RELATÓRIO
COM O DIAGNÓSTICO
DOS PROCESSOS DE RECONVERSÃO DAS AUGI

2020-01-30

(versão final)

ÍNDICE

LISTA DE ACRÓNIMOS E ABREVIATURAS 3
1. INTRODUÇÃO 4
2. METODOLOGIA 5
3. RESULTADOS 8
4. ANÁLISE DOS RESULTADOS 10
4.1 Dimensão das AUGI 10
4.2 Incompatibilidade da AUGI como os planos municipais incidentes na área da AUGI 13
4.3 Servidões administrativas e restrições de utilidade pública condicionadoras das soluções para a reconversão 16
4.4 Riscos naturais ou antrópicos condicionadores das soluções para a reconversão 18
4.5 Modalidades de reconversão urbanística escolhida para AUGI: iniciativa do município ou dos proprietários 20
4.6 A situação das infraestruturas existentes e da execução das infraestruturas em falta ou deficitárias 24
4.7 A situação de comparticipações devidas pelos proprietários e cedências para a realização das infraestruturas em falta ou deficitárias 28
4.8 A situação do licenciamento das edificações ilegais da AUGI 30
4.9 A formação e funcionamento dos órgãos de administração das AUGI 32
4.10 Fatores etários dos comproprietários ou dos membros da Comissão de Administração 33
4.11 Ponderação das respostas abertas na análise articulada dos resultados 36
5. SÍNTESE CONCLUSIVA 42
ANEXO 1 - ANÁLISE DOS RESULTADOS REGIONAIS 44
Norte 45
Centro 50
Lisboa e Vale do Tejo - AML 54
Panorama Geral das AUGI submetidas na Área Metropolitana de Lisboa 55
Transformações Fundiárias e Índices Urbanísticos 57
Servidões Administrativas, Restrições de Utilidade Pública e Riscos 60
Modalidade de reconversão urbanística 64
Quantificação dos Projetos de Reconversão (por Município) 66
Situação das Obras de Urbanização e Compensações 76
Comparticipações 80
Legalização das Construções, Administração Conjunta e Número de Proprietários 83
Ponto de Situação das AUGI da Área Metropolitana de Lisboa 86
Alentejo 96
BIBLIOGRAFIA DA ANÁLISE REGIONAL 99
ANEXO 2 - FICHA DE LEVANTAMENTO DE ÁREA URBANA DE GÉNESE ILEGAL EM RECONVERSÃO 101
ANEXO 3 - DELIMITAÇÃO E FICHA DE LEVANTAMENTO POR AUGI 107

LISTA DE ACRÓNIMOS E ABREVIATURAS

AC	Administração Conjunta
AML	Área Metropolitana de Lisboa
APC	Assembleia de Proprietários e Comproprietários
AUGI	Área Urbana de Génese Ilegal
CA	Comissão de Administração [da AUGI]
CAOP	Carta Administrativa Oficial de Portugal
CCDR	Comissão de coordenação e desenvolvimento regional
CM	Câmara Municipal
CNT	Comissão Nacional do Território
DGT	Direção-Geral do Território
ha	Hectare
LAUGI	Lei das Áreas urbanas de Génese Ilegal
LBPSOTU	Lei de Bases Gerais de Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo
LNEC	Laboratório Nacional de Engenharia Civil
LVT	Lisboa e Vale do Tejo
ID	Identificador numérico, por região, dos levantamentos das AUGI no *Si.AUGI*.
ORTOS_2018	Cartografia topográfica de imagem, da DGT, vulgo ortofotomapas ou ortos, série de 2018
PIER	Plano de Intervenção em Espaço Rural
PMOT	Planos Municipais de Ordenamento do Território
PP	Plano de Pormenor
POC–ACE	Programa da Orla Costeira Alcobaça-Cabo Espichel
PU	Plano de Urbanização
PULA	Plano de Urbanização da Lagoa de Albufeira
RAN	Reserva Agrícola Nacional
REN	Reserva Ecológica Nacional
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
Si.AUGI	Sistema de Informação para comunicação dos levantamentos municipais das AUGI
SRUP	Servidões e Restrições de Utilidade Pública
UOPG	Unidade Operativa de Planeamento e Gestão
ZAC	Zonas Ameaçadas pelas Cheias

1. INTRODUÇÃO

A Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na redação dada pela Lei n.º 70/2015, de 16 de julho, determina a necessidade de recolher, junto dos municípios, informação sobre os processos de reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) ainda em curso e incumbe a DGT de fazer, com base na informação prestada pelos municípios, um relatório com o diagnóstico dos processos de reconversão das AUGI e definir eventuais medidas que devam ser adotadas para a sua conclusão.

