

**MUNICÍPIO DO SEIXAL****Aviso n.º 1466/2024**

*Sumário:* Suspensão parcial da 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal do Seixal e estabelecimento de medidas preventivas para a área da UOPG 60 — Quinta Carlos Costa.

**Suspensão parcial da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal do Seixal e estabelecimento de Medidas Preventivas para a área da UOPG 60 — Quinta Carlos Costa**

Paulo Alexandre da Conceição Silva, Presidente da Câmara Municipal do Seixal, torna público nos termos do disposto nos artigos 126.º, 134.º e 137.º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Planeamento Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que a Assembleia Municipal do Seixal, aprovou, em sessão extraordinária, realizada em 14 de novembro de 2023, sob proposta da Câmara Municipal, a suspensão parcial da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal do Seixal, aprovado e publicado pelo Aviso n.º 2388/2015 do *Diário da República*, 2.ª série — N.º 44 — 4 de março de 2015, com as correções previstas no Aviso n.º 9183/2018, aprovadas e publicadas no *Diário da República*, 2.ª série — N.º 128 — 5 de julho de 2018, para a área da UOPG 60 — Quinta Carlos Costa, sita na União de Freguesias de Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires, e o estabelecimento de medidas preventivas. Assim e para efeitos de eficácia publica-se no *Diário da República* a deliberação da Assembleia Municipal, as Medidas Preventivas e Plantas.

O prazo da vigência das medidas preventivas será de dois anos, a contar da data da sua publicação no *Diário da República*, prorrogável por mais um ano, caducando com a entrada em vigor da alteração ao 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal, em curso.

Para constar e para devida eficácia, publica-se o presente aviso nos termos da alínea i) do n.º 4, do artigo 191.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 4 de maio.

14 de dezembro de 2023. — O Presidente da Câmara Municipal, *Paulo Alexandre da Conceição Silva*.

**Deliberação**

Alfredo José Monteiro da Costa, Presidente da Assembleia Municipal do Seixal, no âmbito das competências legais determinadas pela Lei n.º 169/99 de 18 de setembro, com a redação atualizada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro e pelo anexo à Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, certifica que a Assembleia Municipal do Seixal, na 6.ª Sessão Extraordinária de 2023, realizada em 14/11/2023, deliberou por maioria e em minuta, aprovar a Suspensão parcial da Revisão do Plano Diretor Municipal do Seixal para a área da UOPG 60 — Quinta Carlos Costa, e o estabelecimento das respetivas Medidas Preventivas, em conformidade com a proposta da Câmara Municipal do Seixal correspondente à deliberação 311/2023, de 18/10/2023, daquele órgão.

Por ser verdade e me ter sido pedido, mandei passar a presente Certidão.

20 de novembro de 2023. — O Presidente da Assembleia Municipal, *Alfredo José Monteiro da Costa*.

**Medidas Preventivas a adotar****Artigo 1.º****Âmbito territorial**

São estabelecidas medidas preventivas para a UOPG 60 — Quinta Carlos Costa, sita na União de Freguesias de Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires.

## Artigo 2.º

**Âmbito temporal**

1 — O prazo de vigência das medidas preventivas mantém-se até à publicação no *Diário da República* da alteração do Plano Diretor Municipal, ou por um período de dois anos, prorrogável por mais um, caducando com a entrada em vigor da alteração do Plano Diretor Municipal.

2 — Durante o prazo de vigência mencionado no número anterior, fica suspenso o Plano Diretor Municipal do Seixal na área abrangida pelas presentes medidas preventivas.

## Artigo 3.º

**Âmbito material**

1 — Na área abrangida pelas presentes medidas preventivas são permitidas todas as operações urbanísticas que cumpram os parâmetros urbanísticos admitidos para os respetivos usos do solo, nos termos do número seguinte.

