

RECONVERSÃO URBANÍSTICA

QUINTA DA LOBATEIRA E PINHAL DAS FREIRAS



Contextualização

VASTA ÁREA PARCELADA EM “QUINTINHAS” DE 5000 M²

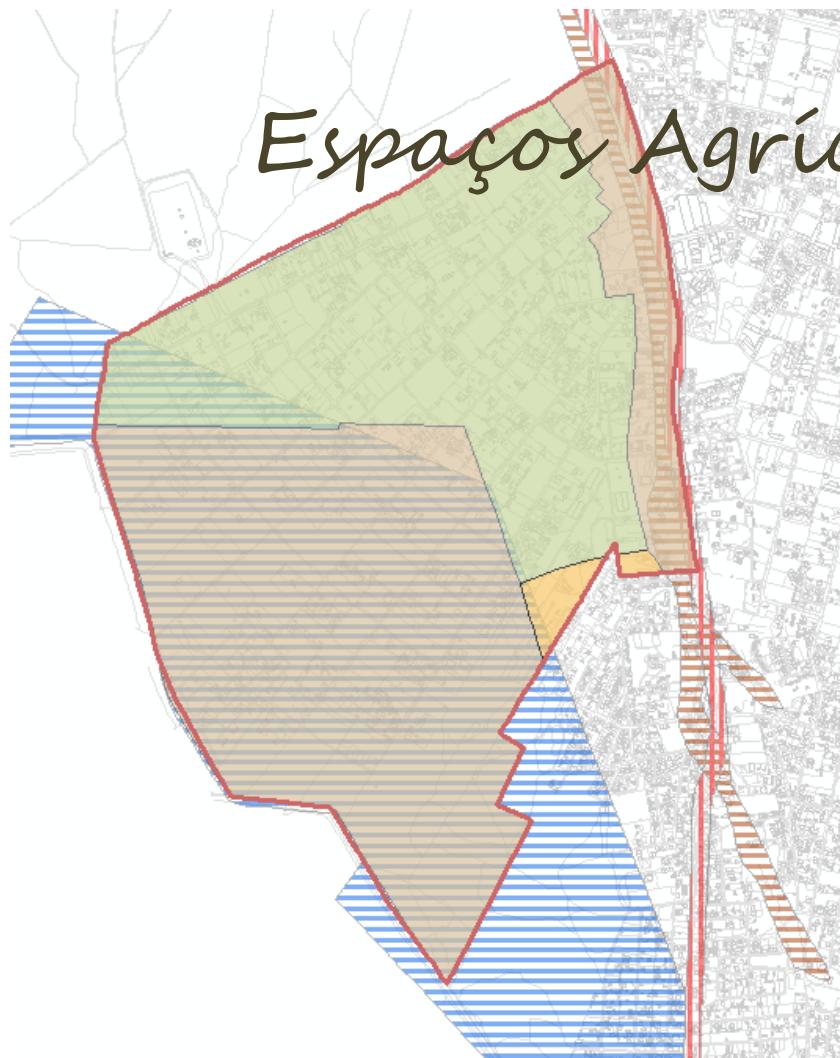


- Área de 355 ha aprox.
- Dividida em cerca de 500 prédios rústicos
- Algumas “quintinhos” parceladas em avos indivisos
- Progressiva ocupação das “quintinhos” por moradias não licenciadas
- Abertura precária de arruamentos para acesso às parcelas

Entrada em vigor do PDM

1^a geração

1993



Espaços Agrícolas e Florestais

ÁREAS PERIURBANAS

- É permitida a construção desde que garantida a obtenção de água potável e energia elétrica, a eficaz eliminação de águas residuais e o acesso automóvel.
- Não é permitido o parcelamento abaixo da unidade mínima de cultura.

ÁREAS DE USO AGRÍCOLA DOMINANTE

- Abrangida pelas servidões da NATO e RAN
- No leito e margens do Rio Judeu

Como reconverter e ordenar ?



