRAL -----	4
5. ESTUDO DE ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO -----	5
6. PROPOSTA DE EXECUÇÃO DA UOPG -----	6
6.1 DELIMITAÇÃO DE UNIDADES DE EXECUÇÃO -----	6
6.2 QUADRO RESUMO DO ESTUDO URBANÍSTICO -----	7
6.3 ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS DAS UE -----	7
7. CALENDARIZAÇÃO -----	9
8. ESTIMATIVA DE CUSTO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO -----	9
9. ATOS SUBSEQUENTES -----	9
10. ANEXOS -----	11

1. INTRODUÇÃO

Com o objetivo de executar o seu Plano Diretor Municipal, a Câmara Municipal do Seixal, aprovado e publicado no Diário da República, 2ª série – n.º 44 – 4 de Março de 2015, Aviso n.º 2388/15, com as correções previstas no Aviso n.º 9183/2018, aprovadas e publicadas no Diário de República, 2ª série – n.º 128 – 5 de Julho de 2018 e Aviso n.º 12219/2021, aprovadas e publicadas no Diário de República, 2ª série – n.º 125 – 30 de Junho de 2021, pretende-se levar a efeito o estudo de conjunto de delimitação de quatro (4) Unidade(s) de Execução (UE), constituindo-se como instrumento de programação e execução coordenada da Unidade Operativa de Planeamento de Gestão (UOPG) 42 – Quinta da Prata.

O Decreto-lei nº 80/2015, de 14 de Maio, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) prevê, enquanto forma privilegiada de programação e execução dos planos municipais de ordenamento do território (PMOT), a delimitação de unidades de execução (UE) quer sejam por iniciativa da Câmara Municipal, quer sejam de iniciativa dos proprietários interessados (nº 2 do artigo 147º do Decreto-Lei nº80/2015).

O presente Estudo Urbanístico é motivado pela necessidade de planear o território com algum grau de desfragmentação, cuja execução passa pela delimitação das Unidades de Execução (UE) dando seguimento ao previsto no nº3 do artº42º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDMS), onde está definido que as UOPG's podem ser concretizadas através da delimitação de unidades de execução.

Assim, propõe-se, com o presente estudo urbanístico, a apresentação da visão global para a área de intervenção de modo a estabelecer continuidade com a zonas envolventes e a fixar uma lógica e um desenho comuns para o desenvolvimento de quatro Unidades de Execução.

A delimitação de uma UE consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a operações urbanísticas, com a identificação de todos os prédios abrangidos de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e, se for caso disso, a justa repartição de benefícios e encargos entre os proprietários abrangidos. As UEs, devem integrar áreas a afetar a espaços públicos coletivos, para equipamentos e para área verde (nº 1 e 2, do artigo 148º do Decreto-Lei nº80/2015).

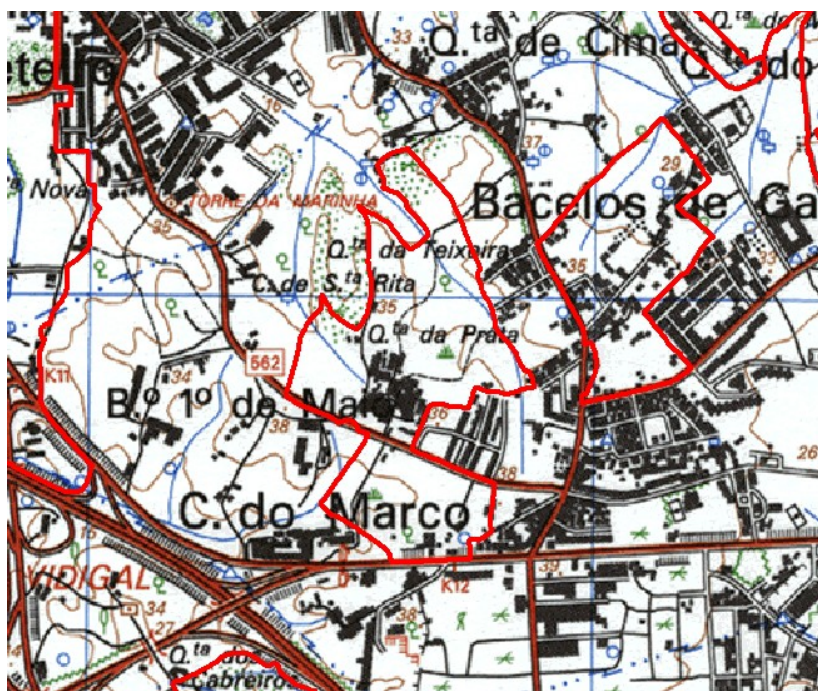
A(s) Unidade(s) de Execução foram definidas tendo em conta os princípios orientadores do desenho urbano para toda a área de intervenção – vias estruturantes, corredores e áreas verdes, áreas aptas à construção e destinadas a equipamentos coletivos, entre outras eventuais especificidades do local de modo a que as várias operações urbanísticas, se e quando ocorrerem, venham a estar integradas entre si.

