

## 9 Carta temática das AUGI



## **CARTA TEMÁTICA DAS AUGI'S 2013**

### **MUNICÍPIO DO SEIXAL**

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICO/DIVISÃO DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO

# ÍNDICE

<b>INTRODUÇÃO EXPLICATIVA.....</b>	<b>2</b>
<b>I- CARATERIZAÇÃO DO PROCESSO DE RECONVERSÃO E ESTADO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURAS.....</b>	<b>3</b>
1. AUGI COM TÍTULO DE RECONVERSÃO .....	5
2. AUGI SEM TÍTULO DE RECONVERSÃO .....	9
3. AUGI DELIMITADAS SEM COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO (CA) CONSTITUÍDA. ....	13
<b>II- BALANÇO DO ESTADO DAS ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL NO CONCELHO DO SEIXAL E RESPECTIVOS     CONTRIBUTOS DA LEI DAS AUGI .....</b>	<b>15</b>
<b>III- ANEXOS</b>	
1. CARTA TEMÁTICA DAS AUGI DELIMITADAS NO CONCELHO DO SEIXAL E ESTADO DAS INFRAESTRUTURAS	
2. CARTA TEMÁTICA DAS AUGI DELIMITADAS E ESTADO DAS INFRAESTRUTURAS – REDONDOS, QUINTA DAS LARANJEIRAS E FOROS DA CATRAPONA	
3. CARTA TEMÁTICA DAS AUGI DELIMITADAS SEM COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO CONSTITUÍDA	
4. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DOS ALVARÁS DE LOTEAMENTO FACE AO PERÍODO DE ENTRADA EM VIGOR DA LEI N.º 91/95 E RESPECTIVAS ATUALIZAÇÕES	



## INTRODUÇÃO EXPLICATIVA

A Carta Temática desenvolvida para caracterizar o ano civil de 2013 constitui uma atualização à Carta elaborada para o ano de 2012, adaptada às novas orientações urbanísticas para promover a reconversão das AUGI (Áreas Urbanas de Génese Ilegal).

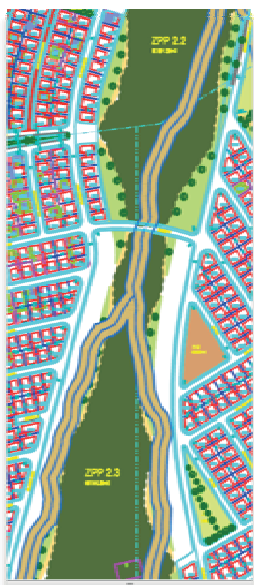
Esta Carta é elaborada pela Câmara Municipal anualmente com o objetivo de ser dado cumprimento ao consagrado no número 1, do Artigo 56º-A (Avaliação Anual) da Lei nº 64/2003, de 23 de Agosto (segunda alteração à Lei nº 91/95, de 2 de Setembro - Lei das AUGI), a qual visa proceder à caracterização das AUGI relativamente:

- I- Ao estado em que se encontram as obras de infraestruturas;
- II- Ao estado em que se encontram os processos de reconversão no Município do Seixal e respetivos contributos da Lei das AUGI.

Assim sendo, procedeu-se a um levantamento exaustivo das AUGI no Concelho do Seixal e elaborou-se um relatório complementado com peças gráficas e quadros com dados quantitativos no qual se ilustra a situação atual das AUGI no território do Concelho.



## I- CARATERIZAÇÃO DO PROCESSO DE RECONVERSÃO E ESTADO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURAS



O Concelho do Seixal detém uma larga percentagem do seu território abrangido por Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), as quais, apesar de se conseguirem identificar em todas as freguesias do Município (à exceção da sede do Concelho) prevalecem em maioria a sul da Autoestrada-A2, nomeadamente na Freguesia de Fernão Ferro que é a mais marcada e estigmatizada por este fenómeno.

As AUGI do Concelho encontram-se em diferentes estados de desenvolvimento, no que concerne tanto ao processo de reconversão em si, como ao nível de execução de infraestruturas.

A maioria das AUGI possuem regras para a ocupação do solo, que derivam de estudos de reconversão iniciados na década de 80, antes da entrada em vigor da chamada Lei das AUGI, e grande parte das infraestruturas encontram-se realizadas, pelo menos de forma a garantir o usufruto de infraestruturas básicas de abastecimento de água e eletricidade e possibilitar a consequente manutenção temporária das construções existentes com o objetivo de permitir condições mínimas de habitabilidade (ao abrigo da alínea a) do Artigo 29º da Lei 91/95, de 2 de Setembro).

Assim, e de forma a dar cumprimento aos pressupostos inerentes à elaboração da presente Carta Temática, será neste capítulo apresentada descrição e enquadramento do estado urbanístico das AUGI, face à tramitação processual, e uma indicação detalhada do nível de realização das infraestruturas para cada uma das AUGI do Concelho do Seixal, complementados por peças gráficas que ilustram a distribuição espacial e quantitativa do estado de desenvolvimento das mesmas:

- CARTA TEMÁTICA DAS AUGI DELIMITADAS NO CONCELHO DO SEIXAL E ESTADO DAS INFRAESTRUTURAS. (Anexo I)
- CARTA TEMÁTICA DAS AUGI DELIMITADAS E ESTADO DAS INFRAESTRUTURAS – PP DOS REDONDOS, PP DA QUINTA DAS LARANJEIRAS e PP DOS FOROS DA CATRAPONA. (Anexo II)

Neste diagnóstico, também se considerou importante identificar, através de uma peça gráfica, as áreas que foram delimitadas pela Câmara como AUGI, mas que, até à presente data, não constituíram Comissão de Administração (CA). Esta peça tem como objetivo demonstrar que existem um número significativo de AUGI cuja eficácia dependerá da constituição de CA, sendo que a última atualização à Lei n.º 91/95, de 02 de setembro, a Lei n.º 79/2013, de 26 de novembro, veio a prorrogar essa possibilidade e assim facilitar a reconversão dessas áreas.

