



PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL

Reunião Ordinária Reunião Extraordinária Data (aaaa/mm/dd) 2018/10/25
 Proposta n.º 7 da Ordem de Trabalhos do Edital N.º 262 / 2018

Aprovada Por maioria Por unanimidade
 Reprovada
 DELIBERAÇÃO N.º 203 / 2018
 O Secretário
João M. S. L. Silva

Proposta
 Presidência Pelouro Planeamento, Mobilidade, Cultura e Recursos Humanos
 Unidade orgânica: **Divisão de Planeamento do Território e Mobilidade**
 Assunto: **Elaboração do Plano de Urbanização da UOPG 33 – Pinhal das Freiras. Termos de referência. Aprovação.**
 Processo N.º **5-M-2018**

Considerando que:

1. O primeiro Plano Diretor Municipal do Seixal, aprovado em 1993, considerou e consolidou a intenção de desenvolvimento urbano da área do Pinhal das Freiras como um novo espaço urbano com funções mistas (residenciais, industriais e de equipamentos e serviços de apoio à população residente no Pinhal das Freiras e nas áreas habitacionais envolventes), procedendo à sua integração na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 11 – Foros da Amora / Pinhal das Freiras / Verdizela;
2. Pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/2000, de 5 de julho, a área do Pinhal das Freiras foi integrada no Sítio Fernão Ferro / Lagoa de Albufeira do Plano Sectorial da Rede Natura 2000, ficando sujeita à ponderação e avaliação dos efeitos cumulativos e impactes globais resultantes das diferentes intervenções propostas para a zona, por forma a evitar o risco de rutura do equilíbrio ecológico, necessidade que foi reforçada, em 2002, pelo PROT-AML (Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa), ao incluir a referida área na Rede Secundária da Rede Ecológica Metropolitana, que concretiza a Estrutura Metropolitana de Proteção e Valorização Ambiental, sendo este um objetivo central do presente plano, com a criação do Parque Metropolitano da Biodiversidade;
3. A revisão do Plano Diretor Municipal do Seixal, aprovado em 2014, reconheceu a área do Pinhal das Freiras como uma das mais importantes áreas de estruturação e qualificação do território da Península de Setúbal, mas também como a mais importante ocupação urbanística que se perspetiva no Município do Seixal;



PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL

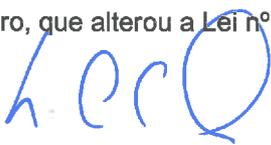
Reunião Ordinária Reunião Extraordinária Data (aaaa/mm/dd) 20 18/07/25
Proposta n.º 7 da Ordem de Trabalhos do Edital N.º 262/2018

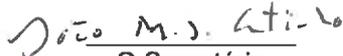
3 – A aprovação do prazo de 60 (sessenta) dias para o período de participação na elaboração do Plano de Urbanização da UOPG 33 – Pinhal das Freiras, nos termos do n.º 1 do artigo 76º e do n.º 2 do artigo 88º, ambos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

O Vereador do Pelouro do Planeamento, Mobilidade, Cultura e Recursos Humanos


Jorge Gonçalves

Aprovada em minuta, em reunião de 2018 - 07 - 25, para efeitos do disposto no n.º 3 do art. 57º, do anexo à Lei nº 75/2013 de 12 de setembro, que alterou a Lei nº 169/99 de 18 de setembro.


O Presidente da Câmara Municipal

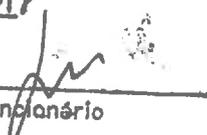

O Secretário

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	3
2	OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DO PINHAL DAS FREIRAS	3
3	ENQUADRAMENTO LEGAL	5
3.1	Conteúdo Material do Plano	5
3.2	Conteúdo Documental do Plano	6
4	ÁREA DE INTERVENÇÃO E OBJETIVOS DO PLANO DE URBANIZAÇÃO	6
5	PRINCÍPIOS E CONDIÇÕES PARA O ORDENAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	10
5.1	Parque Metropolitano	12
5.2	Espaços Residenciais e Espaços de Atividades Económicas	13
5.3	Espaços Naturais 1 – Protecção Paisagística	15
5.4	Espaços Verdes (EV)	17
5.5	Espaços de Equipamento de Utilização Colectiva (EUE 1)	17
5.6	Rede Natura 2000	17
5.7	Reserva Ecológica Nacional	20
5.8	Reserva Agrícola Nacional	22
5.9	Estrutura Ecológica Municipal	23
5.10	Suscetibilidade a perigos naturais, mistos e tecnológicos	25
5.11	Avaliação Ambiental do Plano de Urbanização	27
6	MODELO DE OCUPAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	28
6.1	Áreas Urbanas	28
6.2	Estrutura do Parque Metropolitano	28
6.3	Áreas de Equipamentos e Empreendimentos Turísticos em Espaço Natural 1 – Protecção Paisagística	30
7	MODELO DE EXECUÇÃO E GESTÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	31
7.1	Programação da Execução	31
7.2	Gestão do Parque Metropolitano	32
8	PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA	33

Câmara Municipal do Seixal

Anexo nº 687/2018, ao ponto nº 7
da reunião ~~extra~~/ordinária nº 12, realizada
em 25/07/2018


O Funcionário

1 INTRODUÇÃO

O Plano Diretor Municipal do Seixal, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal, de 15 de julho de 2014 e de 10 de novembro de 2014, e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 44, de 4 de março, estabeleceu um conjunto de orientações e parâmetros para o desenvolvimento da área do Pinhal das Freiras, designadamente através dos Termos de Referência Gerais para a denominada UOPG 33-Pinhal das Freiras.