É com este enquadramento que se apresenta o Relatório com o diagnóstico das AUGI com processos de reconversão em curso, dando cumprimento ao n.º 3 do artigo 56.º-A do Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, com a redação dada pela 5.ª alteração aprovada pela Lei n.º 70/2015, de 16 de julho, adiante designado por LAUGI.

Deste relatório estão excluídas as AUGI que já se encontram reconvertidas ou que não foram delimitadas no quadro daquele regime legal.

No sentido de reunir mais e melhor informação, a DGT concebeu, disponibilizou e manteve acessível, entre 01-05-2018 e 31-05-2019, uma plataforma eletrónica dedicada, denominada SI-AUGI, através da qual os Municípios, por sua iniciativa, comunicaram a informação de suporte à preparação do Relatório.

Sem prejuízo da relevância da informação recolhida, sinaliza-se, desde já, a existência de lacunas, designadamente relativas aos dados a disponibilizar pelas Comissões de Administração (ou pelas Administrações Conjuntas) aos municípios, o que, segundo estes, nem sempre aconteceu ou a informação foi disponibilizada de forma incompleta.

Na ausência de informação adicional, a DGT procedeu à análise da informação submetida pelos municípios, não sendo possível, como referido, documentar a sua completude.

O Relatório inicia-se com a apresentação da metodologia, faz o retrato geral dos resultados dos levantamentos comunicados pelos municípios e a análise global desses resultados por fatores que foram considerados relevantes para avaliar dos atrasos na reconversão das AUGI, terminando numa síntese conclusiva.

Anexa-se ao Relatório a análise regional das respostas obtidas nas regiões Norte, Centro, Área Metropolitana de Lisboa (AML) e Alentejo, com base nas fichas de levantamento comunicadas pelos municípios, bem como a visualização da delimitação das AUGI objeto do levantamento sobre a cartografia topográfica de imagem, com resolução de 25 cm produzida pela DGT, a partir de voo realizado, em 2018, pelo IFAP e financiado pelo Fundo Florestal Permanente.

2. METODOLOGIA

Na alteração do regime excecional de reconversão das AUGI foi estabelecida a imposição dos municípios comunicarem à DGT e à respetiva CCDR os resultados do levantamento das AUGI com processo de reconversão ainda em curso, incumbindo a DGT de definir os respetivos termos e condições.

Os objetivos estabelecidos na LAUGI para este levantamento e para o Relatório a preparar pela DGT são os seguintes:

- O "diagnóstico dos processos de reconversão das AUGI" ainda em curso;
- A "enunciação e elaboração de medidas adequadas à conclusão dos respetivos processos [...] de reconversão [de AUGI] ainda em curso".

Pela natureza da matéria em causa, a DGT considerou que, para dar resposta aos objetivos enunciados, os termos a estabelecer para o levantamento teriam que tocar uma razoável amplitude de matérias, no sentido de procurar as causas que pudessem explicar a demora ou os entraves verificados na conclusão dos processos de reconversão das AUGI.

Assim, foram identificados como fatores potenciais para a demora na conclusão dos processos de reconversão das AUGI, os seguintes:

a) A dimensão das AUGI;

b) Incompatibilidade da AUGI como os planos municipais incidentes na área da AUGI;

c) Servidões administrativas e restrições de utilidade pública condicionadoras das soluções para a reconversão;

d) Riscos naturais ou antrópicos condicionadores das soluções para a reconversão;

e) O tipo de modalidade da reconversão urbanística escolhida para AUGI, designadamente, se a mesma depende mais da iniciativa do município ou dos comproprietários;

f) A situação das infraestruturas existentes e da execução das infraestruturas em falta ou deficitárias;

g) A situação das comparticipações devidas pelos proprietários e cedências para a realização das infraestruturas em falta ou deficitárias;

h) A situação do licenciamento das edificações ilegais da AUGI;

i) A formação e funcionamento dos órgãos de administração das AUGI;

j) Fatores etários dos comproprietários ou dos membros da Comissão de Administração.

A base para recolha de informação resultou numa "*Ficha de levantamento de área urbana de génese ilegal em reconversão*", disponibilizada através da plataforma *Si.AUGI*, cuja aprovação formal decorreu pela aprovação do Regulamento n.º 104/2018, de 12 de fevereiro, da DGT, que consubstanciou os termos e as condições de operacionalização dos levantamentos pelos municípios das AUGI delimitadas e com processos de reconversão em curso.

