

ESTUDO URBANÍSTICO
UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO
- UOPG 18 – QUINTA DO PAÇO/QUINTA DA ATALAIA -
ALTERAÇÃO DO ESTUDO DE CONJUNTO DA UOPG 18

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO -----	3
2. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO ESTUDO DE CONJUNTO -----	4
3. CONCLUSÃO -----	7

1. INTRODUÇÃO

O Estudo de Conjunto (EC) e a delimitação de 3 Unidades de Execução (UE) na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) n.º 18 (designada da Quinta do Paço/Quinta da Atalaia) foi aprovado pela deliberação municipal n.º 017/2022 de 19 de janeiro, deliberação n.º 224/2022 de 22 de junho (a qual aprova o relatório de análise e ponderação da discussão pública) e retificado pela deliberação n.º 379/2023 de 29 de novembro.

O desenvolvimento do EC da UOPG 18 foi motivado pela necessidade de planear um território, com algum grau de desfragmentação, cuja execução passa pela delimitação de UE, nos termos do previsto no n.º 3 do artigo 42.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal do Seixal (PDMS).

Nesse sentido, com base na delimitação cadastral existente e com o objetivo de garantir o desenvolvimento coerente e faseado da área em estudo, foi promovida a delimitação de 3 UE, designadamente:

- Unidade de Execução 18.1 – Quinta do Paço (UE 18.1);
- Unidade de execução 18.2 – Quinta do Paço Norte (UE 18.2);
- Unidade de execução 18.3 – Quinta da Atalaia (UE 18.3).

O estudo urbanístico desenvolvido apresenta assim uma visão global para a área de intervenção, em continuidade com as zonas envolventes, fixando uma lógica e um desenho comuns para o desenvolvimento das 3 UE.

2. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO ESTUDO DE CONJUNTO

A necessidade de alteração do EC da UOPG 18 decorre de se terem detetado omissões e lapsos que importa clarificar e esclarecer, de forma a enquadrar adequadamente o desenvolvimento das operações urbanísticas subsequentes, designadamente no que se refere às seguintes situações:

- No EC aprovado são estimadas superfícies de pavimento que consideram apenas os valores resultantes dos índices aplicáveis às áreas qualificadas como Espaços Residenciais do Solo Urbano/Urbanizável, não incluindo assim a edificabilidade admissível nas áreas qualificadas como Espaços Residenciais do Solo Urbano/Urbanizado (cujo parâmetro de edificabilidade assinalado no quadro síntese é apenas “*morfológico*”), como Espaços Verdes do Solo Urbano/Urbanizável e como Espaços Agrícolas ou Florestais do Solo Rural (relativamente aos quais se registam no quadro síntese os índices aplicáveis, mas cujo valor resultante não acresce à superfície de pavimento estimada), que também integram as UE.
- No EC aprovado são estimadas áreas de cedência para Equipamentos de Utilização Coletiva e Espaços Verdes e de Utilização Coletiva que – por decorrem das superfícies de pavimento estimadas referidas no ponto anterior – não consideram a edificabilidade admissível nas áreas qualificadas como Espaços Residenciais do Solo Urbano/Urbanizado, Espaços Verdes do Solo Urbano/Urbanizável e como Espaços Agrícolas ou Florestais do Solo Rural, que também integram a UOPG.

Atendendo ao descrito, a alteração proposta consubstancia-se fundamentalmente na clarificação de que:

1. A edificabilidade a admitir nos Espaços Residenciais do Solo Urbano/Urbanizado, nos Espaços Verdes e nos Espaços Agrícolas ou Florestais, decorrerá das soluções urbanísticas/morfológicas a estudar/definir em sede de operação de loteamento subsequente – que deverão garantir a necessária integração com a envolvente e dar cumprimento ao definido no PDMS para as respetivas categorias/subcategorias de espaço – sendo que as respetivas áreas não se encontram incluídas pelo que acrescerão às superfícies de pavimento estimadas no EC (que decorrem exclusivamente dos índices aplicáveis aos Espaços Residenciais do Solo Urbano/Solo Urbanizável).
2. As áreas de cedência estimadas no EC – que decorrem exclusivamente dos parâmetros de dimensionamento aplicáveis às superfícies de pavimento estimadas para os Espaços Residenciais do Solo Urbano/Urbanizável – não incluem pelo que serão acrescidas das áreas de cedência que resultem da edificabilidade que seja admitida nos Espaços Residenciais do Solo Urbano/Urbanizado, nos Espaços Verdes e nos Espaços Agrícolas ou Florestais (que decorrerá das soluções urbanísticas/morfológicas a estudar/definir em sede de operação de loteamento subsequente).

As especificações assinaladas, que correspondem à clarificação que fundamenta a alteração proposta, são concretizadas como notas (*1 e *2) acrescentadas ao quadro síntese da proposta, que se apresenta de seguida (e que integra também a planta do estudo).