Entre esses parâmetros ou orientações encontra-se a necessidade de elaboração de um Plano de Urbanização para concretizar as opções de correto ordenamento do território constantes dos referidos Termos de Referência Gerais para a denominada UOPG 33-Pinhal das Freiras.

O presente documento enquadra e define a oportunidade de elaboração do Plano de Urbanização do Pinhal das Freiras e contém os respetivos Termos de Referência, nos termos e para os efeitos previstos no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Os Termos de Referência Gerais da UOPG-33 constantes do Anexo I do Regulamento do PDM do Seixal são aqui assumidos, desenvolvidos e ajustados para efeitos de elaboração do Plano de Urbanização do Pinhal das Freiras.

2 OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DO PINHAL DAS FREIRAS

A intenção de desenvolvimento urbano da área do Pinhal das Freiras surgiu na década de 1970, tendo esta sido posteriormente considerada no primeiro Plano Diretor Municipal, aprovado em 1993, através da sua integração na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 11 – Foros da Amora / Pinhal das Freiras / Verdizela, que reconheceu e consolidou a decisão do desenvolvimento de um novo espaço urbano com funções mistas, residenciais, industriais e de equipamentos e serviços de apoio à população residente, não só no Pinhal das Freiras mas também nas áreas habitacionais envolventes.

Em 2000, a área do Pinhal das Freiras foi integrada no Sítio da Rede Natura 2000, Fernão Ferro / Lagoa de Albufeira, ficando sujeita à necessidade de compatibilização dos usos urbanos previstos com a existência de habitats naturais protegidos por diretivas comunitárias, necessidade que foi

ocupação urbana do conjunto da UOPG 33, e pelo reforço das componentes de atividades económicas e de equipamentos de nível supramunicipal, tirando partido nomeadamente da grande acessibilidade metropolitana da zona.

De facto, a convergência na zona do Pinhal das Freiras de várias redes de acessibilidades, através da interface do Fogueteiro, do nó da A2 e, mais recentemente, da abertura da A33 com dois nós na área do Pinhal das Freiras, vieram dar a esta área uma posição claramente privilegiada ao nível das redes de acessibilidades, tanto na Península de Setúbal como no contexto do conjunto da AML, e o reconhecimento do carácter estratégico e metropolitano da área foi, entretanto, ainda mais reforçado com a decisão de iniciar a construção do novo Hospital do Seixal, na zona norte do Pinhal das Freiras.

O momento atual é, por isso, de compatibilização e integração das transformações recentes e em curso com um aprofundamento das condições de desenvolvimento das propostas avançadas pelo PDM do Seixal para a área, com destaque evidente para o projeto do Parque Metropolitano.

3 ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente ponto estabelece a síntese dos fundamentos justificativos para a elaboração do Plano de Urbanização do Pinhal das Freiras, a elaborar nos termos do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), contendo assim os seus Termos de Referência em execução e concretização do constante no PDM do Seixal para a UOPG 33.

3.1 CONTEÚDO MATERIAL DO PLANO

O conteúdo material do Plano decorre do disposto no artigo 99.º do RJIGT, sem prejuízo de outros elementos que decorram da aplicação da lei e que sejam cumulativos com esse regime legal, designadamente: o Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, que aprova o Regulamento Geral do Ruído, com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei n.º 278/2007, de 1 de agosto, e o Decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, que sujeita determinados planos a avaliação ambiental, aplicável por remissão do artigo 78.º do RJIGT.

área de 38 ha situada a sudoeste, de propriedade municipal, classificada e qualificada no PDM do Seixal como Espaço Verde em Solo Urbanizado e não inserida em nenhuma outra UOPG, entre o limite da UOPG33 e o Alto da Verdizela.

Encontrando-se já delimitada a UOPG, nada impede que a área de intervenção do Plano de Urbanização vá para além da área da UOPG e por isso venha a integrar uma área fora, área essa que integrará as unidades de execução a serem criadas em conformidade com o previsto no regulamento do PDM (cfr. arts. 82.º, n.ºs 6 e 7) e no artigo 148.º, n.º 3, do RJGT.