A ficha/formulário, (constante do Anexo 2), é composta por 13 grupos de questões, e pelas instruções necessárias para o seu preenchimento. São fichas extensas, por só assim ser possível *"a identificação e uniformização da informação de base, necessária para a adequada caracterização de cada AUGI e do respetivo processo de reconversão"*.

Para além da maioria das respostas ser dada em campo do tipo "sim/não", ou de escolha entre itens de uma lista, ou ainda de quantificação, no fim do ficha/formulário de cada AUGI foram colocadas questões para resposta aberta e observações, permitindo aos municípios apresentar informação que, eventualmente, não tivesse sido focada nas questões mais fechadas.

O processo de preparação do referido Regulamento e da plataforma *Si.AUGI*, decorreu ao longo de alguns meses durante os quais se tentou recolher contributos e prestar informação que pudesse ajudar à melhor concretização do processo, sobretudo garantindo, na fase de recolha de informação, a maior colaboração possível por parte dos municípios.

Assim, nos termos do Código do Procedimento Administrativo, a DGT publicitou em 03-08-2016, no respetivo sítio na *Internet*, o projeto de Regulamento fixando os termos e as condições para o levantamento e criação da plataforma *Si.AUGI*, dando 10 dias úteis para os particulares e as entidades se constituírem como interessados.

Constituíram-se como interessados a Câmara Municipal de Odivelas e a Câmara Municipal de Loures, às quais a DGT remeteu os anexos e a ficha de levantamento.

O município de Odivelas enviou os contributos pelo ofício 2016/20617, de 21-10-2016, e o município de Loures enviou os respetivos contributos pela mensagem eletrónica n.º CML S/34725/2016, de 14-10-2016.

Daqueles contributos resultaram, direta ou indiretamente, alterações à *Ficha de levantamento dos processos de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal em curso*.

Ao longo de todo o processo de conceção dos termos e condições para o levantamento das AUGI e respetivo Regulamento, foi procurado e incentivado o envolvimento das CCDR. Depois de concluídos, foram levados à reunião da Comissão Nacional do Território (CNT) de dia 17 de novembro de 2017, para que a mesma fosse informada que a plataforma *Si.AUGI* já se encontrava concluída e que se podia dar início ao registo de dados. Foi nessa sede solicitado às CCDR que apoiassem a DGT neste processo, identificando os municípios com processos de reconversão de AUGI em curso. A formalização junto das cinco CCDR foi feita em 05-12-2017 (of. S-DGT/2017/5763).

Em Fevereiro de 2018, após publicação do Regulamento n.º 104/2018, a DGT, para além de divulgar notícias da sua publicação no respetivo sítio na *Internet,* enviou a todos os 278 municípios do território continental, o ofício-circular n.º S-DGT/2018/844, de 19-02-2018, dando conhecimento da sua publicação e alertando para a necessidade de comunicarem os dados dos levantamentos através da plataforma *Si.AUGI,* que passaria a estar disponível. Aquela informação foi reforçada por mensagem eletrónica de 21-03-2019 (anexando aquele ofício-circular).

A plataforma *Si.AUGI* esteve acessível para recolha de informação entre 5 de maio de 2018 e 31 de maio de 2019.

3. RESULTADOS

O universo do levantamento, determinado pelo artigo 56.º-A da LAUGI na sua atual redação, é o conjunto dos municípios do território continental com AUGI com processo de reconversão ainda em curso, delimitadas nos termos do n.º 2 e do n.º 3, do artigo 1.º da LAUGI.

Não são abrangidos por este levantamento as AUGI já reconvertidas, nem as situações abrangidas pelo n.º 8 do artigo 1.º da LAUGI na sua atual redação.

O limite temporal para comunicação dos levantamentos foi estabelecido na Lei (artigo 156.º-A da LAUGI) como um ano a contar da divulgação pela DGT dos termos e condições para o levantamento. Na prática, esse ano foi contado nos termos dos artigos 5.º a 7.º do já mencionado Regulamento n.º 104/2018, iniciou-se em 01-05-2018 e terminaria no dia 30-04-2019. No entanto, dada a tardia adesão dos municípios, acabaram por ser tratados neste Relatório os levantamentos comunicados/ submetidos no *Si.AUGI* até 31-05-2019.

Não obstante o universo potencial de 278 municípios do território continental, apenas 14 municípios submeteram levantamentos pelo *Si.AUGI,* representando cerca de 5% dos municípios continentais.

