



seixal
câmara municipal

Quinta das Lagoas

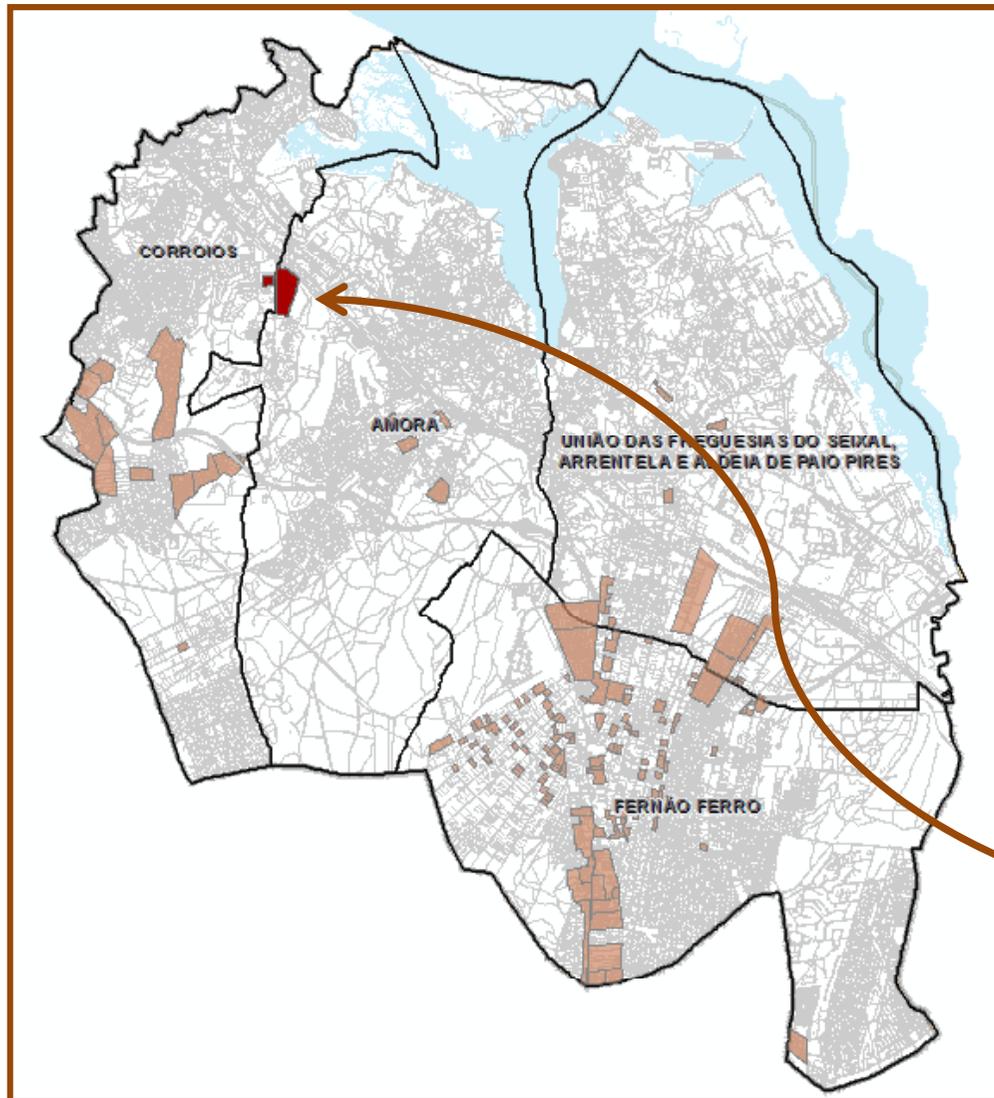
AUGI C20



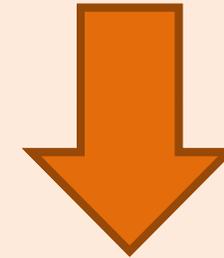
Fórum Seixal
2018

DEP. DE PLANEAMENTO, MOBILIDADE e
URBANISMO - DPTM
julho de 2018

AUGI... NO CONCELHO DO SEIXAL



157 AUGI
Validamente
Constituídas



44% estão Reconvertidas

E

56% em Reversão

Localização e Enquadramento



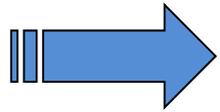
A QUINTA NAS LAGOAS NO CONCELHO DO SEIXAL



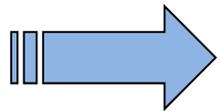
Localiza-se na Freguesia de Amora



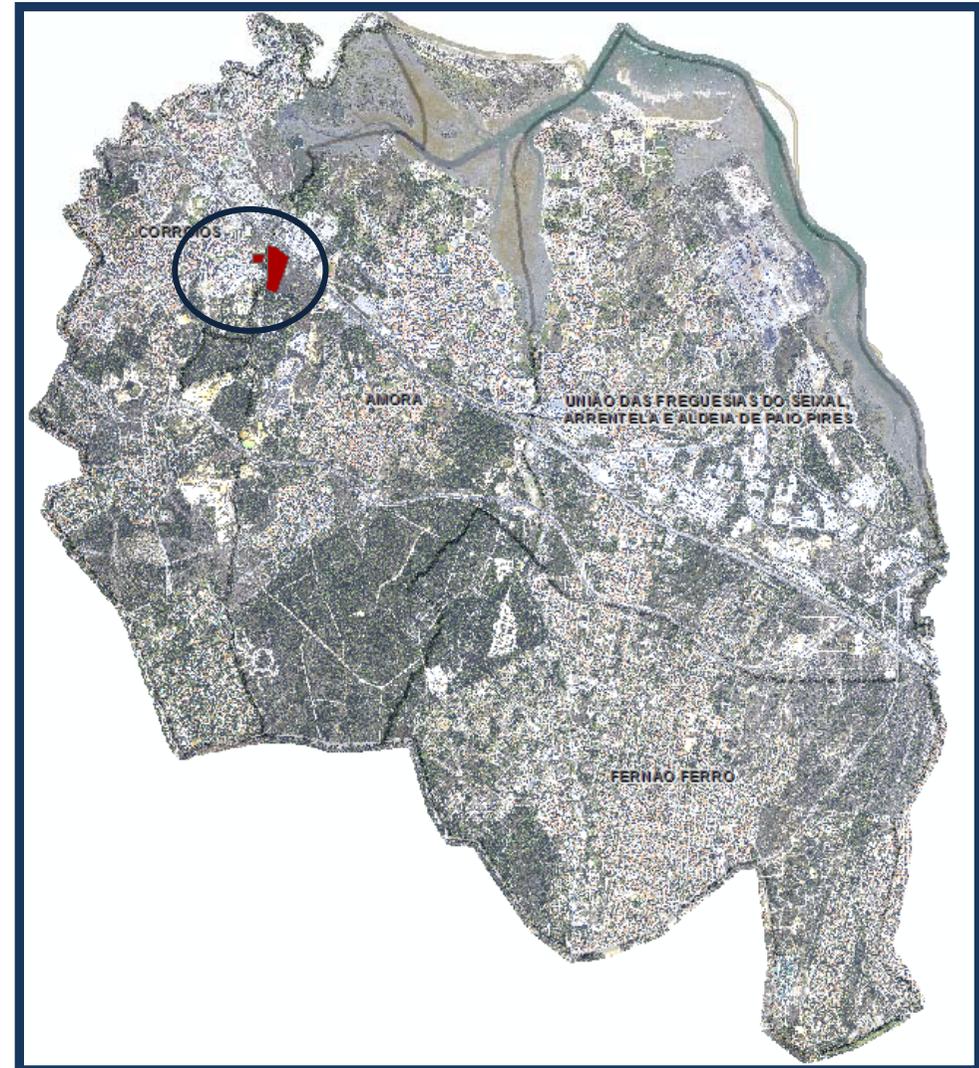
Ocupa uma área de, aprox. 134 600,00 m²



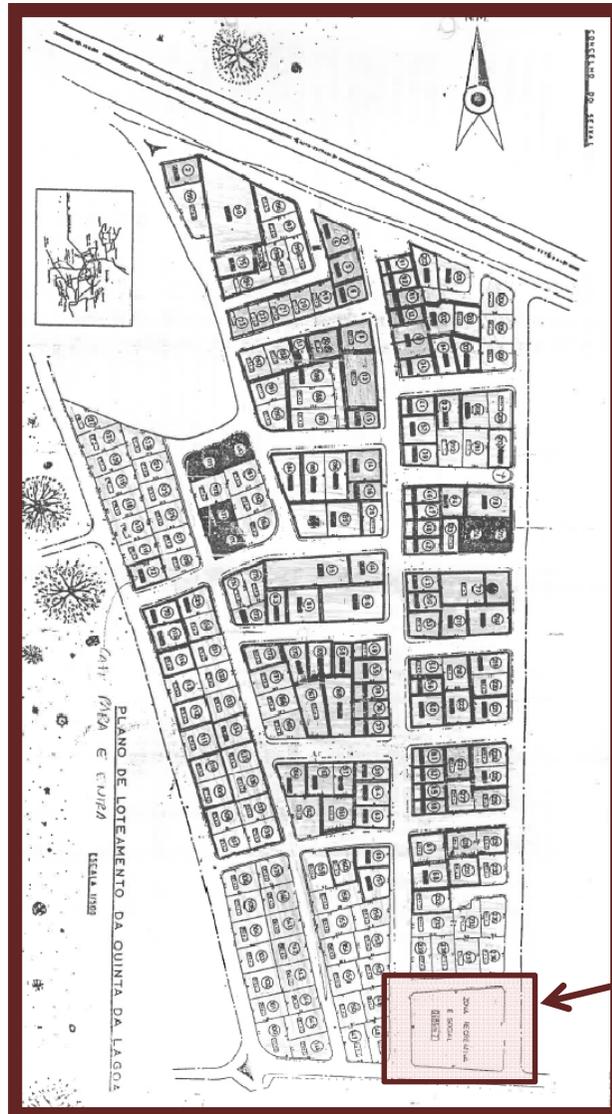
Origem cadastral complexa (parcelas em m², avos indivisos, sem título de posse...)