2001

Plano de Pormenor

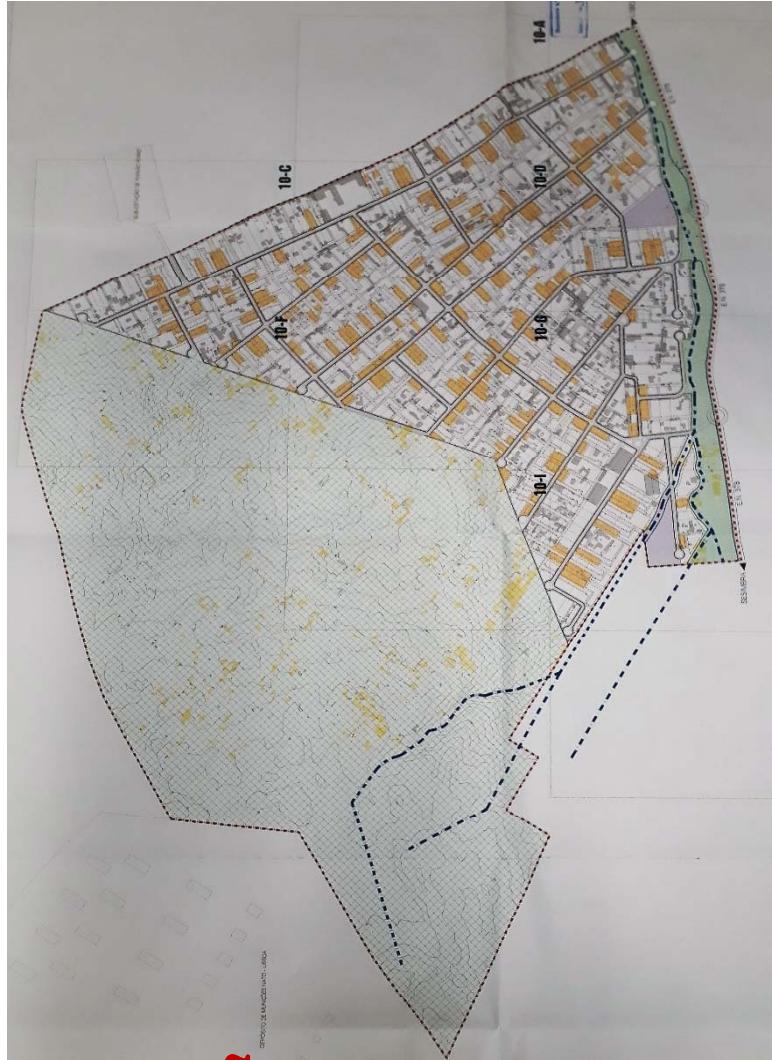
Protocolo entre a CMS
e a APPFQL

2002



Proposta de Plano de Pormenor

2004



NÃO ACEITE

Com o objetivo de:

- Promover a requalificação urbanística
- Alterar ao modelo territorial previsto no PDM1993
- Reclassificar Solo rural em Solo urbano

Garantindo:

- Libertar de construções a área condicionada
- Prever perequação compensatória
- Preservar áreas ambientalmente sensíveis

