



ÍNDICE

1 - INTRODUÇÃO.....	1
2 - LOCALIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO.....	2
3 - ENQUADRAMENTO NO PDM.....	3
4 - CADASTRO.....	7
5 - PROPOSTA DE Delimitação de Unidades de Execução.....	8
6 - ESTUDO DE OCUPAÇÃO.....	12
6.1 - Desenho Urbano.....	12
6.2 - Quantificação.....	13
6.2.1 - Áreas de Construção Máximas.....	13
6.2.2 - Áreas de Cedência para EV.....	13
6.2.3 - Áreas de Cedência e Compensações por não Cedência para EQUCC.....	14

1 - INTRODUÇÃO

O presente Estudo Urbanístico centra-se na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (**UOPG**) **46** – **Siderurgia Norte** – e visa a Delimitação de Unidades de Execução e a respetiva caracterização sob o ponto de vista urbanístico, nas parcelas cadastrais que se inserem nesta UOPG.

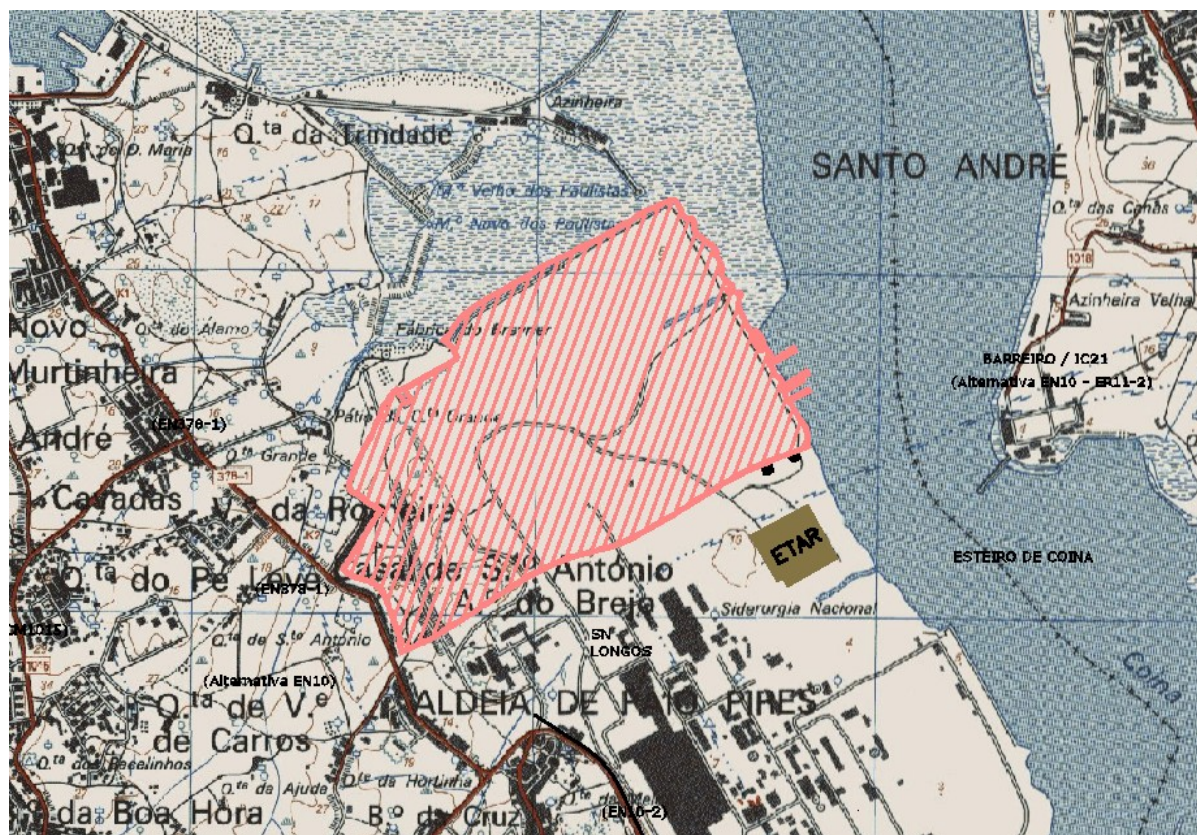
2 - LOCALIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO

A área em estudo situa-se na localidade de Paio Pires – pertencente à União das Freguesias do Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires – e corresponde à área definida no PDM do Seixal como **UOPG 46** (ver **Figura 1**, abaixo) tendo uma área global de cerca de **95,4 ha**.

