

MEMÓRIA DESCRITIVA  
DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO **1**

Dez 2021

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROJECTO
2. ÁREA OBJECTO DE PROJETO
3. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS
4. INDICAÇÃO DAS CONDICIONANTES PARA UM ADEQUADO RELACIONAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE, INCLUINDO COM A VIA PÚBLICA INFRAESTRUTURAS OU EQUIPAMENTOS AÍ EXISTENTES.
5. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA
6. QUADRO SINÓPTICO

---

## IDENTIFICAÇÃO DO PROJECTO

REQUERENTE: **RUI MANUEL DA SILVA DUARTE**

DESIGNAÇÃO: **Delimitação de Unidade de Execução**

LOCAL: **Quinta Maria Pires, localizada entre a Rua Manuel Teixeira Gomes com Avenida Gomes da Silva e com a Rua Doutor Emidio Guilherme Garcia Mendes - Amora**

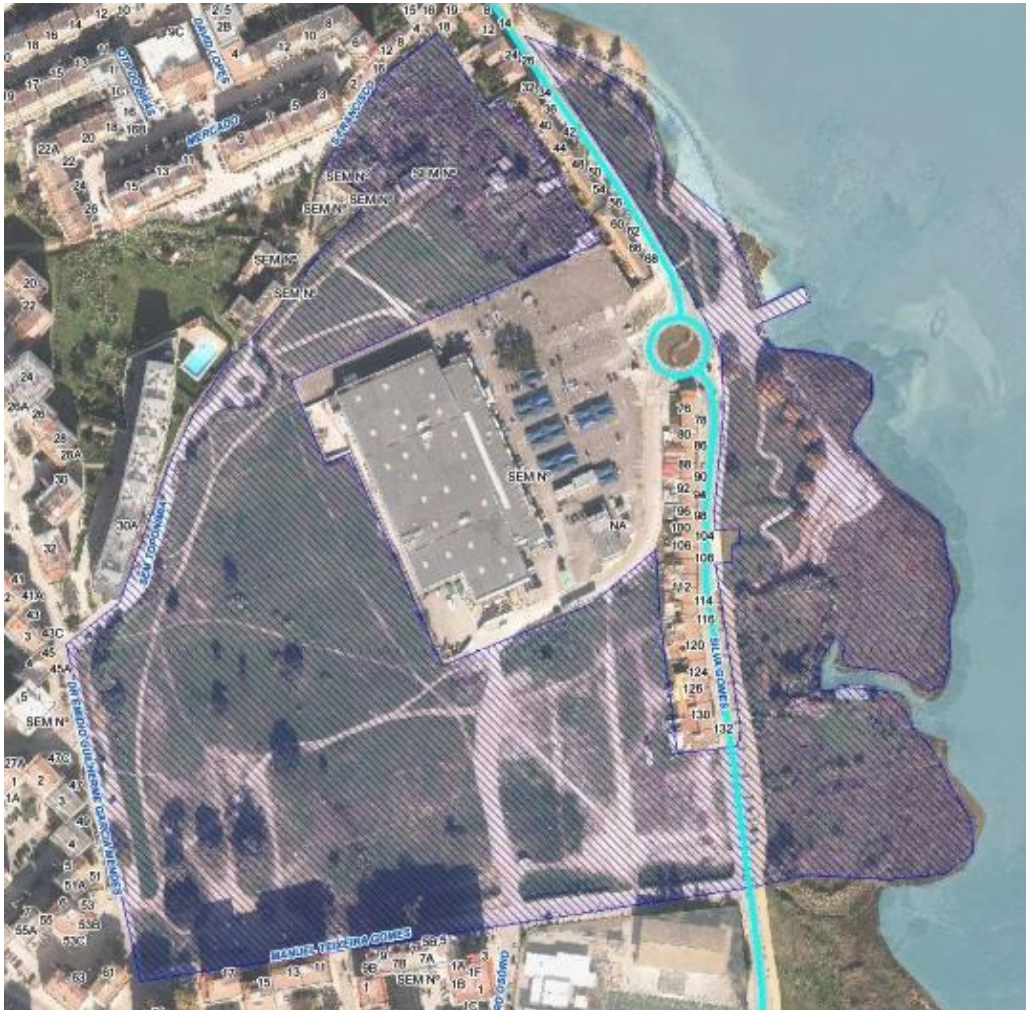
CONCELHO: **Seixal**

2

---

## ÁREA OBJECTO DE PROJETO

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa ao **processo de DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO, para habitação coletiva, áreas comerciais e habitações unifamiliares**, composto por 2 artigos rústicos, distribuídos na conhecida Quinta Maria Pires, localizada entre a Rua Manuel Teixeira Gomes com atual Avenida Gomes da Silva e com a Rua Doutor Emidio Guilherme Garcia Mendes, inserida na UOPG 20.