A UOPG é constituída por 6 prédios, numa localidade conhecida por Quinta da Prata e Coineira, Arrentela.

2. LOCALIZAÇÃO

A área em estudo corresponde à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 42, definida no PDM do Seixal. Localiza-se na união de freguesias do Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires tendo cerca de 18,5 ha (185.158,00 m²).

A nascente, confina com área urbana de Casal do Marco e Babelos de Gaio, a poente com área urbana Torre da Marinha/Casal do Marco, a norte com área urbana da Torre da Marinha e a sul com estação de ferroviária e área urbana de atividades económicas (planta de localização em anexo).



Extrato da carta militar (sem escala)

3. ENQUADRAMENTO NO PDM

Como já referido, a área em estudo corresponde à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 42 – Quinta da Prata, encontra-se delimitada na planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal do Seixal.

Atualmente, por determinação legal, nos termos do artigo 199º do D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo D.L. n.º 25/2021, de 29 de março, o PDMS encontra-se em procedimento de alteração para adequação ao RJIGT, pelo que, o que está em vigor aos dias de hoje acerca do solo urbanizável, irá ser transposto para solo urbano, na razão de se encontrar urbanizado ou com urbanização programada, ou para solo rústico, quando pela sua reconhecida aptidão, se entenda por destinar, *“ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais,*

culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.” (RJIGT).

Conforme o RPDMS, a execução das UOPG faz-se de acordo com os parâmetros urbanísticos gerais definidos para a respetiva classe e categoria de solo 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, salvo se parâmetros urbanísticos específicos resultarem da aplicação das disposições consignadas nos Termos de Referencia, constantes do seu Anexo I.

O PDM, nos termos de referência desta UOPG, define como objetivos para esta unidade:

1. Criação de áreas para atividades económicas em zona que, pelas características dissonantes decorrentes fracionamento desordenado, carecem de uma intervenção com vista à melhoria da sua integração urbana.
2. Para redução de ruído, os termos de referência apontam para que a definição do desenho urbano garanta, 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.
3. O projeto de enquadramento paisagístico referido 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.
4. Quanto à execução da UOPG, na ausência de Plano de Pormenor, a UOPG pode ser executada através da delimitação de uma ou várias unidades de execução, sujeitas a operação de loteamento ou reparcelamento, sendo o sistema de execução a adotar é o da cooperação.

Conforme a **planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo**, a área abrangida por esta UOPG, encontra-se integrada nas seguintes categorias (conforme extrato, em anexo):

- a) Solo urbano - solo urbanizável – Espaços de Atividades Economicas (EAE1);
- b) Solo urbano - solo urbanizável – Espaços verdes (EV);
- c) Solo rural – Espaços Agrícola ou Florestais (EAF)

Os espaços de atividades económicas, destinam-se predominantemente ao acolhimento das atividades económicas com especiais necessidades de afetação de solo e organização de espaço urbano. São áreas onde a atividade económica predomina, em pelo menos 80 %, sobre a função residencial, podendo desenvolver-se em conjuntos comerciais, agrupados ou isolados.

Os espaços verdes integram as “áreas com funções de equilíbrio ecológico, de acolhimento a atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas e florestais, sendo consideradas estratégicas para a manutenção do equilíbrio ambiental no interior do espaço urbano, coincidindo, no todo ou em parte, com a estrutura ecológica municipal.”

Os espaços agrícolas ou florestais, também futuramente espaços agrícola e espaços florestais, por força da lei, são “constituídos por áreas cuja utilização dominante é o desenvolvimento das atividades agrícola, pecuária e florestal, com base no aproveitamento do solo vivo, e que tem como principais funções a produção, a conservação, o enquadramento e estética da paisagem e o recreio”.