Oriunda de fracionamento ilegal do Solo



O LOTEAMENTO CLANDESTINO



O Fracionamento ilegal
iniciou-se em 1950
terminando em 1990

212 Parcelas

Habitação

+

Área de Cedência
2.499, 00 m² (Zona
recreativa e Social)

DELIMITAÇÃO COMO AUGI

Em 1998 foi solicitado pelos interessados a Delimitação desta área de reconversão como AUGI ao abrigo da Lei n.º 91/95, de 02 de setembro



Foi delimitada como AUGI C 20 em Reunião de Câmara de 31 de março de 1999



Constituída a Comissão de Administração (CA) pela Assembleia de (Com)proprietários de outubro de 1998



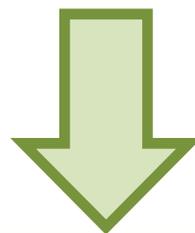
Foi assinado Contrato de Urbanização entre a CMS e a CA em 9 de abril de 2000, onde se definiu os deveres e obrigações de ambas as partes



DELIMITAÇÃO COMO AUGI



Foi delimitada graficamente como AUGI em março de 1999



Com o maior conhecimento da realidade predial - necessidade de redelimitação da AUGI



PROPOSTA APROVADA PELA COMISSÃO DE PROPRIETÁRIOS EM 2002

212	78.178	43.321	0,55	221	2	habitacional	111
nº de lotes	área loteada real (m ²)	Superfície de pavimento (Sp) total (m ²)	Índice global total	nº fogos total	nº de pisos global	uso dominante	nº de (com)proprietários



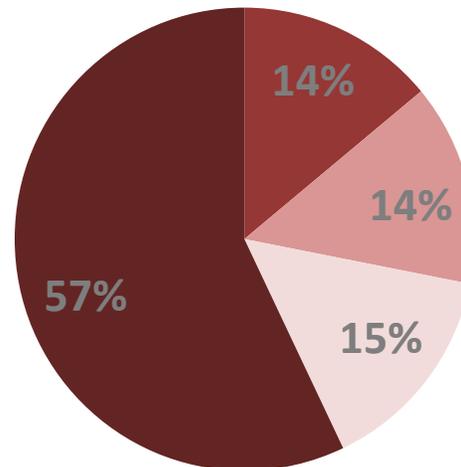
Área Loteada total (não incluía a Parcela COSTOL)	78.178	m2
Total de Cedências (não incluía a parcela COSTOL)	43.576	m2
Total	134.600	m2
Arruamentos e Outras Cedências	37.796	m2
Parcela A	1.792	m2
Parcela B	628	m2
Parcela C	467	m2
Parcela D	519	m2
Parcela E	2.374	m2
Total de Parcelas de Cedência	5.780	m2

PROPOSTA APROVADA PELA COMISSÃO DE PROPRIETÁRIOS EM 2002

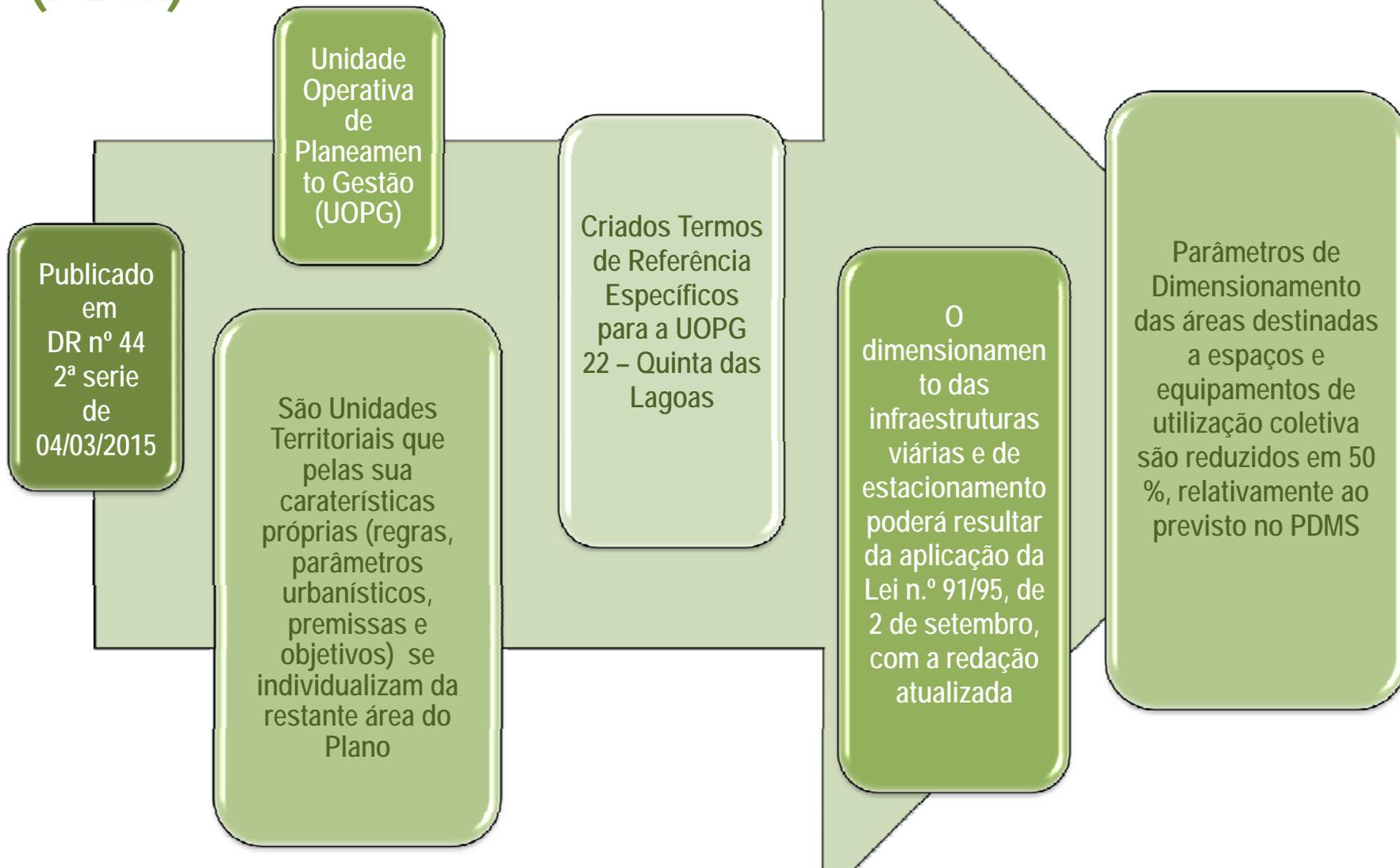
212	78.178	43.321	0,55	221	2	habitacional	111
nº de lotes	área loteada real (m²)	Superfície de pavimento (Sp) total (m ²)	Índice global total	nº fogos total	nº de pisos global	uso dominante	nº de co-proprietários