Não cumpria as servidões

Depósito de Munições da Nato

Rede Natura 2000

Revisão do PDM

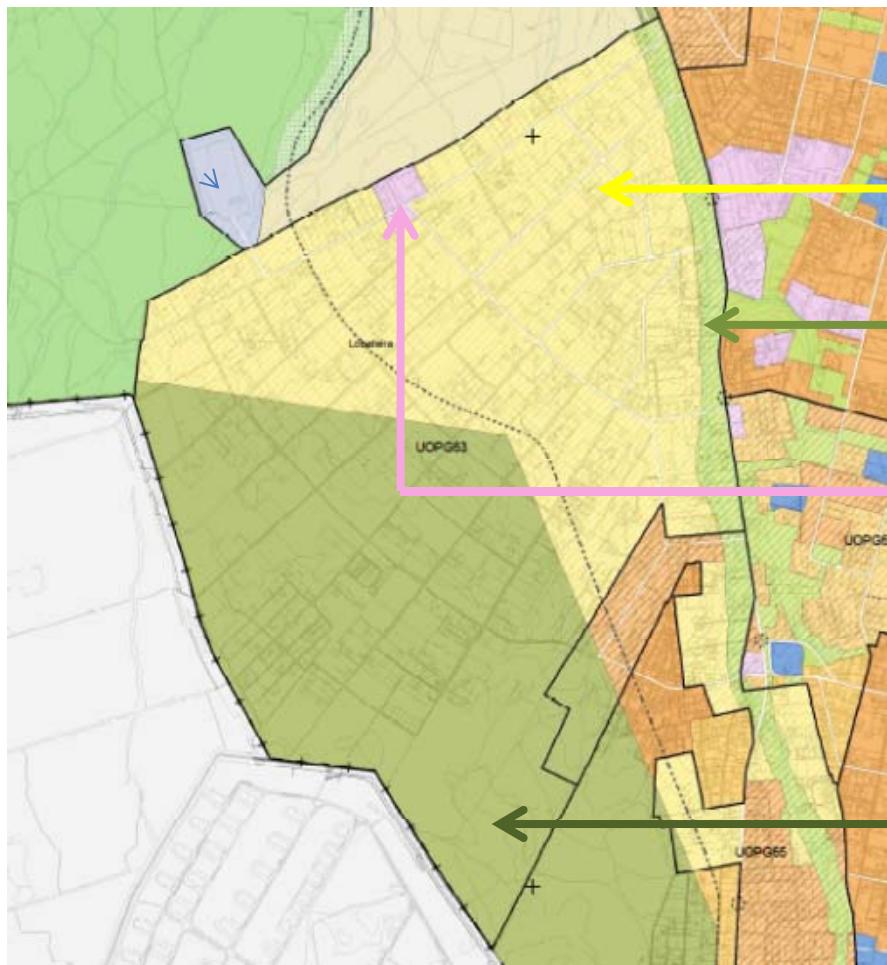
2015

VANTAGENS!!!



