
ESTUDO URBANÍSTICO-UOPG 37- QUINTA DO ALGARVE- SEIXAL

Delimitação de Unidades de Execução

Memória Descritiva

ÍNDICE

1	Introdução	2
2	Localização	3
3	Enquadramento da pretensão no PDM	3
4	Cadastro	7
5	Proposta de Estudo Urbanístico	7
6	Proposta de Delimitação das Unidades de Execução	11
7	Ocupação do solo das Unidades de Execução (UE)	12
	UE1-Qta. Algarve Poente	13
	UE2-Qta. Algarve Nascente	13
	UE3-Qta. Algarve Poente 1	13
	UE4-Qta. Algarve Poente 2	14
	UE5-Qta. Algarve Norte	14
8	Estimativa de custo infraestruturas	15
9	Quadro Sinóptico	16

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Urbanístico de delimitação das Unidades de Execução da Unidade Operativa de Gestão – UOPG 37- Quinta do Algarve, na União de Freguesias do Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires tem o seu enquadramento legal previsto no Plano Director Municipal do Seixal. A UOPG 37- Quinta do Algarve, abrange quatro proprietários que visam edificar a sua capacidade construtiva admitida no PDM.

O Estudo Urbanístico apresenta uma proposta de delimitação de cinco unidades de execução para a totalidade da UOPG 37- Quinta do Algarve, estabelecendo os princípios urbanísticos para o território, definindo o seu desenho urbano, a ocupação do solo - áreas a construir, a distribuição dos usos e ainda as infraestruturas necessárias ao bom funcionamento deste sistema urbano, traduzidas no presente caso em vias de ligação à envolvente existente já consolidada, assegurando uma boa acessibilidade às novas edificações e espaços verdes.

Assim e de acordo com o Estudo Urbanístico, são propostas as referidas cinco Unidades de Execução (UE) permitindo o faseamento na sua implementação através das várias e respetivas operações urbanísticas de loteamento o parcelamento e de edificação, conforme previsto no Regulamento do PDM do Seixal.

As UE permitem que a implementação do Estudo Urbanístico para a globalidade da UOPG 37- Quinta do Algarve, possa ser realizada faseada de acordo com a disponibilidade e a possibilidade de cada proprietário de forma independente e autónoma, mas inseridas numa proposta urbanística global para todo o conjunto, ainda que cada unidade de execução possa e deva ser desenvolvida de forma integrada, nos termos das operações urbanísticas respetivas.

Esta proposta urbanística com várias unidades de execução – facilita a sua execução, na medida em que as delimitações propostas coincidem com os limites de propriedade dos proprietários envolvidos permitindo que em cada unidade de execução a distribuição equitativa de benefícios e encargos se faça de uma forma simples e eficiente, evitando dessa forma os problemas sempre associados à complexidade de muitos proprietários em situação distinta quanto à natureza do solo de que são proprietários e capacidade para os desenvolver.

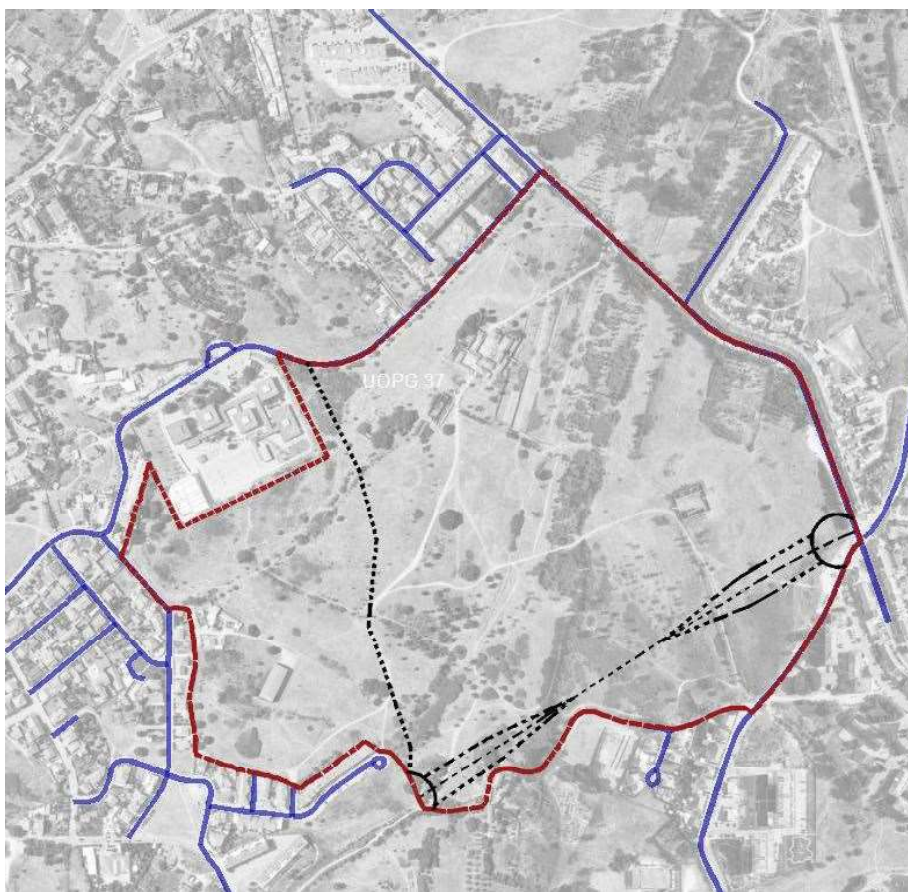
De acordo com o Regulamento do PDM do Seixal, parte dos solos abrangidos pela Unidade Operativa de Gestão – UOPG 37, encontram-se em solo urbanizável, conforme estabelece o artigo 42º deste Regulamento, regulando a sua edificação nos seguintes termos:

Artigo 42º - Solo Urbanizável

- 1. O solo urbanizável destina-se à expansão urbana, no qual a urbanização é sempre precedida de programação.*
- 2. O solo urbanizável está abrangido por Unidades Operativas de Gestão (UOPG), cujos parâmetros urbanísticos estão definidos no Anexo I deste Regulamento.*
- 3. As UOPG serão concretizadas através de planos de urbanização, planos de pormenor ou da delimitação de unidades de execução.*

2. LOCALIZAÇÃO

O presente Estudo de delimitação das cinco unidades de execução incide sobre um território cuja delimitação coincide com a área abrangida pela Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG 37- Quinta do Algarve, definida no Plano Director Municipal do Seixal e tem cerca de 35,3ha (353 650m²).



O território em apreço confina a Nordeste e a Este com a AV. dos Metalúrgicos; a Sudeste com a Rua José Eugénio Pinheiro da Costa; a Sul com a Rua Quinta do Algarve e com os edifícios habitacionais da Rua Jerónimo Rodrigues; a Oeste confina com as moradias da Rua Sarmento Pimentel e a Noroeste confina com a Escola EB 2º e 3º ciclo Dr. António Augusto Louro.

3. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NO PDM

A metodologia seguida para a intervenção enquadra-se nos Termos de Referência da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 37 – Quinta do Algarve, constantes do Regulamento do Plano Director Municipal (RPDM) e respetiva planta de ordenamento e de condicionantes, na versão aprovada e publicada no Diário da República, 2ª série – n.º 44 – 4 de março de 2015, Aviso n.º 2388/15, com as correcções constantes do Aviso n.º 9183/2018 na sua Planta de Ordenamento.

No RPDM estão definidos os Termos de Referência para a UOPG 37 nos seguinte termos:

1. *A UOPG37 – Quinta do Algarve constitui uma área onerada com habitação a custos controlados.*
2. *A edificabilidade permitida para a UOPG é a que resulta da aplicação das regras estabelecidas pelo Regulamento do PDMS para as categorias de solo ali previstas.*

3. *Para além da edificabilidade prevista no número anterior, ficará assegurada a construção de 40 fogos de habitação a custos controlados através de cedência de lotes de terreno devidamente infraestruturados para o efeito no âmbito da operação urbanística a desenvolver.*
4. *A altura máxima da edificação a implantar nos lotes referidos no número anterior será de 13 metros, de modo a distribuir 8 fogos por construção.*
5. *Sem prejuízo da cedência referida no nº 3 poder ser considerada para efeitos de compensação, os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e a equipamentos de utilização colectiva, bem como das infraestruturas viárias e de estacionamento são os parâmetros gerais definidos pelo Regulamento do PDMS.*

Na planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo, a área abrangida por esta UOPG 37 encontra-se qualificada nas seguintes categorias funcionais:

- Solo urbano - solo urbanizável - Espaços Residenciais ER 1 – altura máxima 19m
- Solo urbano - solo urbanizável – Espaços verdes (EV).
- Solo rural - Espaços Agrícolas ou Florestais (EAF)

O **Solo urbanizável Espaços Residenciais ER1**, destina-se à expansão urbana e a categoria de espaços residenciais são áreas ocupadas “predominantemente pela função residencial, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a função dominante”. O índice de edificabilidade dos Espaços Residenciais é de 0,35 sendo a altura máxima de 19m (artigos 43.º e 45º).

O **Solo urbanizável Espaços Verdes** integram as “áreas com funções de equilíbrio ecológico, de acolhimento a atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas e florestais, sendo consideradas estratégicas para a manutenção do equilíbrio ambiental no interior do espaço urbano, coincidindo, no todo ou em parte, com a estrutura ecológica municipal.” (artigo 52º).

O **Solo Rural Espaços Agrícolas ou Florestais**, destina-se “as atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, integrando também os espaços naturais de protecção ou de lazer e outras ocupações compatíveis com o estatuto de solo rural, nomeadamente a aquicultura.”

“Nos espaços Agrícolas ou Florestais podem desenvolver-se outras atividades ou usos compatíveis com a utilização dominante, designadamente a habitação do agricultor, o aproveitamento de recursos geológicos, energéticos, infraestruturas e atividades agro-industriais, turísticas, de lazer e culturais.” (artigo 30º).

Na planta de **Ordenamento – Mobilidade e Transportes**, a EN10-2 surge identificada como rede secundária existente. Na envolvente da UOPG 37, a Av. Vale da Romeira é rede distribuidora local existente.

Existe uma rede primária proposta que atravessa toda a UOPG 37 e ainda uma rede terciária proposta.

Na planta de **Ordenamento – Gestão do Território**, parte da UOPG 37 está identificada como Estrutura Ecológica Municipal – áreas prioritárias e vitais, correspondendo às áreas de solo dos Espaços Agrícolas ou Florestais e dos Espaços verdes.

Na cartografia de **Susceptibilidade a Perigos Naturais** são identificados para esta área a susceptibilidade sísmica, a susceptibilidade a movimentos de massas em vertentes, a susceptibilidade de inundações por Tsunami e a susceptibilidade a cheias e inundações.

Na cartografia de **Susceptibilidade a Perigos Mistos**, é identificada toda a área da UOPG 37 como área em risco moderado de degradação e contaminação do aquífero.

Na cartografia de **Susceptibilidade a Perigos Tecnológicos**, é identificada a estrada EN10-2 como via sensível.

Na planta de **Ordenamento/Zonamento Acústico e áreas de Conflito LN** a área da UOPG 37 está classificada como zona mista, e ao longo da EN10-2 existe uma faixa de conflito inferior a 5dB(A) e uma faixa de conflito superior a 5dB(A).

