



MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL

De Unidade Orgânica: Divisão de Planeamento Mobilidade e Regeneração Urbana

Titular do Órgão da Autarquia ou Trabalhador: Helena Maria de Oliveira Sécio

Tipo Documento: ☐ Informação ☐ Proposta ☒ Parecer **SGD – Tipo: Interno n.º 57693** Data : 09/11/2020

Para UO : Divisão de Planeamento Mobilidade e Regeneração Urbana

Titular/Trab Marta Costa, Drª

C/c:

Assunto:

Data: 09-11-2020 SGD Ligação Tipo **E** ou **S** N.º Em **Processo N.º A /2019/ 2/ 0**

Requerente NELSON LOPES CONSTRUÇÕES UNIPessoal LDA

Local da Obra RUA ASSIS PACHECO

N.º do Requerimento 37974 Data 19/06/2020

Requerimento Anexos: N.º: 37980 Data: 19/06/2020 N.º: Data:

N.º: 50725 Data: 05/08/2020 N.º: Data:

Data da Emissão do parecer: 09-11-2020

INTRODUÇÃO

No âmbito de uma pretensão de loteamento com obras de urbanização, inserida num prédio (Courela de São Patrício - prédio rústico com ficha de inscrição na Conservatória do Registo Predial (CRP) n.º 6083 de Amora) integrado na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) n.º 24, designada de **Foros de Amora Norte**, a Câmara Municipal do Seixal (CMS) procedeu ao devido enquadramento desta solicitação 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 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).

Conforme referido nos seus Termos de Referência a UOPG caracteriza-se por integrar *áreas com características dissonantes decorrentes do fracionamento desordenado dos respetivos prédios rústicos, e que carecem de ser sujeitas a uma intervenção com vista à melhoria da sua integração urbana* prevendo-se, igualmente que, *na ausência de Plano de Pormenor, as (...) UOPG poderão ser executadas através da delimitação de uma ou várias Unidades de Execução, sujeitas a operação de loteamento ou parcelamento. O sistema de execução a adotar será o da cooperação.*

Entendeu-se que a pretensão de operação de loteamento em questão representa uma oportunidade de despoletar a reconversão urbanística de toda a área da UOPG, sendo que integra uma área de loteamento e

edificação de uso industrial ilegais, que importa reconverter urbanisticamente (Vale de Abelha - prédio rústico com ficha de inscrição na Conservatória do Registo Predial (CRP) nº 6042 de Amora).

Assim, por se tratar de operações urbanísticas em área de solo urbanizável, 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 artigo 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.

As Unidades de Execução visam assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, integrando as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos nos planos de ordenamento, conforme n.º2 do art. 120.º do RJIGT, salvaguardando ainda a máxima cooperação entre os intervenientes no âmbito dos sistemas de execução previstos na lei.

Na análise efetuada pela DPMRU, relativamente a distribuição de encargos e benefícios pelos diferentes proprietários e considerando-se a capacidade edificatória máxima para as diferentes parcelas, assim como a cedência para equipamentos e espaços verdes de uso público dela decorrentes (ver tabela abaixo), verificou-se que a parcela designada de Courela de São Patrício (prédio n.º 6083 da Amora) apresenta um índice de cedência máximo (área de cedência máxima obrigatória/superfície de pavimento máxima) superior à das duas restantes parcelas, pelo que se considera estar assegurada uma distribuição de encargos e benefícios adequada e dispensável a delimitação de uma única UE.

Considerou-se, como tal, possível a delimitação de duas unidades de execução (UE1 e UE2) e que a execução da UOPG seja diferida, sem que os proprietários das duas parcelas integradas na UE 2 fiquem prejudicados pelo fato de se intervir na UE 1 em primeiro lugar.

	Courela de São Patrício	Vale de Abelha	Quinta	Parcela 020021 (CMS)	Parte de arruamentos e restante de Pinhal Conde da Cunha)	UE1	UE2	UOPG (total)
SP max.	18 908	24 300	3 180			18 908	27 480	46 388
Cedência max. para Equip. e EV de uso pub. face à Sp max.	26 629	32 979	4 316			26 629	37 295	63 924
Índice de Cedência max. (Cedência max./Sp max.)	1,41	1,36	1,36			1,41	1,36	1,38

Verificando-se que o pedido de delimitação de Unidades de Execução foi apresentado pelo proprietário do prédio n.º 6083 da Amora (UE1) sem que esteja comprovada a concordância dos restantes proprietários com o estudo em questão, optou-se por desenvolver um estudo paralelo, com base no apresentado mas corrigindo questões consideradas inconvenientes, designadamente:

1. o notório desequilíbrio entre encargos e benefícios, que se considera afetar o prédio misto com ficha de inscrição na CRP nº 6043 da Amora (designado de “Quinta”);
2. o fato de se propor execução de uma via a sobrepor área privada, exterior à UOPG;

3. o fato de não ser proposta capacidade edificatória nas parcelas integradas em solo rural (área remanescente da parcela “Courela de São Patrício” e parcela “Quinta”), o que contraria o disposto no PDMS;
4. o fato da solução de desenho urbano, proposta para a parcela “Vale Abelha”, implicar a destruição de um maciço de sobreiros, o que não se considera admissível.

ENQUADRAMENTO LEGAL

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), revogado e revisto pelo DL nº 80/2015, de 14 de maio, 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 reparcelamento*. Na situação em apreço o particular interessado pretende promover uma operação de loteamento na UE 1, integrando obras de urbanização.

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 2 do artigo 148º do RJIGT).

Foi elaborado um Estudo de Conjunto da UOPG, de modo a definir orientações para a execução de ambas as UE, sendo que a planta de síntese do Estudo de Conjunto da UOPG n.º 21 será objeto de discussão pública enquadrada no disposto no n.º 4 do artigo 148º e do 89º do RJIGT.

A referida planta integra cálculos/estimativas globais de áreas de cedência para equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes, que decorrem de propostas de edificabilidade específicas, inferiores à capacidade máxima prevista no PDMS, bem como a estimativa do custo destes encargos das futuras obras de urbanização e os lucros estimados das operações previstas em cada parcela.

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

DESCRIÇÃO DAS UE

1. Situação cadastral e matricial

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

APROVADO PELA C.M. SEIXAL

LOCAL	UOPG 24 – Foros de Amora Norte, Foros de Amora	
MATRIZ	<p>> Descrito na Conservatória do Registo Predial da Amora sob o n.º 6083 e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 1 da secção AC – Amora área 108.000,00m2</p> <p>> Descrito na Conservatória do Registo Predial da Amora sob o n.º 6042 e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 5 da secção AC – Amora e artigo 577 área 54.997,50m2</p> <p>> Descrito na Conservatória do Registo Predial da Amora sob o n.º 6043 e inscrito na matriz predial misto sob o artigo 5 da secção AC – Amora e artigo 577 Amora área 54.997,50m2</p> <p>> Parte do Descrito na CRP da Amora sob o n.º 3122 - parcela do domínio privado do município cedida em sede do loteamento 86A88 - 1.080 m2</p> <p>> Remanescente do Pinhal Conde da Cunha - domínio público municipal área 4.784 m2</p>	
FREGUESIA	Amora	
INSTRUMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL	Plano Diretor Municipal do Seixal	