Área de intervenção

Foi executado o levantamento topográfico, conforme em anexo (peça desenhada), e temos um registo de área de **99 965.26m<sup>2</sup>**, a delimitar como unidade de execução, qual abrange a área do art.º25 – com 8.276 ha e o art.º27 com 1.90 ha (de acordo com as cadernetas) distribuídos e divididos pela atual Avenida Gomes da Silva.

**Com as seguintes confrontações:**

Norte, Rua de S. Francisco;

Sul, Rua Manuel Teixeira Gomes;

Nascente, baía do Seixal;

Poente, Rua Dr. Emídio Guilherme Garcia Mendes;



Levantamento topografico



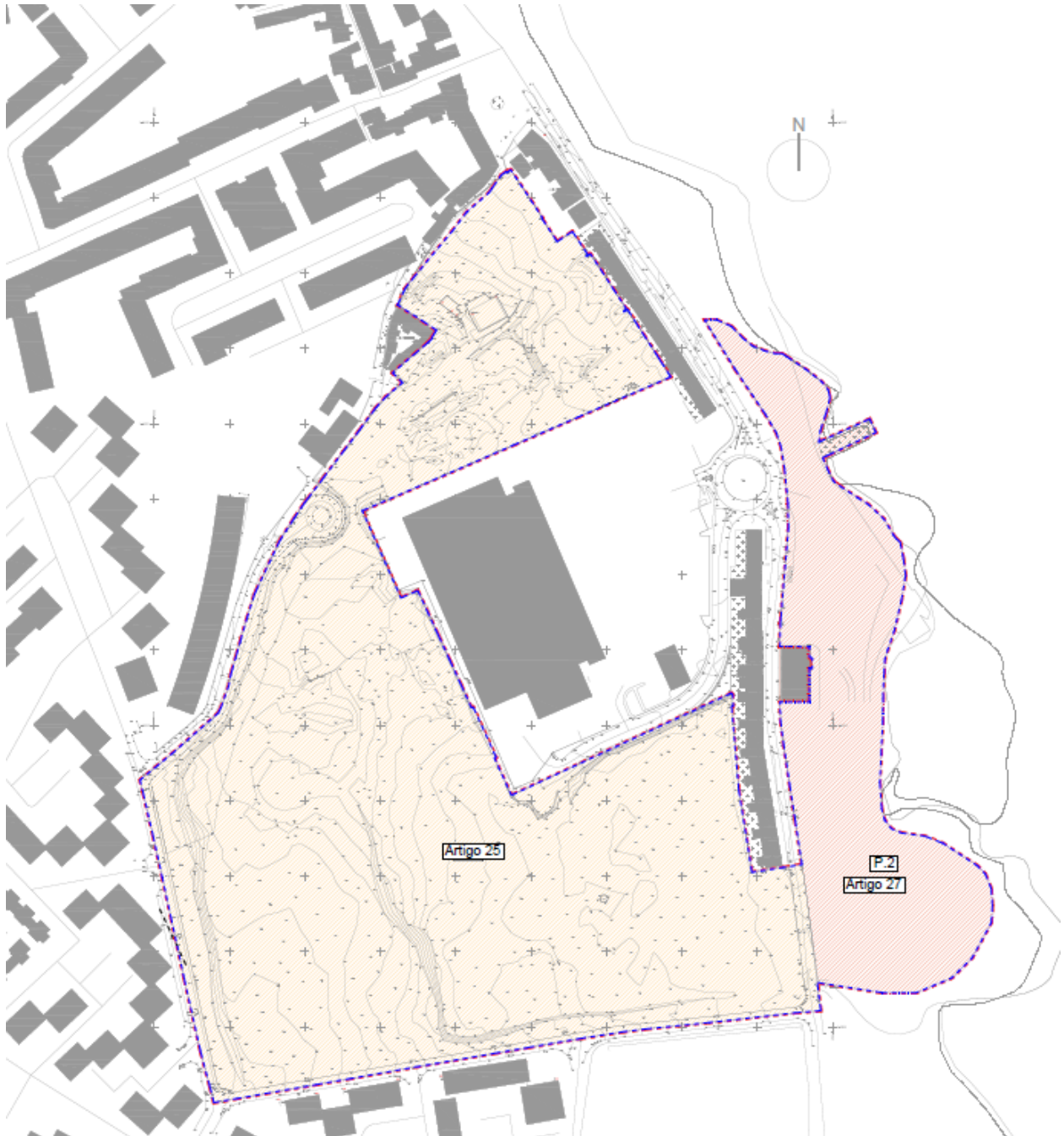
Sobreiros existentes

- - - Limite da área do terreno A=99 965,26m<sup>2</sup>

Os artigos acima referenciados são rústicos, e constam na CCPredial as quais anexamos ao projeto