Confina:

- a norte e a nascente com o Estuário do Tejo;
- a sul, com uma área de indústria pesada afeta à fileira siderúrgica (propriedade da empresa SN Longos, SA¹) e áreas de Domínio Público Hídrico, sob tutela da Administração do Porto de Lisboa²;
- a poente, com uma área habitacional – Casal de Santo António – que se estende ao longo da Estrada Nacional 10-2.

Figura 1 – Localização da UOPG 46



¹ Onde operam as seguintes empresas SN Seixal Siderurgia Nacional SA e SN Transformados SA.

² Estas áreas de DPH estão presentemente concessionadas pela APL, em regime de Licença de Utilização quer à Baía do Tejo, quer à SIMARSUL, SA (ETAR do Seixal) e à SN Longos SA (empresa Ecometals, SA) ver ponto 4 - CADASTRO, na pág. 6.

3 - ENQUADRAMENTO NO PDM

De acordo com a Carta de Ordenamento do PDM do Seixal em vigor³, os usos de solo predominantes para a UOPG 46 são as atividades económicas em geral e, em especial, a indústria transformadora, em continuidade com a grande área consolidada de indústria pesada associada à fileira siderúrgica, existente, a sul.

Todavia, a localização deste território na proximidade de áreas habitacionais e adjacente a áreas sensíveis sob o ponto de vista ecológico – nomeadamente a orla estuarina – recomenda não apenas uma diversidade acrescida em termos de usos – indústria pesada e ligeira e, bem assim, sem exclusão de atividades logísticas – mas ainda a criação de zonas verdes de enquadramento e proteção aos espaços circundantes mais sensíveis (ver **Figura 2**, abaixo, na componente “classificação e qualificação do solo”).

Assim, verifica-se que, em termos gerais a implantação dos diversos espaços verdes e de atividades económicas na UOPG 46 segue uma disposição compatível com os objetivos indicados:

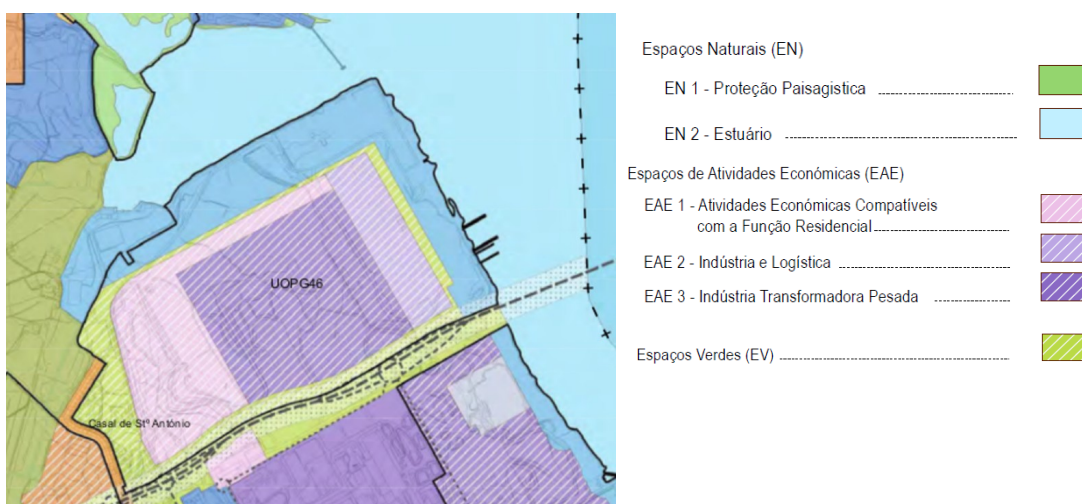
- Espaços de Atividades Económicas, a saber:
 - atividades económicas compatíveis com a função residencial⁴ (EAE 1), nos extremos norte e poente;
 - indústria e logística (EAE 2) na área mais a nascente;
 - indústria transformadora pesada (EAE 3) no *miolo* central da UOPG.
- Espaços de Cultura Recreio e Lazer (EUE 2):
 - manutenção da zona de (proteção ao) estuário em toda a envolvente norte e nascente;
- Espaços Verdes (EV):
 - espaços verdes de proteção e enquadramento na transição entre as zonas de atividades económicas e as áreas habitacionais, ou estuarinas.

Nos termos de Referência Gerais desta UOPG o Regulamento do PDM (RPDM) refere ainda que a urbanização desta UOPG “depende do cumprimento do plano de descontaminação dos solos aprovado para as áreas afetadas pela antiga Siderurgia, margens da Ribeira de Coia e da Lagoa da Palmeira.

³ 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.

⁴ Áreas onde a atividade económica predomina, em pelo menos 80%, sobre a função residencial, podendo desenvolver-se em conjuntos comerciais, agrupados ou isolados» (Artº 46.º do RPDM).

**Figura 2 – Extrato da planta de ordenamento do PDM
Classificação e Qualificação do solo (ver Des.05)**



Na Carta de Ordenamento – Mobilidade e Transportes (ver **Desenho 06**) destacam-se, na envolvente desta UOPG, três vias estruturantes do tráfego que virá a aceder a esta zona:

- a EN10-2 que surge identificada como rede secundária existente;
- a ER10 – Estrada Regional 10, associada à Travessia Seixal-Barreiro – que surge classificada como Rede Primária Proposta e que se assume como crucial para a integração entre as áreas urbano-industriais destes dois concelhos;
- o espaço-canal rodo-ferroviário Norte-Sul (EC-RF-NS em boa parte paralelo à ferrovia existente) assinalado na Planta de Ordenamento do PDM como rede secundária proposta, permite a ligação da UOPG 46 à A33 e à EN10, a sul⁵.

Da Planta de Condicionantes do PDM (ver **Desenho 4**, em anexo) destacam-se as seguintes:

- faixa de servidão dos coletores e condutas elevatórias de águas residuais da SIMARSUL que atravessam a UOPG no sentido norte-sul em direção à ETAR do Seixal (localizada na UOPG47);
- área classificada como Reserva Ecológica Nacional (outras tipologias)⁶ na zona poente da UOPG, resultante do talude de transição entre a *plataforma natural*, junto ao Casal de Santo António e a *plataforma industrial* (cotas altimétricas médias de ~15,00 e ~7,00m, respetivamente);

