



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº

**PROPOSTA**

Nº

**83/2025/DURB/DIGU**

Realizada em

DELIBERAÇÃO Nº

**Assunto:** Processo N.º 599/25

**Titular do Processo:** CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

**Requerimento N.º:** 2729/25

**Local:** AUGI 15

**Freguesia:** UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL (SÃO JULIÃO, NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

**O Técnico:** TERESA ROSA PEDRAS

**Data:** 2025/05/07

**PROPOSTA DE: Desclassificação da Área Urbana de Génese Ilegal n.º 15**

Nos termos do n.º 4, do art.º 1 do regime excecional para a reconversão urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), aprovada pela Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, foram, genericamente, delimitadas 39 Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) do Município de Setúbal com a respetiva modalidade de reconversão por iniciativa dos particulares, através de deliberação de Câmara n.º 25/96, de 1 de março. Desde essa data e até 2002, ocorreram alterações pontuais na redelimitação de algumas AUGI e na delimitação de novas AUGI, ficando o Concelho de Setúbal com 43 AUGI delimitadas, das quais 18 AUGI já se encontram regularizadas.

Para as 25 AUGI, ainda, por regularizar, tem havido um trabalho de acompanhamento específico, como objetivo estratégico da Divisão de Gestão Urbanística, que tem passado sobretudo na concretização de propostas de atuação, com vista à promoção de uma intervenção de proximidade junto dos proprietários, mais ativa e acompanhada, com o intuito primordial da resolução efetiva dos processos de reconversão urbanísticas e, com isso, a regularização destas zonas do concelho onde ainda persistem situações por regularizar.

Nesta senda, procedeu-se a um levantamento exaustivo destas áreas por regularizar no Concelho de Setúbal, de forma a tipificá-las quanto ao estado do processo de reconversão urbanística, ao estado de conservação e de execução das infraestruturas, e quanto à taxa de concretização das construções.

Estas áreas por regularizar incidem em duas linhas distintas: as AUGI constituídas pelos seus órgãos de gestão, Comissão de Administração Conjunta, e as AUGI, ainda, que delimitadas territorialmente, sem que tenha sido nomeada a respetiva Administração Conjunta.

A Área Urbana de Génese Ilegal n.º 15, localizada a poente, da cidade de Setúbal, situa-se confinante à Rua da Escola de Brejos dos Clérigos, em Azeitão.

Trata-se do prédio que constitui o art.º 74 da seção 1 A, da União de Freguesias de Azeitão, com área de 45 040m<sup>2</sup>, conforme informação disponível no site da Direção Geral do Território, Seção Cadastral.

Segundo a informação prestada pelo SIPAL, Setor de Instrução de Processos e Análise Liminar, em 25/02/2025, refere que, “(...) *a descrição predial do prédio, não existem avos inscritos, mas apenas parcelas de terreno em m<sup>2</sup>.*”

***Assim, não devia este prédio ter sido classificado como AUGI, uma vez que segundo a descrição predial, todas as desanexações registadas se encontram em m<sup>2</sup>”***

Face à carta de ordenamento do território estabelecida pelo Regulamento do Plano Diretor Municipal de Setúbal (adiante PDM) em vigor, o prédio em causa, encontra-se:

- Em solo urbano, classificado em espaços habitacionais consolidados – Tipo I, ao qual é aplicável o disposto nos artigos 121.º a 123.º do Plano Diretor Municipal, em vigor.
- Em área de suscetibilidade sísmica, moderada - elevada, face à planta de ordenamento de Riscos Naturais, mistos e Tecnológicos. ao qual é aplicável o disposto no artigo 16.º do Plano Diretor Municipal, em vigor.
- Em área de sistema mobilidade, área de ruas multifuncionais, face à planta de ordenamento de estrutura ecológico municipal.
- Em Estrutura Ecológica Urbana, face à planta de ordenamento de Estrutura Ecológica Municipal – Síntese, ao qual é aplicável o disposto no artigo 9.º do Plano Diretor Municipal, em vigor.
- Em zona mista, face à planta de ordenamento acústico e áreas de conflito, ao qual é aplicável o disposto no artigo 22.º do Plano Diretor Municipal, em vigor.
- Em Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 1, face à planta de ordenamento de Programação Estratégica, conforme anexo 5 do regulamento do Plano Diretor Municipal.

Quanto à carta de condicionantes, face ao PDM, em vigor, verifica-se que, a AUGI em causa, encontra-se abrangida de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, no âmbito do perímetro de proteção de captação de água subterrânea, zona de proteção alargada.

A presente AUGI, embora delimitada, territorialmente, através de deliberação de Câmara Municipal, n.º 25/96, de 1 de março, nunca teve constituição de Comissão de Administração.

De acordo com a informação constante na descrição predial, a área do prédio delimitado como AUGI n.º 15, foi objeto de sucessivas desanexações.

Na sequência das referidas desanexações, ocorreu o licenciamento de uma operação de loteamento, titulado pelo Alvará n.º 13/91, bem como o licenciamento de 25 edificações em prédios individualizados.

Quanto à concretização das infraestruturas públicas desta área, a mesma encontra-se dotada de infraestruturas básicas, designadamente, rede de abastecimento de água, rede de esgotos, e rede elétrica.

Considerando os elementos recolhidos, consta-se que esta AUGI n.º 15 delimitada enquanto tal, não configura juridicamente uma verdadeira AUGI, porquanto não tem necessidade de qualquer transformação fundiária, uma vez que todas as parcelas constituídas territorialmente se encontram regularizadas juridicamente.

Nestes termos, considerando o exposto, propõe-se a sua desclassificação da AUGI n.º 15 enquanto tal, conforme deliberação da Câmara Municipal n.º 25/96, de 1 de março.

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação, de acordo com o n.º 3 do art.º 57º do Decreto-Lei n.º 75/2013, de 12 setembro.

**ANEXO I:** Planta de Localização das AUGI, a poente, Azeitão

**ANEXO II:** Traçado das infraestruturas existentes da AUGI n.º 15

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

---

---

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

---

---

APROVADA / REJEITADA por : \_\_\_\_\_ Votos Contra; \_\_\_\_\_ Abstencões; \_\_\_\_\_ Votos a Favor.

*Aprovada em minuta, para efeitos do disposto dos n.ºs 3 e 4, do art 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.*

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA