



PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL

Reunião Ordinária ☒ Reunião Extraordinária ☐ Data (aaaa/mm/dd) 20 21 - 03 - 21
Proposta nº 15 da ordem de Trabalhos do Edital Nº 054 / 2021

☒ Aprovada

Deliberação N.º 090 / 2021

☐ Por maioria ☒ Por unanimidade

O Secretário

☐ Reprovada

Yozo M.S. L. 2021

Proposta

☐ Presidência ☒ Pelouro

Unidade Orgânica Departamento de Urbanismo e Mobilidade

Processo N.º 107/A/1967

Assunto: Alteração ao Loteamento de Vila Alegre – processo 107/A/1967

Na sequência da análise do Estudo Hidrológico do Pinhal do General, em sede do processo de reconversão desse loteamento de génese ilegal, localizado a jusante da área correspondente ao loteamento de Vila Alegre, foi realizada em 2015 uma visita ao local por técnicos da CMS e da APA, tendo sido elaborada uma acta dessa visita, na qual refere a necessidade de "delimitar uma rede de Corredores Verdes e a definição das áreas com maior aptidão à edificação", considerando que a zona de Vila Alegre estava fortemente afectada pela deficiente gestão da rede hidrográfica existente na solução de loteamento de Vila Alegre e que inevitavelmente condicionava a solução a jusante do Pinhal do General.

Reconhecendo-se a inevitabilidade de se tratar de um desenho consolidado em termos legais, encontrou-se um entendimento com o promotor do loteamento de modo a minimizar a referida situação de drenagem deficiente, sendo apresentado um projeto de alterações do loteamento que prevê a criação dos referidos Corredores Verdes, em áreas afetadas por linhas de água e por instabilidade de vertentes, procedimento que se iniciou em 2-07-2018.

Por outro lado, a alteração apresentada ao loteamento também concretiza o interesse do promotor e de alguns proprietários de lotes em alterar os parâmetros urbanísticos, nomeadamente o aumento da área de implantação das construções, mantendo a mesma área de construção, dada a grande dimensão dos lotes.

Portanto a alteração agora apresentada resume-se à:

- diminuição do número de lotes passando de 580 para 419, ou seja:
 - é proposta a eliminação de 119 lotes (33, 37, 39, 40, 45, 50, 66, 68, 69, 71, 72, 74, 75, 79, 81, 82, 84, 85 a 87, 90 a 96, 128, 143, 144, 145, 153 a 157, 183, 190 a 205, 227 a 229, 253 a 263, 283 a 286, 289, 291 a 298, 315 a 321, 326, 327, 333 a 340, 342 a 349, 355 a 362, 365, 366, 477 e 523) para a criação dos já referidos Corredores Verdes.
 - é proposta a criação de 37 lotes, sendo que 27 deles correspondem a divisão de lotes pré-existentes em 2 ou 3 (lotes 158 A a 179 A, 313 A, 449 A e B e 456 A). É, adicionalmente, proposta a criação de 3 lotes novos no quarteirão EV1 (lotes 581 a 583) e 8 lotes novos no quarteirão Z2 (lotes 586 a 593).
- reformulação da área de alguns lotes, sendo que a maioria dos casos é proposto aumento de área e, nos lotes do quarteirão J, a sua diminuição, para excluir área correspondente ao Corredor Verde que atravessa esse quarteirão.
- aumento da área de implantação e número de unidades ocupacionais, mas diminuição de área de construção global e número de fogos. Esta alteração em alguns lotes, deve-se ao fato da possibilidade de se usar a totalidade da área de construção num só piso, uma vez que se tratam de lotes com alguma dimensão e possibilitando o cumprimento dos afastamentos mínimos.
- a alteração de uso de alguns lotes (480 a 483, 500 a 502 e 522), que se traduz num acréscimo de área bruta de construção (e superfície de pavimento), com uso comercial, de 15.900 m².

De acordo com o acima exposto, junta-se planta para distinguir a área alvo de alteração que depende de parecer vinculativo da APA para que possa ser demonstrada a sua viabilidade urbanística e, a área



PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL

Reunião Ordinária

Reunião Extraordinária

Data (aaaa/mm/dd) 20

- -

Proposta nº

da ordem de Trabalhos do Edital Nº

/

cujo o pedido de alteração não interfere com a proposta de manutenção dos Corredores Verdes e soluções hídricas e submetidas a parecer prévio da APA, por não se localizarem em área afetada pela condicionante hidrológica do Domínio Hídrico.

Verifica-se, o cumprimento do disposto 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) e demais normativos aplicáveis à urbanização.

No que se refere ao cumprimento do artigo 80º do Regulamento do PDMS, há lugar a cedências para Equipamento e Espaços Verdes de uso público, sendo apresentado no parecer da DPMRU os devidos cálculos.

Importa referir que, por se verificar que a área proposta para cedência de Espaços Verdes é largamente superior ao necessário para a concretização da presente alteração à operação de loteamento, o requerente propõe-se aplicar o previsto no nº 2 do artº 77º do regulamento PDMS, reduzindo um dos parâmetros para os limites mínimos definidos pela Portaria nº 216-B/2008 de 3 de março desde que o outro parâmetro aumente à proporção da referida redução, que no presente caso, será a redução do parâmetro referente à proposta de cedência para equipamento de utilização coletiva, solução que se pode aceitar considerando que a área de cedência efetiva é de 8 767 m2, valor superior ao definido na portaria 216-B/2008 (3975 m2).

Face ao exposto propõe-se:

Aprovação da alteração ao loteamento, condicionada a parecer vinculativo da APA apenas para a área correspondente à criação dos Corredores Verdes, na sequência do Estudo Hidrológico do Pinhal do General e ao procedimento de discussão pública, nos termos previstos no RJUE.

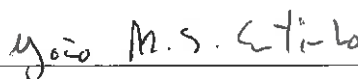
A Vereadora do Pelouro da Educação,
Urbanismo e Recursos Humanos


Maria João Macau

Aprovada em minuta, em reunião 2021 - 03 - 24, para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 57º, do
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