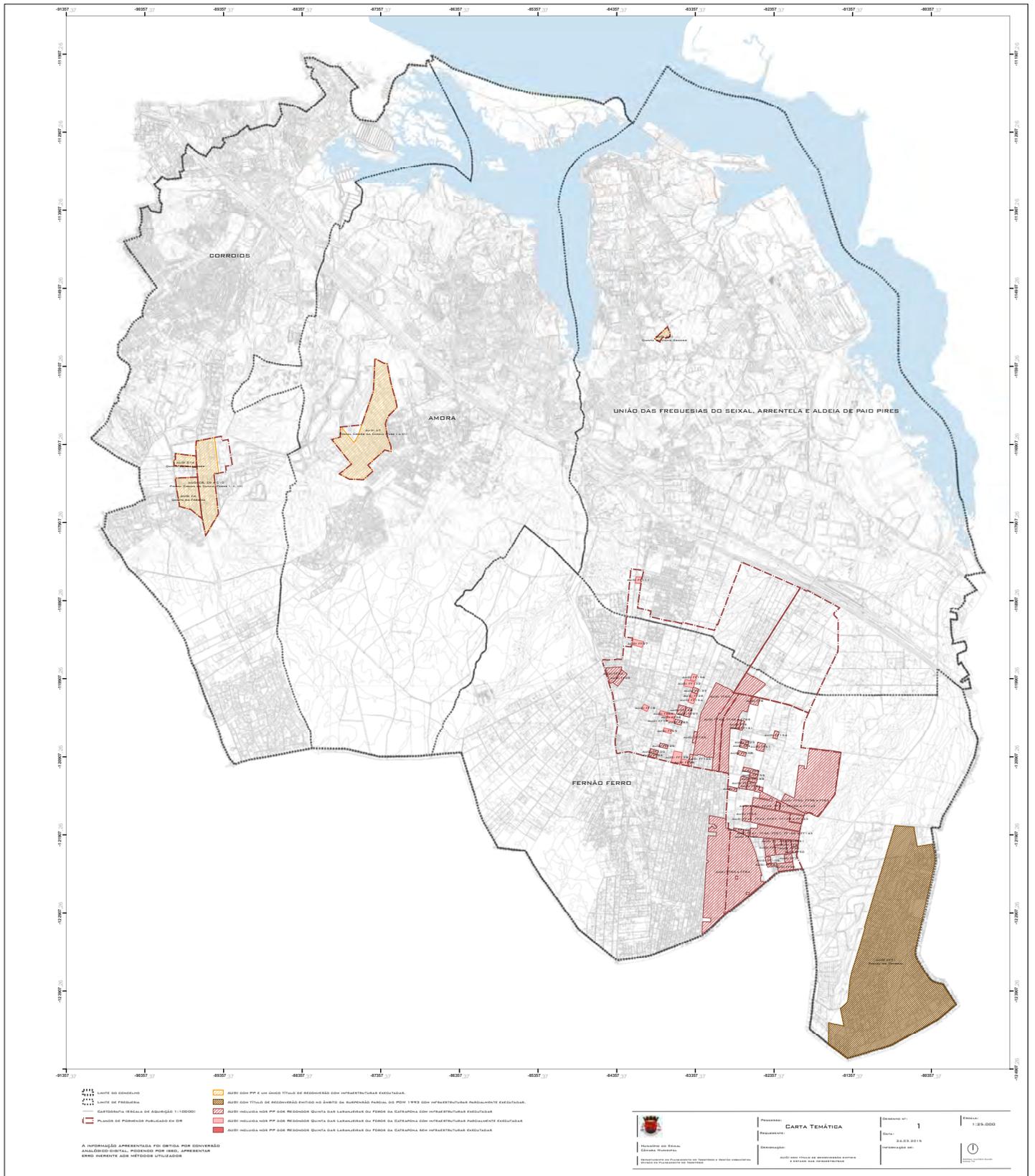




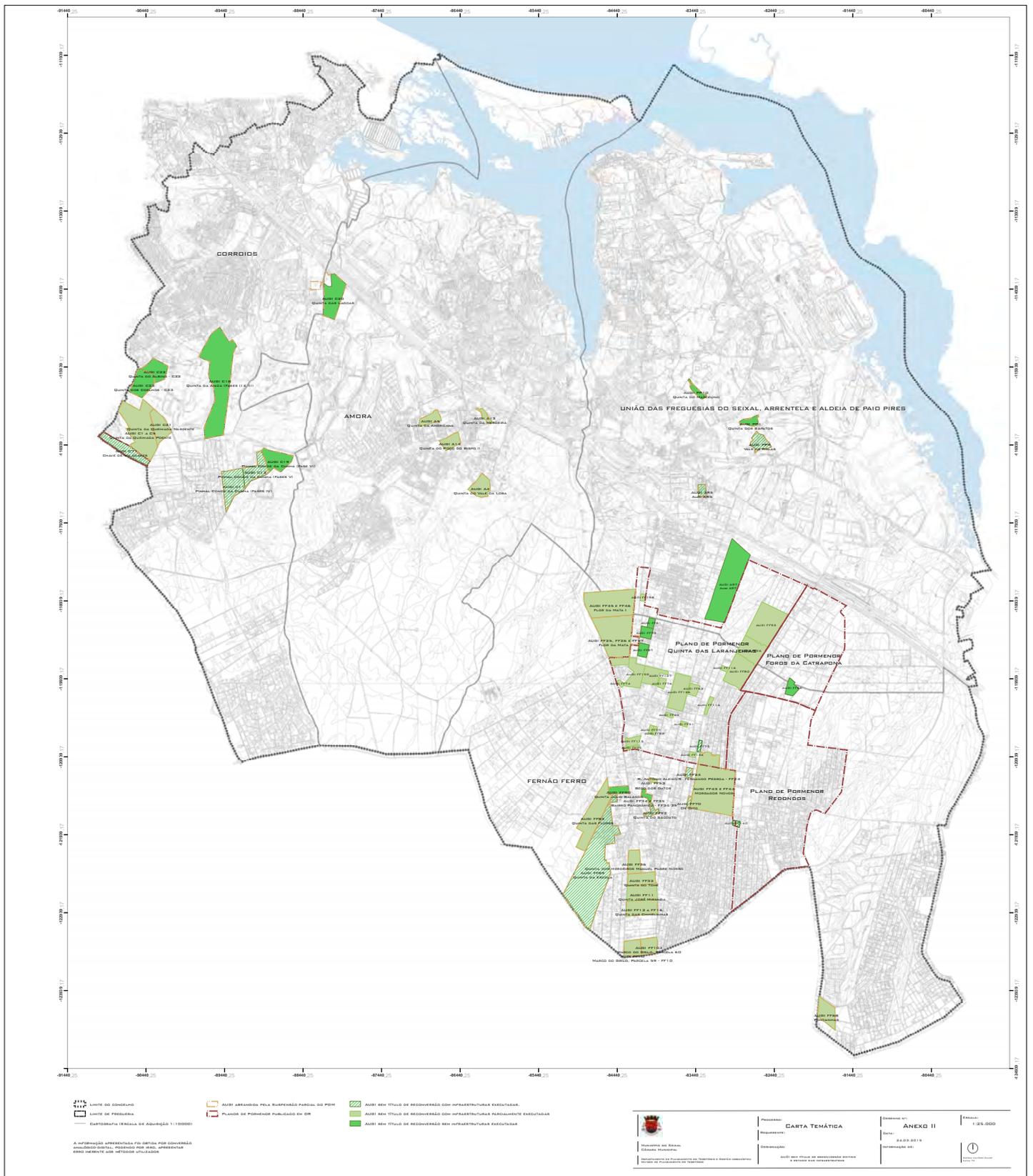
9

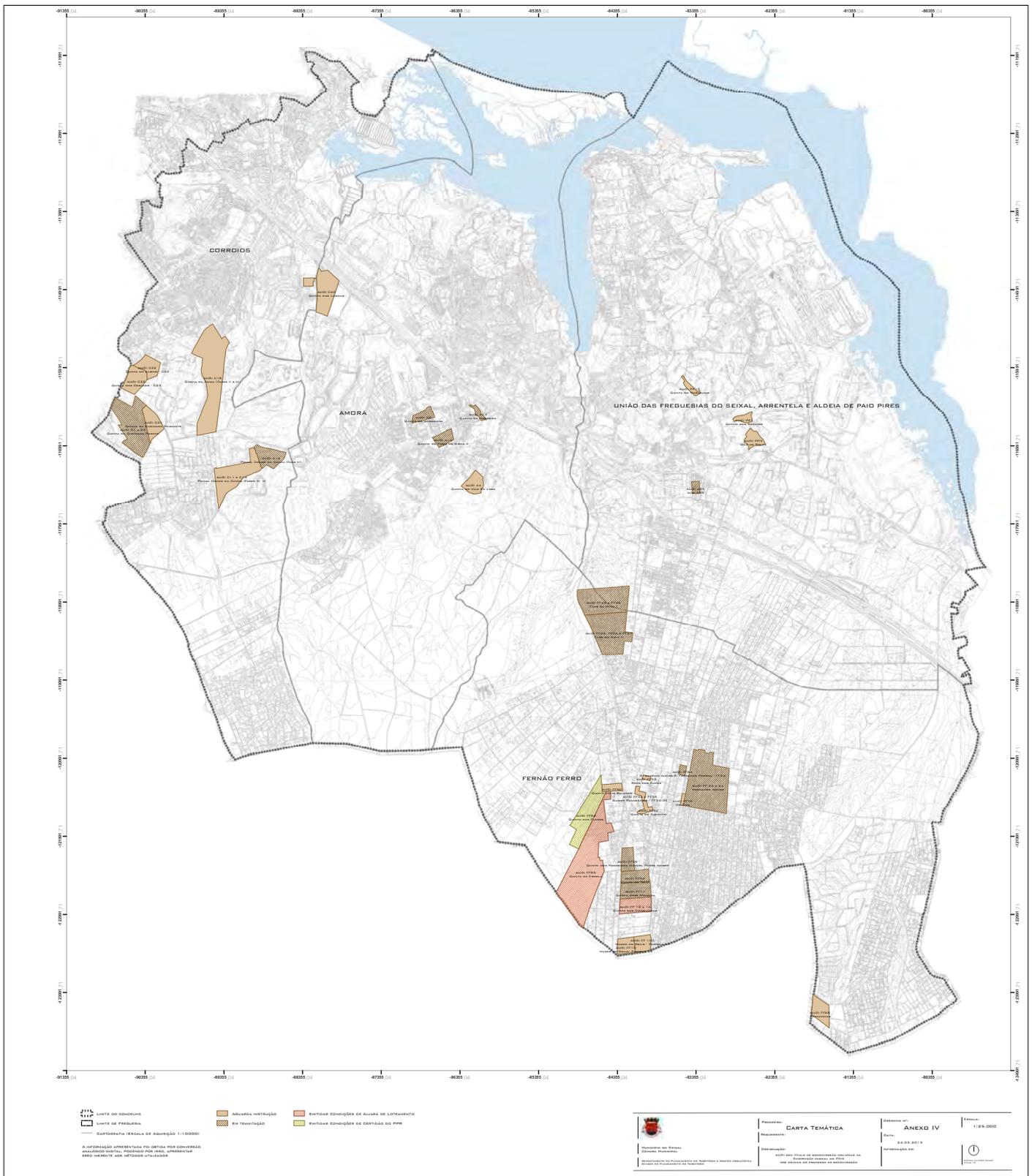
Carta Temática  
das AUGIS

---











# **CARTA TEMÁTICA DAS AUGI'S 2014**

## **MUNICÍPIO DO SEIXAL**

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO

## ÍNDICE

<b>INTRODUÇÃO EXPLICATIVA</b> .....	1
<b>I. CARATERIZAÇÃO DO PROCESSO DE RECONVERSÃO E ESTADO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURAS</b> .....	2
1. AUGI COM TÍTULO DE RECONVERSÃO .....	3
2. AUGI SEM TÍTULO DE RECONVERSÃO .....	7
3. AUGI DELIMITADAS SEM COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO CONSTITUÍDA .....	15
4. ÁREAS COM PARCELAMENTO ILEGAL NÃO DELIMITADAS COMO AUGI .....	18
<b>II. CARATERIZAÇÃO DO ANO CIVIL DE 2014 NO QUE CONCERNE À EVOLUÇÃO DOS PROCESSOS DE RECONVERSÃO E SEUS CONSTRANGIMENTOS</b> .....	20
<b>III. CONTRIBUTO DA LEI DAS AUGI</b> .....	22

## ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO I – CARACTERIZAÇÃO DAS AUGI COM TÍTULO DE RECONVERSÃO EMITIDO .....	6
QUADRO II – CARACTERIZAÇÃO DAS AUGI SEM TÍTULO DE RECONVERSÃO EMITIDO .....	12
QUADRO III – CARACTERIZAÇÃO DAS AUGI SEM COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO .....	17
