

B) 33.
GAL
DURB
DIGU

MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 15/2021 PROPOSTA Nº 46 /2021/DURB/DIGU
Realizada em 11/08/2021 DELIBERAÇÃO Nº 238/2021

Requerente: CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL
Local: GALEOTAS
Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO

O Técnico: TERESA ROSA PEDRAS

Data: 5/8/2021

PROPOSTA DE: TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA DA ÁREA URBANA DE GÉNESE ILEGAL N.º 28, ATRAVÉS DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA POR INICIATIVA MUNICIPAL

Nos termos do n.º 4, do art.º 1 do regime excecional para a reconversão urbanística das Áreas Urbanas de Génesse Ilegal (AUGI), aprovada pela Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, foram, genericamente, delimitadas 39 Áreas Urbanas de Génesse Ilegal (AUGI) do Município de Setúbal e respetiva modalidade de reconversão por iniciativa dos particulares, através de deliberação de Câmara n.º 25/96, de 1 de março, havendo desde essa data, até 2002, alterações pontuais na redelimitação de algumas AUGI e na delimitação de novas AUGI, ficando o Concelho de Setúbal com 43 AUGI delimitadas, das quais 16 AUGI já se encontram regularizadas.

Para estas 27 AUGI, ainda por regularizar, tem havido um trabalho de acompanhamento específico, como objetivo estratégico da Divisão de Gestão Urbanística, que tem passado sobretudo pela concretização de propostas de atuação, com vista à promoção de uma intervenção de proximidade junto dos comproprietários mais ativa e acompanhada, com o intuito primordial da resolução efetiva dos processos de reconversão urbanística e, como isso, a regularização destas zonas do concelho onde ainda persistem situações por regularizar.

Nesta senda, procedeu-se ao levantamento exaustivo das 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 ocupação das construções.

Este território das AUGI pode tipificar-se em dois grupos distintos, as AUGI constituídas pelos

seus órgãos de gestão, Comissão de Administração Conjunta, e as AUGI ainda que delimitadas territorialmente, não foram constituídas por Comissão de Administração.

A Área Urbana de Génese Ilegal n.º 28, localizada a poente, da cidade de Setúbal, situa-se nas Galeotas, contígua à Rua de Florex e integra as Ruas: das Malvas, do Tojeiral, das Coelheiras e as Travessas: dos Saramagos e da Palma.

Trata-se do prédio que constitui o artigo matricial 11º da seção C da União das Freguesias de Azeitão (São Lourenço e São Simão), descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial sob o n.º 864/20090219, possui uma área de 20,145m².

Face ao Plano Diretor Municipal de Setúbal (adiante PDM) em vigor, o prédio encontra-se classificado como Espaço Urbanizável – Áreas Habitacionais e encontra-se sujeito a servidão administrativa e restrição de utilidade pública. A sudoeste a AUGI, encontra-se inserida em área de proteção, de 100, à linha de água.

Em sede de revisão do Plano Diretor de Setúbal, o prédio ficará, classificado em solo urbano - espaço habitacional consolidado tipo I, sujeito às seguintes condições e servidões e restrições de utilidade pública:

- Riscos Naturais, Mistos e Tecnológicos – Suscetibilidade sísmica – Muito Elevada;
- Estrutura Ecológica Municipal – Sistema Mobilidade – Área de ruas multifuncionais;
- Estrutura Ecológica Municipal – Sistema Azul – Zona de recarga de aquíferos;
- Estrutura Ecológica Municipal – Síntese – Estrutura Ecológica Urbana;
- Zonamento Acústico;
- Programação Estratégica – Unidade Operativa de Planeamento e Gestão UOPG – Azeitão;
- Programação Estratégica – Sub-Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Sub-UOPG-Choilo;
- Riscos Naturais – Domínio Público Hídrico; Cursos de Água – A linha de água fora da AUGI, apenas parte dela encontra-se em área de proteção à linha de água.

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

Esta AUGI encontra-se territorialmente dividida em quarenta e duas parcelas, com trinta e duas

com construções executadas, das quais vinte e duas regularizadas, tituladas por Alvará de Utilização, e dez por regularizar.

Estas parcelas, segundo a análise prestada pelo Setor de Instrução de Processos e apreciação Liminar (SIPAL) sobre a descrição predial n.º 864/20090219, parte foram desanexadas da descrição original e já se encontram regularizadas juridicamente (em metros quadrados), e outras ainda fazem parte do prédio original, constituídas em avos indivisos.

Quanto à concretização das infraestruturas públicas desta área foram solicitados aos serviços intervenientes, nomeadamente, Gabinete de Gestão de Infraestruturas de Água e Saneamento (GAGIAS); Divisão de Projetos, Concursos e Empreitadas, (DIPCEM), Divisão de Vias de Comunicação, (DIVIC); Águas do Sado e E-Redes, Distribuição de Eletricidade, SA, informação sobre o estado de conservação das redes existentes, os quais, genericamente, emitiram pareceres favoráveis, não carecendo de infraestruturas básicas ao seu normal funcionamento.