O presente estudo e proposta de delimitação de unidades de execução decorre do estrito cumprimento do Regulamento do PDM, designadamente a planta de ordenamento, desdobrada nos vários temas, conforme extratos em anexo, planta de condicionantes, extrato também em anexo, e na observância de outros instrumentos de planeamento e programação municipais.

4. SITUAÇÃO CADASTRAL

A Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 42, de acordo com a informação cadastral da Direção Geral do Território, abrange 6 prédios de cadastro, identificados na planta com a delimitação cadastral, em anexo, e em conformidade com o quadro seguinte

QUADRO-SÍNTESE DOS LIMITES CADASTRAIS

Identificação do Prédio	Proprietário	Cons. Reg. Predial Freguesia	Inscrição Matricial			Área da Parcela (m²)
			Artigo	Secção	Natureza	
6	MLA e José Duarte Rodrigues	Arrentela	6	G	Misto	126 155,00
12	Lisop, Sociedade de Serviços, Investimentos e Comércio, IMC	Arrentela	12	G		9 304,00
20	Desconhecido	Arrentela				230,00
21	Manuel Duarte	Arrentela	21	G		2 900,00
23	José Ant ^o Margaça, Mário dos Santos Cantinho Lopes e Herdeiros de Manuel Duarte	Arrentela	23	G		34 500,00
24	Diversos	Arrentela	24	G		10 050,00
Vias						2 019,00
Total área (m²)						185 158,00

No desenvolvimento do presente estudo urbanístico, relevou-se através da análise cadastral, necessário corrigir os limites da UOPG42, concretamente na zona a sul da Rua Casal do Marco, no limite poente pelo prédio 24 e no limite nascente, pelo prédio 23, excluindo a totalidade do 18.

5. ESTUDO DE ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

Na visão global, conforme já referido, a solução urbanística de base, complementarmente ao estabelecido no conteúdo regulamentar do PDMS, visa fixar princípios programáticos e de condicionamento do desenho urbano, de modo a promover o cumprimento dos objetivos definidos no modelo de desenvolvimento territorial.

Procura-se pensar a área de intervenção como um todo, de modo a estabelecer continuidade com a zonas envolventes da cidade e a fixar uma lógica e um desenho comuns para o desenvolvimento das diversas Unidades de Execução, que vão, com grande probabilidade, decorrer em momentos diferentes.

Sobre a estrutura viária propõe-se, por um lado, a reestruturação e reabilitação das vias existentes dando continuidade à estrutura viária, e por outro lado, um novo enquadramento viário baseado quer nas vias estruturantes programadas em PDMS eixal quer no Plano de Mobilidade e Transportes do Concelho do Seixal.

Fica esta área territorial sujeita aos pressupostos e parâmetros definidos no PDMS, para qualquer operação urbanística, e demais especificidades contidas no Anexo I, Termos de Referência da UOPG.

Foram definidos os seguintes **Objetivos** para o estudo de conjunto da UOPG 42:

- 1) Melhoria da integração urbana da área que se desenvolveu com características dissonantes decorrentes do fracionamento desordenado dos respetivos prédios rústicos;
- 2) Salvaguarda e valorização do enquadramento paisagístico e ambiental do local;
- 3) Articulação da via existente com a estrutura viária proposta.

Para cumprimento destes Objetivos foram definidas as seguintes **Orientações Gerais**:

- a) O uso dominante é a atividade económica compatível com o uso habitacional;
- b) Cada unidade de execução garantirá, quanto às áreas de cedência, o dimensionamento dos espaços de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva resultante da aplicação dos parâmetros definidos no artigo 77.º do RPDM.
- c) Se o prédio a lotear ou a edificar já estiver servido pelas infraestruturas e *“não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio”, “não há lugar a*

qualquer cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos” (RJUE), sendo que a compensação decorrerá do disposto no Regulamento de Compensações do Município do Seixal.

d) Observância das orientações do Plano de Mobilidade e Transportes do Concelho do Seixal e demais instrumentos de planeamento e programação municipais.

6. PROPOSTA DE EXECUÇÃO DA UOPG

6.1 DELIMITAÇÃO DAS UNIDADES DE EXECUÇÃO

Conforme definido no n.º 2 do art.148.º do RJIGT (DL n.º 80/2015), as *“unidades de execução devem ser delimitadas de modo 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, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais”*.

Assim, com o objetivo de garantir o desenvolvimento coerente e faseado da área em estudo e com base na delimitação cadastral existente, é proposta a delimitação de quatro (4) unidades de execução que irão permitir a concretização da UOPG. A delimitação das UEs está representada na planta-síntese anexa, e são elas:

- a) A Unidade de execução 42.1 – QUINTA DA PRATA POENTE, que integra a parte prédio 6 tem uma área de 25.065,00 m²;
- b) A Unidade de execução 42.2 – QUINTA DA PRATA CENTRO NORTE, que integra parte prédio 6 tem uma área de 101.087,00 m²;
- c) A Unidade de execução 42.3 – QUINTA DA PRATA NASCENTE, que integra a totalidade do prédio 12 tem uma área de 9.330,00 m²;
- d) A Unidade de execução 42.4 – QUINTA DA PRATA SUL, que integra a totalidade do prédio 21, parte do prédio 20, 23 e 24 tem uma área de 49.676,00 m²;

6.2 QUADRO RESUMO DO ESTUDO URBANÍSTICO

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão			Unidades de execução			
UOPG42			UE42.1	UE42.2	UE 42.3	UE 42.4
Área de intervenção (m²)	185 158,00		25 065,00	101 087,00	9 330,00	49 676,00
Área por categoria de uso do solo - PDMSexal (m²)	Solo Urbanizável – Espaços de Atividades Económicas (EAE1)	117 011,00	24 822,00	36 345,00	6 168,00	49 676,00
	Solo Urbanizado – Espaços Verdes (EV)	243,00	243,00			
	Solo Rural – Espaços Agrícolas ou Florestais (EAF)	67 904,00		64 742,00	3 162,00	
Índice de edificabilidade – PDMSexal	Solo Urbanizável – Espaços de Atividades Económicas (EAE1)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
	Solo Rural – Espaços Agrícolas ou Florestais (EAF)	0,1				
Índice de impermeabilização PDMSexal	Solo Urbanizado – Espaços Verdes (EV)	0,2	0,2			
Superfície de pavimento (estimativa, m²)		58 505,50	12 411,00	18 172,50	3 084,00	24 838,00
Área de cedência - Espaços verde e de utilização coletiva (estimativa, m²)		41 789,64	8 865,00	12 980,36	2 202,86	17 741,43
Área de cedência - Equipamento de utilização coletiva (estimativa, m²)		37 610,68	7 978,50	11 682,32	1 982,57	15 967,29
Área total de cedências (estimativa, m²)		79 400,32	16 843,50	24 662,68	4 185,43	33 708,71
Infraestruturas estruturantes (estimativa, ml)	Ver em Memória descritiva					
Estimativa de custo - obras de urbanização (€)			247 030,00	523 028,00	111 595,00	295 590,00
Calendarização para execução de obras de urbanização			5 anos	5 anos	5 anos	5 anos

6.3 ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS DAS UE

Para as Unidades de Execução mantêm-se os termos de referência definidos em RPDMS.

De acordo com os objetivos para o estudo de conjunto da UOPG42, e como forma de enquadrar a execução das diferentes operações urbanísticas que poderão ocorrer, são identificadas neste ponto as **orientações específicas** de cada unidade, que devem ser consideradas no desenvolvimento dos vários projetos.

UNIDADE DE EXECUÇÃO 42.1 – QUINTA DA PRATA POENTE

Unidade de execução predominantemente em Solo Urbano – Espaços de Atividades económicas compatíveis com a função residencial, em conformidade com o PDMS.

Unidade de execução delimitada de acordo com o cadastro e tendo em consideração o processo de operação urbanística já em tramitação, sendo que as áreas de cedência para equipamentos público coletivos e espaços verde de utilização coletiva serão ali propostos.

Caso não seja possível ceder no local da operação urbanística, a área de cedência em falta deverá ser a compensada, em conformidade com o disposto no Regulamento de Compensações do Município do Seixal.

UNIDADE DE EXECUÇÃO 42.2 – QUINTA DA PRATA CENTRO/NORTE

Unidade de execução parcialmente em Solo Urbano - Espaços de Atividades económicas compatíveis com a função residencial e parcialmente em Solo Rural - Espaços Agrícola Florestais, cuja utilização dominante é o desenvolvimento das atividades agrícola, pecuária e florestal, com base no aproveitamento do solo vivo, e que tem como principais funções a produção, a conservação, o enquadramento e estética da paisagem e o recreio em conformidade com o PDMS.

