

**PULA**  
**Plano de**  
**Urbanização**  
**U. E. 2**

**2022 Jan.º 22**

## **CONVOCATÓRIA**

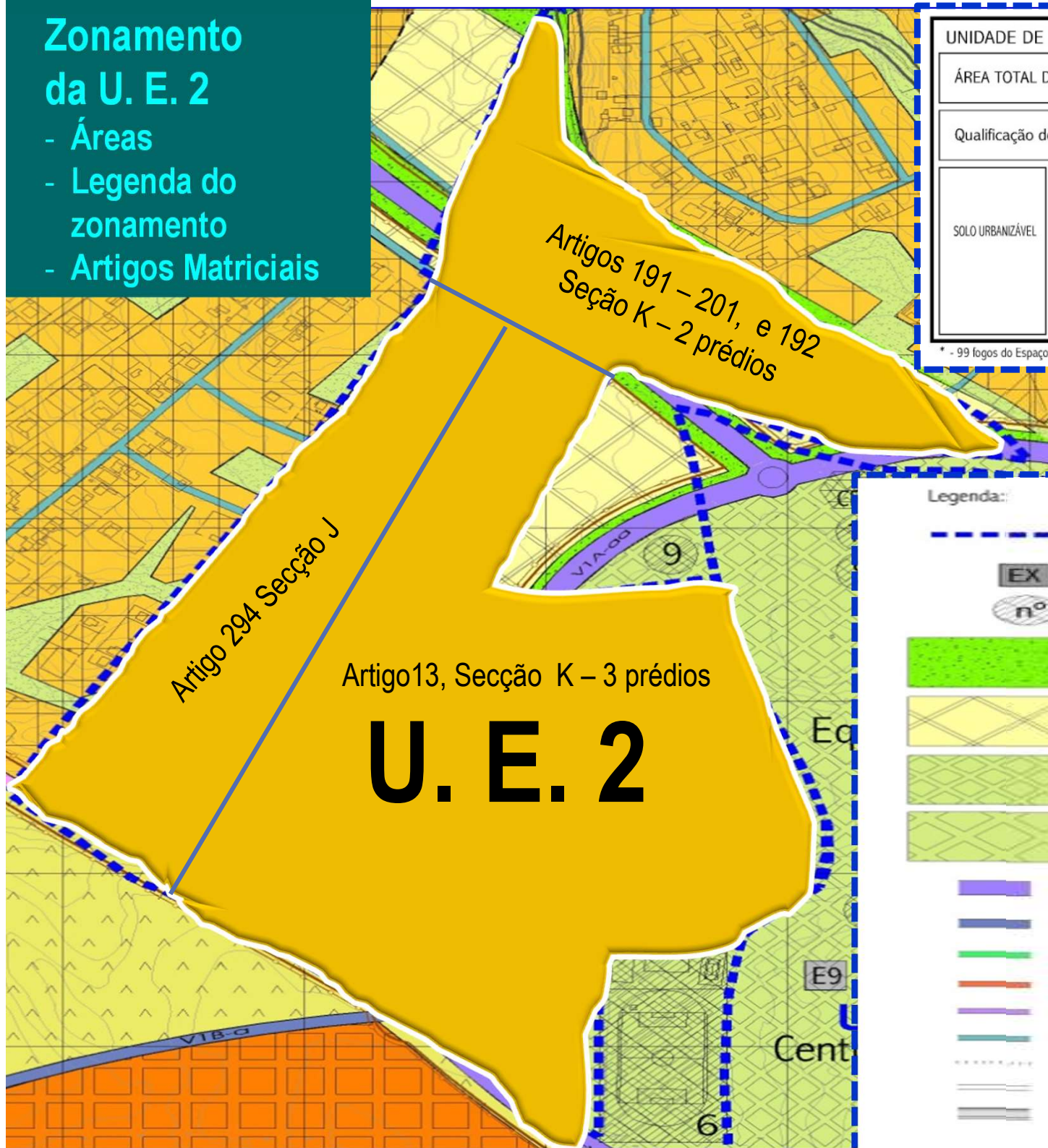
A **Câmara Municipal de Sesimbra**, ao abrigo do disposto no regulamento do PULA – **artigo 76.º, n.º 1, alínea b)**, que fixa como sistema de execução na **U. E. 2**, a **Cooperação**, integrando os prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Sesimbra sob os números: **7480/Castelo** (Parte do Art.º 13 - Secção K), **3321/Castelo**, (Parte do Art.º 13 - Secção K), **1407/Castelo**, (Parte do Art.º 13 – Secção K), **1363/Castelo**, (Art.º 191 e 201 – Secção K), **8412/Castelo** (Art.º 192 - Secção K), **2353/Castelo** (Art.º 294 - Secção J), **vem convocar** os titulares de direitos inscritos nestes prédios, **para participarem na reunião** a realizar no próximo dia **22 de janeiro de 2022**, pelas **09,30 h**, no **Cineteatro João Mota, em Sesimbra**.

Esta **terceira reunião** tem o **objetivo de apresentar e debater**, com os titulares inscritos dos prédios supra identificados os procedimentos essenciais, **designadamente**, o disposto nos **artigos 77.º, 78.º e 79.º do regulamento do PULA**, para a dinamização da operação urbanística a levar a efeito, a qual constitui dever legal dos interessados, nos termos do **art.º 146.º n.º 2 e 3 do RJIGT** (Dec.º Lei n.º 80/2015 de 14 de Maio), **nomeadamente**:

1. **Sistema de Execução “Cooperação”**  
- *Alternativa / Compatibilização*
2. **Fundamentos** – Estrutura fundiária / **RJUE / Lei AUGI**.
3. Faseamento: **Proposta**.
4. **Contrato de Urbanização** - **Art.º 150.º, n.º 2 – RJIGT**.

