

**seixal**  
câmara municipal

---

---

# RECONVERSÃO URBANÍSTICA

## QUINTA DA LOBATEIRA E PINHAL DAS FREIRAS

---

# Contextualização

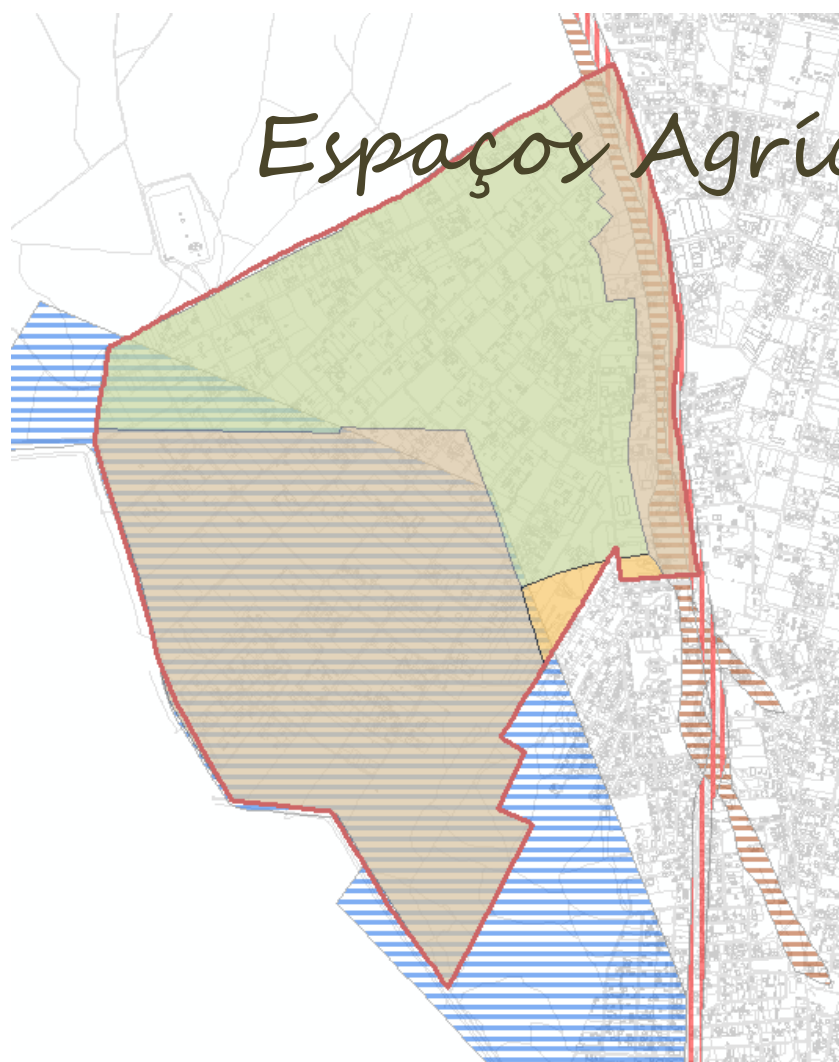
VASTA ÁREA PARCELADA EM “QUINTINHAS” DE 5000 M<sup>2</sup>



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

# Entrada em vigor do PDM *1ª geração*

**1993**



## 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

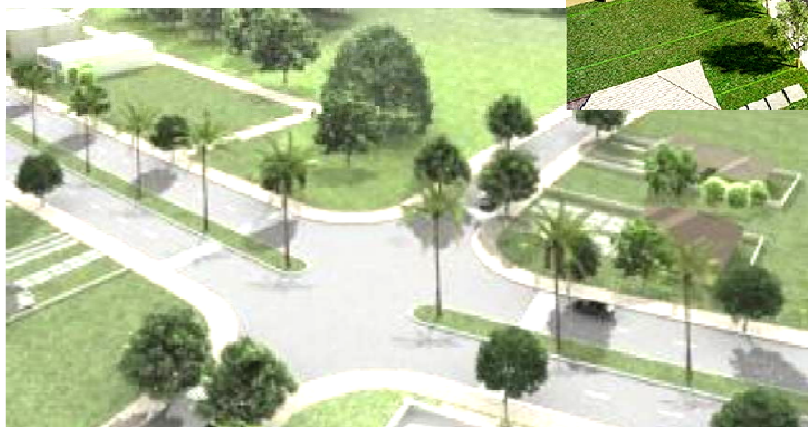
- Abrangida pelas servidões da NATO e RAN
- No leito e margens do Rio Judeu