- CARTA TEMÁTICA DAS AUGI DELIMITADAS SEM CONSTITUIÇÃO DE COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO. (Anexo III)

No Concelho do Seixal existem **157 AUGI** que ocupam uma área de 1084.20 ha (cerca de 11% de área do Concelho) cujo desenvolvimento urbanístico e nível de execução de infraestruturas é muito díspar, pelo que optou-se por categoriza-las pelas suas características comuns, nomeadamente, emissão do título de reconversão e estado geral das obras de infraestruturas. Assim sendo, temos:

1. **61 AUGI com título de reconversão (561.70 ha), das quais:**
  - 1.1. **48** com infraestruturas executadas (316.40 ha);
  - 1.2. **12** com infraestruturas parcialmente executadas (244.80 ha)
  - 1.3. **1** sem infraestruturas executadas (0.5 ha).
2. **60 AUGI sem título de reconversão (430 ha), das quais:**
  - 2.1. **17** com infraestruturas executadas (180.80 ha);
  - 2.2. **29** com infraestruturas parcialmente executadas (142.20 ha);
  - 2.3. **14** sem infraestruturas executadas (107 ha).
3. **36 AUGI delimitadas sem Comissão de Administração (92.50 ha), das quais:**
  - 3.1. **4** com infraestruturas executadas (13.80 ha);
  - 3.2. **16** com infraestruturas parcialmente executadas (26.70 ha);
  - 3.3. **16** sem infraestruturas executadas (52 ha).

Nas áreas urbanas de génese ilegal (AUGI) delimitadas no Município do Seixal a execução de infraestruturas pode ser de responsabilidade de diferentes entidades. Na maior parte dos casos a Associação dos Moradores ou a Comissão de Administração da AUGI assumem-se como entidade gestora e responsável pela execução das obras de infraestruturas, contudo em casos muito pontuais, cujas obras de infraestruturas tiveram início na década de 80, esta responsabilidade foi assumida pelo município.

Nesta Carta Temática caracterizaram-se ainda as AUGI quanto ao estado de execução das infraestruturas urbanísticas e identificaram-se, nomeadamente, AUGI com infraestruturas executadas, parcialmente executadas e sem infraestruturas.

As AUGI com **infraestruturas executadas** possuem as obras de infraestruturas totalmente executadas, sendo que em alguns casos poder-se á ainda estar a aguardar a receção definitiva das mesmas.

Consideram-se áreas com **infraestruturas parcialmente executadas** aquelas que possuem as infraestruturas de abastecimento e saneamento de águas executadas, mas ainda não procederem à execução da infraestrutura viária, arranjos exteriores e outras.

Nas AUGI **sem infraestruturas executadas** integram-se as áreas nas quais ainda não foram executadas qualquer tipo de obra.

## 1. AUGI COM TÍTULO DE RECONVERSÃO

São **AUGI em que o Processo de reconversão se encontra concluído** (com título de reconversão), mas desenvolveram-se mediante diferentes mecanismos de reconversão que importa distinguir:

1. Áreas com Plano de Pormenor publicado em Diário da República totalmente executadas por um único alvará de loteamento no âmbito de uma operação de loteamento da iniciativa dos particulares (Anexo I);

Nº de AUGI	AUGI	Nº. Processo	Localização	Freguesia	Estado do Processo de Reversão	Estado das Infraestruturas
1	A7	45/G/96	Pinhal Conde da Cunha, Fases I, II, III, IV, V e VI	Amora	Com Título de Reversão	Executadas
2	AR1	39/G/96	Qta. da Vinha Grande	Arrentela	Com Título de Reversão	Executadas
3	C6	6/G/96	Quinta da Fábrica	Corroios	Com Título de Reversão	Executadas
4	C8, C9 e C10	8/G/96	Pinhal Conde da Cunha Fases I, II e III	Corroios	Com Título de Reversão	Executadas
5	C14	43/G/96	Quinta de Valadares	Corroios	Com Título de Reversão	Executadas

2. Áreas com Plano de Pormenor publicado em Diário da República, cuja área de intervenção abrange uma grande extensão territorial, constituída, sob o ponto de vista cadastral, por vários prédios rústicos, com as mais variadas dimensões. Alguns destes prédios mantiveram-se indivisos, outros encontram-se divididos ou no regime de avos indivisos ou até mesmo em m<sup>2</sup>.

Os prédios que se mantiveram indivisos não constituíram AUGI e são objeto de Operações de Loteamento ao abrigo do 555/99, de 16 de dezembro, com a redação atualizada. Os restantes prédios foram delimitados como AUGI ao abrigo do número 2 do Artigo 1º da AUGI, e executam-se através de operações de loteamento na modalidade da iniciativa dos particulares, assim sendo a área de intervenção de cada um do PP integram várias AUGI (ANEXO II).

Nº de AUGI	AUGI	Nº. Processo	Localização	Freguesia	Estado do Processo de Reversão	Estado das Infraestruturas
6	FF1	13/G/96	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Executadas
7	FF3	15/G/96	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Executadas
8	FF4	16/G/96	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Executadas
9	FF5	17/G/96	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Executadas
10	FF6	18/G/96	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Executadas
11	FF7	19/G/96	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Executadas
12	FF8	20/G/96	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Executadas
13	FF18	33/G/96	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Parcialmente executadas
14	FF21	36/G/96	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Executadas
15	FF22	37/G/96	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Executadas
16	FF23	38/G/96	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Executadas
17	FF28	63/G/96	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Sem infraestruturas
18	FF30	56/G/96	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Executadas
19	FF37	62/G/96	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Executadas
20	FF38	64/G/96	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Parcialmente executadas
21	FF39	65/G/96	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Executadas
22	FF41, 42, 57, 102 e 143	3/G/97	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Executadas
23	FF48, 49 e 69	15/G/97	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Executadas
24	FF50	12/G/97	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Executadas
25	FF51	13/G/97	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Executadas
26	FF54, 58 e 62	5/G/98	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Executadas
27	FF55	6/G/98	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Executadas



Nº de AUGI	AUGI	Nº. Processo	Localização	Freguesia	Estado do Processo de Reconversão	Estado das Infraestruturas
28	FF56	7/G/98	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas
29	FF60	9/G/98	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas
30	FF61	12/G/99	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas
31	FF63	13/G/99	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas
32	FF78	20/G/99	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Parcialmente executadas
33	FF83 e FF84	3/G/00	Redondos e Morgados III	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas
34	FF85	5/G/00	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas
35	FF86	7/G/00	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas
36	FF91	1/G/01	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas
37	FF94	5/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas
38	FF97	10/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas
39	FF98	6/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Parcialmente executadas
40	FF100	11/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas
41	FF101	12/G/02	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas
42	FF105	13/G/02	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas
43	FF106	14/G/02	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Parcialmente executadas
44	FF107	15/G/02	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas
45	FF108	16/G/02	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas
46	FF111	19/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Parcialmente executadas
47	FF123	30/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Parcialmente executadas
48	FF124	31/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas
49	FF125	32/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas
50	FF128	47/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas
51	FF129	45/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas
52	FF131	35/G/02	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas
53	FF132	38/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Parcialmente executadas
54	FF133	51/G/02	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas
55	FF134	40/G/02	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas
56	FF135	41/G/02	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reconversão	Executadas

Nº de AUGI	AUGI	Nº. Processo	Localização	Freguesia	Estado do Processo de Reversão	Estado das Infraestruturas
57	FF137	39/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Executadas
58	FF139	43/G/02	Redondos	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Executadas
59	FF154	2/G/04	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Sem infraestruturas
60	FF156	3/G/04	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Parcialmente executadas

3. Área que, na Planta de Ordenamento do PDM do Seixal, publicado em DR de 11/11/93, apresenta a categoria de solo de Área Pré-Urbana Programada, integrada na classe de espaços urbanos, correspondente ao Artigo 17º do Regulamento do PDM, o qual não foi ratificado. Dada a situação de vazio legal optou-se por elaborar uma operação de loteamento da iniciativa municipal com o apoio da administração conjunta, sujeita a parecer prévio favorável da CCDR-LVT, de acordo com o disposto no Artigo 42º do DL 555/99, de 16 de dezembro, com a redação atualizada (ANEXO II).

Nº de AUGI	AUGI	Nº. Processo	Localização	Freguesia	Estado do Processo de Reversão	Estado das Infraestruturas
33	FF83 e FF84	3/G/00	Redondos e Morgados III	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Executadas

NOTA: AUGI que por questões prediais e registrais foi redelimitada com a AUGI FF 83 tendo constituído um aditamento ao alvará do processo 3/G/00 pertencente ao Plano de Pormenor dos Redondos, o qual foi efetivado no ano de 2013. Esta AUGI irá constar junto da AUGI FF83 retratada e contabilizada no ponto anterior, mas atendendo ao processo de reversão desenvolvido foi importante descrever.

4. Área que se desenvolveu como operação de loteamento da iniciativa dos particulares no âmbito do procedimento de Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal (PDM) do Seixal, elaborado para todas as áreas delimitadas como AUGI e que se encontra publicado pelo Aviso nº 10052/2013, do Diário da República 2ª Série - Nº 15, de 07 de agosto de 2013 (ANEXO I).

Nº de AUGI	AUGI	Nº. Processo	Localização	Freguesia	Estado do Processo de Reversão	Estado das Infraestruturas
61	FF71	1/G/98	Pinhal do General	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Parcialmente Executada

São AUGI em que o Processo de reconversão se encontra por instruir ou em fase de tramitação, mas que se estão a desenvolver mediante diferentes mecanismos de reconversão que importa distinguir:

1. **Áreas que se desenvolverão como operações de loteamento da iniciativa dos particulares**, no âmbito do procedimento de Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal (PDM) do Seixal elaborado para todas as áreas delimitadas como AUGI e que se encontra publicado pelo Aviso nº 10052/2013, do Diário da República 2ª Série - Nº 15, de 07 de agosto de 2013.

Antes da implementação do procedimento acima referido estas áreas caracterizavam-se, na sua maioria, por se encontrarem delimitadas na modalidade de reconversão por Iniciativa Municipal com o apoio da Administração Conjunta, ao abrigo dos números 2, 3, 4 e 5 do Artigo 31º e da alínea a) do número 1 e do número 2 do Artigo 32º da Lei 91/95, de 2 de setembro, com a redação atualizada, dispunham de Contrato de Urbanização (CU) celebrado entre a Câmara Municipal e a Comissão de Administração (CA) e a reconversão encontrava-se a ser realizada através de Plano de Pormenor de Reconversão (PPR).

No âmbito da revisão do PDM do Seixal foram determinadas Unidades de Execução para cada uma das AUGI, as quais foram definidas atendendo à realidade existente, às legítimas expectativas dos interessados e aos comprometimentos destes territórios.

Pretendeu-se atender a todos estes pressupostos sem descorar a promoção da integração urbana destes territórios e a criação de regras urbanísticas tendo em vista a finalização dos processos através da obtenção do título de reconversão (alvará de loteamento).

Em face do tempo decorrido desde o início da reconversão destas áreas (algumas iniciadas na década de 70/80), dado estarem devidamente diagnosticadas e identificadas e, dado o prazo definido na lei n.º 10/2008, de 20 de fevereiro (que consubstancia a terceira alteração à Lei das AUGI), para a aplicação da mesma, decidiu a Câmara Municipal proceder à Suspensão Parcial do PDM para áreas delimitadas como AUGI, processo este que foi desenvolvido no âmbito do disposto no artigo n.º 10 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial aprovado pelo Decreto-lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, 46/2009 e 181/2009, de 19 de setembro, 20 de fevereiro e 7 de agosto, respetivamente.

Todas as AUGI que optaram por prosseguir à luz das medidas preventivas da Suspensão Parcial do PDM acima referida, foi alterada a modalidade de reconversão de Iniciativa Municipal com o apoio da Administração Conjunta para Iniciativa dos Particulares encontrando-se em várias fases de tramitação, isto é, elaboração (aguarda-se a instrução), apreciação por parte da Câmara Municipal e fase de correção de peças (ANEXO I).