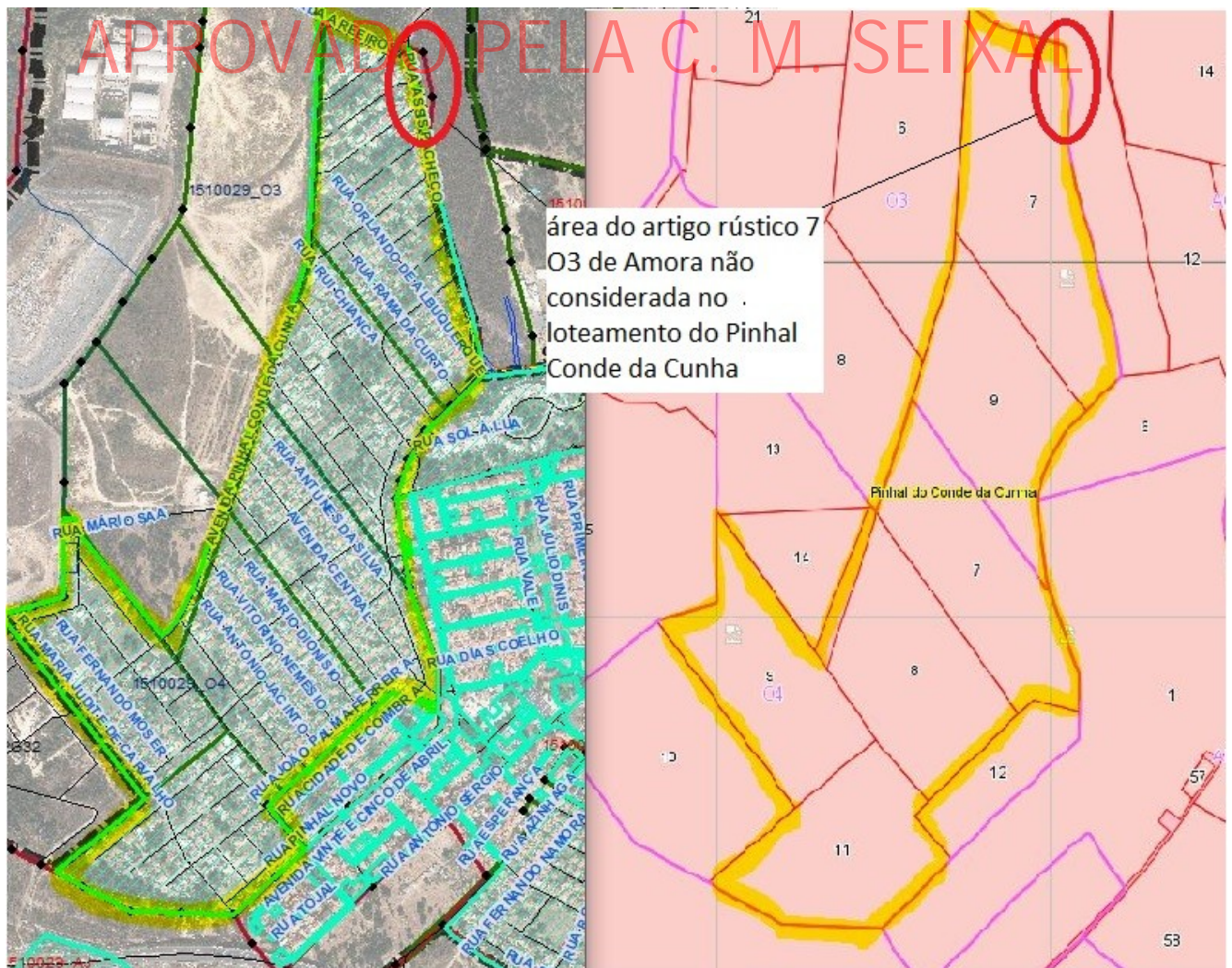
Verifica-se que, para além dos 3 prédios de privados, para os quais o presente estudo prevê o desenvolvimento de operações urbanísticas, estão integrados na UOPG:

- parte do remanescente do loteamento da Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) designada de Pinhal Conde da Cunha (processo 45/G/96)
- e parte do prédio n.º 3122 da Amora, cedido para domínio privado do município na sequência do loteamento em sede do processo 86/A/88.

Refere-se que o remanescente do Pinhal Conde da Cunha referido não foi considerado como integrante do prédio loteado (n.º 6614 da Amora), no processo de reconversão do loteamento de génese ilegal (45/G/96) verificando-se, no entanto, que a delimitação do loteamento não está de acordo com o Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica (CGPR), que deveria ter servido de base a essa delimitação (ver imagem abaixo).

No presente estudo considerou-se que a delimitação do loteamento do Pinhal Conde da Cunha possui uma imprecisão, correspondente à área que está integrada na UOPG 24, assumindo-se a mesma como área de domínio público municipal, uma vez que o alvará de loteamento emitido (n.º 2/2010, com aditamentos posteriores) prevê a integração, nesse domínio público do município, de todas as áreas que não sejam consideradas lotes ou cedência para equipamento e espaços verdes de uso público.

Para a área em questão está previsto, no presente estudo, a execução de obras de urbanização em sede do loteamento da parcela “Courela de São Patrício”, ou seja, integra a UE 1.



