

Sociedade de Construções Reis & Marques, Lda.

**Memória Descritiva Estudo para a
Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1
UOPG 1 – Quinta do Castelo
Com a Delimitação das Unidades de Execução**

01 de abril de 2021

Índice

1.Introdução.....	2
2.Localização.....	4
3.Enquadramento nos Planos de Ordenamento do Território	5
4.Cadastró.....	8
5.Proposta de delimitação das Unidades de Execução (UE)	9
6.Proposta de Intervenção	11
7.Condicionantes	12
8. Cedências.....	17
8. Quadro Sinótico – Estimativa de Custos.....	17
9. Notas.....	20

1. Introdução

O presente trabalho tem como objetivo o estudo urbanístico da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 – Quinta do Castelo (UOPG 1) – enquanto porção contínua de território, delimitada no Plano Diretor Municipal do Seixal (PDMS), com o objetivo da programação da execução do plano ou da realização de operações urbanísticas.

A UOPG 1 tem uma área de 181.557,80 m², situando-se entre a Quinta da Princesa a sul, a Estrada Nacional 10 (EN10), desclassificada, a poente, a Av. Arsenal do Alfeite a norte e os terrenos do Art.º 10014 da Quinta do Castelo a nascente. Encontra-se identificada nas peças desenhadas anexas e que fazem parte integrante do presente estudo. Apresenta uma topografia com declive muito suave, entre as cotas 4,50 e 14,70 metros, numa extensão de 322 metros. Os solos apresentam as características predominantes na zona, arenosos e argilosos e na proximidade de zonas de sapal fluvial.

Para a execução da UOPG 1 – Quinta do Castelo, propõe-se a delimitação de três Unidades de Execução (UE1, UE2 e UE3), que, de acordo com a definição, consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos das áreas a sujeitar à intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos, dando igualmente cumprimento ao exposto no n.º 3 do art.º 42º do Regulamento do Plano Diretor Municipal do Seixal (RPDMS). Estas UE encontram-se delimitadas na *Planta da Proposta de Delimitação das Unidades de Execução – 0.4.01.0*.

É objetivo deste estudo a delimitação das Unidades de Execução, qualificá-las quanto às capacidades de edificabilidade, condicionantes, propor as áreas de cedências para o domínio público, apresentar uma calendarização e uma estimativa de custos para a sua concretização, num todo coerente e que concorra para uma área homogénea com relações intrínsecas e com a envolvente próxima.

A UOPG 1 integra cinco prédios. Três totalmente dentro dos limites da UOPG 1, os n.ºs 10012 (Prédio P2), 10066 (Prédio P4) e o 10271 (Prédio P5); dois que extravasam os referidos limites, os n.ºs 10014 (Prédio P1) e 7340 (Prédio P3); todos na freguesia de Corroios; totalizam uma área de 370.093,90 m², dos quais 170.491,50 m² dentro do limite da UOPG . Encontram-se identificados na figura 2 abaixo (*In Planta da Delimitação Cadastral – 0.1.01.0*)