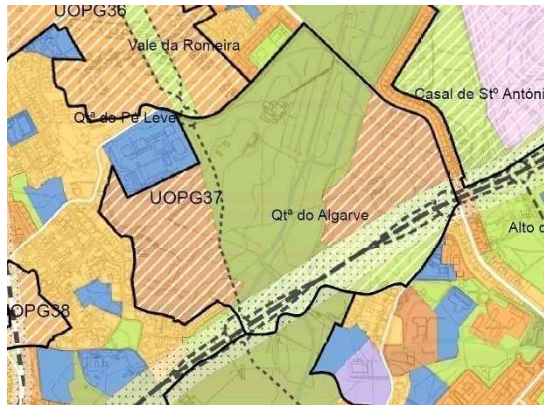


Figura 1 –Planta de Ordenamento - classificação e qualificação do solo

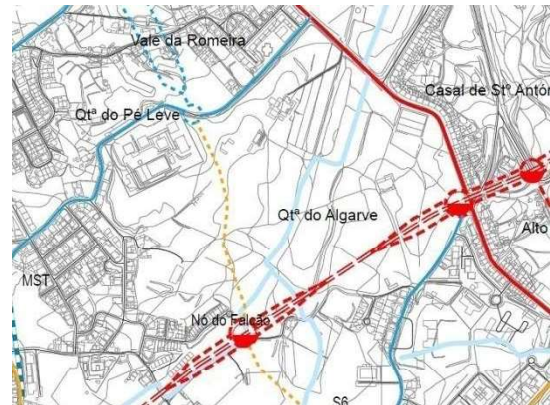


Figura 2 -Planta de Ordenamento- mobilidade e transportes

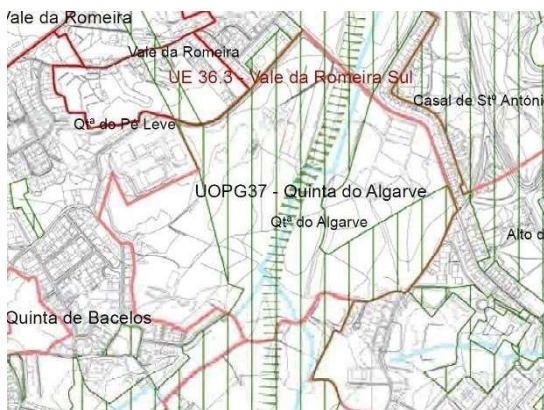


Figura 3 –Planta de Ordenamento - Gestão do território



Figura 4 –Planta de Susceptibilidade a perigos naturais

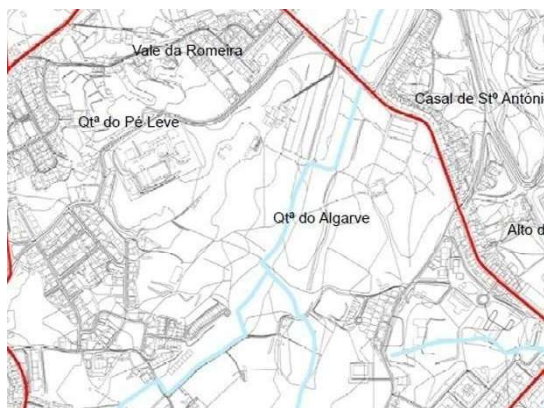


Figura 5 – Susceptibilidade a perigos Tecnológicos

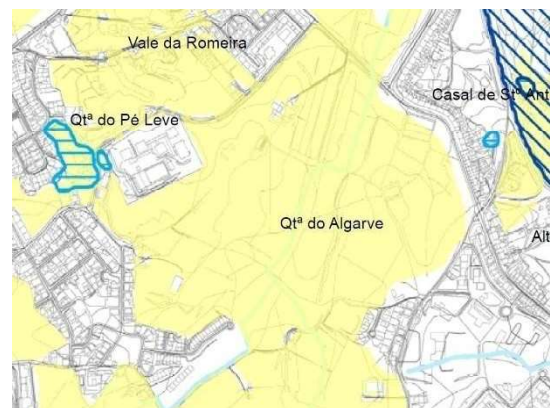


Figura 6 – Susceptibilidade a perigos mistos



Figura 7 – Planta de Ordenamento/Zonamento Acústico e áreas de Conflito LN

Relativamente às **servidões administrativas e restrições de utilidade pública** identificadas na planta de condicionantes (Figura 8), incidem sobre a área da UOPG 37 as seguintes:

1) Recursos naturais

1.1) Recursos hídricos

1.1.1) Domínio público hídrico

1.1.1.1) Zonas inundáveis

1.2) Recursos ecológicos

1.2.1) Reserva Ecológica Nacional (REN)

1.2.1.1) Leitos dos cursos de água

1.2.1.2) Outras tipologias de REN

2) Infraestruturas

2.1) Drenagem de águas residuais

2.1.1) Colector de águas residuais

3) Estradas nacionais desclassificadas

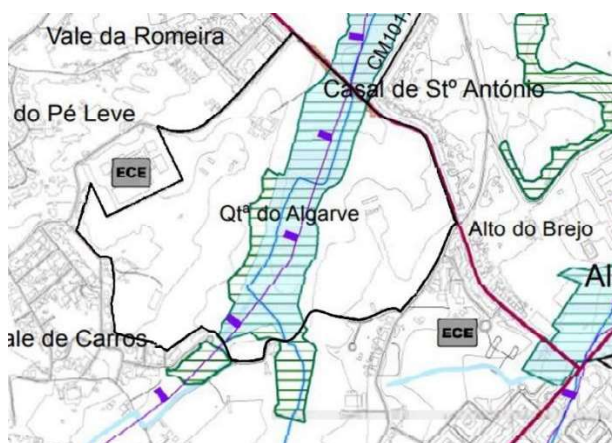


Figura 8 - Extracto da Planta de condicionantes do PDMS

4 . CADASTRO

A Unidade Operativa de Planeamento e Gestão – UOPG 37 delimitada no PDMS, abrange 4 prédios identificados na Planta de Delimitação Cadastral Fig. 4:

- P.01- Prédio 1- corresponde à zona Nordeste da UOPG 37 e está descrito na Conservatória do Registo Predial de Seixal sob o n.º 3939/19921230 na União de Freguesias do Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires, inscrito na matriz predial mista sob os artigos 1230; 1233; 1236; 1239; 1245; 1287; 1554; 1584; 1707; 1710; 1713; 1716; 1719; 1770; 1773; 1827; 1857; 2; 1C (parte) 19; 1B;