# Zonamento da U. E. 2

- Áreas
- Legenda do zonamento
- Artigos Matriciais



UNIDADE DE EXECUÇÃO U.E. 2				
ÁREA TOTAL DE INTERVENÇÃO		38,4 ha		
Qualificação do Solo - Categorias		Área (ha)	Nº Fogos	
SOLO URBANIZÁVEL	Espaços Residenciais Programados Densidade D3 - 15 fogos/ ha	20	300	
	Espaços de Uso Especial EE 2	10,8	—	
	Espaços de Uso Especial EE 3	6,6	99*	
	Espaços Verdes - V2	1,00	—	

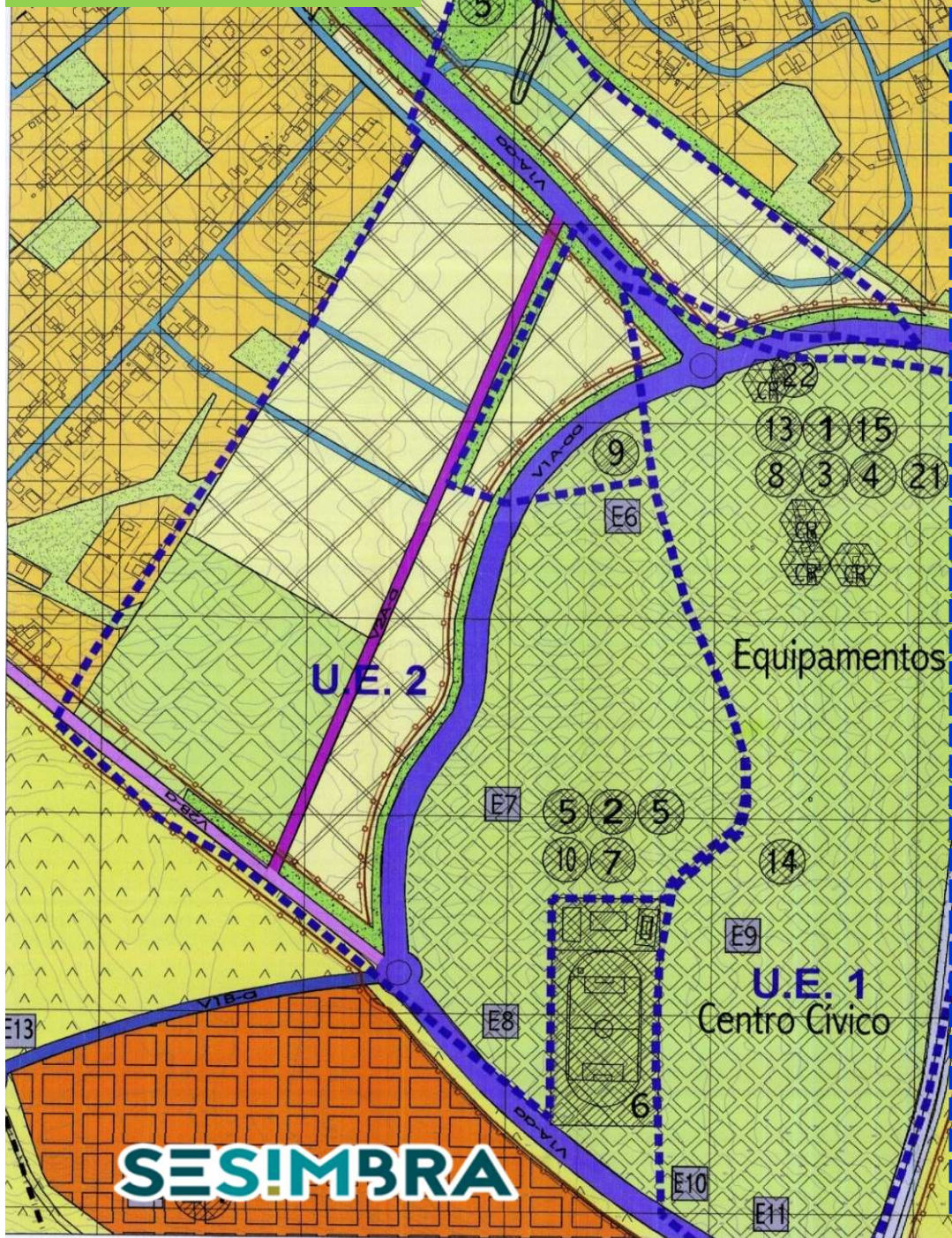
\* - 99 fogos do Espaço Natural de Protecção e Enquadramento à Lagoa

Legenda:

	Delimitação da Unidade de Execução
	Estacionamentos
	Equipamentos/ Comércio/ Serviços/Turismo
	Espaços Verdes - V2
	Espaços Residenciais Programados Densidade D3 - 15 fogos/ ha
	Espaços de Uso Especial - EE 2
	Espaços de Uso Especial - EE 3
	Vias principais de acesso (V1A-aa)
	Vias principais de acesso (V1B-a)
	Vias de distribuição (V2A-a)
	Vias de distribuição (V2B-a)
	Vias de distribuição (V2C)
	Vias Locais principais
	Caminho de peões
	Vias existentes
	EN 377 e faixa de protecção

## U. E. 2

- Equipamentos
- Índices



## EQUIPAMENTOS

nº Designação	Unid.	Área de Terreno	Área de Construção
2 Escola básica 1, 2, 3 com ATL	1	15 000,00 m <sup>2</sup>	4 000,00 m <sup>2</sup> C.M.S.
5 Pequenos Campos de Jogos	3	9 000,00 m <sup>2</sup>	C.M.S.
7 Pavilhão Desportivo Piscina Coberta de Dimensão Reduzida	1	5 000,00 m <sup>2</sup>	3 000,00 m <sup>2</sup>
10 Protecção Civil - Bombeiros	1	2 500,00 m <sup>2</sup>	1 300,00 m <sup>2</sup> C.M.S.
<b>TOTAIS</b>	<b>6</b>	<b>31 500,00 m<sup>2</sup></b>	<b>3 000,00 m<sup>2</sup></b>

C.M.S. - Equipamentos Existentes - não serão contabilizados para efeitos de Índice

U.E. 2	PROPRIEDADES		Índice Médio de Utilização*	Área de Cedência Média*
	Nº de propriedades	Área (m <sup>2</sup> )	0,216	0,623
	6 propriedades	384 000,00	82 800,00 m <sup>2</sup>	239 232,00

## ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO

Foi considerada a área de construção de 200,00 m<sup>2</sup>/fogo

$$82\,800,00\text{ m}^2 / 384\,000\text{ m}^2 = 0,216$$

ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO  
Equipamento e Habitação  
0,216

A.B.C. Habitação = 79 800,00 m<sup>2</sup>

ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO - 79 800,00 m<sup>2</sup> / 384 000 m<sup>2</sup> = 0,208

A.B.C. Equipamento = 3 000,00 m<sup>2</sup>

ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO - 3 000,00 m<sup>2</sup> / 384 000 m<sup>2</sup> = 0,0078

## ÍNDICE MÉDIO DE CEDÊNCIA

$$239\,232,00 / 384\,000,00 = 0,623$$

NOTA FINAL: Nos cálculos utilizados procedeu-se a um arredondamento final das áreas globais.