2. Enquadramento no PDMS e na envolvente

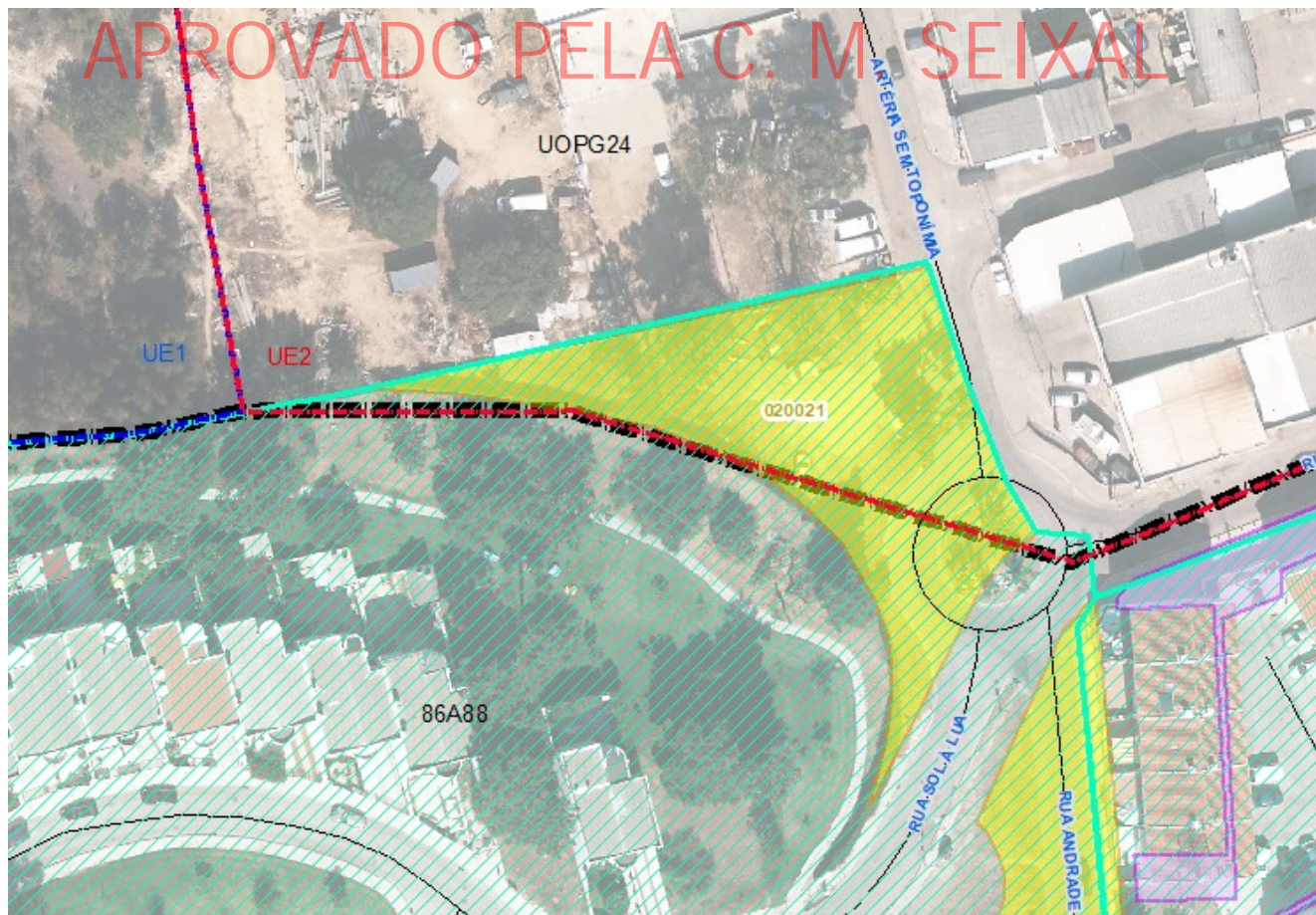
No enquadramento do Plano Diretor Municipal em vigor (PDM), e relativamente a classificação e qualificação do solo informa-se que:

- a) UE1 – integra Solo Urbano, urbanizável – Espaços Residenciais - ER2 e parte do Solo Rural – Espaços Agrícolas ou Florestais – EAF;
- b) UE2 – integra Solo Urbano, urbanizado – Espaço de Atividades Económicas – EAE1, Solo Rural – Espaços Agrícolas ou Florestais – EAF e Solo Urbano - Espaços Verdes – EV;

Na UE1, parte da área da parcela insere-se, segundo a planta de ordenamento do PDMS, na classe de solo rural, na categoria de EAF, a qual é atravessada por uma via integrante da rede viária distribuidora existente (cuja área ainda faz parte da parcela propriedade do requerente e que deverá ser reconvertida para domínio municipal).

Está igualmente prevista a cedência, para domínio público municipal, da área de solo rural, a noroeste dessa via, como forma de compensar a carência, em termos de áreas de cedência para espaços verdes e de equipamento de uso público, decorrente da operação de loteamento prevista nessa UE 1.