QUADRO IV – CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE PARCELAMENTO ILEGAL NÃO DELIMITADAS COMO AUGI .....	19

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO I – AUGI COM TÍTULO DE RECONVERSÃO EMITIDO QUANTO AO ESTADO DAS INFRAESTRUTURAS .....	7
GRÁFICO II – AUGI SEM TÍTULO DE RECONVERSÃO EMITIDO QUANTO AO ESTADO DAS INFRAESTRUTURAS .....	13
GRÁFICO III – AUGI SEM TÍTULO DE RECONVERSÃO EMITIDO QUANTO AO ESTADO DO PROCESSO DE RECONVERSÃO .....	13
GRÁFICO IV – ESTADO DAS INFRAESTRUTURAS VS ESTADO DO PROCESSO DE RECONVERSÃO .....	14
GRÁFICO V – ESTADO DAS INFRAESTRUTURAS .....	17
GRÁFICO VI – AUGI SEM COMISSÃO POR TIPO DE IGT .....	17
GRÁFICO VII – ESTADO DO PROCESSO DE RECONVERSÃO DAS AUGI INSERIDAS NO PROCEDIMENTO DE SUSPENSÃO PARCIAL DO PDM .....	20
GRÁFICO VIII – ESTADO DO PROCESSO DE RECONVERSÃO DAS AUGI INSERIDAS NO ÂMBITO DE PP PUBLICADOS EM DR .....	21
GRÁFICO IX - TOTAL DE ÁREAS DE RECONVERSÃO NO MUNICÍPIO SEIXAL .....	22
GRÁFICO X - NÚMERO DE ÁREAS DE RECONVERSÃO E SUPERFÍCIE OCUPADA .....	23
GRÁFICO XI - NÚMERO DE LOTES PREVISTOS POR ÁREAS DE RECONVERSÃO NO MUNICÍPIO SEIXAL .....	24