# Como reconverter e ordenar ?



**2001**



*Plano de Pormenor*

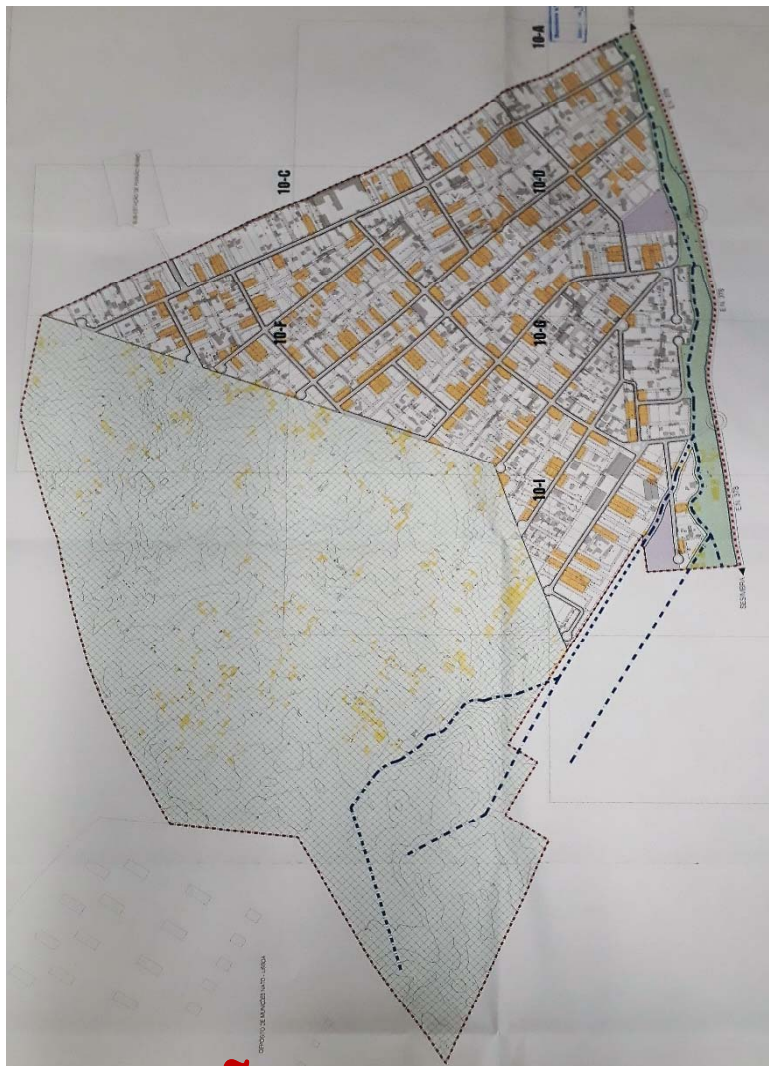
*Protocolo entre a CMS  
e a APPFQL*

**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

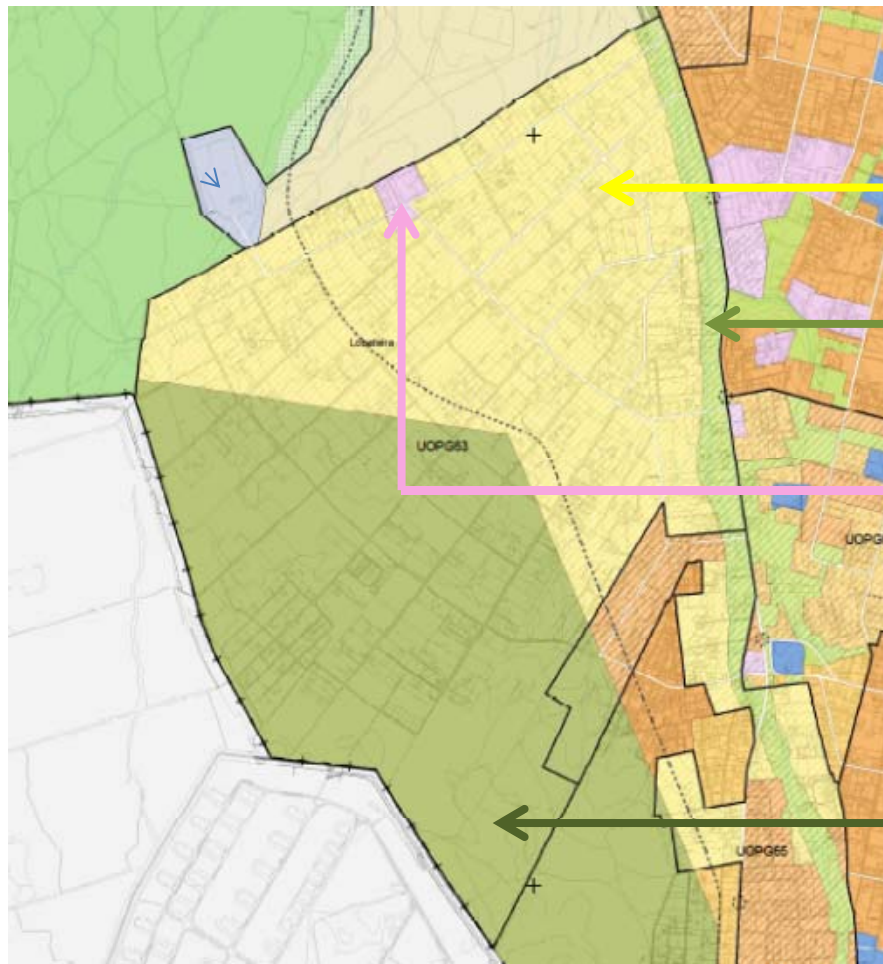
