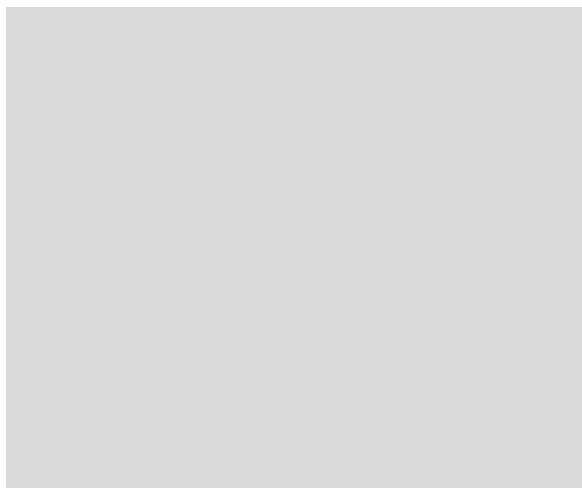


Assinado por: **JOÃO BELARD DA FONSECA**

CORREIA

Num. de Identificação: 11857735

Data: 2026.03.19 10:33:20+00'00'



DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DA QUINTA DA FÁBRICA - UOPG 14 - SEIXAL

DEZEMBRO 2025

TERRAFORMA

Terraforma, Sociedade de Estudos e Projectos, Lda.

Praça do Campo Pequeno nº 2 – 2B | 1000-078 Lisboa

Tel. (+351) 217 615 220

Email: geral@terraforma.pt

www.terraforma.pt

EQUIPA TÉCNICA:

Eng.º João Belard Correia (Coordenador Geral)

Arqt.º Luís de Figueiredo

ÍNDICE

ÍNDICE DE FIGURAS	II
SIGLAS E ACRÓNIMOS	III
1 INTRODUÇÃO	4
2 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	6
2.1 Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa.....	6
2.1.1 Esquema do Modelo Territorial.....	6
2.1.2 Unidades Territoriais.....	9
2.1.3 Rede Ecológica Metropolitana.....	11
2.2 Plano Diretor Municipal do Seixal – Ordenamento e Condicionantes e Servidões e Restrições de Utilidade Pública.....	13
2.2.1 Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.....	13
2.2.2 Ordenamento – Mobilidade e transportes.....	16
2.2.3 Ordenamento – Gestão do Território.....	18
2.2.4 Ordenamento – Cartografia de Suscetibilidade a Perigos Naturais.....	21
2.2.5 Ordenamento – Cartografia de Suscetibilidade a Perigos Mistos 1 e 2.....	23
2.2.6 Ordenamento – Cartografia de Suscetibilidade a Perigos Tecnológicos.....	25
2.2.7 Ordenamento – Zonamento acústico e Áreas de conflito.....	26
2.2.8 Condicionantes – SARUP.....	26
3 SITUAÇÃO EXISTENTE	31
4 CONTAMINAÇÕES AMBIENTAIS	33
5 SOLUÇÃO URBANÍSTICA	34
5.1 Objetivos e princípios orientadores da solução urbanística.....	34
5.2 Aplicação do PDM do Seixal.....	36
5.3 Situação Cadastral.....	36
5.4 Definição da Solução Urbanística.....	37
5.5 Rede Viária, Mobilidade e Infraestruturas.....	41
5.6 Cedências e Compensações.....	42
5.7 Área Urbana de Génese Ilegal.....	44
5.8 Programação da Solução Urbanística.....	45
5.9 Perequação.....	46
5.9.1 Enquadramento e Princípios.....	46
5.9.2 Sistema de execução.....	46
5.9.3 Proprietários.....	47
6 PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO	49
7 SISTEMA DE EXECUÇÃO	50
8 ANEXO I – PUBLICAÇÃO NO JORNAL DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DA AUGI	51

Índice de Figuras

Figura 1 - PROT-AML - Esquema do Modelo Territorial.....	8
Figura 2 - PROT-AML – Unidades Territoriais.....	10
Figura 3 - PROT-AML – Rede Ecológica Metropolitana.....	13
Figura 4 – PDM Seixal - Ordenamento: Classificação e qualificação do solo.....	15
Figura 5 – PDM Seixal - Ordenamento: Mobilidade e transportes.....	17
Figura 6 - PDM Seixal - Ordenamento: Gestão Territorial.....	19
Figura 7 - PDM Seixal - Ordenamento: Cartografia de Suscetibilidade a Perigos Naturais.....	22
Figura 8 - PDM Seixal - Ordenamento: Cartografia de Suscetibilidade a Perigos Mistos.....	24
Figura 9 - PDM Seixal - Ordenamento: Cartografia de Suscetibilidade a Perigos Tecnológicos.....	25
Figura 10 - PDM Seixal - Ordenamento: Zonamento acústico e Áreas de conflito.....	26
Figura 11 - PDM Seixal - Condicionantes: SARUP A.....	27
Figura 12 - PDM Seixal - Condicionantes: SARUP B.....	29
Figura 13 - Ortofotomapa da região, podendo verificar-se que a área do projeto (polígono cyan).....	31
Figura 14 – Zonamento da Proposta.....	35
Figura 15 – Planta de Localização Cadastral.....	37
Figura 16 – Proposta de Cedências e Compensações.....	43
Figura 17 – Esquema dos Proprietários.....	48
Figura 18 – Cronograma da Execução.....	50

Índice de Quadros

Quadro 1 - Hierarquia da rede rodoviária (PDM Seixal).....	18
Quadro 2 – Quadro Sinóptico.....	40
Quadro 3 – Quadro Síntese.....	44
Quadro 4 – Estimativa de custos de urbanização.....	49

Siglas e Acrónimos

AML	Área Metropolitana de Lisboa
CMS	Câmara Municipal do Seixal
DGT	Direção Geral do Território
IGT	Instrumento(s) Gestão Territorial
LB	Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo
PDM	Plano Diretor Municipal
PROTAML	Programa Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa
REM	Rede Ecológica Metropolitana
REN	Reserva Ecológica Nacional.
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
SARUP	Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública
UE	Unidade de Execução
UOPG	Unidade Operativa de Planeamento de Gestão

1 Introdução

O presente relatório concretiza a Unidade de Execução da Quinta da Fábrica na freguesia de Corroios, e que o Plano Diretor Municipal do Seixal (PDM) destaca na sua Planta de Ordenamento como a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 14.

O terreno é descrito na certidão com uma área total de 287.360 m², de natureza Rústica e com a Matriz nº.64, secção J. Como confrontações, apresenta a Norte: Caminho público; a Sul: Urbanização Marisol; a Nascente: Pinhal do Cunha e a Poente: Estrada principal.

Foi ainda desanexada uma parcela de terreno com área total de 5.265 m² para formar o prédio 9958/20181024 da freguesia de Corroios, Matriz 64 rústica, secção J (parte), resultante da expropriação por utilidade pública, a favor do Estado Português, destinada à construção do Lanço IC32 - Palhais/Coina - Trecho 3 - Palhais/Laranjeiras.

A Unidade de Execução da UOPG 14 nasce do previsto no PDM que define termos de referência para a elaboração de uma Unidade de Execução (*1 - Na ausência de Plano de Pormenor, a referida UOPG poderá ser executada através da delimitação de uma Unidade de Execução, sujeita a uma operação de loteamento ou reparcelamento. 2. O sistema de execução a adotar será o da cooperação*). Deste modo o ponto de partida da Unidade de Execução da UOPG 14 são esses termos de referência, que referem igualmente que “qualquer intervenção na área abrangida pela categoria de EAF, delimitada na carta de suscetibilidade da degradação e contaminação dos solos, deverá ser antecedida pela realização de estudos de prospeção de análises químicas adequadas para determinação das concentrações das substâncias presentes no solo e em caso de situação de risco comprovada, é obrigatória a elaboração e execução de um plano de descontaminação dos solos que deverá definir os usos compatíveis”.

Para além de concretizar e detalhar o previsto no PDM, a Unidade de Execução da UOPG 14 – Quinta da Fábrica vem desenhar e concretizar o potencial urbanístico desta área, contribuindo ativamente para um desejável processo de resolução de uma área delimitada como Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI), visando cumprir as expectativas de um elevado número de comproprietários.

Assim são objetivos da Unidade de Execução da UOPG 14 – Quinta da Fábrica:

- Resolução urbanística do prédio 8272/20081222:

- Área delimitada como AUGI C26, em regime de compropriedade e sob administração da Comissão, nos termos da Lei;
- Restante área do prédio que se mantém em regime de compropriedade, não sujeita à administração da AUGI;
- Concretização de programa urbanístico diversificado;
- Criação de novos espaços de equipamentos e espaços verdes.

O presente relatório é acompanhado pelo seguinte conjunto de peças desenhadas:

- Enquadramento Regional
- Localização
- Situação Cadastral
- Situação Existente
- Extratos da Planta de Ordenamento:
 - Classificação e Qualificação do Solo
 - Mobilidade e Transportes
 - Gestão do Território
 - Cartografia de Suscetibilidade a perigos naturais
 - Cartografia de Suscetibilidade a perigos mistos I
 - Cartografia de Suscetibilidade a perigos mistos II
 - Cartografia de Suscetibilidade a perigos Tecnológicos
 - Zonamento Acústico e Áreas de conflito LN
- Extrato da Planta de Condicionantes: Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública (A e B)
- Planta Síntese
- Cedências e Compensações

2 Enquadramento territorial da Área de Intervenção

O quadro jurídico do ordenamento do território em Portugal, estabelecido pela Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LB) (Lei n.º 31/2014 de 30 de maio) e pelo Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio) e alterações posteriores, estabelece o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos IGT.

2.1 Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa

O PROTAML foi publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril. Apresenta três plantas: Esquema do Modelo Territorial, Unidades Territoriais e Rede Ecológica Metropolitana (REM).

De seguida é analisada a área das Unidades de Execução da UOPG 14 – Quinta da Fábrica em cada uma destas plantas, nomeadamente as principais orientações do PROTAML. Cabe salientar que as três plantas estão representadas à escala 1:250.000, pelo que as áreas que vão ser apresentadas devem ser entendidas como orientadoras.

2.1.1 Esquema do Modelo Territorial

Representa a aplicação das opções estratégicas ao território da AML, no sentido de concretizar o modelo territorial, através da definição do sistema urbano caracterizado em termos da vocação, especialização e importância de cada centro ou pólo, das unidades territoriais metropolitanas, das áreas que merecem destaque no interior de cada unidade territorial, das redes de infraestruturas e equipamentos regionais e da rede urbana.

Segundo esta planta, a área de intervenção ocorre totalmente na **Área Urbana a Estruturar e Ordenar**. O PROT afirma que nestas áreas os instrumentos de planeamento municipal devem:

- a) Definir, através de diferentes UOPG, as formas de estruturação urbana, salvaguardando os valores naturais e culturais, criando remates urbanos coerentes e estáveis para as áreas de expansão e integrando as áreas estruturantes e vitais da REM;
- b) Promover a colmatação das carências a nível de equipamentos e infraestruturas nas áreas urbanas, assim como garantir a qualificação do espaço público e a requalificação urbanística do território;
- c) Concretizar os mecanismos de urbanização faseada e programada, de acordo com prioridades de crescimento, racionalidade de infraestruturas e colmatação dos tecidos urbanos preexistentes.

As áreas urbanas de génese ilegal que estejam integradas nas áreas urbanas a estruturar e ordenar devem ser prioritariamente abrangidas por programas de recuperação integrados em instrumentos de planeamento municipal ou intermunicipal, abrangendo em UOPG os territórios envolventes e conexos.

Ainda, segundo esta planta do PROT, a área de intervenção está situada junto a uma ligação a reforçar considerada Principal Interna (A33), entre um Pólo I+D (*NOVA School of Science and Technology* | FCT NOVA) e um Pólo Industrial e Logístico (Parque Industrial do Seixal).

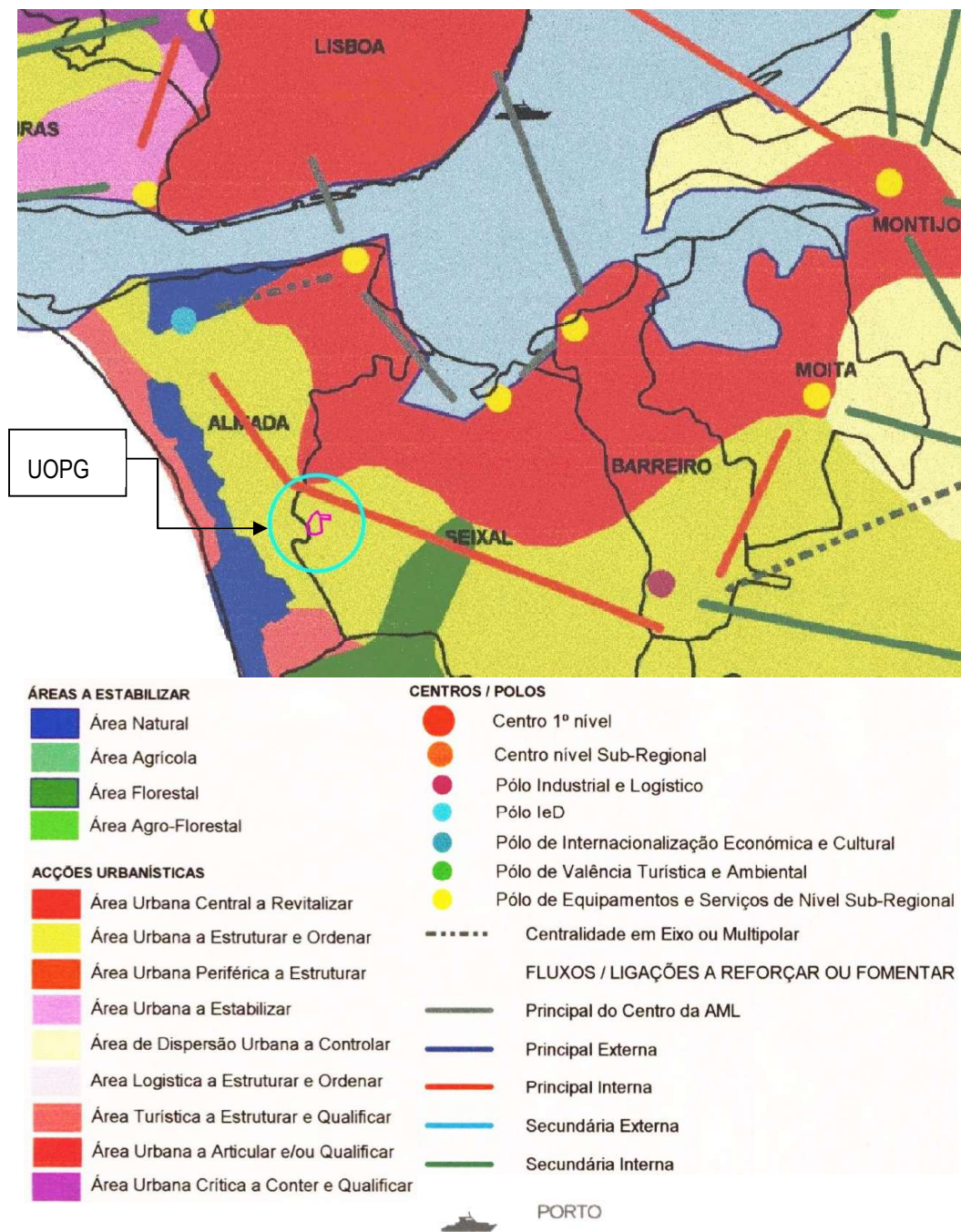


Figura 1 - PROT-AML - Esquema do Modelo Territorial

(Fonte: PROTAML)

2.1.2 Unidades Territoriais

Nesta planta identificam-se os espaços com características homogéneas ou específicas, a serem alvo de intervenção integrada. A área de intervenção integra a **Unidade Territorial do Arco Ribeirinho Sul**, mais concretamente a Subunidade de Sobreira/Charneca.

