

Fontainhas Q.^a do Conde Sesimbra

2015 DEZ 05



RECONVERSÃO DAS AUGI

Reunião com a Câmara Municipal **CONVITE**

A Câmara Municipal de Sesimbra convida a população das Fontainhas a estar presente numa reunião com o presidente da Câmara, que se realiza no dia 5 de dezembro, sábado, às 15 horas, no Grupo Desportivo do Casal do Sapo.

O encontro tem como objetivo dar a conhecer as propostas de alteração à delimitação e à modalidade de reconversão das AUGI a constituir na localidade das Fontainhas, e promover a participação e a análise das mesmas.

A sua presença e participação são indispensáveis para a reconversão das AUGI das Fontainhas.

Participe!

Câmara Municipal de Sesimbra

Índice:

- 1. Fundamento**
- 2. Processo de reconversão**
- 3. Proposta de delimitação**
 - a) Peças gráficas, com base nos Artigos Matriciais**
- 4. Elaboração de peças desenhadas e escritas**
- 5. Execução de obras de urbanização**
- 6. Faseamento**
- 7. Custos de reconversão (estimativa – Art.º 16.º-C, Lei AUGI)**
- 8. Pagamento de comparticipações (Art.º 3.º, Lei AUGI)**
- 9. Conclusão**

1. Fundamento:

I. Os prazos fixados pela Lei AUGI, republicada pela Lei 70/2015 de 16 de Julho, para a delimitação e emissão do título de reconversão e execução de obras de urbanização.

II. Nos termos do disposto no Art.º 1.º, n.º 2 – Lei AUGI:

“Consideram-se AUGI os prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objecto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção até à data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro”.

Competência:

Art.º 1.º, n.º 4 - Lei AUGI, a iniciativa terá de ser da CMS.

2. Processo de Reconversão Urbanística:

Lei AUGI:

- **Art.º 4º/1, b)** - Como operação de loteamento de iniciativa municipal.
- **Art.º 31º/6** – As despesas de elaboração do processo de reconversão constituem encargos da urbanização.
- **Art.º 32º** - Modalidades de reconversão por iniciativa municipal.
- **Art.º 32º/1, a)** – Com apoio da Administração Conjunta.
- **Art.º 32º/1, b)** – Sem apoio da Administração Conjunta.
- **Art.º 32º/3** – “...sem prejuízo do disposto no Art.º 3º/2 e 3...” (Dever de conformar o lote com o alvará de loteamento e dever de compartilhar nos custos de reconversão);