## Levantamento da Titularidade

<b>PULA - Plano de Urbanização da Lagoa de Albufeira</b>					
<b>U. E. 2 - Cadastro / CRPSesimbra / Proprietários / Comproprietários</b>					
<b>Artigo</b>	<b>Secção</b>	<b>C. R. P. S.</b>	<b>Área / m2</b>	<b>Nome 1.º Titular / Outros</b>	
<b>13</b>	<b>K</b>	<b>07480/Castelo</b>	33 600,00	Augusto da Cruz e outros (Compropriedade)	
		<b>03321/Castelo</b>	27 900,00	Augusto da Cruz e outros (Compropriedade)	
		<b>01407/Castelo</b>	200 000,00	Herdeiros de António Augusto Martins e outros (compropriedade)	
		<b>191/201</b>	<b>1363/Castelo</b>	43 721,50	Herdeiros de António Xavier de Lima e outros (Compropriedade)
		<b>192</b>	<b>8412/Castelo</b>	10 148,00	Manuel Rodrigues e outro
<b>Sub- Total - Secção K</b>			<b>315 369,50</b>		
<b>294</b>	<b>J</b>	<b>2353/Castelo</b>	68 250,00	Frontão - Soc. Construções, Lda.	
<b>Sub- Total - Secção J</b>			<b>68 250,00</b>		
<b>U. E. 2 - TOTAL (K+J)</b>			<b>383 619,50</b>		

# PULA

## Plano de Urbanização da Lagoa de Albufeira

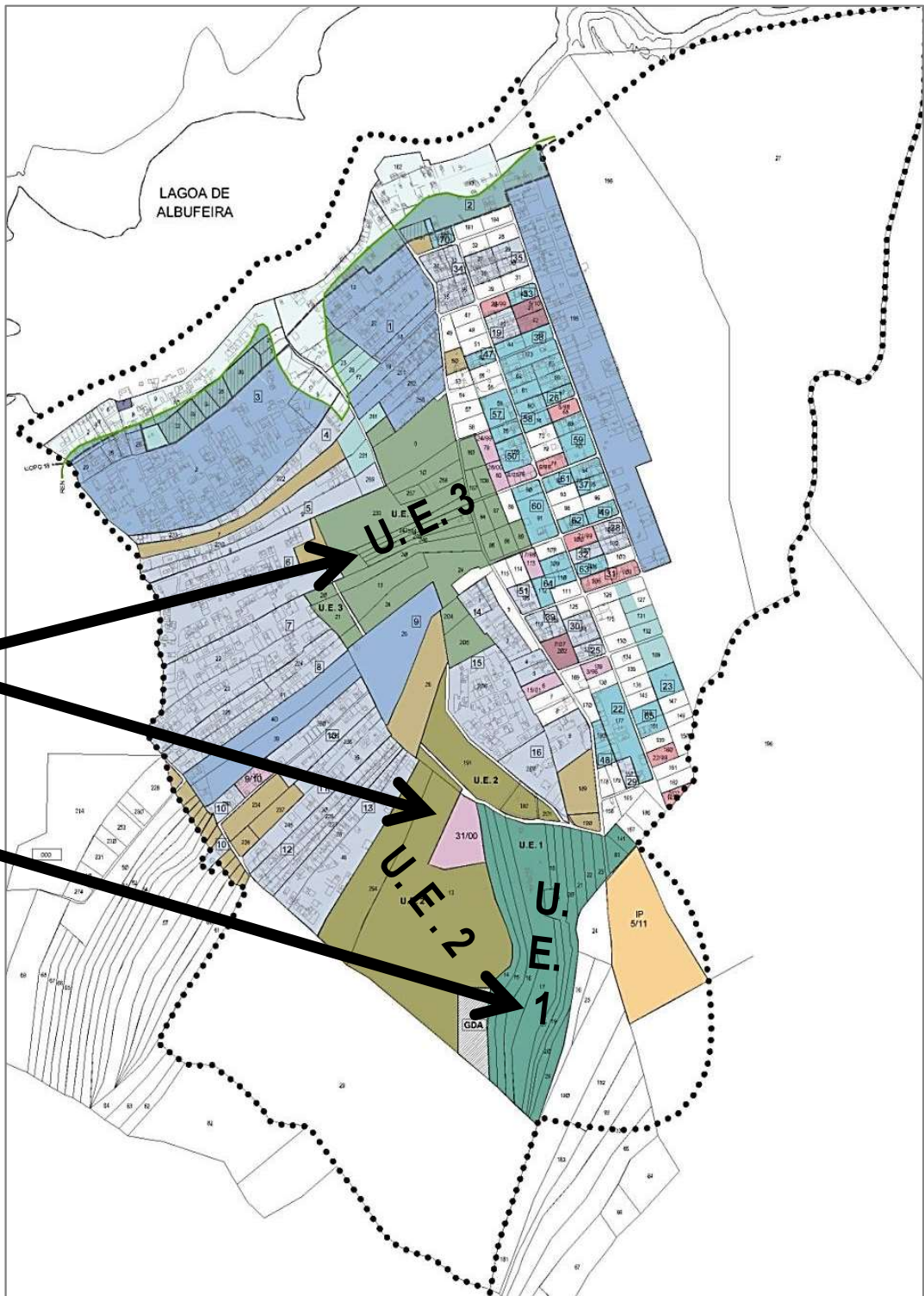
**Sistema de Execução:**

**2 e 3 = Cooperação**

**1 = Compensação**

**Alternativa?**

 <b>Câmara Municipal de Sesimbra</b>		C.M.S./D.P.U. P.M.A.U.G.L.
REVISÃO DO PULA PLANO DE URBANIZAÇÃO DA LAGOA DE ALBUFEIRA		V2.4
PLANTA DE COMPROMISSOS URBANÍSTICOS		1 de Setembro de 2013