Distribuição da Área Loteada pelos (Com)proprietários

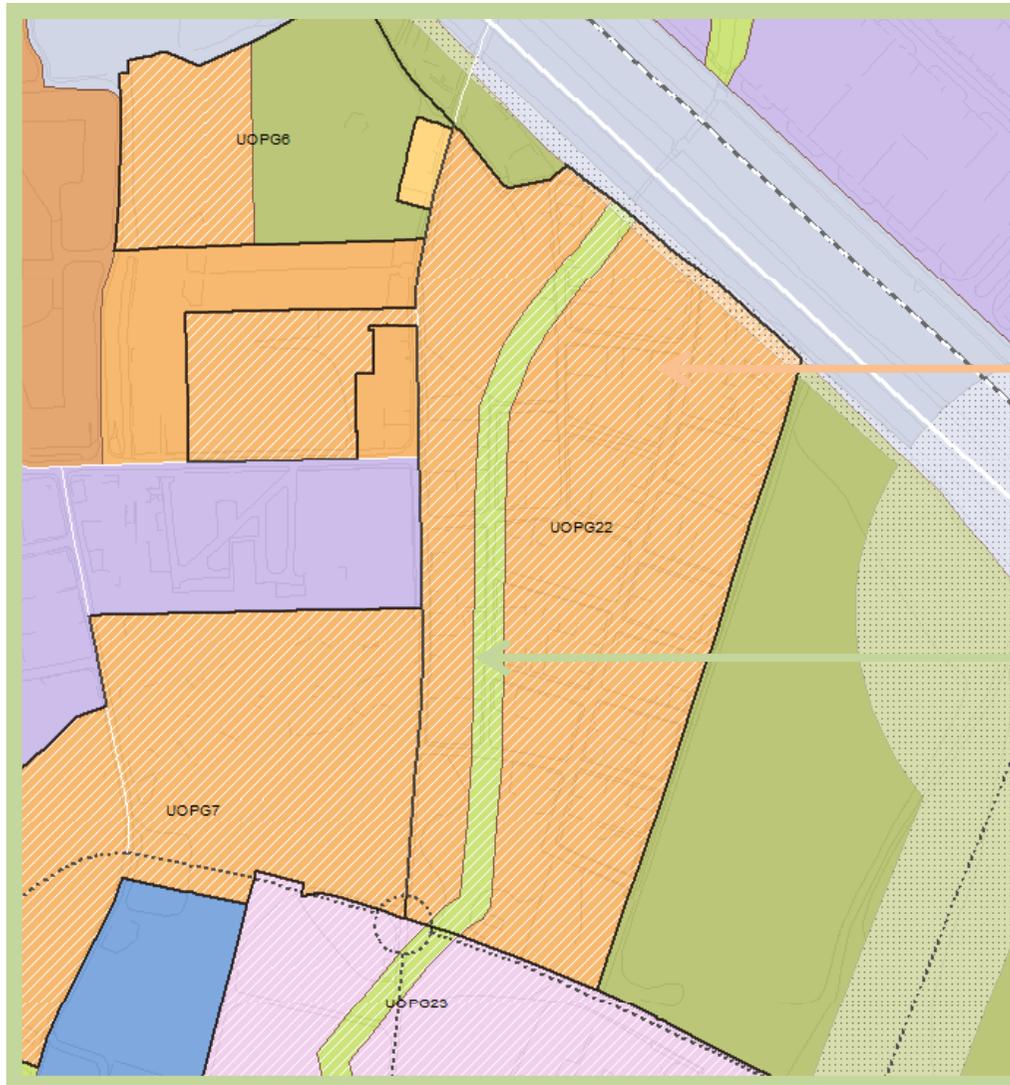
- Ferreira da Silva
- COSTOL
- Quinta das Lagoas
- outros co-proprietários



Entrada em vigor do Novo Plano Diretor Municipal (PDM)



UOPG 22 – Quinta das Lagoas – Classificação do Solo



Espaço Residencial –
Tipologia 2 (ER2 – 13 m)

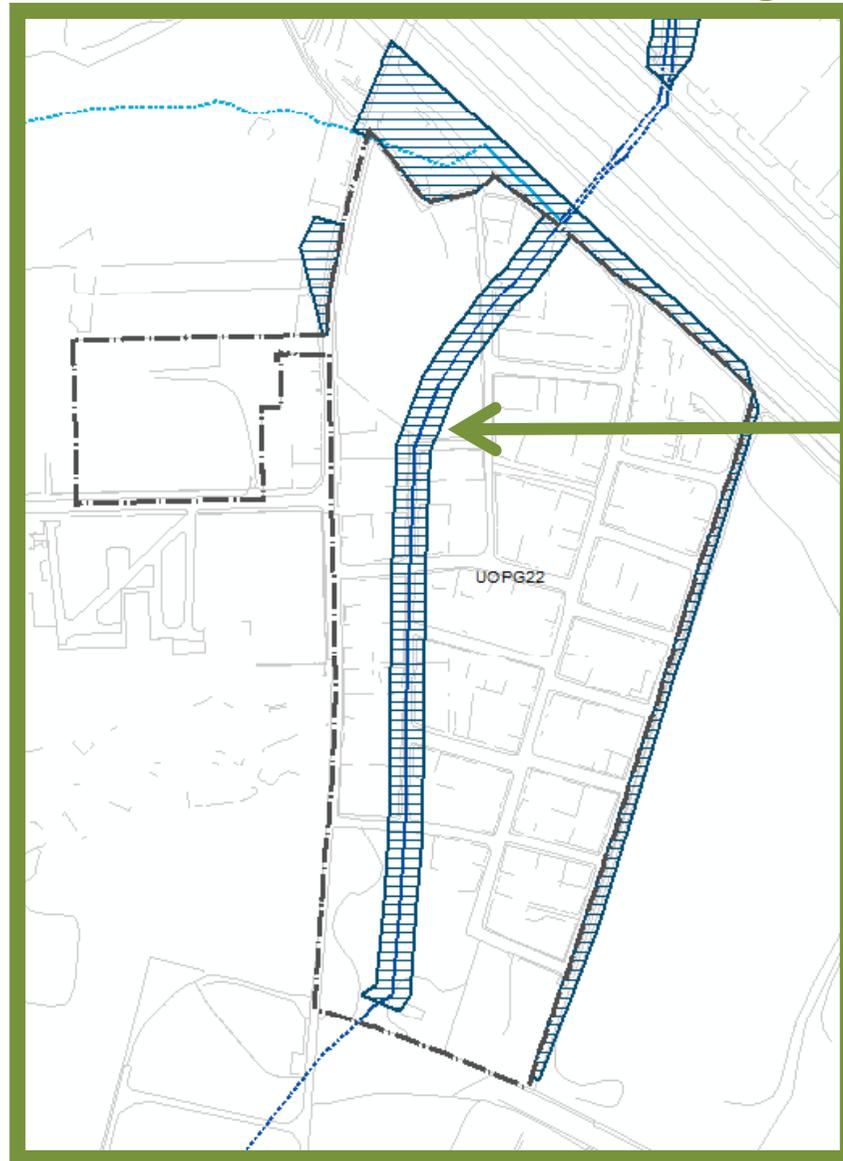
Espaços Verdes

UOPG 22 – Quinta das Lagoas – Condicionantes



- **Domínio Público Hídrico** -leitos de cursos de água e zonas inundáveis;
- **Áreas Integradas na REN** - Zonas ameaçadas pelas cheias e Leitos de cursos de água;
- **Área Excluída da REN**- Zonas ameaçadas pelas cheias;
- **Infraestrutura de Drenagem de Águas Residuais** - coletor de águas residuais;
- **Infraestrutura de Abastecimento de Água** - conduta adutora;
- **Rede Rodoviária Nacional e Rede Rodoviária Regional:** Itinerário Principal (IP7) - Autoestrada (A2)