- Matriz sob o nº 25,27 - Certidão do Registo Predial da Amora está inscrito sob o número 6376/20070202, com uma área total de 90 000 m<sup>2</sup>, mas que de acordo com o Decreto-lei 207/95, sendo rustico a área medida e referida nas cadernetas prediais estão dentro dos 5% de margem aceitável.
- Código de Acesso permanente **PP-2059-79602-151002-006376**

Trata-se de 3 proprietários irmãos, os quais pretendem executar uma Delimitação de Unidade de Execução, e neste sentido a intenção deste projeto, para posteriormente dar seguimento ao Projeto de Licenciamento de Operação de Loteamento em curso sob o número 34/A/71 .



Planta de cadastro

5

DADOS DO PROJECTO	
Area total do artigo ( m2) (1)	90 000,00
Area total do terreno a lotear ( m2) ( 2)	99 965,00

--- Limite da UOPG 20

--- Limite da U.E.

[P.X] ID DO PRÉDIO (CADASTRO)

( LIMITE DO PRÉDIO DE CADASTRO ORIGINAL  
COINCIDE COM OS LIMITES DA UOPG E U.E.)

ÁREAS:

P1 = 8 276 000m<sup>2</sup>

P2 = 1 900 000m<sup>2</sup>

É uma parcela de terreno, com uma área de dimensão significativa na estrutura urbana existente, composta por dois artigos rústicos, o **art.º 25 (cor amarelo) com uma área de 8.276ha de acordo com a caderneta predial**, inserido já numa malha urbana consolidada, e o **art.º 27 (cor laranja) com área total de 1.90ha de acordo com a caderneta predial**, o qual termina com a baía do Seixal/Amora, e que hoje é uma área verde urbana, que faz a ligação entre o início da estrutura urbana residencial existente e a baía.

**Contudo foi já realizada a devida correção de área do artigo rústico nº 25, tendo este efetivamente 80 965.00m<sup>2</sup>.**

## ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS

### Ordenamento:

De acordo com **PDM**, a qualificação deste solo é um **solo urbanizado e urbanizável, na categoria de espaço residencial ER1, conforme descrito na alínea i. a) do ponto 2 do Artº26 e conforme extrato de Planta de ordenamento do PDM Seixal em anexo.**

De acordo com o **art.º39 do RPDM**, em solo urbano, são admitidas as operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

Contudo no **ponto 1, 2 e 3 do art.º42 RPDM**, o solo urbanizável, destina-se à expansão urbana, no qual a urbanização é sempre precedida de programação. E neste caso o solo urbanizável está abrangido por **Unidades**

**Operativas de Planeamento e Gestão - UOPG 20**, pelo que neste caso pretendemos concretizar esta operação através de uma delimitação de unidades de execução.

No caso em análise trata-se de uma categoria de ESPAÇOS RESIDENCIAIS, o que de acordo com o **art.º 43**, as funções permitidas neste espaço, são predominantemente a função residencial, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a função dominante. **Tratando-se da categoria ER 1, temos altura máxima da edificação admitida 19 metros.**

O índice de edificabilidade nestes espaços residenciais, é de 0,35%, sendo a altura máxima das edificações determinada pela respetiva subcategoria de solo, neste caso 19 m, conforme descrito no **ponto 1 do artº 45 do RPDM.**

Os usos dominantes propostos neste projeto, são maioritariamente de habitação e comércio, funções e usos que estão enquadrados na **categoria de espaço residencial ER1.**

De acordo com **ANEXO I - PARÂMETROS URBANÍSTICOS A ADOPTAR NAS UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO E UNIDADES DE EXECUÇÃO do RPDM, a UOPG 20 – Quinta Maria Pires**, caracteriza-se pela necessidade de rematar uma frente urbana e de concretizar a sua integração na envolvente, com a criação de espaços residenciais confinantes com os existentes.