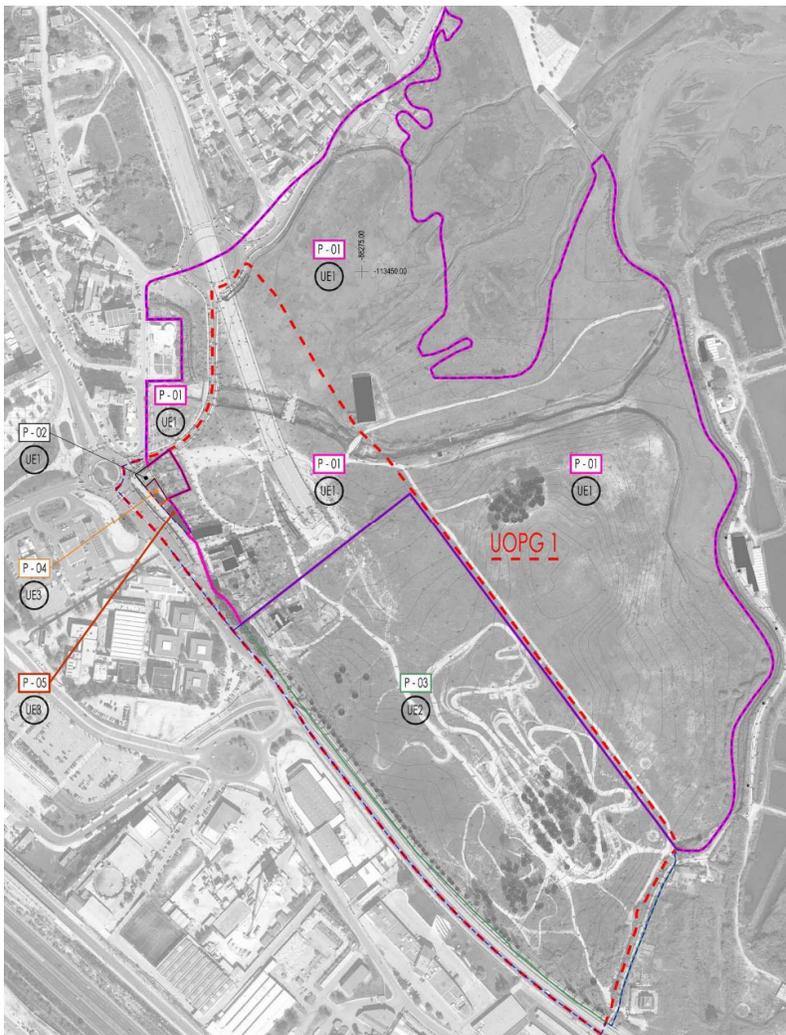


Figura 1 (1)

Pretende-se, numa primeira fase, iniciar-se de imediato uma operação de loteamento na UE1, o qual dará origem a áreas predominantemente comerciais e de serviços. As edificações existentes, casa e casario da Quinta do Castelo, identificada no Anexo III do RPDM sob a referência 46.CPCIMS.00046 -Quinta do Castelo, em avançadíssimo estado de degradação e constituindo perigo, poderão ser demolidas, acauteladas as devidas e adequadas ações técnicas e arquitetónicas plano de demolição e acompanhamento arqueológico. Na UE2, numa segunda fase, pretende-se proceder, conforme a UE1 e em articulação com esta, à continuidade e/ ou expansão das suas edificações e usos. Na UE3, admitindo-se igualmente os usos anteriormente referidos, o conjunto atualmente edificado poderá ser demolido e/ou requalificado/reedificado, de forma que se apresentem enquanto frente urbana qualitativa para a EN10, desclassificada. Todas as intervenções deverão atender às leis, decretos, portarias, regulamentos, planos, normas técnicas, normas de procedimentos e demais legislação aplicável em vigor.

Na UOPG 1 – Quinta do Castelo, o sistema de execução a adotar será o da cooperação.

2. Localização

A UOPG 1 – Quinta do Castelo localiza-se na freguesia de Corroios e abarca uma área de 181.557,80 m². A área total das três Unidades de Execução propostas é de 381.572,38 m².

Confina a sul com a Quinta da Princesa, a poente com a EN10, desclassificada, a norte com a Av. Arsenal do Alfeite e a nascente com terrenos do Art.º 10014 da Quinta do Castelo.

As figuras 2, 3 apresentadas abaixo e em todas as peças desenhadas do processo, a localização e delimitação da UOPG1 encontra-se representada traço ponto vermelho.



Figura 2 (2)



Figura 3 (2)

3. Enquadramento nos Planos de Ordenamento do Território

A área em estudo corresponde à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 – Quinta do Castelo, delimitada no Plano Diretor Municipal do Seixal (PDMS), aprovado e publicado no Diário da República, 2ª série – n.º 44 – 4 de março de 2015, Aviso n.º 2388/15, com as

correções previstas no Aviso n.º 9183/2018, aprovadas e publicadas no Diário de República, 2ª série – n.º 128 – 5 de julho de 2018, na sua carta de ordenamento.

O PDMS define como objetivos para esta unidade, a “necessidade de rematar uma frente urbana e de concretizar a sua integração na envolvente, com a criação de áreas predominantemente afetas a atividades económicas.”

A esta unidade “aplicam-se as regras gerais estabelecidas pelo Regulamento do PDMS para as classes e categorias de solo previstas nas respetivas áreas de intervenção, bem como os parâmetros de dimensionamento gerais das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva e a infraestruturas viárias e estacionamento.”

“Nas áreas de jurisdição do Porto de Lisboa (APL), poderão desenvolver-se atividades portuárias e complementares, nomeadamente tráfego marítimo e fluvial de mercadorias e passageiros, náutica e de recreio, pesca ou construção e reparação de embarcações, bem como atividades logísticas que, pela sua especificidade, não encontrem localização alternativa, com exceção das atividades poluentes que, nos termos da legislação em vigor, comprometam a qualidade urbana e ambiental da frente ribeirinha”.

“A definição do desenho urbano deve garantir uma distribuição adequada dos usos tendo em conta a sobreposição com uma área de conflito, designadamente através do afastamento de recetores sensíveis, com a criação de uma área de proteção, constituída por, edifícios que não representem recetores sensíveis e que, só por si, possam constituir uma barreira acústica à restante área de intervenção; e/ou uma área verde arborizada; Para a área verde, referida anteriormente, deverá ser desenvolvido um projeto de enquadramento paisagístico que preveja obrigatoriamente a implantação de uma cortina arbórea e arbustiva, que garanta a complementaridade entre espécies de folha perene e espécies de rápido crescimento.”

“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.”

Em solo urbano, são admitidas as operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

Os Espaços de Atividades Económicas (EAE), na subcategoria EAE1, solo urbanizável, destinam-se à instalação de atividades económicas, podendo desenvolver-se conjuntos comerciais. Nos EAE1 aplica-se o índice de edificabilidade de 0,50 e a altura das edificações não poderá ultrapassar 19 metros.

Os Espaços Verdes (EV) integram as áreas com funções de equilíbrio ecológico, acolhimento a atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas e florestais. Sem prejuízo do disposto em legislação específica, a ocupação dos EV apenas

poderá ocorrer com equipamentos públicos e estruturas de interesse municipal, de apoio às atividades referidas no n.º 1 do art.º 52 do RPDMS e cujo interesse municipal tenha sido declarado pela Câmara Municipal, respeitando sempre um índice de impermeabilização máximo de 0,20.

Espaço Canal. Este espaço constitui uma área não edificável até à aprovação do projeto de execução da rede rodoviária. Na presente UOPG identifica-se o espaço canal referente à via ER10, alternativa à EN10, desclassificada, que aquando da aprovação do respetivo projeto de execução, reverterá para espaço urbanizável EAE1 e EV, nas proporções registadas na planta de ordenamento do PDMS. Encontra-se representado na *Planta da Situação Existente 0.2.01.0*.

Leito de Cheia. Identifica-se na planta de condicionantes respetiva, uma pequena zona a norte da UOPG 1 e que se encontra representada na *Planta da Situação Existente 0.2.01.0*. Na mesma planta de condicionantes do PDMS apresenta-se mais outra área de suscetibilidade de inundação por tsunami.

Linha de água. A presente UOPG é atravessada a norte por uma linha de água, para a qual se propõe um arranjo paisagístico das margens dentro da UOPG 1. Outras intervenções poderão ser realizadas de acordo com a legislação vigente aplicável e sob a jurisdição da Agência Portuguesa do Ambiente.

Edificação existente. Casa da Quinta do Castelo, identificada no Anexo III do RPDM sob a referência 46.CPCIMS.00046 -Quinta do Castelo, tipologia sítio, categoria arquitetura civil, cronologia idades Média, Moderna e Contemporânea, valor patrimonial:2.

Cedências. As áreas remanescentes dos prédios, manter-se-ão na posse dos respetivos proprietários. Aplicam-se os artigos 71 e 77 do Regulamento do Plano Diretor do Seixal e propõem-se na localização e quantificação conforme figuras seguintes:

A peça desenhada *Planta da Situação Existente 0.2.01.0* ilustra o anteriormente referido.

Estacionamento. Aplica-se o estabelecido nos artigos 70 e 71 do Regulamento do Plano Diretor do Seixal.

No âmbito das operações de loteamento e urbanização, os traçados esquemáticos das vias propostos apresentados nas peças desenhadas deverão ser concretizados/validados.

Índice de edificabilidade 0,50 e a altura das edificações não poderá exceder os 19 metros.

Permeabilidade do solo. 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.