Na área urbana, a sul, é necessária a requalificação da área já hoje ocupada e infraestruturada, tendo em consideração os termos de referência da UOPG 42. Caso não seja possível ceder no local da operação urbanística, a área de cedência em falta deverá ser a compensada, em conformidade com o disposto no Regulamento de Compensações do Município do Seixal.

Na área agrícola e florestal, a norte, o solo é rural. As operações urbanísticas a desenvolver têm de respeitar o regulamentado no PDM e adequar-se à servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais condicionalismos ali presentes. Na medida em que não é possível ceder em solo rural (rústico) a área de cedência resultante da operação urbanística deverá ser a compensada, em conformidade com o disposto no Regulamento de Compensações do Município do Seixal.

UNIDADE DE EXECUÇÃO 42.3 – QUINTA DA PRATA NASCENTE

Unidade de execução parcialmente em Solo Urbano - Espaços de Atividades económicas compatíveis com a função residencial e parcialmente em Solo Rural - Espaços Agrícola Florestais, cuja utilização dominante é o desenvolvimento das atividades agrícola, pecuária e florestal, com base no aproveitamento do solo vivo, e que tem como principais funções a produção, a conservação, o enquadramento e estética da paisagem e o recreio em conformidade com o PDMS.

Na área urbana, caso não seja possível ceder no local da operação urbanística, a área de cedência em falta deverá ser a compensada, em conformidade com o disposto no Regulamento de Compensações do Município do Seixal.

Na área agrícola e florestal o solo é rural. As operações urbanísticas a desenvolver têm de respeitar o regulamentado no PDM e adequar-se à servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais condicionalismos ali presentes. Na medida em que não é possível ceder em solo rural (rústico) a

área de cedência resultante da operação urbanística deverá ser a compensada, em conformidade com o disposto no Regulamento de Compensações do Município do Seixal.

UNIDADE DE EXECUÇÃO 42.4 – QUINTA DA PRATA SUL

Unidade de execução exclusivamente em Solo Urbano – Espaços de Atividades económicas compatíveis com a função residencial, em conformidade com o PDMS.

Caso não seja possível ceder no local da operação urbanística, a área de cedência em falta deverá ser a compensada, em conformidade com o disposto no Regulamento de Compensações do Município do Seixal.

7. CALENDARIZAÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Prevê-se que o termo do prazo para execução das obras de urbanização da cada UE, decorra a partir da data da celebração do Contrato de Urbanização, sem qualquer faseamento, conforme quadro seguinte:

Calendarização para execução das obras de urbanização	UE 42.1	UE 42.2	UE 42.3	UE 42.4
	5 anos	5 anos	5 anos	5 anos

Não se previram prazos para a execução do PDM em solo rural (rústico).

8. ESTIMATIVA DE CUSTO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Os cálculos relativos à estimativa dos custos de obras de urbanização tiveram por base o Despacho nº 4286/2003 de 5 de Março.

Infraestruturas estruturantes (estimativa, ml)			
	Via Proposta de PDM	Vias de Circulação Estruturante	Vias a Reabilitar
UE 40.1	0,00	1 170,00	0,00
UE 40.2	280,00	320,00	440,00
UE 40.3	140,00	230,00	440,00
UE 40.4	330,00	0,00	0,00
UE 40.5	0,00	0,00	0,00



Vias comuns à UE 40.2 e 40.3

Estimativa de custo - obras de urbanização (€)				
	Via Proposta de PDM	Vias de Circulação Estruturante	Vias a Reabilitar	Total
UE 40.1	0,00	753 480,00	0,00	753 480,00
UE 40.2	180 320,00	206 080,00	55 528,00	441 928,00
UE 40.3	90 160,00	148 120,00	55 528,00	293 808,00
UE 40.4	212 520,00	0,00	0,00	212 520,00
UE 40.5	0,00	0,00	0,00	0,00

Não se estimaram custos de urbanização em solo rural (rústico).

9. ATOS SUBSEQUENTES

Deliberação de Câmara Municipal para que se proceda à abertura de um período de discussão pública, não inferior a 20 dias, sobre a delimitação da(s) Unidade(s) de Execução.

Após devidamente ponderada a participação dos cidadãos e elaborado o respetivo relatório da discussão pública, deverão ser divulgados os resultados da discussão pública (conforme disposto no artigo 89º do Decreto Lei nº 80/2015).

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.

A execução da(s) UE depende de contrato de urbanização com o(s) proprietário(s), que deve(m) fazer prova da sua legitimidade.

10. ANEXOS