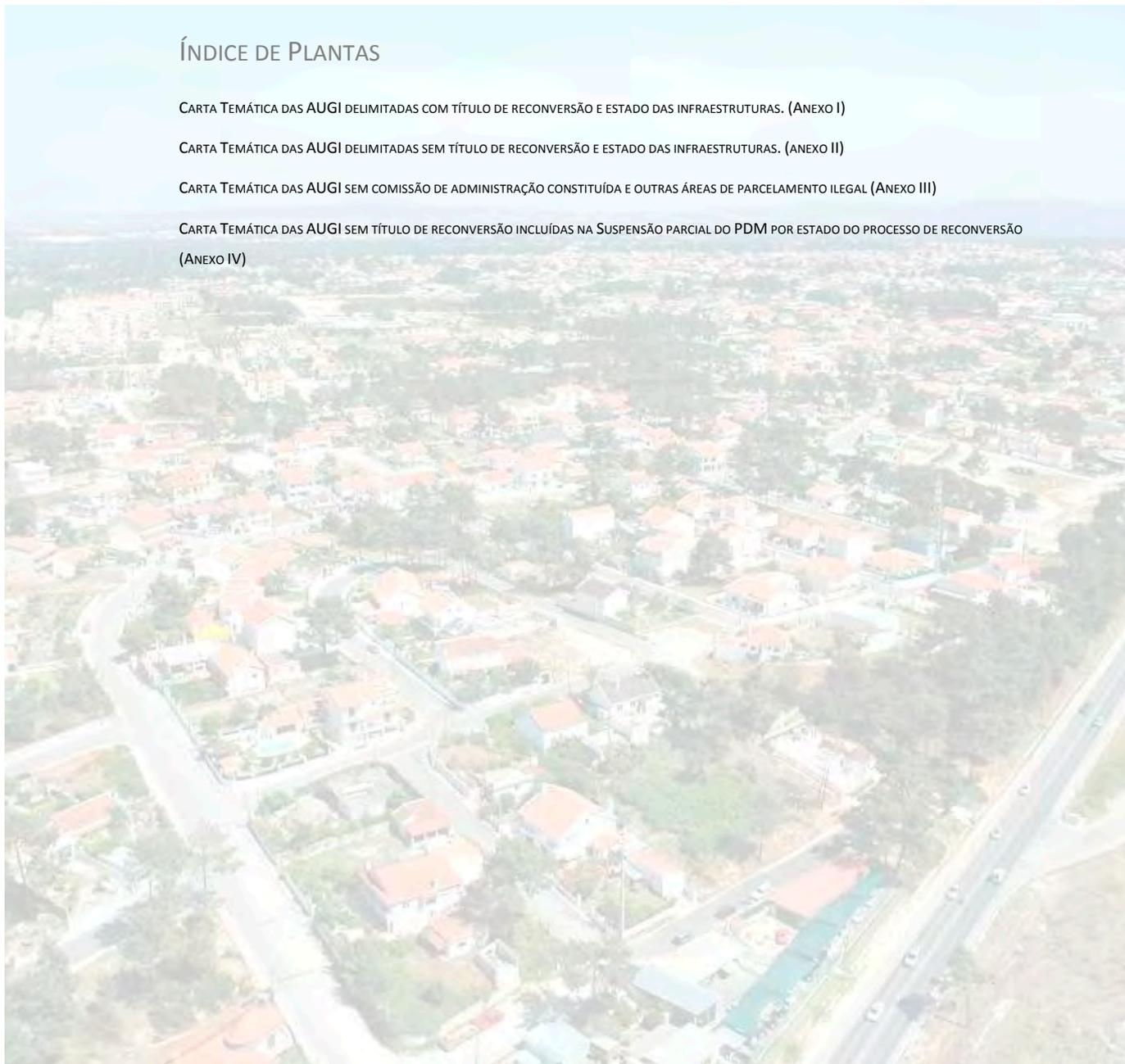
## ÍNDICE DE PLANTAS

CARTA TEMÁTICA DAS AUGI DELIMITADAS COM TÍTULO DE RECONVERSÃO E ESTADO DAS INFRAESTRUTURAS. (ANEXO I)

CARTA TEMÁTICA DAS AUGI DELIMITADAS SEM TÍTULO DE RECONVERSÃO E ESTADO DAS INFRAESTRUTURAS. (ANEXO II)

CARTA TEMÁTICA DAS AUGI SEM COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO CONSTITUÍDA E OUTRAS ÁREAS DE PARCELAMENTO ILEGAL (ANEXO III)

CARTA TEMÁTICA DAS AUGI SEM TÍTULO DE RECONVERSÃO INCLUÍDAS NA SUSPENSÃO PARCIAL DO PDM POR ESTADO DO PROCESSO DE RECONVERSÃO (ANEXO IV)



## INTRODUÇÃO EXPLICATIVA

A Carta Temática desenvolvida para caracterizar o ano civil de 2014 constitui uma atualização à Carta elaborada para o ano de 2013, adaptada às orientações urbanísticas desenvolvidas para as Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) do Concelho com o objetivo de promover a sua reconversão.

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), e visa proceder à caracterização das AUGI relativamente:

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

Assim sendo, completou-se o levantamento exaustivo das AUGI no Concelho do Seixal e elaborou-se um relatório ilustrado com peças gráficas e quadros com dados quantitativos tendo-se, também, introduzido novas variáveis de forma a melhor caracterizar as AUGI, nomeadamente n.º de lotes, n.º de fogos e população estimada.

Importa referir que a presente Carta deu principal enfoque ao efeitos da Suspensão do PDM do Seixal para as áreas delimitadas como AUGI e o estabelecimento de medidas preventivas, publicada pelo Aviso nº 10052/2013, do Diário da República 2ª Série - Nº 15, de 07 de agosto de 2013, na evolução das AUGI que ainda não possuem título de reconversão.

Na Carta Temática referente a 2013 considerou-se importante identificar, através de uma peça gráfica, as áreas que foram delimitadas pela Câmara como AUGI, mas que até àquela data, não constituíram Comissão de Administração (CA). Esta peça teve como objetivo demonstrar que existem um número significativo de AUGI cuja eficácia depende da constituição de CA, tendo esta possibilidade sido prorrogada com a última atualização à Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, a Lei n.º 79/2013, de 26 de novembro.

Atualmente, o prazo já se encontra ultrapassado e nenhuma destas áreas constituíram a necessária CA que lhes permitia desenvolver a sua reconversão.

No Concelho do Seixal existem ainda áreas de génese ilegal que por não estarem classificadas como espaço urbano ou urbanizável, não cumprindo os requisitos definidos no nº 2 do artigo 1º da Lei 91/95 de 2 de setembro, não puderam ser delimitadas como AUGI.

No presente diagnóstico optou-se por elaborar uma nova carta que ilustra, tanto as áreas delimitadas como AUGI que não constituíram CA dentro do prazo, como as áreas que foram igualmente objeto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção até à data da entrada em vigor do Decreto-lei nº 400/84, de 31 de Dezembro, e que com a alteração ao uso do solo prevista na Revisão do PDM poderão vir a ser delimitadas como AUGI assim a revisão ao regime jurídico o venha a permitir.

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

De forma a dar cumprimento aos pressupostos inerentes à elaboração da Carta Temática das AUGI do Município do Seixal, será neste capítulo apresentada descrição e enquadramento do estado urbanístico das AUGI, face à tramitação processual e ao do nível de realização das infraestruturas para cada uma das AUGI do Município do Seixal, complementados por peças gráficas que ilustram a distribuição espacial e quantitativa do estado de desenvolvimento das mesmas, com as devidas adaptações ao ano civil de 2014:

- CARTA TEMÁTICA DAS AUGI DELIMITADAS COM TÍTULO DE RECONVERSÃO E ESTADO DAS INFRAESTRUTURAS. (ANEXO I)
- CARTA TEMÁTICA DAS AUGI DELIMITADAS SEM TÍTULO DE RECONVERSÃO E ESTADO DAS INFRAESTRUTURAS. (ANEXO II)
- CARTA TEMÁTICA DAS AUGI SEM COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO CONSTITUÍDA E OUTRAS ÁREAS DE PARCELAMENTO ILEGAL (ANEXO III)

No Concelho do Seixal existem **160 AUGI** (entre validamente constituídas e sem comissão de administração) que ocupam uma área de 1085.30 ha (cerca de 11% da 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.

Nas áreas urbanas de génese ilegal (AUGI) delimitadas no Município do Seixal a execução de infraestruturas pode ser da responsabilidade de diferentes entidades. Na maior parte dos casos a Associação dos Moradores ou a Comissão de Administração da AUGI assume-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.

Quanto ao estado de execução das infraestruturas urbanísticas procedeu-se à diferenciação em AUGI com infraestruturas executadas, parcialmente executadas e sem infraestruturas.

As AUGI com **infraestruturas executadas** possuem as obras de urbanização totalmente executadas, sendo que em alguns casos ainda se aguarda 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 de urbanização.

## 1. AUGI COM TÍTULO DE RECONVERSÃO

São **AUGI em que o processo de reconversão se encontra concluído**, não obstante se terem desenvolvido mediante diferentes mecanismos de reconversão que importa distinguir (ANEXO I):

- A. Áreas com Plano de Pormenor publicado em Diário da República totalmente **executadas por um único alvará de loteamento** no âmbito de uma única operação de loteamento de iniciativa dos particulares (identificadas a amarelo no quadro I);
- B. 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 enquanto outros encontram-se divididos no regime de avos indivisos ou em m<sup>2</sup>.  
Os prédios que se mantiveram indivisos não constituíram AUGI e são objeto de operações de loteamento ao abrigo do Decreto-lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na redação atualizada (RJUE), não sendo esta realidade analisada neste diagnóstico.  
Os restantes prédios foram delimitados como AUGI ao abrigo do número 2 do Artigo 1º da Lei das AUGI, e executam-se através de operações de loteamento na modalidade da iniciativa dos particulares, pelo que a área de intervenção de cada um destes Planos de Pormenor integra várias AUGI (identificadas a rosa no quadro I).
- C. 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 (identificada a castanho no quadro I).

Nº de AUGI	AUGI	Nº. Processo	Localização	Freguesia	N.º de Lotes	N.º de Fogos	População Estimada	Estado das Infraestruturas
1	A7 a A12	45/G/96	Desenvolvimento do Pinhal Conde da Cunha, Fases I, II, III, IV, V e VI	Amora	1010	1033	2686	Executadas
2	AR1	39/G/96	Qta. da Vinha Grande	UFSAAPP	38	38	99	Executadas
3	C6	6/G/96	Quinta da Fábrica	Corroios	282	309	803	Executadas
4	C8, C9 e C10	8/G/96	Pinhal Conde da Cunha Fases I, II e III	Corroios	502	521	1355	Executadas
5	C14	43/G/96	Quinta de Valadares	Corroios	97	106	276	Executadas
6	FF1	13/G/96	Redondos	Fernão Ferro	9	18	47	Executadas
7	FF3	15/G/96	Redondos	Fernão Ferro	22	44	114	Executadas
8	FF4	16/G/96	Redondos	Fernão Ferro	14	28	73	Executadas
9	FF5	17/G/96	Redondos	Fernão Ferro	21	42	109	Executadas
10	FF6	18/G/96	Redondos	Fernão Ferro	12	24	62	Executadas
11	FF7	19/G/96	Redondos	Fernão Ferro	22	44	114	Executadas
12	FF8	20/G/96	Redondos	Fernão Ferro	15	30	78	Executadas
13	FF18	33/G/96	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	8	16	42	Parcialmente executadas
14	FF21	36/G/96	Redondos	Fernão Ferro	18	36	94	Executadas
15	FF22	37/G/96	Redondos	Fernão Ferro	10	20	52	Executadas
16	FF23	38/G/96	Redondos	Fernão Ferro	14	28	73	Executadas
17	FF28	63/G/96	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	8	16	42	Parcialmente executadas
18	FF30	56/G/96	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	55	110	286	Executadas
19	FF37	62/G/96	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	24	46	120	Parcialmente Executadas

Nº de AUGI	AUGI	Nº. Processo	Localização	Freguesia	N.º de Lotes	N.º de Fogos	População Estimada	Estado das Infraestruturas
20	FF38	64/G/96	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	13	26	68	Parcialmente executadas
21	FF39	65/G/96	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	34	68	177	Executadas
22	FF41, 42, 57, 102 e 143	3/G/97	Redondos	Fernão Ferro	606	1012	2631	Executadas
23	FF48, 49 e 69	15/G/97	Redondos	Fernão Ferro	591	1180	3068	Executadas
24	FF50	12/G/97	Redondos	Fernão Ferro	11	22	57	Executadas
25	FF51	13/G/97	Redondos	Fernão Ferro	19	38	99	Executadas
26	FF54, 58 e 62	5/G/98	Redondos	Fernão Ferro	167	334	868	Executadas
27	FF55	6/G/98	Redondos	Fernão Ferro	45	90	234	Executadas
28	FF56	7/G/98	Redondos	Fernão Ferro	48	96	250	Executadas
29	FF60	9/G/98	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	424	844	2194	Executadas
30	FF61	12/G/99	Redondos	Fernão Ferro	8	16	42	Executadas
31	FF63	13/G/99	Redondos	Fernão Ferro	29	58	151	Executadas
32	FF71	1/G/98	Pinhal do General	Fernão Ferro	3298	6181	16071	Parcialmente Executada
33	FF78	20/G/99	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	12	24	62	Parcialmente executadas
34	FF83 e FF84	3/G/00	Redondos e Morgados III	Fernão Ferro	476	952	2475	Executadas
35	FF85	5/G/00	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	12	24	62	Executadas
36	FF86	7/G/00	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	13	26	68	Parcialmente Executada
37	FF91	1/G/01	Redondos	Fernão Ferro	49	98	255	Executadas
38	FF99	4/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	12	24	62	Parcialmente Executada
39	FF94	5/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	14	28	73	Executadas
40	FF97	10/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	20	40	104	Executadas
41	FF98	6/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	13	26	68	Parcialmente executadas
42	FF100	11/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	14	22	57	Executadas

Divisão de Planeamento do Território

Nº de AUGI	AUGI	Nº. Processo	Localização	Freguesia	N.º de Lotes	N.º de Fogos	População Estimada	Estado das Infraestruturas
43	FF101	12/G/02	Redondos	Fernão Ferro	30	60	156	Executadas
44	FF105	13/G/02	Redondos	Fernão Ferro	12	24	62	Executadas
45	FF106	14/G/02	Redondos	Fernão Ferro	12	24	62	Executadas
46	FF107	15/G/02	Redondos	Fernão Ferro	7	14	36	Executadas
47	FF108	16/G/02	Redondos	Fernão Ferro	12	24	62	Executadas
48	FF111	19/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	10	20	52	Parcialmente executadas
49	FF123	30/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	38	76	198	Parcialmente executadas
50	FF124	31/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	10	20	52	Executadas
51	FF125	32/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	9	18	47	Executadas
52	FF128	47/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	26	52	135	Executadas
53	FF129	45/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	10	20	52	Executadas
54	FF131	35/G/02	Redondos	Fernão Ferro	6	12	31	Executadas
55	FF132	38/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	19	38	99	Parcialmente executadas
56	FF133	51/G/02	Redondos	Fernão Ferro	11	22	57	Executadas
57	FF134	40/G/02	Redondos	Fernão Ferro	9	18	47	Executadas
58	FF135	41/G/02	Redondos	Fernão Ferro	9	18	47	Executadas
59	FF137	39/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	10	20	52	Executadas
60	FF139	43/G/02	Redondos	Fernão Ferro	10	20	52	Executadas
61	FF154	2/G/04	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	9	18	47	Parcialmente executadas
62	FF156	3/G/04	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	5	10	26	Parcialmente executadas
<b>TOTAL</b>					<b>8373</b>	<b>14266</b>	<b>37092</b>	

Quadro I – Caracterização das AUGI com título de reconversão emitido

Assim sendo existem no Município do Seixal **62 AUGI com título de reconversão** que ocupam 562.20 hectares, das quais:

- **48 com infraestruturas executadas (315.90 ha);**
- **14 infraestruturas parcialmente executadas (246.30 ha).**

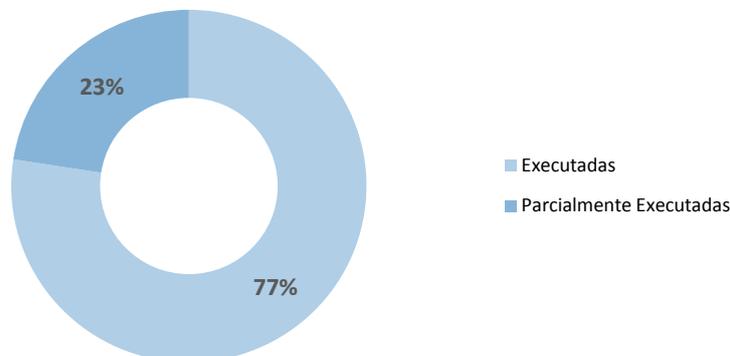


Gráfico I –AUGI com título de reconversão emitido quanto ao estado das infraestruturas

Face aos dados apresentados conclui-se que cerca de um quarto das AUGI com título de reconversão não possui a totalidade das infraestruturas executadas (gráfico I), apesar dos alvarás de loteamento não serem recentes, tardando assim a receção definitiva das mesmas.

Salienta-se por fim que no ano de 2014 apenas foi emitido um título de reconversão.

## 2. AUGI SEM TÍTULO DE RECONVERSÃO

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 (ANEXO II):

**A. Áreas que se desenvolvem 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 (identificadas a bege no quadro II).

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

Divisão de Planeamento do Território

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 destas áreas, cujos termos de referência foram definidos atendendo à realidade existente, às legítimas expectativas dos interessados e aos compromissos urbanísticos já acordados com as AUGI.

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 e a 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, viram alterada a modalidade de reconversão de Iniciativa Municipal com o apoio da Administração Conjunta para reconversão de Iniciativa dos Particulares.

Destas AUGI, 16 encontram-se atualmente em várias fases de tramitação: umas em apreciação por parte da Câmara Municipal e outras com estudos aprovados e condições de alvará de loteamento emitidas, ao passo que 19 permanecem sem instruir o processo de reconversão.

- B.** Áreas com Plano de Pormenor publicado em Diário da República, que serão executadas através de operações de loteamento na modalidade da iniciativa dos particulares, que poderão abranger um ou mais prédios rústicos (identificadas a rosa no quadro II).

Nº de AUGI	AUGI	Nº. Processo	Localização	Freguesia	N.º de lotes	N.º de Fogos	População Estimada	Estado das Infraestruturas	Estado do processo
1	A4	16/M/96	Vale da Loba	Amora	113	113	294	Parcialmente executadas	Aguarda instrução
2	A5	42/G/96	Quinta da Americana	Amora	78	78	203	Parcialmente executadas	Em tramitação
3	A13	17/G/97	Quinta da Herdeira	Amora	19	22	57	Parcialmente executadas	Em tramitação
4	A14	2/G/99	Qta. Poço Bispo II	Amora	75	80	208	Parcialmente executadas	Em tramitação
5	C7	7/G/96	Chave de Valadares	Corroios	75	77	200	Executadas	Emitidas Condições de Alvará de Loteamento
6	C11	11/G/96	Pinhal Conde da Cunha IV e V	Corroios	162	162	421	Executadas	Aguarda instrução
7	C12	12/G/96	Pinhal Conde da Cunha IV e V	Corroios	162	162	421	Executadas	Aguarda instrução
8	C20	9/M/01	Qta. das Lagoas	Amora	225	225	585	Sem Infraestruturas	Aguarda instrução
9	AR5	24/M/04	Casal do Marco	UFSAAPP	41	41	107	Executadas	Aguarda instrução
10	AR7	1/G/08	Loteamento industrial de Pinhal de Frades	UFSAAPP	12	-	-	Sem infraestruturas	Aguarda instrução
11	C1 a C5	9/G/97	Quinta da Queimada Poente	Corroios	396	397	1032	Parcialmente executadas	Em tramitação
12	C18	39/M/97	Quinta da Aniza II e III	Corroios	650	650	1690	Sem infraestruturas	Aguarda instrução
13	C19	9/G/99	Pinhal Conde da Cunha Fase VI	Corroios	63	63	164	Sem infraestruturas	Em tramitação
14	C21	9/M/96	Quinta da Queimada Nascente	Corroios	105	105	273	Parcialmente executadas	Aguarda instrução
15	C22	5/M/93	Quinta do Albino	Corroios	145	145	377	Sem infraestruturas	Aguarda instrução
16	C23	4/M/93	Quinta dos Coelhoos	Corroios	63	63	164	Sem infraestruturas	Aguarda instrução
17	PP1	25/M/01	Quinta dos Sapatos	UFSAAPP	48	48	125	Sem infraestruturas	Em tramitação
18	PP9	3/M/93	Vale de Rolas	UFSAAPP	56	56	146	Executadas	Aguarda instrução

