



PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL

Reunião Ordinária ☒ Reunião Extraordinária ☐ Data (aaaa/mm/dd) 20 24-2-7
Proposta nº 6 da ordem de Trabalhos do Edital Nº 039/2024

☒ Aprovada

Deliberação N.º 018/2024

☒ Por maioria ☐ Por unanimidade

O Secretário

☐ Reprovada

Heitor Gabriel

Proposta

☐ Presidência ☒ Pelouro da Educação, Mobilidade, Urbanismo e Recursos Humanos

Unidade Orgânica Divisão de Planeamento, Mobilidade e Regeneração Urbana

Processo N.º 3/A/05

Assunto: Delimitação de Unidade de execução - UOPG 62

A Câmara Municipal no cumprimento do consignado no seu Plano Diretor Municipal (PDMS), publicado pelo aviso n.º 2388/2015 na 2.ª Série do Diário da República n.º 44, de 4 de março de 2015, pretende levar a efeito a delimitação de uma Unidade de Execução, denominada de UE 62.8, que procede ao planeamento desta unidade territorial através da definição de regras urbanísticas e será executada através do sistema de compensação (atualmente denominado no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial de sistema da iniciativa dos interessados) no cumprimento do previsto nos Termos de Referência da UOPG 62 – Laranjeiras/Redondos/Foros da Catrapona, previsto no PDMS em vigor.

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. 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 da Unidade de Execução, integrando todos os elementos supra mencionados (conforme disposto no n.º 4 do artigo 148.º e no n.º 2 do artigo 89.º 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 89.º do RJIGT).



PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL

Reunião Ordinária ☒ Reunião Extraordinária

Data (aaaa/mm/dd) 20 24 - 2 - 7

Proposta nº 6

da ordem de Trabalhos do Edital Nº 039/2024

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.

Anexos:

- I. Planta de Delimitação (01)
- II. Planta Síntese (02)
- III. Planta de Cedências (03)
- IV. Planta de Localização (04)
- V. Planta de Cadastro (05)
- VI. Planta de Ordenamento – Classificação do solo (06)
- VII. Planta de Ordenamento – Zonamento acústico e áreas de conflito (07)
- VIII. Planta de Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública (08)
- IX. Planta de REN (09)
- X. Memória Descritiva do estudo Urbanístico de Conjunto e da UE (10)

A Vereadora do Pelouro da Educação, Mobilidade,
Urbanismo e Recursos Humanos


Maria João Macau

Aprovada em minuta, em reunião de 2024 - 2 - 7, para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 57º, do anexo à Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, que alterou a Lei n.º 169/99 de 18 de setembro, vigorando com as alterações da Lei n.º 50/2018 de 16 agosto.


O Presidente da Câmara Municipal


O Secretário



MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL

Anexo nº 77 / 2024 ao ponto nº 6
de reunião ~~extra~~ / ordinária nº 3, realizada
em 7 / 02 / 2024

De Unidade Orgânica: Divisão de Planeamento, Mobilidade e Regeneração Urbana ☒ Funcionário

Titular do Órgão da Autarquia ou Trabalhador: Marta Costa

Tipo Documento: // Informação \\\ Proposta // Parecer SGD – Tipo: Interno n.º Data : 07/12/2023

Para UO : Departamento de Urbanismo e Mobilidade

Titular/Trab Eng.º José Charneira

C/c:

Assunto: Proposta de Deliberação da delimitação de Unidade de Execução - processo para discussão pública

Data: 27-11-2023 SGD Ligação Tipo E ou S N.º Em Processo N.º A /2005/ 3/ 0

Requerente CONSTRUTORA RODRIGUES & MONTEIRO LDA

Local da Obra AVENIDA SEIXAL

N.º do Requerimento 76644 Data 10/09/2021

Requerimento Anexos: N.º: Data: N.º: Data:

N.º: Data: N.º: Data:

Data da Emissão do parecer: 27-11-2023

Sr.º Diretor de Departamento

De acordo com o parecer técnico de 23 de novembro de 2023, é proposto o seguinte:

1.- Dar cumprimento ao previsto 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 no Aviso (extrato) n.º 9183/2018, aprovadas e publicadas no Diário da República, 2.ª série — N.º 128 — 5 de julho de 2018), para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) nº 62, designada de Laranjeiras/Redondos/Foros da Catrapona;

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

- I. Planta de Delimitação (01) apenso ao Requerimento n.º 12534, datado de 03-02-2023;
- II. Planta Síntese (02) apenso ao Requerimento n.º 12534, datado de 03-02-2023;
- III. Planta de Cedências (03) apenso ao Requerimento n.º 104152, datado de 23-10-2023;
- IV. Planta de Localização (04) ficheiro sem indicação de requerimento, datado de 23-11-2023;
- V. Planta de Cadastro (05) ficheiro sem indicação de requerimento, datado de 23-11-2023;

- VI. Planta de Ordenamento – Classificação do solo (06) ficheiro sem indicação de requerimento, datado de 23-11-2023;
- VII. Planta de Ordenamento – Zonamento acústico e áreas de conflito (07) ficheiro sem indicação de requerimento, datado de 23-11-2023;
- VIII. Planta de Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública (08) ficheiro sem indicação de requerimento, datado de 23-11-2023;
- IX. Planta de REN (09) ficheiro sem indicação de requerimento, datado de 23-11-2023 ;
- X. Memória Descritiva do estudo Urbanístico de Conjunto e da UE (10) apenso ao Requerimento n.º 107735, datado de 02-11-2023.

- 3.- A aprovação referida no número anterior, tem de ser precedida de Deliberação da Câmara Municipal para abertura de um período de discussão pública, conforme proposto no referido parecer técnico;
- 4.- Após concretização do previsto em 3, deverá ser elaborado relatório de discussão pública, no cumprimento do previsto no RJIT, e divulgado os seus respetivos resultados;
- 5.- O processo de delimitação da Unidades de Execução é aprovado após elaboração da sua versão final, com a respetiva reformulação, no caso da necessidade de se conformar com a ponderação dos resultados da discussão pública efetuada.

NOTA IMPORTANTE: Verifica-se estar em falta a apresentação de cópias em papel (3) da versão final da proposta. Deverá o requerente proceder à entrega das mesmas de modo a serem apenas ao processo físico com a finalidade de ser disponibilizada a sua consulta na fase de discussão pública.