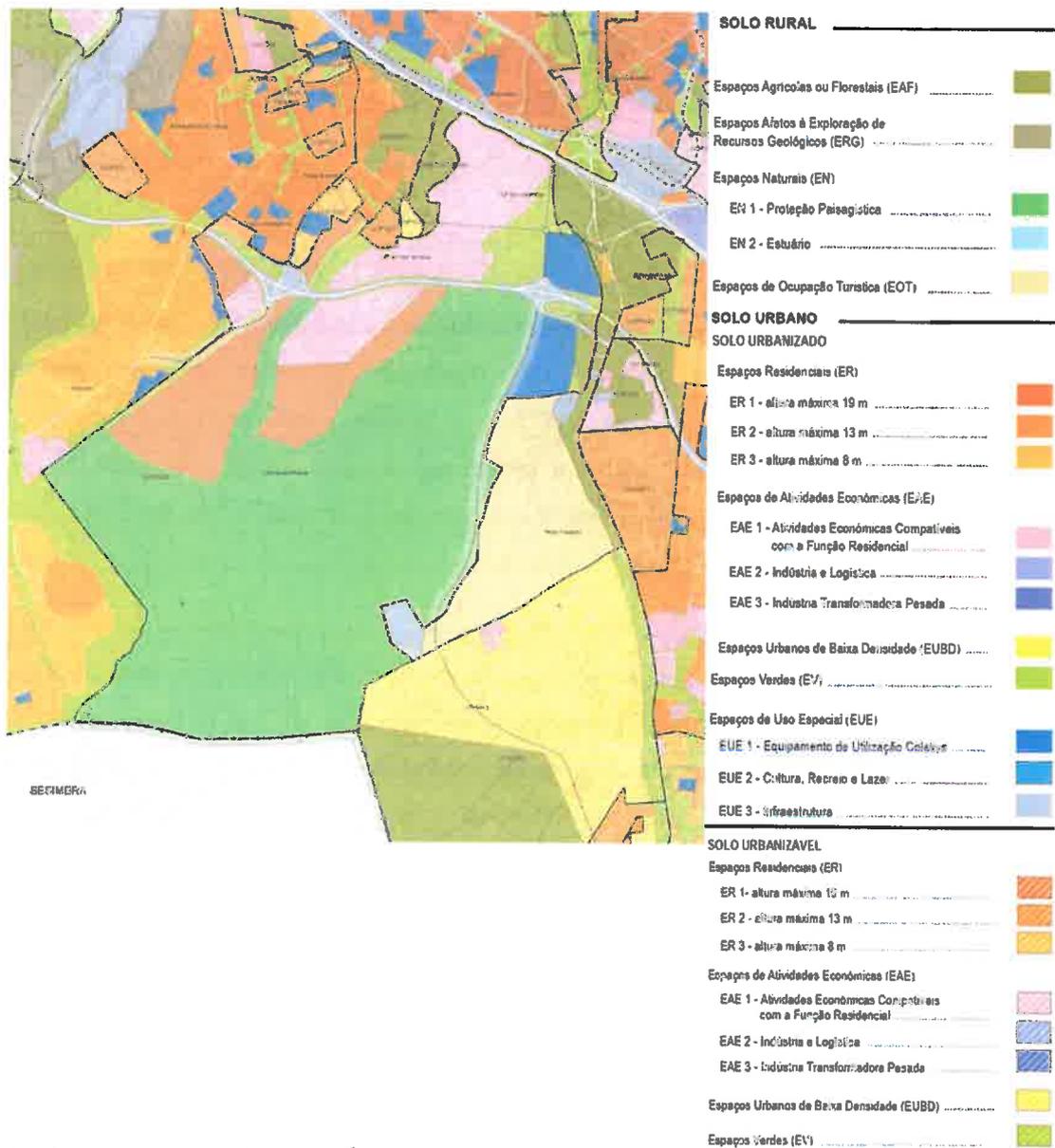
As razões para essa integração derivam do facto desta área:

- a. Possibilitar a integração na gestão do Parque Metropolitano da totalidade dos habitats do Sítio de Importância Comunitária (SIC) Fernão Ferro/Lagoa de Albufeira, permitindo uma avaliação, ponderação e gestão de conjunto da globalidade dos habitats do Parque Metropolitano;
- b. Poder contribuir com as suas zonas menos ricas em habitats para os eventuais processos de transposição admitidos, de acordo com as necessidades específicas dos despectivos habitats;
- c. Integrar alguns dos mais importantes valores naturais e paisagisticamente interessantes da zona do Pinhal das Freiras (nomeadamente as lagoas), e que importa ver geridos em conjunto no processo de implementação e gestão do Parque Metropolitano como espaços condicionados mas visitáveis, relevantes para as ações de educação ambiental;
- d. A introdução desta área permitirá ajustar o regime do uso do solo entre esta área e a área que venha a adquirir o estatuto da área introduzida, de forma a otimizar a relação entre as áreas edificadas e o Parque Metropolitano.

A Área de Intervenção do Plano de Urbanização apresenta assim uma área de 883 ha de acordo com a Figura 1:

ecológica, bem como o sistema urbano de circulação, de transporte público e privado e de estacionamento;

- b. A definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas e de fruição pública;
- c. Salvar a proteção e valorização dos recursos naturais existentes e ao mesmo tempo assegurar a instalação de equipamentos supramunicipais e atividades económicas e espaços habitacionais, que sejam motores da criação de emprego e de dinâmicas sociais, capazes de gerar riqueza para toda a região e elevar os níveis de qualidade de vida da população, reduzindo, por outro lado, as necessidades de deslocação municipal e metropolitana, com a implementação de usos habitacionais que requalifiquem também as áreas envolventes, pela sua qualidade urbana e paisagística;
- d. A criação de um Parque Metropolitano, com cerca de 400 ha, e de um Plano de Gestão visando a concretização de uma política de conservação da diversidade biológica, promovendo a salvaguarda e valorização de habitats naturais prioritários para a conservação do seu valor singular, promovendo, de forma sustentável, a sua visitação e fruição com recurso a espaços de observação e interpretação ambiental, permitindo-se assim atingir na área do parque a predominância florestal e a preservação dos corredores ecológicos;
- e. Renaturalização do leito do rio Judeu e requalificação das suas margens, de forma a garantir a livre circulação da água e contenção do leito de cheia;
- f. Preservação e requalificação das áreas identificadas no Plano Setorial da Rede Natura 2000;
- g. O desenvolvimento desta UOPG em simultâneo e de forma articulada com o referido Parque Metropolitano;
- h. Caberá ao Plano de Urbanização avaliar e ponderar a melhor forma de dar resposta aos termos de referência definidos no PDM para este território, nomeadamente adequando as orientações no PDM ao concreto desenvolvimento e implementação do Plano de Urbanização;
- i. Tendo em vista a redução do ruído, a definição do desenho urbano desta UOPG 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 que deverá prever obrigatoriamente a implantação de uma cortina arbórea e arbustiva, que garantirá a complementaridade entre espécies de folha perene e espécies de rápido crescimento.