Em termos de **Referência Específica para Redução de Ruído, e de acordo com o ponto 3 RPDM nos ER1 da UOPG 20 – Quinta Maria Pires**, a definição do desenho urbano deve garantir, sempre que possível, uma distribuição adequada dos usos, tendo em conta a sobreposição com uma área de conflito, através da criação de uma área de proteção, onde não são admitidos recetores sensíveis, e para a qual será desenvolvido um projeto de enquadramento paisagístico

De acordo com o **ponto 4**, o projeto de enquadramento paisagístico referido no número anterior deverá prever obrigatoriamente a implantação de uma cortina arbórea e arbustiva, devendo ser garantida a complementaridade entre espécies de folha perene e espécies de rápido crescimento.

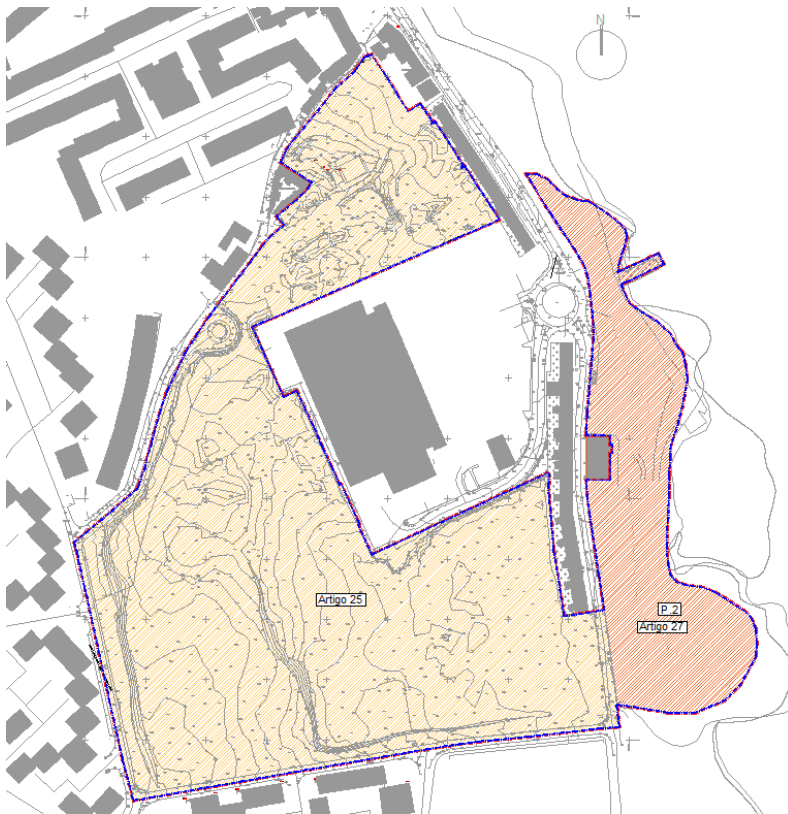
### Parametros Urbanistico conforme RPDM

Categoria de solo		ER1		
area a intervencionar		99 965,00	9,997	ha
area do artigo urbano		99 965,00	9,997	ha
area considerada para indice		79 798,90	79,799	ha
artº 26	Qualificação do solo urbano	ER1 - espaços residenciais		
artº 43	altura de edificação maxima	19 mts		
artº 45	Zonamento indice de edificabilidade	0,35		

De acordo com a planta de condicionantes do RPDM em vigor e conforme extrato e anexo, esta área de intervenção, está parcialmente abrangida por uma servidão administrativa e restrições de utilidade publica, **trata se de um recurso hídrico, de domínio público, e no qual existem leito e margens de águas fluviais – zonas inundáveis**, tal com está descrito no art. º6 do RPDM em vigor.

Em conformidade com o art.º 16 do RPDM, nas áreas suscetíveis a cheias e a inundações, existem várias condicionantes as quais estão descritas ao longo do referido artigo.

#### Cadastro:



Planta de cadastro



De acordo com o levantamento topográfico, o qual inclui a a área do art.º25 com 80 965 m2 e o art.º27 com 19 000m2, perfaz uma área total de 99 965.26m2. **O artigo 25º foi já efetuado o pedido de retificação de área o qual está anexado ao processo.**

Mantendo as confrontações:

Norte, Rua de S. Francisco;

Sul, Rua Manuel Teixeira Gomes;

Nascente, baía do Seixal;

Poente, Rua Dr. Emídio Guilherme Garcia Mendes;

## **CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA**

### **Enquadramento no PDM no âmbito do Ordenamento**

Tratando se de uma área a qual está **abrangida por uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG 20**, a qual se qualifica como solo urbanizável, na categoria de espaço residencial ER1, conforme descrito na **alínea i. a) do ponto 2 do Artº26**, temos a maioria da área a propor como habitação e alguma área de comércio.

