

10/01/2011

# Carta Temática das AUGI da Freguesia do Castelo e da Quinta do Conde



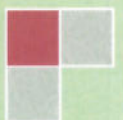
2015  
Março

# Carta Temática

AUGI – Áreas Urbanas de Génese Ilegal

(Constitui anexo ao Relatório de Gestão – 2014)  
Lei 91/95 de 2.9, Art.º 56º A – Avaliação Anual

*Handwritten notes:*  
15/1/15  
PMAUGI  
S  
A  
D



Introdução: pág.ª 1/2

AUGI delimitadas: pág.ª 3

Freguesia do Castelo: pág.ª 3/4

Freguesia da Q.ª do Conde: pág.ª 5/6

- Anexo 1 e Planta 1
- Anexo 2 e Planta 2
- Anexo 3 e Planta 3

*[Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'X' and various initials]*

*[Handwritten signatures in blue ink]*

Introdução:	pág.ª 1/2
AUGI delimitadas:	pág.ª 3
Freguesia do Castelo:	pág.ª 3/4
Freguesia da Q.ª do Conde:	pág.ª 5/6

- Anexo 1 e Planta 1
- Anexo 2 e Planta 2
- Anexo 3 e Planta 3

*Handwritten notes and signatures:*  
A large handwritten 'D' at the top right.  
Below it, the letters 'le' and 'F' with a checkmark.  
Then 'cm' with a horizontal line.  
Then '7' with a checkmark.  
Then 'P' with a checkmark.  
Finally, a large handwritten 'D' at the bottom right.

*Handwritten signatures in blue ink.*

**Introdução** Com a publicação da Lei n.º 79/2013 de 26 de novembro, procedeu-se à quarta alteração à Lei 91/95, de 2 de Setembro (Lei AUGI) e, mais dispõe a Lei 79/2013, art.º 2.º/1 que a Lei AUGI deve ser revista até 31 de dezembro de 2014.

Nesse sentido, diligenciou a Assembleia da República a audição de vários municípios, para *"identificação dos condicionalismos legais existentes relativamente ao processo de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal"*.



Sesimbra foi um dos municípios auditados tendo verbalmente e por escrito dado contributos significativos, disponibilizando informação sobre os processos de reconversão do concelho, que remeteu à 11.ª Comissão Parlamentar de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local, através do ofício n.º 10610, de 08-07-2014.

Apesar da expectativa gerada e da participação dos municípios e de outras entidades, até à presente data, não foi publicada a revisão prevista, situação que causa constrangimentos, aos interessados: municípios e munícipes.

No ano de 2014, no concelho de Sesimbra, registou-se intensa atividade em matéria de processos de reconversão, designadamente, a realização de Conferências de Serviços das AUGI 1, 2 e 3 (PPR) cujos pareceres são maioritariamente favoráveis, todavia, a CCDR-LVT emitiu pareceres desfavoráveis, o que obriga à necessária concertação.

Nesse sentido, a Câmara Municipal de Sesimbra solicitou a realização de uma visita, ao Sr. Presidente da CCD-LVT que acompanhado de dois Técnicos daquela entidade e do Sr. Presidente da Câmara visitaram a área da Lagoa de Albufeira, tendo-se consensualizado uma solução para o "Espaço da REN".

Foram também aprovados vários licenciamentos de loteamentos AUGI e dinamizados os processos de reconversão das AUGI já delimitadas e ainda sem loteamento apresentado à CMS. Ainda assim, um processo de reconversão está pendente da publicação da revisão da Lei AUGI, para que a CMS possa retomar a reconversão e, eventualmente, deliberando alterar o modo de reconversão para iniciativa municipal sem apoio da Administração Conjunta.

  1



A publicação de nova versão da Lei AUGI, muito poderá vir ajudar as AUGI do Casal do Sapo e Courelas da Brava, quanto à realização/regularização de escrituras de aquisição, matéria de direito fiscal e de emolumentos de registo predial.

Outra questão para a qual importa encontrar soluções, envolvendo todos os intervenientes, reporta a **situações de incumprimento do dever de participação nos encargos de reconversão** que, em algumas destas AUGI, podem vir a adiar **sine die** os respetivos processos, como já é o caso de uma outra AUGI na área da Quinta do Conde.