---

Divisão de Planeamento do Território

N.º de AUGI	AUGI	N.º Processo	Localização	Freguesia	N.º de lotes	N.º de Fogos	População Estimada	Estado das Infraestruturas	Estado do processo
19	PP10	1/G/14	Quinta do Marcelino	UFSAAPP	40	40	104	Sem infraestruturas	Em tramitação
20	FF10	22/G/96	Parcela 59, Marco do Grilo	Fernão Ferro	48	48	125	Parcialmente executadas	Aguarda instrução
21	FF11	23/G/96	Quinta José Miranda	Fernão Ferro	89	96	250	Parcialmente executadas	Em tramitação
22	FF12 a 16	2/G/98	Quinta das Chinelinhas	Fernão Ferro	70	70	182	Parcialmente executadas	Emitidas Condições de Alvará de Loteamento
23	FF24	44/G/96	Rua António Aleixo, Rua Fernando Pessoa	Fernão Ferro	20	20	52	Executadas	Em tramitação
24	FF25, 26 e 27	51/G/96	Flor da Mata II	Fernão Ferro	483	534	1388	Parcialmente executadas	Em tramitação
25	FF29	55/G/96	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	13	26	68	Parcialmente executadas	Em tramitação
26	FF31	57/G/96	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	10	20	52	Parcialmente executadas	Emitidas Condições de Alvará de Loteamento
27	FF32	58/G/96	Quinta do Tomé	Fernão Ferro	64	64	166	Parcialmente executadas	Em tramitação
28	FF34 e 35	16/G/97	Bairro Panorâmico	Fernão Ferro	23	23	60	Sem Infraestruturas	Aguarda instrução
29	FF36	66/G/96	Quinta Herdeiros Manuel Padre Nosso	Fernão Ferro	50	50	130	Parcialmente executadas	Em tramitação
30	FF43 e 44	5/G/97	Morgados Novos	Fernão Ferro	588	681	1771	Parcialmente executadas	Em tramitação
31	FF45 e 46	7/G/97	Flor da Mata I	Fernão Ferro	419	459	1193	Parcialmente executadas	Em tramitação
32	FF53	12/M/02	Beco dos Gatos	Fernão Ferro	10	10	26	Parcialmente executadas	Aguarda instrução
33	FF68	18/M/01	Fontainhas	Fernão Ferro	101	101	263	Parcialmente executadas	Aguarda instrução
34	FF70	1/M/01	Os Oito	Fernão Ferro	9	9	23	Executadas	Aguarda instrução
35	FF89	10/G/00	Quinta da Escola	Fernão Ferro	183	183	476	Executadas	Emitidas Condições de Alvará de Loteamento

Nº de AUGI	AUGI	Nº. Processo	Localização	Freguesia	N.º de lotes	N.º de Fogos	População Estimada	Estado das Infraestruturas	Estado do processo
36	FF90	23/M/01	Quinta Júlio Balanco	Fernão Ferro	26	26	68	Sem infraestruturas	Aguarda instrução
37	FF92	22/M/01	Quinta do Sacouto	Fernão Ferro	19	20	52	Executadas	Aguarda instrução
38	FF103	9/G/02	Parcela 60	Fernão Ferro	63	63	164	Parcialmente executadas	Aguarda instrução
39	FF82	13/M/01	Quinta das Flores	Fernão Ferro	149	149	387	Parcialmente Executadas	Emitidas Condições de Certidão do PPR
40	FF93	1/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	250	498	1295	Parcialmente executadas	Em tramitação
41	FF96	3/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	108	216	562	Parcialmente executadas	Aguarda instrução
42	FF64	1/G/99	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	35	62	161	Parcialmente executadas	Em tramitação
43	FF66	11/G/99	Foros da Catrapona	Fernão Ferro	26	68	177	Sem infraestruturas	Em tramitação
44	FF73	15/G/99	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	49	98	255	Sem infraestruturas	Aguarda instrução
45	FF74	16/G/99	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	8	16	42	Parcialmente executadas	Emitidas Condições de Alvará de Loteamento
46	FF75	17/G/99	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	20	40	104	Parcialmente executadas	Em tramitação
47	FF76	18/G/99	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	17	34	88	Parcialmente executadas	Em tramitação
48	FF77	19/G/99	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	11	22	57	Parcialmente executadas	Aguarda instrução
49	FF79	21/G/99	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	8	16	42	Executadas	Aguarda instrução
50	FF80	2/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	175	350	910	Parcialmente executadas	Aguarda instrução
51	FF81	1/G/00	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	19	38	99	Sem infraestruturas	Aguarda instrução
52	FF87	8/G/00	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	34	68	177	Sem infraestruturas	Aguarda instrução
53	FF88	9/G/00	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	14	28	73	Parcialmente executadas	Aguarda instrução

N.º de AUGI	AUGI	N.º. Processo	Localização	Freguesia	N.º de lotes	N.º de Fogos	População Estimada	Estado das Infraestruturas	Estado do processo
54	FF113	21/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	32	49	127	Parcialmente executadas	Aguarda instrução
55	FF114	22/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	25	50	130	Parcialmente executadas	Em tramitação
56	FF116	23/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	13	22	57	Parcialmente executadas	Em tramitação
57	FF126	33/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	79	131	341	Parcialmente executadas	Emitidas Condições de Alvará de Loteamento
58	FF127	34/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	53	102	265	Parcialmente executadas	Aguarda instrução
59	FF136	46/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	10	20	52	Parcialmente executadas	Em tramitação
60	FF140	44/G/02	Redondos	Fernão Ferro	11	22	57	Executadas	Aguarda instrução
61	FF158	1/G/11	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	8	16	42	Parcialmente executadas	Em tramitação
62	FF159	1/A/13	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	85	170	442	Parcialmente executadas	Aguarda instrução
<b>TOTAL</b>					<b>5942</b>	<b>7202</b>	<b>18725</b>		

Quadro II – Caracterização das AUGI sem título de reconversão emitido

São 62 as AUGI sem título de reconversão (430.60 ha), das quais:

- 11 com infraestruturas executadas (82.70 ha);
- 37 com infraestruturas parcialmente executadas (240.70 ha);
- 14 sem infraestruturas executadas (107.20 ha).

Apesar de estarmos a retratar áreas sem título de reconversão emitido, 78% das AUGI possuem infraestruturas básicas (gráfico II), o que reflete a intensão da Câmara Municipal do Seixal em proporcionar nestes territórios condições mínimas de habitabilidade em parceria com as Comissões de Administração, uma vez que se encontram amplamente ocupados por construções para habitação própria e permanente.

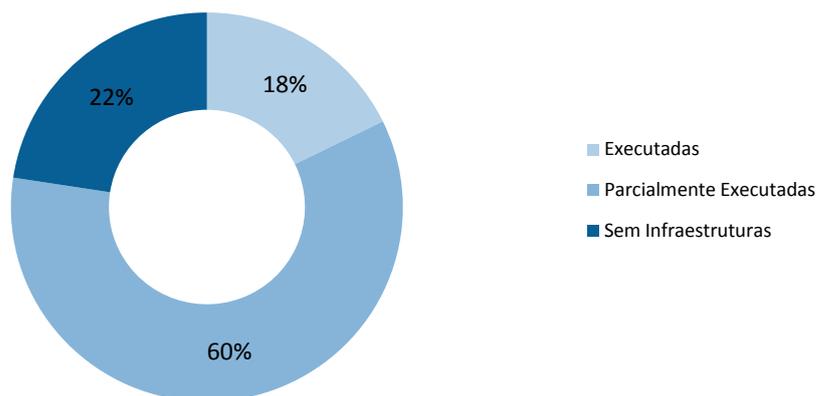


Gráfico II – AUGI sem título de reconversão emitido quanto ao estado das infraestruturas

No quadro II menciona-se ainda, AUGI a AUGI, o estado em que se encontra o processo de reconversão, tendo-se criado as seguintes classes para as caracterizar: aguarda instrução, em tramitação, com emissão de condições de alvará de loteamento/certidão do plano de pormenor.