UOPG 63 - Lobateira

CLASSIFICAÇÃO DO SOLO



Solo Urbano

Espaços urbanos de baixa densidade

Espaços Verdes

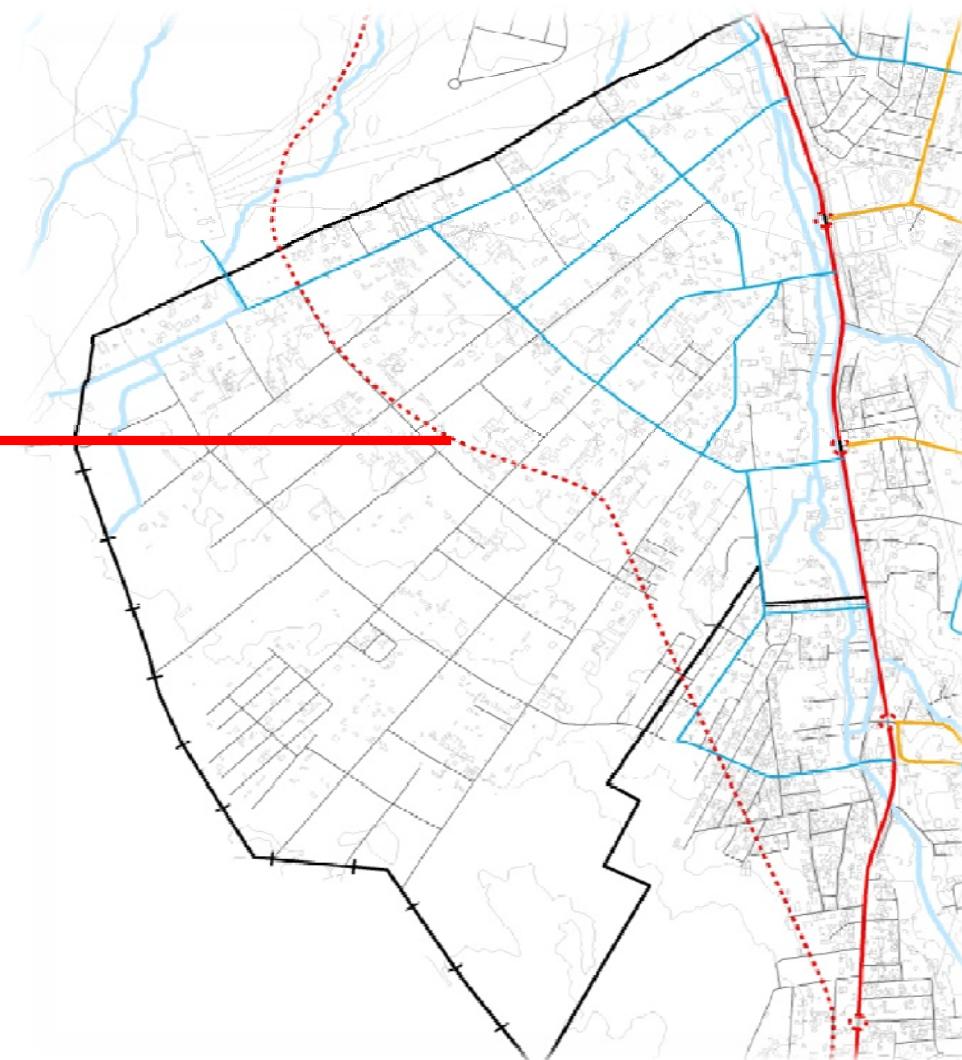
Espaços atividades económicas

Solo Rural

Espaços Agrícolas e Florestais

UOPG 63 - Lobateira

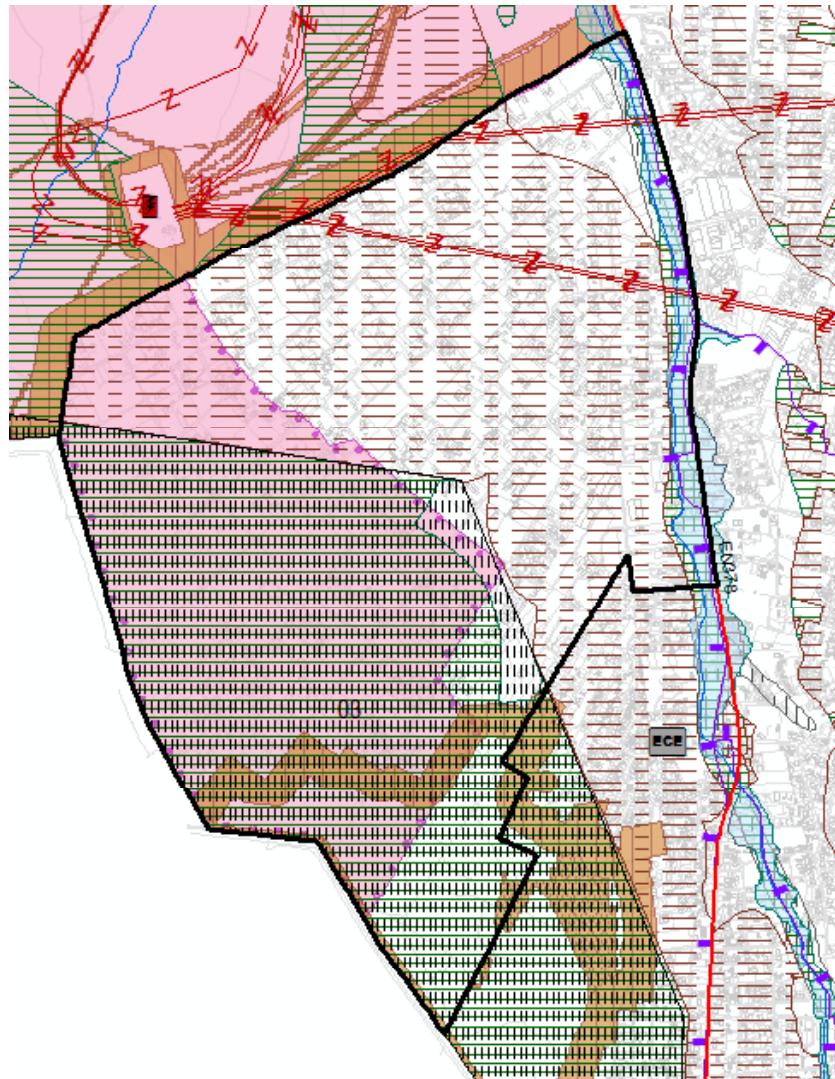
Necessidade de garantir
o atravessamento da
via alternativa à EN378