A sudeste dessa via é proposto que o solo integrado em solo rural EAF se mantenha na posse do loteador, prevendo-se existir capacidade edificatória, conforme disposto nos artigos 29º e 30º do regulamento do PDMS (edificação para fins turísticos específicas - *“empreendimentos de turismo no espaço rural, os*



A definição da capacidade edificatória na UE2 teve em conta que o solo urbanizado de categoria EAE 1 corresponde a regeneração da zona industrial de Vale de Abelha, com desenvolvimento de operação de loteamento seguida de edificação. Considerou, igualmente, que parte do rural de categoria EAF corresponde a manutenção das edificações de apoio à agricultura existentes (habitação e anexos), com possibilidade, enquadrada nos artigos 29º e 30º do regulamento do PDMS, de ampliação e reconversão em atividades económicas de uso turístico específico (*“empreendimentos de turismo no espaço rural, os empreendimentos de turismo de natureza, os empreendimentos de turismo de habitação e os hotéis isolados, nos termos da legislação em vigor”*).

Para a parcela integrada no loteamento de Vale Abelha considerou-se a possibilidade de legalização da totalidade das edificações existentes e uma capacidade edificatória de acordo com a categoria de uso do solo no local (EAE1).

Apesar do regulamento do PDMS não prever, para a categoria de solo urbanizado EAE1, parâmetros urbanísticos específicos considerou-se, no âmbito do presente procedimento de delimitação de UE, adequado definir esses parâmetros, tomando como exemplo os previstos para o solo urbanizável, ou seja, o definido no nº 1 do artigo 48º (*“aplica-se o índice de edificabilidade de 0,50 e a altura das edificações não poderá ultrapassar os 19 metros”*).

Considerou-se, igualmente, importante, definir uma área permeável mínima de 25% no interior de cada lote industrial, **a adicionar** à permeabilidade mínima em arruamentos e espaços sobranceiros prevista no nº 8 do artigo 31º do REGULAMENTO URBANÍSTICO DO MUNICÍPIO DO SEIXAL (publicado em DR da 2ª série, nº 3 de 6 de janeiro de 2016) *“No âmbito das operações de loteamento e urbanização deverá prever-se um mínimo de 10% da área da parcela, para além das áreas de cedência, como zonas permeáveis, devendo adotar-se*

Relativamente a previsão de lugares de estacionamento consideraram-se parâmetros ajustados à especificidade dos usos a instalar, assim como à envolvente da UE. Considerou-se, nomeadamente, importante assegurar 50% de lugares de estacionamento público (e não 30%), por se prever a criação de lotes habitacionais de pequena dimensão. A previsão de parcelas privadas de grandes dimensões permite, por outro lado, assegurar capacidade de estacionamento no interior da parcela que se destina, naturalmente, aos utilizadores do estabelecimento. Como tal considerou-se que esses lugares poderiam ser considerados “públicos” sendo desnecessário assegurar a percentagem de lugares de 80%, no exterior dessas parcelas.

Verifica-se que o solo urbano integrado na categoria EV será cedido para espaços verdes de uso público e a área de solo rural, afetada por servidão de REN e Domínio Hídrico, será cedida para efeitos de compensação pela carência de área de cedência para equipamento e espaços verdes que se constata existir. Verificando-se a existência de um maciço de sobreiros em solo EAE1, a área de cedência para espaços verdes de uso público foi alargada de modo a integrar essas espécies concentradas e o desenho urbano foi reformulado, relativamente ao proposto pelo interessado no loteamento da UE 1.

A operação de loteamento, a desenvolver no prédio rústico n.º 6042 de Amora (Vale de Abelha), obriga à execução de obras de urbanização enquanto que a operação de edificação, a desenvolver no prédio n.º 6042 de Amora (Quinta) não obriga à execução de infraestruturas a ceder ao município, para além de meros ramais de ligação às redes públicas existentes na rua do Rato.

Conclui-se, portanto, que a taxa de esforço considerada (relação lucro/custo da operação) para a parcela “Quinta” é muito inferior à que incide nas restantes parcelas da UOPG sendo, como tal, assegurada justa repartição de encargos e benefícios, ainda que a capacidade edificatória seja díspar em ambas as parcelas da UE2.

A tabela abaixo sintetiza a definição de parâmetros na UOPG, nas UE e em cada parcela com capacidade edificatória, assim como os fundamentos para se considerar estar assegurada a distribuição de encargos e benefícios, derivados das operações previstas, pelos diferentes proprietários privados.