Ora pela análise do gráfico III conclui-se que cerca de metade das AUGI sem título de reconversão emitido aguardam ainda instrução do seu processo pela Comissão de Administração, o que significa que ainda há muito trabalho por desenvolver.

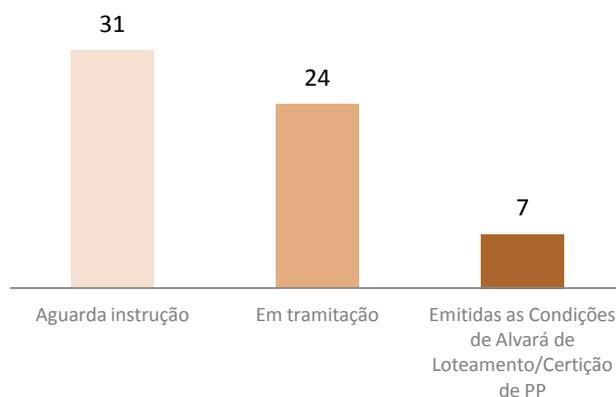


Gráfico III – AUGI sem título de reconversão emitido quanto ao estado do processo de reconversão

A análise combinada destes dois indicadores traduz-se no gráfico IV que confirma que um grande número de AUGI que possuem infraestruturas executadas ou parcialmente executadas ainda não instruíram o processo de reconversão.

Em parte destas áreas o processo de reconversão teve início na década de 70 do século passado, por iniciativa municipal, tendo a autarquia se substituído ao urbanizador e realizado parte das obras de infraestruturas. Porém a reconversão à data não terminou e como tal houve necessidade de as delimitar graficamente como AUGI.

As restantes AUGI que não instruíram o processo de reconversão localizam-se na área de intervenção de Planos de Pormenor, não o tendo feito ou por ineficácia das Comissões de Administração ou porque pretendem realizar alterações ao desenho urbano definido naqueles IGT's. Contudo, são áreas servidas de infraestruturas pois estas foram executadas pelas respetivas Associações de Moradores.

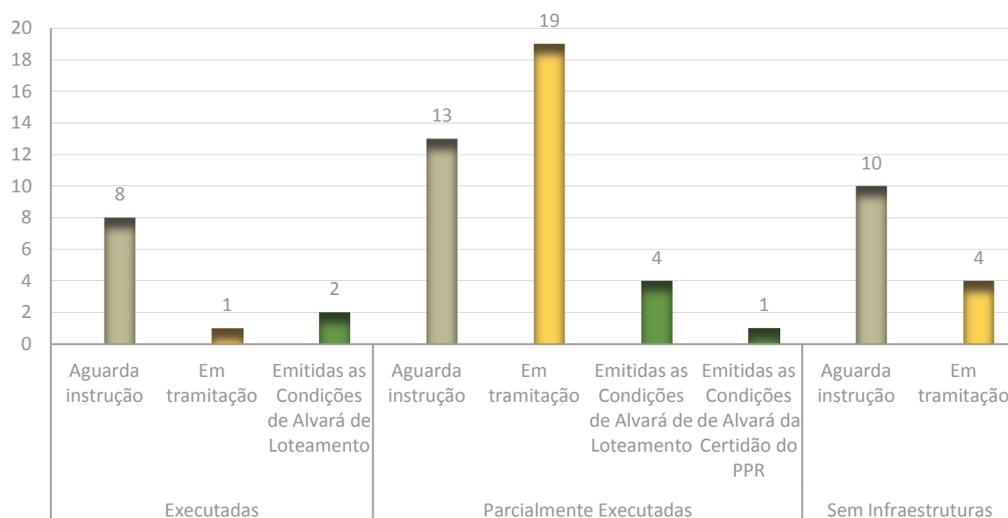


Gráfico IV – Estado das infraestruturas vs estado do processo de reconversão

Do universo de AUGI sem título de reconversão que surge na CARTA TEMÁTICA DAS AUGI DELIMITADAS SEM TÍTULO DE RECONVERSÃO E ESTADO DAS INFRAESTRUTURAS (ANEXO II), verificou-se que durante o ano de 2014 apenas sete processos de reconversão deram origem à emissão de condições de alvará de loteamento/certidão de Plano de Pormenor de Reconversão, os quais importa salientar:

- 1- A área de reconversão de Chave de Valadares, com Plano de Pormenor publicado em Diário da República (DR) e executada por uma operação de loteamento da iniciativa dos particulares, que se encontra a aguardar a emissão de alvará de loteamento.
- 2- A Área de Reconversão da Quinta das Flores, com Plano de Pormenor de Reconversão publicado, encontra-se a aguardar a emissão de certidão do Plano de Pormenor de Reconversão.
- 3- Três operações de loteamento em área abrangida pelo Plano de Pormenor da Quinta das Laranjeiras aguardam igualmente a emissão de alvará de loteamento.
- 4- Dos processos desenvolvidos à luz do procedimento de Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal (PDM) do Seixal supra referido, até à presente data foram emitidas condições de alvará de loteamento para as seguintes áreas: Quinta da Escola e Quinta das Chinelinhas.

### 3. AUGI DELIMITADAS SEM COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO 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 cumpriam, tanto quanto se conhecia, os pressupostos exigidos para a delimitação 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 aferir se o prédio ou conjunto de prédios que integram a delimitação gráfica da AUGI foi de facto, objeto de operações de parcelamento destinados à construção, até à entrada em vigor do Decreto-Lei 400/84, de 31 de dezembro. Caso tal não se verifique, serão as delimitações 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 e na quarta alteração à Lei das AUGI (Lei nº 10/2008, 20 de fevereiro e Lei n.º 79/2013, de 26 de novembro, respetivamente), mantendo-se esta necessidade caso venha a ser permitido numa futura alteração legislativa.

À semelhança do referido nos pontos anteriores, também estas áreas possuem diferentes estados de execução das obras de infraestruturas, pelo que se justifica a sua identificação nesta Carta Temática (Anexo III) .

Nº de AUGI	AUGI N.º	Nº. Do Processo	Localização	Freguesia	nº lotes	nº fogos	População estimada	Estado das Infraestruturas
1	AR2	54/G/96	Foros da Catrapona	UFSAAPP	7	14	36	Sem Infraestruturas
2	AR3	60/G/96	Foros da Catrapona	UFSAAPP	4	8	21	Parcialmente executadas
3	AR4	25/A/01	Foros da Catrapona	UFSAAPP	11	22	57	Parcialmente executadas
4	AR6	48/G/02	Foros da Catrapona	UFSAAPP	137	292	759	Parcialmente executadas
5	FF19	34/G/96	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	4	8	21	Sem infraestruturas

Nº de AUGI	AUGI N.º	Nº. Do Processo	Localização	Freguesia	nº lotes	nº fogos	População estimada	Estado das Infraestruturas
6	C24	78/A/82	Pinhal de Valadares	Corroios	100	100	260	Parcialmente executadas
7	FF17	32/G/96	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	DND	DND	DND	Parcialmente executadas
8	FF33	59/G/96	Foros da Catrapona	Fernão Ferro	7	14	36	Parcialmente executadas
9	FF40	2/G/97	Parcela 39	Fernão Ferro	14	21	55	Sem infraestruturas
10	FF52	14/G/97	Foros da Catrapona	Fernão Ferro	7	26	68	Sem infraestruturas
11	FF67	6/G/99	Foros da Catrapona	Fernão Ferro	3	18	47	Sem infraestruturas
12	FF104	8/G/02	Inserida no PU de Fernão Ferro	Fernão Ferro	21	21	55	Parcialmente executadas
13	FF109	17/G/02	Redondos	Fernão Ferro	9	46	120	Parcialmente executadas
14	FF110	18/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	52	104	270	Sem infraestruturas
15	FF112	20/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	3	6	16	Sem infraestruturas
16	FF115	36/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	10	20	52	Parcialmente executadas
17	FF117	24/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	8	16	42	Parcialmente executadas
18	FF118	25/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	8	16	42	Parcialmente executadas
19	FF119	26/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	6	12	31	Parcialmente executadas
20	FF120	27/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	5	10	26	Parcialmente executadas
21	FF121	28/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	4	22	57	Parcialmente executadas
22	FF122	29/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	15	30	78	Sem infraestruturas
23	FF130	37/G/03	Redondos	Fernão Ferro	3	18	47	Sem infraestruturas
24	FF138	42/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	8	16	42	Sem infraestruturas
25	FF141	49/G/02	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	DND	DND	DND	Sem infraestruturas
26	FF144	32/M/02	Junta de Colonização Interna III	Fernão Ferro	55	55	143	Sem infraestruturas
27	FF145	33/M/02	Bairro Alegre	Fernão Ferro	50	50	130	Executada