Quadro 1 Classificação de solo na Área de Intervenção

Classificação de solo na Área de Intervenção		Áreas (m2)	(%)
UOPG-33	EAE1 - Espaço de Atividades Económicas compatíveis com a função residencial	997.973	11,29%
	ER 1 - Espaços Residenciais 1	1.049.564	11,88%
	ER 2 - Espaços Residenciais 2	26.237	0,30%
	Espaços Verdes	484.325	5,48%
	Espaços Naturais 1 - Verde de Proteção	5.354.859	60,60%
	Espaço de uso especial 1 - Equipamento de utilização colectiva	296.431	3,35%
	Espaço de uso especial 3 - Infraestruturas	195.171	2,21%
	Espaço agro-florestal	51.047	0,58%
	Espaços Verdes	381.003	4,31%
	Total	8.836.610	100%

Valorização Ambiental / Rede Ecológica Metropolitana e na Rede Ecológica Municipal), como devem oferecer em simultâneo variados usos e funções sociais (educação, cultura, lazer e recreio, desporto, produção florestal, investigação aplicada, entre outros) e garantir a sua viabilidade económica sem sobrecarregar as finanças públicas (não ignorando que a existência destes usos e funções sociais implica sempre custos significativos);

8. Possibilidade de ser administrado através de um modelo de gestão que associe entidades públicas e privadas, considerando também a necessidade de compromisso perante uma concretização de forma faseada e previsivelmente a longo prazo;
9. Ter um carácter predominantemente rural/natural, que passa pela baixa densidade de elementos construídos e pela utilização preferencial de vegetação autóctone, de pavimentos permeáveis, de materiais naturais e de tecnologias “suaves” (aplicando conhecimentos e tecnologias atuais), podendo destacar-se o uso de energias renováveis, não só com objetivos de sustentabilidade mas, também, como demonstração de boas práticas e de algum tipo de inovação no uso de novas tecnologias em parques públicos;
10. Ter uma forte atenção às questões da segurança, com relevo para os riscos de incêndio;
11. Envolver uma efetiva participação pública, fundamentalmente de organizações sociais, culturais e científicas, no processo de conceção, construção e gestão do parque;
12. Prever flexibilidade na sua utilização, com espaços que permitam a ocorrência de acontecimentos excecionais e efémeros, como é o caso de concertos, exposições, feiras, festivais, teatro, etc.

5.2 ESPAÇOS RESIDENCIAIS E ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

1. No desenvolvimento da UOPG 33 o programa de intervenção determina a aplicação da regulamentação aplicável a cada categoria de solo com as especificidades definidas no programa, referindo-se expressamente que *“aplicam -se as regras gerais estabelecidas pelo Regulamento do PDMS para as categorias de solo previstas na sua área de intervenção, com exceção da categoria de ER [Espaços Residenciais], na qual é considerado um índice de edificabilidade de 0,50. O parâmetro relativo à altura máxima da edificação também poderá ser diverso do definido no Regulamento para a categoria de EAE [Espaços de Atividades Económicas] e ER [19 metros em ambos], em situações excecionais e devidamente fundamentadas”* (n.º 6 dos Termos de Referência Gerais do PDM).

- b. *Ter presente que o Espaço Natural 1 – Proteção Paisagística admite “atividades de recreio e lazer, incluindo o uso balnear” e “a instalação de equipamentos de interesse municipal de apoio às atividades referidas”, bem como a instalação de “empreendimentos turísticos” (v. art. 37.º, n.º 3 do Regulamento).*
- c. Ter ainda presente a adequação dos rácios de estacionamento e de dimensionamento de vias e passeios previstos no PDM do Seixal às características da ocupação urbana da área de intervenção do Plano de Urbanização, nos termos do n.º 3 do artigo 73.º do Regulamento do PDM.

5.3 ESPAÇOS NATURAIS 1 – PROTECÇÃO PAISAGÍSTICA

1. São interditos os seguintes usos ou atividades (n.º 2 do artigo 37.º):
 - a. Construção de qualquer edifício que não se integre nas atividades e usos admitidos, sem prejuízo do n.º 3 do artigo 37.º;
 - b. Alterações à morfologia e uso do solo e destruição do coberto vegetal, com exceção das decorrentes das normais atividades agrícolas e florestais e das estritamente necessárias a garantir as atividades admitidas;
 - c. Operações de drenagem e enxugo de terrenos;
 - d. Florestação ou reflorestação com espécies de rápido crescimento;
 - e. Prática de atividades desportivas motorizadas.
2. Admitem-se *“atividades de recreio e lazer, incluindo o uso balnear, desde que não comprometam o equilíbrio ecológico e paisagístico e que sejam sustentáveis do ponto de vista ambiental”* (n.º 3 do artigo 37.º).
3. Admite-se igualmente *“a instalação de equipamentos de interesse municipal de apoio às atividades referidas (...) e de empreendimentos turísticos, nomeadamente empreendimentos de turismo no espaço rural, empreendimentos de turismo de natureza e empreendimentos de turismo de habitação, nos termos da legislação em vigor”*.
4. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos equipamentos de interesse municipal e aos empreendimentos de turismo referidos são os previstos no n.º 7 do artigo 30.º do Regulamento do PDM, nomeadamente:
 - a. Índice de edificabilidade de 0,10;
 - b. Altura máxima de edificação de 8 metros.