4. Cadastro

A UOPG 1 integra cinco Prédios. Três totalmente dentro dos limites da UOPG 1, os n.ºs 10012 (Prédio P2), 10066 (Prédio P4) e o 10271 (Prédio P5); dois que extravasam os referidos limites, os n.ºs 6662 (Prédio P1) e 7340 (Prédio P3); todos na freguesia de Corroios; totalizam uma área de 371.394,55 m², dos quais 170.491,50 m² dentro do limite da UOPG. Encontram-se identificados na figura 2 abaixo (*in Planta da Delimitação Cadastral – 0.1.01.0*)

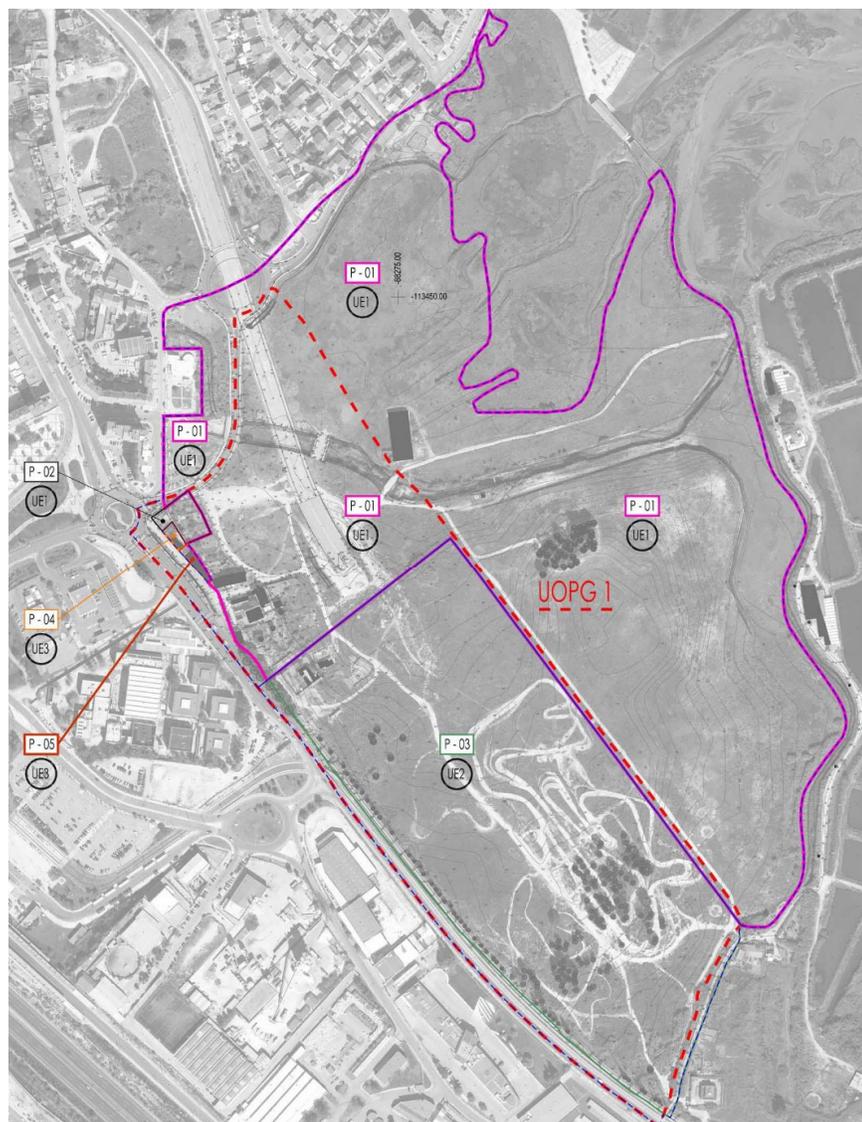


Figura 4 (1)

As respetivas certidões constantes no presente processo, descrevem detalhadamente cada um dos artigos, assim como as respetivas confrontações.

5. Proposta de delimitação das Unidades de Execução (UE)

A proposta de delimitação das UEs tem por base o cadastro existente.

Para a UE1 propõe-se a junção dos prédios 10014 e 10012, cujas áreas, em conjunto com as das infraestruturas viárias no interior da UOPG 1, perfaz uma área total de 255.581,50 m². Prevê-se que o prazo de execução seja de quatro anos. São admissíveis edificações geminadas com as da UE2.

Na UE2 consta unicamente o artigo 7340, cuja área mais a das infraestruturas viárias no interior da UOPG1, perfaz uma área total de 123.508,35 m². Prevê-se que o prazo de execução seja de dez anos após o quatro da UE1. São admissíveis edificações geminadas com as da UE1.

A UE3 é composta pelos artigos 10066 e o 10271, cujas áreas mais a das infraestruturas viárias no interior da UOPG1, perfaz um total de 2.213,20 m². Prevê-se que o prazo de execução seja de dez anos após os quatro da UE1.