As orientações para a Unidade Territorial do Arco Ribeirinho Sul são:

- Os pólos de Almada, Seixal e Barreiro devem constituir centralidades supramunicipais, afirmando-se como conjunto funcional, complementar a Lisboa no âmbito da península de Setúbal, suportado em fortes acessibilidades internas e externas.
- Promover a estruturação polinucleada e as ligações funcionais internas.
- Preservar e recuperar as frentes ribeirinhas em articulação com a utilização do estuário para atividades de recreio e lazer.
- Reconverter as áreas industriais em declínio ou abandonadas, privilegiando a sua utilização para serviços de apoio às atividades económicas e para a criação de espaço público.
- Estruturar, ordenar e requalificar urbanisticamente o sistema urbano Almada/Montijo e o interior dos concelhos de Almada e Seixal.
- Promover a frente atlântica como espaço de recreio e lazer da AML, preservando os valores naturais e salvaguardando as vertentes viradas ao Tejo enquanto património paisagístico de enquadramento do estuário.
- Proteger as áreas com recursos geológicos cartografados na Carta de Recursos Geológicos, impedindo a sua afetação a outros usos que inviabilizem a sua exploração futura, promovendo, ainda, estudos que ordenem adequadamente estas áreas e as já esgotadas.
- Qualificar o eixo Almada-Corroios-Fogueteiro, incluindo a extensão a ponte da autoestrada, contendo a densificação e requalificando as áreas urbanas mais degradadas.

Não existem especificações sobre as subunidades.

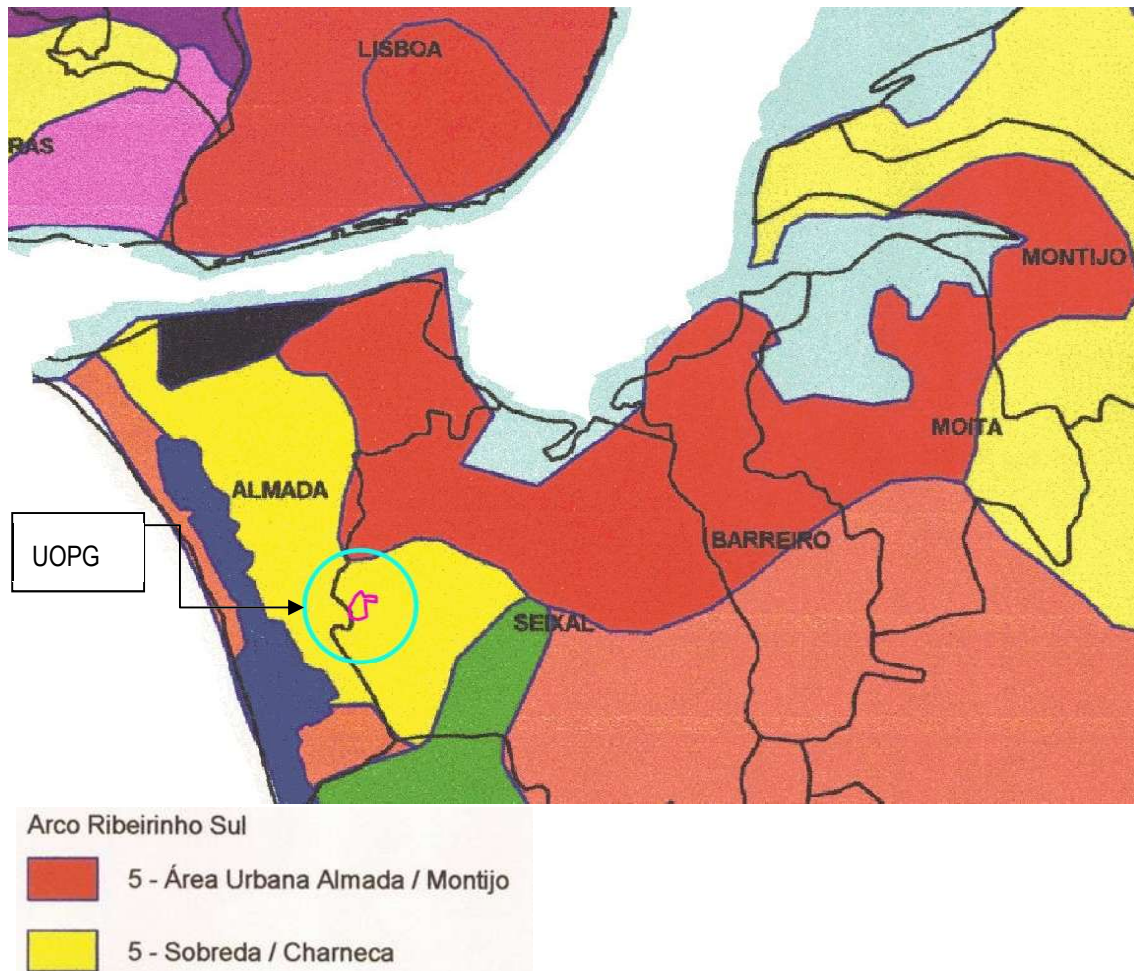


Figura 2 - PROT-AML – Unidades Territoriais
(Fonte: PROTAML)

2.1.3 Rede Ecológica Metropolitana

Este sistema integra os valores naturais mais significativos da AML e que desempenham uma função ecológica essencial ao funcionamento equilibrado do sistema urbano metropolitano. Mais concretamente, está constituída pelos espaços naturais e protegidos, por espaços agrícolas, florestais, agroflorestais e verdes urbanos com dimensão e importância regional e por corredores ecológicos e áreas vitais.

Segundo esta planta, a área de intervenção em análise não se encontra abrangida por nenhum espaço protegido ou corredor, mas encontra-se perto de uma **área vital**.

O PROT estabelece que os instrumentos de planeamento municipal devem:

- a) Afetar as áreas e corredores vitais, assinaladas na carta da REM, preferencialmente a espaço público de recreio e lazer, em especial parques urbanos ou espaços verdes públicos e equipamentos de recreio e lazer com predomínio de áreas não edificadas;
- b) Garantir a viabilidade da manutenção ou reposição da função ecológica dominante nos territórios considerados como vitais na REM e seus espaços envolventes;
- c) Afetar definitivamente os territórios considerados áreas vitais a usos dominantes não edificáveis ou consentâneos com a sua função estruturante da REM e integrá-los na estrutura ecológica municipal;
- d) Identificar e delimitar as áreas ameaçadas por cheias e as zonas adjacentes (Decreto-Lei n.º 89/87, de 26 de fevereiro), considerando-as áreas *non aedificandi* e integrando-as na estrutura ecológica municipal;
- e) Sempre que as ligações correspondam a linhas de água ou de drenagem natural, importantes para o funcionamento do sistema hidrológico, estabelecer uma faixa não edificada, delimitada a partir da margem, com um mínimo de 20 m para cada lado da linha de água (para além dos limites legais), onde podem ocorrer espaços verdes urbanos ou usos não edificados que garantam o funcionamento do sistema hidrológico em perfeitas condições naturais. Os IPT devem alargar os valores aqui indicados de acordo com as características específicas de cada corredor;
- f) Delimitar as áreas e corredores vitais a integrar a estrutura ecológica municipal (Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro) por forma a:
 - Garantir a sua continuidade física e conectividade ecológica dominante;

- Integrar as áreas com as características adequadas à função ecológica e paisagística;
 - Garantir o funcionamento das linhas de água, drenagem do ar e as ligações fundamentais dos espaços naturais;
 - Configurar remates urbanos coerentes nas áreas edificadas;
- g) Identificar os pontos de estrangulamento e as causas de degradação dos corredores, propor medidas para a eliminação, correção ou minimização dos seus efeitos negativos e regulamentar a sua gestão e os usos compatíveis com as áreas e corredores vitais.

Ainda, são de salientar outros três pontos relevantes do PROT:

- Deve identificar-se e assegurar a disponibilidade de solos urbanos que cubram os diversos tipos de procura em termos de habitação, equipamentos e infraestruturas, libertando desse modo da pressão urbanística os melhores solos para a agricultura, floresta e funcionamento do sistema hidrológico, em especial nas áreas vitais incluídas na REM;
- A classificação como área vital deverá conduzir a uma revisão das propostas de ocupação que incidirem sobre estas áreas nos planos municipais de ordenamento do território;
- Quando estejam em causa valores fundamentais para a concretização da REM, as administrações central e municipal podem promover a aquisição, para o domínio público, dos terrenos inseridos nas áreas vitais.

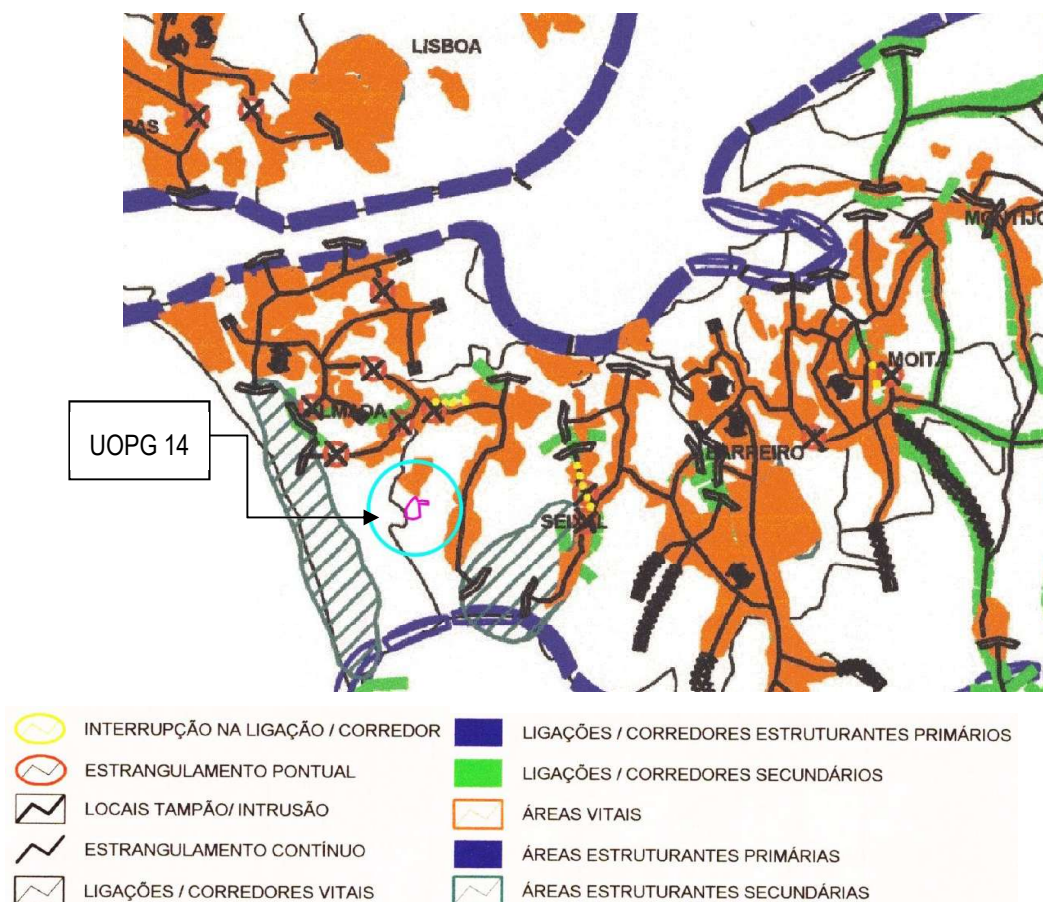


Figura 3 - PROT-AML – Rede Ecológica Metropolitana

(Fonte: PROTAML)

Importa referir que o PROTAML não só é anterior à atual versão do PDM, bem como esta mesma versão já incorporou o que consta no PROTAML. Nomeadamente o desenho mais fino, e a uma escala mais apropriada, de aspetos como a transposição da REM para o PDM.

2.2 Plano Diretor Municipal do Seixal – Ordenamento e Condicionantes e Servidões e Restrições de Utilidade Pública

2.2.1 Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Esta Unidade de Execução insere-se na UOPG14 – Quinta da Fábrica. Os seus termos de referência especificam que:

1. Na UOPG 14 – Quinta da Fábrica aplicam-se as regras gerais estabelecidas pelo Regulamento do PDMS para as classes e categorias de solo previstas nas respetivas áreas de intervenção, com exceção do disposto no número seguinte.
2. A edificabilidade permitida é a que resulta da aplicação das regras estabelecidas para os EUBD, com um índice de edificabilidade de 0,15, do qual não poderá resultar um número de fogos superior a 125.
3. Os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva, bem como das infraestruturas viárias e de estacionamento são os parâmetros gerais definidos pelo Regulamento do PDMS.
4. A área destinada a espaços verdes e de utilização coletiva poderá ser compensada em solo rural, na área da UOPG abrangida pela categoria de EAF.
5. Qualquer intervenção na área abrangida pela categoria de EAF, delimitada na carta de suscetibilidade da degradação e contaminação dos solos, deverá ser antecedida pela realização de estudos de prospeção de análises químicas adequadas para determinação das concentrações das substâncias presentes no solo e em caso de situação de risco comprovada, é obrigatória a elaboração e execução de um plano de descontaminação dos solos que deverá definir os usos compatíveis.

Execução

1. Na ausência de Plano de Pormenor, a referida UOPG poderá ser executada através da delimitação de uma Unidade de Execução, sujeita a uma operação de loteamento ou reparcelamento.
2. O sistema de execução a adotar será o da cooperação.

Esta Unidade de Execução insere-se na UOPG14 – Quinta da Fábrica, sendo de referir que através de deliberação da Câmara Municipal do Seixal, nº. 278/2016, de 3 de novembro foi aprovada a delimitação gráfica da AUGI (Área Urbana Génese Ilegal) C26, na modalidade de reconversão por iniciativa dos particulares como operação de loteamento, que abrange parte do prédio rústico descrito na Conservatória do Registo Predial de Amora sob o nº.8272/20081222, com uma área aproximada de 123.651 m² (área classificada no PDM Seixal como Solo Urbano e qualificada como solo urbanizável na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade). Sendo o procedimento associado enquadrado pelo Processo nº 1/A/1984.

A área de intervenção insere-se em duas categorias de solo:

- **Solo Urbanizável na categoria de Espaço Urbano de Baixa Densidade (EUBD)→**
12,4 ha (43,83% da área de intervenção)

- Solo Rural qualificado como Espaço Agrícola ou Florestal (EAF) → 15,8 ha (56,17% da área de intervenção)

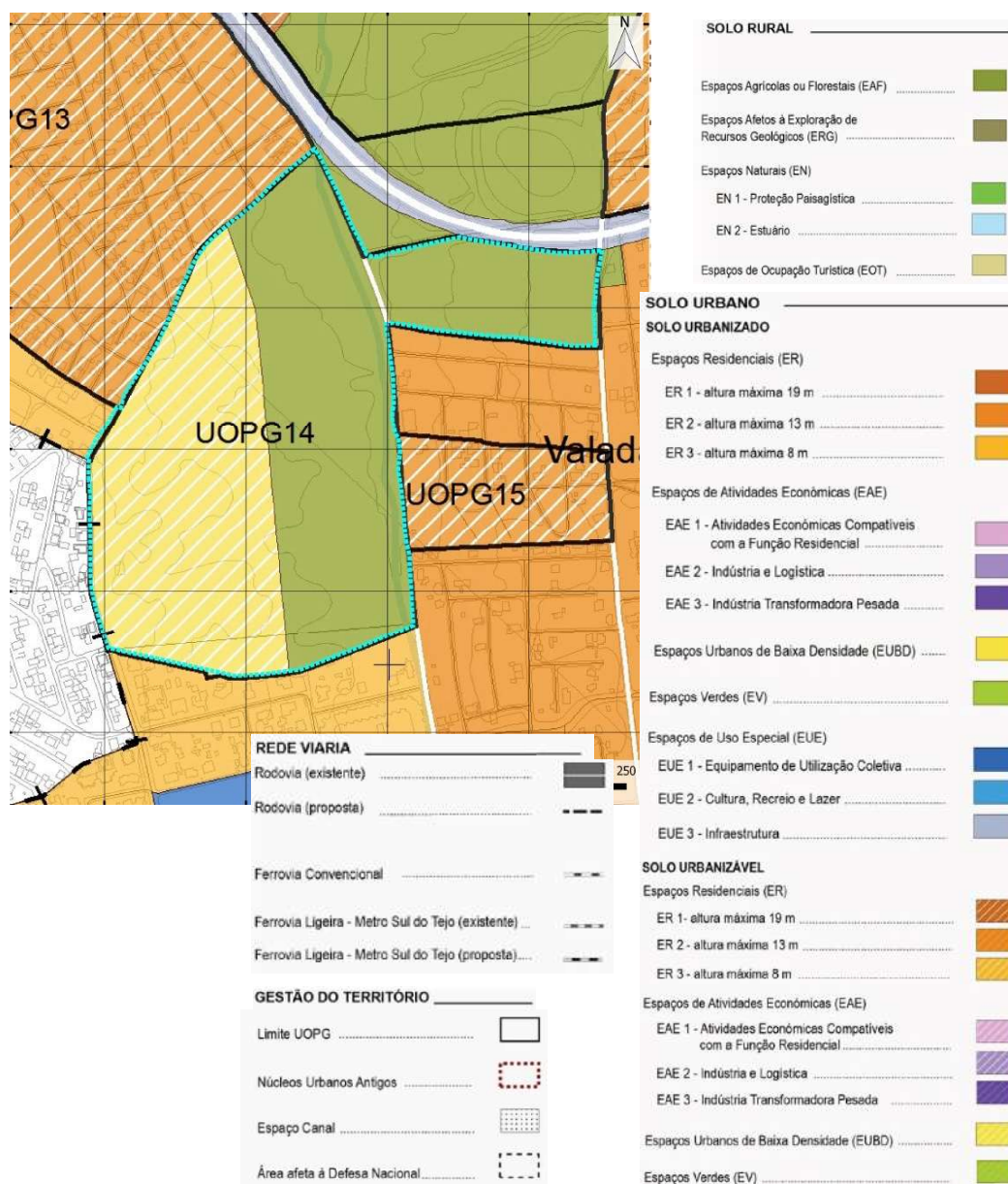


Figura 4 – PDM Seixal - Ordenamento: Classificação e qualificação do solo
(Fonte: PDM Seixal)

O **solo urbanizável** “destina-se à expansão urbana, no qual a urbanização é sempre precedida de programação” e “está abrangido por Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)” (Artigo 42.º do Regulamento do PDM do Seixal). Sendo que face à atual legislação os solos urbanizáveis deixaram de existir, mas salvaguardadas pelo previsto no artigo 199º do RJGT.

Nos termos do **artigo 49º** do Regulamento do PDMS, **Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade (EUBD)** correspondem a áreas edificadas com usos mistos às quais se atribuem

funções urbanas prevaletentes que tendem a ser enquadradas numa ótica de sustentabilidade e de infraestruturacão com recurso a soluções apropriadas. Segundo os artigos seguintes, as “operações urbanísticas de edificacão a desenvolver nesta categoria de espaco são consideradas com impacto semelhante a operações de loteamento, sendo-lhes aplicável o disposto” no artigo 80º (Cedências). O PDM define que o número máximo de fogos por parcela ou lote é de 2 e a altura máxima de edificacão é de 8 metros. O índice aplicável é 0,15 (pelo definido para a UOPG, que é superior ao definido globalmente para esta categoria de solo).

Os Espacos Agrícolas ou Florestais (EAF), segundo o artigo 29º, são constituídos por áreas cuja utilizacão dominante é o desenvolvimento das atividades agrícola, pecuária e florestal, com base no aproveitamento do solo vivo, e que tem como principais funções a producao, a conservacão, o enquadramento e estética da paisagem e o recreio.

De acordo com o artigo 30º (Usos admitidos e regime de edificabilidade), nesta categoria de uso do solo, “podem desenvolver-se outras atividades ou usos compatíveis com a utilizacão dominante, designadamente a habitacão do agricultor, o aproveitamento de recursos geológicos, energéticos, infraestruturas e atividades agroindustriais, turísticas, de lazer e culturais”. O PDM refere que as “atividades turísticas referidas no presente artigo incluem os empreendimentos de turismo no espaco rural, os empreendimentos de turismo de natureza, os empreendimentos de turismo de habitacão e os hotéis isolados, nos termos da legislacão em vigor” (à data da elaboracão do PDM, elaboracão nossa).

Em termos de parâmetros são definidos os seguintes: Índice de edificabilidade – 0,10 e altura máxima da edificacão – 8 metros, com excecao de dispositivos especiais tecnicamente justificáveis.

2.2.2 Ordenamento – Mobilidade e transportes

A área de intervencao é atravessada por uma via que pertence à Rede Terciária Existente. Não são propostas novas vias.

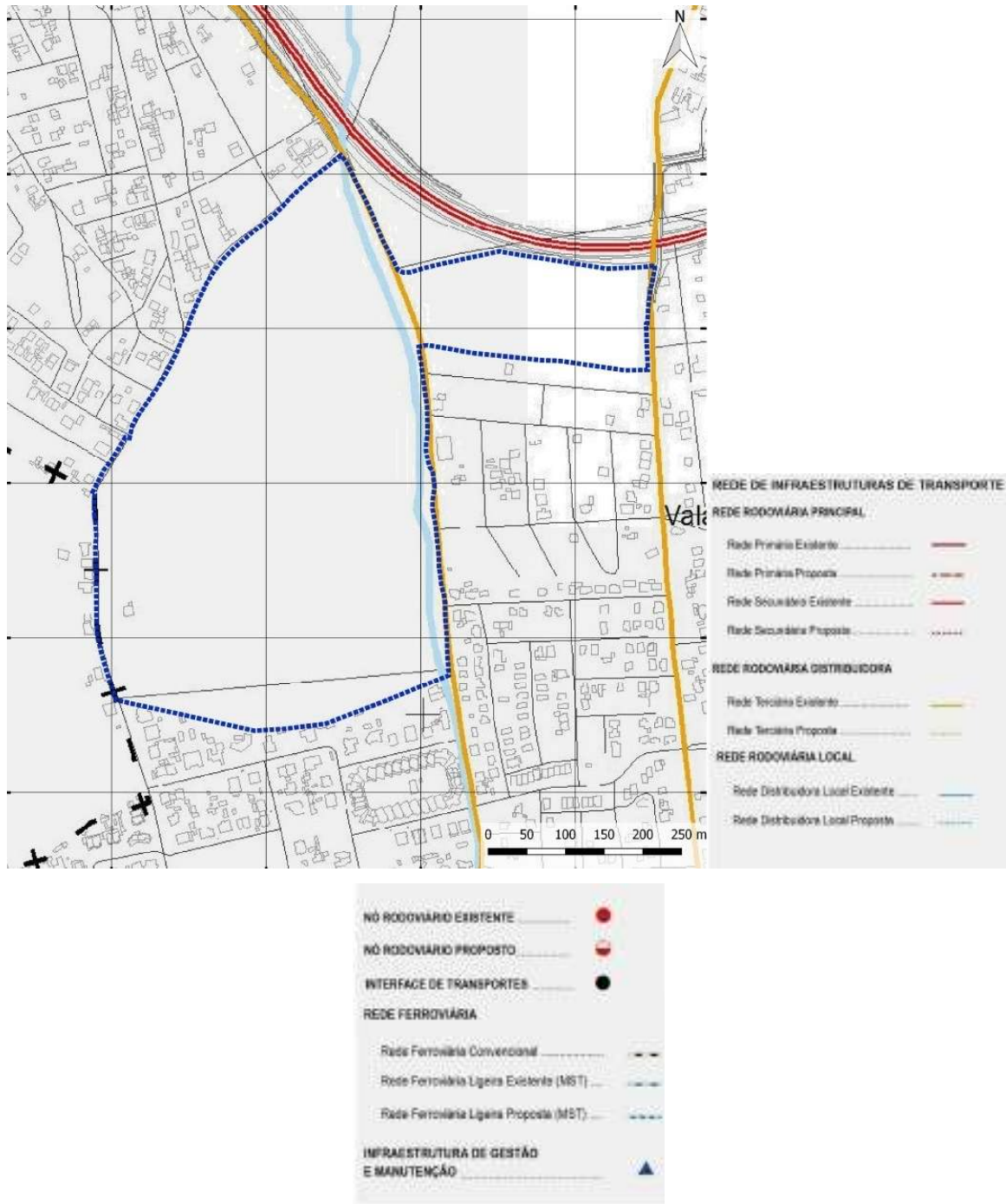


Figura 5 – PDM Seixal - Ordenamento: Mobilidade e transportes

(Fonte: PDM Seixal)

O Artigo 61.º estabelece que “a **rede rodoviária** está ordenada e hierarquizada de acordo com as funções e características das rodovias da seguinte forma:

Quadro 1 - Hierarquia da rede rodoviária (PDM Seixal)

Nível 1	Nível 2	Descrição
Rede rodoviária principal	Rede primária	Constituída pelas vias principais que garantem, ou venham a garantir, as conexões viárias estruturantes nacionais e regionais, sendo os seus parâmetros de dimensionamento definidos pela legislação aplicável.
	Rede secundária	Inclui as vias estruturantes que fazem a ligação entre o município e os municípios vizinhos, entre a rede primária e os principais aglomerados urbanos e polos de atividades económicas.
Rede rodoviária distribuidora	Rede terciária	Constituída pelas vias que asseguram a coleta e distribuição do tráfego fazendo a ligação entre a rede secundária e a rede local.
Rede rodoviária local	Rede distribuidora local	Constituída pelas vias, que permitem a ligação entre a rede terciária e as atividades e funções urbanas, com capacidade de escoamento, privilegiando modos suaves de deslocação.
	Rede de bairro	Constituída pelas vias não incluídas nos sistemas anteriores que garantem o acesso ao edificado devendo reunir condições privilegiadas para modos suaves de deslocação.

Por outro lado, os Artigo 66.º a 69.º apresentam os parâmetros de dimensionamento e critérios de gestão da rede rodoviária secundária, da rede terciária, da rede distribuidora local e as exceções, respetivamente.

Deste modo a proposta da presente Unidade de Execução irá contribuir para o reforço da rede rodoviária local, seja na rede distribuidora local, seja na rede de bairro das novas áreas edificadas propostas.

2.2.3 Ordenamento – Gestão do Território

A área de intervenção se insere na **UOPG 14 – Quinta da Fábrica**.

Quanto à Estrutura Ecológica Municipal, parte da área de intervenção integra uma **Área Vital**, mas não há corredores relevantes a cruzar a área de intervenção.

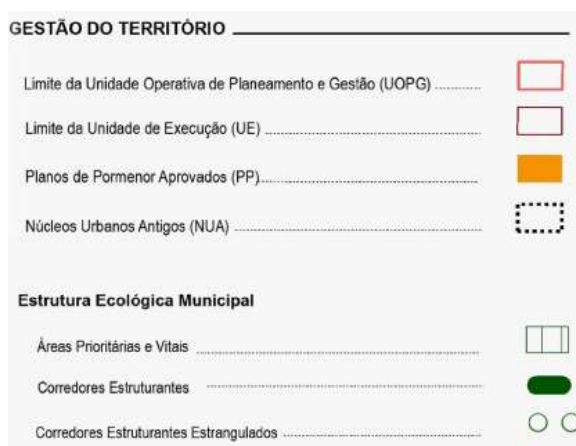
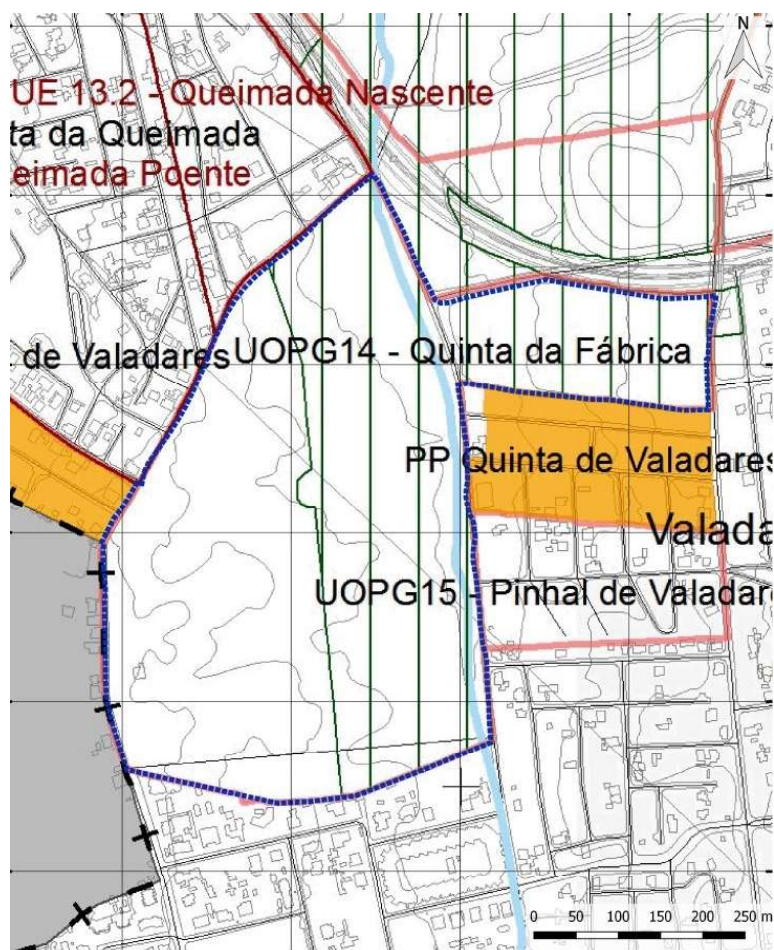


Figura 6 - PDM Seixal - Ordenamento: Gestão Territorial

(Fonte: PDM Seixal)

Segundo o Artigo 42.º do Regulamento do PDM de Seixal, as **UOPG** “serão concretizadas através de planos de urbanização, planos de pormenor ou da delimitação de unidades de execução”. Até à sua execução, “apenas se admite a manutenção temporária das

construções existentes, que apenas podem ser alvo de obras isentas de controlo prévio”. Estas operações urbanísticas “devem garantir um adequado dimensionamento da rede de drenagem a jusante”.