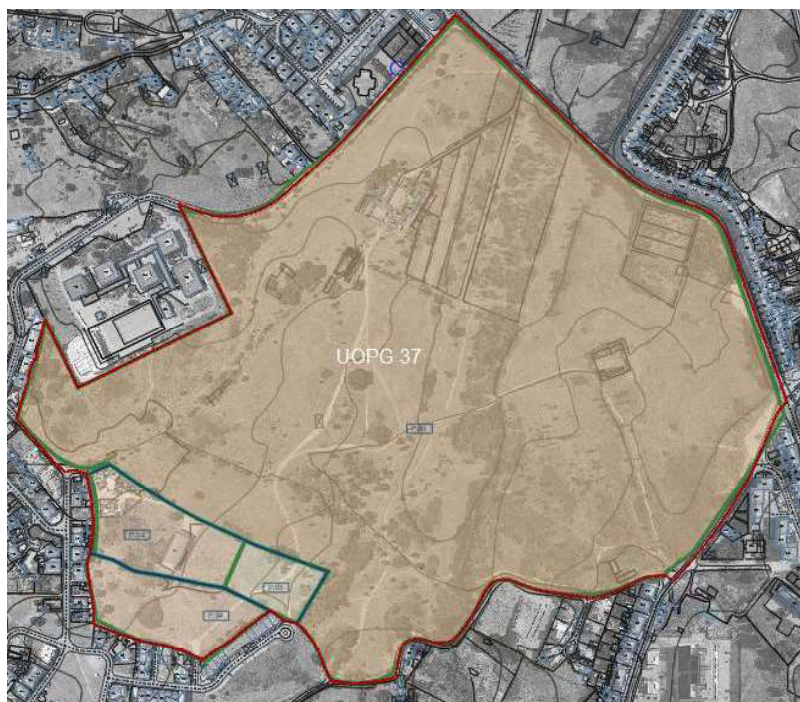


Figura 9- Delimitação cadastral

5 . PROPOSTA ESTUDO URBANÍSTICO

5.1 - Desenho Urbano

A presente proposta refere-se ao desenho urbano para duas áreas urbanizáveis, uma a nascente e outra a poente, que têm princípios orientadores de desenvolvimento distintos.

A edificabilidade na proposta a nascente (UE2) será constituída por edifícios habitacionais multi-familiares, devidamente enquadrados por alinhamentos arbóreos, tanto ao longo da Avenida dos Metalúrgicos (reforçando o carácter urbano deste arruamento) assim como no interior da nova urbanização, criando uma imagem de espaço público verde.

De acordo com os Termos de Referência da UOPG 37, a altura máxima da edificação a implantar nos lotes referidos no número anterior será de 19 metros.

Para além de edifícios habitacionais multi-familiares, encontra-se também prevista a construção de moradias unifamiliares cujos logradouros confinam com a zona verde que permanecerá naturalizada (talvegue), que se pretende preservar e potenciar pelo seu interesse ambiental.

Assim e de acordo com o RPDM do Seixal, para esta área encontra-se prevista uma Superfície de Pavimento estimada de 19.161m².

No âmbito desta intervenção serão cedidas ao Município duas parcelas destinadas a Equipamento e Espaços Verdes de Utilização Colectiva, conforme se explicita no ponto seguinte destes termos de referência – v. Ponto 1.2 Cedências.

Fica ainda assegurada uma área *non aedificandi* a sul desta parcela, destinada a referida ligação rodoviária concelhia, definida como espaço canal.

Encontram-se previstas áreas de estacionamento na via pública, assegurando as necessidades de estacionamento locais, resultantes da nova ocupação e dos novos usos do solo.

Nas áreas não edificáveis haverá uma preocupação de enquadramento paisagístico, com recurso a espécies endógenas, estabelecendo as condições para uma melhoria ambiental.

No contexto da futura operação urbanística da UE1, ficará assegurada a constituição os lotes para Habitação a custos controlados, respeitantes também à EU 2, por terem o mesmo proprietário

A edificabilidade na proposta a Poente (UE1, UE3 e UE4), ao longo da Rua Sarmento Pimentel será constituída por moradias unifamiliares, mantendo o padrão de ocupação local.

No interior das parcelas, encontra-se prevista a edificabilidade de edifícios multifamiliares com uma cêrcea máxima de 19m e 13m para os lotes de habitação a custos controlados respectivamente.

Assim e de acordo com o RPDM do Seixal, para esta área Poente, encontra-se prevista uma Superfície de Pavimento estimada de 25 515m².

Os espaços públicos serão objecto de enquadramento paisagístico através da plantação de alinhamentos arbóreos, sendo asseguradas as necessidades de estacionamento na via pública, de acordo com o disposto no RPDM do Seixal.

No âmbito desta intervenção serão cedidas ao Município parcelas destinadas a Equipamentos e Espaços Verdes de Utilização Colectiva de acordo com o exigível no RPDM.

À semelhança da área nascente, nas áreas não edificáveis destas parcelas, haverá uma preocupação de enquadramento paisagístico, com recurso a espécies endógenas, estabelecendo as condições para a melhoria ambiental local. Entre a área urbanizável nascente (UE2) e a área urbanizável poente (UE1; UE3 e UE4) será mantida uma área verde mantendo-se naturalizada (UE5) assegurando um corredor verde natural de drenagem das águas para o estuário (área de REN). Espaço que, pelas suas características, pese embora a sua vocação do solo seja agrícola, poderá permitir outros usos compatíveis como lazer, cultura e turismo.