A área de intervenção, considera para efeitos de índice de edificabilidade apenas 79 798,9 m2.

9

### Parametros Urbanistico conforme RPDM

Categoria de solo		ER1		
area a intervencionar		99 965,00	9,997	ha
area do artigo urbano		99 965,00	9,997	ha
area considerada para indice		79 798,90	79,799	ha
artº 26	Qualificação do solo urbano	ER1 - espaços residenciais		
artº 43	altura de edificação maxima	19 mts		
artº 45	Zonamento indice de edificabilidade	0,35		

RPDM art.º 11 Caracterização geral da urbanização	possivel	proposto	unid
densidade global maximo (fog/ha)		268,00	fogo
densidade liquida maxima (m2/m2)		2 793,94	m2/m2
indice de ocupação maximo (m2/m2)		10 466,60	m2
indice de utilização maximo (m2/m2)	79 798,90	27 929,60	m2
numero de pisos	6,00	1 a 5	pisos
area media por fogo		166,92	m2

Temos assim um índice de utilização máximo de 27 929,60 m2.

# 10

Temos habitação coletiva e habitação unifamiliar, e uma área de comércio, as quais totalizam 35 lotes, com 27 929.60 m2 de área de construção acima do solo, e uma área de implantação de 10 466.60m2, o que perfaz:

0.32% de impermeabilidade

0.10% de ocupação de solo

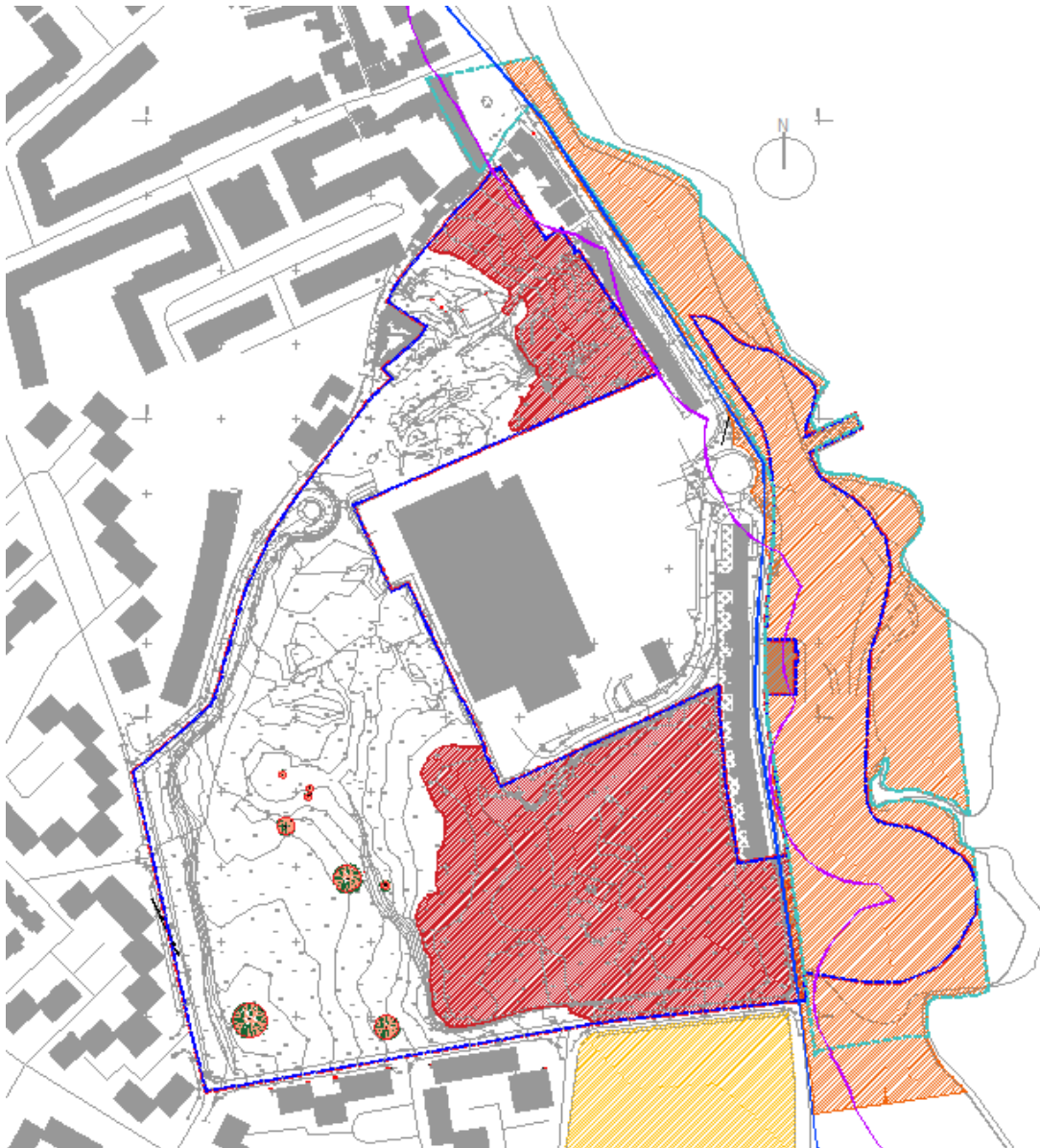
0.28% de utilização, abaixo dos possíveis 0.33% conforme descrito no **ponto 1 do art.º45 do RPDM.**