No Anexo I do mesmo Regulamento apresentam-se os parâmetros urbanísticos a adotar nas UOPG estabelecidas. Para a **UOPG 14**, aponta-se:

Termos de Referência

1. Na UOPG 14 – Quinta da Fábrica aplicam-se as regras gerais estabelecidas pelo Regulamento do PDMS para as classes e categorias de solo previstas nas respetivas áreas de intervenção, com exceção do disposto no número seguinte.
2. A edificabilidade permitida é a que resulta da aplicação das regras estabelecidas para os EUBD, com um índice de edificabilidade de 0,15, do qual não poderá resultar um número de fogos superior a 125.
3. Os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva, bem como das infraestruturas viárias e de estacionamento são os parâmetros gerais definidos pelo Regulamento do PDMS.
4. A área destinada a espaços verdes e de utilização coletiva poderá ser compensada em solo rural, na área da UOPG abrangida pela categoria de EAF.
5. Qualquer intervenção na área abrangida pela categoria de EAF, delimitada na carta de suscetibilidade da degradação e contaminação dos solos, deverá ser antecedida pela realização de estudos de prospeção de análises químicas adequadas para determinação das concentrações das substâncias presentes no solo e em caso de situação de risco comprovada, é obrigatória a elaboração e execução de um plano de descontaminação dos solos que deverá definir os usos compatíveis.

Execução

1. Na ausência de Plano de Pormenor, a referida UOPG poderá ser executada através da delimitação de uma Unidade de Execução, sujeita a uma operação de loteamento ou reparcelamento.
2. O sistema de execução a adotar será o da cooperação.

Por outro lado, quanto à **Estrutura Ecológica Municipal**, “é constituída pelo conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio

ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rurais e urbanos, constituindo uma garantia da salvaguarda dos ecossistemas e da intensificação dos processos biofísicos, decorrendo muitas das áreas da aplicação das orientações do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa” (Artigo 23.º).

As **Áreas Vitais** “compreendem as áreas que, complementarmente às Áreas Prioritárias, contribuem para a sustentabilidade do território, correspondendo aos espaços livres considerados como vitais para a manutenção da função ecológica dominante e da conectividade entre as áreas e os corredores” (Artigo 23.º).

Os **Corredores Estruturantes** são estruturas lineares que correspondem aos leitos e margens dos cursos de água e valas, que funcionam como principais elementos de conectividade entre Áreas Prioritárias (no caso dos Corredores Estruturantes Principais) ou entre Áreas Vitais (Corredores Estruturantes Secundários). Quando associados a cursos de água, devem ter, sempre que possível, um valor mínimo de 20 metros em cada margem. Acresce que qualquer intervenção neles deve “identificar os eventuais pontos de estrangulamento e causas de degradação e propor medidas de reposição da condição natural dos seus leitos e margens, de forma a melhorar o funcionamento do sistema hidrológico e promover o desenvolvimento das galerias ripícolas do curso de água, ficando condicionada à aprovação de estudo hidráulico e hidrológico” (Artigo 23.º).

Ainda no Artigo 23.º, este conclui que “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”.

2.2.4 Ordenamento – Cartografia de Suscetibilidade a Perigos Naturais

A Carta de Suscetibilidade a Perigos Naturais do PDM do Seixal identifica, na área de intervenção em estudo:

- **Suscetibilidade sísmica** (em todo o concelho, segundo o Relatório do Plano, p. 106)
- **Suscetibilidade de cheias e inundações** na zona central e nascente da área de intervenção.
- **Suscetibilidade a movimentos de massas em vertentes:** mancha na zona nascente.

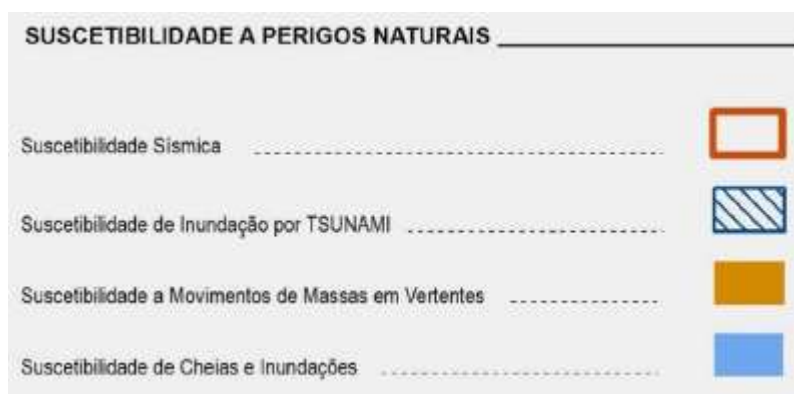
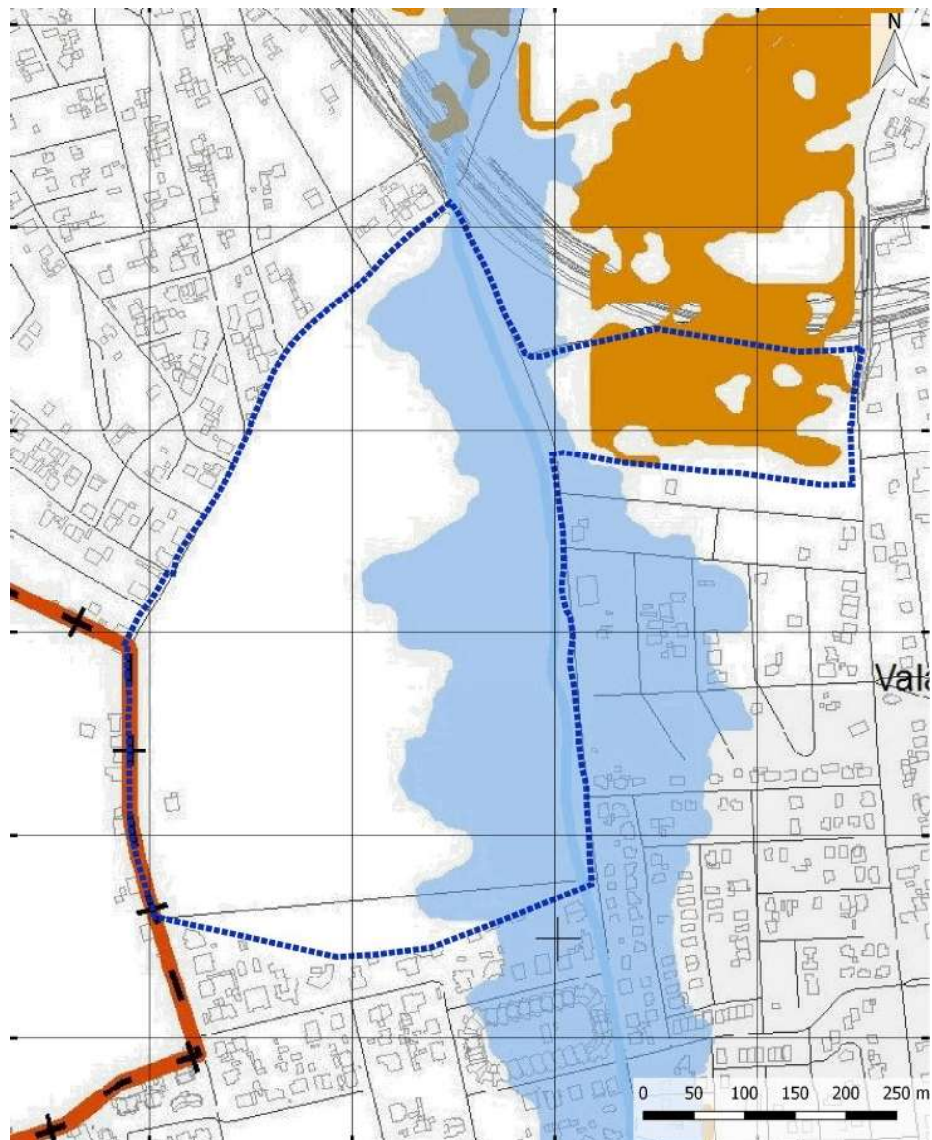


Figura 7 - PDM Seixal - Ordenamento: Cartografia de Suscetibilidade a Perigos Naturais
(Fonte: PDM Seixal)

O Artigo 17.º do Regulamento do PDM do Seixal estabelece-se que, nas áreas com **suscetibilidade sísmica**, “as obras de construção e reabilitação de edifícios, obras de arte e de infraestruturas de subsolo carecem de soluções de reforço estrutural que aumentem a sua resistência (...) e de medidas que mantenham as condições estruturais iniciais dos edifícios confinantes (...)”. Ainda, “a Câmara Municipal pode solicitar à entidade interveniente estudos geotécnicos, estudos de avaliação da capacidade estrutural do edifício, e a apresentação de soluções técnicas compatíveis com as características do espaço em intervenção, em função dos quais poderá condicionar as obras e trabalhos em causa”.

Segundo o Artigo 16.º, nas **zonas suscetíveis a cheias e inundações** como existe no caso em análise, é interdita:

- a) A construção de novas edificações, exceto se estas se destinarem à substituição de edifícios demolidos, sem aumento da área de implantação, ou quando fique provado não existir localização alternativa e se trate de edifícios indispensáveis ao apoio da atividade agrícola prevista em áreas agrícolas e florestais, garantindo que a ocupação se localize acima da cota de máxima cheia conhecida;
- b) A construção de caves e aterros na situação da alínea a), o procedimento de controlo prévio “deve ser instruído com a identificação da cota local da máxima cheia conhecida, considerando, quando aplicável, os efeitos cumulativos da ação das marés, e com a apresentação de soluções técnicas que não prejudiquem terceiros e que, simultaneamente, assegurem a salvaguarda de pessoas e bens, não só ao nível do edificado, mas também de acessos, estacionamento e arranjos exteriores” (Artigo 16.º).

Por último, quanto as **áreas de suscetibilidade a movimentos de massa em vertentes**, “a realização de operações urbanísticas depende da elaboração de um estudo prévio de conjunto, hidrogeológico e geotécnico de detalhe, a apresentar pela entidade interveniente, onde sejam comprovadas as condições de segurança estrutural do parque edificado e a edificar, bem como de toda a vertente”. Mas são permitidos “usos e ações que permitam a estabilização de taludes e de áreas com risco de erosão, nomeadamente muros de suporte, obras de correção torrencial e modelação paisagística que promova o equilíbrio dinâmico da vertente” (Artigo 18.º).

2.2.5 Ordenamento – Cartografia de Suscetibilidade a Perigos Mistos 1 e 2

As duas Cartas de Suscetibilidade a Perigos Mistos do PDM do Seixal identificam, na área de intervenção em estudo:

- Suscetibilidade à degradação e contaminação dos solos: Moderada e Elevada.

- Suscetibilidade à degradação e contaminação de águas superficiais: Moderada.

- Suscetibilidade à degradação e contaminação do aquífero – Moderada



Figura 8 - PDM Seixal - Ordenamento: Cartografia de Suscetibilidade a Perigos Mistos

(Fonte: PDM Seixal)

Nestas áreas, seja suscetibilidade moderada ou elevada, segundo o Artigo 19.º, os projetos elencados no Anexo II, do Decreto-Lei n.º 197/2005, de 8 de novembro (Regime Jurídico de Avaliação de Impactes Ambientais¹), e abrangidos pelos limiares definidos para Áreas Sensíveis, ficam sujeitos à elaboração de estudos de incidências ambientais.

Já nas áreas de **suscetibilidade moderada**, “a Câmara Municipal pode solicitar à entidade interveniente a realização de estudos de prospeção de análises químicas, adequadas para

¹ O atual regime jurídico de AIA (RJAIA) é definido pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação, do DL n.º 99/2024, de 03/12

determinação das concentrações das substâncias presentes nos solos e na água e, em caso de situação de risco comprovado é obrigatória a elaboração e execução de um plano de descontaminação dos solos, que deverá anteceder qualquer intervenção urbanística” (Artigo 19.º). Já foram realizados estudos que são referidos no capítulo 4.

2.2.6 Ordenamento – Cartografia de Suscetibilidade a Perigos Tecnológicos

A Carta de Suscetibilidade a Perigos Tecnológicos do PDM do Seixal identifica, na área de intervenção em estudo:

- **Potencial de acidentes industriais: Área de Indústria Extrativa** não ocorre, mas vias sensíveis tocam o limite norte da Unidade de Execução.