3. Proposta de delimitação

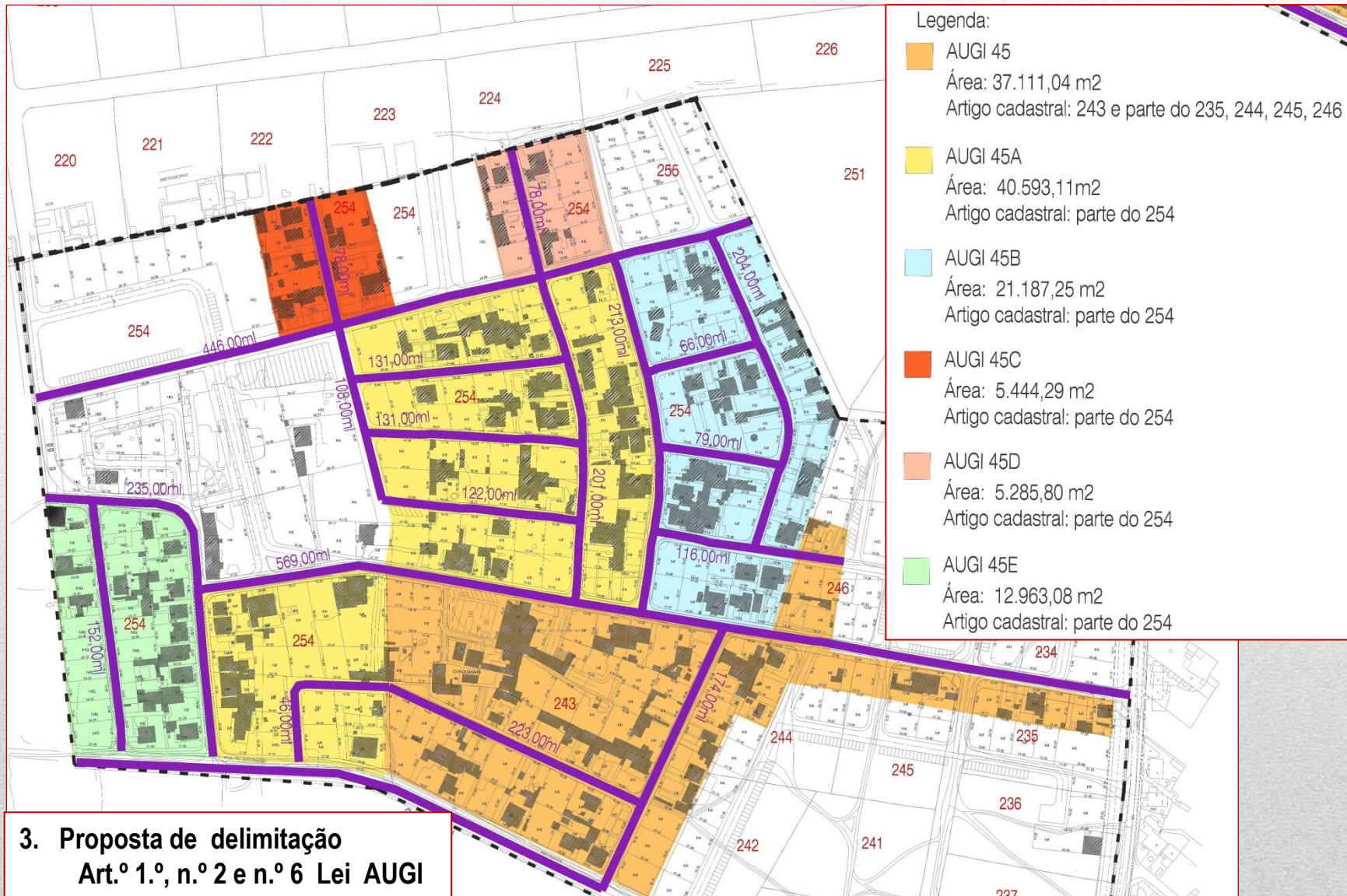
Art.º 1.º, n.º 2 - Lei AUGI:

“Consideram-se AUGI os prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objecto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção até à data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro”.

Art.º 1.º, n.º 6 - Lei AUGI:

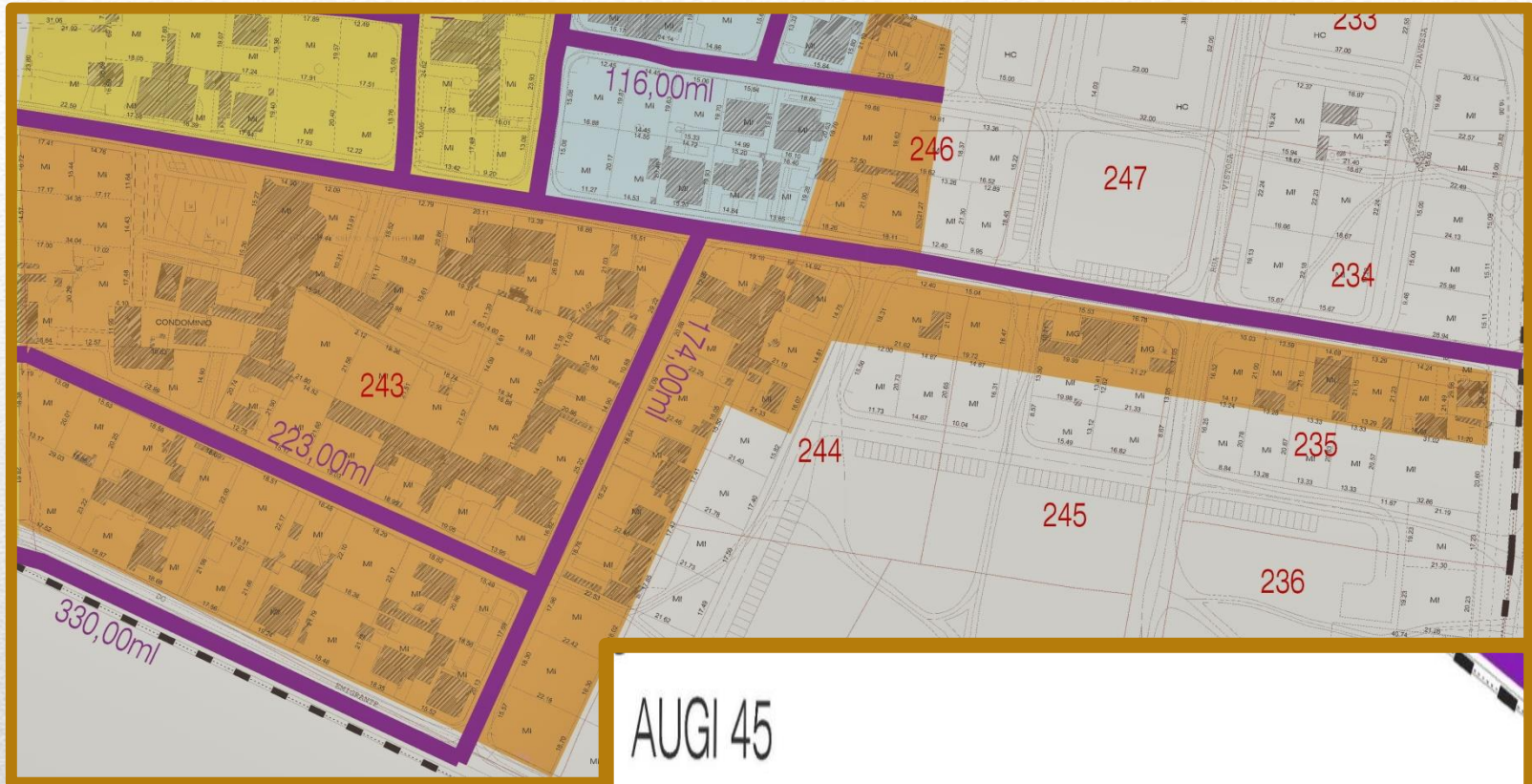
“A delimitação do perímetro das AUGI é feita com recurso a qualquer meio gráfico, cadastral ou registral que identifique com clareza a área delimitada, a qual corresponde à área que, no entendimento da câmara municipal, deve ser objecto de um único processo de reconversão urbanística, podendo integrar um ou mais prédios contíguos.”