Quadro Síntese da Proposta

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão		Unidades de Execução			
UOPG18		UE 18.1	UE 18.2	UE 18.3	
Área de intervenção (m²)		239 735,50	135 492,30	61 480,00	42 763,00
Área por categoria de uso do solo - PDMSeixal (m ²)	Solo Urbano – Espaço Residenciais *1	9 483,50	9 483,30		
	Solo Urbanizável – Espaços Residenciais (ER2)	25 439,00	15 209,00		10 230,00
	Solo Urbanizável – Espaços Verdes (EV) *1	143 333,00	110 800,00		32 533,00
	Solo Rural – Espaços Agrícolas ou Florestais (EAF) *1	61 480,00		61 480,00	
Índice de edificabilidade – PDMSeixal	Solo Urbano – Espaço Residenciais *1	<i>(morfológico)</i>	<i>(morfológico)</i>		
	Solo Urbanizável – Espaços Residenciais (ER2)	0,35	0,35		0,35
	Solo Rural – Espaços Agrícolas ou Florestais (EAF) *1			0,1	
Índice de impermeabilização – PDMSeixal	Solo Urbanizável – Espaços Verdes (EV) *1	0,2	0,2		0,2
Superfície de pavimento (estimativa, m²) *1		8 903,65	5 323,15		3 580,50
Área de cedência - Espaços verde e de utilização coletiva (estimativa, m ²) *2		6 359,75	3 802,25		2 557,50
Área de cedência - Equipamento de utilização coletiva (estimativa, m ²) *2		6 359,75	3 802,25		2 557,50
Área total de cedências (estimativa, m²) *2		12 719,50	7 604,50		5 115,00
Infraestruturas estruturantes (estimativa, ml)		Ver em memória descritiva			
Estimativa de custo - obras de urbanização (€)		1 320 200,00	0	417 300,00	
Calendarização para execução de obras de urbanização		5 anos	Indefinido	5 anos	

*1 - A edificabilidade a admitir nos Espaços Residenciais do Solo Urbano/Urbanizado, nos Espaços Verdes e nos Espaços Agrícolas ou Florestais, decorrerá das soluções urbanísticas/morfológicas a estudar/definir em sede de operação de loteamento subsequente – que deverão garantir a necessária integração com a envolvente e dar cumprimento ao definido no PDMS para as respetivas categorias/subcategorias de espaço – sendo que as respetivas áreas não se encontram incluídas pelo que acrescerão às superfícies de pavimento estimadas no EC (que decorrem exclusivamente dos índices aplicáveis aos Espaços Residenciais do Solo Urbano/Solo Urbanizável).

*2 - As áreas de cedência estimadas no EC – que decorrem exclusivamente dos parâmetros de dimensionamento aplicáveis às superfícies de pavimento estimadas para os Espaços Residenciais do Solo Urbano/Urbanizável – não incluem pelo que serão acrescidas das áreas de cedência que resultem da edificabilidade que seja admitida nos Espaços Residenciais do Solo Urbano/Urbanizado, nos Espaços Verdes e nos Espaços Agrícolas ou Florestais (que decorrerá das soluções urbanísticas/morfológicas a estudar/definir em sede de operação de loteamento subsequente).

Complementarmente à clarificação descrita – e em grande parte como resultado da mesma, atendendo a que: 1) as superfícies de pavimento e as áreas de cedência serão superiores ao estimado no EC; 2) o acréscimo aos valores estimados decorrerá das soluções que sejam estudadas/definidas, em sede de operação de loteamento subsequente, para os Espaços Residenciais do Solo Urbano/Urbanizado, para os Espaços Verdes do Solo Urbano/Urbanizável e para os Espaços Agrícolas ou Florestais do Solo Rural – considera-se pertinente a flexibilização da delimitação gráfica dos polígonos que se relacionam com a concretização dessas áreas cujo valor será superior ao estimado nesta fase (nomeadamente os polígonos de implantação máxima e de cedências).

Nota: no que se refere às áreas de cedência, este entendimento é reforçado pela constatação de que na UE 18.1 parte dos Espaços Verdes previstos/delimitados se sobrepõem a área qualificada como Espaços Residenciais do Solo Urbano/Urbanizado, situação que, sendo desnecessariamente condicionadora face ao previsto no PDMS, poderá também ser retificada pela referida flexibilização.

Nesse sentido, propõe-se que os polígonos de implantação máxima e de cedências sejam delimitados/definidos posteriormente, em sede de operação de loteamento subsequente (conjuntamente com o estudo/definição das soluções urbanísticas/morfológicas a implementar nos Espaços Residenciais do Solo Urbano/Urbanizado, nos Espaços Verdes e nos Espaços Agrícolas ou Florestais, e com a aferição definitiva das superfícies de pavimento e das áreas de cedência resultantes).

Ao proposto subjaz o entendimento de que a referida flexibilização (traduzida na não fixação desses polígonos no EC) não prejudica a visão, objetivos e orientações gerais que caracterizam o EC desenvolvido e de que a mesma não obsta à necessidade de se assegurar que as operações de loteamento subsequentes deem cumprimento ao disposto no PDMS para as categorias/subcategorias de espaço abrangidas, bem como ao indicado nos termos de referência e execução da UOPG.

3. CONCLUSÃO

Face ao exposto, destaca-se que a alteração proposta ao EC da UOPG 18 se fundamenta, em síntese, na clarificação de que as superfícies de pavimento e as áreas de cedências estimadas no EC aprovado serão acrescidas das áreas que concretizem a edificabilidade a admitir nos Espaços Residenciais do Solo Urbano/Urbanizado, nos Espaços Verdes do Solo Urbano/Urbanizável e nos Espaços Agrícolas ou Florestais do Solo Rural (que decorrerá das soluções urbanísticas/morfológicas a estudar/definir em sede de operação de loteamento subsequente) e das áreas de cedências complementares resultantes.

Complementarmente, considera-se pertinente a flexibilização da delimitação gráfica dos polígonos que se relacionam com a concretização dessas áreas cujo valor será superior ao estimado nesta fase (nomeadamente os polígonos de implantação máxima e de cedências), propondo-se assim a não fixação desses polígonos no EC (sem prejuízo da necessidade da sua delimitação/definição em sede de operação de loteamento subsequente e no cumprimento do disposto no PDMS).

Para além das alterações propostas e descritas no presente, mantém-se o previsto no EC aprovado.

Seixal, 28 de abril de 2026