UOPG 63 - Lobateira



UOPG 63 - Lobateira



CONDICIONANTES

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES
DE UTILIDADE PÚBLICA

Depósito de Munições da NATO

Rede Natura 2000

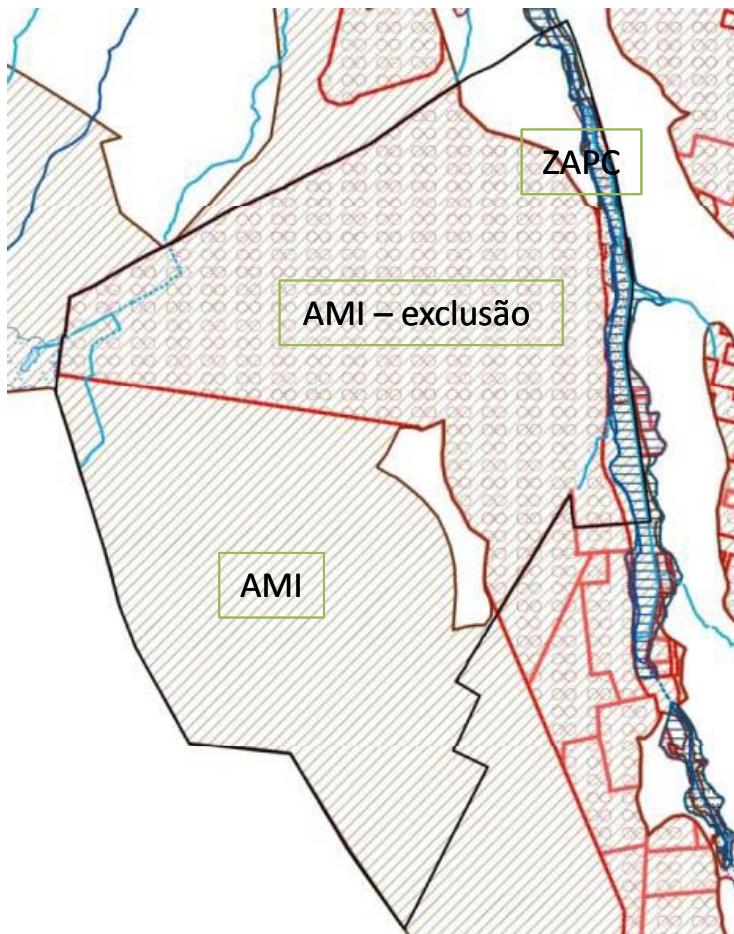
Reserva Ecológica Nacional

Rede elétrica

Coletor de águas residuais

Estrada Nacional

UOPG 63 - Lobateira



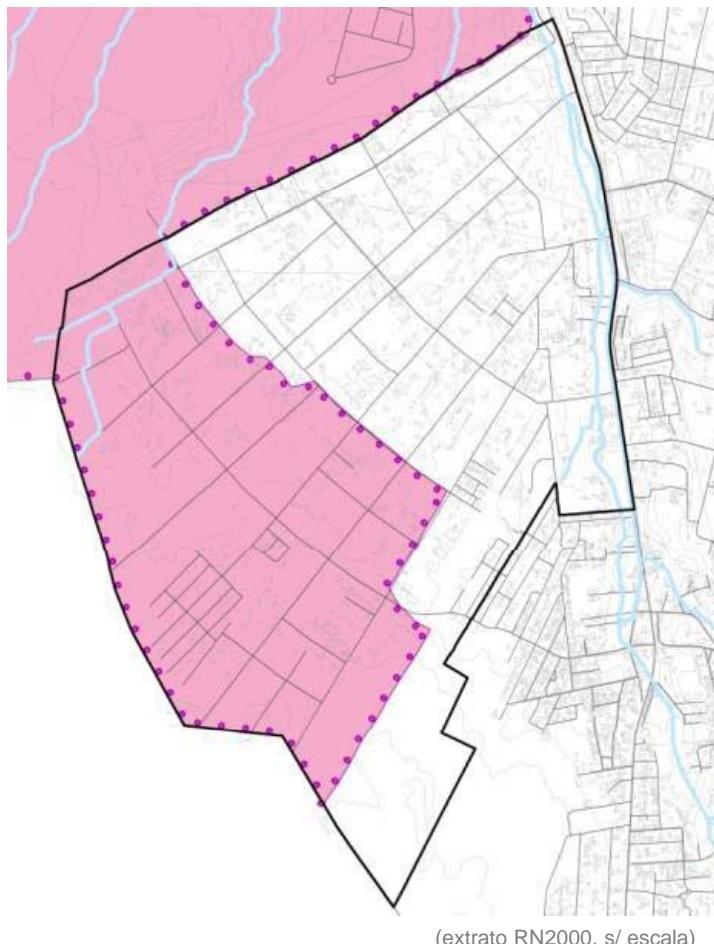
Reserva Ecológica Nacional

Área de Máxima Infiltração (AMI)