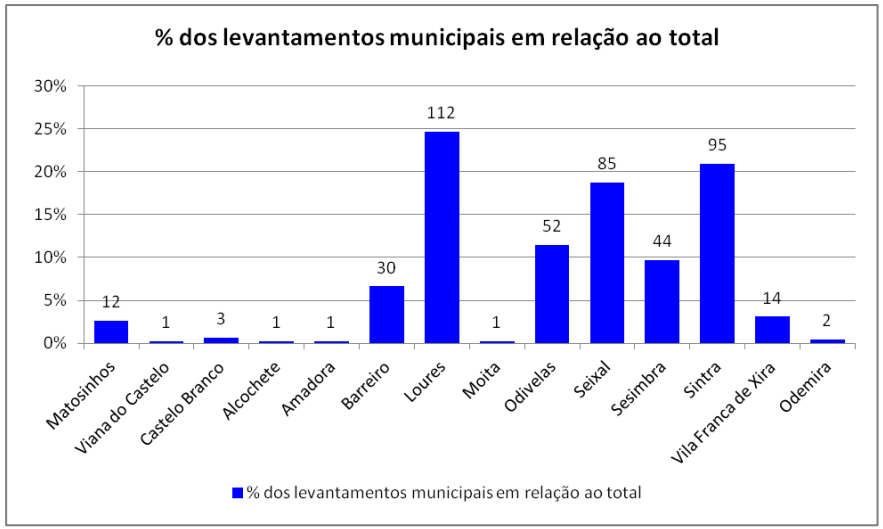
Não é possível aferir em quantos municípios do território continental ainda existem AUGI com processo de reconversão em curso.

Admite-se que existam mais municípios que tendo na sua área territorial AUGI com processo de reconversão ainda em curso, não comunicaram os respetivos levantamentos, não havendo, porém, forma de quantificá-los.

Regiões	Registos no *Si.AUGI*		
	N.º de municípios		
	Com utilizador registado	Com fichas submetidas	Com fichas incompletas não submetidas
Norte	4	2	2
Centro	4	1	0
LVT-AML	14	10	4
Alentejo	2	1	0
Algarve	1	0	0
Total Continente	**25**	**14**	**6**

Os 14 municípios que submeteram informação comunicaram um total de 453 levantamentos, correspondendo cada levantamento a uma AUGI em processo de reconversão.

Do total das 453 respostas obtidas, a maioria, cerca de 96%, corresponde a AUGI na região de Lisboa e Vale do Tejo, na Área Metropolitana de Lisboa (AML) seguindo-se a região Norte com 3% e por fim as regiões Alentejo e Centro com apenas 1%.



Na região de LVT-AML foi possível obter 435 levantamentos relativos a:

- 5 Municípios da Grande Lisboa com 63% dos levantamentos da região de LVT-AML;
- 5 Municípios da Península de Setúbal com 37% dos levantamentos da região de LVT-AML

Houve 4 municípios que comunicaram o levantamento de uma única AUGI: Alcochete, Amadora e Moita, da região LVT-AML, e Viana do Castelo, no Norte.

Ao longo de todo o relatório, sempre que se referem "AUGI em processo de reconversão" ou "AUGI" pretende-se referir as 453 AUGI submetidas na plataforma *Si.AUGI*.

Não obstante haver a convicção de que as respostas obtidas são, provavelmente, diminutas em relação à situação real, entende-se que pode ser possível tipificar as situações que, mais significativamente, afetam os processos de reconversão.

4. ANÁLISE DOS RESULTADOS

4.1 DIMENSÃO DAS AUGI

A dimensão média das AUGI em reconversão é de 5,73 ha embora os valores apresentem grande variabilidade.

Destaca-se Castelo Branco com uma média de 40,31 ha por AUGI.

As dimensões médias mais reduzidas ocorrem em Matosinhos, Amadora e Odemira com 0,4 ha, 2,25 ha e 2,52 ha, respetivamente.

Aproximadamente o mesmo número de municípios apresenta uma área média de AUGI superior ou inferior à média total.