Divisão de Planeamento do Território

Nº de AUGI	AUGI N.º	Nº. Do Processo	Localização	Freguesia	nº lotes	nº fogos	População estimada	Estado das Infraestruturas
28	FF146	35/M/02	Junta de Colonização Interna IV	Fernão Ferro	55	55	143	Sem infraestruturas
29	FF147	34/M/02	Junta de Colonização Interna I	Fernão Ferro	85	85	221	Sem infraestruturas
30	FF148	30/M/02	Junta de Colonização Interna II	Fernão Ferro	55	55	143	Sem infraestruturas
31	FF149	36/M/02	EN 378	Fernão Ferro	30	30	78	Executada
32	FF150	29/M/02	Inserida no PU de Fernão Ferro	Fernão Ferro	6	6	16	Parcialmente executadas
33	FF151	28/M/02	Inserida no PU de Fernão Ferro	Fernão Ferro	45	45	117	Parcialmente executadas
34	FF152	31/M/02	Inserida no PU de Fernão Ferro	Fernão Ferro	30	30	78	Parcialmente executadas
35	FF153	27/M/02	Inserida no PU de Fernão Ferro	Fernão Ferro	30	30	78	Executada
36	FF155	1/G/04	Quinta das Laranjeiras	Fernão Ferro	6	12	31	Parcialmente executadas
<b>TOTAL</b>					<b>893</b>	<b>1313</b>	<b>3414</b>	

DND- Dados Não Disponíveis

Quadro III – Caracterização das AUGI sem Comissão de Administração

De acordo com o Quadro III existem **36 AUGI delimitadas sem Comissão de Administração**, que ocupam cerca de 92.60 hectares, das quais:

- **3** com infraestruturas executadas (12.90 ha);
- **18** com infraestruturas parcialmente executadas (28.20 ha);
- **15** sem infraestruturas executadas (51.50 ha).

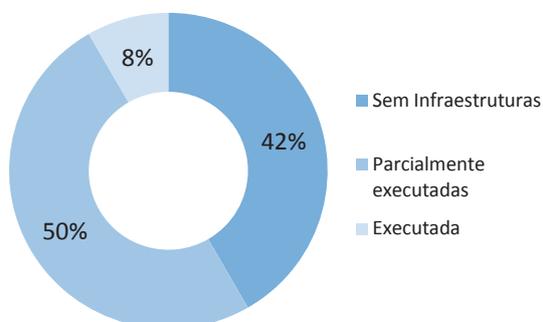


Gráfico V – Estado das infraestruturas

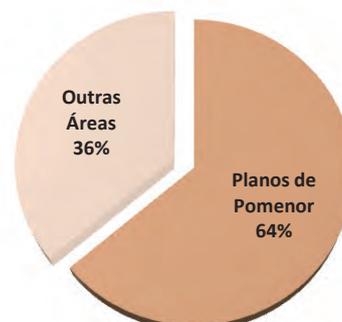


Gráfico VI – AUGI sem Comissão por tipo de IGT

A elevada percentagem (58%) de AUGI sem Comissão de Administração constituída que possuem infraestruturas executadas, total ou parcialmente (gráficos V e VI), justifica-se pelo facto das mesmas se localizarem em áreas com Plano de Pormenor publicado desde da década de 90 do século passado – Redondos, Quinta das Laranjeiras e Foros da Catrapona - cujas Associações de Moradores têm assumido a responsabilidade pela execução das obras de urbanização (identificadas a castanho no quadro III).

#### 4. ÁREAS COM PARCELAMENTO ILEGAL NÃO DELIMITADAS COMO AUGI

No Município do Seixal existem ainda áreas alvo de parcelamento ilegal que, por não cumprirem os pressupostos dos artigos 1º e 5º da Lei das AUGI, nomeadamente estarem maioritariamente classificadas como Espaços Urbanos ou Urbanizáveis, não foram delimitadas como AUGI.

Com a proposta de Revisão do PDM do Seixal, publicado pelo Aviso nº 2388/2015 publicado na 2ª série do DR nº 44 de 4 de março, grande parte destas áreas foram reclassificadas de Solo Rural para Solo Urbano ficando em condições de vir a beneficiar daquele regime jurídico excecional, caso se proceda à sua revisão no que concerne à possibilidade de delimitação de novas AUGI e, conseqüentemente, de constituição das respetivas Comissões de Administração.

Na CARTA TEMÁTICA DE ÁREAS DE PARCELAMENTO ILEGAL E AUGI DELIMITADAS SEM COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO CONSTITUÍDA (ANEXO III), são identificadas 13 áreas que se encontram na situação descrita anteriormente, ocupando uma superfície de 79.40 hectares.

Nº de AUGI	Nº. Do Processo	Localização	Freguesia	nº lotes	nº fogos	População estimada
1	29M05	Pinhal da Palmeira	Fernão Ferro	DND	DND	DND
2	60A85	Quinta das Freixas	UFSAAPP	DND	DND	DND
3	N/E	Quinta do Carmo	UFSAAPP	11	22	57
4	5A04	Pinhal Conde da Cunha (Fase VII)	Amora	137	292	759
5	98A88	Quinta Vinha do Casalinho	UFSAAPP	33	33	86
6	124	Quinta do Conde II	Corroios	DND	DND	DND
7	1A04	Praceta da Esperança	Fernão Ferro	12	12	31
8	N/E	Azinhaga do Rato	Amora	9	9	23
9	18A95	Praceta do Luar	Fernão Ferro	12	12	31

Divisão de Planeamento do Território

Nº de AUGI	Nº. Do Processo	Localização	Freguesia	nº lotes	nº fogos	População estimada
10	N/E	Quinta da Fabrica da Pólvora - Poente	Corroios	125	125	325
11	N/E	Quinta da Cristina	Amora	80	80	208
12	36A88	Quinta de Queimada	Corroios	10	10	26
13	79A69	Quinta da Vitória	UFSAAPP	DND	DND	DND
<b>TOTAL</b>				<b>429</b>	<b>595</b>	<b>1547</b>

DND - Dados Não Disponíveis

N/E – Não existe

Quadro IV – Caracterização das áreas de parcelamento ilegal não delimitadas como AUGI

No universo destas áreas apenas duas não poderão vir a ser reconvertidas pois continuam a estar inseridas em Solo Rural, uma por estar abrangida pela Zona de Servidão Militar correspondente ao Depósito de Munições da NATO que se localiza no limite sul (Pinhal da Palmeira), e a outra por se encontrar afastada do perímetro urbano e não possuir qualquer construção ou ocupação urbana (Quinta da Cristina).

## II. CARATERIZAÇÃO DO ANO CIVIL DE 2014 NO QUE CONCERNE À EVOLUÇÃO DOS PROCESSOS DE RECONVERSÃO E SEUS CONSTRANGIMENTOS

O ano civil em foco foi marcado pela implementação do procedimento de Suspensão Parcial do PDM com o qual se pretendia a dinamização dos processos de reconversão que até à data se encontravam a aguardar a entrada em vigor do PDM em Revisão.

Com a CARTA TEMÁTICA DAS AUGI SEM TÍTULO DE RECONVERSÃO INCLUÍDAS NA SUSPENSÃO PARCIAL DO PDM POR ESTADO DO PROCESSO DE RECONVERSÃO (Anexo IV) pretende-se retratar os efeitos da referida Suspensão do PDM na evolução dos processos de reconversão.

Assim, da leitura do gráfico VII verifica-se que cerca de metade das áreas (46%) englobadas neste procedimento reiniciaram o processo de reconversão, sendo que destas duas (12.5%), Quinta das Chinelinhas e Quinta da Escola, viram aprovadas as condições de alvará em 2014, estando a aguardar elementos por parte das Comissões de Administração para a emissão do título de reconversão.

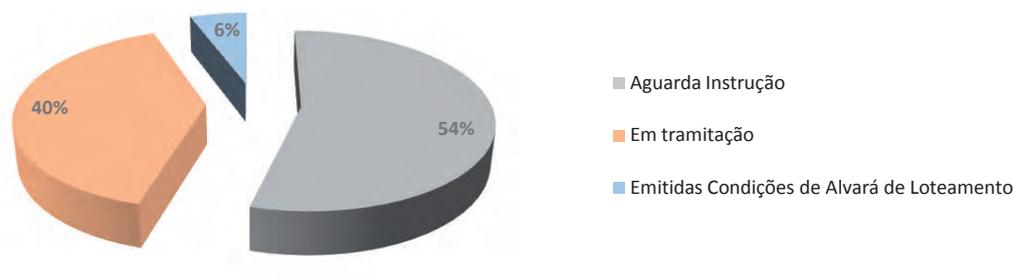


Gráfico VII – Estado do Processo de Reversão das AUGI inseridas no procedimento de Suspensão Parcial do PDM

Um dos principais entraves ao desenvolvimento dos processos que estão em tramitação está relacionado com cumprimento do nº 6 do artigo 3º das medidas preventivas da Suspensão parcial do PDM o qual refere que “nas propostas de ocupação de solo deverão estar salvaguardadas as tipologias de REN constantes dos estudos elaborados e apresentados junto da Comissão de Acompanhamento no âmbito do processo de Revisão do PDM, relativos à futura delimitação da REN, que se identifiquem na área de intervenção da AUGI”.