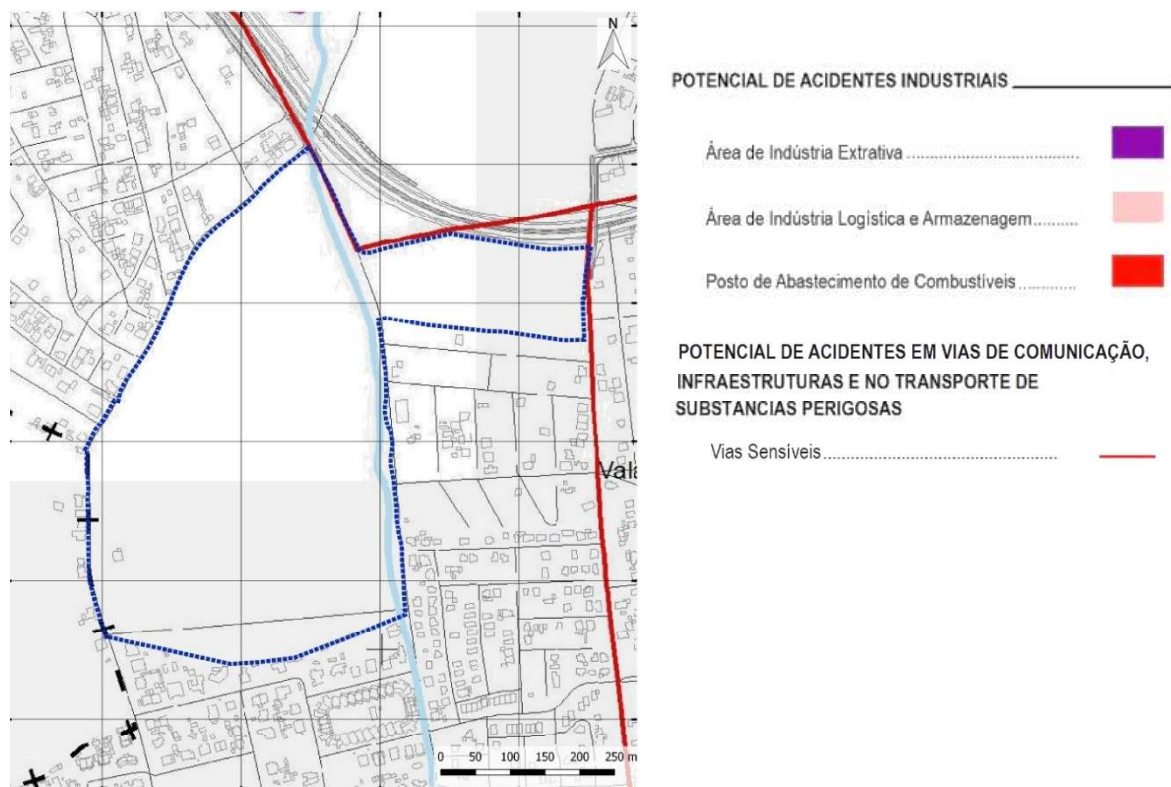


Figura 9 - PDM Seixal - Ordenamento: Cartografia de Suscetibilidade a Perigos Tecnológicos
(Fonte: PDM Seixal)

No entanto, o Regulamento do PDM não apresenta normas para estas áreas.

2.2.7 Ordenamento – Zonamento acústico e Áreas de conflito

Esta planta do PDM do Seixal indica que a parte da área de intervenção em análise se insere numa **Zona mista**.

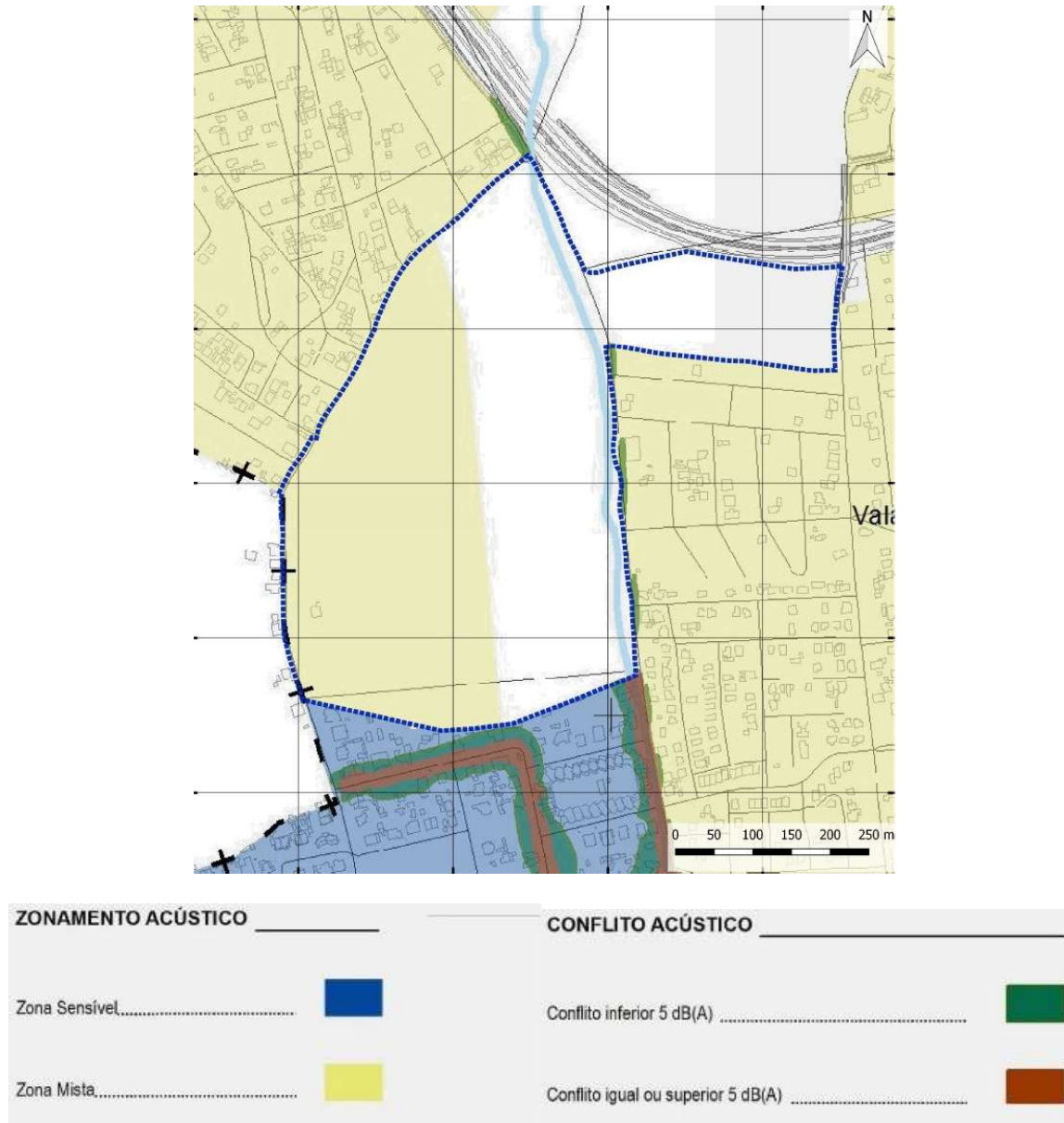


Figura 10 - PDM Seixal - Ordenamento: Zonamento acústico e Áreas de conflito

(Fonte: PDM Seixal)

Não existindo zonas sensíveis nem áreas de conflito no terreno, não há normas que salientar.

2.2.8 Condicionantes – SARUP

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se por legislação própria (Artigo 7.º).

Como mostra a imagem, na área de intervenção em análise existem várias servidões, sendo as mais numerosas as ligadas aos recursos naturais.

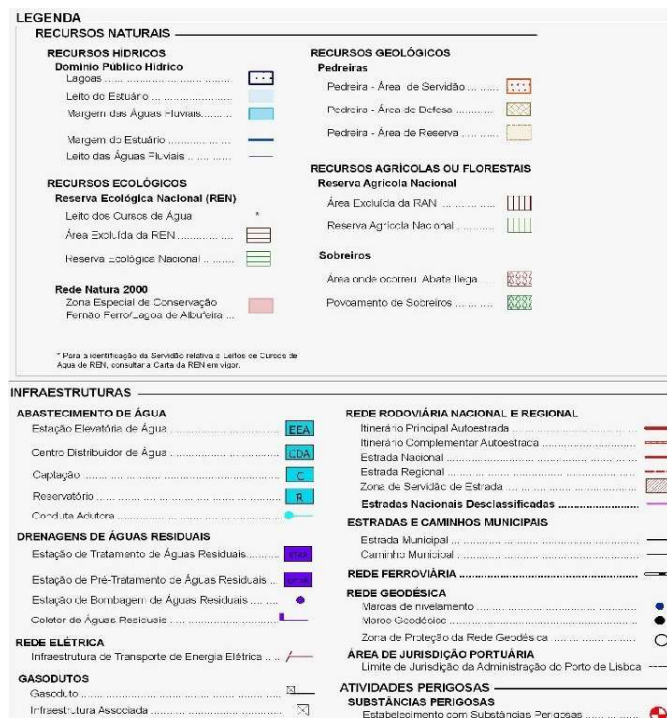
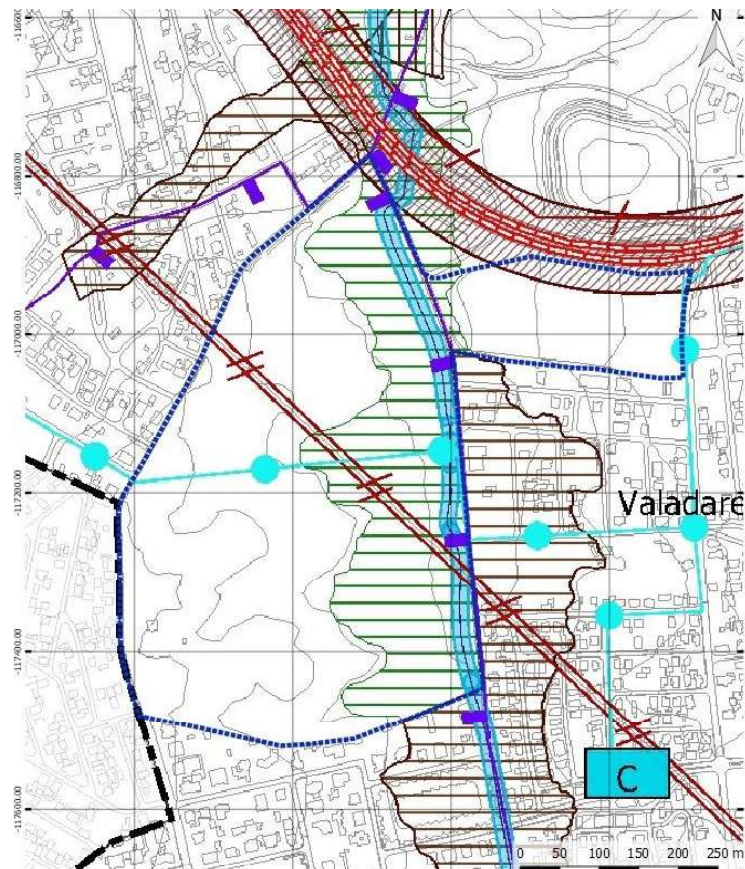
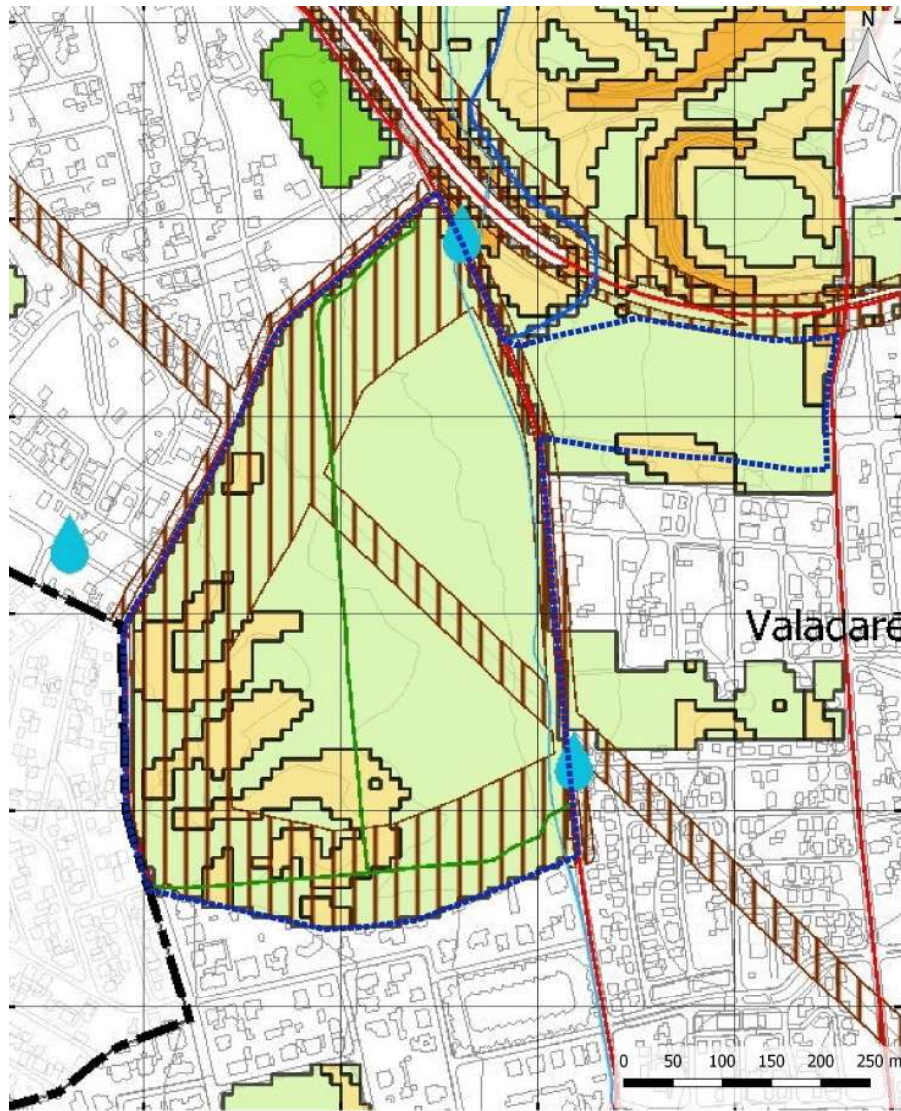


Figura 11 - PDM Seixal - Condicionantes: SARUP A

(Fonte: PDM Seixal)



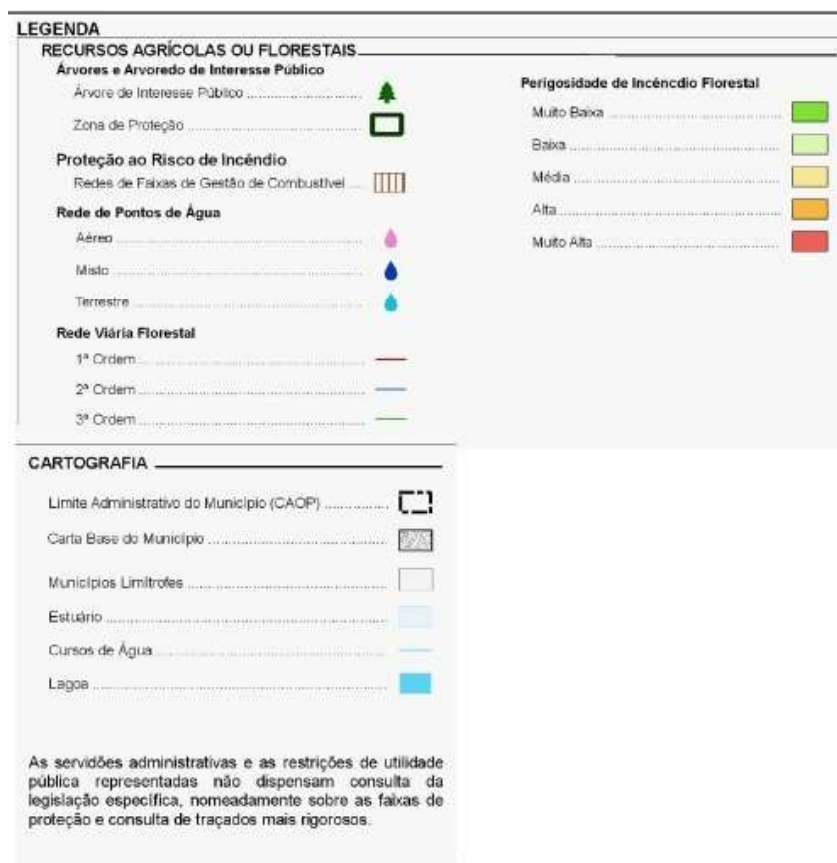


Figura 12 - PDM Seixal - Condicionantes: SARUP B
(Fonte: PDM Seixal)

No seguinte quadro sintetizam-se as SARUP presentes no terreno em análise:

- Abastecimento de Água: Conduta Adutora
- Drenagem de Águas Residuais: Coletor de Águas Residuais
- Rede Elétrica: Infraestrutura de Transporte de Energia Elétrica
- Rede Rodoviária Nacional e Regional: Zona de Servidão de Estrada do Plano Rodoviário Nacional (A33)
- Domínio Público Hídrico – Leito e Margem das Águas Pluviais
- Reserva Ecológica Nacional
- Recursos Naturais - Recursos Agrícolas e Florestais:
 - Proteção ao Risco de Incêndio / Redes de Faixas de Gestão de Combustível (rede primária e secundária)

- Proteção ao Risco de Incêndio / Classe de Perigosidade de Incêndio – Baixa e Média
(ver item III.3)

- Proteção ao Risco de Incêndio / Rede Viária Florestal - 3ª Ordem

Sobre a proteção às infraestruturas aplica-se a legislação respetiva.