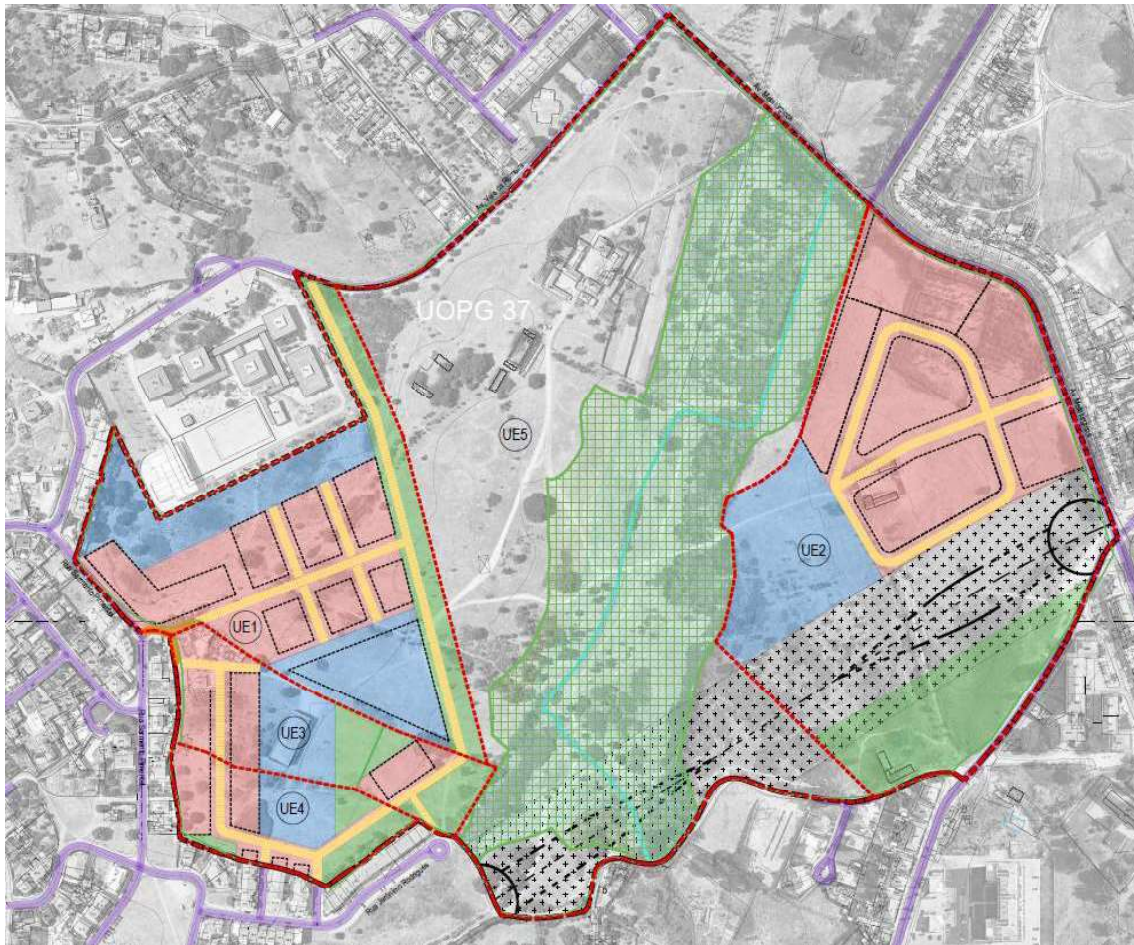


Figura 10 –Planta síntese

5.2 - Rede rodoviária

Na proposta de infraestruturas viárias, deverá ser cumprido o descrito no RPDMS para o seu dimensionamento. Nas UE, o traçado viário está proposto de forma a que cada UE possa ter uma ligação de acesso à rede viária existente, tornando as Unidades de Execução autónomas.

5.3 - Cedências

Segundo o disposto no RPDMS, no ponto 1 do artº 77- Parâmetros de Dimensionamento, "nas operações de loteamento e em operações urbanísticas com impacto semelhante, o dimensionamento de espaços de utilização colectiva cumpre no mínimo o seguinte: para a edificação de habitação:

- será 100m²/140 m² de área de construção para Espaços verdes e utilização colectiva;
- será 100 m²/140 m² de área de construção para Equipamentos de utilização colectiva;

Relativamente às cedências previstas na UE2 conforme a fig 6, prevê-se para equipamento na zona a nascente da UE2 na proximidade do espaço natural (REN); quanto à cedência para espaços verdes localizam-se estas a sul, ficando confinante com o espaço canal.

Quanto às cedências previstas na UE1 conforme a fig 6, prevê-se uma área (azul) confinante com a Escola Dr. António Augusto Louro, permitindo a sua ampliação se necessário ou a criação de outros equipamentos/valências complementares. A cedência de verdes será ao longo da via prevista.

Por último e quanto às cedências previstas na UE3 e UE 4 conforme a fig 6, prevê-se uma área para equipamento que é contígua, sendo feita a cedência de espaços verdes de forma dispersa, para permitir o reforço de um continuum natural, dada a proximidade da área rural.

As cedências/compensações devidas pela edificabilidade da UE 5 deverão ser concretizadas, conforme Regulamento de Compensações do Município do Seixal.

Dada a existência de edifícios preexistentes na UE5, admite-se a sua demolição ou reabilitação, sendo nesse caso a respetiva edificabilidade contabilizada, nos termos em que se encontram previstos no RPDM.

As cedências ao Domínio Municipal, no âmbito de qualquer futura operação urbanística na UOPG, virão à posse da Câmara livres de ónus ou encargos.