À sua consideração,

Marta Costa, geógrafa (Planeamento e Gestão do Território)
Chefe de Divisão de Planeamento, Mobilidade e Regeneração Urbana

Assinado por : **MARTA ISABEL BORRALHO DA COSTA**

Num. de Identificação: 11661393

Data: 2023.12.07 12:42:27+00'00'



CARTÃO DE CIDADÃO
• • • •



MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL

Anexo nº 78 / 2024 ao ponto nº 6
de reunião ~~extra~~ / ordinária nº 3, realizada
em 7 / 02 / 2024

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

Titular do Órgão da Autarquia ou Trabalhador: Arquiteta Teresa Silva

Tipo Documento: ☐ Informação ☐ Proposta ☒ Parecer MGD – Tipo: Interno n.º 70518 Data : 23/11/2023

Para UO : Divisão de Planeamento, Mobilidade e Regeneração Urbana

Titular/Trab Dra. Marta Costa – Chefe de Divisão

C/c:

Assunto: **Proposta de Deliberação da delimitação de Unidade de Execução - processo para discussão pública**

Data: 23-11-2023 MGD Ligação Tipo E ou S N.º Em Processo N.º A /2005/ 3/ 0

Requerente CONSTRUTORA RODRIGUES & MONTEIRO LDA

Local da Obra AVENIDA SEIXAL

N.º do Requerimento 76644 Data 10/09/2021

Requerimento Anexos: N.º: Data: N.º: Data:

N.º: Data: N.º: Data:

Data da Emissão do parecer: 23-11-2023

INTRODUÇÃO

O proprietário de parcela integrada na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) n.º 62, designada de Laranjeiras/Redondos/Foros da Catrapona, veio apresentar pedido de delimitação de Unidade de Execução (UE) que concretizará a execução da referida UOPG, 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 RPDMS refere para esta UOPG:

UOPG 62 – Laranjeiras/Redondos/Foros da Catrapona

Termos de Referência Gerais

1. A UOPG 62 – Laranjeiras/Redondos/Foros da Catrapona corresponde, quase integralmente, a áreas que estavam abrangidas pelos Planos de Pormenor dos Redondos, das Laranjeiras e dos Foros da Catrapona e que o Regulamento do PDMS agora revoga. Nesta UOPG estão delimitadas sete unidades de execução.

2. A área de intervenção dos referidos instrumentos de gestão territorial era abrangida, na sua grande maioria, por áreas de reconversão urbanística cuja execução já se encontra finalizada, com a emissão de títulos de reconversão, ao abrigo do disposto na Lei n.º 91/95, de 2 de setembro.
3. Todas as operações urbanísticas a desenvolver no âmbito desta UOPG são consideradas com impacto semelhante a uma operação de loteamento.
4. As despesas inerentes à construção das infraestruturas a realizar dentro desta UOPG, desde a elaboração de todos os estudos e projetos até à implementação das obras, são da responsabilidade de todos os proprietários, que efetuarão os respetivos pagamentos à Associação de Moradores dos Redondos, Laranjeiras, Morgados Novos ou dos Foros da Catrapona, consoante o caso.
5. O pagamento das despesas referidas no número anterior é condição necessária para a fruição das infraestruturas e não inibe o pagamento das taxas devidas pelas operações urbanísticas que se pretendam levar a efeito.
6. A execução das obras de infraestruturas é da responsabilidade das referidas Associações de Moradores, a quem cabe estabelecer as prioridades da sua execução, escolher os empreiteiros e efetuar os pagamentos por conta dos proprietários.
7. O disposto no número anterior não se aplica às obras de infraestruturas a realizar no âmbito das operações de loteamento referidas no n.º 12.
8. Aos perfis de arruamentos das áreas de reconversão urbanística abrangidas pelos planos referidos no n.º 1 e integradas nesta UOPG aplica-se o disposto no n.º 3, do artigo 4.º, do Regulamento do PDMS.
9. Os muros e vedações que impeçam os perfis transversais dos arruamentos a criar nos termos do número anterior serão demolidos sem direito a indemnização.
10. A edificabilidade prevista para a UOPG 62 – Laranjeiras/Redondos/Foros da Catrapona é a que resulta da aplicação das regras estabelecidas pelo Regulamento do PDMS para as respetivas categorias de solo previstas na sua área de intervenção, com exceção do disposto nos números seguintes.
11. Nos ER2, as moradias devem cumprir afastamentos mínimos de 3 metros e tardo de 5 metros.

Termos de Referência Específicos para Redução de Ruído

35. Na UOPG 62 – Laranjeiras/Redondos/Foros da Catrapona, 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 o qual será desenvolvido um projeto de enquadramento paisagístico.
36. 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. A UOPG 62 será executada através da delimitação de uma ou várias Unidades de Execução, sujeitas a operação de loteamento ou reparcelamento.
2. O sistema de execução a adotar para todas as unidades de execução será o da compensação.

Propõe-se que a Câmara Municipal, no cumprimento do consignado no seu PDMS, leve a efeito a **delimitação de uma nova Unidade de Execução (UE)**, para além das já delimitadas e retratadas no PDMS em vigor (UE62.1, UE62.2, UE62.3, UE62.4, UE62.5, UE62.6, UE62.7), propondo-se que seja denominada de UE62.8.

ENQUADRAMENTO LEGAL

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), revogado e revisto pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, com as alterações previstas no Decreto-Lei n.º 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 parcelamento.*

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. (n.º 1 e n.º 2 do artigo 148.º do RJIGT).

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

FUNDAMENTAÇÃO E OPORTUNIDADE DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A área objeto da presente proposta encontra-se situada na freguesia de Fernão Ferro, sintetizando-se a sua situação cadastral e matricial na tabela abaixo.

LOCAL	Rua Serra do Caramulo (Oeste); Avenida do Seixal (Sul); Rua Serra do Buçaco (Este) e Loteamento n.º 12/A/04 (Norte)	Cartografia e Planta de Ordenamento do PDM - PO1
MATRIZ	Descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 3674 da freguesia de Fernão Ferro e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 219 da secção M da Arrentela – área de 5.104,00m²	Ficha de inscrição do prédio na Conservatória do Registo Predial
FREGUESIA	Fernão Ferro	

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

- **Espaços Residenciais 2 (ER2)**, *é ocupado predominantemente pela função residencial, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a função dominante. A categoria de ER é dividida em subcategorias, consoante a altura máxima da edificação admitida, sendo, neste caso ER2, a altura máxima admitida é de 13m. Nas operações de loteamento e demais operações urbanísticas com impacto semelhante, deverá garantir-se a necessária integração da envolvente, ao nível dos alinhamentos, das alturas e da estética das construções;*
- **Espaços Verdes (EV)**, *deverá garantir-se que integra 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.*

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:

- **Recursos Naturais** – Domínio Público Hídrico – Linha de Água não Coberta e Área excluída de REN – C60 (área de máxima infiltração em ER2);
- **Infraestruturas REN (Tipologias)** – AMI – Áreas de Máxima Infiltração;
- **Proteção ao Risco de Incêndio** – Classe de Perigo de Incêndio Baixa e Média.