Conclui-se não haver lugar a perequação, que assegure a justa repartição de encargos e benefícios pelos diferentes proprietários, nomeadamente por se concluir que a capacidade edificatória mais reduzida, que se verifica nas UE 1 e 3, está adequadamente compensada pela desnecessidade (na UE3) ou menor necessidade (na UE1) de executar infraestruturas urbanísticas.

A figura 1 abaixo (*in Planta da Proposta de Delimitação das Unidades de Execução 0.0.04.0*), ilustra o anteriormente referido. A magenta a UE1, a verde a UE2 e a laranja a UE3.



Figura 5

6. Proposta de Intervenção

Pretende-se que as intervenções consequentes se conformem em plano(s) de loteamento ou de parcelamento, dando origem a intervenções que visem o remate da frente urbana, concretizar a sua integração na envolvente, com a criação de áreas predominantemente afetas a atividades económicas e acomodar infraestruturas viárias programadas e estruturante como é o caso da ER10.

Nas UE1 e UE2 as operações de loteamento, a desenvolver na UE 1, deverão prever a execução do tratamento paisagístico de toda a área correspondente aos Corredores Estruturantes presentes na área do Estudo, assim como das Áreas Prioritárias envolventes desses corredores. Essa intervenção, a prever nos projetos de obras de urbanização dos loteamentos, a desenvolver nas EU, deverá abranger áreas cedidas para espaços verdes de uso público, áreas cedidas para compensação em espécie pela falta de cedência de áreas para equipamentos de uso público e, também, áreas de cedência para domínio público para infraestruturas viárias.

Atender-se-á ao espaço canal que a atravessa, bem como às infraestruturas viárias para aí previstas, em concertação com o município. Prevê-se uma ligação viária entre a EN10, desclassificada, e a nova rotunda a construir no âmbito da ER10 e sob esta, no sentido de dar origem aos lotes que a operação de loteamento vier a definir. Atender-se-á às qualificações da envolvente construída nomeadamente com a UE2. As intervenções deverão atender a um desenho urbano e arquitetónico qualitativo, em particular nas frentes urbanas públicas. Na demolição das edificações existentes, nomeadamente o Imóvel referenciado no Anexo III do RPDM com a referência 46.CPCIMS.00046-Quinta do Castelo, valor patrimonial 2, cronologia idades Média, Moderna e Contemporânea, arquitetura civil, tipologia de Quinta, em avançadíssimo estado de degradação e constituindo perigo, serão acauteladas as devidas e adequadas ações técnicas e arquitetónicas. Apresenta-se estudo arquitetónico.

Na UE2 atender-se-á ao espaço canal que a atravessa, bem como às infraestruturas viárias para aí previstas, em concertação com o município. Atender-se-á às qualificações da envolvente construída nomeadamente com a UE1 e as intervenções deverão atender a um desenho arquitetónico qualitativo, em particular nas frentes urbanas públicas.

Com a existência de coletor de águas residuais domésticas na EN 10, desclassificada, o existente dentro da UE2 é anulado.

Na UE3 prevê-se a requalificação, ou demolição com reconstrução do conjunto edificado, atualmente com um e dois pisos, respeitando-se os usos e indicadores urbanísticos dos espaços EAE1 e atendendo-se às qualificações de qualidade arquitetónica e em relação com a envolvente construída, em particular nas frentes urbanas públicas.

As áreas remanescentes manter-se-ão na posse dos proprietários.

As peças desenhadas do processo ilustram o anteriormente referido.