Zona Ameaçada Pelas Cheias (ZAPC)

(extrato da Carta de REN, s/ escala)

UOPG 63 - Lobateira



Rede Natura 2000

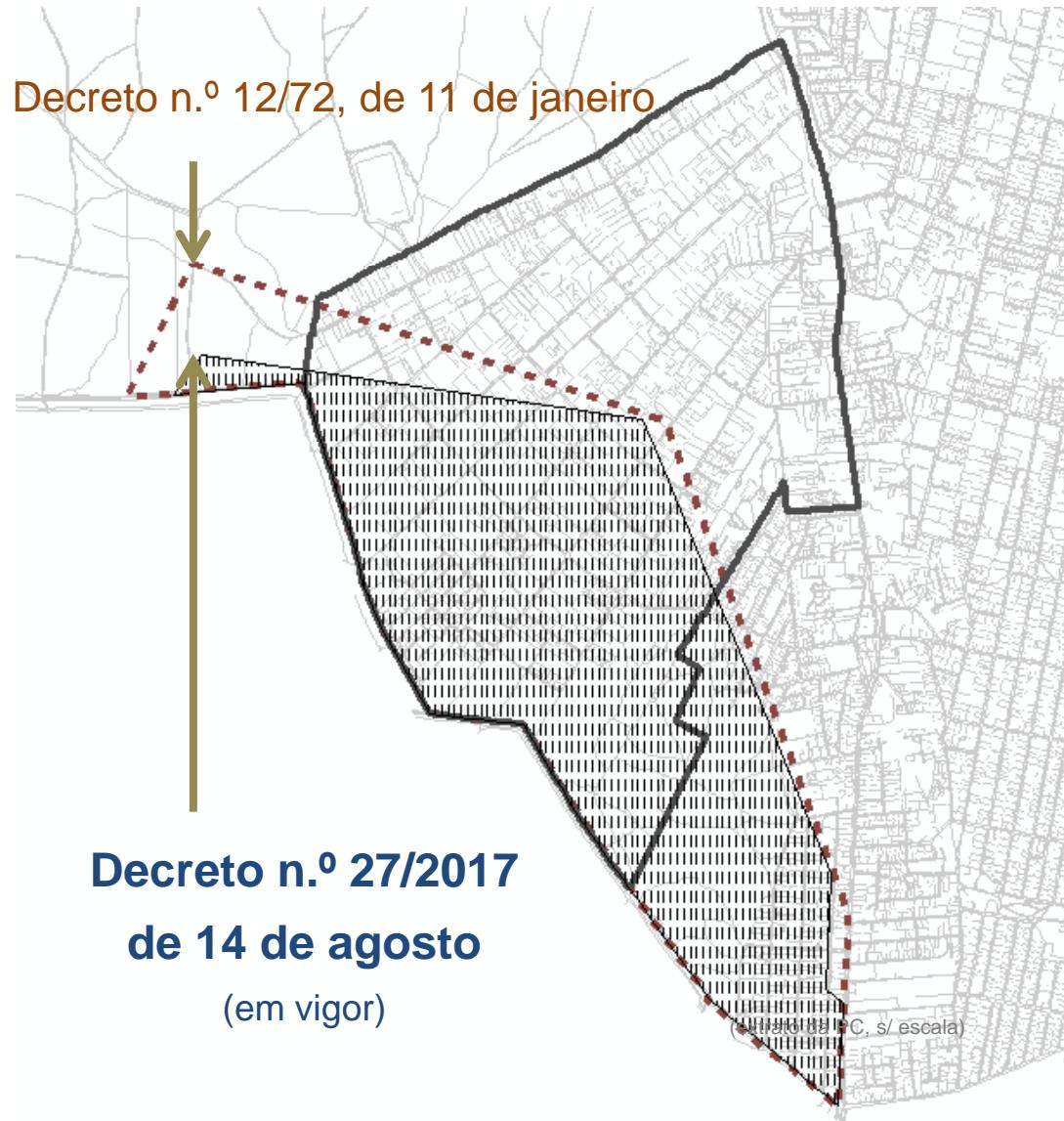
Zona Especial de Conservação

referente ao

sítio de importância comunitária

Fernão Ferro/Lagoa de Albufeira

UOPG 63 - Lobateira



**Depósito de Munições
da NATO**

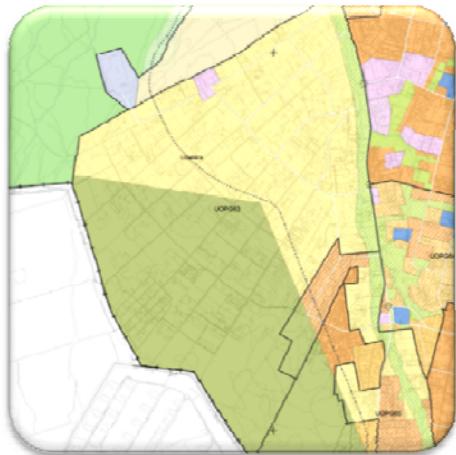
Zona de servidão militar

Decreto n.º 12/72, de 11 de janeiro

Decreto n.º 27/2017 de 14 de agosto

Delimitação de AUGI's

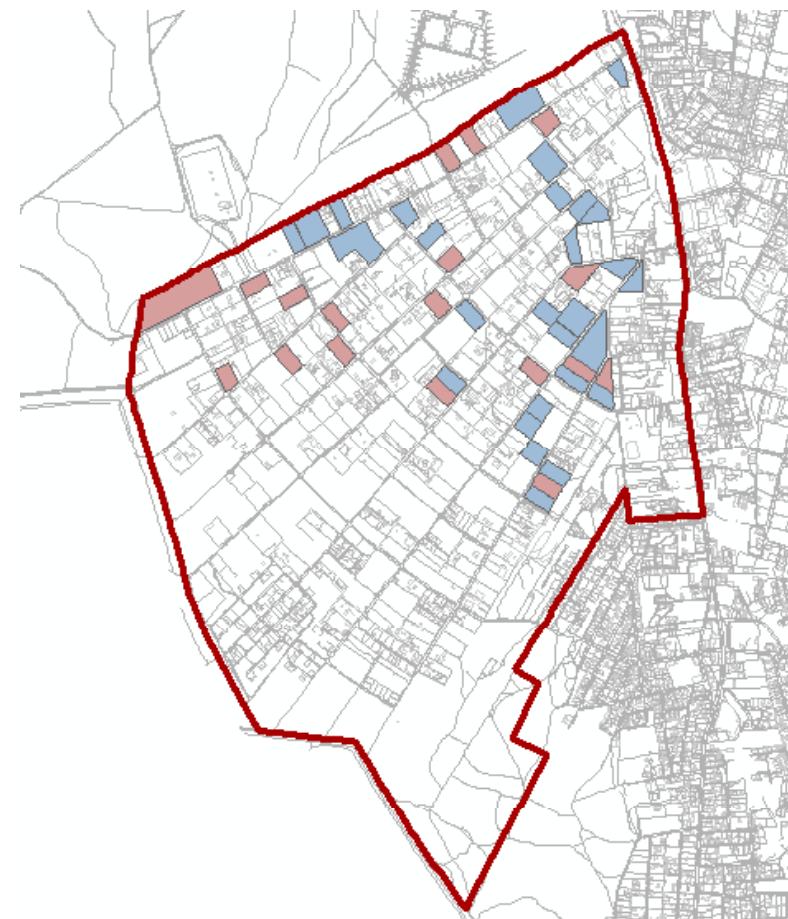
2016