2 — Através da presente suspensão a qualificação do solo prevista no PDM em vigor fica suspensa, antecipando-se os efeitos da qualificação do solo prevista na alteração do PDM em curso, e que se concretiza da seguinte forma:

a) Para os Espaços Verdes urbanizáveis deverão considerar-se as regras e os parâmetros urbanísticos admitidos para os EAE 2 — Indústria e Logística;

b) Para os EAE 1 — Compatíveis com Função Residencial urbanizáveis deverão considerar-se as regras e os parâmetros urbanísticos admitidos para os EAE 1 — Compatíveis com Função Residencial urbanizado;

c) Para os EUE 1 — Equipamentos de Utilização Coletiva, deverão considerar-se as regras e os parâmetros urbanísticos admitidos para os EAE 2 — Indústria e Logística, com exceção da área situada a Norte da AE2 — Auto-Estrada do Sul, que mantendo a mesma qualificação (EUE 1 — Equipamentos de Utilização Coletiva), mantêm-se abrangida pelas regras e parâmetros urbanísticos admitidos para este uso do solo.

## Artigo 4.º

**Novas Regras**

1 — Para efeitos do disposto no artigo anterior, deve ter-se em consideração os parâmetros urbanísticos admitidos para a categoria de Espaços de Atividades Económicas:

## 1.1 — Identificação e funções

1.1.1 — A categoria de Espaços de Atividades Económicas (EAE) corresponde a áreas preferencialmente destinadas ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização de espaço urbano.

## 1.1.2 — Os EAE incluem as seguintes subcategorias:

a) EAE 1 — Atividades económicas compatíveis com a função residencial — áreas onde a atividade económica predomina, em pelo menos 80 %, sobre a função residencial, na vertente de comércio e serviços;

b) EAE 2 — Indústria e logística — áreas afetas a atividades económicas na vertente da armazenagem e logística e onde também são admitidos outros usos de atividade económica, com exceção da indústria siderúrgica;

## 1.2 — Regime de edificabilidade

1.2.1 — As operações urbanísticas a desenvolver nos EAE 1 regulam-se pelo disposto nos artigos 41.º ou 44.º do Regulamento do PDM em vigor, conforme os casos.

1.2.2 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, as operações urbanísticas a desenvolver nos EAE 2 regem-se pelos seguintes parâmetros:

- a) Índice de edificabilidade — 0,50;
- b) Altura máxima da edificação — 13 metros, exceto instalações especiais quando justificado tecnicamente;
- c) Afastamento das construções aos limites do lote ou parcela — 7 metros;
- d) Criação de uma faixa envolvente de proteção ambiental e visual arbóreo-arbustiva com a largura mínima de 12,5 metros no perímetro dos lotes ou parcelas, quando confinantes com outros usos do solo, de modo a garantir a integração paisagística do local, e onde é interdita a execução de quaisquer construções.

1.2.3 — Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas semelhantes a uma operação de loteamento a desenvolver nos EAE 2 aplica-se os seguintes parâmetros:

- a) Faixa mínima arborizada — 15 metros no perímetro do terreno afeto ao loteamento ou ao empreendimento, sempre que a configuração da parcela o permita;
- b) Altura máxima da edificação — 13 metros, desde que, nos afastamentos e recuo, seja respeitada a proporção de 7 metros de afastamento para 11 metros de altura da edificação, com exceção de instalações especiais quando justificado tecnicamente;
- c) Afastamento das construções aos limites do lote — 7 metros;
- d) Índice volumétrico —  $3 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ , com exceção de instalações especiais quando justificado tecnicamente.

1.2.4 — As situações referidas no número anterior, e que representem polos geradores/atratores de tráfego, devem ser precedidas de plano de mobilidade de empresas, nos termos legalmente previstos.

1.2.5 — As operações urbanísticas previstas no presente número, serão submetidas à apreciação da respetiva tutela.

2 — Para efeitos do disposto no artigo anterior, deve ter-se em consideração os parâmetros urbanísticos admitidos para a categoria de Espaços de Uso Especial:

2.1 — Identificação e funções

2.1.1 — Os Espaços de Uso Especial (EUE) integram áreas destinadas a equipamentos e infraestruturas estruturantes, bem como outros usos específicos, nomeadamente cultura, recreio, lazer.