	Courela de São Patrício	Vale de Abelha	Quinta	Parcela 020021 (CMS)	Parte de arruamentos e restante de Pinhal Conde da Cunha)	UE1	UE2	UOPG (total)
área dos prédios (e parte de prédios) a intervir	108 000	54 998	54 998	1 080	4 784	112 784	111 076	223 860
área de lotes	24 383	19 420				24 383	19 420	43 803
área de parcelas privadas	20 700	9 500	31 800			20 700	41 300	62 000
área de lotes + parcelas	45 083	28 920	31 800			45 083	60 720	105 803
Sp proposta em lotes	11 900	12 650				11 900	12 650	24 550
Sp proposta em parcelas privadas	2 070	4 750	3 180			2 070	7 930	10 000
Sp proposta total	13 970	17 400	3 180			13 970	20 580	34 550
Uso	habitação e uso turístico compatível com EAF	hab/com/serv/ indústria	habitação do agricultor e/ou uso turístico compatível com EAF					
nº de lotes	70	12				70	12	82
nº de parcelas privadas	1	1	1			1	2	3
nº de fogos	70	2	2			70	4	74
altura max.	13	19	8					
área permeável mínima	50% de área de parcela privada e 10% de área de rede viária e espaços sobranes	50% de área de parcela privada, 25% de área de lote e 10% de área de rede viária e espaços sobranes	50% de área de parcela privada					
Lugares de Estacionam. hab. (2,5 por fogo)	175	5	5			175	10	185
Lugares de Estacionam. Parcelas (3,5 por 100 m2 de Sp)	72	166	111			72	278	350
Lugares de Estacionam. ind. (1 por 100 m2 de Sp)	0	127	0			0	127	127
Lugares de estacionam. Total	247	288	106			247	394	642
Lugares de Estacionam. público hab. (50%)	88	0	0			88	0	88
Estacionam. público parcelas	9	16	0			9	16	25
Lugares de Estacionam. público ind. (20%)	0	25	0			0	25	25
Lugares de Estacionamento público total	96	41	0			96	41	137
cedência para arruamentos, estacionamentos, passeios e espaços sobranes	8 277	9 398	1 698	1 080	4 784	8 277	11 096	25 237
Cedência obrigatória para Equip.(artº 77º PDMS) face à Sp proposta	9 979	11 186	2 044			9 979	13 230	23 209
Cedência obrigatória para EV (artº 77º PDMS) face à Sp proposta	9 979	12 429	2 271			9 979	14 700	24 679
Cedência obrigatória total(artº 77º PDMS) face à Sp proposta	19 958	23 615	4 315			19 958	27 930	47 888
Cedência efetiva para Equip.	6 040	3 880	0			6 040	3 880	9 920
Cedência efetiva para EV	0	12 800	0			0	12 800	12 800
cedência em falta para Equip. e EV	13 918	6 935	4 315			13 918	11 250	25 168
Valor a compensar	1 642 624	1 453 098	602 066			1 642 624	2 055 164	3 697 788
área da parcela para compensação	48 600	0	21 500			48 600	21 500	70 100
valor da parcela para compensação	801 796	0	357 767			801 796	357 767	1 159 563
valor real a compensar	840 828	1 453 098	244 299			840 828	1 697 397	2 538 225
custos de obras de urbanização	660 800	228 000	0			660 800	228 000	888 800
Valor das taxas de operação urbanística	465 032,78	481 845,94	88 378,54			465 033	570 224	1 035 257
custos totais	1 966 660	2 162 944	332 678			1 966 660	2 495 621	4 462 282
preço de venda total estimado	7 300 000	5 600 000	500 000			7 300 000	6 100 000	13 400 000
lucro	5 333 340	3 437 056	167 322			5 333 340	3 604 379	8 937 718
taxa de esforço financeiro (lucro/custo)	2,71	1,59	0,50			2,71	1,44	2,00

3. Condicionantes e condicionalismos

Relativamente às Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP), que se observa afetarem o local, identificam-se, na Planta de Condicionantes (PC), áreas afetas a:

- ☐ Domínio público hídrico – zonas inundáveis e Linha de água, tendo a APA emitido parecer prévio favorável ao loteamento na UE 1;
- ☐ Coletor de águas residuais;
- ☐ Reserva Ecológica Nacional - linha de água não coberta, zonas ameaçadas pelas cheias (ZAPC);
- ☐ Linha elétrica de alta tensão (Rede da EDP de 60 kv), localizada a sul da área de intervenção.