O enquadramento previsto na Planta de Condicionantes e na Planta de Ordenamento que contém as orientações de planeamento desagregadas nos temas: classificação e qualificação do território, gestão do território, cartografia de suscetibilidade a perigos, naturais, tecnológicos e mistos e ainda zonamento acústico e áreas de conflito acústico, está sintetizado na tabela abaixo.

Plano Diretor Municipal do Seixal (PDMS)		
ORDENAMENTO	Classe e categoria de solo	Solo Urbano – Urbanizado – Espaços Residenciais 2 - ER2 Solo Urbano – Urbanizado – Espaços Verdes (EV)
	Valorização Ambiental	Suscetibilidade a Perigos Naturais – Suscetibilidade Sísmica
	Zonamento Acústico	Zona mista
		Domínio Público Hídrico – Linha de Água não Coberta Área excluída de REN – C60 (área de máxima infiltração em ER2)
CONDICIONANTES	Recursos Naturais	AMI – Áreas de Máxima Infiltração
		Proteção ao Risco de Incêndio – Classe de Perigo de Incêndio Baixa e Média

Na situação em apreço, a UE a criar é constituída por 4 propriedades, pretendendo o particular promover uma operação de Loteamento na Propriedade 01 integrando obras de urbanização. Assim, dada a necessidade de se criar uma unidade territorial coerente, com regras urbanísticas claramente definidas, procedeu o requerente à apresentação da presente proposta de Unidade de Execução, desenvolvida em articulação com a CMS, que visa planear e reorganizar territorialmente estas propriedades, criando um modelo de planeamento do território coerente, o qual já estava explanado no Plano de Pormenor dos Redondos, que foi revogado pelo disposto na alínea a) do n.º 3 do artigo 4.º e pelo artigo 85.º do RPDMS em vigor, tendo no entanto, sido feitos alguns ajustes à proposta que anteriormente estava vertida naquele instrumento de gestão territorial.

Assim, por ser uma operação urbanísticas em área de solo urbanizado 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 artigos 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 Delimitação** (01) apenso ao Requerimento n.º 12534, datado de 03-02-2023;
- II. Planta Síntese** (02) apenso ao Requerimento n.º 12534, datado de 03-02-2023;
- III. Planta de Cedências** (03) apenso ao Requerimento n.º 104152, datado de 23-10-2023;
- IV. Planta de Localização** (04) ficheiro sem indicação de requerimento, datado de 23-11-2023;
- V. Planta de Cadastro** (05) ficheiro sem indicação de requerimento, datado de 23-11-2023;
- VI. Planta de Ordenamento – Classificação do solo** (06) ficheiro sem indicação de requerimento, datado de 23-11-2023;
- VII. Planta de Ordenamento – Zonamento acústico e áreas de conflito** (07) ficheiro sem indicação de requerimento, datado de 23-11-2023;
- VIII. Planta de Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública** (08) ficheiro sem indicação de requerimento, datado de 23-11-2023;
- IX. Planta de REN** (09) ficheiro sem indicação de requerimento, datado de 23-11-2023 ;
- X. Memória Descritiva do estudo Urbanístico de Conjunto e da UE** (10) apenso ao Requerimento n.º 107735, datado de 02-11-2023.

Verifica-se estar em falta a apresentação de:

- Cópias em papel (3) da versão final da proposta. Deverá o requerente proceder à entrega das mesmas de modo a serem apenas ao processo físico com a finalidade de ser disponibilizada a sua consulta na fase de discussão pública.

CONCLUSÃO

Com os elementos acima nomeados e apresentados, para a delimitação e formalização da Unidade de Execução, propõe-se a aprovação do referido estudo e a delimitação da mesma, 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 n.º 2388/2015 na 2.ª Série do Diário da República n.º 44, de 4 de março de 2015, pretende levar a efeito a delimitação de uma Unidade de Execução, denominada de UE 62.8, que procede ao planeamento desta unidade territorial através da definição de regras urbanísticas e será executada através do sistema de compensação (atualmente denominado no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial de sistema da iniciativa dos interessados) no cumprimento do previsto nos Termos de Referência da UOPG 62 – Laranjeiras/Redondos/Foros da Catrapona, previsto no PDMS em vigor.

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. 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 da Unidade de Execução, integrando todos os elementos supra mencionados (conforme disposto no n.º 4 do artigo 148.º e no n.º 2 do artigo 89.º 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 89.º 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.

Teresa Vasques da Silva, Arq.^a

Divisão de Planeamento, Mobilidade e Regeneração Urbana

Assinado por: **TERESA DULCE PIRES VASQUES DA SILVA**

Num. de Identificação: 12075016

Data: 2023.11.23 16:09:52+00'00'

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA “UOPG 62 – LARANJEIRAS”

Assinado por: **VÍTOR MANUEL PEREIRA NETO**
Num. de Identificação: 10825451
Data: 2023.11.02 16:43:53+00'00'



CARTÃO DE CIDADÃO

ÍNDICE

1. Introdução e Enquadramento Legal	3
2. Delimitação da unidade de execução	5
3. Programa /Solução urbanística	9
4. Conclusão	14

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

De acordo com a estratégia e os objetivos estabelecidos no artigo 147.º e 148.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM) o Plano visa concretizar um modelo de desenvolvimento territorial sustentável, assente nos seguintes vetores estratégicos, designadamente:

- a) Proteção, valorização e exploração sustentável dos recursos naturais;
- b) Reorganização do sistema urbano, através do reforço da concentração nas polaridades urbanas existentes e na consolidação do espaço urbano e promoção da reabilitação urbana;
- c) Pleno aproveitamento dos sistemas de infraestruturas viárias e das restantes infraestruturas básicas;
- d) Reorganização dos sistemas de mobilidade e acessibilidades em função dos níveis de serviço desejados e do sistema urbano municipal e regional;

Considerando que:

O Regulamento do PDM estabelece, que a execução nas UOPG é realizada através de Planos de Pormenor, ou de Unidades de Execução (artigo 106.º) e que, em solo urbanizável, a execução do Plano se processa no âmbito de Unidades de Execução, com recurso aos sistemas de execução que a lei prevê, nomeadamente compensação e cooperação (n.º 1 e 2 do artigo 148.º).

A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos nos termos do artigo 148.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, DL. N.º 80/2015 de 14 de maio (RJIGT).

As unidades de execução, são delimitadas pela câmara municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados, conforme estabelecido no n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT, devendo iniciar o procedimento e, no caso da área não se encontrar abrangida por um Plano de Pormenor, promover previamente à aprovação, um período de discussão pública nos termos do disposto no n.º 4 do mesmo artigo, devidamente anunciado com a antecedência mínima de 5 dias e não inferior a 20 dias úteis (n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT).