Durante a elaboração – Fev.º 2015 – desta Carta Temática de 2014 diligenciámos contato com o Gabinete de Apoio à Presidência da Assembleia da República para saber de eventuais desenvolvimentos, tendo sido informado que o Grupo de Trabalho criado no âmbito da 11.ª CAOTPL XII foi extinto e o projeto legislativo está para apreciação de cada Grupo Parlamentar da Assembleia da República.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large 'D' at the top, 'me', 'F', 'A', 'CM', 'T', 'A', and another large 'D' at the bottom.

Handwritten signatures at the bottom of the page, including a signature on the left and a signature on the right with the number '2' next to it.

**AUGI delimitadas:**

1. No Quadro que se junta (**Anexo 1**) sintetiza-se as AUGI delimitadas, modo de reconversão, áreas e outros indicadores de interesse estatístico;
2. No **Concelho de Sesimbra**, estão delimitadas **62** Áreas Urbanas de Génese Ilegal (**Planta 1**).

**Freguesia do Castelo:**

3. Na **Freguesia do Castelo** – Lagoa de Albufeira, Roça e Pinhal do Cabedal - estão delimitadas **51** Áreas Urbanas de Génese Ilegal (**Anexo 2**) e (**Planta 2**) que sintetizamos:
  - A. **28 AUGI** têm título de reconversão, obras de urbanização executadas e rececionadas (**mancha azul/ claro e escuro**);
  - B. Das **47 AUGI** delimitadas na Lagoa de Albufeira, **3** têm processo de reconversão por via de Planos de Pormenor de Reconversão (**PPR AUGI 1, 2, 3 e 9**, e estão em avançada execução das obras de urbanização com algumas redes já com receção provisória e ou definitiva, ao abrigo do n.º 6 do Art.º 25º da Lei 91/95 de 2.9, (**mancha verde e azul claro**).
  - C. O PPR da **AUGI 9** foi publicado em outubro de 2011 e foi emitida a Certidão do PPR e escritura da D. C. C.;
  - D. As **AUGI 1, 2 e 3 (PPR)** tiveram Conferência de Serviços em Agosto de 2014 e está a decorrer a Concertação, sendo que foi apresentado pedido de alteração à REN na área do PULA (margem sul) de que se aguarda resposta da CCDR-LVT;
  - E. Estão em curso várias frentes de obras e outras AUGI têm adjudicadas as respetivas empreitadas e, a CMS tem em fase adiantada o processo de concurso público para execução de obras de iniciativa municipal sem administração conjunta (Art.º 32.º/3 e Art.º 33.º/1 – Lei AUGI).

- F. Relativamente às 10 **AUGI delimitadas em Dezembro de 2011 (mancha roxa)**, 8 têm deliberação final, faltando as **AUGI 57 e 65**, com especialidades em apreciação.
- G. Dasquelas 10 AUGI, 5 têm alvará para emissão no Notariado e concurso público em preparação.
- H. Quanto ao cumprimento do **dever de participação nos encargos de reconversão** – Taxas Urbanísticas – as **AUGI 10 e 34** não conseguiram reunir os valores e/ou os elementos necessários para a emissão dos respetivos alvarás, ainda que, com recurso à alínea c) do Art.º 29.º da Lei AUGI.
- I. No **Alto das Vinhas**, a **AUGI 54** tem Alvará emitido, obras de urbanização concluídas e, em fase de receção provisória, tendo já efetuada a Divisão da Coisa Comum por acordo de uso e novas descrições prediais.
- J. A **AUGI 55** tem loteamento aprovado e aguarda-se a entrega de especialidades.
4. Na Lagoa de Albufeira, **8 AUGI** já se extinguíram mediante a apresentação de contas finais (face às **39 AUGI** referidas em 2006).
5. Na Aiana - Roça e Pinhal do Cabedal, as **2 AUGI** referidas em 2006, já se extinguíram mediante a apresentação de contas finais.