5.4 ESPAÇOS VERDES (EV)

1. Integra 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 (n.º 1 do artigo 52º do Regulamento do PDM).
2. Admite a ocorrência de equipamentos públicos e estruturas de interesse municipal, de apoio às atividades referidas, cujo interesse municipal tenha sido declarado pela Câmara Municipal, respeitando sempre um índice máximo de impermeabilização de 0,20 (artigo 53.º).

5.5 ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA (EUE 1)

1. São áreas ocupadas ou afetas a equipamentos de utilização coletiva de natureza pública ou privada, estruturantes e relevantes no que se refere à sua função e dimensão no contexto municipal;
2. Possuem uma edificabilidade resultante da aplicação dos parâmetros previstos no artigo 41.º do Regulamento (Solo urbanizado). Aí estabelece-se nomeadamente:
 - a. que se aplicam as disposições contidas em Plano de Urbanização (PU), Plano de Pormenor (PP) ou alvará de loteamento em vigor (n.º 2),
 - b. e que quando outro parâmetro não resulte de instrumento de gestão territorial aplicável ou de alvará em vigor, o alinhamento e a altura da fachada e da edificação a implantar no preenchimento de quarteirões ou bandas de edifícios serão determinados pelos edifícios do troço do arruamento em que se insere.

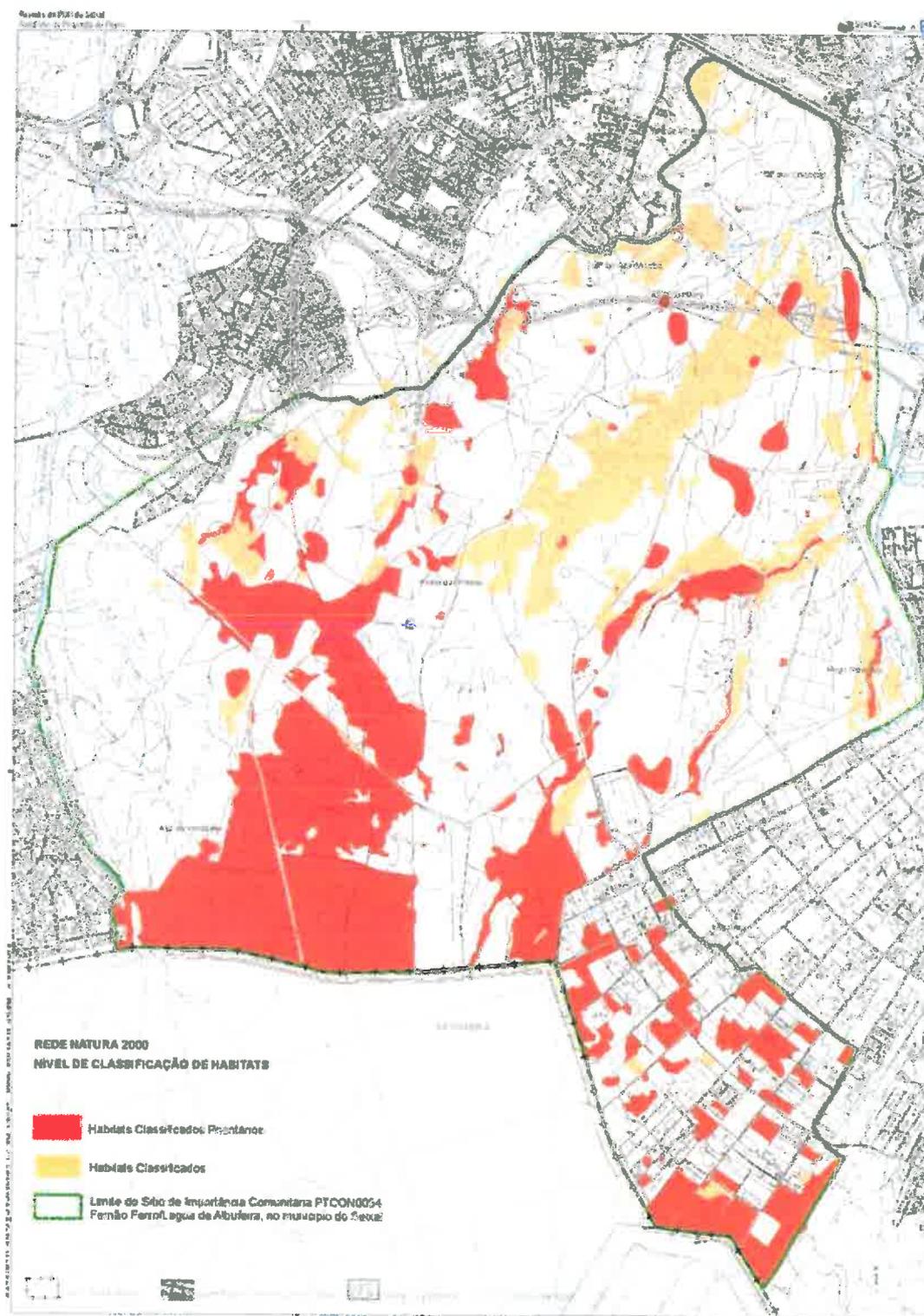
5.6 REDE NATURA 2000

O Sítio de Importância Comunitária (SIC) Fernão Ferro/Lagoa de Albufeira ocupa parcialmente o Município do Seixal, numa extensão de 1.167 ha.