- LEGENDA:
- Delimitação da área de intervenção
  - Limite da REN
  - Limite do U.O.P.G. 18
  - Limite
  - 000 AUGI
  - 0/00 Proc.º Obras
  - AUGI / P.P.R. Obras executadas / em execução
  - AUGI / P.P.R. Espaço Natural
  - AUGI / P.P.R. REN
  - Protocolos com AUGI / CMS
  - AUGI / Loteamentos Obras executadas / em execução
  - AUGI / Loteamentos Obras a executar
  - Loteamentos Obras executadas / em execução
  - Loteamentos pendentes do PULA
  - Loteamentos Obras a executar
  - IP (Informação Prévia)
  - Proprietários que já obtiveram cedências para as vias estruturantes
  - 000 Propriedades de um único titular
  - Equipamento de Restauração
  - Unidade de Execução 1
  - Unidade de Execução 2
  - Unidade de Execução 3
  - Propriedades sem capacidade construtiva
  - G.D. Alfarim

ESCALA  
1:10000

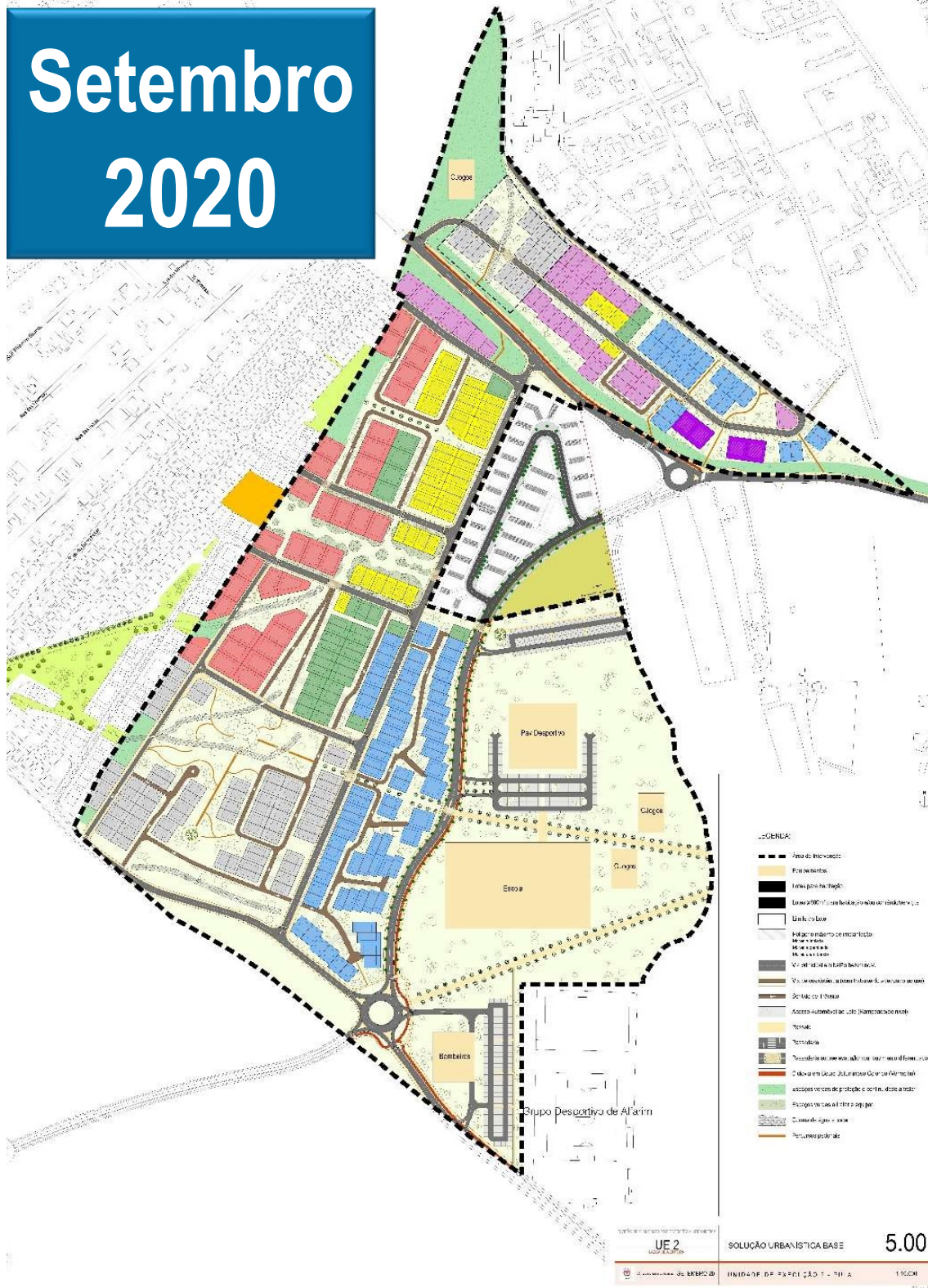


EQUIPA TÉCNICA


 ARQUICOLLECTIVE  
 Engenharia e Arquitectura  
 Rua Costa da Maderalva  
 1695-117, 2801-18, Sintra  
 N. 212 19 884

Coordenador:  
 Arq.º João Simões Raposo  
 Coordenadora Adjunta: ESTE

Setembro  
2020



Considerando o ensaio da distribuição dos lotes, o desenho urbano e, a estrutura fundiária dos prédios que integram a U. E. 2 do PULA, poderá cada prédio avançar com a execução de Lot.º por propriedade?

**Considera-se que sim:**

- Os prédios em m2 ao abrigo do RJUE.
- Os prédios em compropriedade por recurso à Lei AUGI e RJUE.