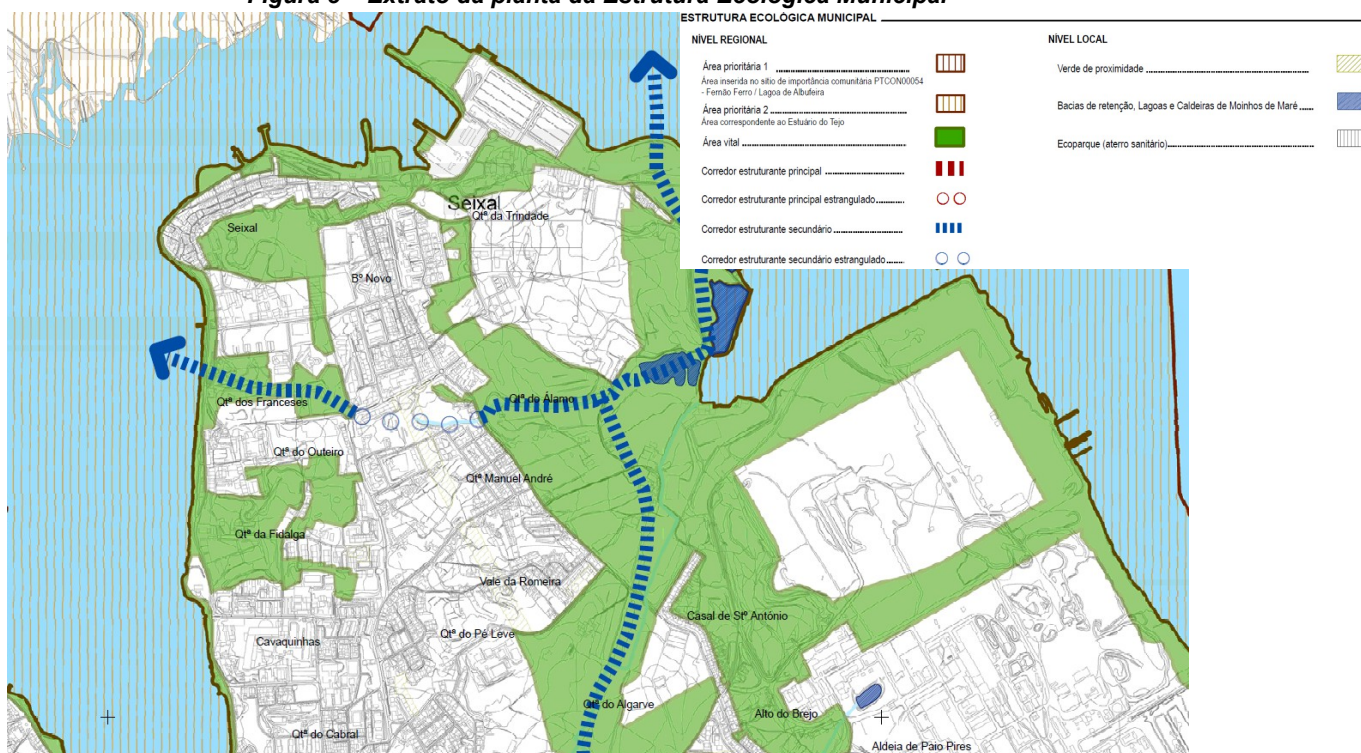
⁵ Faz-se notar que no *Plano de Estrutura da Siderurgia Nacional*, igualmente aprovado pela CM Seixal, propõe-se o rebatimento para leste do nó de ligação deste eixo à ER10, fazendo com que o traçado do EC-RF-NS atravesse a UOPG 47 pelo lado leste.

⁶ Neste caso associada a instabilidade de vertentes.

- Zona Militar da Azinheira – zona de servidão militar associada à Base Hidrográfica da Azinheira, do Instituto Hidrográfico;
- Área de Jurisdição Portuária (cujo limite de jurisdição da APL está assinalado na Planta de Condicionantes)⁷.

Na Planta da Estrutura Ecológica Municipal (EEM, ver **Figura 3**, abaixo) destaca-se a área classificada como EEM, a leste do Casal de Santo António, que se situa em sobreposição à classificação de solo urbanizável EAE 1 na mesma zona (ver **Figura 2**, acima e **Desenho 05**).

Figura 3 – Extrato da planta da Estrutura Ecológica Municipal

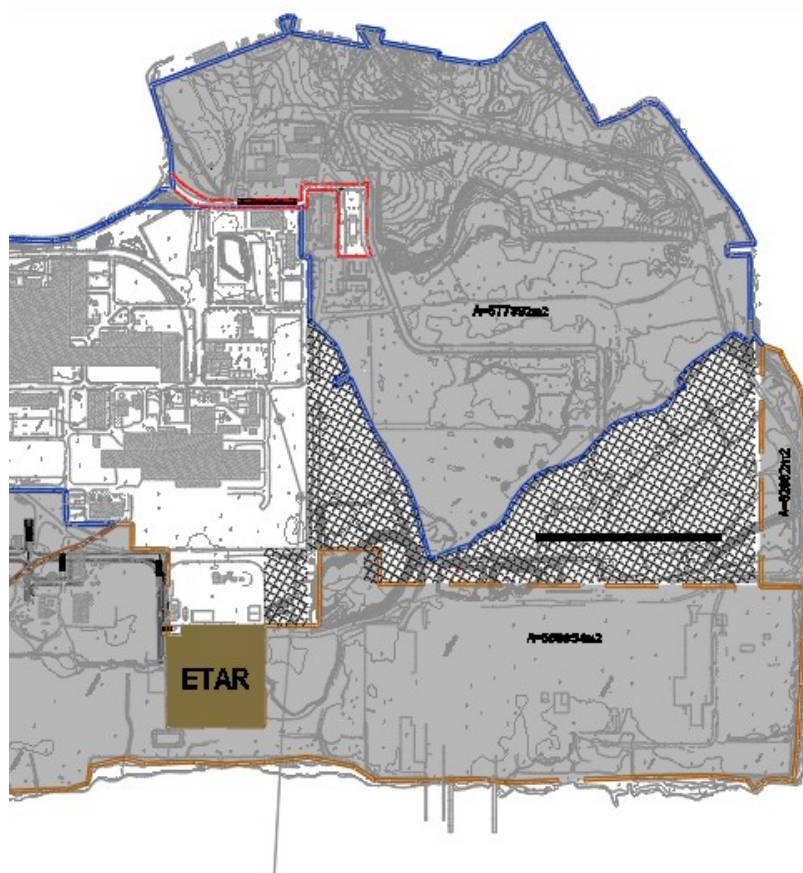


Conforme se verá mais adiante - parágrafo 6.1 - em termos de Valorização Ambiental e considerando a estratégia e os objetivos do modelo territorial, vinculados no PDM, conforme o Eixo 3 – Proteção do Espaço Natural e Valorização Ambiental – pretendendo-se adotar práticas de planeamento territorial que promovam a concretização da estratégia ambiental definida pela Câmara Municipal, propõe-se salvaguardar a área a Ponte da UOPG 46 para espaço verde, independentemente da classificação do uso do solo urbanizável EAE 1 na mesma zona (ver **Figura 5** e **Desenho 08**).

⁷ Sendo que a maior parte desta área se encontra atualmente concessionada por período determinado à SN Seixal, SA.

4 - CADASTRO

Figura 4 – Cadastro da Propriedade Existente na UOPG 46 e respetiva envolvente



A **UOPG 46**, com uma área total de **953 589 m²**, abrange globalmente duas classes de propriedade, identificadas na planta de Cadastro Existente (ver **Figura 4**, acima e **Desenho 3**, em anexo):

- A parcela correspondente ao Domínio Público Hídrico, originalmente sob jurisdição da Administração do Porto de Lisboa (**APL**) – assinalada a grizet amarelo na **Figura 4**, e no **Desenho 3** – que corresponde a uma área de **516 774 m²**; parte desta área – 174 300 m² – foi posteriormente concessionada à SN Longos, SA (**SNL**) sendo a área restante concessionada pela APL, em regime de Licença de Utilização à Baía do Tejo, SA (**BdT**) – 342 475 m²).
- Os prédios assinalados no **Desenho 3** com as referências **3 a 7, 19 e C** que são propriedade da **BdT** e que na UOPG 46 totalizam uma área de **436 815 m²**.

5 - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE UNIDADES DE EXECUÇÃO

Figura 5 – Delimitação de Unidades de Execução



Conforme definido no nº. 2 do art.148.º do RJIGT (DL 80/2015), as “unidades de execução devem ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais”.

Assim, com o objetivo de garantir o desenvolvimento coerente e faseado da área em estudo e com base na delimitação cadastral existente, é proposta a delimitação de três unidades de execução que irão permitir a concretização da UOPG 46 (ver **Figura 5**, acima, **Desenho 8** e **Quadro 1**, abaixo) a saber:

- A **UE 46.1 – Siderurgia Norte 1**, com 436 815 m², integra as seguintes qualificações de solo:
 - Espaços de atividades económicas – EAE 1: 166 573 m²
 - Espaços de atividades económicas – EAE 3: 154 296 m²
 - Espaços Verdes – EV: 100 271 m²
 - Espaços de Uso Especial – EUE 2: 15 674 m²

- A **UE 46.2 – Siderurgia Norte 2**, com 174 299 m², integra as seguintes qualificações de solo:
 - Espaços de atividades económicas – EAE 1 - 21 296 m²
 - Espaços de atividades económicas – EAE 3 - 99 722 m²
 - Espaços Verdes – EV: 17 764 m²
 - Espaços de Uso Especial – EUE 2: 35 516 m²
- A **UE 46.3 – Siderurgia Norte 3**, com 124 572 m², integra as seguintes qualificações de solo:
 - Espaços de atividades económicas – EAE 1 - 3 952 m²
 - Espaços de atividades económicas – EAE 2 - 82 832 m²
 - Espaços de atividades económicas – EAE 3 - 36 570 m²
 - Espaços Verdes – EV: 32 649 m²
 - Espaços de Uso Especial – EUE 2: 186 472 m²

Conforme previsto no PDM, o sistema de execução a adotar no desenvolvimento das unidades será o da cooperação.

UOPG 46 – Siderurgia Norte – Delimitação de Unidades de Execução

Quadro 1 – Proposta de Delimitação de Unidades de Execução

Unid.s Exec.	Parcelas: Propried. / Jurisd. /Concessão	Área(m²)
UE 46.1	Propriedade da Baía do Tejo, SA	436 815
UE 46.2	Concessionado pela APL à SN Longos, SA	174 300
UE 46.3	Concessionado pela APL, em regime de Licença de Utilização à Baía do Tejo, SA	342 475
Total das Unidades de Execução (UOPG 46)		953 589

PDM – Qualificação do Solo	Áreas por categoria funcional	UE 46.1 (BdT) (m²)	UE 46.2 (SNS) (m²)	UE 46.3 (APL) (m²)	Total na UOPG 46 (m²)
	Solo urbano urbanizável Espaços de atividades económicas – EAE 1	166 573	21 296	3 952	191 821
	Solo urbano urbanizável Espaços de atividades económicas – EAE 2	0	0	82 832	82 832
	Solo urbanizável Espaços de atividades económicas – EAE 3	154 296	99 722	36 570	290 589
	Solo urbano urbanizável Espaços Verdes – EV	100 271	17 764	32 649	150 685
	Solo urbano urbanizável Espaços de Uso Especial – EUE 2	15 674	35 516	186 472	237 662
	TOTAL	436 815	174 299	342 475	953 589