Fontainhas / Q.^a do Conde / Sesimbra



3. Proposta de delimitação
Art.º 1.º, n.º 2 e n.º 6 Lei AUGI

Fontainhas / Q.^a do Conde / Sesimbra

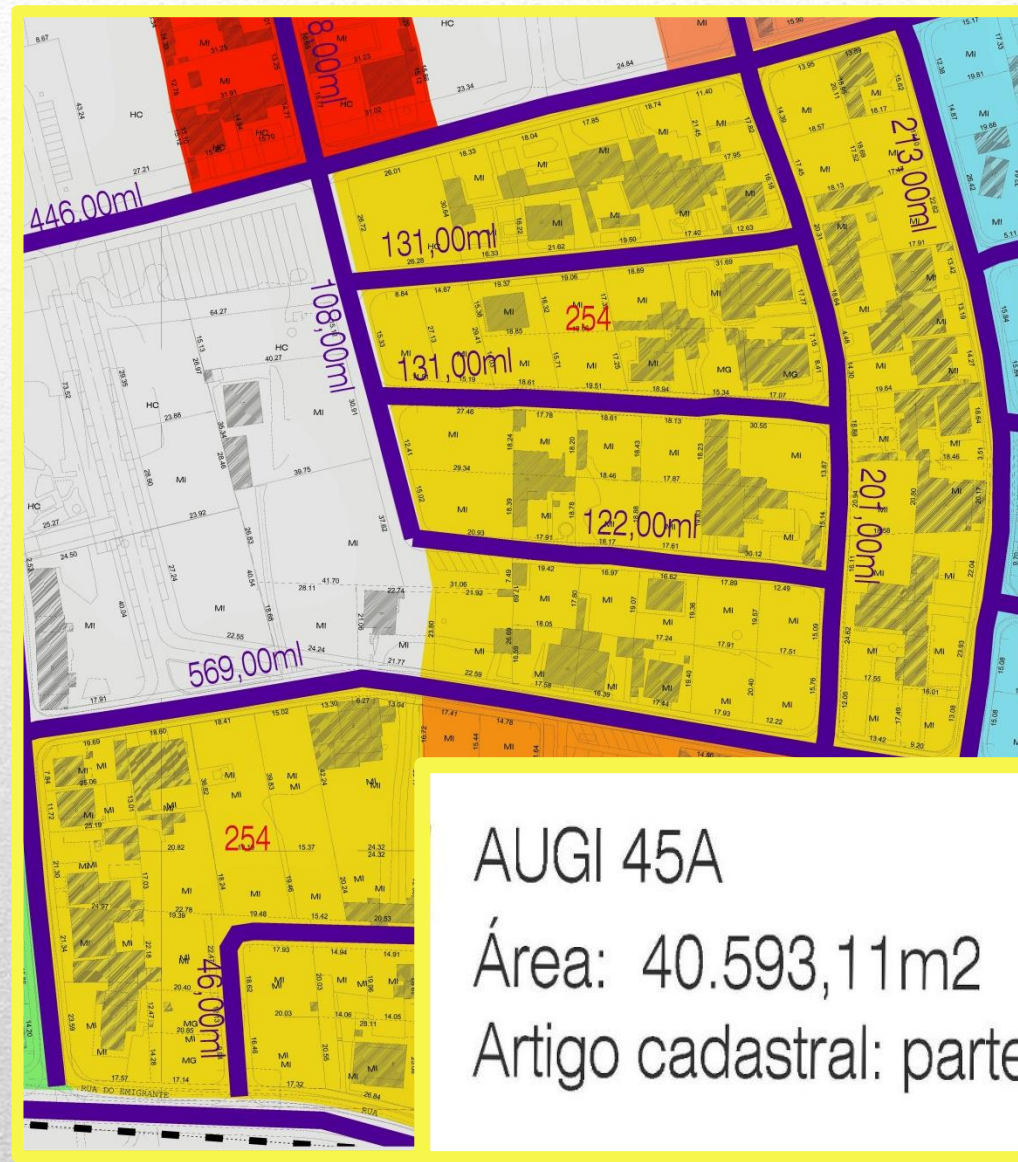


AUGI 45

Área: 37.111,04 m²

Artigo cadastral: 243 e parte do 235, 244, 245, 246

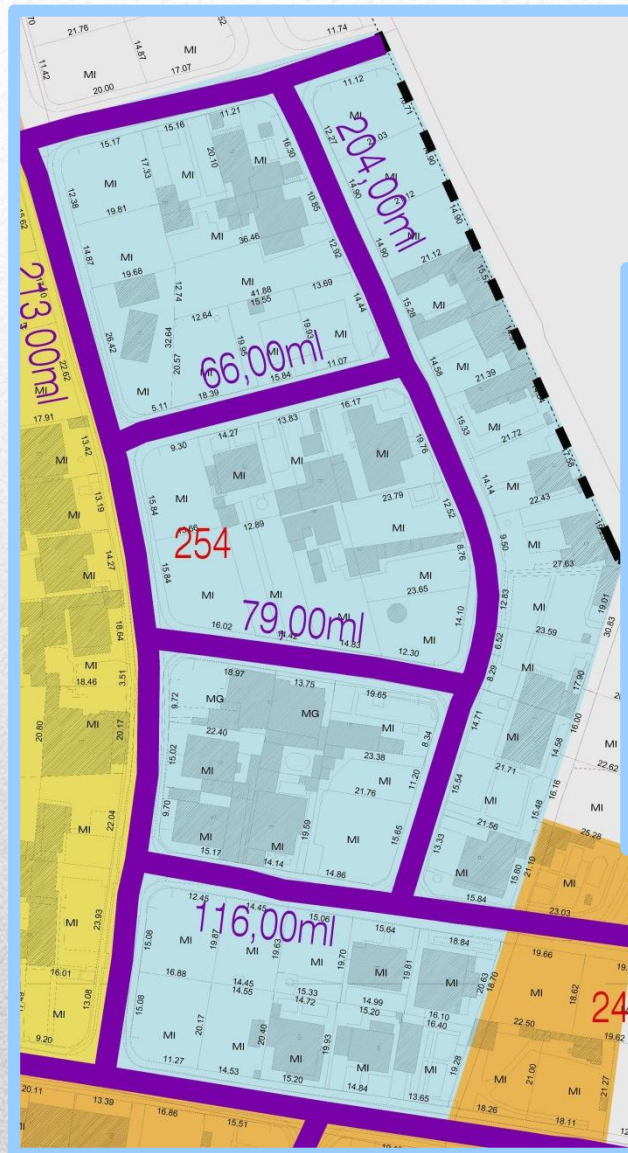
Fontainhas / Q.^a do Conde / Sesimbra



AUGI 45A

Área: 40.593,11m²

Artigo cadastral: parte do 254

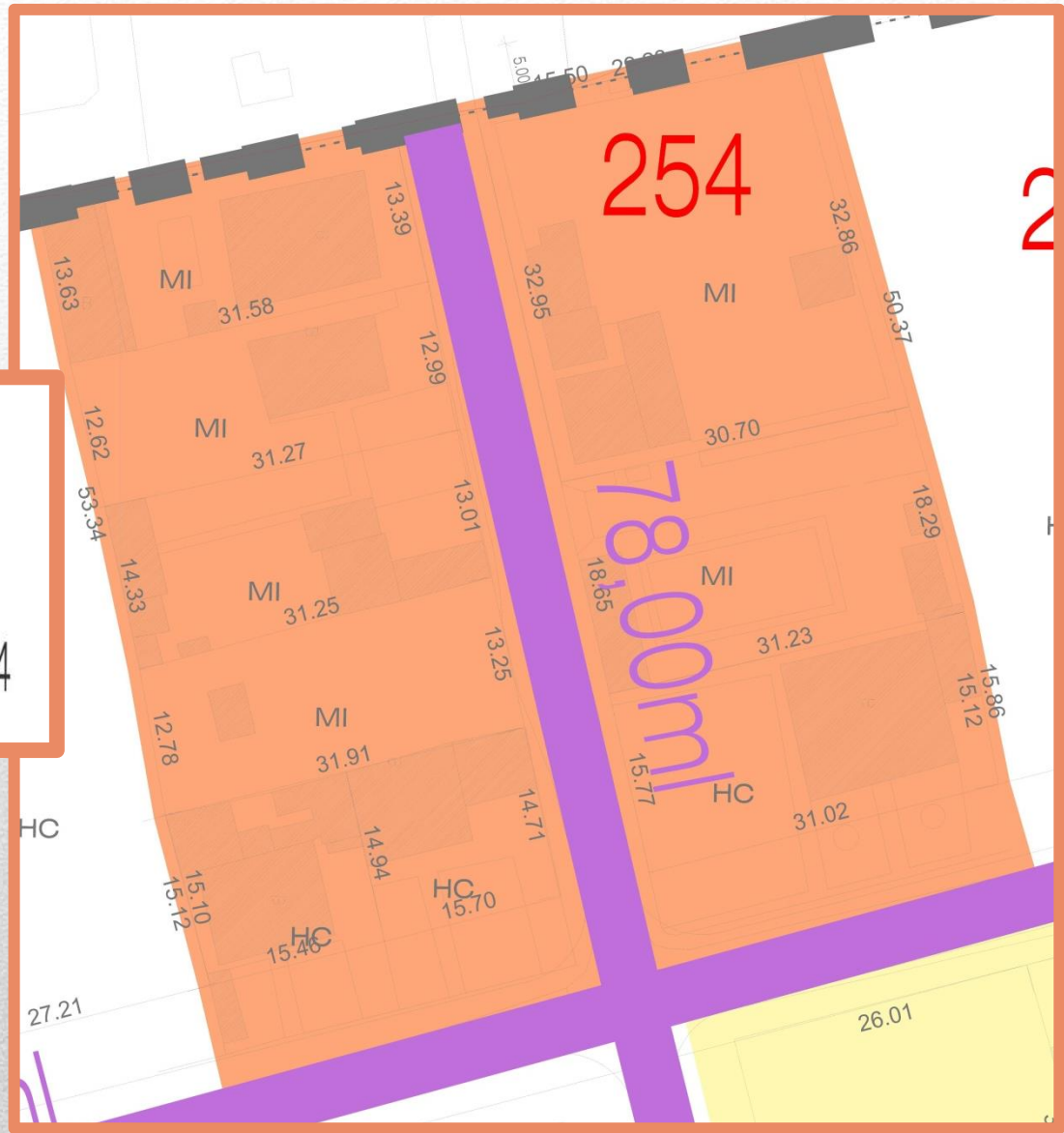


AUGI 45B

Área: 21.187,25 m²

Artigo cadastral: parte do 254

AUGI 45C
Área: 5.444,29 m²
Artigo cadastral: parte do 254



Fontainhas / Q.^a do Conde / Sesimbra

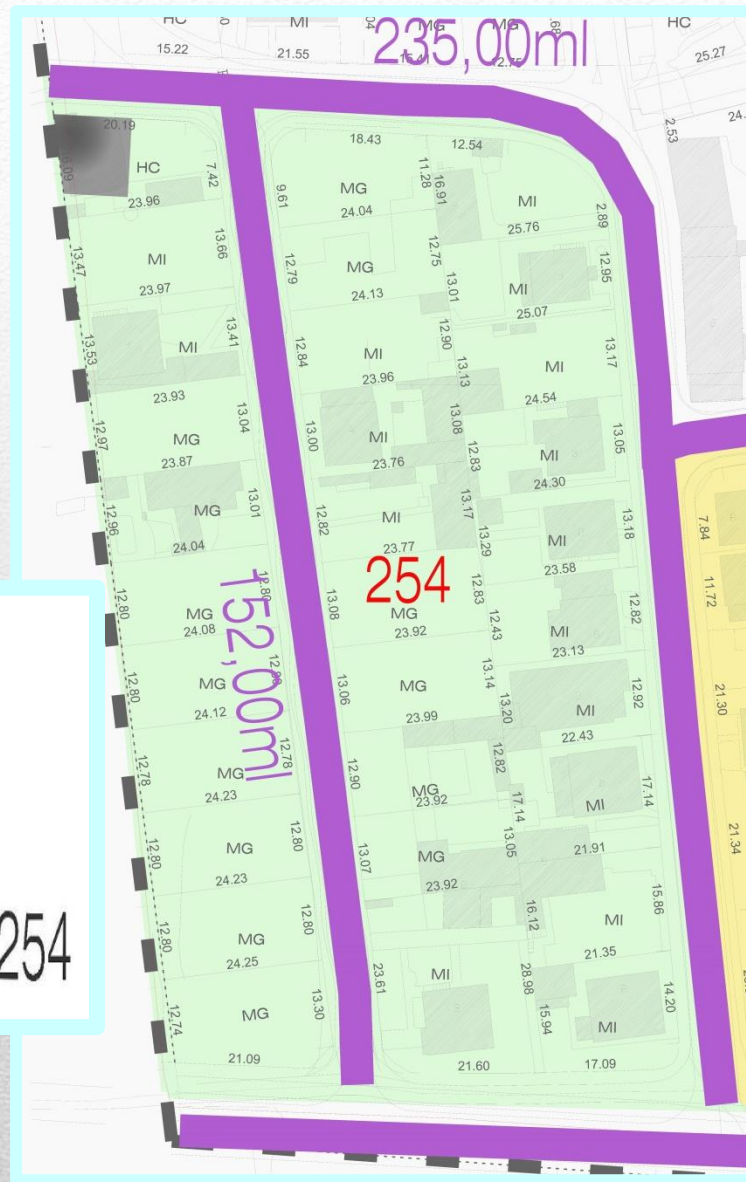


AUGI 45D

Área: 5.285,80 m²

Artigo cadastral: parte do 254

Fontainhas / Q.^a do Conde / Sesimbra



AUGI 45E

Área: 12.963,08 m²