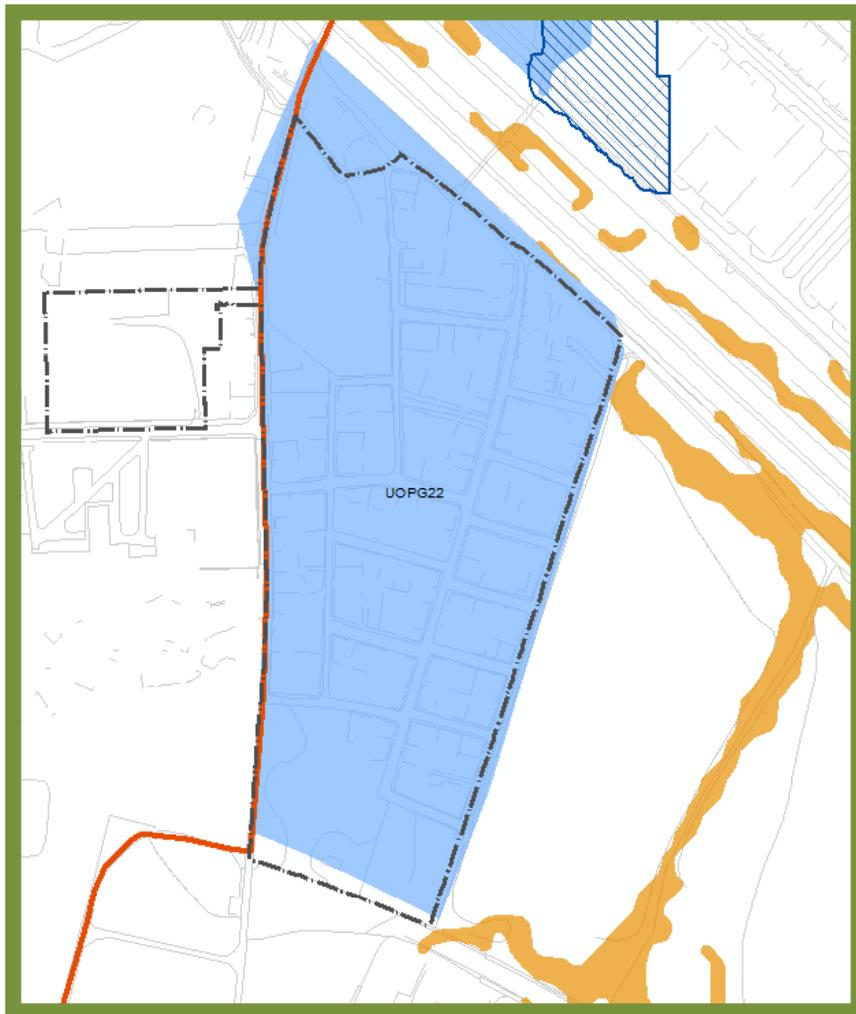
UOPG 22 – Quinta das Lagoas – REN



Renaturalização do Leito de Curso de Água

Estudo Hidrológico

UOPG 22 – Quinta das Lagoas – Cartografia de Suscetibilidade



Suscetibilidade

Sísmica

Estudos geotécnicos
Estudos de resistência Sísmica

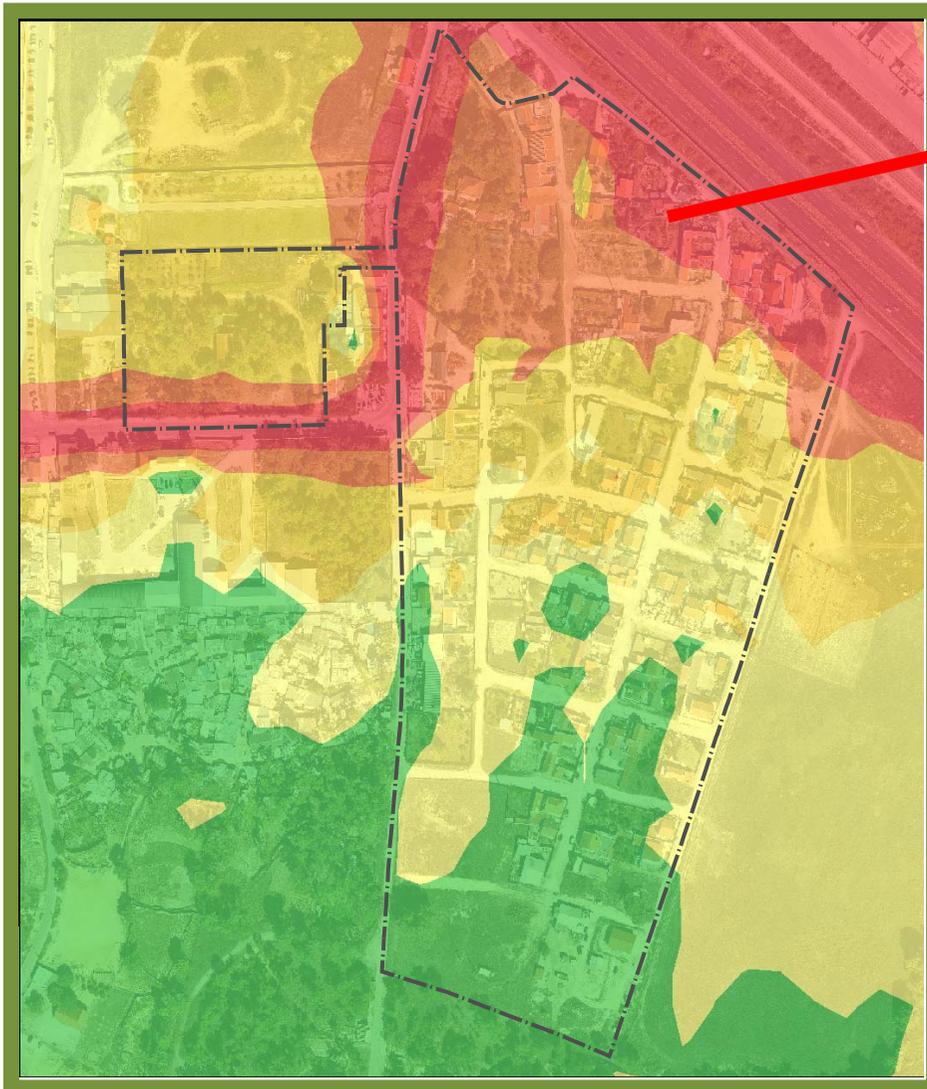
Suscetibilidade a cheias e inundações

A ocupação deve localizar-se acima da cota de máxima cheia

Impede a construção de caves
Impede a impermeabilização de logradouros

Impede a construção de barreiras físicas à livre circulação de águas

UOPG 22 – Quinta das Lagoas – Zonamento Acústico e Áreas de Conflito