**Freguesia da Quinta do Conde:**

6. Na **Freguesia da Quinta do Conde**, estão delimitadas 11 Áreas Urbanas de Génese Ilegal (**Anexo 3**) e (**Planta 3**) que sintetizamos:
- A. **7 AUGI** com processos de reconversão por via de Loteamentos de iniciativa municipal, sendo que: **5 – Casal do Sapo e Courelas da Brava** - tem loteamentos aprovados mas com alterações face às obras de urbanização em curso, (**mancha verde**);
  - B. **A AUGI 41 - Casal do Sapo** tem novo loteamento concluído – solução urbanística - e os projetos de especialidades estão em análise técnica (**mancha amarela**);
  - C. **A AUGI 45 - Fontainhas**, está concluída a solução urbanística de reconversão, já apresentada 2 vezes pela CMS aos comproprietários.
  - D. Esta AUGI foi redelimitada, pelo que carece de instituição de nova Administração Conjunta ou alteração da modalidade de reconversão para iniciativa municipal sem administração conjunta, o que só poderá ocorrer após a publicação da Revisão da Lei AUGI, tendo o PMAUGI apresentado Memorando com sugestão de procedimentos (**mancha vermelha**).
  - E. **2 AUGI de PPR** tem título de reconversão e obras de urbanização em execução (**manchas azul**).
  - F. Relativamente à **AUGI 24 – Ribeira do Marchante** terminados os prazos fixados no 2.º Aditamento ao Contrato de Urbanização, foram emitidas Certidões de Dívida e sequente processo de execução fiscal que está em curso.
  - G. Nalguns casos houve oposição com recurso para o TAFEJ.
  - H. Em todo o caso, as cobranças das dívidas e de juros, ainda assim, têm decorrido em bom ritmo face à conjuntura económica e financeira das famílias, tendo-se recebido cerca de 60% do valor total.

- I. **As AUGI 52 e 53** com projetos de loteamentos da iniciativa dos particulares, os mesmos estão aprovados e têm as infra-estruturas executadas, mas os respetivos alvarás não foram ainda requeridos (**mancha esverdeada**), apesar das iniciativas do PMAUGI, promovendo reuniões com os comproprietários no sentido de eventuais alterações ao loteamento susceptíveis de redução de área de construção e de taxas urbanísticas.

**Anexos:**

- 1) Quadro das AUGI delimitadas / Áreas / Modos de Reversão;
- 2) Quadro AUGI – Freguesia do Castelo / Situação atual (2 págs.);
- 3) Quadro AUGI – Freguesia da Quinta do Conde / Situação atual;

**Plantas:**

- 1) Planta geral do concelho de Sesimbra;
- 2) Planta da Freguesia do Castelo (Lagoa de Albufeira, Roça, Pinhal do Cabedal e Alto das Vinhas);
- 3) Planta da Freguesia da Quinta do Conde (Pinhal do General, Ribeira do Marchante e Boa Água 2).

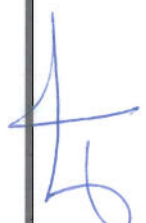

## SESIMBRA - AUGI DELIMITADAS / MODO DE RECONVERSÃO / ÁREAS / OUTROS INDICADORES

LOCALIDADE	AUGI DELIM.	AUGI A DELIM.	MOD. RECONVERSÃO	ÁREA (ha)	LOTES	N.º FOGOS	POP. ESTIM.º	PROJ. APROV.	ALVARÁS
Quinta do Conde	4	0	Lot.s / P. P. R.	81	2.000	2.683	11.700	PPR 2	2
Casal Sapo, Courelas da Brava e Fontainhas	7	0	Loteamentos (iniciativa municipal)**	280	4010	4.010	12.000	LOT. 5	1
Alto das Vinhas	2	0	Loteamentos (iniciativa municipal)**	12	220	220	700	Lot. 1	1
AIANA	2	0	Loteamentos	10	162	162	450	LOT. 2	2
Lagoa de Albufeira	47 (*)	0	Lot.s** / P. P. R.*	269	2549	2750	10.325	LOT. 45 e PPR 1	28
<b>TOTAL</b>	<b>62</b>	<b>0</b>		<b>607,75</b>	<b>9.342</b>	<b>9.825</b>	<b>35.175</b>	<b>56</b>	<b>34</b>

(\*) 3 P. P. R. - Conferência de Serviços / Concertação

\*\* P. P. R. e 17 Loteamentos de iniciativa municipal, dos quais 7 com apoio da Administração Conjunta (AC) e 10 sem apoio da AC.