Como referido no regulamento “em zonas suscetíveis a cheias e inundações demarcadas em solo urbano, é interdita:

- a) A construção de novas edificações, exceto se estas se destinarem à substituição de edifícios demolidos, sem aumento da área de implantação, ou ao preenchimento de quarteirões ou bandas, garantindo que a ocupação habitacional, comércio e serviços, se localize acima da cota de máxima cheia conhecida para o local;
- b) A construção de caves;
- c) A impermeabilização dos logradouros e a construção de muros ou vedações e obras de aterro que possam constituir barreiras físicas à livre circulação das águas;
- d) A construção de edifícios sensíveis, designadamente equipamentos de saúde, ensino, lares de idosos, edifícios com importância na gestão de emergência e edifícios afetos à administração pública.”

3 Situação Existente



Figura 13 - Ortofotomapa da região, podendo verificar-se que a área do projeto (polígono ciano)

O terreno abrangido pela Unidade de Execução, caracteriza-se por uma bolsa por urbanizar e concretizar, confrontando a norte com o IC32 e Quinta da Queimada, entre outras quintas e áreas de uso claramente habitacional unifamiliar. Com uma inclinação suave em termos de altimetria, perdendo cota de poente para nascente, esta área apresenta alguns traços que importa destacar:

- Uma área inundável ao longo da linha de água contígua à Rua Cipriano Dourado;
- Uma linha de alta tensão que atravessa o terreno no sentido SE-NW;
- Uma conduta adutora que atravessa o terreno no sentido E-W

- A vegetação apresenta-se sem grande grau de conservação;
- Não existem na área habitats raros que suportem fauna especializada e, por isso, potencialmente rara.

Na Unidade de Execução, existe igualmente uma área de Suscetibilidade moderada à degradação e contaminação do Aquífero. Atendendo ao ponto 5 dos Termos de Referência para a UOPG 14, qualquer intervenção na área abrangida pela categoria de EAF deverá ser antecedida pela realização de estudos de prospeção de análises químicas adequadas para determinação das concentrações das substâncias presentes no solo, sendo obrigatória a elaboração e execução de um plano de descontaminação dos solos que deverá definir os usos compatíveis, caso a situação de risco seja comprovada.

4 Contaminações Ambientais

Dando resposta a previsto no PDM sobre os termos de referência para a UOPG 14, nomeadamente sobre a realização de estudos de prospeção de análises químicas adequadas para determinação das concentrações das substâncias presentes no solo, foram realizados em 2022 os referidos estudos.

Conforme referido no estudo da “Avaliação da Qualidade dos Solos” (Egiamb 2022), “os trabalhos de investigação envolveram a execução de 8 sondagens mecânicas, tendo sido recolhido um total de 16 amostras de solos para caracterização ambiental em 2 níveis de amostragem.

As análises laboratoriais aos solos incluíram a determinação analítica de metais (Arsénio (As), Cádmio (Cd), Crómio (Cr), Cobre (Cu), Mercúrio (Hg), Chumbo (Pb), Níquel (Ni) e Zinco (Zn)), Hidrocarbonetos Aromáticos Policíclicos (PAH); Benzeno, Tolueno, Etilbenzeno e Xilenos (BTEX), Compostos Orgânicos Halogenados Voláteis (COVH) e Hidrocarbonetos Totais de Petróleo (TPH).

A avaliação da qualidade dos solos tem por base os valores de referência constantes nos anexos do Guia Técnico – Valores de Referência para o Solo (APA, 2019b – Revisão 3 – setembro, 2022)”.

Sendo conclusão do referido relatório que “das 16 amostras recolhidas, nenhuma apresentou parâmetros com excedências aos valores de referência constantes nos anexos do Guia Técnico – Valores de Referência para o Solo” (acima referido).

Também realizado em 2022, o estudo do “Relatório Geológico-Geotécnico Factual” (Egiamb 2022), “incluiu a realização de 8 sondagens mecânicas acompanhadas de ensaios SPT e recolha de amostras para caracterização geotécnica laboratorial. Foram ainda instalados 2 piezómetros em 2 das sondagens (SG02 e SG06) de forma a verificar a ocorrência do nível freático”. Os trabalhos realizados permitiram aferir as profundidades. Foram instalados dois piezómetros para monitorização das águas subterrâneas.

Nas operações urbanísticas subsequentes poderão ser realizados estudo complementares aos acima referidos, com base na proposta final da Unidade de Execução, bem como na área nascente da UOPG 14. Dando assim cumprimento ao que consta no artigo 19º do PDM.

5 Solução Urbanística

5.1 Objetivos e princípios orientadores da solução urbanística

Como já referido no presente relatório, os objetivos da Unidade de Execução da UOPG 14-Quinta da Fábrica são:

- Resolução urbanística do prédio 8272/20081222:
 - Área delimitada como AUGI C26, em regime de compropriedade e sob administração da Comissão, nos termos da Lei;
 - Restante área do prédio que se mantém em regime de compropriedade, não sujeita à administração da AUGI;
- Concretização de programa urbanístico diversificado;
- Criação de novos espaços de equipamentos e espaços verdes.

A proposta foi elaborada seguindo o estabelecido no PDM, quer ao nível da proposta, quer ao nível de mapeamento de condicionantes e riscos, bem como dos trabalhos no terreno e de caracterização nas várias temáticas. Deste modo foi possível identificar as áreas que era fundamental salvaguardar, nomeadamente, as áreas inundáveis da orla nascente e uma linha de alta tensão que atravessa o terreno. O desenho urbano teve em consideração estas condicionantes desde as primeiras abordagens, pelo que não subsiste qualquer conflito entre o estudo apresentado e estas condicionantes.

Com a definição destas áreas, foi possível definir os locais onde se pode implantar e edificar, tudo representado na figura seguinte.



Figura 14 – Zonamento da Proposta

Os alinhamentos das vias nas Parcelas 1 e 2 são esquemáticos, sendo as vias desenvolvidos nas operações urbanísticas subsequentes.

5.2 Aplicação do PDM do Seixal

A proposta da Unidade de Execução da UOPG 14 – Quinta da Fábrica segue o previsto e mapeado no PDM do Seixal. Importa, no entanto, destacar alguns aspetos que se creem os mais relevantes.

Atendendo aos Termos de Referência da UOPG 14, o índice de edificabilidade da área urbanizável de baixa densidade, a nascente e com uma área de solo urbano de 123.651,81 m², é de 0,15, ficando o número total de fogos limitado a 125. A área máxima de construção para esta componente do projeto será de 18.547,77 m².

Quanto à área classificada como Espaço Agrícola ou Florestal e atendendo ao disposto no Regulamento do PDM, esta localização justifica a aposta na afetação a uso turístico, um dos usos compatíveis permitidos. Teremos assim, para esta área, a possibilidade de propor uma área máxima de construção de 15.844,32 m² para este uso, resultante da aplicação do índice respetivo (0,10) para uma área total de terreno de 158.443,19 m².

5.3 Situação Cadastral

A Unidade de Execução proposta assenta na Parcela/Prédio 64, da Secção J da Freguesia de Corroios, município do Seixal. Sendo a parcela propriedade de diversos proprietários.



Planta de Localização Cadastral



Figura 15 – Planta de Localização Cadastral

Fonte: DGT

5.4 Definição da Solução Urbanística

A solução urbana proposta, bem como o seu desenho, visa planear e resolver esta área do município. Parte da área é abrangida por uma AUGI. Deste modo procura-se resolver esta área, sendo que envolve um elevado número de comproprietários, caracterizado igualmente por uma grande heterogeneidade. O processo, que se arrasta há muitos anos, depende da otimização do potencial de toda a parcela, para além de delimitada como AUGI. Para a solução urbanística e a viabilidade da execução desta Unidade de Execução, é igualmente

relevante a componente de comércio e serviços e de turismo. Estes dois usos, e o uso residencial, formam assim um programa urbanístico multifuncional.

A área de intervenção, circundada por um “anel rodoviário” desenvolve o seu programa com acessos viários a partir da Rua Quinta da Queimada / Av. Vale Boeiro. A área de construção é distribuída por três usos: Habitação, Comércio e Serviços e Turismo. Como linhas condutoras da solução proposta, houve a preocupação de separar o tráfego rodoviário de cada uma destas tipologias, de modo a que uma não interfira ou se misture com outra, não criando constrangimentos no dia a dia das funções aqui propostas. O ruído e maior movimento da área comercial não devassa a privacidade do núcleo habitacional nem do turístico. Decidiu-se igualmente preservar as zonas a sul/nascente para áreas verdes, aproveitando assim o tecido arbóreo existente e minimizando o impacto das áreas construídas/impermeabilizadas no mesmo.

Para o uso habitacional, é proposta uma área habitacional que poderá acolher até 125 fogos, de modo a satisfazer o quadro regulamentar aplicável. Estas estão dispostas na parte poente do terreno e com altura máxima de edificação de 8 metros, sendo permitidas caves nas edificações propostas, mas deve ser visto caso a caso em função do nível freático em cada local. Estacionamento público e acessos pedonais com plantação arbórea alimentam estes lotes.

A norte desta metade poente, situa-se a área comercial, composta por dois lotes com altura máxima de edificação de 8 metros, que albergarão igualmente as necessidades de estacionamento e de acessos indispensáveis ao seu funcionamento. Estando previsto um lote para uma grande superfície e um lote para uma pequena superfície/restaurante. Há ainda um pequeno lote comercial localizado na zona sul da área habitacional.

Na parte norte / nascente, situa-se uma parcela destinada a uso Turístico, que confronta os limites de zonas inundáveis identificada na planta de Condicionantes do PDM. Servida por acesso independente, permite ainda caso seja necessário/pretendido criar um espaço fechado e controlado por portaria. A volumetria desta parcela com uma altura máxima de edificação de 8 metros, (excecionalmente com a existência de dispositivos especiais tecnicamente justificáveis, como painéis fotovoltaicos, AVAC, etc, a poder ultrapassar esta altura máxima) e no seu interior acomodará ainda os serviços considerados apropriados para uso comum e ainda lugares de estacionamento. Nesta área do Turismo são permitidas as atividades turísticas descritas no PDM, e como referido pelo Turismo de Portugal poderá ser instalada qualquer das tipologias de empreendimentos turístico do artigo 4º do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos (resorts), empreendimentos de

turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural ou parques de campismo e de caravanismo), desde que reconhecido como empreendimentos de turismo de natureza pelo ICNF – Instituto para a Conservação da Natureza e das Florestas IP, nos termos da Portaria nº 261/2009 e alterações posteriores.

Nas áreas turísticas podem existir piscinas coletivas, equipamentos e serviços turísticos dentro dos polígonos máximos de implantação.

Serão cumpridos os parâmetros e regras previstas, nomeadamente as previstas na Portaria nº 261/2009 e alterações posteriores (que define os critérios e procedimentos para o reconhecimento, pelo ICNF de empreendimentos de turismo de natureza).

Será desejável, sempre que possível, colocar uma “cortina verde”, de plantação arbórea e sebes/arbustos de alguma densidade, que permita cortar ruído e preservar a privacidade, entre lotes e parcela, ou entre estes e a confrontação com espaço público e a sua circulação pedonal e rodoviária.

Na planta síntese, conforme imagem em baixo, são marcadas as áreas máximas dos polígonos de implantação, que terão de ser respeitados pelas edificações. No entanto, passeios, vias interiores e estacionamento podem igualmente ocupar área dentro deste polígono de implantação, em articulação com as vias locais. Sempre respeitando os limites do lote e parcela correspondentes.

Apresenta-se de seguida o quadro sinótico da proposta.

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão		
UOPG14		Total
Área de Intervenção (m2)		282 095,00
Área por categoria de uso do solo - PDMSeixal (m2)	Espaço Agrícola ou Florestal (EAE)	158 443,19
	Espaço Urbano de Baixa Densidade (EUBD)	123 651,81
Índice de Edificabilidade - PDMSeixal (m2)	Espaço Agrícola ou Florestal (EAE)	0,10
	Espaço Urbano de Baixa Densidade (EUBD)	0,15
Nº máximo de fogos		125
Superfície de Pavimento/Área de Construção - valores máximos propostos (m2)	Habitacional	15 544,45
	Comércio e Serviços	3 003,32
	Turismo	3 800,00
Áreas de Cedência (exigido por PDM), m2	Espaços verdes e de utilização coletiva	15 962,69
	Equipamento de utilização coletiva	15 476,74
	Área total de cedências	31 439,43
Área total de Cedência proposta m2		24 826,09
Área total de Compensação proposta, m2		125 008,07
Calendarização para execução de obras de urbanização		10 anos

Quadro 2 – Quadro Sinóptico

São permitidas caves nas edificações propostas, mas deve ser visto caso a caso em função do nível freático em cada local, quando chegado a nível do projeto.

A solução urbanística deverá garantir o previsto no Regulamento urbanístico do município do Seixal (RMUS), nomeadamente no que se refere à manutenção da capacidade de retenção e infiltração dos solos, e que 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 pavimentos que permitam a infiltração da água no solo, bem como zonas verdes adequadas à Estrutura Ecológica Municipal (nº 8 do artigo 31º). Tal como devem ser considerados os parâmetros previstos sobre permeabilidade (artigo 62º) no mesmo regulamento.