Foram realizadas várias reuniões com os comproprietários desta AUGI, com o intuito de concluir o processo de regularização por iniciativa dos particulares. Considerando as inúmeras parcelas já regularizadas e a dificuldade de continuidade do processo pelos comproprietários, não se mostrou exequível este modelo de reconversão.

Nestes termos, considerando o exposto, com vista à regularização desta área propõe-se a sua transformação fundiária, através da reconversão por iniciativa municipal, sem apoio comissão de administração conjunta (uma vez que a mesma nunca foi constituída) nos termos do disposto no art.º 31.º e art.º 32.º do regime excecional para a reconversão urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), aprovado pela Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na redação em vigor, conjugado com o art.º 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro em vigor.

Com esta deliberação, torna-se possível promover a transformação fundiária das parcelas que ainda não se encontram constituídas enquanto tal, permitindo desta forma a regularização urbana, incluindo as construções que se encontram por regularizar. Considerando os pareceres das entidades/serviços gestores dos serviços públicos, esta decisão não terá custos de execução de obras de urbanização, uma vez que, as mesmas já se encontram devidamente executadas.

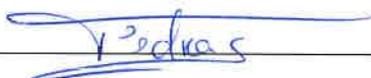
Neste termos, **propõe-se a transformação fundiária da AUGI n.º 28, através de reconversão urbanística por iniciativa municipal**, na modalidade sem apoio da administração conjunta, nos termos do n.º 1, do art.º 31.º e al. b) do n.º 1 do art.º 32.º do regime excecional para a reconversão urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), aprovado pela Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na redação em vigor, conjugado com o art.º 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro em vigor.

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

Anexo I - Planta da AUGI n.º 28

Anexo II – Planta de Localização das AUGI, a poente, Azeitão

O TÉCNICO

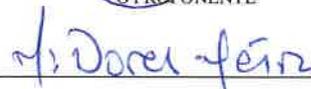


O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O CHEFE DE DIVISÃO



O PROPONENTE



APROVADA / REJEITADA por: Votos Contra;

 Abstenções;

 30 Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 57 da lei 75 13, de 12 de Setembro

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA



O PRESIDENTE DA CÂMARA



LEGENDA:

- Limite do preço artº 11 C - AUGI 28 - 20 145m2
- Parcelas indivisas existentes - AUGI 28
- Parcelas fora da AUGI 28, dotadas de infraestruturas existentes

	USOS - CONST. EXECUTADAS	SEM LEGITIMIDADE	SEM ALV CONST	ALVARÁ CONSTRUÇÃO	ALVARÁ UTILIZAÇÃO	SEM N.º POLÍCIA	OBSERVAÇÃO
RUA DE FLOREX:							
N.º 1	Habitação				X		
Lote 2	Habitação				X		
Lote 6	Habitação		X				
Lote 7	Garagem	X					
Lote 8	Habitação				X		
Lote 10	Habitação						Certidão CIMI - 2011
c)	Sem construção					Terreno Vazio	
RUA DAS COELHEIRAS:							
N.º 22	Garagem				X		
N.º 20	Habitação				X		
N.º 18	Habitação				X		
N.º 16	Habitação						SIPO
N.º 14	Habitação				X		
N.º 43	Habitação				X		
N.º 42	Sem construção					Terreno vazio	
Lote 60	Habitação				X		
N.º 58	Habitação				X		
N.º 9	Habitação				X		
a)	Sem construção					Terreno Vazio	
b)	Sem construção					Terreno vazio	
d)	Sem construção					Terreno vazio	
RUA DO TOJEIRAL:							
Lote 72	Habitação				X		
N.º 80	Habitação				X		
Lote 83; 84	Habitação		X				
Lote 87	Habitação				X		
RUA DAS GALEOTAS:							
Lote 14	Habitação				X		
Lote 90	Habitação				X		
Lote 48	Anexo		X				
Lote 48 Guerra	Habitação						SIPO
Lote 48 Sergio e Jorge	Habitação						SIPO
Lote 48 Nunes	Habitação	X					
Lote 87	Habitação				X		
TRAVESSA DA PALMA:							
N.º 39	Habitação			X			
Lote 63	Habitação				X		
Lote 64	Habitação				X		
Lote 50	Habitação		X				
RUA DAS MALVAS:							
N.º 27	Habitação						SIPO
Lote 31	Habitação				X		
e)							PIP - 2004
f)				X			
TRAVESSA DOS SARAMAGOS:							
N.º 5; 5B	Habitação						Certidão CIMI - 2010
N.º 7	Habitação				X		
h)					X		
TOTAL:	42	2	4	2	22	5	7



Departamento de Urbanismo

**DURB
DIGU**

DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA

Chefe da DIGU:
Dr.ª Dora Angelino

Fase do Projeto: Transformação fundiária da AUGI n.º 28
Reconversão urbanística por iniciativa municipal

Data:
agosto/2021

Técnico DIGU/SAIT:
Arq.ª Teresa Pedras

Desenho: Limite de Parcelas Indivisas - N.º de Polícia
Situação dos Processos de Obras Registrados no GeoPortal

Escala:
S/Esc

1

ÁREAS URBANAS DE GÊNESE ILEGAL (AUGI) - AZEITÃO