Nº de AUGI	AUGI	Nº. Processo	Localização	Freguesia	Estado do Processo de Reconversão	Estado das Infraestruturas
1	A4	16/M/96	Vale da Loba	Amora	Sem Título de Reconversão	Executadas
2	A5	20/M/01	Quinta da Americana	Amora	Sem Título de Reconversão	Executadas
3	A13	15/M/01	Quinta da Herdeira	Amora	Sem Título de Reconversão	Parcialmente executadas
4	A14	6/M/96	Qta. Poço Bispo II	Amora	Sem Título de Reconversão	Executadas
5	C20	9/M/01	Qta. das Lagoas	Amora	Sem Título de Reconversão	Sem Infraestruturas
6	AR5	24/M/04	Casal do Marco	Arrentela	Sem Título de Reconversão	Executadas
7	AR7	1/G/08	Loteamento industrial de Pinhal de Frades	Arrentela	Sem Título de Reconversão	Sem infraestruturas
8	C1 a C5	8/M/96	Quinta da Queimada Poente	Corroios	Sem Título de Reconversão	Executadas
9	C11 e C12	10/M/97	Pinhal Conde da Cunha IV e V	Corroios	Sem Título de Reconversão	Executadas
10	C18	39/M/97	Quinta da Aniza II e III	Corroios	Sem Título de Reconversão	Sem infraestruturas
11	C19	3/M/01	Pinhal Conde da Cunha Fase VI	Corroios	Sem Título de Reconversão	Sem infraestruturas
12	C21	9/M/96	Quinta da Queimada Nascente	Corroios	Sem Título de Reconversão	Parcialmente executadas
13	C22	5/M/93	Quinta do Albino	Corroios	Sem Título de Reconversão	Sem infraestruturas
14	C23	4/M/93	Quinta dos Coelhoos	Corroios	Sem Título de Reconversão	Sem infraestruturas
15	PP1	25/M/01	Quinta dos Sapatos	Aldeia de Paio Pires	Sem Título de Reconversão	Sem infraestruturas
16	PP9	3/M/93	Vale de Rolas	Aldeia de Paio Pires	Sem Título de Reconversão	Executadas
17	PP10	23/M/02	Quinta do Marcelino	Aldeia de Paio Pires	Sem Título de Reconversão	Sem infraestruturas
18	FF10	22/G/96	Parcela 59, Marco do Grilo	Fernão Ferro	Sem Título de Reconversão	Parcialmente executadas
19	FF11	11/M/01	Quinta José Miranda	Fernão Ferro	Sem Título de Reconversão	Parcialmente executadas
20	FF12 a 16	8/M/01	Quinta das Chinelinhas	Fernão Ferro	Sem Título de Reconversão	Executadas
21	FF24	44/G/96	Rua António Aleixo, Rua Fernando Pessoa	Fernão Ferro	Sem Título de Reconversão	Executadas
22	FF25, 26 e 27	3/M/97 e 51/G/96	Flor da Mata II	Fernão Ferro	Sem Título de Reconversão	Executadas
23	FF32	2/M/01	Quinta do Tomé	Fernão Ferro	Sem Título de Reconversão	Parcialmente executadas
24	FF34 e 35	16/G/98	Bairro Panorâmico	Fernão Ferro	Sem Título de Reconversão	Sem infraestruturas

Nº de AUGI	AUGI	Nº. Processo	Localização	Freguesia	Estado do Processo de Reversão	Estado das Infraestruturas
25	FF36	7/M/01	Quinta Herdeiros Manuel Padre Nosso	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
26	FF43 e 44	5/G/97	Morgados Novos	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Executadas
27	FF45 e 46	7/G/97	Flor da Mata I	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
28	FF53	12/M/02	Beco dos Gatos	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
29	FF68	18/M/01	Fontainhas	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
30	FF70	1/M/01	Os Oito	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Executadas
31	FF89	12/M/01	Quinta da Escola	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Executadas
32	FF90	23/M/01	Quinta Júlio Balanco	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Sem infraestruturas
33	FF92	22/M/01	Quinta do Sacouto	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Executadas
34	FF103	9/G/02	Parcela 60	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas

2. A área que avançou com a proposta de Plano de Pormenor de Reversão e que se encontra na fase de aprovação pela Assembleia Municipal, mantendo a modalidade de reversão por Iniciativa Municipal, com o apoio da Administração Conjunta (ANEXO I).

Nº de AUGI	AUGI	Nº. Processo	Localização	Freguesia	Estado do Processo de Reversão	Estado das Infraestruturas
35	FF82	13/M/01	Quinta das Flores	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente Executadas

3. Área com Plano de Pormenor publicado em Diário da República (DR) a ser totalmente executada por uma operação de loteamento da iniciativa dos particulares com vista à obtenção do título de reversão e que se encontra em tramitação (ANEXO I).

Nº de AUGI	AUGI	Nº. Processo	Localização	Freguesia	Estado do Processo de Reversão	Estado das Infraestruturas
36	C7	6/M/01	Chave de Valadares	Corroios	Sem Título de Reversão	Executadas



4. Áreas com Plano de Pormenor publicado em Diário da República, cuja área de intervenção abrange uma grande extensão territorial, constituída, sob o ponto de vista cadastral, por vários prédios rústicos, com as mais variadas dimensões e que serão executadas através de operações de loteamento na modalidade da iniciativa dos particulares que poderão abranger um ou mais prédios rústicos (ANEXO II).

Nº de AUGI	AUGI	Nº. Processo	Localização	Freguesia	Estado do Processo de Reversão	Estado das Infraestruturas
37	FF93	1/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
38	FF96	3/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
39	FF29	55/G/96	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
40	FF31	57/G/96	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
41	FF64	1/G/99	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
42	FF66	11/G/99	Foros da Catrapona	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Sem infraestruturas
43	FF73	15/G/99	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Com Título de Reversão	Sem infraestruturas
44	FF74	16/G/99	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
45	FF75	17/G/99	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
46	FF76	18/G/99	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
47	FF77	19/G/99	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
48	FF79	21/G/99	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Executadas
49	FF80	2/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
50	FF81	1/G/00	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Sem infraestruturas
51	FF87	8/G/00	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Sem infraestruturas
52	FF88	9/G/00	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
53	FF99	4/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
54	FF113	21/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
55	FF114	22/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
56	FF116	23/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
57	FF126	33/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
58	FF127	34/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
59	FF136	46/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
60	FF140	44/G/02	Redondos	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Executadas

### 3. AUGI DELIMITADAS SEM COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO (CA) CONSTITUÍDA.

Em virtude do prazo de aplicação da Lei 91/95, de 2 de setembro, com a redação introduzida pela Lei 165/99, de 14 de setembro, cessar para as AUGI que não dispunham de Comissão de Administração (CA) validamente constituída até 31 de dezembro de 2002 (cf. Artigo 57º da referida Lei) a Câmara Municipal do Seixal procedeu à Delimitação Gráfica de áreas que possuíam as características para serem delimitadas como AUGI.

Estas áreas foram delimitadas tendo por base os elementos disponíveis nos serviços, ficando as mesmas sujeitas a correção no caso de futuramente se verificar a existência de deficiências ou de se aferir que o prédio ou conjunto de prédios que integram a delimitação gráfica da AUGI não ter sido objeto de operações físicas de parcelamento destinados à construção até à entrada em vigor do Decreto-Lei 400/84, de 31 de dezembro, devendo então ser consideradas inválidas por não respeitarem o Artigo 1º da Lei das AUGIS.