**Na fase de projeto de arquitetura pretende-se rematar a frente urbana existente e de concretizar a sua integração na envolvente, com a criação de espaços maioritariamente residenciais confinantes com os existentes.**







Tendo como preocupação a **Redução de Ruído, em fase de projeto de arquitetura será salvaguarda uma distribuição adequada dos usos compatíveis, nomeadamente habitação, comércio e serviços, sendo que a maioria do uso a edificar será habitação, assim como através do projeto de enquadramento**

paisagístico será salva-guarda uma área de proteção, onde se prevê a implantação de uma cortina arbórea e arbustiva, com a garantida da complementaridade entre espécies de folha perene e espécies de rápido crescimento.

### No âmbito das Condicionantes



11

-  EQUIPAMENTO EXISTENTE
-  ÁREA ABAIXO DA COTA 5m
-  Reserva Ecológica Nacional - REN
-  Zona inundável
-  DHPM - Domínio Hídrico Público Marítimo
-  IDAR - Coletor de Águas residuais Domésticas

As servidões e restrições de utilidade pública que constituem o PDMS, referem-se a recursos naturais, património edificado, equipamentos e infraestruturas, no que concerne à salvaguarda da segurança de pessoas e bens, ao adequado funcionamento das infraestruturas e equipamentos, à preservação e enquadramento do património cultural imóvel e do património natural e à preservação do ambiente e do equilíbrio ecológico.

Após sobreposição com a Planta de Condicionantes do PDM do Seixal em vigor, verifica-se que a área de intervenção se sobrepõe a áreas afetas a:

- i. Área de Jurisdição Portuária do Porto de Lisboa de Domínio Hídrico Público Marítimo (DHPM);
- ii. Zona Inundável, de acordo com o n.º 1 do artigo 40.º da lei da Água (Zona inundável da PC mais área com cota de terreno inferior a 5m);
- iii. Reserva Ecológica Nacional (REN), pelas tipologias de Faixa de proteção ao estuário (FPE) e Zonas ameaçadas pelas cheias (ZAPC); I
- iv. Infraestruturas de Drenagem de Águas Residuais - Coletor de Águas Residuais Domésticas.

Com base nas condicionantes existentes, temos:

**Área REN, a qual abrange todo o artº 27, com uma área de 19 000m<sup>2</sup>,**

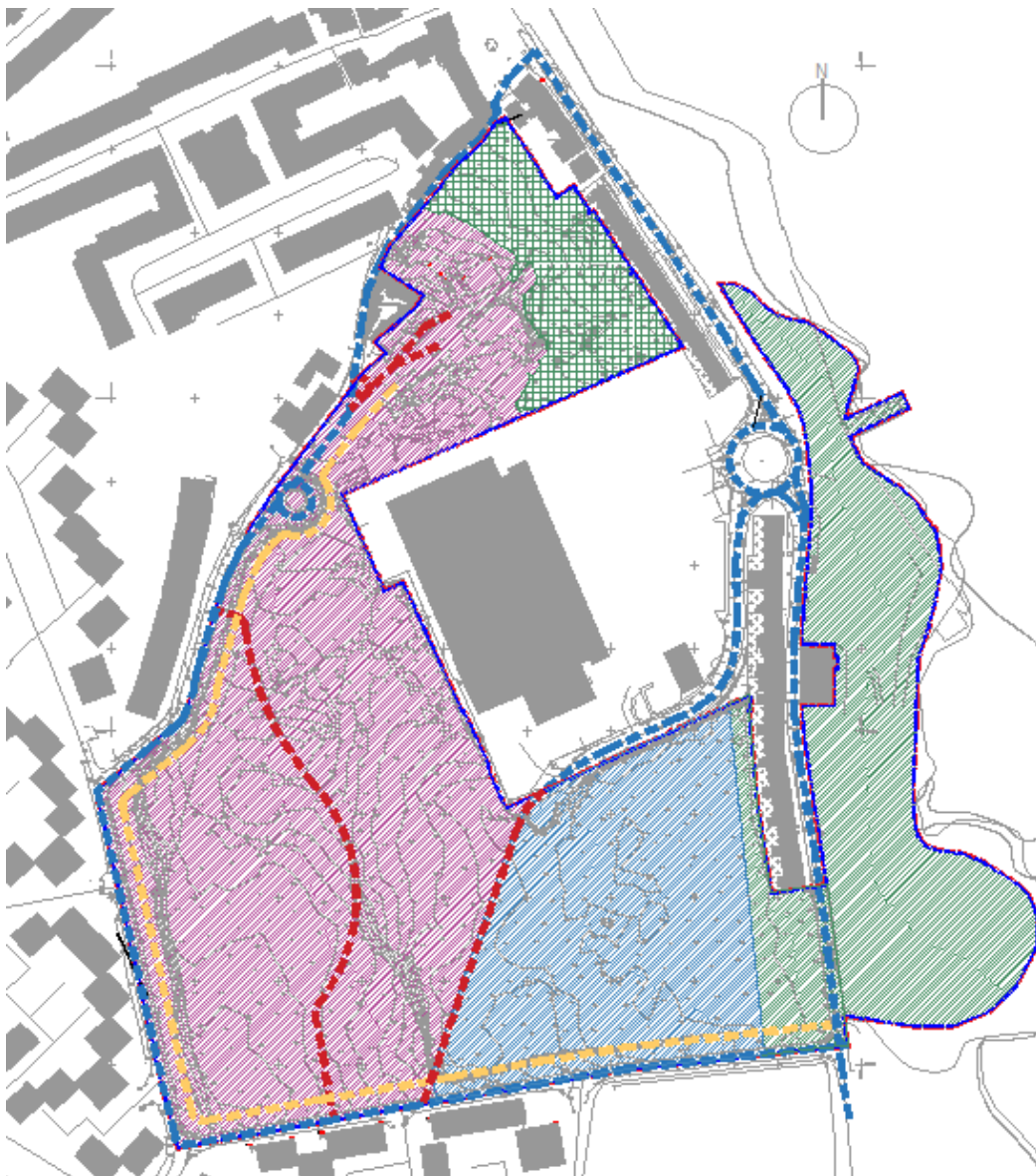
**A área a qual a cota do terreno é inferior a 5m,** considerada como cota máxima de cheia adotada pela APAVARH Tejo e Oeste para a zona ribeirinha do município do Seixal, face às conclusões de estudos realizados no Estudo de Impacte Ambiental do Terminal do Barreiro (APL, 2017) e no Estudo de Impacte

Ambiental do Aeroporto do Montijo (ANA & PROFICO, 2019), cotas de cheia 4,40m e 5,00m, respetivamente.

**A servidão da proteção de espécies arbóreas**, foi validade a existência de sobreiros na área de espécie protegida pelo Regime Jurídico específico aprovado pelo Decreto-lei n.º 169/2001 de 25 de maio.

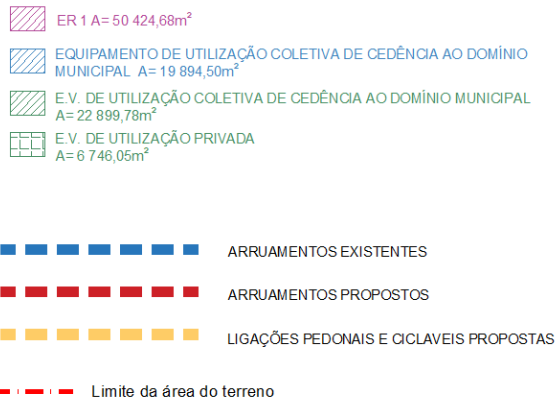
Nestes termos, todos os usos sobrepostos a condicionantes garantem o cumprimento das normas legais em vigor.