Os requerentes Pedro Farinha, LDA e Construtora Rodrigues & Monteiro, LDA. Vêm, através deste registo requerer à Câmara Municipal, nos termos do artigo 149.º do RJIGT e para efeito do disposto no n.º 2 do artigo 147.º deste diploma, a delimitação de uma unidade de execução para um terreno de que são proprietários, com potencial para a construção de três unidades habitacionais multifamiliares, que totaliza uma área de 5.104 m², aferida no levantamento topográfico.

A proposta para a delimitação desta Unidade de Execução incide sobre a área do terreno e visa o reparcelamento e a infraestruturação de um espaço urbanizável destinado à construção de edifícios multifamiliares destinados aos usos de habitação conforme o disposto no PDM. Os limites físicos da área a sujeitar à intervenção urbanística encontram-se definidos no desenho 01 à escala 1:1000, onde consta também a identificação e os limites cadastrais dos prédios abrangidos.

A delimitação da Unidade de Execução está de acordo com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, permitindo a prossecução dos objetivos programáticos da UOPG 62. A operação urbanística deverá assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, integrando as áreas afetadas a espaços públicos e equipamentos, previstos no Plano.

De acordo com o princípio geral relativo à Programação e sistemas de execução dos planos (artigo 146.º do RJIGT), o município promove a execução coordenada e programada do planeamento territorial, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização das infraestruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público, os objetivos e as prioridades estabelecidas nos planos intermunicipais e municipais, recorrendo aos meios previstos na lei.

A coordenação e a execução programada dos planos municipais determinam para os particulares o dever de concretizarem e de adequarem as suas pretensões aos objetivos e às prioridades neles estabelecidas e nos respetivos instrumentos de programação.

A execução dos sistemas gerais de infraestruturas e de equipamentos públicos municipais e intermunicipais determina para os particulares o dever de participar no seu financiamento.

Os artigos 82.º a 84.º do regulamento do PDM define os critérios para a delimitação das Unidades de Execução, não sendo condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio ou unidade cadastral, desde que sejam estritamente cumpridas as condições:

- Abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas, de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a correta articulação funcional e formal com o espaço envolvente e ainda a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos;
- Garantir a possibilidade, no caso de a Unidade de Execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo de solo urbanizável, destas áreas se constituírem numa ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na alínea anterior.

2. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

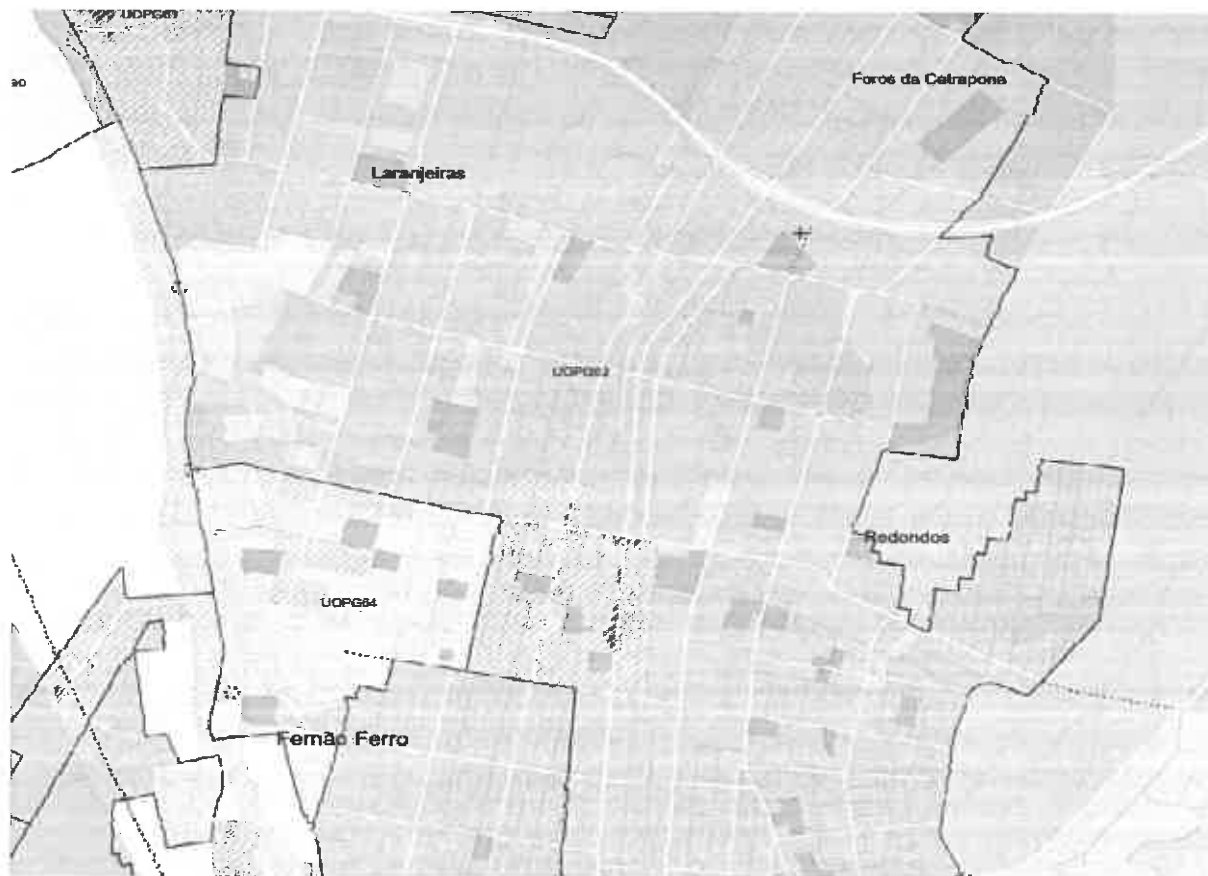
Na sequência deste pedido apresentado Pedro Farinha, LDA. e Construtora Rodrigues & Monteiro, LDA., ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT, pede-se à Câmara Municipal do Seixal que inicie o procedimento de delimitação da unidade de execução e promova a abertura de um período de discussão pública nos termos no n.º 4 do mesmo artigo.

Na área correspondente à delimitação desta Unidade de Execução, encontram-se atualmente as seguintes classificações, de acordo como PDMS em vigor:

- Solo Urbanizado: Espaços Residenciais 2 (ER 2);
- Solo Urbanizado: Espaços Verdes (EV).

Os limites da proposta abrangem a área total do terreno, sendo limitada a sul pela Avenida do Seixal, a nascente pela Rua Serra do Buçaco, a poente pela Rua Serra do Caramulo, e a Norte por terrenos com propriedade privada. De acordo com o PDM o terreno está qualificado como Espaço Residencial Urbanizável e integrado na UOPG 62 – Laranjeiras.

A presente proposta de Unidade de Execução está de acordo com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor (PDM).