AUGI

  
 Projeto Municipal Áreas Urbanas de Gênese Illegal  
 PMAUGI  
  
**Sesimbra**  
 Câmara Municipal

Planta 1 - Carta Temática | 2014

MD  
R  
am  
P



*[Handwritten signatures]*

# Anexo 2 - Carta Temática 2014

## AUGI - Freguesia do Castelo

### Lagoa de Albufeira / Pinhal do Cabedal e Roça / Alto das Vinhas

AUGI	Situação atual	Pendente de:	Próximo passo	m2 de STP	FOGOS	Título de Reversão
1	Plano de Pormenor de Reversão	Concertação / Alteração de REN	Reunião na CCDR-LVT	42.679	224	
2	Plano de Pormenor de Reversão	Concertação / Alteração de REN	Reunião na CCDR-LVT	66.093	253	
3	Plano de Pormenor de Reversão	Concertação / Alteração de REN	Reunião na CCDR-LVT	77.652	353	
4	Processo de Loteamento 23/98	Receção definitiva (Arranjos Exteriores)	CONTAS FINAIS	12.600	68	ALVARÁ
5	Processo de Loteamento 35/99	DIVISÃO COISA COMUM - Via Judicial	CONTAS FINAIS	18.080	75	ALVARÁ
6	Processo de Loteamento 21 / 98	CONTAS FINAIS	Cessação da Ad. Conjunta	43.053	206	ALVARÁ
7	Processo de Loteamento 15 / 98	Já cessou a Administração Conjunta				ALVARÁ
8	Processo de Loteamento 4 / 97	Já cessou a Administração Conjunta				ALVARÁ
9	Plano de Pormenor de Reversão	Execução dos Arranjos Exteriores	Receção definitiva	37.870	204	CERTIDÃO PPR
10	Processo de Loteamento 06/2007	Req.º de Alvará / Pagamento de Taxas	Emissão de Alvará	19.595	83	Pendente da CA - 2015
11	Processo de Loteamento 5 / 97	Já cessou a Administração Conjunta				ALVARÁ
12	Processo de Loteamento 9 / 98	Já cessou a Administração Conjunta				ALVARÁ
13	Processo de Loteamento 1 / 99	CONTAS FINAIS	Extinção da AUGI	29.625	168	ALVARÁ
14	Processo de Loteamento 11/99	CONTAS FINAIS	Extinção da AUGI	11.213	60	ALVARÁ
15	Processo de Loteamento 11 / 97	CONTAS FINAIS	Extinção da AUGI	22.549	125	ALVARÁ
16	Processo de Loteamento 14 / 97	CONTAS FINAIS	Extinção da AUGI	18.116	59	ALVARÁ
19	Processo de Loteamento 12 / 97	Já cessou a Administração Conjunta				ALVARÁ
22	Processo de Loteamento 01/12	Execução de Obras de Urbanização	Receção provisória	9.000	53	ALVARÁ
23	Processo de Loteamento 10 / 98	Aprovação final	Emissão de Alvará / Obras	2.495	10	
25	Processo de Loteamento 14 / 98	Já cessou a Administração Conjunta				ALVARÁ
26	Processo de Loteamento 13/99	Já cessou a Administração Conjunta				ALVARÁ
29	Processo de Loteamento 4/2010	Req.º de Alvará / Pagamento de Taxas	Receção provisória	1.500	10	Emissão Notariado
30	Processo de Loteamento 47 / 99	Já cessou a Administração Conjunta				ALVARÁ
31	Processo de Loteamento 10/2010	Execução de Obras de urbanização	Receção provisória	3.500	20	ALVARÁ
32	Processo de Loteamento 18 / 00	Execução de Obras de urbanização	Receção provisória	1.750	10	ALVARÁ
33	Processo de Loteamento 02/2011	Emissão de Alvará - Notariado	Executar obras	1.750	8	Emissão Notariado
34	Processo de Loteamento 02/2010	Execução de Obras de urbanização	D.C.C. - Receção provisória	7.000	41	Pendente da CA - 2015

Sesimbra  
câmara municipal

Projeto Municipal Áreas Urbanas de Génese Ilegal

PMAUGI

*[Handwritten signatures]*

Handwritten notes and signatures in the top right corner.