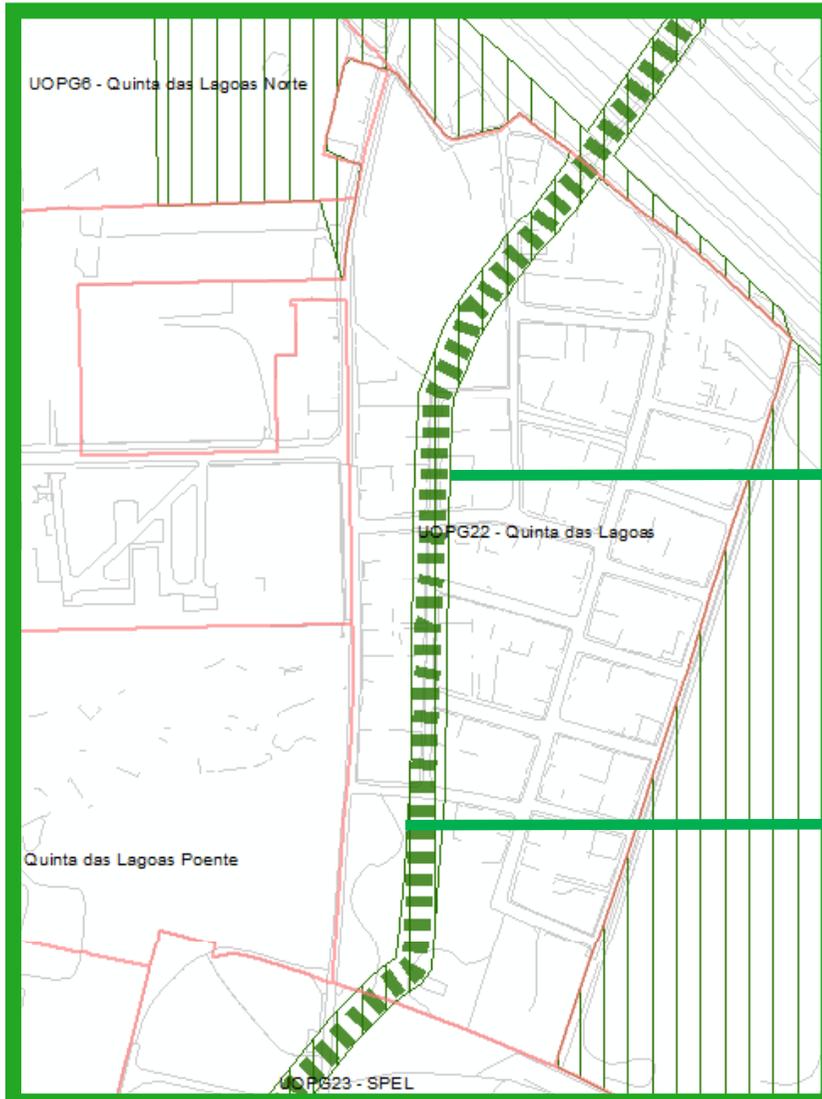


Conflito igual
ou
superior a 5dB

Estudo de Conformidade Acústica

Conflito inferior a 5 dB

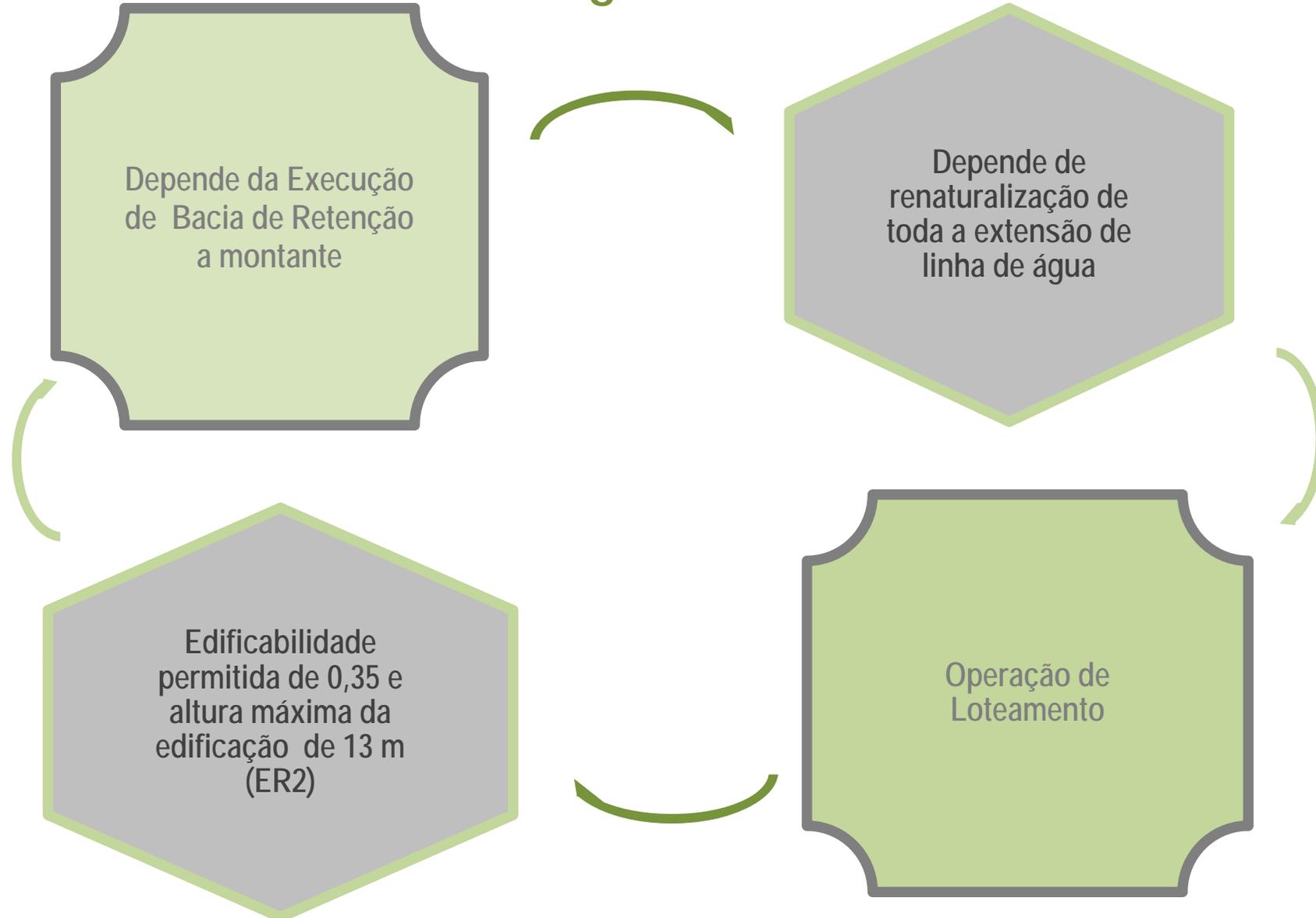
UOPG 22 – Quinta das Lagoas – Estrutura Ecológica Municipal



**Corredor Estruturante Secundário
Vala de Santa Marta**

**Contribuir para a
Valorização
da Estrutura Ecológica Municipal**

UOPG 22 – Quinta das Lagoas – Termos de Referência

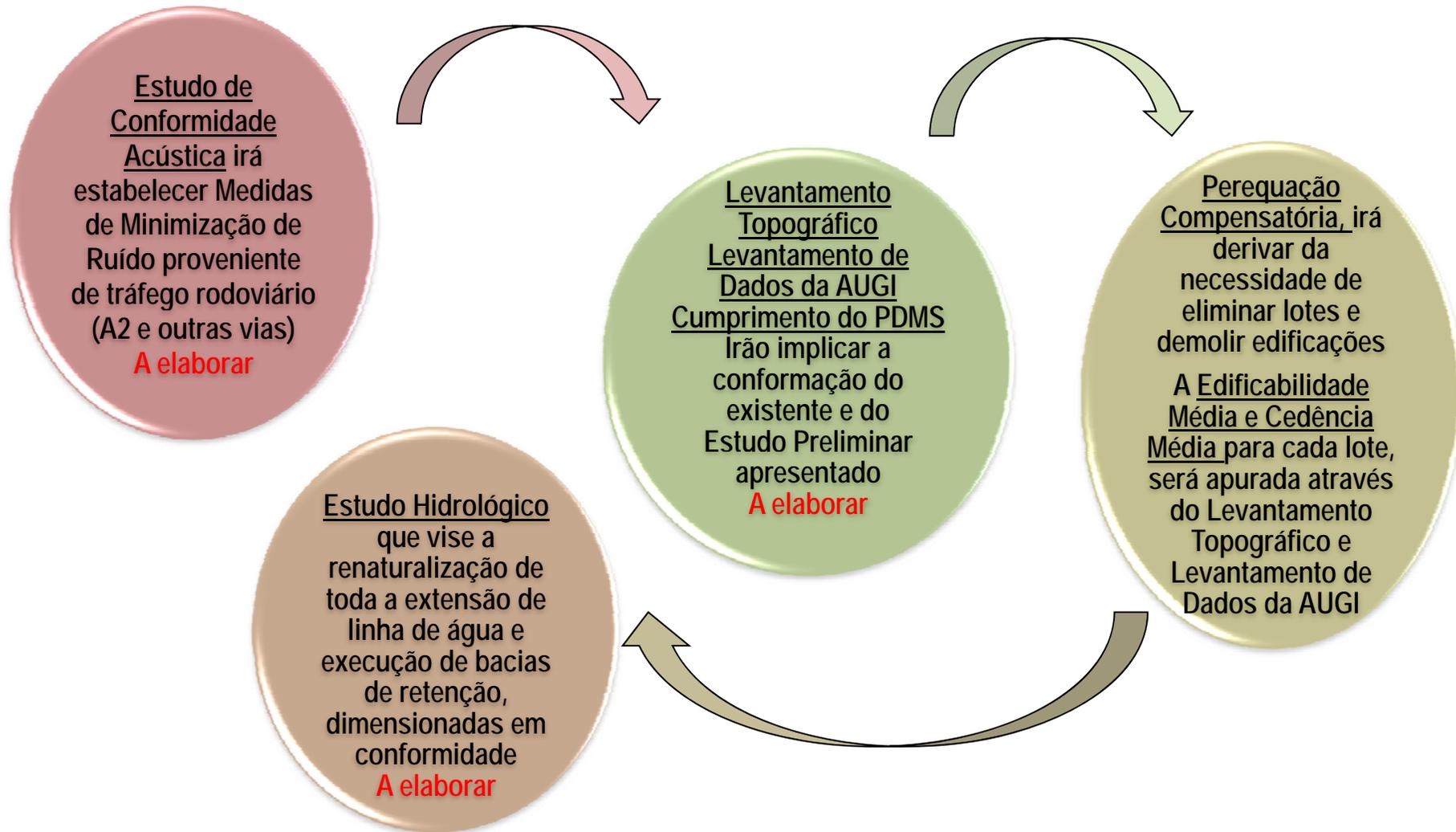


Estudo preliminar 2018



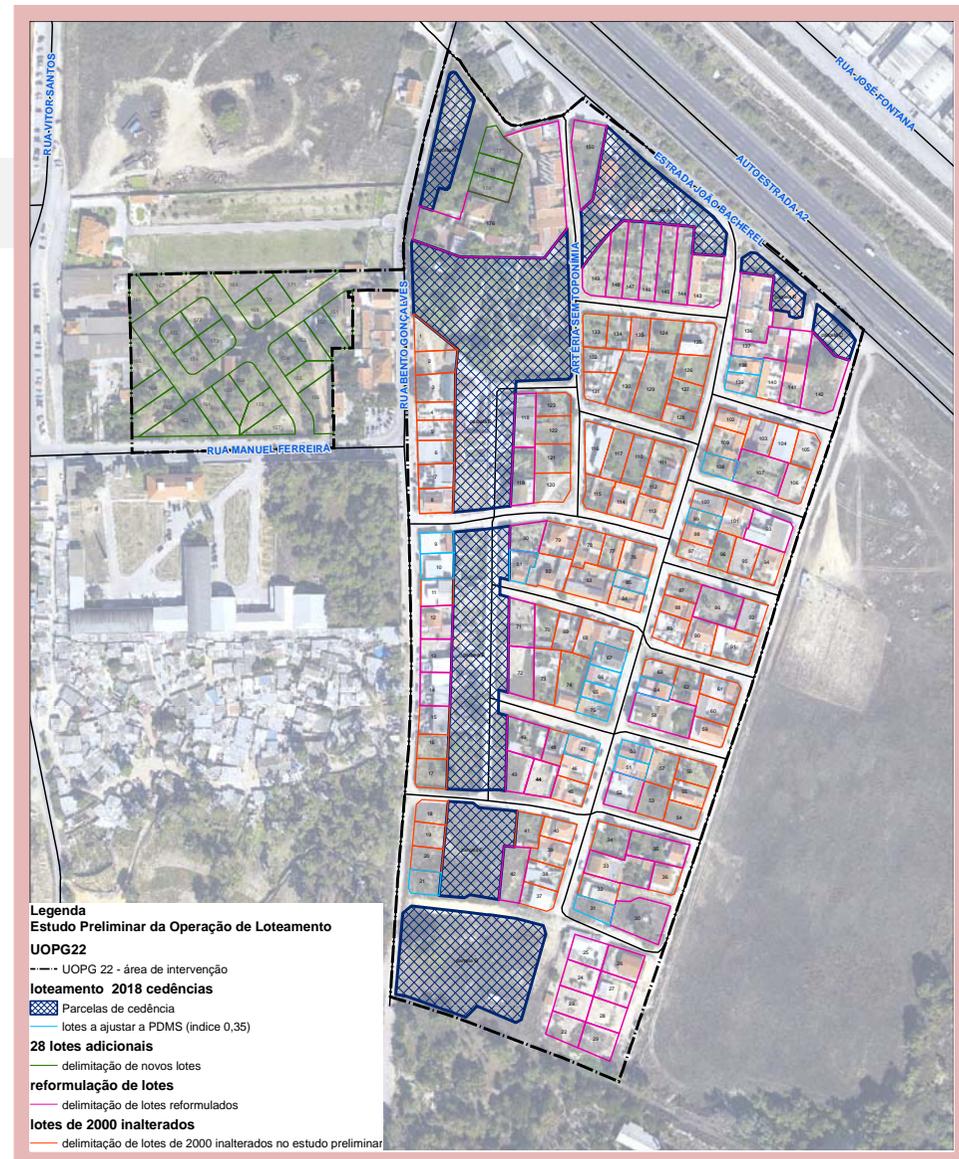
ESTUDO PRELIMINAR

A Definição da OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO depende:



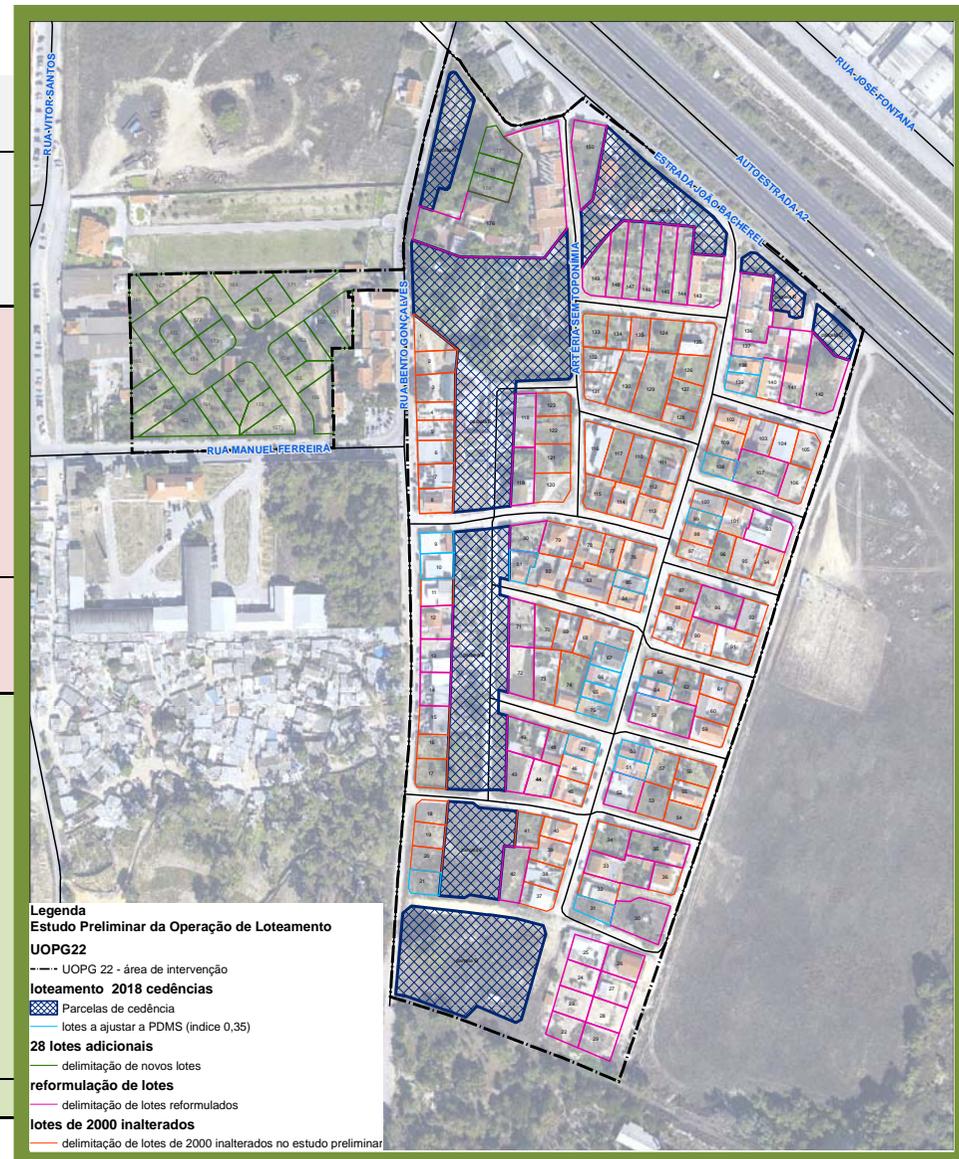
Estudo Preliminar – Reformulação de proposta de 2000

Área Total (prédios 22777 do B-62 e 27404 do B-74)	134.600	m ²
Área loteada na nova proposta	67.597	m ²
Área loteada na proposta de 2000	78.178	m ²
Superfície de Pavimento Total na nova proposta	23.659	m ²
Superfície de Pavimento Total na proposta de 2000	43.321	m ²
Nº de lotes original	212	
Nº lotes na proposta de 2000	212	
Nº de lotes na nova proposta (inclui criação de 25 novos lotes na parcela COSTOL e 3 lotes em parte da parcela Quinta - total 28 novos lotes nessas parcelas)	179	

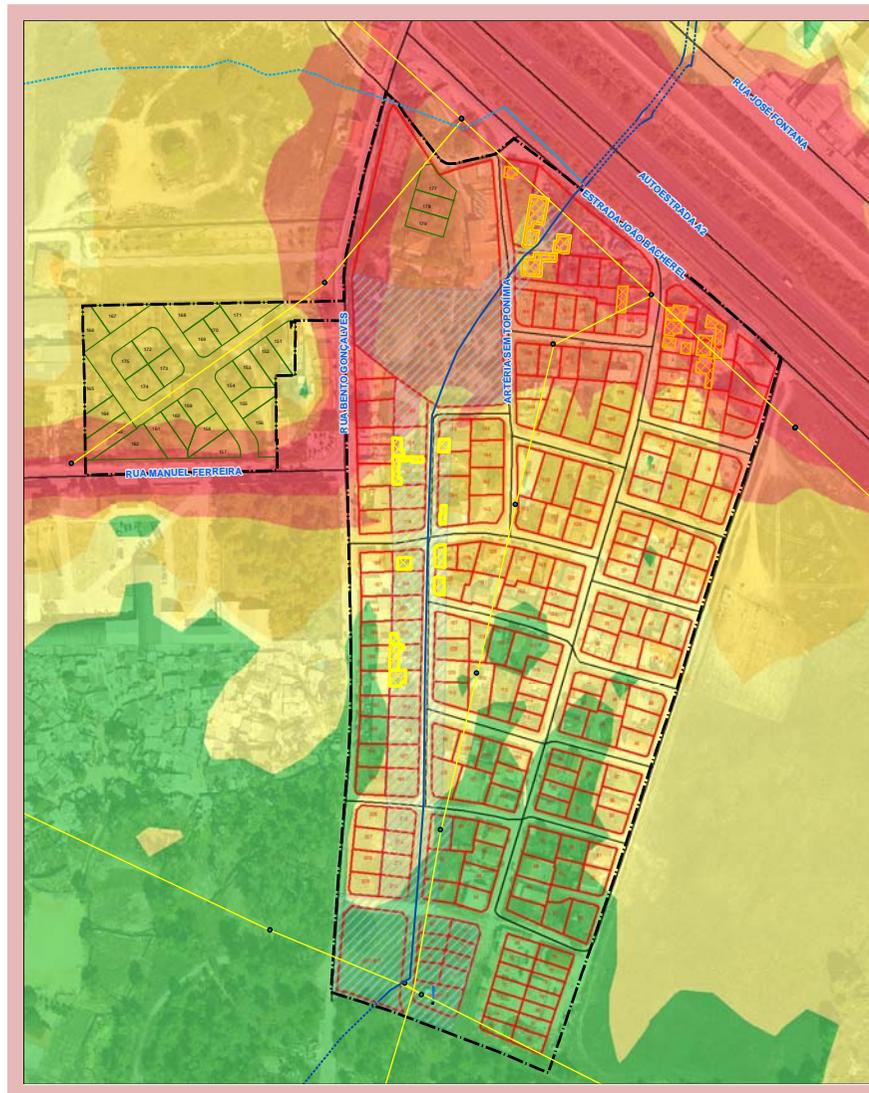


Estudo Preliminar – Reformulação de proposta de 2000

Parcela para "Zona recreativa e Social"	2499	m2
Arruamentos e Espaços Sobrantes	21453	m2
Cedências no loteamento original, que não abrangia a parcela COSTOL nem a parcela Quinta das Lagoas	23952	m2
parcela A	1792	m2
parcela B	628	m2
parcela C	467	m2
parcela D	519	m2
parcela E	2374	m2
parcelas de cedência	5.780	m2
arruamentos e espaços sobrantes	37.796	m2
Cedências na proposta de 2000 considerando-se que a parcela COSTOL seria cedência para equipamento	43.576	m2
parcela A	3022	m2
parcela B	628	m2
parcela C	467	m2
parcela D	9324	m2
parcela E	5302	m2
parcela F	2140	m2
parcela G	4835	m2
parcela H	1110	m2
parcelas de cedência	26.828	m2
arruamentos e espaços sobrantes	29.594	m2
Cedências previstas no Estudo Preliminar	56.422	m2