Identificação de todos os prédios abrangidos (artigo 120.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 380/99, em vigor à data da publicação do PULA, 16/08/2013, e artigo 148.º do Decreto- Lei n.º 80/2015).

EXISTENTE				UNIDADE DE EXECUÇÃO 2 (m²)
Artigo	CR Predial Castelo	Area (m²)	N.º de Parcelas (Inscrições)	
294 - Secção J	2353	68 250,00	1	383 619,50
13 - Secção K (parte)	1407	200 000,00	56	
13 - Secção K (parte)	3321	27 900,00	35	
13 - Secção K (parte)	7480	33 600,00	48	
191 e 201 Secção K (parte)	1363	43 721,50	50	
192 - Secção K (parte)	8412	10 148,00	1	
<b>TOTAIS</b>	...	<b>383 619,50</b>	<b>191</b>	

**Fase A**

**Fase C**

**Fase E**

**Fase F**

**Fase D**

**Fase B**

C  
o  
m  
p  
r  
o  
p  
r  
i  
e  
d  
a  
d  
e



**Setembro  
2020**



*Proposta de  
Faseamento:*

➤ *Fase A*

*Prédio 2353 / Castelo*

*Matriz 294 – Secção J*

FASE	AREA (m2)	CEDENCIAS				AREA MAXIMA PRIVADA (m2)	LOTES (Simulação)		N.º MAX. FOGOS	STP		USO DO SOLO		LUGARES DE ESTAC. PRIVADO POR LOTE (Simulação) (4)	MINIMO ESTAC. PUBLICO (Simulação)	LUGARES DE ESTAC. PUBLICO (Solução Urbana)	
		Equipamentos EE2 (D. Privado Municipal)	Realojamento EE3 (D. Privado Municipal)	Esp. Verdes e Equipamentos (m2)	Arruamentos, Estacionamento e Passeios (m2)		Area Máxima do Lote (m2) (1)	N.º Máximo (2)		Máxima Total (m2)	Simulação por Lote (m2)	N.º MAX. PISOS	Lotes para Habitação				Comércio Serviços (3)
A	76 847,39	0	28 433,10		27 414,29	21 000,00	600	35	35	12 600	360	2	35	Permite	3	21	26

**Setembro  
2020**

*Proposta de  
Faseamento:*

➤ *Fase B*

*Prédio 8412 / Castelo*

*Matriz 192 – Secção K*

FASE	AREA (m <sup>2</sup> )	CEDENCIAS				AREA MAXIMA PRIVADA (m <sup>2</sup> )	LOTES (Simulação)		N.º MAX. FOGOS	STP		N.º MAX. PISOS	USO DO SOLO		LUGARES DE ESTAC. PRIVADO POR LOTE (Simulação) (4)	MINIMO ESTAC. PUBLICO (Simulação)	LUGARES DE ESTAC. PUBLICO (Solução Urbana)
		Equipamentos EE2 (D. Privado Municipal)	Realojamento EE3 (D. Privado Municipal)	Esp. Verdes e Equipamentos (m <sup>2</sup> )	Arruamentos, Estacionamento e Passeios (m <sup>2</sup> )		Area Máxima do Lote (m <sup>2</sup> ) (1)	N.º Máximo (2)		Máxima Total (m <sup>2</sup> )	Simulação por Lote (m <sup>2</sup> )		Lotes para Habitação	Comércio Serviços (3)			
B	7 017,43	0	0	5 017,43	2 000,00	500	4	4	1 200	300	2	4	Permite	2	2	0	