Do universo de áreas delimitadas naquela data existem algumas que ainda não se tornaram eficazes por não terem constituído Comissão de Administração dentro do prazo definido na terceira alteração à Lei das AUGI (Lei nº 10/2008, 20 de fevereiro). À semelhança do referido nos pontos anteriores, também estas áreas encontram-se em diferentes estados quanto à execução das obras de infraestruturas pelo que se justifica a sua identificação nesta Carta Temática (Anexo III) até porque, de acordo com o prazo consagrado na Lei n.º 79/2013, de 26 de novembro (que constituiu a quarta alteração à Lei das AUGI), será possível constituir CA até 31 de dezembro de 2014.

Nº de AUGI	AUGI N.º	Nº. Do Processo	Localização	Freguesia	Estado do Processo de Reversão	Estado das Infraestruturas
1	AR2	54/G/96	Foros da Catrapona	Arrentela	Sem Título de Reversão	Sem Infraestruturas
2	AR3	60/G/96	Foros da Catrapona	Arrentela	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
3	AR4	25/A/01	Foros da Catrapona	Arrentela	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
4	AR6	48/G/02	Foros da Catrapona	Arrentela	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
5	FF19	34/G/96	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Sem infraestruturas
6	C24	78/A/82	Pinhal de Valadares	Corroios	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
7	FF17	32/G/96	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
8	FF33	59/G/96	Foros da Catrapona	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
9	FF40	2/G/97	Parcela 39	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Sem infraestruturas

Nº de AUGI	AUGI N.º	Nº. Do Processo	Localização	Freguesia	Estado do Processo de Reversão	Estado das Infraestruturas
10	FF52	14/G/97	Foros da Catrapona	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Sem infraestruturas
11	FF67	6/G/99	Foros da Catrapona	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Sem infraestruturas
12	FF104	8/G/02	Inserida no PU de Fernão Ferro	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
13	FF109	17/G/02	Redondos	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
14	FF110	17/G/02	Redondos	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Sem infraestruturas
15	FF112	20/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Sem infraestruturas
16	FF115	36/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
17	FF117	24/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
18	FF118	25/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
19	FF119	26/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
20	FF120	27/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
21	FF121	28/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
22	FF122	29/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Sem infraestruturas
23	FF130	37/G/03	Redondos	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Sem infraestruturas
24	FF138	42/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Sem infraestruturas
25	FF141	49/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Sem infraestruturas
26	FF144	32/M/02	Junta de Colonização Interna III	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Sem infraestruturas
27	FF145	33/M/02	Bairro Alegre	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Executada
28	FF146	35/M/02	Junta de Colonização Interna IV	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Sem infraestruturas
29	FF147	34/M/02	Junta de Colonização Interna I	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Sem infraestruturas
30	FF148	30/M/02	Junta de Colonização Interna II	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Sem infraestruturas
31	FF149	36/M/02	EN 378	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Executada
32	FF150	29/M/02	Inserida no PU de Fernão Ferro	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
33	FF151	28/M/02	Inserida no PU de Fernão Ferro	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
34	FF152	31/M/02	Inserida no PU de Fernão Ferro	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas
35	FF153	27/M/02	Inserida no PU de Fernão Ferro	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Executada
36	FF156	1/G/04	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	Sem Título de Reversão	Parcialmente executadas

## II- BALANÇO DO ESTADO DAS ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL NO CONCELHO DO SEIXAL E RESPETIVOS CONTRIBUTOS DA LEI DAS AUGI



Este levantamento serve para dar um balanço do ponto de situação em que se encontram as Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) do Município do Seixal, dando especial ênfase ao contributo que a Lei das AUGI prestou à resolução da problemática ligada aos processos de reconversão, permitindo dinamizar procedimentos reguladores para a implementação de regras para estes territórios, bem como, foi fundamental na organização dos (com) proprietários e na sua participação nos processos.

O presente ponto do documento é constituído pela seguinte peça gráfica:

- PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DOS ALVARÁS DE LOTEAMENTO FACE AO PERÍODO DE ENTRADA EM VIGOR DA LEI N.º 91/95 e RESPETIVAS ATUALIZAÇÕES. (Anexo IV)

Face à informação contida no CAPÍTULO anterior, o Município do Seixal tem priorizado todos os esforços para legalizar o seu território fragmentado por Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), pois das **121 AUGI** (991 ha) existentes no Concelho do Seixal **61 já têm o processo de reconversão finalizado** (561.70 ha), facto que possibilita, por um lado a legalização de construções existentes e, por outro o licenciamento de construções com a respetiva licença de habitação. Desta forma, foi possível ao Município do Seixal revitalizar progressivamente os seus territórios e libertar-se dos ónus imposto pelos loteadores ilegais.

Para que estes resultados fossem possíveis a Lei n.º 91/95, de 02 de setembro foi uma das chaves fundamentais para intervir de forma rigorosa e regulamentadora neste processo e, tem mesmo sido, na maior parte dos casos, a única forma de terminar os processos de reconversão, uma vez que dita diretivas flexíveis, que nenhuma outra lei obtém para fechar estes processos que tiveram uma origem irregular.

Como se pode verificar através da análise do mapa denominado de “*Planta de Localização dos Alvarás de Loteamento face ao período de entrada em vigor da lei n.º 91/95 e respetivas atualizações*” (Anexo IV), fez-se uma experiência através da aplicação de classes de espaços para cada atualização da Lei n.º 91/95, de 02 de Set. demonstrando que as suas sucessivas atualizações têm sido fundamentais na emissão de títulos de reconversão.

Os primeiros alvarás de AUGI só foram emitidos a partir de 2000 (que equivaleu a 11 títulos que totalizam 21.50 ha), isto é, só cinco anos após a entrada em vigor da Lei das AUGI, o que demonstra que estes primeiros anos de vigência da Lei serviram para conhecer e compreender de que forma é que ela poderia ser utilizada na intervenção destes territórios, priorizando-se a delimitação gráfica e cadastral das AUGI.

Já no período entre 2003 a 2007 (período de entrada em vigor da Lei n.º 64/2003, de 23 de agosto) foram emitidos 34 títulos de reconversão (220.20 ha) e, no período de 2008 a 2013 (período de vigência da Lei n.º 10/2008, de 20 de fevereiro) foram ainda emitidas 16 alvarás de licença de loteamento (320 ha).