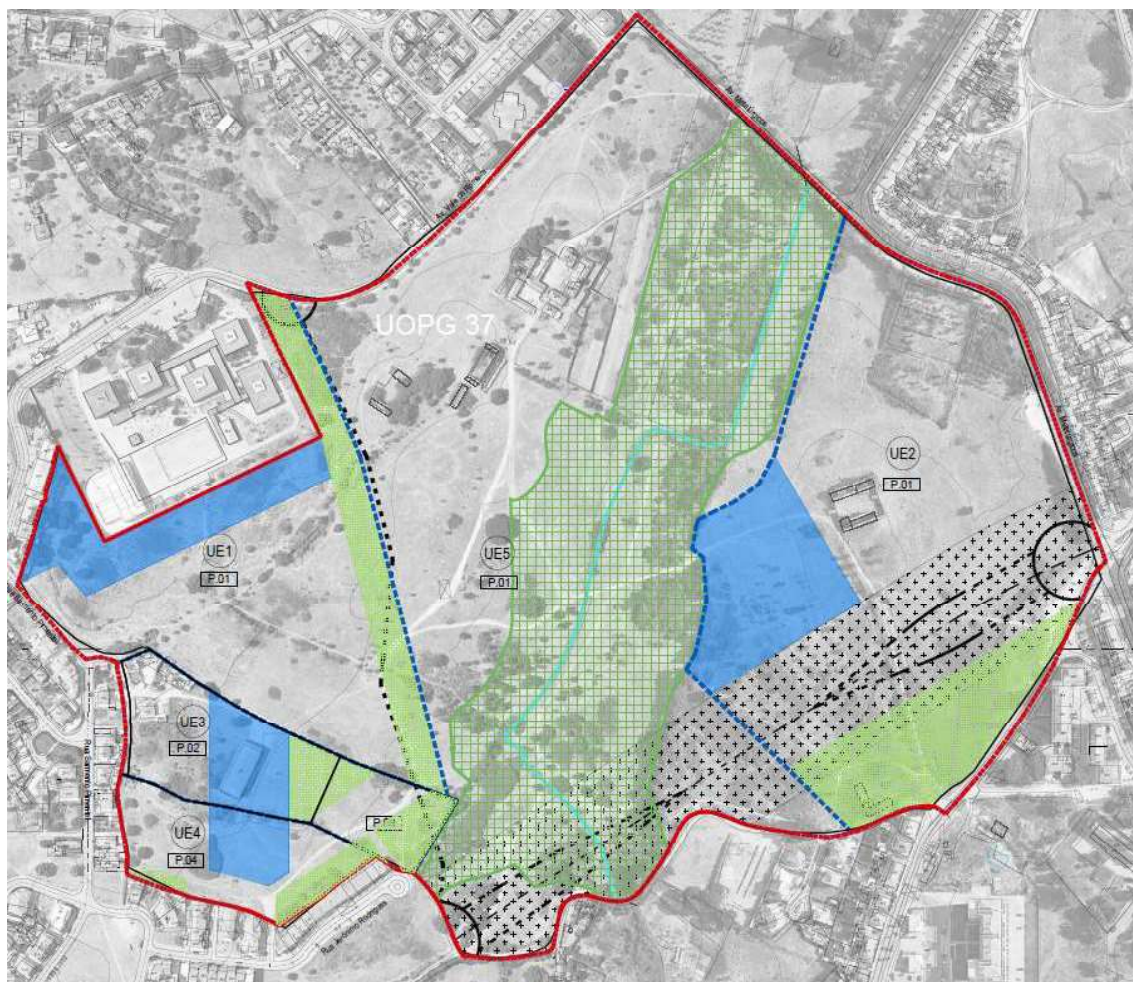


Figura11 –Planta de Cedências: Azul \ Equipamento; Verde \ Espaços verdes

6. PROPOSTA DE UNIDADES DE EXECUÇÃO

Desenvolvida a proposta de ocupação urbanística para o território abrangido pela UOPG 37, propõe-se a criação de 5 unidades de execução. A sua delimitação pode ser verificada na figura 12.

A criação de 5 unidades de execução tem por base o Regime Jurídico dos instrumentos de Gestão Territorial -RJIGT – Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio, conforme decorre dos seguintes normativos:

- n.2 do art.148.º *“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”.*
- n. 2 do art.149.º *“Os direitos e as obrigações dos participantes na unidade de execução são definidos por contrato de urbanização.”*
- n. 3 do art.149.º - *“De acordo com os critérios estabelecidos na lei e nos planos, cabe aos particulares proceder à redistribuição dos benefícios e encargos resultantes da execução do instrumento de planeamento entre todos os proprietários e titulares de direitos inerentes à propriedade abrangidos pela unidade de execução, na proporção do valor previamente atribuído aos seus direitos.”*

Com base neste enquadramento, as unidades de execução permitirão o faseamento da implementação do Estudo Urbanístico pensado para toda a UOPG 37, sendo a delimitação cadastral a que resulta do a seguir indicado e da figura 12:

- UE1- Quinta do Algarve Poente- abrange uma parte do prédio 1- ocupando uma área de 51 812 m²;
- UE2- Quinta do Algarve Nascente- abrange uma parte do prédio 1- ocupando uma área de 94 920 m²;
- UE3- Quinta do Algarve Poente 1- abrange dois prédios (P2+P3) - ocupando uma área de 18 656 m²;
- UE4- Quinta do Algarve Poente 2- abrange o prédio 5 - ocupando uma área de 12 667 m²;
- UE5- Quinta do Algarve Norte - abrange uma parte do prédio 1- ocupando uma área de 175 595 m²;