2.1.2 — Os EUE incluem as seguintes subcategorias:

a) EUE 1 — Espaços de Equipamento — áreas ocupadas ou afetas a equipamentos de utilização coletiva de natureza pública ou privada, estruturantes e relevantes no que se refere à sua função e dimensão no contexto municipal;

b) EUE 3 — Infraestruturas estruturantes — áreas afetas a infraestruturas urbanas existentes ou previstas.

2.2 — Regime de edificabilidade

2.2.1 — Nos EUE 1, são desenvolvidos equipamentos de utilização coletiva de natureza pública ou privada, com a edificabilidade resultante da aplicação dos parâmetros previstos no artigo 41.º do Regulamento do PDM em vigor.

2.2.2 — Nos EUE 3, são admitidas obras de construção, alteração, conservação ou ampliação relacionadas com a infraestrutura instalada e com as áreas técnicas complementares adjacentes, assim como suportes publicitários e monopostos.

2.2.3 — As operações urbanísticas, previstas no presente artigo, serão submetidas à apreciação da respetiva tutela.



## 3 — Espaços de Utilização Coletiva — Parâmetros de dimensionamento

3.1 — As operações urbanísticas a desenvolver nos termos do n.º 2 devem considerar os seguintes parâmetros de dimensionamento dos espaços de utilização coletiva:

Nas operações de loteamento e em operações urbanísticas semelhantes a uma operação de loteamento, o dimensionamento de espaços de utilização coletiva cumpre no mínimo o seguinte:

Utilização	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamentos de utilização coletiva
Habitação . . . . .	100 m <sup>2</sup> /140 m <sup>2</sup> de área de construção (a.c.)	100 m <sup>2</sup> /140 m <sup>2</sup> a.c.
Comércio e serviços (inclui equipamentos de utilização privada). . . . .	100 m <sup>2</sup> /140 m <sup>2</sup> a.c.	90 m <sup>2</sup> /140 m <sup>2</sup> a.c.
Indústria . . . . .	100 m <sup>2</sup> /140 m <sup>2</sup> a.c.	40 m <sup>2</sup> /140 m <sup>2</sup> a.c.

3.2 — Em função das necessidades criadas pela operação urbanística em concreto, um dos parâmetros referidos no número anterior poderá ser reduzido até ao limite mínimo previsto na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, desde que o outro parâmetro aumente na proporção da referida redução.

3.3 — Compete à Câmara Municipal definir o uso funcional destes espaços tendo em conta a sua dimensão, localização e as efetivas necessidades da zona onde se insere e fixá-lo no alvará da operação urbanística de que resultam.

3.4 — A localização das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva será determinada pela EEM.

3.5 — Quando na sequência da aplicação dos parâmetros definidos no n.º 1, o terreno resultante não atinja 300 m<sup>2</sup> e/ou fundamentadamente não se justificar a localização de qualquer espaço verde público ou equipamento de utilização coletiva no prédio objeto de operação urbanística, não são dimensionadas áreas para este fim, sem prejuízo do pagamento de compensação em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

## 4 — Definições

4.1. — Para efeitos da aplicação das Medidas Preventivas em presença, consideram-se as definições constantes do Decreto Regulamentar n.º 5 /2019 de 27 de setembro, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e com as últimas alterações introduzidas pela Lei n.º 118/2019 de 17 de setembro, bem como as seguintes:

a) Área de reconversão urbanística — prédio ou conjunto de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objeto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção, até à data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de dezembro;

b) Índice de edificabilidade (Ie): quociente entre a superfície de pavimento e a área do solo a que o índice diz respeito;

c) Superfície de pavimento (Sp): somatório das áreas de todos os pavimentos de um ou mais edifícios, quaisquer que sejam os fins a que se destinem, situados acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão de estacionamento, arrecadações e áreas técnicas situados em cave, zonas de sótão não habitáveis, varandas, galerias exteriores de acesso público e piscinas.

**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT  
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

70987 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PSusp\\_70987\\_1510\\_UOPG60\\_S.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PSusp_70987_1510_UOPG60_S.jpg)

617240578