**2015**

**VANTAGENS!!!**



# UOPG 63 - Lobateira

## CLASSIFICAÇÃO DO SOLO



### Solo Urbano

Espaços urbanos de  
baixa densidade

Espaços Verdes

Espaços atividades  
económicas

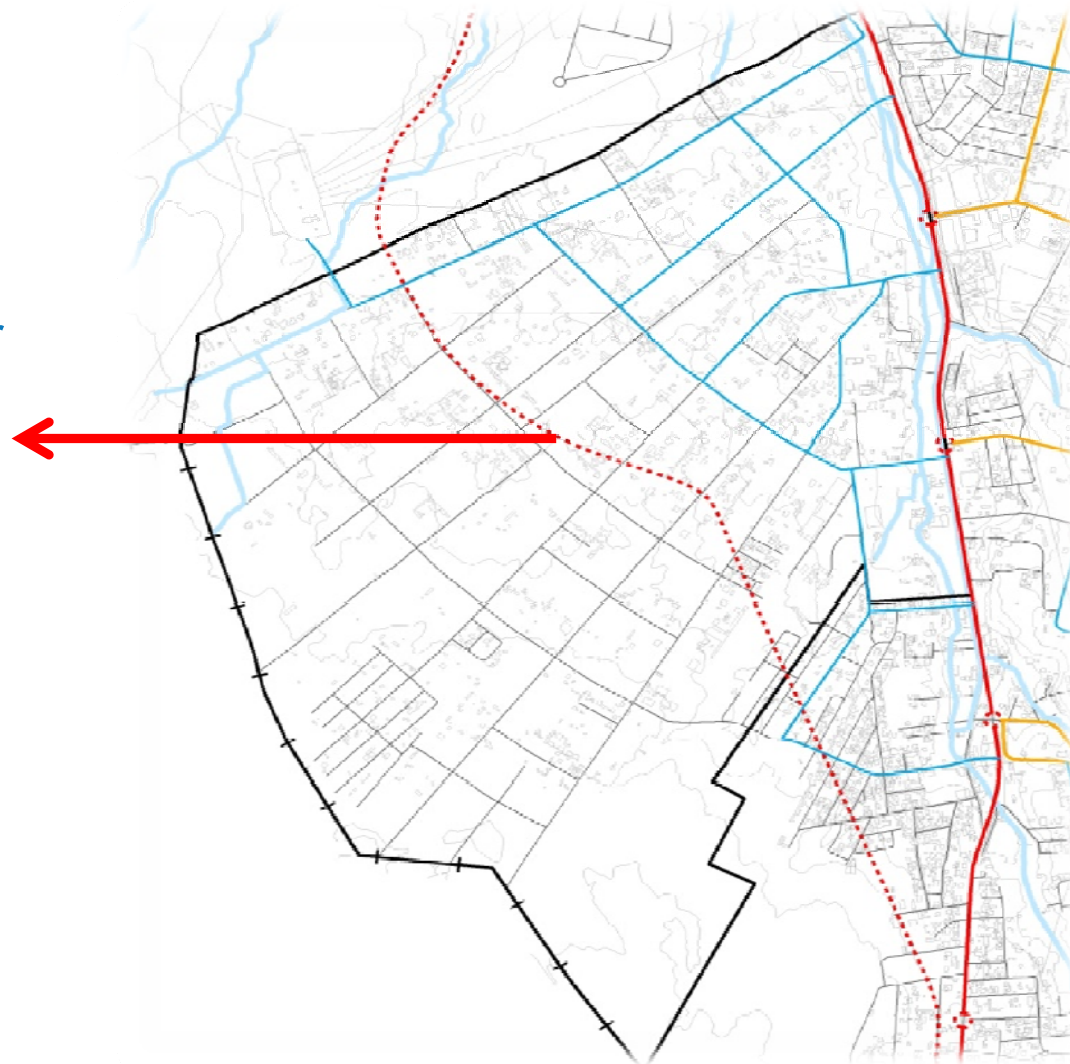
### Solo Rural

Espaços Agrícolas e  
Florestais



# UOPG 63 - Lobateira

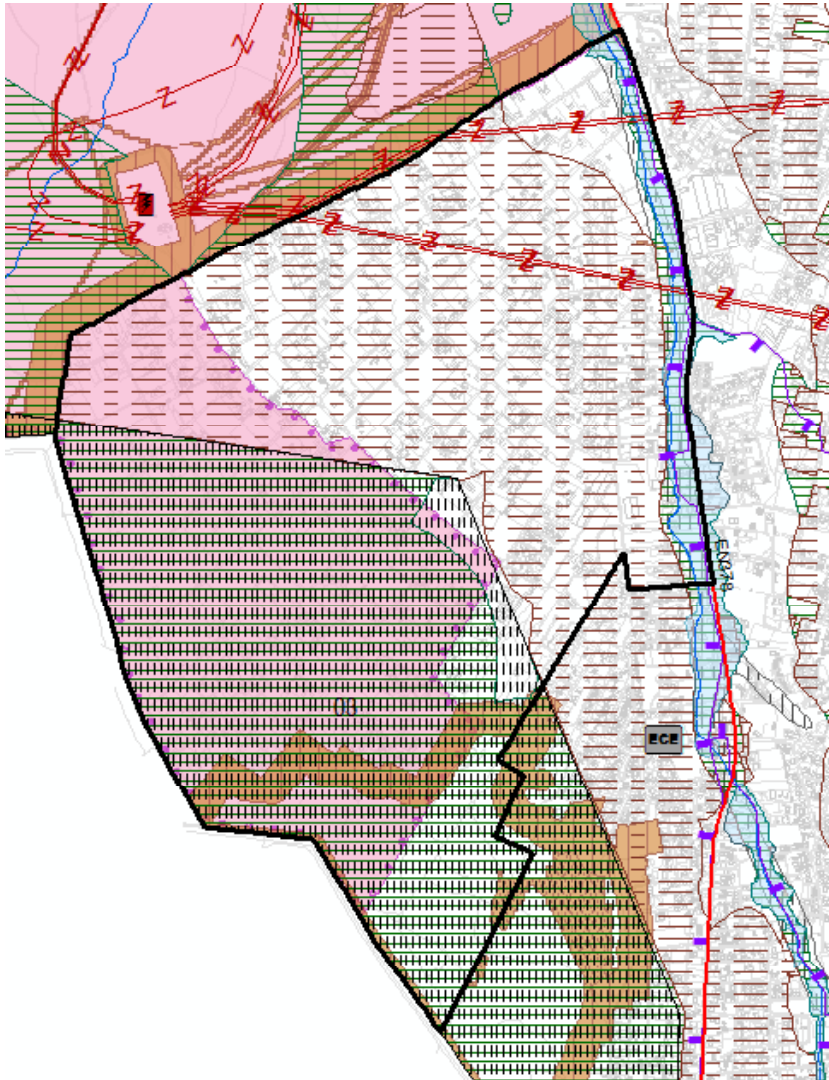
*Necessidade de garantir  
o atravessamento da  
via alternativa à EN378*