		UE 46.1 (BdT)	UE 46.2 (SNS)	UE 46.3 (APL)	Total
$V_{\text{construção máxima}} [m^3]$ EAE1: $A_{\text{parcela}} \cdot i_{\text{utilização do solo}}(0,5) \cdot h_{\text{máx}}(19m) + \text{EAE2\&3: } A_{\text{parcela}} \cdot i_{\text{volumétrico}}(3 \text{ m}^3/\text{m}^2)$		2 045 335	501 480	395 747	2 942 562
$A_{\text{construção}} [m^2]$	EAE 1: $A_{\text{parcela}} \cdot i_{\text{utilização do solo}}(0,5)$	83 287	10 648	1 976	95 911
	EAE 2 e 3: $A_{\text{parcela}} \cdot i_{\text{volumétrico}} / h_{\text{máx}}(13m)$	35 607	23 013	27 554	86 174
$A_{\text{implantação máxima de acordo com Polígonos de Implantação}} [m^2]$		202 770	76 072	83 081	361 922
Área mínima permeável aplicável a totalidade da UE (Art.º 48.º RPDM) [m²]		109 204	43 575	85 619	238 397
Áreas a ceder ao município (estimativa)		UE 46.1 (BdT) (m²)	UE 46.2 (SNS) (m²)	UE 46.3 (APL) (m²)	Total (m²)
Cedências (Art.º 77.º RPDM)	Equipamentos de utilização coletiva EAE 1 (90 m² / 140m² de $A_{\text{construção}}$) EAE 2 e EAE 3 (40 m² / 140m² de $A_{\text{construção}}$)	Min=63 715 Prop=0	Min=13 420 Prop=0	Min=9 143 Prop=0	Min=86 278 Prop=0
	Espaços verdes e de utilização coletiva (100 m² / 140 m² de $A_{\text{construção}}$)	Min=84 924 Prop=173 004	Min=24 043 Prop=	Min=21 093 Prop=145 854	Min=130 060 Prop=318 859
Infraestruturas – Rede viária e pedonal		20 363	0	22 029	42 392
TOTAL DE CEDÊNCIAS PARA O MUNICÍPIO DO SEIXAL		Min=113 032 Prop=193 367	Min=14 451 Prop=0	Min=2 682 Prop=167 883	Min=130 164 Prop=361 250

6 - ESTUDO DE OCUPAÇÃO

6.1 - Desenho Urbano

No Estudo de Ocupação (ver **Desenho 9**) seguiu-se tão perto quanto possível as classes de espaço definidas na Planta de Ordenamento do PDM, privilegiando uma visão de conjunto e uma lógica coerente da UOPG, de modo a estabelecer continuidade entre as Unidades de Execução apesar de ser previsível que sejam implementadas em ritmos diferentes, atendendo aos vários regimes de propriedade em causa.

A abordagem de ocupação proposta estrutura-se:

- numa rede viária principal – perfil-tipo com 9 m de faixa de rodagem (1 via de 4,50 m em cada sentido) ladeadas por passeios com 2,5 m de largura – que circunda parcialmente a UOPG e que se apoia em dois nós do espaço-canal proposto – Alternativa à EN 10 / Travessia Seixal-Barreiro
- e numa rede complementar de circulações pedonais e cicláveis – com perfil-tipo de 5 m de largura total correspondente a 2,5 m para circulação pedonal e 2,5 m para ciclovia – que propicia o usufruto das zonas verdes de proteção às margens do estuário.

O desenho urbano proposto prevê ainda áreas de cedência, que permitem a compatibilização com:

- as áreas adjacentes, quer de habitação, quer de indústria pesada, através da implementação de áreas verdes para proteção e enquadramento respetivamente:
 - no extremo oeste, para o futuro parque urbano de Paio Pires;
 - a sul, para enquadramento do espaço-canal acima mencionado;
- o estuário, prevendo-se cedências para Espaços verde de Utilização Coletiva compatíveis com os usos previsto para a classe de espaço EUE 2 (excetuando-se destas cedências os espaços classificados como Reserva Ecológica Nacional).

Nos **Desenhos 8 e 9** – em anexo, e na **Figura 5**, acima – apresenta-se ainda a delimitação dos polígonos de implantação resultantes da aplicação dos critérios definidos no **RPDM** relativamente às áreas de edificação possíveis em cada parcela, sendo visível no **Quadro 1**, acima que as áreas disponíveis para implantação em cada UE excedem largamente as áreas de construção permitidas (mesmo considerando uma ocupação de piso único, ou seja Área de Construção ~ Área de Implantação).

6.2 - Quantificação

6.2.1 - Áreas de Construção Máximas

A aplicação do Art.º 77.º do Regulamento do PDM do Seixal em vigor (RPSM), no que diz respeito às áreas de cedência para Equipamentos (EUC) e Espaços verde de Utilização Coletiva (EV), pressupõe o prévio cálculo das áreas de construção máximas em cada uma das três unidades de execução (ver **Quadro 1**, acima).