Artigo cadastral: parte do 254

2015 DEZ 05

GD CASAL do SAPO

4. **Elaboração de peças desenhadas e escritas:**

- Projetos de Loteamento – CMS - com recurso a equipa interna;
- Projetos de especialidades – CMS – com recurso a equipa interna/externa, ou pelos comproprietários, no caso de **iniciativa municipal com apoio da Administração Conjunta;**
- Nesta hipótese, com subscrição de Contrato de Urbanização

5. Execução de obras de urbanização:

- Nos termos do disposto no **Art.º 50.º - Lei AUGI:**

“1 - A câmara municipal pode promover a realização das obras de urbanização por conta dos proprietários.

*2 - A execução das obras referidas no número anterior e o pagamento das despesas suportadas com as mesmas efetuam-se nos termos dos artigos **107.º** e **108.º** do regime jurídico da urbanização e edificação.*

*3 - A câmara municipal pode, ainda, acionar a **caução prevista no artigo 27.º** “*

6. Faseamento: *Projetos e Obras*

- **2016** - elaboração da solução urbanística, conforme previsto no PU – Plano de Urbanização em vigor.
- **2017** - *elaboração dos projetos de especialidades: Rede de esgotos, Rede de Água e Rede Viária (...)*
- **2018** – Execução da Rede de esgotos.
- **2019** – Execução da Rede de água
- **2020 / 2021** – (...) Execução de Pavimentações

7. Custos de Reconversão:

- *Tendo em consideração os parâmetros urbanísticos:*

Área total = **122.586** m²

STP = ± **73.500** m² (índice de 0,6 / Reg.º do PU)

- **Taxas e cedências:**

Custo estimado, segundo o RTCRAU:

Art.º 8.º, 11.º e 12.º

± 25 € por cada m² STP previsto.

- **Obras: Água, Esgotos, Pavimentações (...)**

Custo estimado, segundo o RTCRAU, Art.º 8.º, n.º 7:

± 30 € por cada m² STP previsto.

8. Pagamento de participações

- **Taxas e cedências:**
Até final de 2016: 12,5 € por cada m² STP previsto.
- **Obras: Água, Esgotos, Pavimentações (...)**
Até final de 2018: 10 € por cada m² de STP.
Até final de 2019: 10 € por cada m² de STP.
Até final de 2020: 10 € por cada m² de STP.
- **Taxas e cedências**
Até final de 2021: 12,5 € por cada m² STP previsto

9. Conclusão:

Com estas projeções, é possível cumprir os prazos previstos na Lei AUGI, ter o título de reconversão (**Alvará**) em **2017** e fazer a **Divisão da Coisa Comum entre 2017/2018**, e **executar obras** durante os anos **2018 a 2021**, com pagamentos distribuídos por seis anos.