Estudo Preliminar – Reformulação de proposta de 2000



Legenda

Condicionantes urbanísticas - servidões e restrições de uso Mapa de Ruído

- Ln <= 45 dBA
- 45 < Ln <= 50 dBA
- 50 < Ln <= 55 dBA
- 55 < Ln <= 60 dBA
- Ln > 60 dBA

LINHAS_AGUA

- Domínio Hídrico, Coberta
- Domínio Hídrico, Não coberta
- R.E.N., Coberta
- R.E.N., Não coberta
- poste elétrico média ou alta tensão
- rede elétrica - cabo de média ou alta tensão
- faixa non aedificandi a) nº 8 artº 32º Lei 342015
- Furo de Captação de água para abastecimento público

Legenda

Estudo Preliminar da Operação de Loteamento

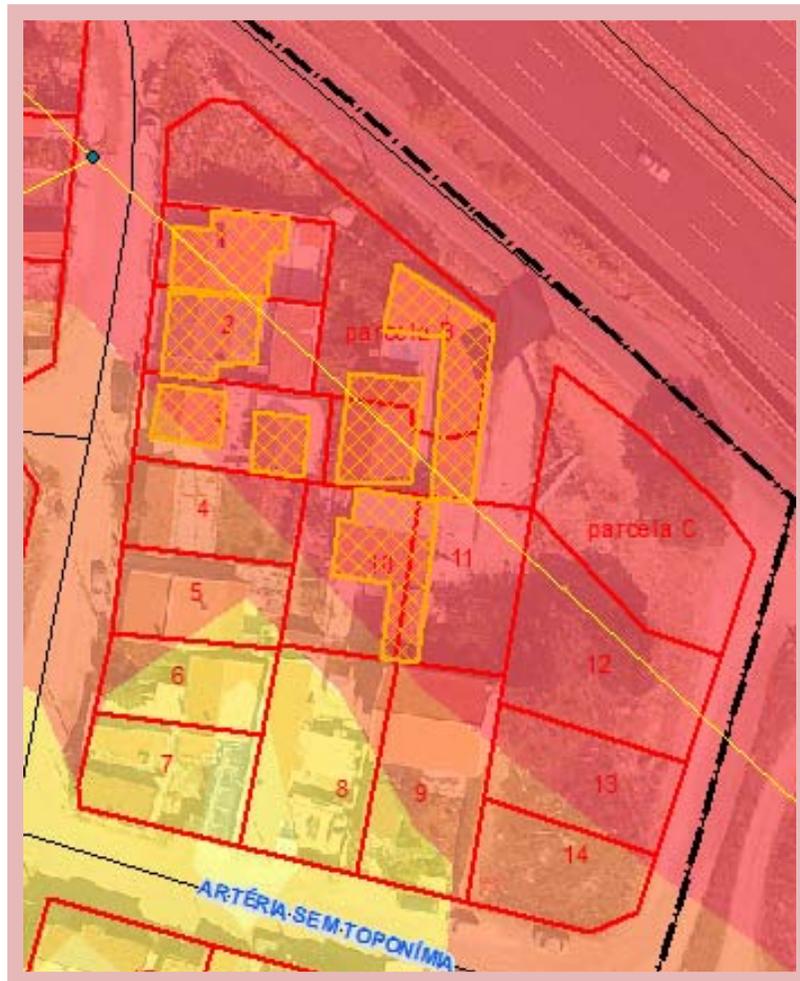
UOPG22

- UOPG 22 - área de intervenção
- área para naturalização de vala e bacias de retenção
- edifícios a demolir na sequência de naturalização de vala
- Recetores sensíveis em conflito => 5dB
- proposta de loteamento 2000

28 lotes adicionais

- delimitação de novos lotes

Estudo Preliminar – Reformulação de proposta de 2000



Legenda

Condicionantes urbanísticas - servidões e restrições de uso Mapa de Ruído

- Ln <= 45 dBA
- 45 < Ln <= 50 dBA
- 50 < Ln <= 55 dBA
- 55 < Ln <= 60 dBA
- Ln > 60 dBA

LINHAS_AGUA

- Domínio Hídrico, Coberta
- Domínio Hídrico, Não coberta
- R.E.N., Coberta
- R.E.N., Não coberta
- poste elétrico média ou alta tensão
- rede elétrica - cabo de média ou alta tensão
- faixa non aedificandi a) nº 8 artº 32º Lei 342015
- ! Furo de Captação de água para abastecimento público

Legenda

Estudo Preliminar da Operação de Loteamento

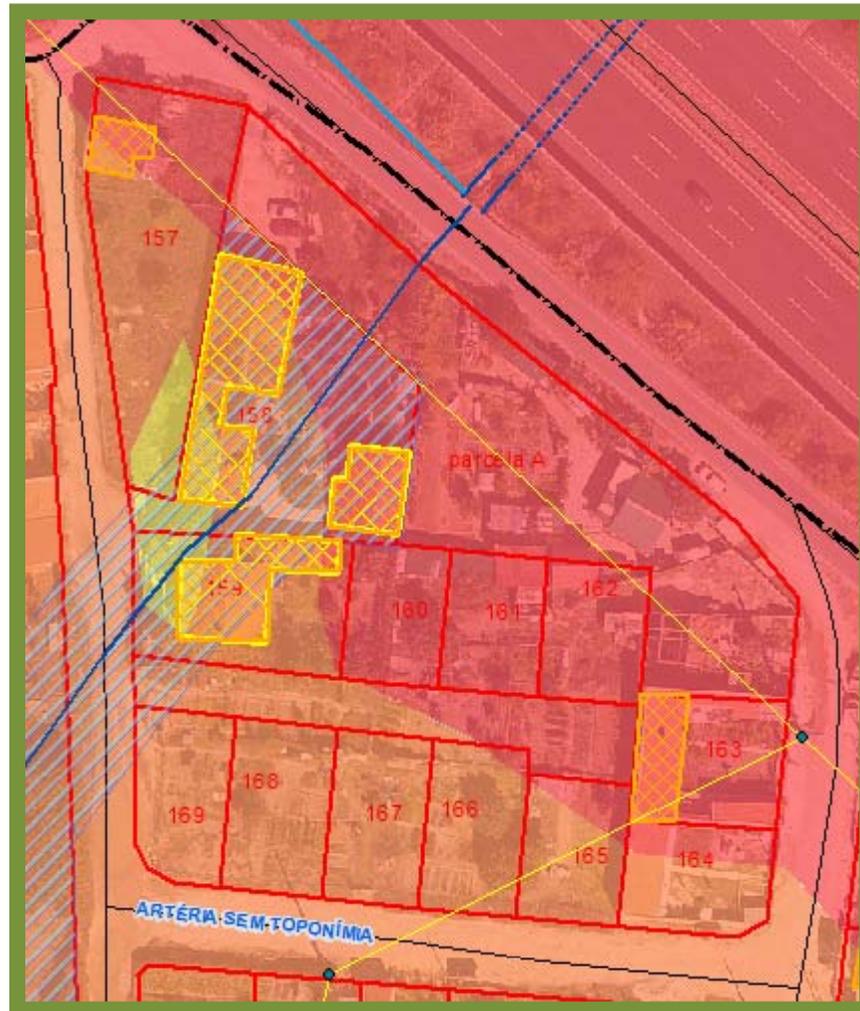
UOPG22

- UOPG 22 - área de intervenção
- área para naturalização de vala e bacias de retenção
- edifícios a demolir na sequência de naturalização de vala
- Recetores sensíveis em conflito => 5dB
- proposta de loteamento 2000

28 lotes adicionais

- delimitação de novos lotes

Estudo Preliminar – Reformulação de proposta de 2000



Legenda

Condicionantes urbanísticas - servidões e restrições de uso Mapa de Ruído

- Ln <= 45 dBA
- 45 < Ln <= 50 dBA
- 50 < Ln <= 55 dBA
- 55 < Ln <= 60 dBA
- Ln > 60 dBA

LINHAS_AGUA

- Domínio Hídrico, Coberta
- Domínio Hídrico, Não coberta
- R.E.N., Coberta
- R.E.N., Não coberta
- poste elétrico média ou alta tensão
- rede elétrica - cabo de média ou alta tensão
- faixa non aedificandi a) nº 8 artº 32º Lei 342015
- ! Furo de Captação de água para abastecimento público

Legenda

Estudo Preliminar da Operação de Loteamento

UOPG22

- UOPG 22 - área de intervenção
- área para naturalização de vala e bacias de retenção
- edifícios a demolir na sequência de naturalização de vala
- Recetores sensíveis em conflito => 5dB
- proposta de loteamento 2000

28 lotes adicionais

- delimitação de novos lotes

Estudo Preliminar – Reformulação de proposta de 2000



Legenda

Condicionantes urbanísticas - servidões e restrições de uso Mapa de Ruído

- Ln ≤ 45 dBA
- 45 < Ln ≤ 50 dBA
- 50 < Ln ≤ 55 dBA
- 55 < Ln ≤ 60 dBA
- Ln > 60 dBA