Nos EAE 1 essa área de construção tem um cálculo direto – multiplicação do Índice de utilização do solo (0,5) pela área de solo urbanizável da classe EAE 1 definido na Planta de Ordenamento para a UOPG 46 – sendo o volume de construção calculado, seguidamente, através da multiplicação dessa área pela altura máxima de construção (19m).

Nos EAE 2 e EAE 3, porém, a ocupação do solo é definida através da aplicação do Índice volumétrico ($3 \text{ m}^3/\text{m}^2$) à área de solo urbanizável das classes EAE 2 e EAE 3 definidas na Planta de Ordenamento para a UOPG 46, sendo a área de construção respetiva calculada indiretamente através da divisão do volume de construção pela altura máxima de construção nessa classe de espaços (13m).

6.2.2 - Áreas de Cedência para EV

As cedências para EV – quantificadas no Art.º 77.º do RPDM, para espaços industriais, como $100 \text{ m}^2 / 140 \text{ m}^2$ de área de construção – são passíveis de materialização nas classes definidas na Planta de Ordenamento do PDM em vigor, quer como Espaços Verdes (EV), quer como Espaços Especiais de Uso Especial para Cultura Recreio e Lazer (EUE 2).

Caso se concretize a edificação máxima permitida pelo RPDM em cada uma das UE's as áreas a ceder para EV, mínimas e as efetivamente propostas – ver **Quadro 1**, acima – são as seguintes:

- na UE 46.1 a área proposta para cedência para EV é de $173\,004 \text{ m}^2$, excedendo portanto o mínimo necessário que é de $84\,924 \text{ m}^2$;
- na UE 46.2 não se propõe qualquer área de cedência para EV⁸, pelo que a entidade concessionária propõe realizar uma compensação ao Município do Seixal por não cedência do valor mínimo de $24\,043 \text{ m}^2$;
- na UE 46.3 a área proposta para cedência para EV nesta UE é de $145\,854 \text{ m}^2$, excedendo portanto largamente o mínimo necessário que é de $21\,093 \text{ m}^2$;
- no total da UOPG 46 a área proposta para cedência para EV é de $318\,859 \text{ m}^2$, excedendo portanto largamente o mínimo necessário que é de $130\,060 \text{ m}^2$.

⁸ A SNL entende que o regime de concessão que lhe foi atribuído pela APL para os terrenos que integram a presente UOPG não lhe permite realizar Cedências para Domínio Público Municipal.



UOPG 46 – Siderurgia Norte – Delimitação de Unidades de Execução

6.2.3 - Áreas de Cedência e Compensações por não Cedência para EQUC

As cedências para EQUC – quantificadas no Art.º 77.º do RPDM, para espaços industriais, como 40 m² / 140 m² de área de construção – não são passíveis de materialização nas classes definidas na Planta de Ordenamento do PDM em vigor, quer como Espaços Verdes (EV), quer como Espaços Especiais de Uso Especial para Cultura Recreio e Lazer (EUE 2).

Assim, as entidades que integram a presente UOPG, quer em regime de propriedade plena, quer em regime de concessão, solicitam a opção de não concretizar essas cedências nas áreas passíveis de ocupação industrial, podendo concretizá-las ao abrigo do Regulamento de Compensações do Município do Seixal.

Ainda assim, apresenta-se o cálculo das mesmas para a edificação máxima permitida pelo RPDM em cada uma das UE's – a saber::

- na UE 46.1 a área mínima de cedência para EQUC seria de 63 715 m²;
- na UE 46.2 a área mínima de cedência para EQUC seria de 13 420 m²;
- na UE 46.3 a área mínima de cedência para EQUC seria de 9 143 m²;
- no total da UOPG 46 a área mínima de cedência para EQUC seria de 86 278 m².

Almada, 18 de outubro de 2021

Pe'l A Sulplano – Sigmarq, Lda

(Ana Sofia Campos, Arquiteta)

(José Patrão, Eng.º Civil)