# Proposta de Faseamento:

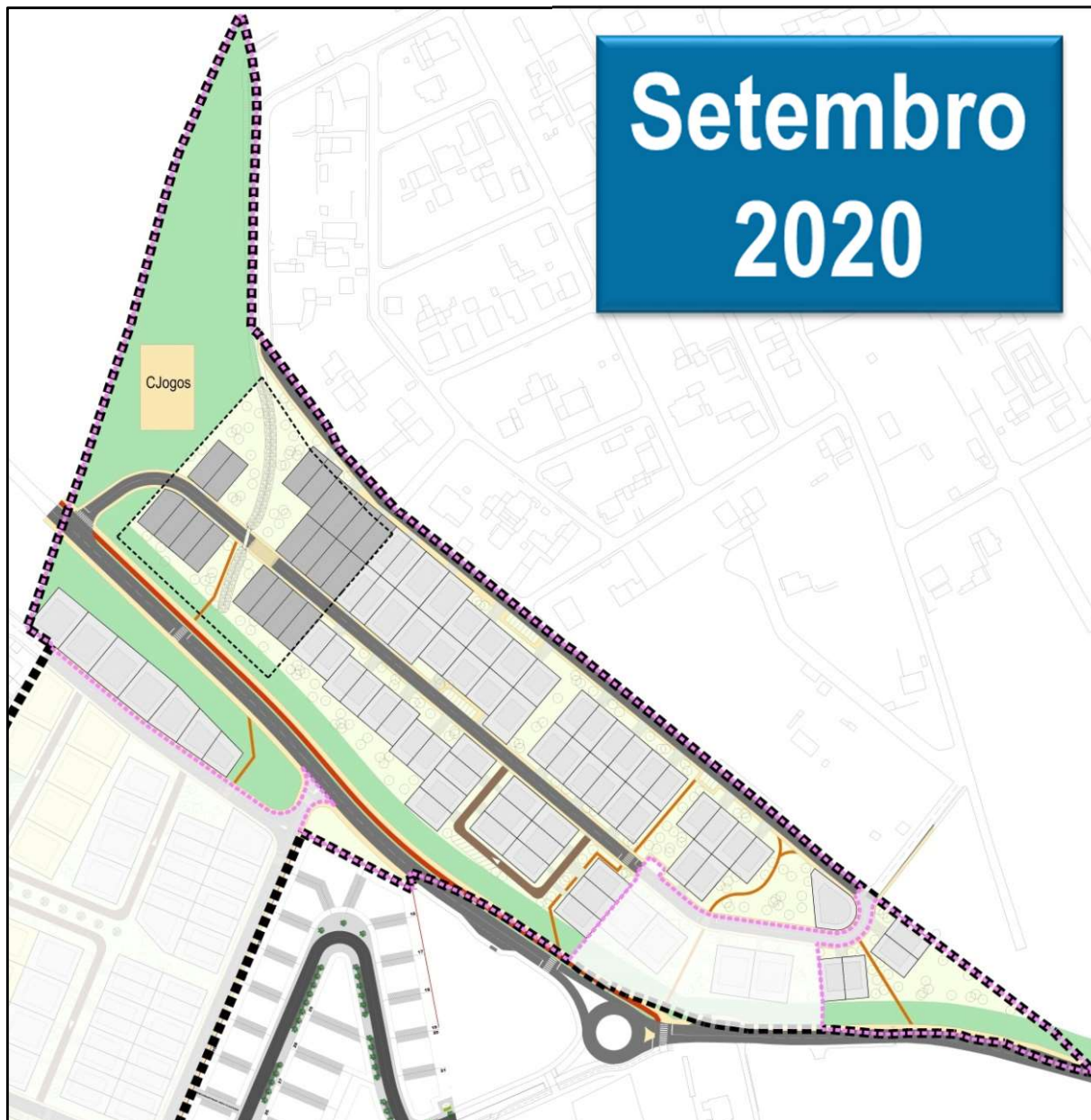
➤ Fase C

Prédio 1407 / Castelo

Matriz 13 (parte)  
Secção K

FASE	AREA (m <sup>2</sup> )	CEDENCIAS				AREA MAXIMA PRIVADA (m <sup>2</sup> )	LOTES (Simulação)		N.º MAX. FOGOS	STP		USO DO SOLO		LUGARES DE ESTAC. PRIVADO POR LOTE (Simulação) (4)	MINIMO ESTAC. PUBLICO (Simulação)	LUGARES DE ESTAC. PUBLICO (Solução Urbana)
		Equipamentos EE2 (D. Privado Municipal)	Realojamento EE3 (D. Privado Municipal)	Esp. Verdes e Equipamentos (m <sup>2</sup> )	Arruamentos, Estacionamento e Passeios (m <sup>2</sup> )		Area Máxima do Lote (m <sup>2</sup> ) (1)	N.º Máximo (2)		Máxima Total (m <sup>2</sup> )	Simulação por Lote (m <sup>2</sup> )	N.º MAX. PISOS	Comércio Serviços (3)			
C	190 296,40	24 900,00	10 590,00	135 906,40	18 900,00	250	60	11 340	2	150	71	Permite	2	28	88	
						300	7			180			2			
						400	2			240			2			
						500	2			300			2			649

# Setembro 2020



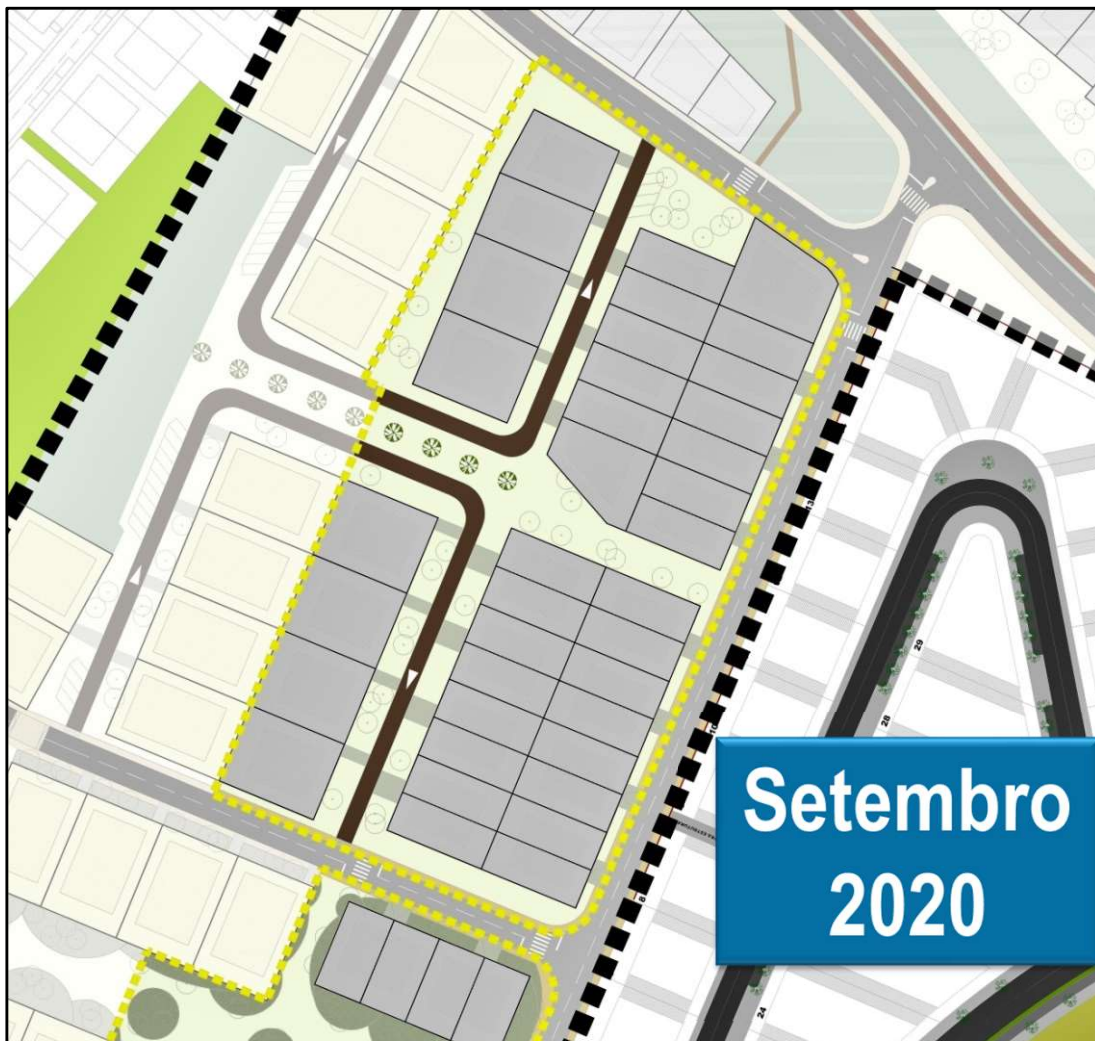
Proposta de  
Faseamento:

➤ Fase D

Prédio 1363 / Castelo

Matriz 13 (parte)  
Secção K

FASE	AREA (m2)	CEDENCIAS				AREA MAXIMA PRIVADA (m2)	LOTES (Simulação)		N.º MAX. FOGOS	STP		N.º MAX. PISOS	USO DO SOLO		LUGARES DE ESTAC. PRIVADO POR LOTE (Simulação) (4)	MINIMO ESTAC. PUBLICO (Simulação)	LUGARES DE ESTAC. PUBLICO (Solução Urbana)
		Equipamentos EEZ (D. Privado Municipal)	Reajustamento EEZ (D. Privado Municipal)	Esp. Verdes e Equipamentos (m2)	Arruamentos, Estacionamento e Passeios (m2)		Area Máxima do Lote (m2) (1)	N.º Máximo (2)		Máxima Total (m2)	Simulação por Lote (m2)		Lotés para Habitação	Comércio Serviços (3)			
D	51 360,58	1 200,00	0	30 860,58	19 300,00	250	48	11 580	150	2	67	0	2	27	33		
						300	8		180				2				
						400	6		240				2				
						500	5		300				Permite			2	



**Setembro  
2020**

## Proposta de Faseamento:

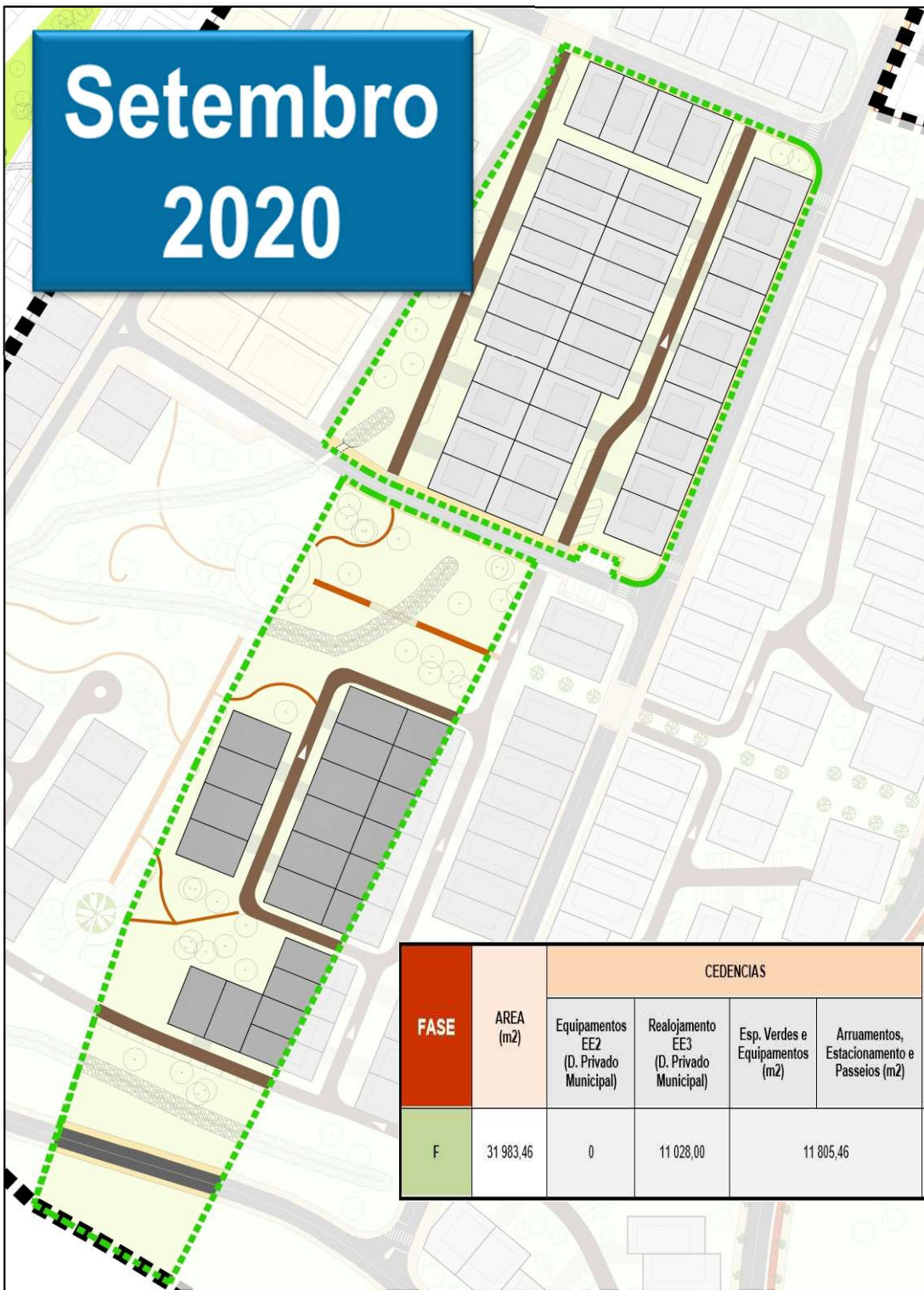
➤ Fase E

Prédio 3321 / Castelo

Matriz 13 (parte)  
Secção K

FASE	AREA (m2)	CEDENCIAS				AREA MAXIMA PRIVADA (m2)	LOTES (Simulação)		N.º MAX. FOGOS	STP		N.º MAX. PISOS	USO DO SOLO		LUGARES DE ESTAC. PRIVADO POR LOTE (Simulação) (4)	MINIMO ESTAC. PUBLICO (Simulação)	LUGARES DE ESTAC. PUBLICO (Solução Urbana)	
		Equipamentos EE2 (D. Privado Municipal)	Realojamento EE3 (D. Privado Municipal)	Esp. Verdes e Equipamentos (m2)	Arruamentos, Estacionamento e Passeios (m2)		Area Máxima do Lote (m2) (1)	N.º Máximo (2)		Máxima Total (m2)	Simulação por Lote (m2)		Lotés para Habitação	Comércio Serviços (3)				
E	26 114,24	0	0	12 164,24	13 950,00	250	37	47	10 250	150	2	47	0	2	19	4		
						400	3			240							Permite	2
						500	7			300								