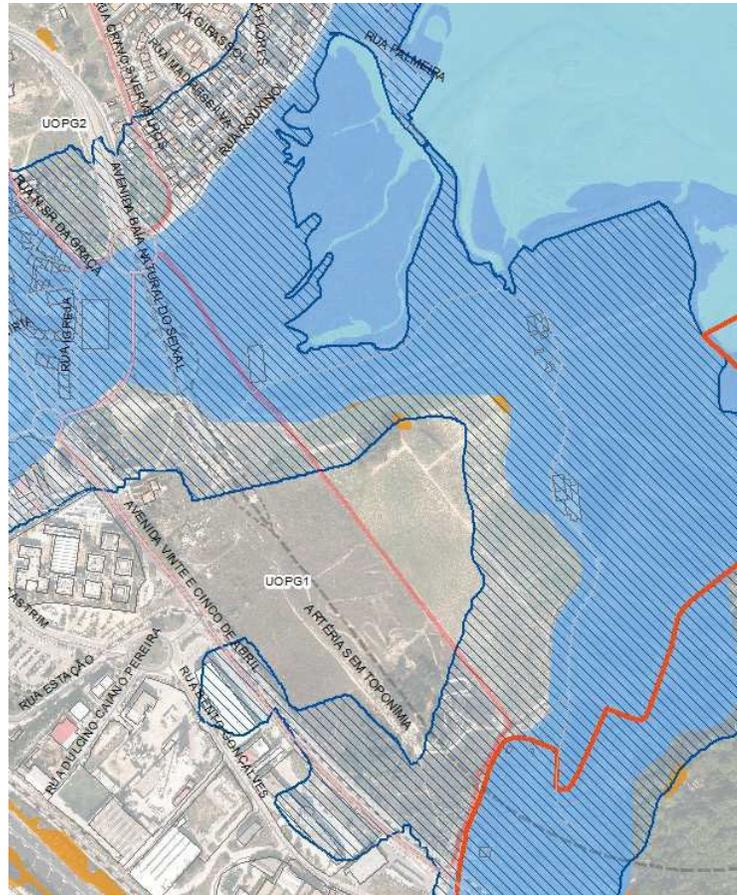
Na UOPG 1 – Quinta do Castelo, o sistema de execução a adotar será o da cooperação.

7. Condicionantes

Servidões Administrativas, Restrições de Utilidade Publica e outras Condicionantes

As condicionantes ao uso do solo determinadas na planta de ordenamento do PDMS, desdobrada nas componentes da cartografia de suscetibilidade a perigos, naturais, tecnológicos e mistos, define na UOPG em questão, bem como, no predio n.º 10014 que extravasa os limites da mesma:

- áreas de suscetibilidade sísmica elevada, localizadas em toda a área de intervenção;
- áreas suscetíveis a cheias e inundações, localizadas em solo urbano – Espaço Verde (EV) e em solo rural - Espaço Agrícola Florestal (EAF), na área do Predio n.º 10014 (Prédio 01) que extravasa os limites da UOPG 1;
- áreas de suscetibilidade de inundação por TSUNAMI, localizadas em solo urbano – Espaços de Atividades Económicas (EAE 1) e EV, bem como em EAF na área do Prédio n.º 10014 (Prédio 01) que extravasa os limites da UOPG 1;



LEGENDA

	Suscetibilidade Sísmica
	Suscetibilidade de Inundação por TSUNAMI
	Suscetibilidade a Movimentos de Massas em Vertentes
	Suscetibilidade de Cheias e Inundações
	Suscetibilidade a Degradação e Contaminação dos Solos - Moderada
	Suscetibilidade a Degradação e Contaminação dos Solos - Elevada
	Suscetibilidade a Degradação e Contaminação de Aguas Superficiais - Moderada
	Suscetibilidade a Degradação e Contaminação de Aguas Superficiais - Elevada
	Suscetibilidade a Degradação e Contaminação do Aquifero - Moderada

A proposta de usos serão compatíveis com o disposto nos artigos 16.º, 17.º do Regulamento do PDM em vigor.

De acordo com a Planta de Ordenamento – Gestão do Território (PO3), a área de solo urbano - Espaços Verdes (delimitada na área central da área de intervenção), bem como toda a área de EAF, proposta na Unidade de Execução 1 como remanescente, integrante do prédio n.º 10014 que extravasa os limites da UOPG 1, integra a Estrutura Ecológica Municipal – áreas prioritárias e vitais, cuja intervenção garantirá o cumprimento do disposto no artigo 23.º do RPDMS.

margem, extensível sempre que os estudos paisagísticos, hidrológicos e morfológicos o justifiquem.

Relativamente à planta de condicionantes que integra o PDMS, define-se na área de intervenção, áreas afetas a:

- Domínio publico hídrico – Domínio publico hídrico marítimo, zonas inundáveis, Linha de água – Vala da Guarda Mor e margens da Vala de Santa Marta;
- REN – Leito de curso de água (Vala da Guarda Mor), Zonas ameaçadas pelas cheias (ZAC), Sapal, Faixa de proteção ao Estuário (FPE).
- Reserva Agrícola Nacional
- Coletores de águas residuais;
- Adutoras (rede de águas de abastecimento);
- Estradas Nacionais - EN 10;
- Espaço Canal de novas rodovias (Alternativa a EN10).