LEGENDA

SOLO RURAL	SOLO URBANO	SOLO URBANO	SOLO URBANO	REDE VIÁRIA	GESTÃO DO TERRITÓRIO	CARTOGRAFIA
Esp. Agrícolas ou Florestais (EAF)..... Esp. Nucleares à Exploração de Recursos Geotérmicos (ENR)..... Esp. Naturais (EN)..... EN 1 - Proteção Paisagística..... EN 2 - Exatidão..... Esp. de Ocupação Turística (EOT).....	Esp. Residenciais (ER)..... ER 1 - altura máxima 12m..... ER 2 - altura máxima 12m..... ER 3 - altura máxima 12m..... Esp. de Atividades Económicas (EAE)..... EAE 1 - Atividades Económicas Compatíveis com a Função Residencial..... EAE 2 - Indústria e Logística..... EAE 3 - Indústria Transformadora Pesada..... Esp. Urbanos de Baixa Densidade (EUBD).....	Esp. Verdes (EV)..... Esp. de Uso Especial (EUE)..... EUE 1 - Equipamento de Utilização Coletiva..... EUE 2 - Cultura, Recreio e Lazer..... EUE 3 - Infraestrutura.....	Esp. Residenciais (ER)..... ER 1 - altura máxima 12m..... ER 2 - altura máxima 12m..... ER 3 - altura máxima 12m..... Esp. de Atividades Económicas (EAE)..... EAE 1 - Atividades Económicas Compatíveis com a Função Residencial..... EAE 2 - Indústria e Logística..... EAE 3 - Indústria Transformadora Pesada..... Esp. Urbanos de Baixa Densidade (EUBD)..... Esp. Verdes.....	Redes (existentes)..... Redes (propostas)..... Formas Convencionais..... Ferrovias Ligeiras - Metro Sul do Tejo (existentes)..... Ferrovias Ligeiras - Metro Sul do Tejo (propostas).....	Limites UOF..... Limites (Municípios Antigos)..... Esp. Canal..... Áreas sob a Defesa Nacional.....	Limites administrativos do Município..... Carta base do Município..... Limites de via..... Municípios limítrofes..... Previsão cursos de água.....

– Planta de Ordenamento I – Classificação e qualificação do solo



UOPG 62 – Laranjeiras/Redondos/Foros da Catrapona

Solo Urbano – Urbanizado – Espaços Residenciais - ER2

Solo Urbano - Espaços Verdes - EV

Estrutura Ecológica Municipal – Áreas Prioritárias e Vitais

Suscetibilidade à Degradação e Contaminação de

Superficiais - Moderada

Rede distribuidora territorializada existente Associação de Salvamento de

Rede distribuidora terciária existente – Avenida do Seixal e rede

de bairro existente – rua Serra do Caramulo, rua Serra do

Business and Society in California

Buçaco e rua Sena do Caldeirão

Rede de bairro proposta

Rede de dano proposta

Zona mista

Dominio Público Hidrico - Livro de Água São Sebastião

Domínio Público Histórico = Linha de Água nas Cobertas

Área excluída de REN - C60 (área de máxima infiltração em

Area explorada de 1 Km² - 0,00 (área de máxima inundação em FPO)

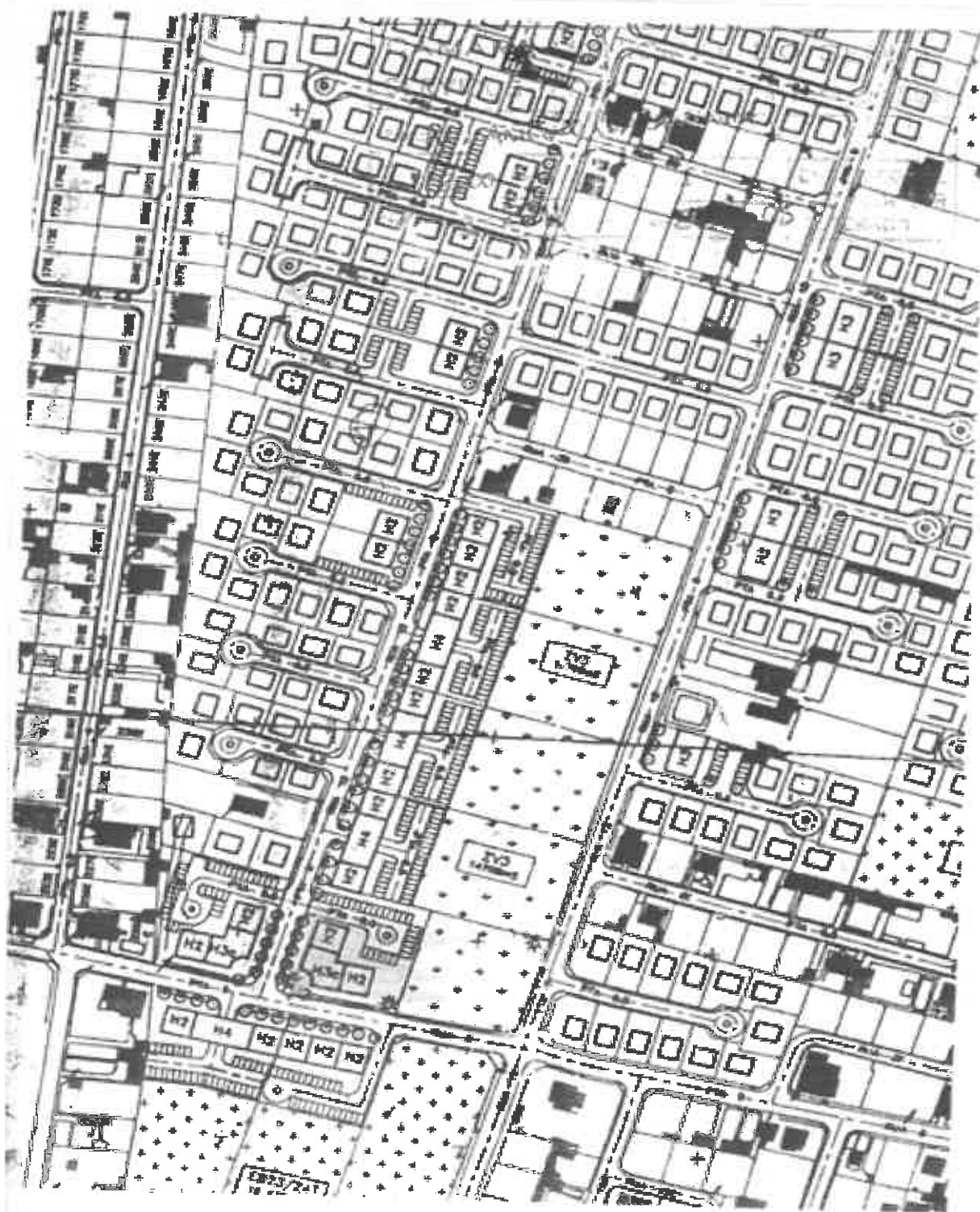
ERZ)

Colaterals de Áreas Residuais

Colector de Aguas Residuales

AMI - Áreas de Máxima Infiltração

1. *Journal of Management Studies*, 1996, 33, 1, 1-15.