Mas muito ainda há por tratar, pois o Município **ainda detém 60 AUGI por finalizar o seu processo de reconversão** (430 ha), que pela experiência que já se detém na requalificação e recuperação destes territórios, sabe-se que sem a Lei das AUGI o caminho será muito difícil de percorrer e, possivelmente em muitos casos mesmo impossível de o atingir, pois as ferramentas fornecidas pela Lei das AUGI são estratégicas e hábeis o suficiente para implementar medidas reguladoras em territórios de génese ilegal.

Apesar de já terem passado 19 anos desde a entrada em vigor da lei ainda continuamos com **50,4% das AUGI do Concelho do Seixal por reconverter** (que equivalem em termos territoriais a 43.3 %), isto é para obterem o título de reconversão. No entanto, importa informar, que com a implementação do procedimento de Suspensão Parcial do PDM referido anteriormente, neste momento encontram-se a ser dinamizadas várias áreas mediante a instrução de estudos de loteamento que se crê que, a par com a colaboração das diretivas emanadas pela Lei das AUGI, seja a fórmula ideal para fechar a maioria destes processos ligados à reconversão urbanística.

Por último, temos as referidas **36 AUGI delimitadas (92.50 ha) que não constituíram as respetivas Comissões de Administração e que equivalem a 23% das Áreas Urbanas de Génese Ilegal do Concelho do Seixal** (que em área equivalem a 8.5%), as quais ainda poderão evoluir no caso de constituírem CA dentro do prazo previsto na Lei n.º 79/2013, de 26 de novembro.

No Concelho do Seixal existem outras áreas de génese ilegal que não cumpriam os requisitos definidos no artigo 1º da Lei 91/95 de 2 de setembro e posteriores alterações, que lhes permitissem a delimitação como AUGI. No entanto, tem de se clarificar que por não se ter total conhecimento da realidade cadastral e registral de alguma destas áreas, esta possibilidade poderá não se encontrar totalmente fora de hipótese, contudo as mesmas só poderão vir a ser delimitadas dentro do prazo previsto na Lei n.º 79/2013, de 26 de novembro, mas apenas na modalidade de reconversão da iniciativa municipal.





# ANEXOS

**2013 CARTA TEMÁTICA DAS AUGI'S**

**MUNICÍPIO DO SEIXAL**

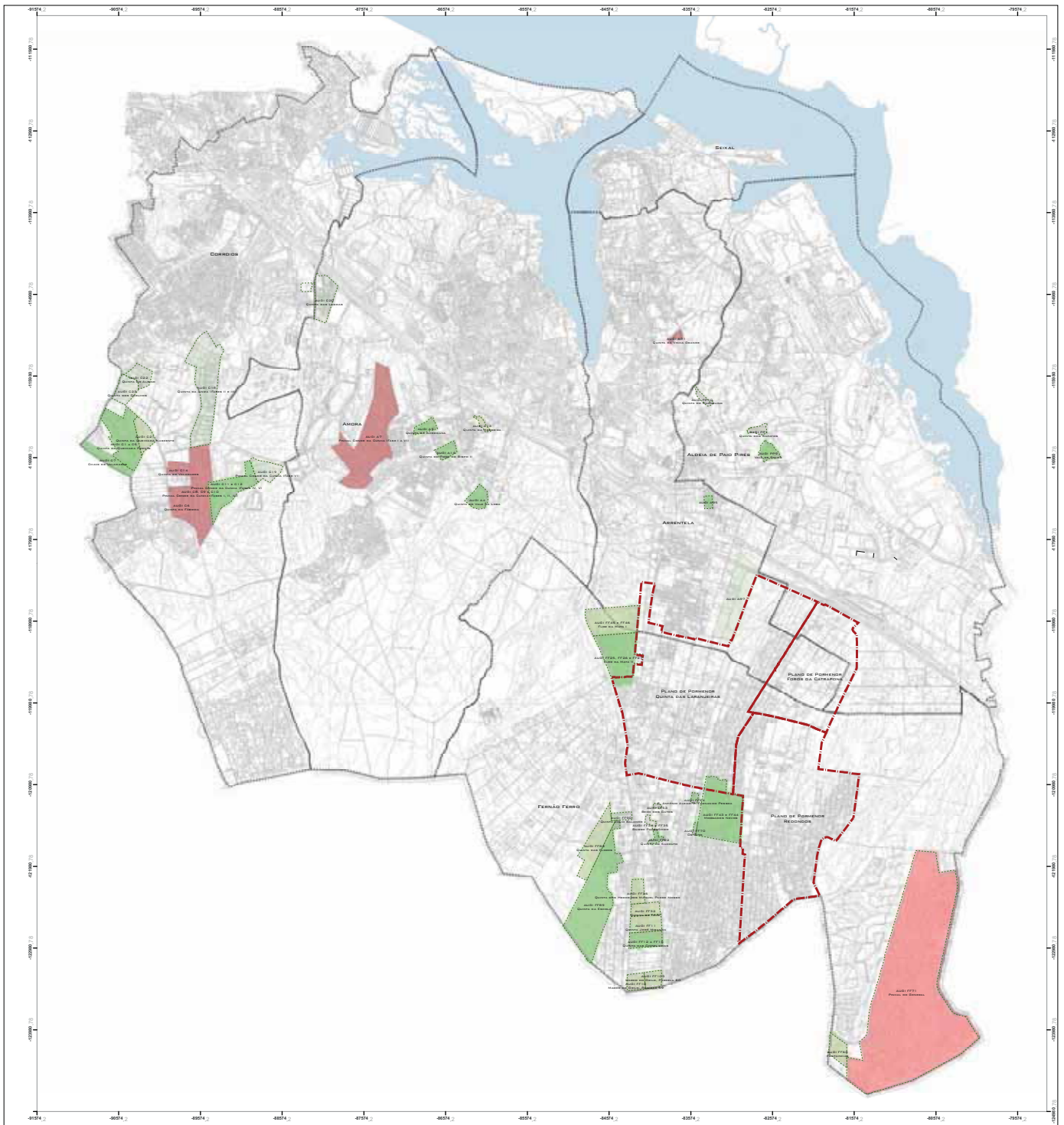
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICO/DIVISÃO DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO

Divisão de Planeamento do Território

Março de 2014



## **ANEXO I - CARTA TEMÁTICA DAS AUGI DELIMITADAS NO CONCELHO DO SEIXAL E ESTADO DAS INFRAESTRUTURAS**



PLANOS DE PORMENOR PUBLICADOS EM DR (AUGI REPRESENTADAS EM CARTA TEMÁTICA ANEXAS)  
 LIMITE DE FREGUESIA  
 ÁREAS INCLUIDAS NA SUSPENSÃO DO PDM PARA ÁREAS DELIMITADAS COMO AUGI

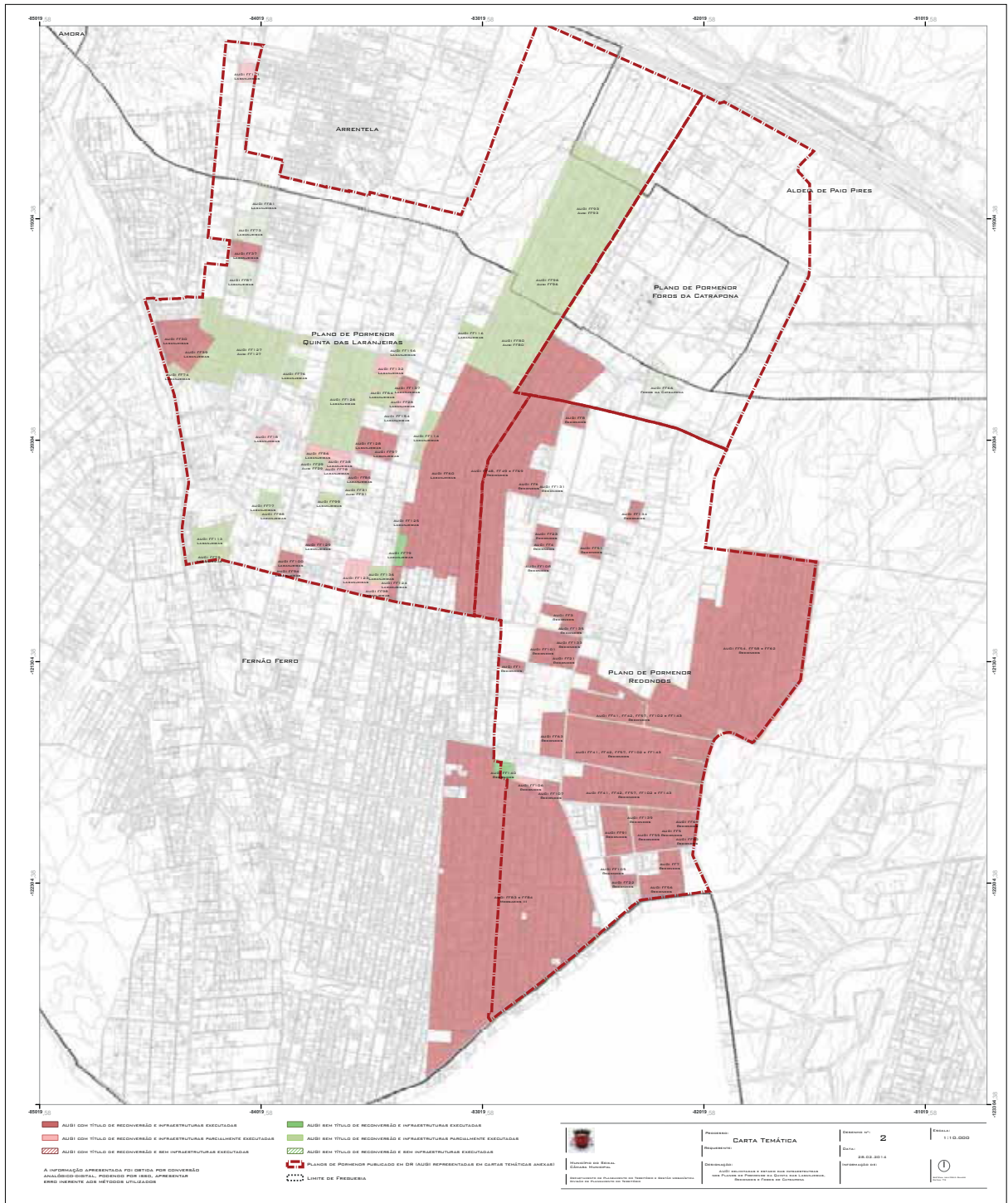
AUGI COM TÍTULO DE RECONVERSÃO E INFRAESTRUTURAS EXECUTADAS  
 AUGI COM TÍTULO DE RECONVERSÃO E INFRAESTRUTURAS PARCIALMENTE EXECUTADAS  
 AUGI SEM TÍTULO DE RECONVERSÃO E INFRAESTRUTURAS EXECUTADAS  
 AUGI SEM TÍTULO DE RECONVERSÃO E INFRAESTRUTURAS PARCIALMENTE EXECUTADAS  
 AUGI SEM TÍTULO DE RECONVERSÃO E SEM INFRAESTRUTURAS EXECUTADAS

A INFORMAÇÃO APRESENTADA NESTA CARTA TEMÁTICA FOI OBTIDA POR CONVERSÃO ANALÓGICO-DIGITAL, PODENDO POR ISSO APRESENTAR ERROS INERENTES AOS MÉTODOS UTILIZADOS

 Município de Beja Câmara Municipal Departamento de Planeamento do Território e Gestão do Ambiente Rua da República do Brasil, 100	<b>CARTA TEMÁTICA</b> Nº: 1 Data: 28.03.2014 Escala: 1:25.000
	Escala: 1:25.000 



**ANEXO II - CARTA TEMÁTICA DAS AUGI DELIMITADAS E ESTADO DAS INFRAESTRUTURAS - REDONDOS, QUINTA DAS LARANJEIRAS E FOROS DA CATRAPONA**



- UAUs com título de regeneração e infraestruturas executadas
- UAUs com título de regeneração e infraestruturas parcialmente executadas
- UAUs com título de regeneração e sem infraestruturas executadas
- UAUs sem título de regeneração e infraestruturas executadas
- UAUs sem título de regeneração e infraestruturas parcialmente executadas
- UAUs sem título de regeneração e sem infraestruturas executadas
- Planos de Póvoa publicados em dia (UAUs representadas em cartas temáticas anexas)
- Limite de Freguesia