No processo de revisão do PDM do Seixal adotaram-se as orientações e medidas previstas pelo Plano Sectorial da Rede Natura 2000 e procedeu-se à elaboração de uma “Proposta de Cartografia de Habitats e de Adequabilidade das Orientações de Gestão do PSRN2000”, que abrange a área de Rede Natura que se integra na Área de Intervenção.

Figura 3 Rede Natura 2000 – Nível de Classificação de Habitats

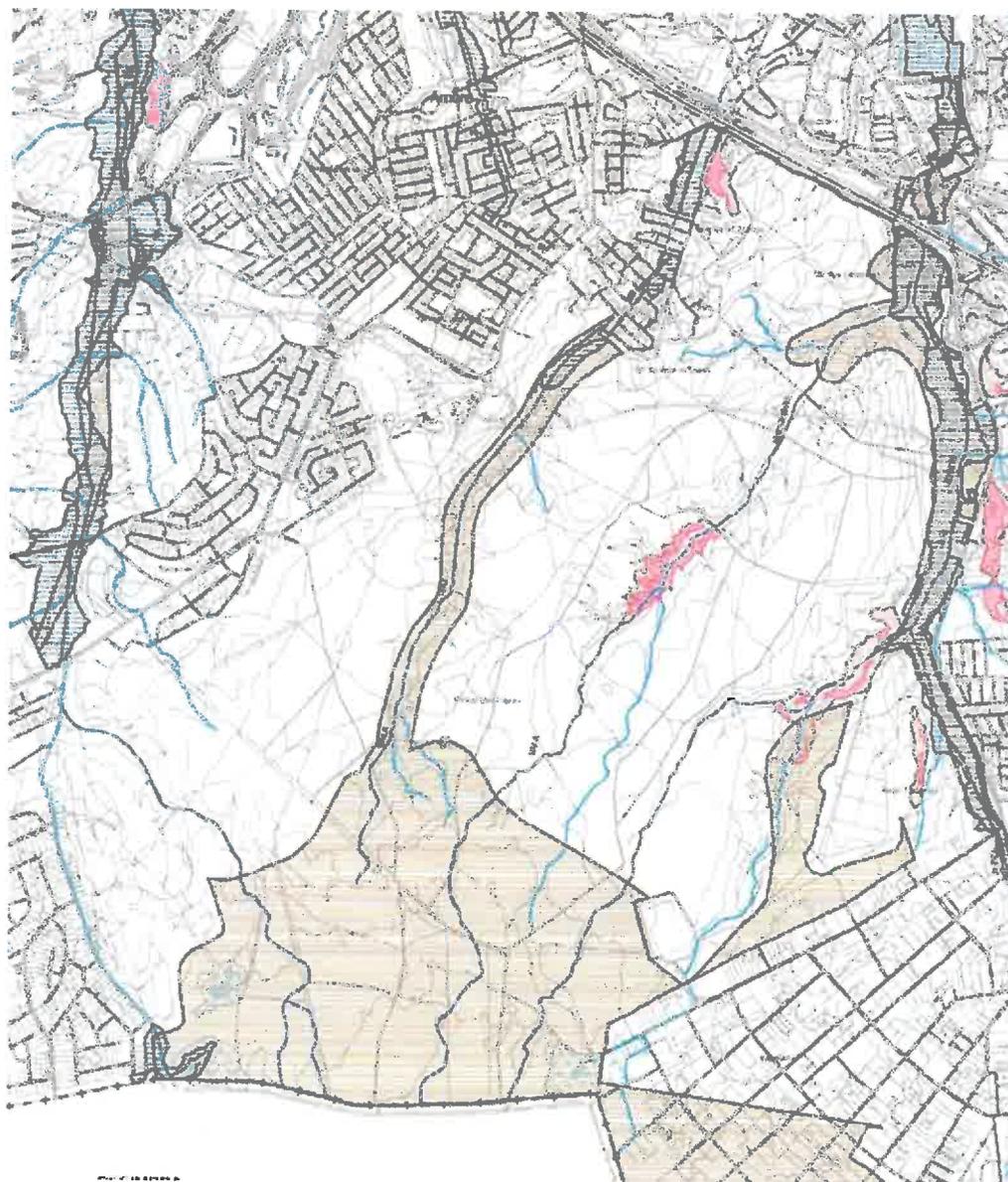
Fonte: Relatório da proposta de plano da revisão do PDM do Seixal



Neste âmbito, como condições para o desenvolvimento do solo urbano delimitado como tal na carta de ordenamento do PDM impõe-se que:

Figura 4 Extrato da Carta da REN do concelho do Seixal

Fonte: PDM do Seixal



ZONAS RIBEIRNHAS, ÁGUAS INTERIORES E ÁREAS DE INFILTRAÇÃO MÁXIMA OU DE APANHAMENTO

- leitos dos cursos de água topo coberto
- leitos dos cursos de água topo não coberto
- Zonas ameaçadas pelas cheias
- Lagoas
- Faixas de proteção às lagoas
- Áreas de máxima infiltração

ZONAS DECLIVOSAS

- Áreas com risco de erosão
- Áreas de elevado risco de erosão hídrica de superfície
- Áreas de instabilidade de vertentes

5.9 ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

A Estrutura Ecológica Municipal do Seixal está enquadrada pelas orientações decorrentes da Estrutura Metropolitana de Proteção e Valorização Ambiental, definida pelo PROT-AML em vigor, por transposição para a escala municipal da respetiva rede ecológica metropolitana.