Nestes termos, informa-se, que no desenvolvimento de operações urbanísticas em sobreposição com áreas de REN, todos os usos a propor têm que ser usos e ações compatíveis, que não coloquem em causa as funções das respetivas áreas de REN, nos termos do n.º 3 do artigo 20 e cumulativamente artigo 26.º do RJREN em vigor.

Cumpre, igualmente, informar que a área em estudo integra duas linhas de água, classificadas como Leitos de Curso de Água de REN, que estão sobrepostas a Solo Rural – EAF. Nestes termos, existindo constrangimentos e pontos de estrangulamento a montante e a jusante, designadamente, passagens hidráulicas e descargas de coletores de águas pluviais, a proposta de intervenção deve garantir a compatibilidade dos usos de acordo com o RJREN, bem como a requalificação ambiental dos cursos de água e suas margens. Posteriormente esta condicionante deverá em sede de operações urbanísticas futuras ser garantida a sua conformidade com a elaboração e aprovação de Estudo Hidráulico e Hidrológico da Vala da Quinta da Princesa e respetivo afluente. Este elemento instrutório deverá servir de base à definição de medidas de requalificação do leito e de contenção e laminagem de caudais, e ser integrado em Projeto de Arranjos Exteriores de Especialidades de Obras de Urbanização.

O enquadramento no previsto na Planta de Condicionantes (PC) e na Planta de Ordenamento (PO) que contém as orientações de planeamento desagregadas nos temas: classificação e qualificação do território (PO1), mobilidade e transportes (PO2), gestão do território (PO3), cartografia de suscetibilidade a perigos, naturais, tecnológicos e mistos (PO4) e ainda zonamento acústico e áreas de conflito acústico (PO5), está sintetizado na tabela abaixo.

Plano Diretor Municipal do Seixal (PDMS)		
ORDENAMENTO	UOPG 24 – Foros de Amora Norte	
	Classificação	Solo Urbano - Urbanizável – Espaços Residenciais - ER2
		Solo Urbano – Urbanizado – Espaço de Atividades Económicas - EAE1
		Solo Rural – Espaços Agrícolas ou Florestais - EAF
		Solo Urbano - Espaços Verdes - EV
	Valorização Ambiental	Estrutura Ecológica Municipal – Áreas Prioritárias e Vitais
		Suscetibilidade sísmica - elevada
		Suscetibilidade a Cheias e Inundações
		Suscetibilidade à Degradação e Contaminação de Aquífero - moderada
		Suscetibilidade a movimento de massa em vertente - moderada
	Mobilidade e Transportes	Rede distribuidora local existente – Rua Assis Pacheco e troço da Avenida Dr. Luís Sá (até à rotunda)
		Rede distribuidora local proposta

CONDICIONANTES	Zonamento Acústico	Zona mista, com Área de Conflito
	Recursos Naturais	Domínio Público Hídrico – Zonas Inundáveis e Linha de água
	Infraestruturas	Coletor de Águas Residuais
	REN	Linha de Água não Coberta
		Zona Ameaçada pelas Cheias
	Rede Elétrica de Alta Tensão	

As operações urbanísticas deverão enquadrar a proposta de usos compatíveis com o disposto nos artigos 16.º, 17.º, 18.º e 19.º do Regulamento do PDM em vigor. Designadamente na exigência ao nível de não serem propostos usos suscetíveis de causar impactes nas águas subterrâneas, não serem propostas novas edificações nas áreas sobrepostas a suscetibilidade a cheias e inundações, bem como, garantir que os usos a implementar no solo agrícola e florestal sobreposto a áreas de suscetibilidade a movimento de massas em vertentes, não ponham em risco a segurança de pessoas e bens.

As operações de edificação previstas nas parcelas rurais, que integram a Estrutura Ecológica Municipal – áreas prioritárias e vitais, deverão garantir o cumprimento do disposto no artigo 23.º do regulamento do PDMS, nomeadamente o seu ponto 9. *“as formas de concretização dos usos admitidos em EEM devem, para além de cumprir outras exigências constantes do presente Regulamento, contribuir para a valorização da Estrutura Ecológica Municipal e ser orientadas para a sua valorização ambiental e para a criação de corredores ecológicos contínuos e redes de proteção, educação e fruição ambiental”*.