5.5 Rede Viária, Mobilidade e Infraestruturas

A Unidade de Execução da UOPG 14 não tem no PDM qualquer via estruturante ou relevante proposta ou prevista. Como tal, procurou-se garantir na proposta desta Unidade de Execução a correta ligação dos usos propostos com a fluidez de tráfego automóvel, garantindo ainda que os perfis e dimensionamentos utilizados fossem os indicados para a correta implementação das medidas viárias projetadas.

Como já referido anteriormente, circundada por um “anel rodoviário”, a unidade desenvolve o seu programa com acessos viários a partir da Rua Quinta da Queimada / Av. Vale Boeiro.

A nível rodoviário, foram consideradas como vias estruturantes as já existentes, que circundam a Unidade de Execução (VE1 e VE2). Foram propostas um conjunto de vias Distribuidoras, vias que ligam a este “anel” estruturante (VD1, VD2 e VD3 na parte habitacional, VD4 na parte comercial). A partir destas, foram ainda propostas as vias Locais, que fazem condução local do trânsito residencial (VL1, VL2 e VL3).

Como linhas condutoras da solução proposta, houve a preocupação de separar o tráfego rodoviário de cada uma das tipologias a implementar na Unidade de Execução (Habitação, Comércio e Serviços, e Turístico), de modo a que uma não interfira ou se misture com outra, não criando assim constrangimentos no dia a dia das funções aqui propostas.

Relativamente ao estacionamento, serão garantidos os mínimos exigidos pelo PDM. Os lugares das atividades turísticas deverão ser garantidos dentro da respetiva parcela. O número final de lugares de estacionamento será definido em sede de licenciamento da operação de loteamento.

No caso das unidades comerciais preverem uma área de construção superior a 2.500 m² ficam sujeitos à elaboração de estudo de tráfego, que conforme previsto no PDM do Seixal deve avaliar:

- A acessibilidade do local em transporte individual e coletivo;
- O nível de serviço das vias envolventes e natureza e fluxo das deslocações;
- A adequação da oferta de estacionamento no lote e nas vias que constituam a sua envolvente imediata;
- O funcionamento das operações de carga e descarga e a área de estacionamento afeta às mesmas.

O resultado do estudo de tráfego pode justificar a adoção de parâmetros de dimensionamento do estacionamento diferentes dos indicados no PDM.

No que se refere às restantes infraestruturas (rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de saneamento, de gás, de telecomunicações e outras) serão detalhadas em fase subsequente, em articulação com desenho urbano e dos lotes. Nesta fase será necessário avaliar eventuais necessidades de reforço da rede em alguma das infraestruturas listadas acima. Sendo como objetivo garantir o dimensionamento apropriado para o bom funcionamento das diversas redes de infraestruturas. Foi considerado um valor, preliminar, do que pode ser o custo de infraestrutura no programa de execução.

5.6 Cedências e Compensações

A proposta da Unidade de Execução da UOPG 14 – Quinta da Fábrica calcula e concretiza as áreas a ceder para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, seguindo as regras definidas no PDM.

O PDM define que nas cedências para espaços verdes, o valor seja idêntico independentemente do uso em causa. Assim devem ser cedidos 100 m² de solo para cada 140 m² de Área de Construção. No que se refere às cedências para equipamentos os valores são diferentes consoante o uso proposto. Assim o PDM prevê que para Habitação sejam cedidos 100 m² de solo para cada 140 m² de Área de Construção, no caso de Comércio e Serviços sejam cedidos 90 m² de solo para cada 140 m² de Área de Construção e no caso da Indústria sejam cedidos 40 m² de solo para cada 140 m² de Área de Construção.

Apontando-se para um modelo de ocupação que propõe 18.547,77 m² de construção em solo urbano e 3.800,00 m² de construção em solo rústico, a área mínima a ceder para equipamentos deverá ser de 15.476,7m² e a cedência para espaços verdes será de 15.962,7m² (o que configura uma área total de cedências de 31.439,4m²). Deste modo todos os usos propostos têm que ceder, incluindo assim o uso turístico.

Uma vez que a esmagadora maioria do solo em espaço urbano está ocupado com o programa da proposta, na Unidade de Execução não consegue ceder tudo na sua área urbana. No que se refere à cedência para equipamentos é totalmente cedido. E que corresponde à parcela 5, com 15.476,7 m². No que se refere à cedência para espaços verdes. Parte é cedido em solo urbano (parcela 6) com uma área de 9.349,4 m², sendo que os restantes 6.613,3 m² são resolvidos através de compensação. Aplicando o regulamento de compensações do município do Seixal, foi considerada uma área de compensação total (para a área que não foi cedida) é de 125.008,07 m². Atendendo ao défice de área dimensionada como cedência para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva (EVUC), é proposta compensação em espécie (através das parcelas P7 e P8, com um total de 125 008,07 m²),

que será complementada por compensação em numerário caso o valor da compensação em espécie (a aferir pelos serviços municipais) não seja suficiente para colmatar o valor devido pelo défice de área a ceder para EVUC.



Figura 16 – Proposta de Cedências e Compensações

QUADRO SÍNTESE						
PARCELA		MÁXIMOS ADMITIDOS		ÁREA DE CONSTRUÇÃO / SUP. PAVIMENTO		
Nº.	Área (m ²)	Altura de edificação(m)	Fogos	Habitação	Comércio e serviços	Turismo
P1	71 543,01	8	125	15 544,45	-	-
P2	17 018,58	8	-	-	2 778,32	-
P3	1 361,61	8	-	-	225,00	-
P4	26 891,03	8	-	-	-	3 800,00
TOTAL	116 814,23	8	125	15 544,45	3 003,32	3 800,00

CEDÊNCIAS		
P5	15 476,74	Equipamento de utilização coletiva
P6	9 349,35	Espaços verdes e de Utilização coletiva
TOTAL	24 826,09	

COMPENSAÇÃO		
P7	86 828,03	Área de Compensação
P8	38 180,04	Área de Compensação
TOTAL	125 008,07	

15 446,62	Espaço de vias, Zonas pedonais e de Estadia pública
------------------	---

282 095,00	Área da Unidade de Execução UOPG 14
-------------------	--

Quadro 3 – Quadro Síntese

Refere-se que as áreas destinadas a cedências e/ou compensações ao município serão entregues livres de ônus e/ou encargos, incluindo no que se refere à realização dos estudos de que dependem as intervenções nessas áreas (atendendo também ao referido no n.º 5 dos Termos de Referência e Execução da UOPG 14 - Quinta da Fábrica)

5.7 Área Urbana de Génese Ilegal

Esta Unidade de Execução insere-se na UOPG14 – Quinta da Fábrica, sendo de referir que através de deliberação da Câmara Municipal do Seixal, n.º. 278/2016, de 3 de novembro foi aprovada a delimitação gráfica da AUGI (Área Urbana de Génese Ilegal) C26, na modalidade

de reconversão por iniciativa dos particulares como operação de loteamento, que abrange parte do prédio rústico descrito na Conservatória do Registo Predial de Amora sob o nº.8272/20081222, com uma área aproximada de 124.103,00 m² (área classificada no PDM Seixal como Solo Urbano e qualificada como solo urbanizável na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade). Sendo o procedimento associado enquadrado pelo Processo nº 1/A/1984.

De acordo com a caracterização dos avos dos comproprietários, assim resultará a atribuição de parcelas (futuros lotes) ou haverá lugar a uma compensação em termos perequativos.

A área delimitada como AUGI tem a sua governança estabelecida nos termos da Lei 91/95 de 02 de setembro, na redação que lhe foi conferida pela Lei nº 71/2021 de 04/11, estando sujeita à administração conjunta, a cargo dos órgãos eleitos e instituídos nos termos do artigo 8º da citada Lei.

Ao invés, a demais propriedade, da titularidade dos mesmos comproprietários, não tem um modelo de governança estabelecido, pelo que se aplicam as regras gerais da compropriedade.

A AUGI corresponde às parcelas 1, 2, 3, 5, 6 na proposta da unidade de execução.

Realizou-se a 25 de maio de 2025 uma assembleia geral ordinária de comproprietários da AUGI. Foi feita uma apresentação, desde a explicação do conceito do que é uma Unidade de Execução, até à proposta de delimitação dessa UE, sendo esclarecida a dinâmica de todo o processo, a natureza da propriedade, a coexistência da AUGI, as alterações legislativas que têm vindo a afetar os solos rústicos, a par da inserção da propriedade no contexto da geografia e usos locais.

Foram postos à votação três cenários, possíveis, de delimitação da UE, onde foi deliberado por maioria de todos os comproprietários, o cenário número um, cuja representação gráfica, consta também do slide 19, e que a publicação do mesmo (a 7 de junho de 2025) se encontra no anexo I deste documento.

5.8 Programação da Solução Urbanística

Em termos de relações do faseamento da Unidade de Execução da UOPG 14 - Quinta da Fábrica, o mesmo será realizado em duas grandes fases, com uma parte comum inicial. Essa será a parte da elaboração dos projetos para toda a área e a resolução da temática da AUGI. Após isso será possível urbanizar e edificação as áreas a poente (habitacional e comercial)

que constituem a primeira fase. A segunda fase será a parte nascente (atividades turísticas), com a respetiva urbanização e edificação. A programação é ilustrada no quadro 4.

5.9 Perequação

5.9.1 Enquadramento e Princípios

O PDM do Seixal prevê no seu artigo 81º as regras previstas sobre Perequação Compensatória:

1 — Os mecanismos de perequação aplicam -se às unidades operativas de planeamento e gestão ou às unidades de execução, de modo a assegurar a justa repartição entre os proprietários abrangidos pelos benefícios e encargos decorrentes da execução das ações programadas para a respetiva área de intervenção.

2 — Os mecanismos de perequação compensatória a adotar são os seguintes:

a) Repartição da edificabilidade, com base no estabelecimento de um índice médio de utilização;

b) Repartição das áreas de cedência, com base no estabelecimento de um índice de cedência médio;

c) Repartição dos custos de urbanização.

3 — A Câmara Municipal pode definir ou aceitar, por proposta dos interessados, outros mecanismos que assegurem o disposto no n.º 1 do presente artigo.

O modelo perequativo a desenvolver terá em conta o acima referido, bem como considerar todas as características da proposta do UEQF. Assim importa ter em conta a capacidade edificatória prevista, bem como as diversas infraestruturas que terão que ser executadas. O modelo perequativo será articulado na sua execução com a resolução da AUGI. Pretende-se que o resultado do modelo seja simultaneamente equilibrado, na distribuição dos benefícios e encargos, bem como promova a rápida e segura execução da UEQF.

5.9.2 Sistema de execução

Tal como previsto no PDM será o sistema de cooperação, nos termos do previsto no artigo 150º do RJIGT, segundo o qual a iniciativa de execução do plano pertence ao município com a cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a

programação estabelecida e nos termos dos direitos e obrigações a assumir no Contrato de Urbanização

No que respeita aos Instrumentos de Execução, e de modo a garantir a boa execução da Unidade de Execução, a Câmara Municipal do Seixal disporá de todos os instrumentos de execução dos planos, identificados nos artigos 153º e seguintes do RJIGT, para execução da presente Unidade de Execução, destacando-se os seguintes (com maior relevância no caso em apreço):

- a) Expropriação por utilidade pública (artigo 159.º do RJIGT);
- b) Venda forçada (artigo 160.º do RJIGT);
- c) Reparcimento do solo urbano (artigo 164.º e seguintes do RJIGT);
- d) Obrigação de urbanização (artigo 170.º do RJIGT).

5.9.3 Proprietários

Existem 86 comproprietários envolvidos neste processo.

Sendo que existe um grande proprietário que tem cerca de 75% e 6 que devem ter avos suficientes para um dos 125 fogos previstos. Os restantes são cerca de 79 (onde 54 têm 0,15% ou menos e 76 têm menos de 0,5%). Este perfil e desproporção entre proprietários é relevante considerar de modo a garantir a real execução da UEQF.

Deste modo e conforme apresentado no esquema seguinte, terá cada proprietário que aferir qual a melhor opção para si.

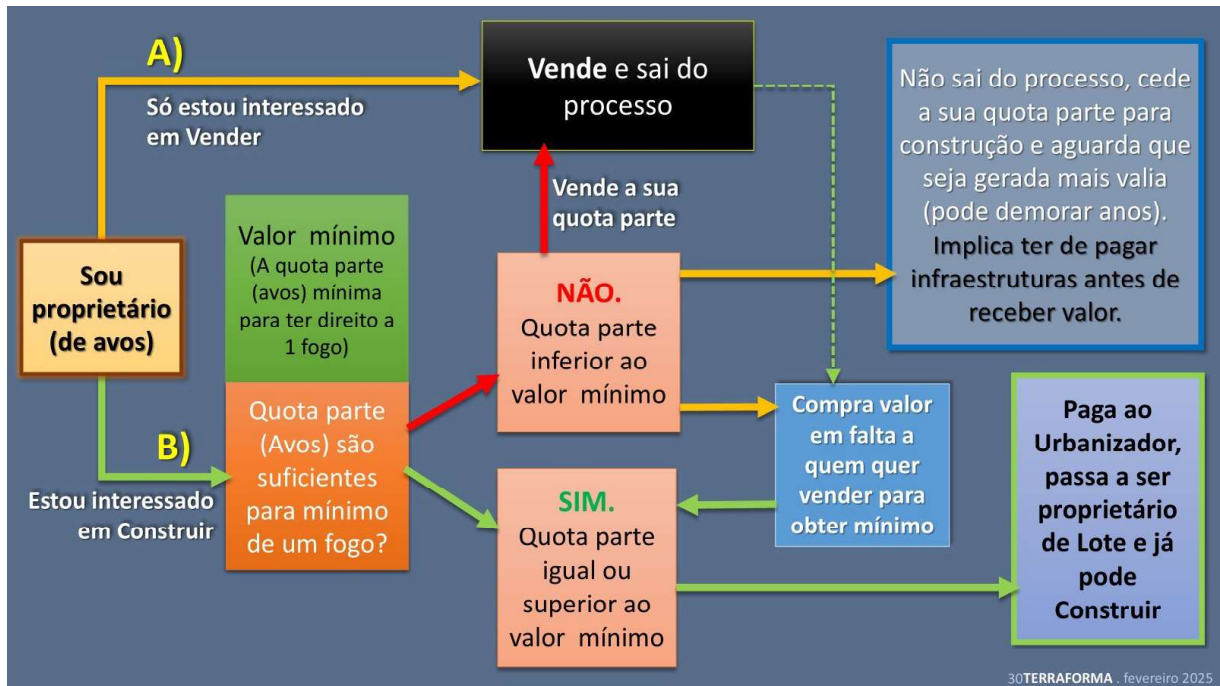


Figura 17 – Esquema dos Proprietários

6 Programa de Execução e Plano de Financiamento

No âmbito da proposta da Unidade de Execução da UOPG 14 – Quinta da Fábrica foi elaborada uma estimativa dos custos associados às principais intervenções propostas.