**AUGI - Freguesia do Castelo**

**Lagoa de Albufeira / Pinhal do Cabedal e Roça / Alto das Vinhas**

AUGI	Situação atual	Pendente de:	Próximo passo	m2 de STP	FOGOS	Título de Reversão
35	Processo de Loteamento 06/2010	Execução de Obras de urbanização	D.C.C. - Receção provisória	7.000	20	ALVARÁ
36	Processo de Loteamento 03/2009	Execução de Obras de urbanização	D.C.C. - Receção provisória	10.500	38	ALVARÁ
37	Processo de Loteamento 07/2010	Divisão da Coisa Comum	Receção definitiva	3.500	18	ALVARÁ
38	Processo de Loteamento 9/03	Obras Receção provisória Obras de Urbanização	Divisão da Coisa Comum	3.500	20	ALVARÁ
39	Processo de Loteamento 2/05	Receção definitiva obras	CONTAS FINAIS	3.500	20	ALVARÁ
47	Processo de Loteamento 02/12	Obras Urbanização	Divisão da Coisa Comum	1.750	9	ALVARÁ
48	<b>Entrega de Loteamento</b>	<b>Admissão liminar</b>	<b>Obras Urbanização</b>	2.212	7	Ass.º Fev.º 2015
49	Processo de Loteamento 3/06	Execução de obras de urbanização	Receção provisória	3.000	7	ALVARÁ
50	Processo de Loteamento 08/2007	Execução de Obras de urbanização	Receção provisória D. C. C.	3.000	15	ALVARÁ
51	Processo de Loteamento 08/2010	Execução de obras de urbanização	Emissão de Alvará	2.531	12	ALVARÁ
27-PC	Proj.º. Lot.º. Aprov. 2000 (Pinhal Cabedal)	Já cessou a Administração Conjunta				ALVARÁ
28-R	Proj.º. Lot.º. Aprov. 2000 (Roça)	Já cessou a Administração Conjunta				ALVARÁ
54-AV	Processo de Loteamento 01/2011	Receção provisória de obras de urbanização	Receção Definitiva	23000	105	ALVARÁ
55-AV	Processo de loteamento 1/2014	Entrega de especialidades	Aprovação final Lot.º	7.470	34	
57	Loteamento 05/2012	Aprovação de especialidades	Emissão de Alvará / Obras	15.000	22	
58	Loteamento 08/2012	Execução de Obras de Urbanização	Emissão de Alvará	10.000	15	
59	Loteamento 04/2012	Execução de Obras de Urbanização	Emissão de Alvará	15.000	22	Notariado Agosto 14
60	Loteamento 07/2012	Execução de Obras de Urbanização	Emissão de Alvará	20.000	40	Notariado Agosto 14
61	Loteamento 11/2012	Execução de Obras de Urbanização	Emissão de Alvará	5.000	7	
62	Loteamento 09/2012	Execução de Obras de Urbanização	Emissão de Alvará	5.000	8	Notariado Agosto 14
63	Loteamento 10/2012	Execução de Obras de Urbanização	Emissão de Alvará	5.000	10	
64	Loteamento 06/2012	Execução de Obras de Urbanização	Emissão de Alvará	15.000	31	Notariado Agosto 14
65	Loteamento 2/2013	Aprovação de especialidades	Emissão de Alvará	7.971	12	
70	Loteamento 1/2013	Execução de Obras de Urbanização	Emissão de Alvará	5.000	10	Notariado Agosto 14
<b>TOTAIS</b>				<b>489.797</b>	<b>2.512</b>	