- Planta de Cadastro

3. PROGRAMA /SOLUÇÃO URBANÍSTICA

ESTRUTURA VIÁRIA

A via proposta na Unidade de Execução dá continuidade à situação já prevista nos projetos que lhe são contíguos, permitindo a continuidade da estrada e estacionamentos a tardoz, utilizando um plano de passagem semelhante aos demais edifícios evitando assim o corte da estrada que, no plano inicial, levava a uma rua sem saída.

Este traçado concretiza a mesma lógica urbanística pelo que não contraria os objetivos programáticos da UOPG. A solução concebida teve em consideração a topografia do terreno, a relação com a envolvente e os objetivos programáticos da UOPG em que se insere, de modo a permitir a estruturação da área a urbanizar e uma adequada articulação com a malha viária existente.

O perfil transversal da via é constituído, conforme proposta desenhada, por faixa de rodagem de 6.50 m, estacionamento de 2.25 m e passeios de 2.20 m. Ao longo das faixas de estacionamento, prevê-se a execução de caldeiras de árvores, ocupando toda a largura da respetiva faixa.

O número de lugares de estacionamento público a criar, deverá respeitar os parâmetros aplicáveis nos termos do Regulamento do PDM em função da capacidade construtiva admitida para a área da intervenção urbanística e da caracterização do tipo de ocupação dos edifícios (artigos 70.º e 71.º).

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



CAPACIDADE CONSTRUTIVA / TIPOLOGIA/ USOS

Sendo esta Unidade de execução, considerando a sua UOPG, um pretense reforço da centralidade para constituição de um centro urbano de agradável vivência, a ocupação deve privilegiar edifícios multifamiliares.

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

A área de construção máxima para a unidade de execução é de 1,700 m² correspondendo ao Índice de Edificabilidade previsto (al. b UOPG62 do art. 83.º do RPDM).

ESPECIFICAÇÕES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS DAS PROPRIEDADES:

Propriedade 1

- 20+22=42 lugares interiores- assegura possibilidade de 30 fogos mesmo se tiverem menos de 120 m²/fogo (1,5 lugares)
- Implantação - 1320.00 m²
- 3 pisos - altura de construção até 13 m para ER2
- Área de construção - 1320x3=3960 m²
- Área de cedência para espaços verdes (mínimo 2000 m²) de 2215 m²
- Área do lote - 1320.00 m²

Propriedade 2

- 31 lugares interiores- assegura possibilidade de 34 fogos mesmo se tiverem menos de 120 m²/fogo (1,5 lugares)
- Implantação - 848 m²
- 3 pisos - altura de construção até 13 m para ER2
- Área de construção - 848x3=2544 m²
- Área de cedência para espaços verdes (mínimo 2000 m²) de 2840 m²
- Área do lote - 848.00 m²

Propriedade 3

- 31 lugares interiores- assegura possibilidade de 34 fogos mesmo se tiverem menos de 120 m²/fogo (1,5 lugares)
- Implantação - 848 m²
- 3 pisos - altura de construção até 13 m para ER2
- Área de construção - 848x3=2544 m²
- Área de cedência para espaços verdes (mínimo 2000 m²) de 2840 m²
- Área do lote - 848.00 m²

Propriedade 4

- 31 lugares interiores- assegura possibilidade de 34 fogos mesmo se tiverem menos de 120 m²/fogo (1,5 lugares)
- Implantação - 848 m²
- 3 pisos - altura de construção até 13 m para ER2
- Área de construção - 848x3=2544 m²
- Área de cedência para espaços verdes (mínimo 2000 m²) de 2840 m²
- 123 - lugares de estacionamento automóvel no exterior
- Área do lote - 848.00 m²

ÁREAS DE CEDÊNCIAS

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

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

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

Propriedade 1



ESPAÇOS VERDES PARA USO PÚBLICO
2.215,00 m²



PASSEIO PEDONAL EM SOLO CATEGORIZADO
COMO ESPAÇO VERDE (EV) 238,80 m²
(Área incluída nos passeios para domínio público)



ÁREA DE CEDÊNCIA PARA DOMÍNIO PÚBLICO
PASSEIOS.....8.735m²
ARRUAMENTOS.....292.95m²
PARQUEAMENTO...321.35m²
FLOREIRAS137.35m²

Propriedade 2



ESPAÇOS VERDES PARA USO PÚBLICO
3.840,00 m²



PASSEIO PEDONAL EM SOLO CATEGORIZADO
COMO ESPAÇO VERDE (EV) 175,00 m²
(Área incluída nos passeios para domínio público)



ÁREA DE CEDÊNCIA PARA DOMÍNIO PÚBLICO
PASSEIOS.....752.80m²
ARRUAMENTOS.....354.10m²
PARQUEAMENTO...117.54m²
FLOREIRAS121.62m²

Propriedade 3



ESPAÇOS VERDES PARA USO PÚBLICO
3.840,00 m²



PASSEIO PEDONAL EM SOLO CATEGORIZADO
COMO ESPAÇO VERDE (EV) 175,00 m²
(Área incluída nos passeios para domínio público)



ÁREA DE CEDÊNCIA PARA DOMÍNIO PÚBLICO
PASSEIOS.....752.80m²
ARRUAMENTOS.....354.10m²
PARQUEAMENTO...117.54m²
FLOREIRAS121.62m²

Propriedade 4



ESPAÇOS VERDES PARA USO PÚBLICO
3.840,00 m²



PASSEIO PEDONAL EM SOLO CATEGORIZADO
COMO ESPAÇO VERDE (EV) 175,00 m²
(Área incluída nos passeios para domínio público)



ÁREA DE CEDÊNCIA PARA DOMÍNIO PÚBLICO
PASSEIOS.....752.80m²
ARRUAMENTOS.....354.10m²
PARQUEAMENTO...117.54m²
FLOREIRAS121.62m²

PEREQUAÇÃO

A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória ocorre em qualquer das Unidades de Execução delimitadas pelo Plano, sendo que os mecanismos de perequação a utilizar são o Índice Médio de Utilização, a Área de Cedência Média e a Repartição dos Custos de Urbanização, definidos nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

No caso desta unidade de execução, verificando-se que ambos os proprietários agem em regime de sociedade, os custos inerentes à urbanização serão da sua responsabilidade, nomeadamente quanto à execução das obras de urbanização e a todos os demais encargos com taxas municipais ou compensações nos termos do RJUE e do Código Regulamentar da Urbanização e Edificação, Espaço Público e Atividades Privadas.