As áreas classificadas de REN, todos os usos a propor em sobreposição com áreas de REN serão 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.º do RJREN em vigor, designadamente, tem que ser definidos usos e ações compatíveis com as tipologias de leitos e cursos de água e suas margens, Zonas Ameaçadas pelas Cheias e Faixa de proteção ao Estuário, que não coloquem em causa as suas funções, nos termos do anexo I do RJREN e cumulativamente, constem do anexo II do respetivo regime.

- A área em estudo integra uma linha de água, classificada como Leito de Curso de Água de REN, parte da qual esta sobreposta a Solo Urbano – EV. Nestes termos, existindo constrangimentos e pontos de estrangulamento a montante e a jusante, designadamente, passagens hidráulicas, descargas de coletores de águas pluviais, entre outras questões, a presente proposta garantirá a compatibilidade dos usos de acordo com o RJREN, bem como a requalificação ambiental do curso de água e suas margens, com a reposição e renaturalização do leito em toda a área de intervenção. A área de intervenção terá em consideração o ponto referente a conformidade com a Carta

da Estrutura Ecológica Municipal.

Posteriormente esta condicionante, em sede de operações urbanísticas futuras, garantirá a sua conformidade com a elaboração e aprovação de Estudo Hidráulico e Hidrológico da Vala da Guarda Mor. Este elemento servirá de base à definição de medidas de requalificação do leito e de contenção e laminagem de caudais, e integrado num Projeto de Arranjos Exteriores de Especialidades de Obras de Urbanização.

-O estudo da área de intervenção terá em consideração a área de servidão da EN10 e será desenvolvida considerando os pressupostos da mesma, com a devida consulta a entidade gestora.

-Conformidade com o Regulamento Geral de Ruído (RGR)

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 EN 10. Nestes termos de acordo com o disposto no n.º 5 do artigo 22.º do RPDMS, serão estudados os usos de forma a garantir uma distribuição adequadas dos mesmos, tendo em conta a sobreposição com a área de conflito existente, através da criação de uma área de proteção/enquadramento paisagístico onde não são admitidos recetores sensíveis (edifícios habitacionais, edifícios hospitalares ou similares, edifícios escolares ou similares e áreas de lazer e recolhimento). Será realizada uma reanálise na definição dos usos, afastando áreas de equipamentos e de usos sensíveis das zonas sobrepostas a conflito. A área de intervenção encontra-se igualmente afetada pelo espaço canal da alternativa a EN10, restringindo a utilização da mesma com áreas para habitação ou outros recetores sensíveis. Nestes termos, no sentido de não serem criadas novas de áreas de conflito e garantirmos a aplicação dos princípios preventivos do Regulamento Geral de Ruído, ou seja, *"acautelar, no âmbito das suas atribuições de ordenamento do território, a ocupação dos solos com usos suscetíveis de vir a determinar a classificação da área como zona sensível, verificada a proximidade de infraestruturas de transporte existentes e programadas"*; Os usos previstos não contemplam *"áreas habitacionais ou outros recetores sensíveis, como escolas, hospitais ou similares ou espaços de lazer."*

8. Cedências

As áreas remanescentes dos prédios, manter-se-ão na posse dos respetivos proprietários. Aplicando-se o artigo 77 do Regulamento do Plano Diretor do Seixal, propõem-se áreas de cedências para infraestruturas viárias e espaços verdes de utilização coletiva. Não se prevê para equipamento de utilização coletiva. Ilustração *0.3.01.0 Planta da Proposta de Cedências*). Quantificação conforme Quadro Sinótico.

9. Quadro Sinótico – Estimativa de Custos

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG 1 - QUINTA DO CASTELO

QUADRO SINÓTICO

1. Composição da UOPG

Área UOPG 1		181.557,80		Unidade m2
Prédio 1	N.º 10014 - Corroios, Misto	251.480,00		UE1
	Inserido na UOPG 1		53.630,74	
Prédio 2	N.º 10012 - Corroios, Urbano	1.500,00		
	Inserido na UOPG 1		1.500,00	
Prédio 3	N.º 7340 - Corroios, Rústico	116.482,30		UE2
	Inserido na UOPG 1		114.729,16	
Prédio 4	N.º 10.271- Corroios, Urbano	384,00		UE3
	Inserido na UOPG 1		384,00	
Prédio 5	N.º 10066 - Corroios, Urbano	247,60		
	Inserido na UOPG 1		247,60	
Total Prédios		370.093,90		
Total Prédios na UOPG 1			170.491,50	
Vias Públicas na UOPG 1			11.066,30	