# UOPG 63 - Lobateira



# UOPG 63 - Lobateira



## CONDICIONANTES

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES  
DE UTILIDADE PÚBLICA

Depósito de Munições da NATO

Rede Natura 2000

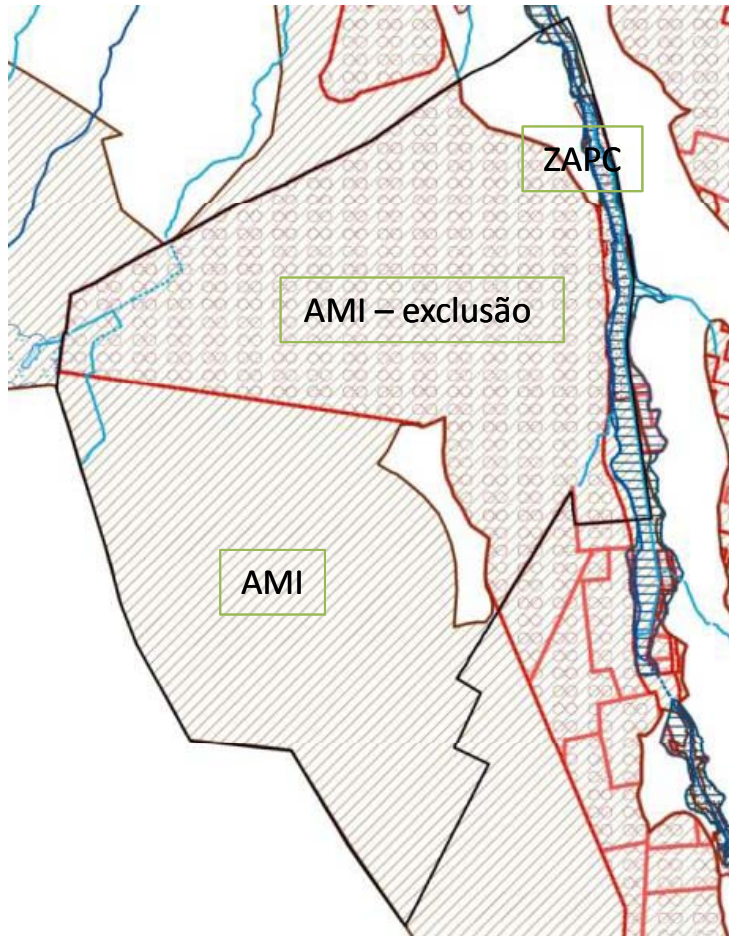
Reserva Ecológica Nacional

Rede elétrica

Coletor de águas residuais

Estrada Nacional

# UOPG 63 - Lobateira



(extrato da Carta de REN, s/ escala)