**Setembro  
2020**



*Proposta de  
Faseamento:*

➤ *Fase F*

*Prédio 7480 / Castelo*

*Matriz 13 (parte)  
Secção K*

FASE	AREA (m <sup>2</sup> )	CEDENCIAS				AREA MAXIMA PRIVADA (m <sup>2</sup> )	LOTES (Simulação)		N.º MAX. FOGOS	STP		N.º MAX. PISOS	USO DO SOLO		LUGARES DE ESTAC. PRIVADO POR LOTE (Simulação) (4)	MINIMO ESTAC. PUBLICO (Simulação)	LUGARES DE ESTAC. PUBLICO (Solução Urbana)
		Equipamentos EE2 (D. Privado Municipal)	Realojamento EE3 (D. Privado Municipal)	Esp. Verdes e Equipamentos (m <sup>2</sup> )	Arruamentos, Estacionamento e Passeios (m <sup>2</sup> )		Area Máxima do Lote (m <sup>2</sup> ) (1)	N.º Máximo (2)		Máxima Total (m <sup>2</sup> )	Simulação por Lote (m <sup>2</sup> )		Lotes para Habitação	Comércio Serviços (3)			
F	31 983,46	0	11 028,00	11 805,46	9 150,00	250	33	5 490	150	2	36	0	2	14	10		
						300	3		180				2				

FASE	AREA (m2)	CEDENCIAS				AREA MAXIMA PRIVADA (m2)	LOTES (Simulação)		N.º MAX. FOGOS	STP		N.º MAX. PISOS	USO DO SOLO		LUGARES DE ESTAC. PRIVADO POR LOTE (Simulação) (4)	MINIMO ESTAC. PUBLICO (Simulação)	LUGARES DE ESTAC. PUBLICO (Solução Urbana)	
		Equipamentos EE2 (D. Privado Municipal)	Realojamento EE3 (D. Privado Municipal)	Esp. Verdes e Equipamentos (m2)	Arruamentos, Estacionamento e Passeios (m2)		Area Máxima do Lote (m2) (1)	N.º Máximo (2)		Máxima Total (m2)	Simulação por Lote (m2)		Lotes para Habitação	Comércio Serviços (3)				
A	76 847,39	0	28 433,10	27 414,29	21 000,00	600	35	35	12 600	360	2	35	Permite	3	21	26		
B	7 017,43	0	0	5 017,43	2 000,00	500	4	4	1 200	300	2	4	Permite	2	2	0		
C	190 296,40	24 900,00	10 590,00	135 906,40	18 900,00	250	60	71	11 340	2	71	2	71	0	28	28	88	
						300	7							2				
						400	2							Permite				2
						500	2							Permite				2
D	51 360,58	1 200,00	0	30 860,58	19 300,00	250	48	67	11 580	2	67	2	67	0	27	27	33	
						300	8							2				
						400	6							Permite				2
						500	5							Permite				2
E	26 114,24	0	0	12 164,24	13 950,00	250	37	47	10 250	2	47	2	47	0	19	19	4	
						400	3							Permite				2
						500	7							Permite				2
F	31 983,46	0	11 028,00	11 805,46	9 150,00	250	33	36	5 490	2	36	2	36	0	14	14	10	
						300	3							Permite				2
6	383 619,50	26 100,00	50 051,10	223 168,40	84 300,00	...	260	260	52 460	...	...	260	...	...	111	810		

## **Execução dos Planos Territoriais**

Jorge Carvalho

...

Não obstante, o conceito de Unidade de Execução, agora como antes, afigura-se muito claro: corresponde à delimitação de uma área para efeitos de uma execução urbanística. Sublinha-se que se trata de **“uma execução”**, reunindo um conjunto bem preciso de prédios e de investidores em realização conjunta, **não obstante esta poder ser faseada.**

Antes de instituída já era algumas (poucas) vezes praticada sob o nome não oficial de “loteamento conjunto”. No atual RJGT surge muito claro que se traduzirá em operação de reparcelamento urbano, regida por contrato de urbanização. Em nada se confunde, portanto, com plano de pormenor, o qual tem uma natureza normativa. Parafraseando alguns de nós: **“a unidade de execução é para executar”**.

É delimitada em consonância com programação municipal e, como ela, deve obedecer a quesitos operativos **(RJGT, artigo 146º, nº 4): viabilidade jurídica / fundiária; sustentabilidade económica/ financeira; mobilização de parceiros e respetivos meios (privados e do Município).**

Acrescentaria a estas orientações outras duas que se me afiguram fundamentais:

- Atitude estratégica e muito seletiva, apenas as intervenções de que a cidade mais necessita, já que a aposta genérica tem que incidir na reabilitação e no efetivo uso das edificações existentes.
- - Atitude pragmática, traduzida em objetivo claro e exequível e envolvendo em cada unidade de execução os prédios e os investidores indispensáveis, e apenas esses.

...

---

Publicado no livro: 2016, “O novo Regime Jurídico dos instrumentos de Gestão Territorial”; coordenado por Cláudio Monteiro, Jaime Valle e João Miranda; ICJP, CIDP, Almedina



## **PULA – Plano de Urbanização da Lagoa de Albufeira (U. E. 2)**

- Com a delimitação das Unidades de Execução (U.E.) julga-se possível avançar com operações urbanísticas - Loteamentos -.
- Cada **UE da Lagoa de Albufeira** tem especificidades próprias.
- Hoje realizamos a terceira reunião de dinamização / auscultação junto dos interessados da **U. E. 2**.
- No contexto de desenvolvimento de Sesimbra considera-se ser de concretizar a solução gerada com a **publicação do PULA**, no contexto da sua **Execução** que possibilita a apresentação de loteamentos ao abrigo do **RJUE** e, outros, ao abrigo da **Lei AUGI (redação em vigor)** de iniciativa municipal, sem administração conjunta, todos sujeitos a Contrato de Urbanização.