São consideradas como obras ou infraestruturas gerais de execução sempre prioritária as seguintes intervenções:

- Beneficiação da via estruturante (anel viário);

E consideram-se como obras ou infraestruturas locais as seguintes intervenções:

- Vias Distribuidoras;
- Vias Locais de Acesso.

Devem ainda ser considerados estudos que possam ser necessários na execução da presente Unidade de Execução, nomeadamente (que possam ser necessários em função do descrito no presente relatório):

- Avaliação Impacte Ambiental;
- Estudo de incidências ambientais;
- Estudos de prospeção de análises químicas e/ou estudo hidrogeológico e geotécnico;
- Estudo de Tráfego.

Sendo o valor estimado posteriormente e em função da necessidade e detalhe dos estudos.

A tabela seguinte, resume a estimativa dos custos, que deverão ser revistos nas fases seguintes.

<i>Valores em euros</i>	Total
Vias estruturantes principais	1 303 481,35
Vias distribuidoras	880 502,19
Vias locais	351 920,23
Outras infraestruturas urbanísticas	1 447 522,21
Total	3 983 425,98

Quadro 4 – Estimativa de custos de urbanização

7 Sistema de Execução

O desenvolvimento das operações urbanísticas necessárias à execução da Unidade de Execução da UOPG 14 – Quinta da Fábrica deverá no presente caso ser executado através do Sistema de Cooperação previsto no artigo 150.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e alterações posteriores (RJIGT), uma vez que a iniciativa da delimitação da Unidade de Execução da UOPG 14 – Quinta da Fábrica é do Município e a execução aberta à cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida e nos termos do adequado instrumento contratual.

Os direitos e obrigações das partes, como se referiu, serão definidos no Contrato de Urbanização a celebrar entre o Município e os particulares (artigo 150.º, n.º 2 do RJIGT), após a aprovação da delimitação da Unidade de Execução e dos respetivos Termos de Referência.

A Unidade de Execução da UOPG 14 – Quinta da Fábrica prevê que o prazo de execução seja de 10 anos, a ser previsto na minuta do contrato de urbanização.

É apresentado de seguida o cronograma da execução da Unidade de Execução da UOPG 14 – Quinta da Fábrica. Este é o cronograma dos tempos máximos, se e quando possível alguns dos passos previstos podem ser encurtados.

Sendo de destacar a fase inicial da execução, onde será resolvida a temática da AUGI.

	Anos									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Parte comum										
Estudos e Projetos	■	■								
AUGI		■	■	■						
UE 14 - Habitação e Comércio										
Obras de Urbanização				■	■					
Obras de Edificação					■	■	■			
UE 14 - Turismo										
Obras de Urbanização							■	■		
Obras de Edificação								■	■	■

Figura 18 – Cronograma da Execução

dezembro de 2025

Eng. João Belard Correia

8 Anexo I – Publicação no jornal da ata da Assembleia Geral da AUGI

Os direitos de propriedade intelectual de todos os conteúdos do Público – Comunicação Social S.A. são pertença do Público. Os conteúdos disponibilizados ao Utilizador assinante não poderão ser copiados, alterados ou distribuídos salvo com autorização expressa do Público – Comunicação Social, S.A. Público Classificados • Sábado, 7 de Junho de 2025 • 41

MT
Ana Filipa de Losada Marcelino Tomás

Certifico para efeitos de publicação que, por escritura de **Justificação Notarial**, outorgada hoje, dia cinco de Junho de dois mil e vinte e cinco, neste Cartório, lavrada de folhas 96 a 98, do Livro de notas são escrituras diversas número 308, o **PATRIARCADO DE LISBOA**, titular do NIF 500.920.575, com sede no Mosteiro de S. Vicente de Fora, Campo de Santa Clara, freguesia de S. Vicente, concelho de Lisboa; justificou ser dona e legítima possuidora, com exclusão do outrem, do prédio urbano, sito na Rua da Guia, números 33 a 37, lugar e freguesia de Socorro, concelho de Lisboa, descrito sob o número 301 na Conservatória do Registo Predial de Lisboa. Que o referido prédio se encontra inscrito na matriz da freguesia de Santa Maria Maior sob o artigo 1466 (anterior artigo 114 da extinta freguesia de Socorro), com o valor patrimonial de 682.830,00, valor que lhe atribui. Que, o referido prédio se encontra definitivamente registado a favor de Manuel da Silva Oliveira, solteiro maior, pela inscrição com a AP. 3 de 1924/10/22 de Gustavo Jorge Barbosa pela inscrição com a AP. 6 de 1991/10/03 e foi por ela adquirido no ano de 1992, por doação que lhe foi feita pelo referido Gustavo Jorge Barbosa, último, nunca tendo chegado a formalizar a doação através da necessária escritura pública, uma vez que o doador nunca formalizou a aquisição da totalidade do prédio ao restante titular inscrito, Manuel da Silva Oliveira, e não pode agora vir formalizá-la, em virtude de não saber do paradeiro dos herdeiros do doador. Assim, a justificante não possui assim título formal que lhe permita registar na cidade Conservatória do Registo Predial o identificado prédio, pese embora, que durante este período de tempo, decorrido, mais de 20 anos, sempre agiu como proprietária, sem nunca ocultar esta sua posição ou ser importunado por quem quer que fosse, usufruindo directamente do prédio em causa, nomeadamente utilizando-o, fazendo nelle obras de conservação e manutenção e pagando os respectivos impostos ao longo dos anos. Que esta posse por ter sido sempre pacífica, pública, contínua e durante mais de vinte anos, facultou-lhe a aquisição por usucapião do direito de propriedade do referido prédio, direito esse que pela sua própria natureza não pode ser comprovado por qualquer título formal extrajudicial.

Esta certidão é original, Altrágua, 05 de Junho de 2025.

A Notária,
Ana Filipa de Losada Marcelino Tomás
Conta n.º 1526
Público, 07/06/2025

paraíso desde 1970

LEILÃO ELECTRÓNICO

FIM DO LEILÃO: 30 JUNHO, 2ª FEIRA ÀS 11H00

Insolvência de Decorpaças – Comércio e Indústria de Móveis, S.A.
Tribunal Judicial da Comarca da Porto – Juízo de Comércio de Amareal – 303
Processo nº 20125.378481

ARMAZÉM (661m²)
280.000€

Praceta Arconseus nº 64 e 68, r/c e andar
REBORDOSA - PAREDES

VISITAS: 6 de junho das 9h às 11h

CATÁLOGO ONLINE
Subscreva a nossa newsletter em www.gparaíso.pt

CONTACTAR NA UE: **LISBOA - TEL: 218 132 394 - FAX: 218 132 393 - WWW.GPARAISO.PT**

VENDA
AVEIRO * **hasta pública** * 3 JULHO 2025 18HORAS

COSTA NOVA

ILHAVO * CIDADES RICAS EM BELEZA NATURAL E PATRIMONIO CULTURAL * AVEIRO

A Santa Casa de Misericórdia de Aveiro está a vender, por hasta pública, um imóvel na Costa Nova de Prato situado no Rua de São Amador, s/nº Leilão: "Cidade Verde Aveiro", a compradora repete integralmente os custos urbanísticos-pedagógicos da Costa Nova, incluindo os honorários de um arquitecto individual de nível 1.

• Topografia: 75,00 m²
• Área de construção: 103,00 m²
• Valor base de licitação: 400.000,00 €

Agende a sua visita através do número: 226 209 802
Consulte o Regulamento da Hasta Pública em www.sccm.pt

Extrato da ATA Número 3

Aos vinte e cinco dias do mês de Maio de 2025, no Auditório João Queiroz da Junta de Freguesia de Corroios, sito no Largo do Mercado, em Corroios, reuniram-se os membros do Conselho de comproprietários do prédio que integra a Área Urbana de Góese legal - AUGI da Quinta da Fábrica da Polónia, sito na freguesia de Corroios, concelho do Seixal, inscrita na Conservatória do Registo Predial de Lisboa, na folha 972 da freguesia de Corroios e inscrito na matriz histórica sob o artigo 81 da secção 2.ª da freguesia de Amora, com a seguinte ordem de trabalhos:

1. Apresentação das contas da administração conjunta relativas aos anos de 2022 a 2024;
2. Eleição do Conselho de Administração;
3. Eleição do Conselho de Fiscalização;
4. Apresentação e discussão da Delimitação da Unidade de Execução da Quinta da Fábrica UOPG 14 - Seixal;
5. Mandatar a Comissão de Administração para propor a assembleia alterações à proposta de Delimitação da Unidade de Execução, a solicitação da Câmara Municipal do Seixal, para cumprimento de legislação em vigor ou melhoria do desenho urbano, a fim de evitar a convocação de assembleia de comproprietários para o efeito;
6. Esclarecimentos sobre o cadastro de comproprietários;
7. Outros assuntos de interesse geral.

A assembleia teve início às onze horas e vinte minutos, em primeira convocatória, encontrando-se presentes ou representados comproprietários que, representando, no seu conjunto, 257.076 avos do total de 287.360 votos dos comproprietários (titulares inscritos na CRM), correspondente a 89,8% dos direitos de votos totais, tendo este total sido validado nos termos do art.º 12º da Lei nº 91/85 de 12 de setembro, pelo que, a Assembleia pode reunir e deliberar válidamente, adun e todos os pontos da Ordem de Trabalhos. O Presidente da Comissão de Administração deu início à assembleia apresentando, um ponto antes da ordem dos dias: Proposta de Composição da Mesa.

Dr. Armando Lacerda de Queiroz, D. Manuela Rodrigues Diniz, D. Helder Macroneiro, D.ª Sandra Eugénio

Posta a votação, foi a composição de mesa aprovada por unanimidade.

PONTO 1 - Apresentação das contas da administração conjunta relativas aos anos de 2022 a 2024.

O Presidente da Mesa passou a palavra ao Dr. Helder Macroneiro, que apresentou a seguinte proposta aprovada por unanimidade: 2022 a 2024, e esclareceu que as mesmas não podem ser aprovadas por não estar o Conselho de Fiscalização devidamente constituído para emitir o respetivo parecer, nos termos da Lei. Sem prejuízo, foi esclarecida a Assembleia de que as mesmas, desde que não existissem, não foram escrituradas em dívida.

Não houve lugar a votação por se tratar apenas de uma apresentação de contas.

PONTO 2 - Eleição do Conselho de Administração. Foi apresentada e lida a lista composta pelo Conselho de Administração para um mandato de três anos.

Trânsito de 2025 a 2027

Presidente: Dr. Armando Filipe Lacerda de Queiroz
Tesoureira: Manuela Rodrigues Diniz
Vogal: Filomena Cristina Taveira Correia Gaspar

Posta a votação, foi a presente proposta aprovada por unanimidade.

PONTO 3 - Eleição do Conselho de Fiscalização. Foi apresentada e lida a lista.

Presidente: Miguel Eduardo Sousa Vieira
Vogal: Nuno Alves Pereira
Vogal: Hugo Alexandre Mendes Sousa Ferreira

Posta a votação, foi a presente proposta aprovada por unanimidade.

PONTO 4 - Apresentação e discussão da Delimitação da Unidade de Execução da Quinta da Fábrica UOPG 14 - Seixal Tomou a palavra o Dr. Helder Macroneiro que apresentou a

empresa responsável pela elaboração do trabalho técnico de delimitação da Unidade de Execução da Quinta da Fábrica, ou seja, a empresa, Tensolima, e o seu representante em sala, Eng.º João Beirão Correia.

Eng.º João Beirão Correia explicou que a Tensolima, nomeadamente ao mesmo trabalho, está a ser prestada pela D.ª Sandra Eugénio legal - AUGI da Quinta da Fábrica da Polónia, sito na freguesia de Corroios, concelho do Seixal, inscrita na Conservatória do Registo Predial de Lisboa, na folha 972 da freguesia de Corroios e inscrito na matriz histórica sob o artigo 81 da secção 2.ª da freguesia de Amora, com a seguinte ordem de trabalhos:

1. Apresentação das contas da administração conjunta relativas aos anos de 2022 a 2024;

2. Eleição do Conselho de Administração;

3. Eleição do Conselho de Fiscalização;

4. Apresentação e discussão da Delimitação da Unidade de Execução da Quinta da Fábrica UOPG 14 - Seixal;

5. Mandatar a Comissão de Administração para propor a assembleia alterações à proposta de Delimitação da Unidade de Execução, a solicitação da Câmara Municipal do Seixal, para cumprimento de legislação em vigor ou melhoria do desenho urbano, a fim de evitar a convocação de assembleia de comproprietários para o efeito;

6. Esclarecimentos sobre o cadastro de comproprietários;

7. Outros assuntos de interesse geral.

A assembleia teve início às onze horas e vinte minutos, em primeira convocatória, encontrando-se presentes ou representados comproprietários que, representando, no seu conjunto, 257.076 avos do total de 287.360 votos dos comproprietários (titulares inscritos na CRM), correspondente a 89,8% dos direitos de votos totais, tendo este total sido validado nos termos do art.º 12º da Lei nº 91/85 de 12 de setembro, pelo que, a Assembleia pode reunir e deliberar válidamente, adun e todos os pontos da Ordem de Trabalhos. O Presidente da Comissão de Administração deu início à assembleia apresentando, um ponto antes da ordem dos dias: Proposta de Composição da Mesa.

Dr. Armando Lacerda de Queiroz, D. Manuela Rodrigues Diniz, D. Helder Macroneiro, D.ª Sandra Eugénio

Posta a votação, foi a composição de mesa aprovada por unanimidade.

PONTO 1 - Apresentação das contas da administração conjunta relativas aos anos de 2022 a 2024.

O Presidente da Mesa passou a palavra ao Dr. Helder Macroneiro, que apresentou a seguinte proposta aprovada por unanimidade: 2022 a 2024, e esclareceu que as mesmas não podem ser aprovadas por não estar o Conselho de Fiscalização devidamente constituído para emitir o respetivo parecer, nos termos da Lei. Sem prejuízo, foi esclarecida a Assembleia de que as mesmas, desde que não existissem, não foram escrituradas em dívida.

Não houve lugar a votação por se tratar apenas de uma apresentação de contas.

PONTO 2 - Eleição do Conselho de Administração. Foi apresentada e lida a lista composta pelo Conselho de Administração para um mandato de três anos.

Trânsito de 2025 a 2027

Presidente: Dr. Armando Filipe Lacerda de Queiroz
Tesoureira: Manuela Rodrigues Diniz
Vogal: Filomena Cristina Taveira Correia Gaspar

Posta a votação, foi a presente proposta aprovada por unanimidade.

PONTO 3 - Eleição do Conselho de Fiscalização. Foi apresentada e lida a lista.

Presidente: Miguel Eduardo Sousa Vieira
Vogal: Nuno Alves Pereira
Vogal: Hugo Alexandre Mendes Sousa Ferreira

Posta a votação, foi a presente proposta aprovada por unanimidade.

PONTO 4 - Apresentação e discussão da Delimitação da Unidade de Execução da Quinta da Fábrica UOPG 14 - Seixal Tomou a palavra o Dr. Helder Macroneiro que apresentou a