LINHAS_AGUA

- Domínio Hídrico, Coberta
- Domínio Hídrico, Não coberta
- R.E.N., Coberta
- R.E.N., Não coberta
- poste elétrico média ou alta tensão
- rede elétrica - cabo de média ou alta tensão
- faixa non aedificandi a) nº 8 artº 32º Lei 342015
- ! Furo de Captação de água para abastecimento público

Legenda

Estudo Preliminar da Operação de Loteamento

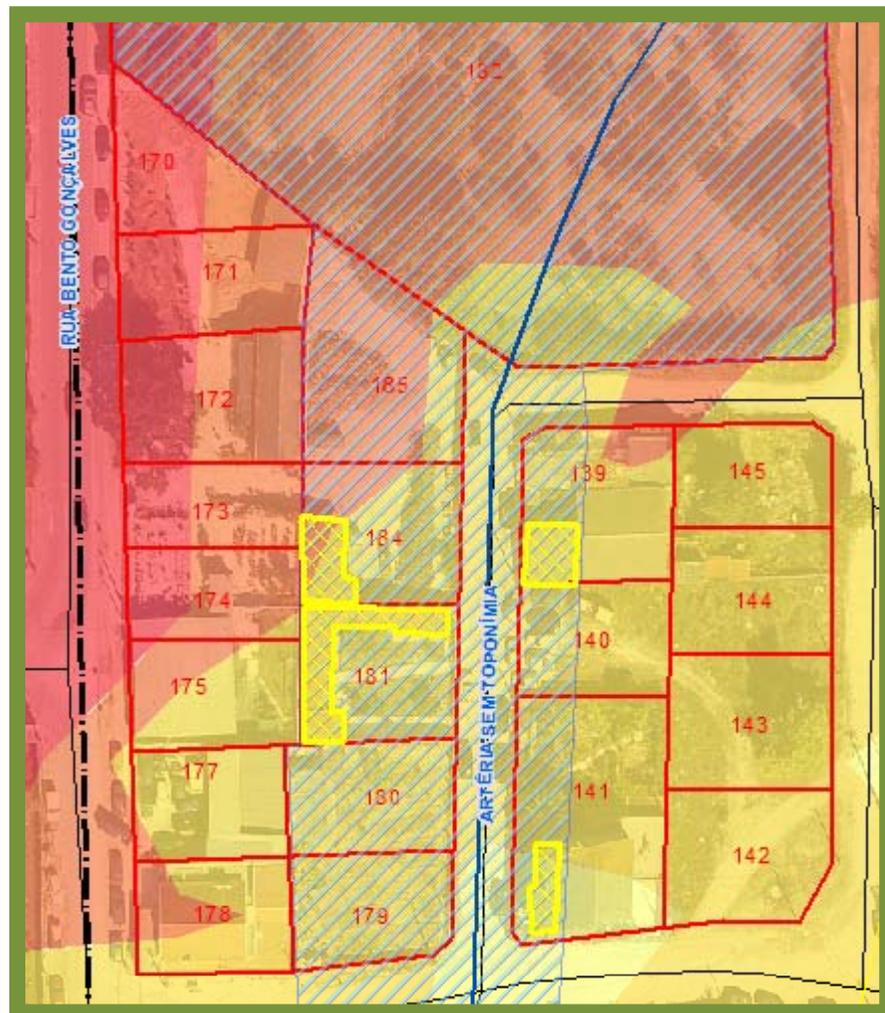
UOPG22

- UOPG 22 - área de intervenção
- área para naturalização de vala e bacias de retenção
- edifícios a demolir na sequência de naturalização de vala
- Recetores sensíveis em conflito => 5dB
- proposta de loteamento 2000

28 lotes adicionais

- delimitação de novos lotes

Estudo Preliminar – Reformulação de proposta de 2000



Legenda Condicionantes urbanísticas - servidões e restrições de uso Mapa de Ruído

- Ln <= 45 dBA
- 45 < Ln <= 50 dBA
- 50 < Ln <= 55 dBA
- 55 < Ln <= 60 dBA
- Ln > 60 dBA

LINHAS_AGUA

- Domínio Hídrico, Coberta
- Domínio Hídrico, Não coberta
- R.E.N., Coberta
- R.E.N., Não coberta
- poste elétrico média ou alta tensão
- rede elétrica - cabo de média ou alta tensão
- faixa non aedificandi a) nº 8 artº 32º Lei 342015
- ! Furo de Captação de água para abastecimento público

Legenda Estudo Preliminar da Operação de Loteamento

UOPG22

- UOPG 22 - área de intervenção
- área para naturalização de vala e bacias de retenção
- edifícios a demolir na sequência de naturalização de vala
- Recetores sensíveis em conflito => 5dB
- proposta de loteamento 2000

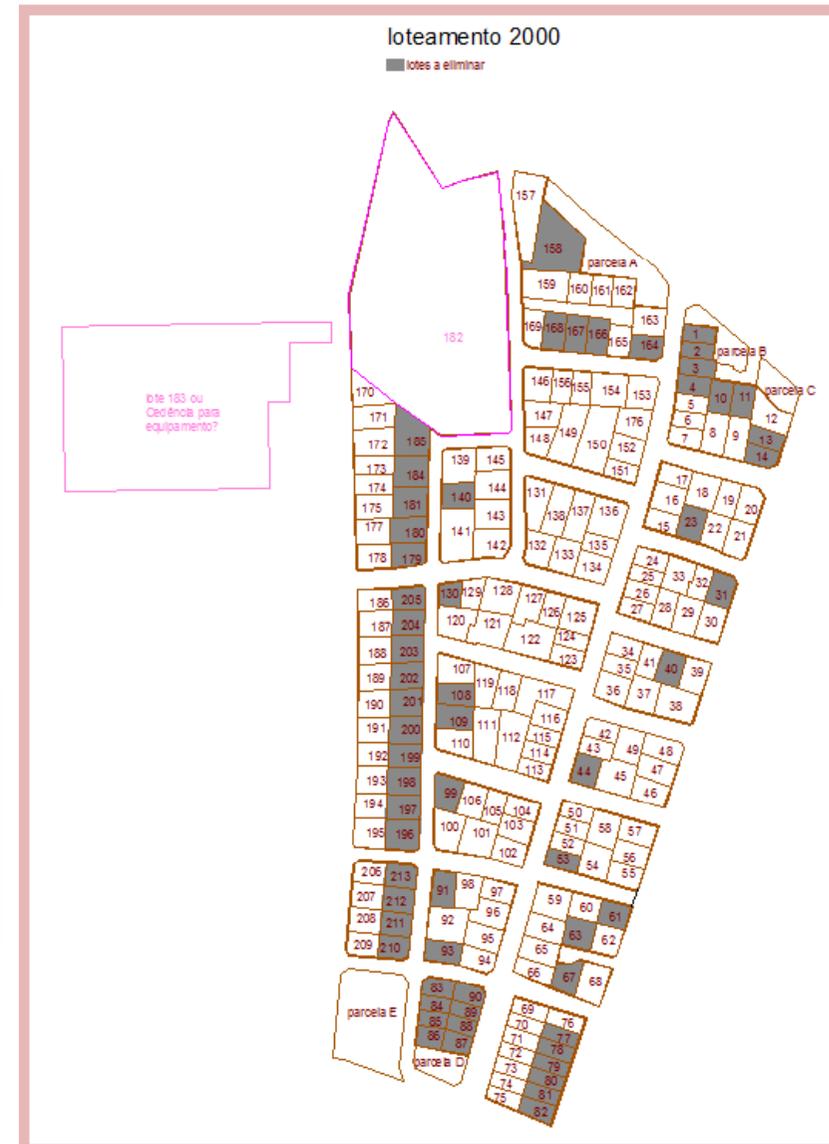
28 lotes adicionais

- delimitação de novos lotes

Estudo Preliminar – Reformulação de proposta de 2000

33	Nº de Lotes Eliminados - passam a Cedência para Domínio Público
27	Nº de lotes Eliminados - foram aglutinados na(s) parcela(s) vizinha(s)
60	Total de lotes Eliminados relativamente à proposta de 2000

11	Nº de Lotes Eliminados de proprietários que não têm outros lotes edificáveis no estudo preliminar
28	Nº de Lotes criados de raiz no estudo preliminar





É fundamental para a evolução deste processo a:

COLABORAÇÃO DA COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO DA
AUGI C20

REALIZAÇÃO PELA COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO
DAS ASSEMBLEIA DE (COM)PROPRIETÁRIOS de acordo
com o previsto na Lei das AUGI

ELABORAÇÃO DE PROJETO DE LOTEAMENTO de acordo
com o Estudo Preliminar, a ser sujeito a aprovação por
parte da Comissão de Administração da AUGI em
Assembleia de (Com)proprietários

QUINTA DAS LAGOAS

Fórum Seixal 2018

DEP. DE PLANEAMENTO, MOBILIDADE e URBANISMO - DPTM
Julho de 2018