A condicionante ao uso do solo determinada na planta de ordenamento do PDMS, desdobrada na componente da Carta de Zonamento Acústico e áreas de conflito, delimita na área de intervenção áreas de conflito acústico, ao longo da Rua Assis Pacheco. Assim, as operações urbanísticas que tenham por objeto recetores sensíveis, ou seja, edifícios habitacionais, hospitais e similares e áreas de recreio e lazer, terão que dar cumprimento ao disposto no n.º 6 do artigo 12.º do Regulamento Geral de Ruído (RGR), através da elaboração de Estudo de Conformidade com o RGR.

Constatando-se a existência de uma área de conflito ao longo da rua Assis Pacheco e estando proposta a implantação de moradias afetadas pelo referido conflito (ver imagem abaixo), o presente estudo prevê a obrigatoriedade de que os projetos de obras de urbanização, nomeadamente os de arruamentos e sinalização, preveja a intervenção nessa via, criando as medidas de minimização adequadas, em função das conclusões do Estudo de Conformidade acima referido.

Verificando-se não estar assegurada a legitimidade para o desenvolvimento do procedimento, pelo interessado no desenvolvimento do loteamento com obras de urbanização na UE1, optou-se pela criação de um processo municipal, em sede do qual será desenvolvido o procedimento de delimitação das UE.

A proposta que se apresenta, no que diz respeito ao seu conteúdo documental constitui-se pela presente informação e pelos seguintes elementos:

- ☐ I. Plantas de Localização das UE 1 e 2;
- ☐ II. Planta de Cadastro das UE 1 e 2;
- ☐ III. Planta de Síntese das UE 1 e 2;
- ☐ IV. Planta de Cedências das UE 1 e 2;
- ☐ V. Fichas de Inscrição dos prédios na Conservatória do Registo Predial;
- ☐ VI. Extratos do PDMS
- ☐ VII. parecer prévio favorável ao loteamento na UE1, emitido pela APA em 15/05/2020, com validade de um ano.

Com os elementos acima nomeados e apresentados, para a delimitação e formalização das Unidades de Execução, assim como do Estudo de Conjunto que as fundamenta, propõe-se a aprovação do referido estudo e a delimitação das mesmas, salvaguardando-se, conforme o acima descrito, a necessidade de prévia abertura de discussão pública.

Para deliberação abaixo juntamos proposta de minuta:

No âmbito de uma pretensão de loteamento inserida num prédio que integrado na UOPG 24, aferiu-se poder haver a necessidade de previamente se proceder ao estudo de conjunto da totalidade da referida UOPG, e à delimitação de duas unidades de execução. Assim, a Câmara Municipal no cumprimento do consignado no seu Plano Diretor Municipal (PDMS), publicado pelo aviso nº 2388/2015 na 2ª Série do Diário da República nº 44, de 4 de março de 2015, pretende levar a efeito a delimitação das UE 1 e 2. Esta delimitação dá cumprimento, mais precisamente, ao consignado nos Termos de Referência da UOPG nº 24 e no artigo 42º do regulamento do PDMS, constituindo-se como um instrumento facilitador do cumprimento das normas e parâmetros nele consagrado e da execução dos seus objetivos.

A tramitação procedimental inerente à delimitação de Unidades de Execução inclui:

1. A delimitação e formalização de Unidades de Execução que exige, como pressupostos indispensáveis à sua concretização, os seguintes elementos:

1.1. Definição dos limites físicos das UE com o levantamento cadastral da área de intervenção e com identificação de todos os prédios abrangidos;

1.2. Integração das UE nos instrumentos de gestão territorial vigentes;

1.3. A 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 a delimitação das Unidades de Execução, integrando todos os elementos supra mencionados (conforme disposto no nº 4 do artigo 148º e no nº 2 do artigo 89º 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 89º do RJIGT).

4. Aprovação em Reunião de Câmara da versão final da proposta de delimitação das Unidades 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 das Unidades de Execução propõe-se a delimitação das mesmas, procedendo-se seguidamente e conforme o acima descrito, à abertura de discussão pública.

À consideração superior

Helena Sécio, Arqt^a

Em anexo: I. Plantas de Localização das UE 1 e 2; II. Planta de Cadastro das UE 1 e 2; III. Planta de Síntese das UE 1 e 2; IV. Planta de Cedências das UE 1 e 2; V. Fichas de Inscrição dos prédios na Conservatória do Registo Predial; VI. Extratos do PDMS e VII. parecer prévio favorável ao loteamento na UE1, emitido pela APA em 15/05/2020, com validade de um ano.