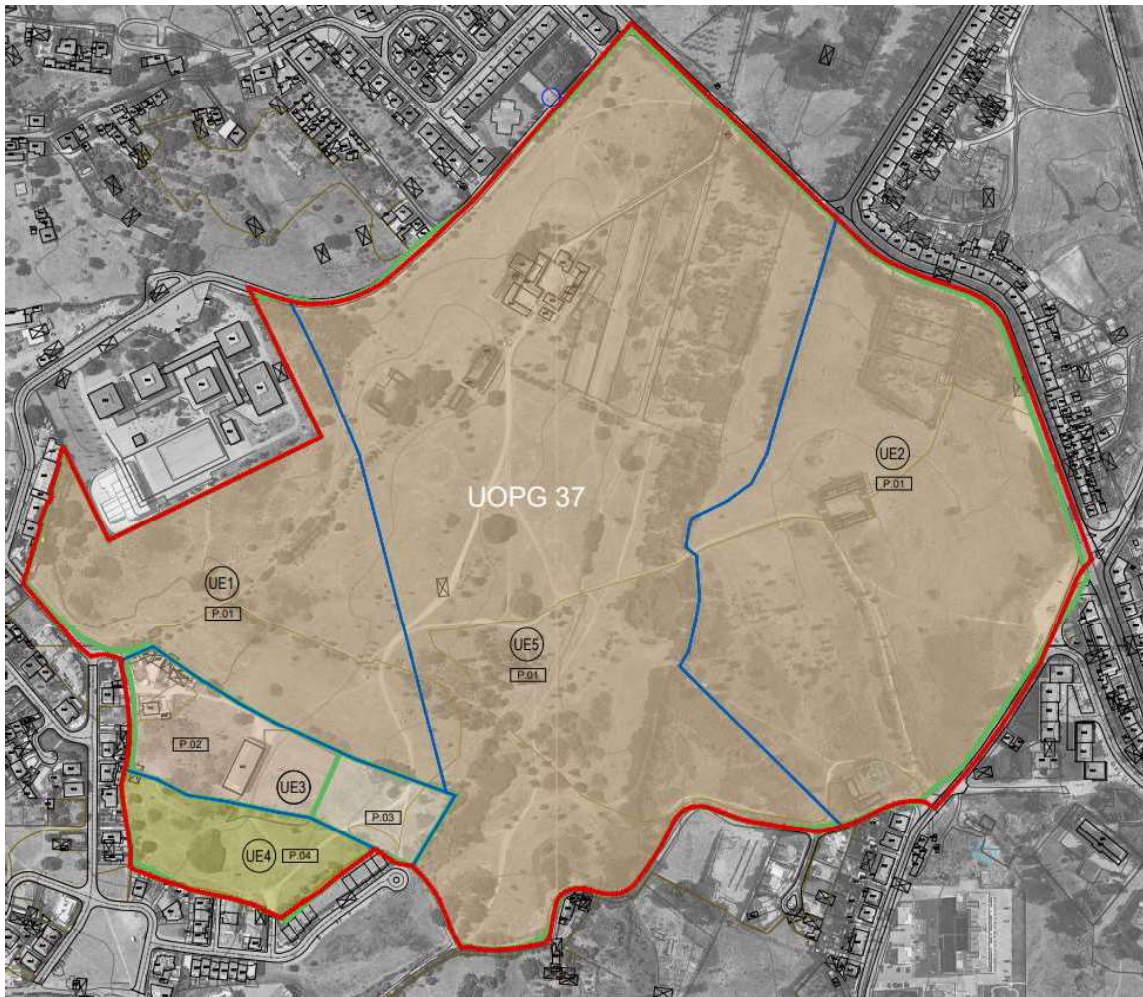


Figura 12- Delimitação Unidades de Execução

7 . OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES DE EXECUÇÃO

7.1- UE 1 -QUINTA DO ALGARVE POENTE

A área afecta à UE1 na Planta de Ordenamento do PDMS está classificada como:

- Solo urbano - solo urbanizável - Espaços Residenciais ER 1 – altura máxima 19m.
- ✓ O Solo urbanizável destina-se à expansão urbana e a categoria de espaços residenciais são áreas ocupadas “predominantemente *pela função residencial, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a função dominante*”. O índice de edificabilidade dos Espaços Residenciais é de 0,35 sendo a altura máxima de 19m, art.45º do RPDMS.

Prevê-se que para o desenvolvimento desta unidade de execução seja realizado uma operação Urbanística de Loteamento, o que implica a cedência à CMS de área para equipamento e espaços verdes de uso público conforme o quadro e a planta de cedências.

Nesta UE1, além da área destinada lotes de habitação ou usos compatíveis, foi criado um lote para equipamento colectivo de uso privado com uma edificabilidade de 2 846 m², cujas cedências para espaços verdes e espaços de utilização colectiva já estão realizados nesta unidade.

Os termos de referência da UOPG 37 definem como necessidade de cedência de uma parcela de terreno para 40 fogos de habitação custos controlados.

Seguindo o critério da proporcionalidade com base nos direitos da edificabilidade de cada proprietário, o valor obtido da necessidade para a UE 1 e UE2, por serem do mesmo proprietário, será a constituição de 36 fogos.

7.2- UE 2 -QUINTA DO ALGARVE NASCENTE

A área afecta à UE2 na Planta de Ordenamento do PDMS está classificada como:

- Solo urbano - solo urbanizável - Espaços Residenciais ER 1 – altura máxima 19m.
 - Solo urbano - solo urbanizável – Espaços verdes (EV).
 - Gestão Territorial - Espaço Canal
- ✓ O Solo urbanizável destina-se à expansão urbana e a categoria de espaços residenciais são áreas ocupadas “predominantemente *pela função residencial, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a função dominante*”. O índice de edificabilidade dos Espaços Residenciais é de 0,35 sendo a altura máxima de 19m, art.45º do RPDMS.
- ✓ Os espaços verdes integram as “*áreas com funções de equilíbrio ecológico, de acolhimento a atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas e florestais, sendo consideradas estratégicas para a manutenção do equilíbrio ambiental no interior do espaço urbano, coincidindo, no todo ou em parte, com a estrutura ecológica municipal.*” art 52 º RDPMS.
- ✓ O Espaço Canal da rede rodoviária e da rede ferroviária, constitui uma área não edificável até à aprovação do projecto de Execução.

Prevê-se que para o desenvolvimento desta unidade de execução seja realizado uma Operação Urbanística - Loteamento, o que implica a cedência à CMS de área para equipamento e espaços verdes de uso público, conforme o quadro e a planta de cedências.

Os termos de referência da UOPG 37 definem como cedência a necessidade de prever terreno para 40 fogos de habitação custos controlados.

Seguindo o critério da proporcionalidade com base nos direitos da edificabilidade de cada proprietário, o valor obtido da necessidade para a UE 2 é realizado na UE 1 pelo respetivo proprietário, que é o mesmo, como vimos a propósito da UE1.

7.3- UE 3 - QUINTA DO ALGARVE POENTE 1

A área afecta à UE3 na Planta de Ordenamento do PDMS está classificada como:

- Solo urbano - solo urbanizável - Espaços Residenciais ER 1 – altura máxima 19m.
- ✓ O Solo urbanizável destina-se à expansão urbana e a categoria de espaços residenciais são áreas ocupadas “predominantemente *pela função residencial, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a função dominante*”. O índice de edificabilidade dos Espaços Residenciais é de 0,35 sendo a altura máxima de 19m, art.45º do RPDMS.

Prevê-se que para o desenvolvimento desta unidade de execução seja realizado uma operação Urbanística - Loteamento, o que implica a cedência à CMS de área para equipamento com 4 664 m2 e espaços verdes de uso público com 4 664 m2 conforme o quadro e a planta de cedências.

Os termos de referência da UOPG 37 ditam que ficará assegurada a construção de 40 fogos de habitação a custos controlados através da cedência de lotes de terreno devidamente infraestruturados para o efeito, no âmbito da operação urbanística a desenvolver.