4. CONCLUSÃO

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

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

Tendo em conta a envolvente e para que sejam mantidos os alinhamentos frontais e a tardoz relativamente aos demais edifícios a implementar, bem como os estacionamento e a área de cedência, considera-se que esta seja uma solução adequada e consistente, ficando a estrada a tardoz, inclusivamente, alinhada com a dos edifícios contíguos.

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



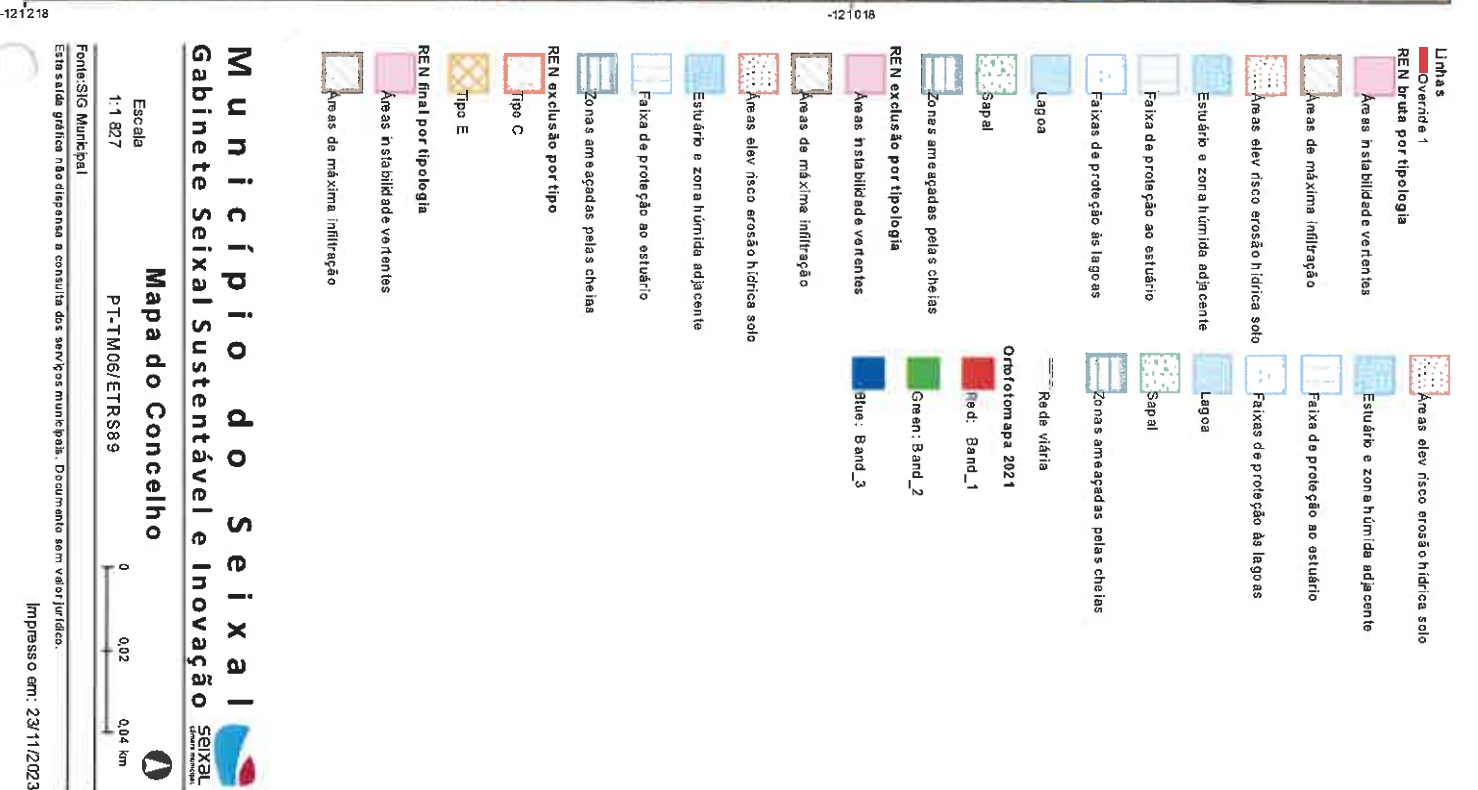
- Linhas
- Overide 1
 - PC - Áreas excluídas de REN
 - PC - Áreas excluídas de REN
 - PC - Reserva Ecológica Nacional
 - PC - Reserva Ecológica Nacional
 - Perigosidade de incêndio rural
 - Muito baixa
 - Baixa
 - Média
 - Alta
 - Muito alta
 - Rodovia
 - Rodovia
- Ortofoto 2021
- Red: Band_1
 - Green: Band_2
 - Blue: Band_3