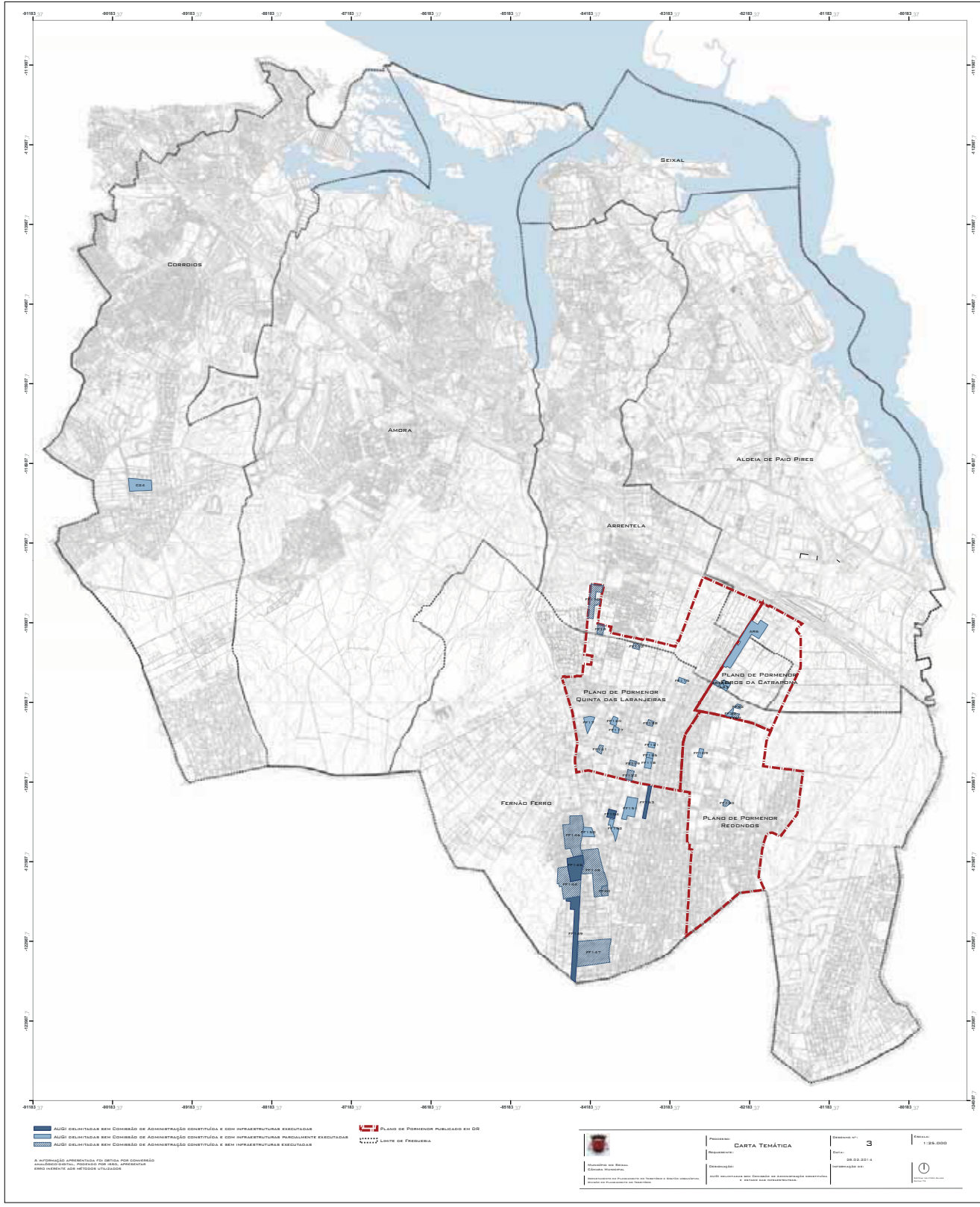
A informação apresentada foi obtida por conversão analógico-digital, podendo por isso apresentar algum ruído nos métodos utilizados.

 <p><b>Município de Póvoa do Varzim</b> Câmara Municipal</p> <p><small>Departamento de Planeamento, Urbanismo e Gestão Urbanística Unidade de Planeamento de Urbanismo</small></p>	<p><b>Plano Municipal</b></p> <p><b>CARTA TEMÁTICA</b></p> <p><b>Regeneração Urbana</b></p> <p><small>UAUs com título de regeneração e infraestruturas executadas, parcialmente executadas e sem infraestruturas executadas</small></p> <p><small>UAUs sem título de regeneração e infraestruturas executadas, parcialmente executadas e sem infraestruturas executadas</small></p> <p><small>Planos de Póvoa publicados em dia</small></p>	<p>Edição nº: <b>2</b></p> <p>Data: 28.02.2018</p> <p>Impressão em: 4x4</p>	<p>Escala: 1:10.000</p> <p></p>
---	---	---	--





**ANEXO III - CARTA TEMÁTICA DAS AUGI DELIMITADAS SEM  
COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO CONSTÍTUIDA**



- AUSÍLI DELIMITADA SEM COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO CONSTITUÍDA E COM INFRAESTRUTURAS EXECUTADAS
- AUSÍLI DELIMITADA SEM COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO CONSTITUÍDA E COM INFRAESTRUTURAS PARCIALMENTE EXECUTADAS
- AUSÍLI DELIMITADA SEM COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO CONSTITUÍDA E SEM INFRAESTRUTURAS EXECUTADAS
- PLANO DE PORMENOR PUBLICADO EM DR
- LIMITE DE FREGUESIA

A INFORMAÇÃO APRESENTADA NESTE DOKU NÃO CONSTITUÍ  
 GARANTIA DE QUALIDADE, PORQUE FOM REVISADA APENAS  
 COMO ELEMENTO DE APOIO ÀS DECISÕES.

	<b>CARTA TEMÁTICA</b>	Edição nº: <b>3</b> Data: 28.02.2014 Versão: 1.00
	Município de Póvoa do Varzim Câmara Municipal Serviço de Urbanismo e Habitação e Gestão do Território	Elaborado pelo Serviço de Urbanismo e Habitação e Gestão do Território e pelo Serviço de Informação e Apoio ao Cidadão



**ANEXO IV – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DOS ALVARÁS DE  
LOTEAMENTO FACE AO PERÍODO DE ENTRADA EM VIGOR DA LEI  
N.º 91/95 e RESPETIVAS ATUALIZAÇÕES**