Outro constrangimento importante está relacionado com o cumprimento do nº 4 do mesmo artigo, nomeadamente, a necessidade de compensação da cedência em falta relativamente aos parâmetros de dimensionamento dos espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva ali definidos.

Por último, há a referir que algumas destas áreas têm tido dificuldade em cumprir os perfis de arruamento mínimos definidos na Portaria n.º 216 -B/2008, de 3 de março ou nos instrumentos de gestão do território que a Câmara Municipal do Seixal havia aceite no âmbito do respetivos processo de reconversão à luz do PDM 1993, pelo facto de já possuírem as infraestruturas parcial ou totalmente executadas.

O gráfico VII ainda revela a realidade de existirem 54% de AUGI abrangidas pelo procedimento de Suspensão parcial do PDM que não iniciaram o processo de reconversão até ao final de 2014, sendo que esta realidade acontece igualmente nas AUGI que não foram incluídas naquele procedimento, por estarem inseridas em áreas abrangidas por Planos de Pormenor publicados em DR, nas quais ainda aguardam instrução 44% das AUGI delimitadas (gráfico VIII).

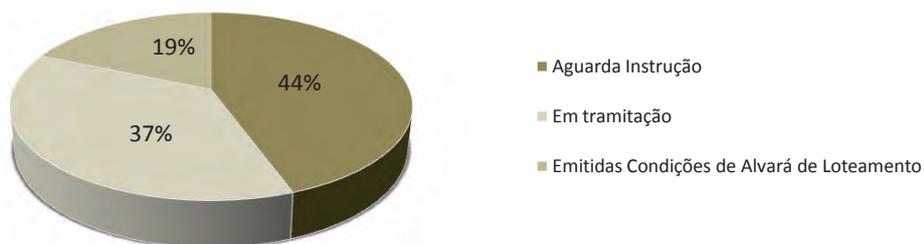


Gráfico VIII – Estado do Processo de Reconversão das AUGI inseridas no âmbito de PP publicados em DR

### III. CONTRIBUTO DA LEI DAS AUGI

A Lei das AUGI, desde a sua entrada em vigor em 1995, prestou um essencial contributo à resolução da problemática ligada aos processos de reconversão, permitindo dinamizar procedimentos para a implementação de regras nestes territórios, bem como, foi fundamental na organização dos (com)proprietários e na sua participação nos processos.

Face à informação contida nos capítulos anteriores, o Município do Seixal tem priorizado todos os esforços para legalizar o seu território fragmentado por Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), pois das **124 AUGI** (993 ha), validamente constituídas no Concelho do Seixal, **62 já têm o processo de reconversão finalizado** (562.30 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 positivos 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 concluir os processos de reconversão, uma vez que dita diretivas flexíveis que permitem fechar estes processos que tiveram uma origem irregular, o que não seria possível utilizando apenas o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), nomeadamente, a possibilidade da aprovação por maioria das iniciativas tomadas nas Assembleias de (Com)proprietários, não permitindo que os desinteressados pelo processo de reconversão bloqueiem a sua evolução.

Mas muito ainda há por tratar, pois apesar de já terem passado 19 anos desde a entrada em vigor da Lei das AUGI e de se ter implementado um procedimento de Suspensão Parcial do PDM, com o objetivo de desbloquear alguns processos de reconversão, ainda continuamos com um largo número de **AUGI por reverter no Município do Seixal**.

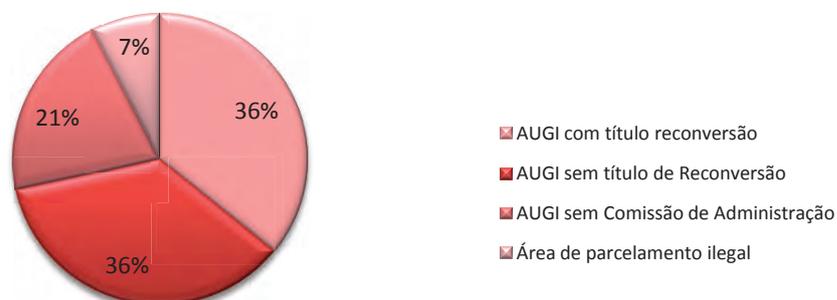


Gráfico IX - Total de áreas de reconversão no Município Seixal

Do universo das áreas de reconversão retratadas na presente Carta, ainda existem cerca de 65% de áreas por reconverter, que correspondem a 602.60 hectares (gráfico IX e X). Em termos de expressão territorial pode concluir-se que as áreas com título de reconversão (35%), dada a dimensão de superfície ocupada por elas, possibilitaram a reconversão de 48% do território, que demonstra que o número de AUGI não é proporcional à área reconvertida, facto que pode ser comprovado através da leitura do gráfico X.

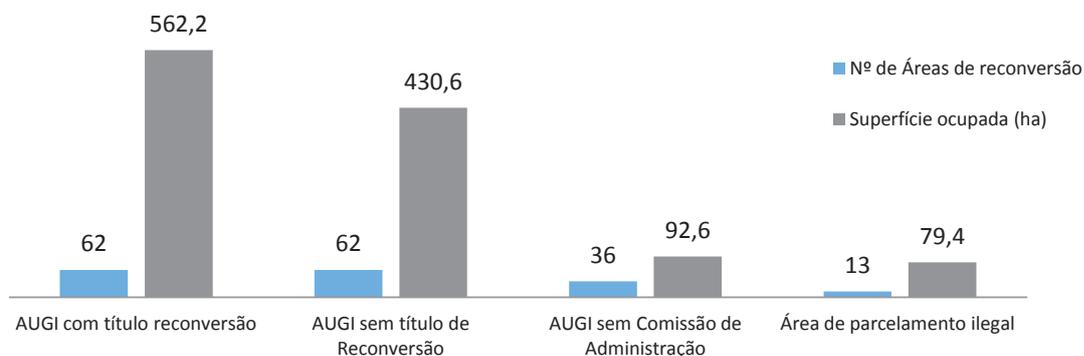


Gráfico X - Número de áreas de reconversão e superfície ocupada

Na verdade verifica-se que a os processos de reconversão já terminados abrangem proporcionalmente mais área do que os que falta reverter, refletindo-se em mais área do Concelho planeada o que proporciona uma melhor gestão urbanística.

Contudo esta realidade traduzida em número de lotes revela que as AUGI com título de reconversão já emitido proporcionaram a constituição de mais de metade dos lotes previstos nas áreas de reconversão do Município do Seixal ( gráfico XI), o que revela que apesar da Lei AUGI ser um Instrumento fundamental para o sucesso da reconversão urbanística, ainda há muito trabalho a realizar na qualificação destas áreas.

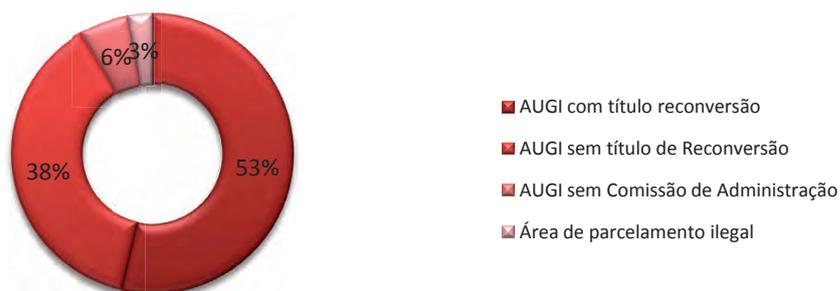


Gráfico XI - Número de lotes previstos por áreas de reconversão no Município Seixal

Assim, face aos dados apresentados e 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 será mesmo impossível obter o título de reconversão sem as ferramentas por ela fornecidas, que são estratégicas e hábeis o suficiente para implementar medidas reguladoras em territórios de génese ilegal.

Para que todas as áreas de reconversão existentes no Município do Seixal tenham hipótese de se qualificar urbanisticamente será necessário que numa futura alteração da Lei das AUGI se preveja, o seguinte:

- Delimitação de novas áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI);
- Alargar o prazo para a constituição de novas Comissões de Administração;
- Prolongar o prazo para emissão dos títulos de reconversão.

Os processos de reconversão de AUGI não são lineares, nem existem fórmulas mágicas para os resolver, todas as soluções são temporalmente morosas pois implicam intervir em territórios comprometidos tanto a nível registral como do solo.