### No ambito das Cedências



13

Planta síntese



Com base no índice de edificabilidade apurado e com base na sua distribuição pelos usos previstos, foi considerado o índice de utilização máximo de 27 929,60 m<sup>2</sup>, com base no art.º71 e art.º 77 do RPDM, **temos de cumprir o total de 39 844,21 m<sup>2</sup> de área a ceder ao domínio municipal, dos quais 19 949,71 m<sup>2</sup> são área de utilização de verde pública, e 19 894,50 m<sup>2</sup> para área de equipamento.**

Face à ocorrência de sobreposição na área de intervenção de alguns elementos característicos de zonas de risco de inundação, com fraca aptidão para a edificação, nomeadamente cotas inferiores a 5.00m sobrepostas a áreas de aluvião, considera-se que a definição da tipologia de equipamentos a instalar na área de cedência para espaços de equipamentos de utilização coletiva, proposta para na presente UE, depende da realização, em sede do procedimento de operação urbanística futura, de Estudo Hidrogeológico e geotécnico de conjunto, que forneça todos os dados relativos ao solo e águas subterrâneas que permita aferir a aptidão da área para a construção ou para outro tipo de utilização associada a Espaços de Utilização Coletiva.

A referida aptidão à construção deverá igualmente depender da execução de um Projeto de integração paisagística, na área de espaços verdes confinantes com a área de cedência para Espaços de Equipamento de utilização Coletiva, numa lógica de continuidade, de uma área de equipamento de ar livre equipado, de apoio à ação educativa, com estruturas ligeiras que definam uma intervenção conjunta, multifuncional e compatível com os riscos de inundação estuarina. Promovendo a criação de infraestruturas verdes urbanas facilitadoras da drenagem e da infiltração, como por exemplo bacias de infiltração através de modelação de terreno e revestimentos, tipo anfiteatro com funções de educação/cultura e lazer.

14

<b>AREA DE CEDENCIA DE ACORDO</b> artº 71 e 77 do RPDMSEIXAL	<b>Total da area a cumprir</b> <b>39 844,21</b>
parcela 1 de AVU 1 - area verde publica	
parcela 1 de EQUIP 1 - area de equipamento publico	
area VERDE utilização colectiva PARCELA A	19 949,71
area de EQUIPAMENTO de utilização colectiva PARCELA B	19 894,50

<b>A. C . Habitação</b>				<b>(m2)</b>	<b>27 156,60</b>
	Espaços verdes e de utilização colectiva		100m2/140 m2	194	19 397,57
	Equipamento de utilização colectiva		100m2/140m2	194	19 397,57
	Estacionamento privado (infra estruturas)	<= 120 m2	1,5 lug	200	300
		>120m2	2,5 lug	67	168
	Estacionamento publico ( infra estruturas)	30%		50	468

<b>A. C . Comercio</b>				<b>(m2)</b>	<b>773,00</b>
	Espaços verdes e de utilização colectiva		100m2/140m2	5,52	552,14
	Equipamento de utilização colectiva		90m2/140m2	5,52	496,93
	Estacionamento privado (infra estruturas)	< 1000m2	1 lug de ligeiro /30 m2	25,77	26
		>1000<2500m2	1 lug de ligeiro/25 m2		
		>2500	1 lug de ligeiro /15 m2		
			1 lug de pesado 200 m2		
	Estacionamento publico ( infra estruturas)	30%		8	26

### Áreas (verdes/ equipamento/infraestruturas) a integrar o domínio municipal e privado

Area verde e de equipamento de dominio privado	LOTE A	13 558,79
	area verdes privadas	25 121,17
Área de cedência colectiva	Total de Infraestruturas (m2)	21 447,83
	Passeios	10 420,56
	Ciclovia	996,68
	Vias de circulação de veículos motores (veloc .normal e baixa veloc.)	7 948,09
	Estacionamentos	2 082,50
	Espaços verdes a ceder (m2) - AVU1	19 949,71
	Espaços para equipamentos a ceder (m2) - AEU 1	19 894,50

**Mais informo de que:**

O presente projecto observa as normas Legais e Regulamentares aplicáveis, designadamente as normas técnicas e disposições legais, assim como os instrumentos de Planeamento, o Plano Director Municipal, o RGEU e RMUE.

Seixal, 15 de Dezembro de 2021

A técnica \_\_\_\_\_