



MUNICIPIO DE ALMADA
Assembleia Municipal

EDITAL

Nº 763/XI-4º/2016-17

(Saudação ao trabalho de recuperação realizado em Áreas Urbanas de Génese Ilegal)

EU, JOSÉ MANUEL MAIA NUNES DE ALMEIDA, PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE ALMADA

Torno público que na Segunda Reunião da Sessão Ordinária referente ao mês de junho de 2017 da Assembleia Municipal de Almada, realizada no dia 30 de junho de 2017, a Assembleia Municipal aprovou a seguinte Moção/Deliberação:

MOÇÃO/DELIBERAÇÃO

A génese da ocupação do solo em avos indivisos no concelho de Almada remonta à década de 1960 e surgiu da necessidade da população obter habitação própria numa época em que a oferta do imobiliário não era suficiente para a procura e o recurso ao crédito não era acessível à esmagadora maioria das pessoas.

A construção da Ponte 25 de Abril, a instalação de indústria na Península de Setúbal e a proximidade ao mar e a incapacidade de resposta à procura de habitação, bem como a inexistência de qualquer enquadramento jurídico-legal nesta matéria, foram fatores preponderantes para a disseminação deste fenómeno dos “clandestinos”. Neste contexto muitos foram os que sendo proprietários, retalhavam e venderam terrenos em situação ilegal. A dinâmica da reconversão destas áreas só teve o seu início a partir de meados da década de 1980, através de processos de gestão bipartidos, entre a Câmara Municipal e as Comissões de Proprietários que se foram constituindo. Foi esta prática que contribuiu para a criação em 1995 da chamada Lei das AUGI – Áreas Urbanas de Génese Ilegal.

Em Almada, à imagem de outros concelhos da Área Metropolitana de Lisboa, podem identificar-se três tipos de áreas de génese ilegal:

- Áreas de génese ilegal constituídas por lotes autónomos, fruto de destaques sucessivos de um determinado prédio, sem obras de infraestruturas ou com obras precárias, que se denominaram como Núcleos de Lotes Destacados.
- Áreas de génese ilegal fruto da venda de prédios em avos indivisos, prevalecendo a compropriedade; na sua grande maioria estas áreas não eram infraestruturadas ou as obras existentes limitavam-se à abertura de caminhos para acesso aos “lotes”.



EDITAL

Nº 763

- **Áreas onde coexistem as duas situações no mesmo prédio.**

Os instrumentos urbanísticos utilizados para o desenvolvimento dos processos de reconversão passaram na sua maioria pelo licenciamento de operações loteamento e/ou licenciamento de obras de urbanização, respetivamente nas áreas em avos indivisos e nos núcleos de lotes destacados, tendo-se optado pela elaboração de planos de pormenor em casos muito pontuais.

Estima-se uma área total para reconversão correspondente a 950 hectares, correspondente a aproximadamente 16.800 parcelas ou lotes.

Nos núcleos de lotes destacados, a Câmara Municipal assumiu na maioria dos casos a sua infraestruturação, pois tornou-se mais difícil a constituição de Associações de Proprietários. Estes entendiam que “estavam legais” porque os seus lotes tinham registo predial. Estas áreas encontram-se quase totalmente servidas por infraestruturas básicas.

Nos casos das áreas em avos indivisos em regime de compropriedade, os proprietários organizaram-se para poderem desenvolver os processos de licenciamento das operações de loteamento, essencial para, após a emissão do alvará, poderem proceder à divisão da coisa comum (constituição e registo dos lotes).

Globalmente foram emitidos 186 alvarás numa área total abrangida (432,2ha), desde o início do processo de reconversão urbanística das AUGI.

De todas as áreas de reconversão encontram-se ainda por reverter cerca 137 hectares correspondentes a 2.328 parcelas.

Para esta situação de território ainda não reconvertido contribuem fatores fundamentais, como:

- **Dificuldades económicas dos proprietários;**
- **Localização em áreas com fortes condicionantes paisagísticas e ambientais – Reserva Ecológica Nacional, Área Protegida da Arriba Fóssil, e existência de linhas de água;**
- **Desmotivação dos proprietários por se tratarem de processos normalmente longos, que implicam interferências nas suas propriedades (demolição, recuo de muros, realocação de lotes), encargos financeiros de urbanização e forte coesão entre todos;**
- **Necessidade destes processos terem que aguardar a execução de vias estruturantes para o território onde se inserem.**



EDITAL

Nº 763

Assim, considerando as áreas urbanas de génese ilegal onde houve a divisão ilegal do solo, com um total de 10.377 parcelas, excluindo os núcleos de lotes destacados, 8.049 estão abrangidas por alvará de loteamento e reconvertidas correspondendo a 77% o território já convertido no Concelho, permanecendo 2.328 parcelas por reconverter.

Todos os processos de reconversão resultaram e resultam de um trabalho de parceria entre a Câmara Municipal e os proprietários, constituídos em Associações ou Comissões e numa relação de trabalho muito próxima entre técnicos.

Assim, a Assembleia Municipal de Almada na Sessão referente ao mês de junho de 2017, delibera:

- 1. Saudar todo o trabalho desenvolvido ao longo dos anos pela Câmara Municipal de Almada e pelas Comissões e Associações de Proprietários com vista à reconversão de territórios de génese ilegal.**
- 2. Saudar o exaustivo trabalho desenvolvido pelas equipas técnicas municipais, que nos permite hoje uma caracterização detalhada e clara da situação das AUGI no concelho.**
- 3. Salientar o papel determinante das Associações e Comissões de Proprietários que na sua esmagadora maioria, de forma voluntária têm contribuído para a resolução de muitos problemas e assumido a liderança dos processos de reconversão urbanística num quadro de muitas dificuldades económicas e sociais.**
- 4. Reafirmar a importância deste trabalho em parceria no sentido de continuar os processos de reconversão dos 33% do território de génese ilegal ainda existentes.**
- 5. Valorizar e incentivar o trabalho que a Câmara Municipal de Almada, os proprietários e as suas equipas técnicas, terão que continuar a desenvolver em articulação com outras entidades da administração central na resolução das AUGI que se encontram em território ambientalmente sensível, nomeadamente condicionantes de Reserva Ecológica Nacional, Reserva Agrícola Nacional, linhas de água, entre outros.**
- 6. Considerar que o município possa desenvolver trabalho no sentido de contribuir com as outras autarquias, e administração central nas suas dimensões executiva e legislativa, para a procura de soluções legislativas para a reconversão nos territórios mais complexos.**
- 7. Reiterar a importância desta área de trabalho se manter como uma das prioridades de intervenção municipal no território, proporcionando melhores condições de vida às**



MUNICIPIO DE ALMADA
Assembleia Municipal

EDITAL

Nº 763

populações, qualificando a paisagem e contribuindo para uma ainda melhor imagem do nosso concelho.

POR SER VERDADE SE PUBLICA O PRESENTE «EDITAL» QUE VAI POR MIM ASSINADO E IRÁ SER AFIXADO NOS LUGARES DO ESTILO DESTE CONCELHO.

Almada, em 3 de julho de 2017

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL

(JOSÉ MANUEL MAIA NUNES DE ALMEIDA)