Na Área de Intervenção estão presentes solos da EEM afetos a:

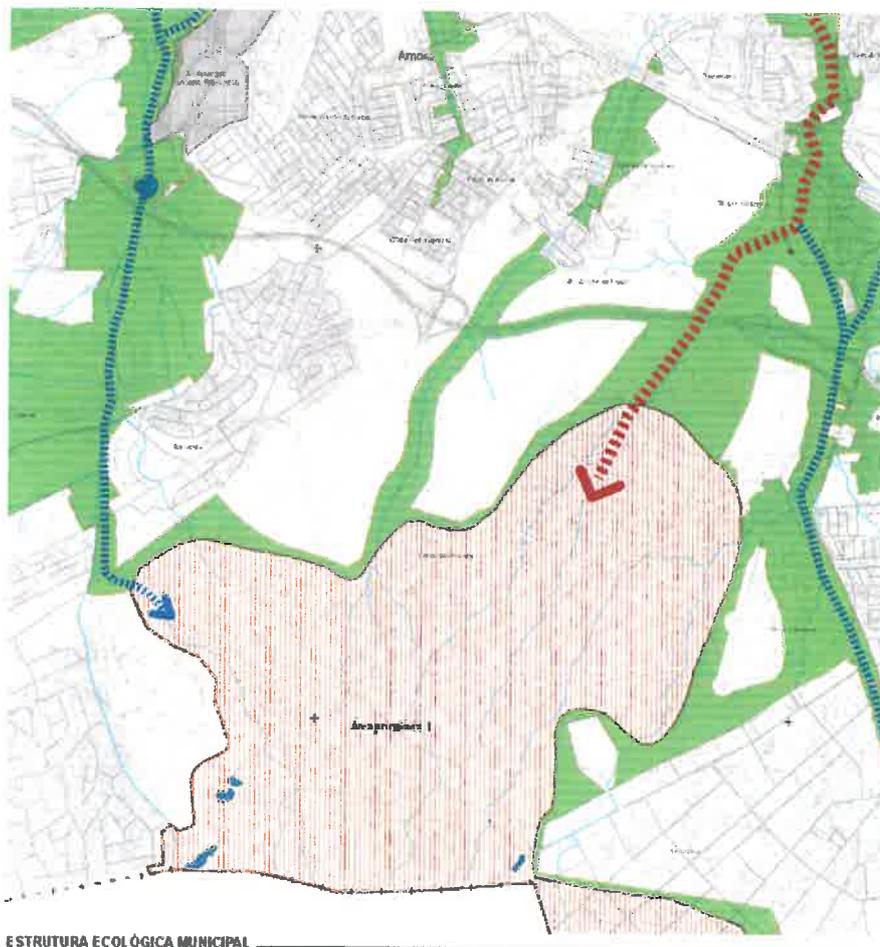
- a) Área Prioritária 1 — área estruturante de proteção e conservação, inserida no sítio de importância comunitária PTCON00054 — Fernão Ferro/Lagoa de Albufeira, área sujeita ao regime do Plano Setorial da Rede Natura 2000;
- b) Área Vital — compreende as áreas que, complementarmente às Áreas Prioritárias, contribuem para a sustentabilidade do território, correspondendo aos espaços livres considerados como vitais para a manutenção da função ecológica dominante e da conectividade entre as áreas e os corredores;
- c) Corredor Estruturante Principal — estruturas lineares que correspondem aos leitos e margens de cursos de água — Vala das Amoreiras. Funciona como principal elemento de conectividade entre as Áreas Prioritárias 1 e 2;
- d) Corredor Estruturante Secundário — estruturas lineares que correspondem aos leitos e margens de cursos de água e valas — Vala de Santa Marta e Rio Judeu— bem como, estruturas lineares livres de edificação, que funcionam como principais elementos de conectividade entre as Áreas Vitais;
- e) Restante Rede Hidrográfica Municipal — corresponde aos restantes leitos e margens de cursos de água.

O Regulamento do PDM do Seixal estabelece um conjunto de princípios e regras que deverão ser seguidos no PU, designadamente para a EEM:

- No âmbito das operações de loteamento a localização das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva será determinada pela EEM (n.º 4 do artigo 77.º);
- O regime de uso e transformação do solo da EEM é definido pelo disposto no referido Regulamento relativamente a cada categoria de solo (n.º 5 do artigo 23.º);
- Que nas categorias Verdes de Proximidade e Rede Hidrográfica Municipal devem ser acauteladas as funções da EEM, nomeadamente de contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rurais e urbanos, constituindo uma garantia da salvaguarda dos ecossistemas e da intensificação

Figura 6 Extrato da Carta da Estrutura Ecológica do conselho do Seixal

Fonte: PDM do Seixal



ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

NÍVEL REGIONAL

- Área prioritária 1 
- Área reservada ao sítio de importância comunitária PFCONECESSA - Forno Fero / Lagoa de Albufeira 
- Área prioritária 2 
- Área correspondente ao Estuário do Tejo 
- Área vital 
- Corredor estruturante principal 
- Corredor estruturante principal estrangulado 
- Corredor estruturante secundário 
- Corredor estruturante secundário estrangulado 

NÍVEL LOCAL

- Verde de proximidade 
- Bacias de retenção, Lagoas e Cárregas do Marim de Mós 
- Esparque (arroz e anênis) 