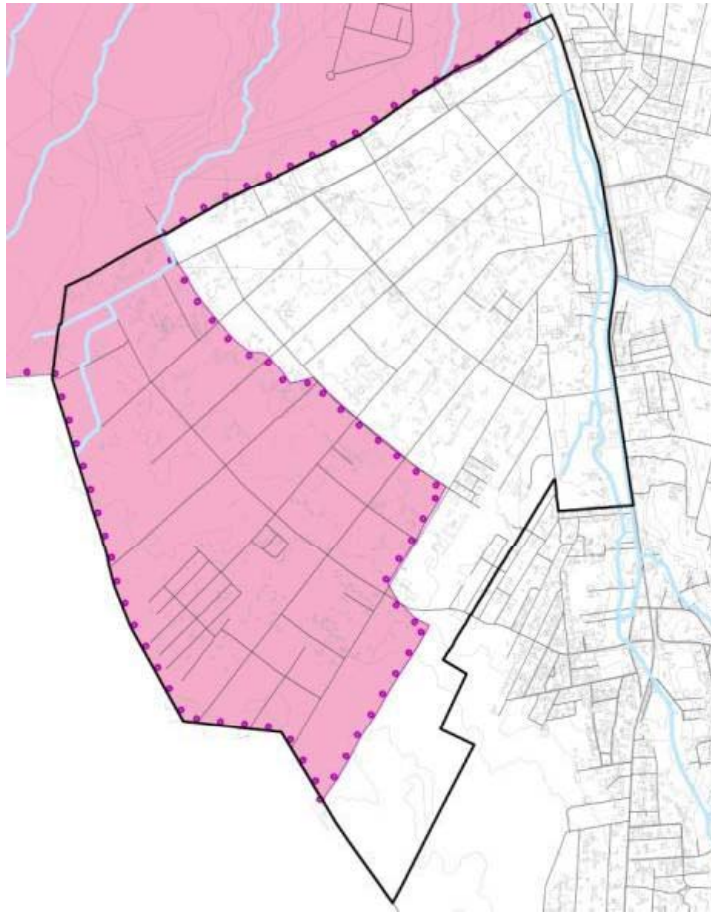
## Reserva Ecológica Nacional

Área de Máxima Infiltração (AMI)

Zona Ameaçada pelas Cheias (ZAPC)



# UOPG 63 - Lobateira



(extrato RN2000, s/ escala)