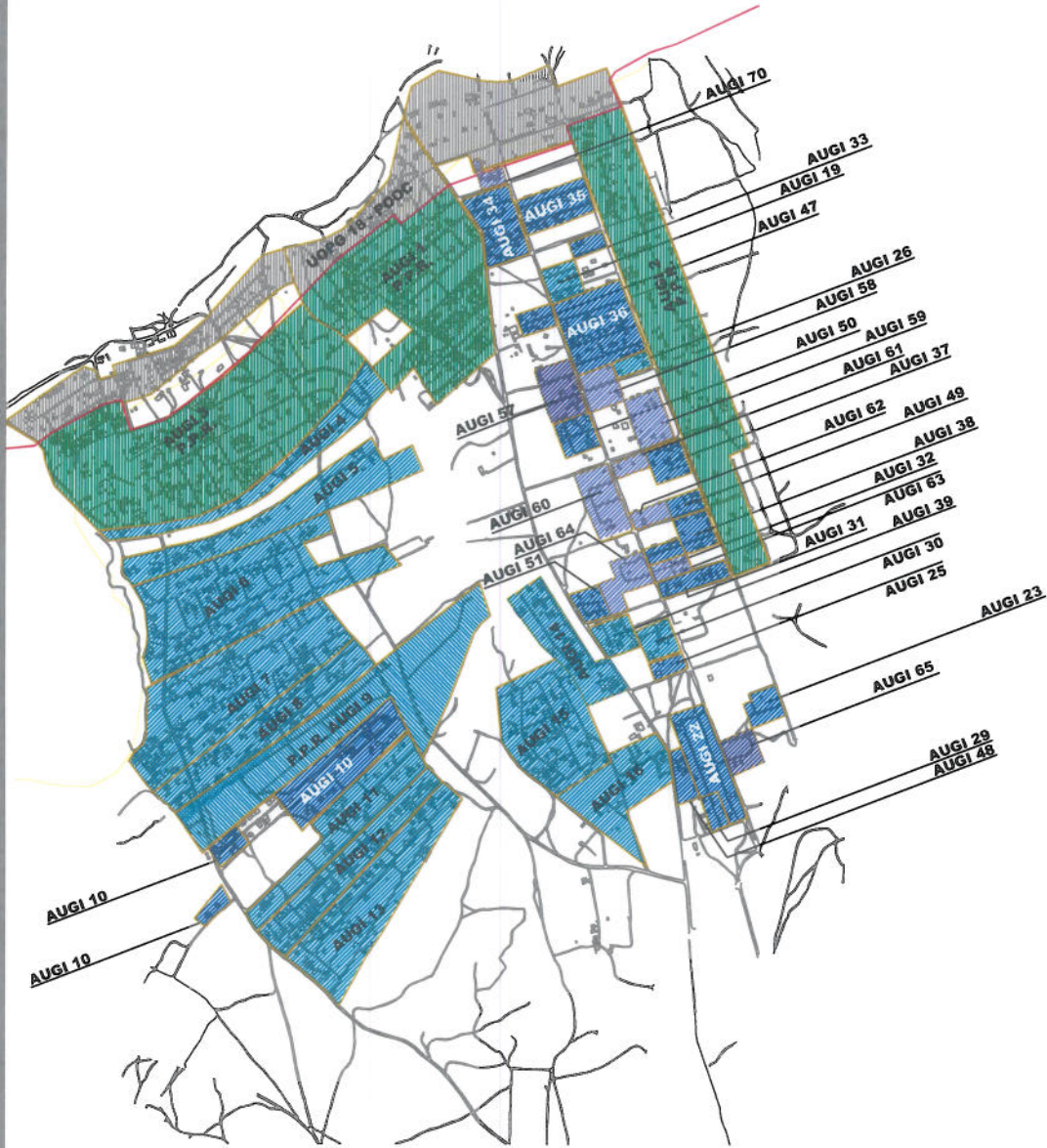
Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

ME D










# Planta 2 - Carta Temática

2014

f  
k  
cm  
T  
R

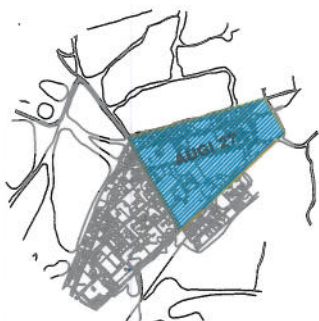


Lagoa de Albufeira

-  DELIMITAÇÃO DE AUGI
-  - Área integrada na UOPG 18 - POOC  
- Margem da Lagoa sem obras de urbanização
-  - PLANOS DE PORMENOR DE RECONVERSÃO AUGI 1, 2, 3 s/ título de reconversão  
- Obras de Urbanização em execução e parcialmente recacionadas
-  - PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA AUGI 9 publicado em Outubro de 2011  
- Com obras urbanização executadas
-  - AUGI com título de reconversão e obras de urbanização executadas
-  - AUGI com loteamento aprovado /Alvará emitido ou em emissão/ Obras executadas ou em execução
-  - AUGI aprovada / Alvará em emissão / Obras executadas ou a executar
-  - AUGI com arquitetura aprovada  
Aguarda especialidades
-  - Loteamento em análise (aguarda especialidades)