5.10 SUSCETIBILIDADE A PERIGOS NATURAIS, MISTOS E TECNOLÓGICOS

A Planta de Ordenamento do PDM identifica também as áreas de suscetibilidade a perigos naturais, mistos e tecnológicos, as quais implicam regras e interdições específicas (artigos 15.º a 20.º Regulamento do PDM). Neste sentido, a elaboração do Plano de Urbanização deverá implicar atenção quanto à existência deste tipo de situações na sua área de intervenção, destacando-se:

1. No âmbito dos perigos naturais (Figura 7), a existência de:

- Em termos de estrutura espacial, sem segregação rígida e com algumas sobreposições (multifuncionalidade e usos múltiplos quando compatíveis), o Parque Metropolitano deverá ser constituído por quatro tipos de zonas:

Zonas A – Áreas Nucleares de Conservação

Correspondem genericamente ao “Planalto das Lagoas” e ao seu prolongamento para norte ao longo do vale das Amoreiras, englobando componentes fundamentais da Estrutura Ecológica Municipal, ou seja:

- Área Prioritária 1 (inserida no Sítio de Importância Comunitária Fernão Ferro / Lagoa de Albufeira);
- Corredor Estruturante Principal (ligando a Área Prioritária 1 ao Estuário do Tejo);
- Corredores Estruturantes Secundários;
- Áreas Vitais.

Tratam-se, em geral, de áreas sensíveis, correspondentes à concentração de maior número e mais importantes valores naturais (nomeadamente habitats prioritários e habitats classificados), assegurando um contínuo natural e destinadas prioritariamente à conservação da natureza. Para além do seu uso florestal tradicional, só deverão vir a ser permitidas atividades compatíveis com a manutenção e recuperação das suas características atuais em termos de habitats naturais e seminaturais, ou seja, atividades no âmbito da educação ambiental e de recreio na natureza.

Zonas B - Áreas Complementares à Proteção

Abrangem diversas situações, nomeadamente raros habitats prioritários, mais frequentes habitats classificados (a que se aplicam as orientações de gestão respetivas) e outras zonas em que é possível controlar impactes de atividades periféricas naqueles habitats, bem como produção florestal e usos recreativos.

Nestas Áreas Complementares à Proteção terá especial importância a produção florestal, embora todo o Parque Metropolitano deverá ser afeto a esta produção, com exceção de muito limitadas superfícies com alguns habitats prioritários e de certas áreas destinadas a atividades de lazer e recreio.

Zonas C – Áreas para Atividades de Lazer, Recreio e Desporto

- b. A inexistência ou compatibilização com áreas das Reservas Ecológica e Agrícola;
- c. Assegurar a organização, amplitude e conectividade do Parque Metropolitano e dos corredores ecológicos que atravessam a UOPG;
- d. A proximidade de solo urbano, considerando nomeadamente a possibilidade de estabelecerem relações de proximidade e de serviço às populações residentes através dos equipamentos propostos;
- e. A proximidade a infraestruturas viárias existentes e previstas.

O Plano de Urbanização deverá estudar as delimitações, organização funcional e condições de ocupação dessas áreas, em conformidade com os parâmetros urbanísticos fixados no PDM para toda a área do solo rústico que se encontra estabelecida no PDM.

7 MODELO DE EXECUÇÃO E GESTÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

O desenvolvimento das operações urbanísticas em execução do plano de urbanização deverá, no presente caso, ser executado através do sistema de cooperação previsto no artigo 150.º do RJGT, sendo a iniciativa da elaboração do Plano de Urbanização do município em cooperação com os particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual.

7.1 PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO

Tendo como propósito concretizar os objetivos traçados pelo PDM do Seixal para este território, o Plano de Urbanização definirá uma programação da execução deste instrumento que adeque as orientações definidas para a UOPG 33, na medida em que tal decorra do modelo de implementação do Parque Metropolitano e da necessidade de adequar as várias componentes a este grande objetivo do plano de urbanização.

Por outro lado, a programação da execução deste instrumento deve ter em atenção as orientações do PDM, ajustando-as e atualizando-as às novas realidades e ao referido objetivo de assegurar a disponibilização dos terrenos a afetar ao Parque Metropolitano de uma forma integrada e harmoniosa. Do mesmo modo, as propostas concretas de ocupação do solo, nomeadamente do Solo Rural, devem ser enquadradas em face do objetivo de permitir uma gestão integrada do território de forma a tornar sustentável a criação e gestão do Parque Metropolitano.

- Das verbas geradas pela produção florestal e pelos viveiros integrados no Parque;
- Das concessões para a exploração de atividades e serviços (construção e exploração);
- De fundos europeus (conservação da natureza, educação ambiental);
- Do mecenato (empresas, fundações, particulares);
- Do trabalho de voluntários (envolvimento cívico das comunidades locais, principalmente de jovens);
- Do pagamento de serviços pelos utentes, nomeadamente aluguer de espaços e equipamentos, acesso a atividades especiais, visitas, compra de produtos;

Neste sentido, o plano de Gestão Florestal deverá constituir um instrumento de apoio à sustentabilidade económica e financeira do Parque para o que deverá ter em consideração a adequada exploração dos seus recursos.

8 PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

A distribuição abstrata dos direitos e obrigações das partes será definida no Plano de Urbanização e concretizada através de contratos de urbanização a celebrar entre o município e os particulares, tendo em atenção o concreto contributo de cada um dos intervenientes para a concretização do referido instrumento de gestão territorial na sua área de intervenção.