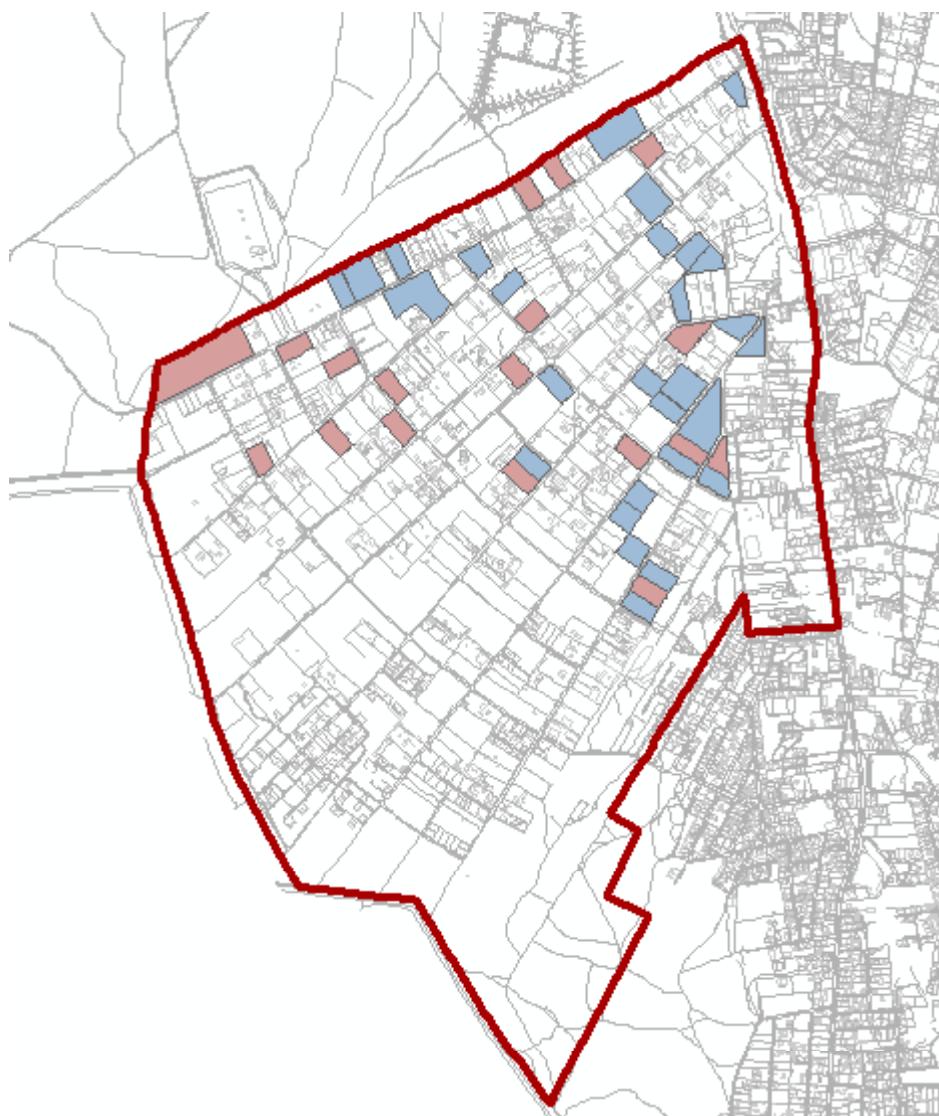
Reclassificação
de Solo de Rural
para Solo Urbano



Prorrogação do
prazo para a
constituição de
Comissões de
Administração



Permitiu a delimitação de AUGI's



46 AUGI'S DELIMITADAS

**28 COM
COMISSÃO DE
ADMINISTRAÇÃO**

Contrato de Urbanização **2017**



Direitos, Obrigações e encargos

MUNICÍPIO DO SEIXAL

- Acompanhar e cooperar na elaboração do Estudo Urbanístico
- Apreciar pedidos de Manutenção temporária das construções
- Promover a sensibilização e a divulgação de informação sobre procedimentos de reconversão

APPFQL

- Dinamização e elaboração do Estudo Urbanístico assegurando os seus encargos financeiros
- Execução, gestão e encargos com as Infraestruturas gerais da UOPG
- Manutenção das infraestruturas gerais até à receção definitiva

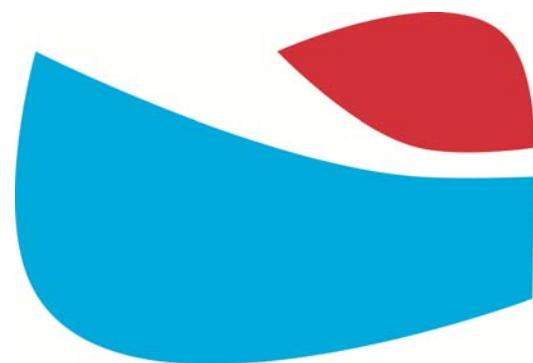
PROPRIETÁRIOS

- Encargos financeiros decorrentes da reconversão dos seus prédios
- Comparticipar nos encargos com as infraestruturas gerais
- Cumprimento do dever de reconversão



Participe!

forumseixal@cm-seixal.pt



seixal
câmara municipal