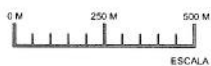
Roça



Pinhal do Cabedal



Alto das Vinhas



  
**Sesimbra**  
 câmara municipal

PMAUGI - Projeto Municipal Áreas Urbanas de Gênesis Illegal

*[Handwritten signatures and marks]*

## AUGI - Freguesia da Quinta do Conde

### Quinta do Conde / Casal do Sapo / Courelas da Brava / Fontainhas

AUGI	Situação actual	Pendente de:	Próximo passo	m2 de STP	FOGOS	Título de Reconversão
18	PPR Pinhal do General	Obras de Urbanização - Recepção Provisória	Recp.º Definitiva	298.840	2.155	Certidão Plano de Pormenor
24	PPR da Ribeira do Marchante	Recuperação das Obras de Urbanização - Iniciativa daCMS	Recp.º Provisória	90.913	498	Certidão Plano de Pormenor
40*	COURELAS - Projecto de Loteamento	Alteração do Loteamento / Emissão de Alvará	Receção provisória	66.700	304	Em preparo
40A*	COURELAS - Projecto de Loteamento	Alteração do Loteamento / Emissão de Alvará	Receção provisória	40.246	156	Em preparo
41*	CASAL SAPO - Projecto de Lot.º	Aprovação de novo loteamento	Emissão de Alvará	85.000	427	
42*	CASAL SAPO - Projecto de Lot.º	D. C. C. / Recepção Provisória Obras Urb.º	D. C. C.	135.000	841	ALVARÁ
43*	CASAL SAPO - Projecto de Lot.º	Alteração do Loteamento / Emissão de Alvará	Emissão de Alvará	96.000	517	Em preparo
44*	CASAL SAPO - Projecto de Lot.º	Alteração do Loteamento / Emissão de Alvará	Emissão de Alvará	99.000	488	Em preparo
45*	FONTAINHAS - Projecto de Lot.º	Instituição de nova Ad.ª Conjunta	Aprovação Lot.º	130.000	622	Aguarda alteração Lei AUGI
52	Q.ª do Conde - Projecto de Lot.º 7/06	Alteração de Loteamento / Pag.º Taxas	Emissão de Alvará	4.132	16	
53	Q.ª do Conde - Projecto de Lot.º 8/06	Alteração de Loteamento / Pag.º Taxas	Emissão de Alvará	3.972	15	
<b>TOTAIS</b>				1.049.803	6.039	
AUGI - Plano de Pormenor de Reconversão						
* AUGI - Projecto de Loteamento de iniciativa municipal						

Anexo 3 - Carta Temática 2014

A J 13

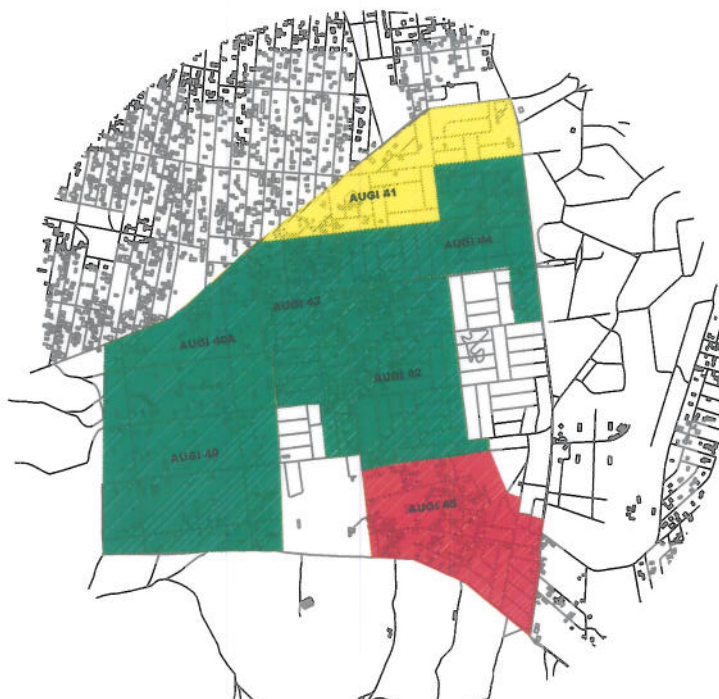
Projeto Municipal Areas Urbanas de Genese legal  
 PMAUGI  
 Sesimbra  
 câmara municipal