Seguindo o critério da proporcionalidade com base nos direitos da edificabilidade de cada proprietário, o valor obtido da necessidade para a UE 3 será um terreno para 2 fogos.

7.4- UE 4 -QUINTA DO ALGARVE POENTE 2

A área afecta à UE4 na Planta de Ordenamento do PDMS está classificada como:

- Solo urbano - solo urbanizável - Espaços Residenciais ER 1 – altura máxima 19m.
- ✓ O Solo urbanizável destina-se à expansão urbana e a categoria de espaços residenciais são áreas ocupadas “predominantemente *pela função residencial, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a função dominante*”. O índice de edificabilidade dos Espaços Residenciais é de 0,35 sendo a altura máxima de 19m, art.45º do RPDMS.

Prevê-se que para o desenvolvimento desta unidade de execução seja realizado uma operação Urbanística - Loteamento, o que implica a cedência à CMS de área para equipamento e espaços verdes de uso público conforme o quadro e a planta de cedências.

Os termos de referência da UOPG 37 definem como cedência a necessidade de prever terreno para 40 fogos de habitação custos controlados

Seguindo o critério da proporcionalidade com base nos direitos da edificabilidade de cada proprietário, o valor obtido da necessidade para a UE 3 será um terreno para 2 fogos.

7.5 UE 5 -QUINTA DO ALGARVE NORTE

A área afecta à UE5 na Planta de Ordenamento do PDMS está classificada como:

- Solo Rural - Espaços Agrícolas ou Florestais (EAF)
- ✓ O Solo Rural destina-se “*as actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, integrando também os espaços naturais de protecção ou de lazer e outras ocupações compatíveis com o estatuto de solo rural, nomeadamente a aquicultura.*”*Nos espaços Agrícolas ou Florestais podem desenvolver-se outras actividades ou usos compatíveis com a utilização dominante, designadamente a habitação do agricultor, o aproveitamento de recursos geológicos, energéticos, infraestruturas e actividades agroindustriais, turísticas, de lazer e culturais.*” art. 30ª do RPDMS.

Prevê-se que para o desenvolvimento desta unidade de execução seja realizado uma Operação Urbanística, em conformidade com os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao solo rural, o que implica a cedência à CMS de área para equipamento e espaços verdes de uso público conforme quantificação identificado no quadro. Neste estudo não ficou definido a localização destas cedências, estas terão de ser realizadas na fase da operação urbanística. As construções preexistentes, poderão passar pela sua demolição ou reabilitação.

8 . ESTIMATIVA CUSTO INFRAESTRUTURAS

Apresenta-se a estimativa de custo para as infraestruturas viárias novas, previstas em cada Unidade de Execução e ainda a totalidade da UOPG 37. A estimativa tem por base o disposto no Anexo I do Despacho 4286/2003 de 5 de março.

Estimativa de custos das obras de Urbanização- (€)	
	Execução de vias
UE1	442 680,00 €
UE2	360 570,00 €
UE3	136 170,00 €
UE4	126 480,00 €
UE5	- €
TOTAL	1 065 900,00 €
Valor km para via municipal perfil transversal 6 a 7m - 510.000 €	
Despacho nº 4286/2003 (2.a série)	

9. QUADRO SIPNÓPTICO

Área UOPG 37							353 650 m ²	
Unidade de Execução 1 (P.01 - SLB)							51 812 m ²	
Unidade de Execução 2 ((P.01 - SLB)							94 920 m ²	
Unidade de Execução 3 ((P.02 e P.03)							18 656 m ²	
Unidade de Execução 4 ((P.04)							12 667 m ²	
Unidade de Execução 5 ((P.01- SLB)							175 595 m ²	
PDM qualificação do solo	Áreas por categoria funcional nos prédios de cadastro	UE1 m ²	UE2 m ²	UE3 (P.02) m ²	UE3 (P.03) m ²	UE4 m ²	UE5 m ²	TOTAIS m ²
	Solo Urbanizável Espaços Residenciais ER 1	41 581	54 747	13 008	5 647	12 667	-	127 650
	Solo Urbanizável Espaços Verdes (EV)	-	40 173	-	-	-	26 289	66 462
	Solo Rural Espaços Agrícolas ou Florestais (EAF)	10 230	-	-	-	-	149 306	159 536
	TOTAL	51 811	94 920	13 008	5 647	12 667	175 595	353 648
Superfície de pavimento estimada		UE1 m ²	UE2 m ²	UE3 (P.02) m ²	UE3 (P.03) m ²	UE4 m ²	UE5 m ²	TOTAIS m ²
		14 553 ⁽¹⁾	19 161	4 553	1 976	4 433	14 931	59 608
Áreas a ceder ao Município (estimativa) (art. 77º do RPDM)		UE1 m ²	UE2 m ²	UE3 a m ²	UE3 b m ²	UE4 m ²	UE5 m ²	TOTAIS m ²
Equipamentos de utilização colectiva 100m ² /140 m ² (a.c) / 90m ² /140 m ² (a.c)		10 395	13 687	3 252	1 412	3 167	9 598	41 511
Espaços de verdes e de utilização colectiva 100m ² /140 m ² (a.c)		10 395	13 687	3 252	1 412	3 167	10 665	42 577
TOTAL		20 791	27 374	6 504	2 824	6 334	20 263	84 088
Fogos de habitação a custos controlados (a través da cedência de lotes de terreno devidamente infraestruturados, ao abrigo dos termos de referência do RPDM)		UE1 un	UE2 un	UE3 (P.02) un	UE3 (P.03) un	UE4 un	UE5 un	TOTAIS m ²
		36	-	2	-	2	-	40
Notas:								
(1) - Da área total de 14 533m ² de superfície de pavimento, 2 846m ² pertencem à parcela a sul destinada ao uso de Equipamento de utilização Colectiva								

Lisboa, 7 de março de 2022
Isabel Pessoa, arq^a

Assinado por: **ANA ISABEL MARTINS VALADÃO
DOS SANTOS SÉRGIO PESSOA**
Num. de Identificação: 07460420
Data: 2022.03.07 12:31:56+00'00'