2. Unidades de Execução (UE)

			Unidade m2
Área UE1	255.581,50		UE1
Inserida na UOPG 1		57.588,41	
Área UE2	123.508,35		UE2
Inserida na UOPG 1		121.756,19	
Área UE3	2.213,20		UE3
Inserida na UOPG 1		2.213,20	
Total Unidades de Execução	381.303,05	181.557,80	
		Na UOPG 1	

UE1 Privada	252.980,00
UE1 Domínio Público	2.814,00

UE2 Privada	116.482,35
UE2 Domínio Público	7.026,00

UE3 Privada	631,70
UE3 Domínio Público	1.581,30

3. Qualificação do Solo

Solo Urbano, Urbanizado e Urbanizável - Espaços Verdes (EV) Área a contabilizar na UE1 (m2)	43.137,00
Solo Rural - Espaços Agrícolas e Florestais (EAF) Área a contabilizar na UE1 (m2)	185.130,00
Solo Urbano, Urbanizável - Espaços Atividades Económicas (EAE1) Área a contabilizar na UE1 (m2)	23.660,00
Total UE1	251.927,00

Solo Urbano, Urbanizado e Urbanizável - Espaços Verdes (EV) Área a contabilizar na UE2 (m2)	44.190,00
Solo Urbano, Urbanizável - Espaços Atividades Económicas (EAE1) Área a contabilizar na UE2 (m2)	70.538,00
Total UE2	114.728,00

4. Superfície de Pavimento Máximo Resultante

					Unidade m2
	UE1	UE2	UE3	Total	
	11.830,00	35.269,00	315,85	47.414,85	

5. Áreas de Cedências para o máximo da superfície de pavimento

Comércio e Serviços		Unidade m2			
		UE1	UE2	UE3	Total
100m2/140 m2 a.c.	Espaços verdes de utilização coletiva	8.450,00	25.192,14	225,00	33.867,14
90m2/140 m2 a.c.	Equipamentos de utilização coletiva	7.605,00	22.672,93	202,50	30.480,43

6. Áreas a Ceder

	UE1	UE2	UE3	Total
Infraestruturas viárias ER10	27.195,84	22.123,42		49.319,26
Ciclovia existente e a continuar - EN10		2.809,75		2.809,75
Espaços verdes 1 de utilização coletiva	6.295,73			6.295,73
Espaços verdes 2 de utilização coletiva	14.333,23	33.310,46		47.643,69
Equipamentos de utilização coletiva				0,00
Total	47.824,80	58.243,63		106.068,43

Futura área para Compensação em Espécie				109.103,00
---	--	--	--	------------

Parcela Remanescente - Uso compatível com a presença de tipologia REN - Faixa de proteção ao estuário				79.874,00
---	--	--	--	-----------

7. Lugares de estacionamento necessários para o máximo da superfície de pavimento

					Unidade Un.
	UE1	UE2	UE3	Total	
Total	789	2.351	21	3.161	

80% Uso Público

Estimativa de Custos					
Obras de urbanização a executar (€)					
	Execução de Vias	Execução de Espaços Verdes de proteção e enquadramento	Compensação pela não cedência - Espaços Verdes de Utilização Coletiva	Compensação pela não cedência - Equipamento de Utilização Coletiva	Total 1
UE1	476.478,00	16.712,20		672.365,23	1.165.555,43
UE2	454.230,00	0,00	523.291,20	2.004.139,37	2.981.660,57
UE3	0,00	0,00	22.200,03	46.154,08	68.354,11
Total 2	930.708,00	16.712,20	545.491,23	2.722.658,68	4.215.570,11

Valor m2 Vias: €:77,25

Valor m2 Espaços Verdes proteção e enquadramento: €:0,515

Valor estimado do terreno a ceder à Câmara Municipal do Seixal: 536.786,76 €

10. Notas

- (1) – Sobre ortofotomapa georreferenciado
- (2) – Sobre foto fonte Google Earth.
- (3) – (“...”) *In* RPDMS.
- (4) - A proposta de cedências poderá ser revista, em acordo e no interesse do município e dos proprietários/promotores.
- (5)

Seixal, 01 de abril de 2021

António Santos Joaquim
Arquiteto, O.A. 5376