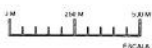
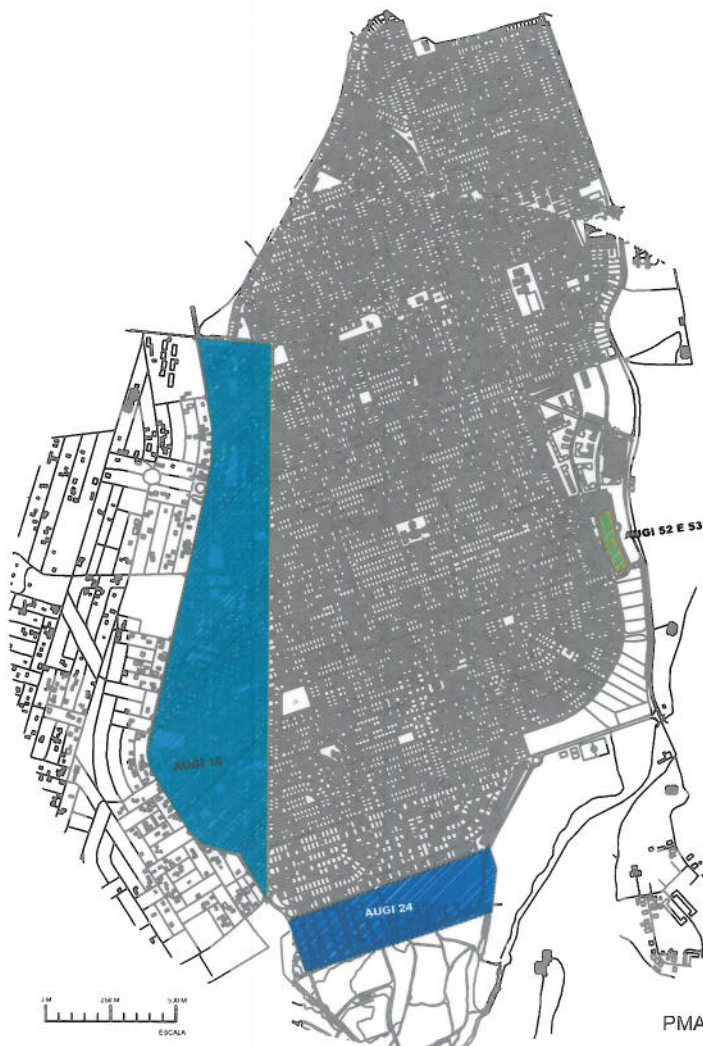
# Planta 3 - Carta Temática

2014

*Handwritten notes:*  
 D  
 f  
 A  
 CM  
 A



Casal do Sapo / Courelas da Brava / Fontainhas



Quinta do Conde

- DELIMITAÇÃO DE AUIGI
- AUIGI com LOTEAMENTO DE INICIATIVA MUNICIPAL / Loteamento em elaboração / Arc Especialidades em análise
- Loteamento elaborado pela CMS  
- CMS pondera modalidade de reconversão
- AUIGI com LOTEAMENTO DE INICIATIVA MUNICIPAL já aprovado / Obras em Execução  
- A AUIGI 42 possui alvará emitido
- AUIGI com título de reconversão e obras de urbanização em execução
- AUIGI com título de reconversão e obras de urbanização a concluir pela CMS
- AUIGI com loteamentos aprovados e obras executadas  
- Alteração de loteamento



PMAUGI - Projeto Municipal Áreas Urbanas de Génese Ilegal

*Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.*

2015  
Março

Handwritten notes in blue ink, including a large checkmark and the text "Fórmula" and "M".