## Rede Natura 2000

**Zona Especial de Conservação**

**referente ao**

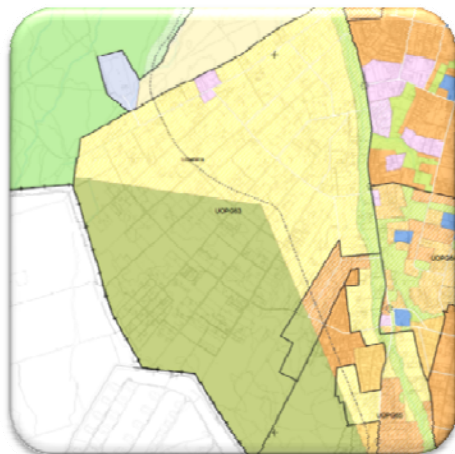
**sítio de importância comunitária**

**Fernão Ferro/Lagoa de Albufeira**



# Delimitação de AUGI's

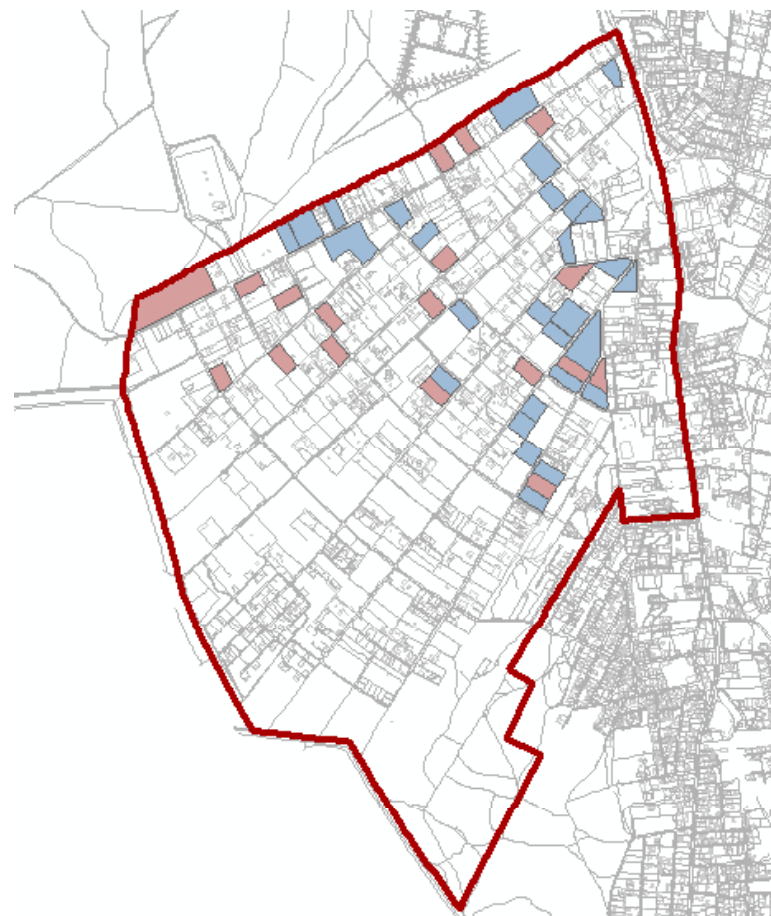
2016



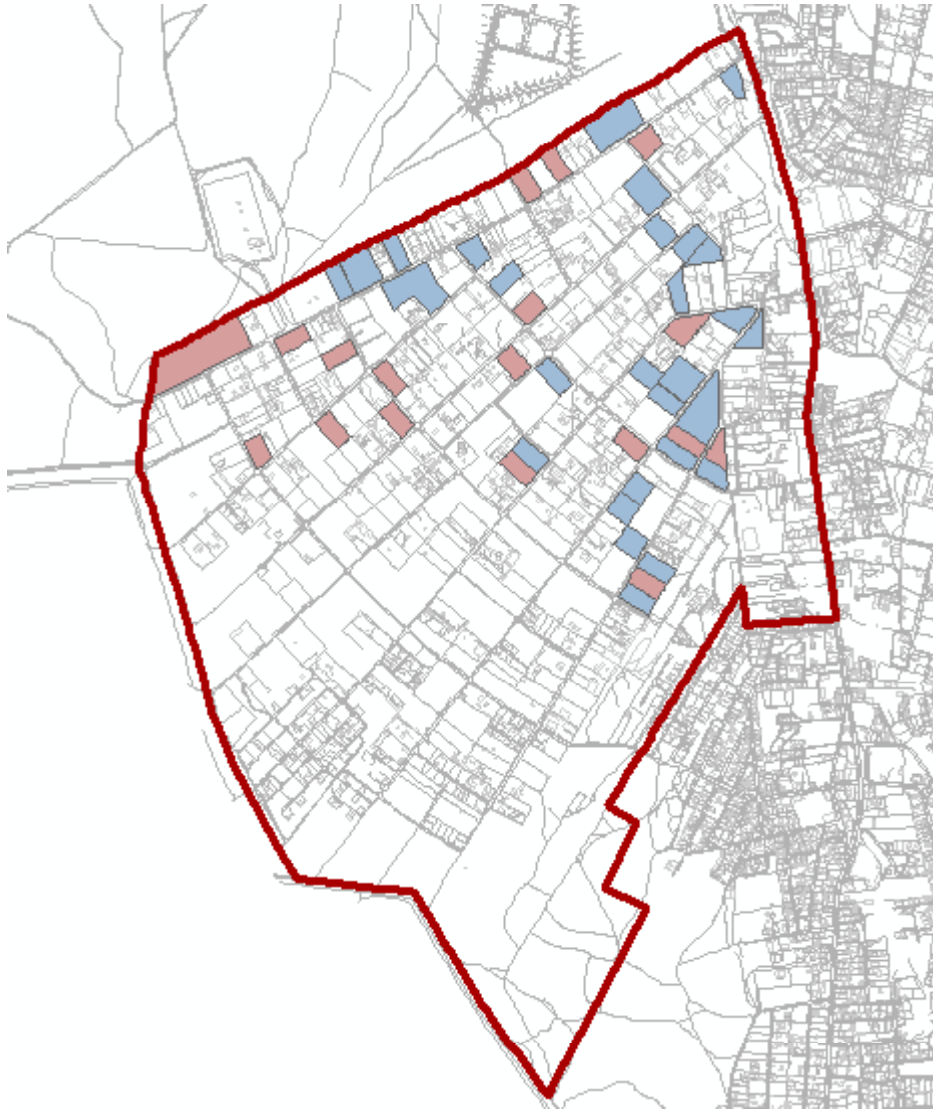
Reclassificação  
de Solo de Rural  
para Solo Urbano



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

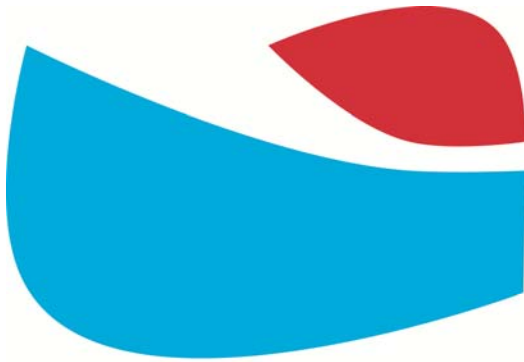
- Encargos financeiros decorrentes da reconversão dos seus prédios
- Participar nos encargos com as infraestruturas gerais
- Cumprimento do dever de reconversão



**Participe!**

**[forumseixal@cm-seixal.pt](mailto:forumseixal@cm-seixal.pt)**

---



**seixal**

câmara municipal