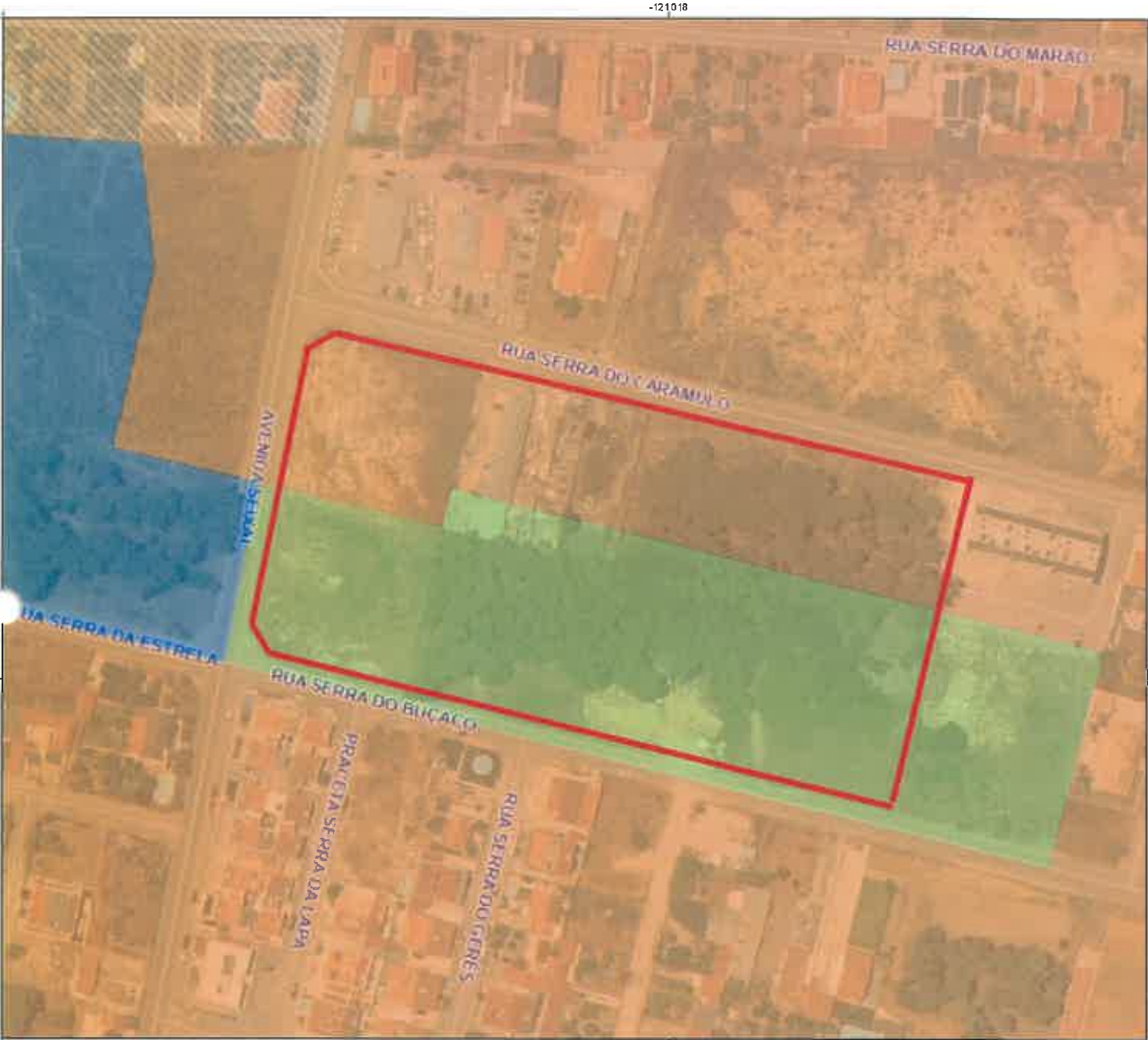
Município de Seixal

Gabinete Seixal Sustentável e Inovação

Mapa do Concelho

Escala 1:1 827 PT-TM06/ETRS89 0 0,02 0,04 km

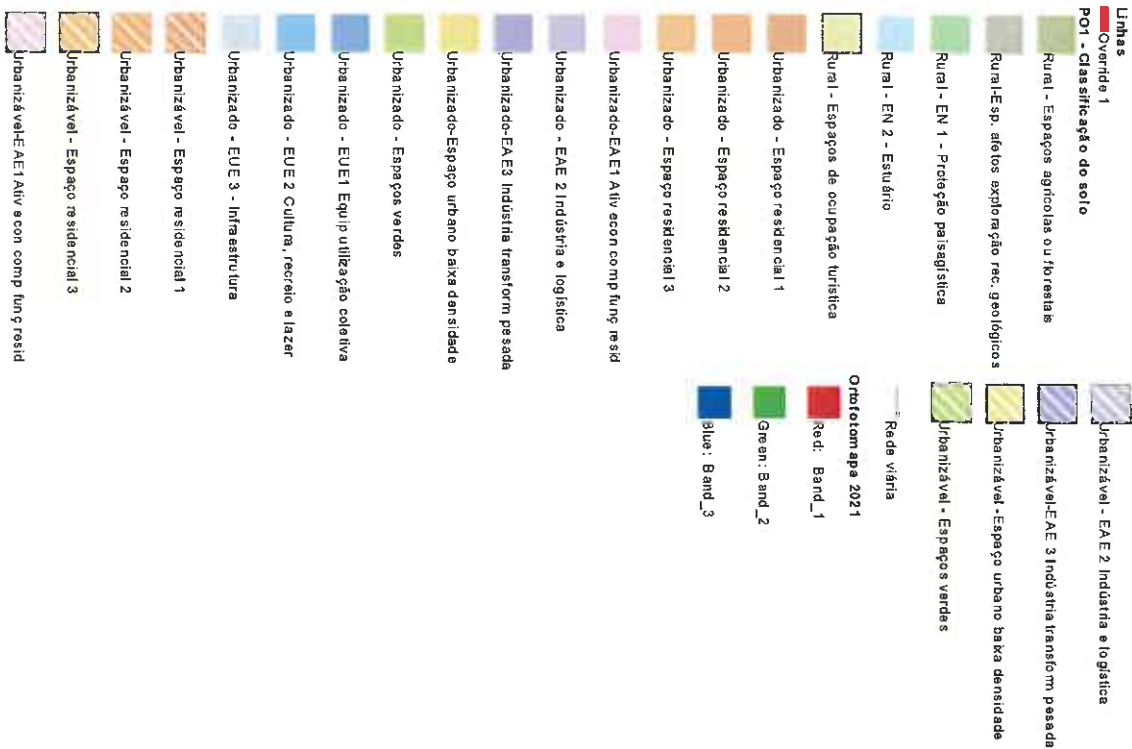




-121018

-121218

-121018



Município do Seixal

Gabinete Seixal Sustentável e Inovação

Mapa do Concelho

Escala

1:1 827

PT-TM06/ETRS89

0 0,02 0,04 km

Fonte: SIG Municipal

Esta saída gráfica não dispensa a consulta dos serviços municipais. Documento sem valor jurídico.

Impresso em: 29/11/2023



- Linhas**
- Overide 1
 - PO5 - Conflito acústico LN
 - Conflito inferior 5 dB(A)
 - PO6 - Zona de silêncio
 - Conflito igual ou superior 5 dB(A)
 - PO5 - Zona de silêncio
 - Zona sensível
 - Zona mista
 - Rede viária
 - Ortofoto de 2021
 - Red: Band_1
 - Green: Band_2
 - Blue: Band_3

Município do Seixal

Gabinete Seixal Sustentável e Inovação

Mapa do Concelho

Escala: 1:1 827
PT-TM06/ETRS89





- Linhas
 - Overlaid 1
 - CSP R - Parcela
 - CSP R - Prédio (antigo)
- Rede viária
- Ortofoto mpa 2021
- Red: Band_1
- Green: Band_2
- Blue: Band_3

Município do Seixal

Gabinete Seixal Sustentável e Inovação

Mapa do Concelho

Escala

1:1 827

PT-TM06/ETRS89

0 0,02 0,04 km

Fonte: SIG Municipal

Esta saída gráfica não dispensa a consulta dos serviços municipais. Documento sem valor jurídico.

Impressão em: 23/11/2023





- Linhas**
- Overide 1
 - Rede viária
 - Ortofoto mapa 2021
 - Red: Band_1
 - Green: Band_2
 - Blue: Band_3

Município do Seixal



SEIXAL

Alfama Municipal

SEIXAL

Mapa do Concelho

Escala

1:1.827

PT-TM06/ETRS89

0 0,02 0,04 km

Fonte: SIG Municipal

Esta saída gráfica não dispensa a consulta dos serviços municipais. Documento sem valor jurídico.

Impresso em: 23/11/2023