Região	Município	N.º AUGI	Área das AUGI por município		Dimensão média das AUGI	
			Σ Área das AUGI [ha]	Σ Área em reconversão [ha]	Área [ha]	Desvio padrão
Norte	Matosinhos	12	4,82	4,82	0,40	0,55
	Viana do Castelo	1	22,50	13,00	13,00	-
Centro	Castelo Branco	3	120,94	120,94	40,31	31,73
LVT-AML	Alcochete	1	8,05	8,05	8,05	-
	Amadora	1	2,25	2,25	2,25	-
	Barreiro	30	149,42	149,38	4,98	6,06
	Loures	112	571,55	564,11	5,04	4,62
	Moita	1	4,58	4,58	4,58	-
	Odivelas	52	430,36	426,09	8,19	10,05
	Seixal	85	322,75	325,94	3,83	6,58
	Sesimbra	44	395,99	387,75	8,81	12,84
	Sintra	95	863,40	464,03	4,88	13,04
	Vila Franca de Xira	14	169,95	118,04	8,43	15,88
Alentejo	Odemira	2	5,04	5,04	2,52	2,45
Total	**14 Municípios**	**453**	**4,82**	**4,82**	**5,73**	**10,08**

O desvio padrão das dimensões das AUGI é maior nos municípios de Castelo Branco, Vila Franca de Xira, Sintra, Sesimbra e Odivelas, apresentando o valor mínimo de 0,55 para as 12 AUGI do município de Matosinhos.

Em 64,7% das AUGI a área em processo de reconversão é igual à área total da AUGI.

Nas restantes 36,3% das AUGI em que estes valores diferem, destacam-se 42 AUGI de Loures e 7 AUGI do Seixal onde os processos de reconversão apresentam áreas superiores às da respetiva AUGI.

As AUGI de maiores dimensões localizam-se em: Sintra (178 ha), Castelo Branco (73,72 ha), Sesimbra (64,17 ha) e Odivelas (57,29 ha).

As AUGI com menores dimensões localizam-se em: Matosinhos (0,117 ha), Sintra (0,28 ha) e Barreiro (0,3 ha).

Para 28 AUGI de Sintra a dimensão das "áreas dos processos de reconversão" são indicadas como zero, porque nestas as operações de reconversão ainda não se encontram em curso.

Região	Município	AUGI com menores dimensões [ha]	AUGI com maiores dimensões [ha]
Norte	Matosinhos	0,117	2
	Viana do Castelo	22,5	22,5
Centro	Castelo Branco	10,57	73,72
LVT/AML	Alcochete	8,05	8,05
	Amadora	2,25	2,25
	Barreiro	0,3	28,43
	Loures	0,42	23,7
	Moita	4,58	4,58
	Odivelas	0,5	57,29
	Seixal	0,41	34,21
	Sesimbra	0,5	64,17
	Sintra	0,28	178
	Vila Franca de Xira	0,7	49,85
Alentejo	Odemira	0,79	4,25

Nas respostas em campos de perguntas abertas (ver ponto 4.11) os municípios identificam por vezes como motivo de dificuldade ou relativo atraso o facto de se tratar de AUGI cuja reconversão se processa através de mais de uma operação de loteamento, operações que não ocorrem simultaneamente e que estão sujeitas a vicissitudes diversas.

Dimensões das AUGI a reconverter por mais de uma operação de loteamento			
Área total da AUGI [ha]	**Área em reconversão [ha]**	**Área total da AUGI [ha]**	**Área em reconversão [ha]**
5,47	1,1	3,69	1,64
5,69	5,69	15,5	10,37
2,55	2,55	6,6	6,6
4,84	3,67	60,23	6,63
14,5	4,64	28,5	19,79
8,39	0,25	2,73	0
6,5	1,47	2,54	1,56
17,29	7,05	4,8	0,69
2,23	2,23	4	1,4
23,74	14,22	44,8	8,61
38,04	15,43	15,11	3,03

Apenas o município de Sintra especificou AUGI cuja reconversão se processa através de mais de uma operação de loteamento, e têm dimensões muito variáveis, por vezes inferiores à média nacional (5,73 ha), como se pode ver na tabela anterior.

Observou-se que as AUGI cuja reconversão se processa através de mais de uma operação de loteamento não correspondem necessariamente às de maiores dimensões.

Das 25 AUGI com maiores dimensões (com 20 ou mais hectares) apenas 5 (20%) são identificadas como AUGI cuja reconversão se processa através de mais de uma operação de loteamento.

Relacionados com a dimensão da AUGI estaria a caracterização quantificada dos "loteamentos iniciais" e dos "projetos de reconversão" (operações de loteamento ou Plano de Pormenor). Contudo, na fase de validação de dados verificaram-se muitos casos de dúvida dos dados disponibilizados por haver pelo menos aparente contradição entre os dados recolhidos nos quadro 6-A, 6-B e 6-E, entre si ou entre eles e outros dados, mormente com a dimensão da área da AUGI e Área em reconversão (campos 1.04 e 1.05 do formulário).

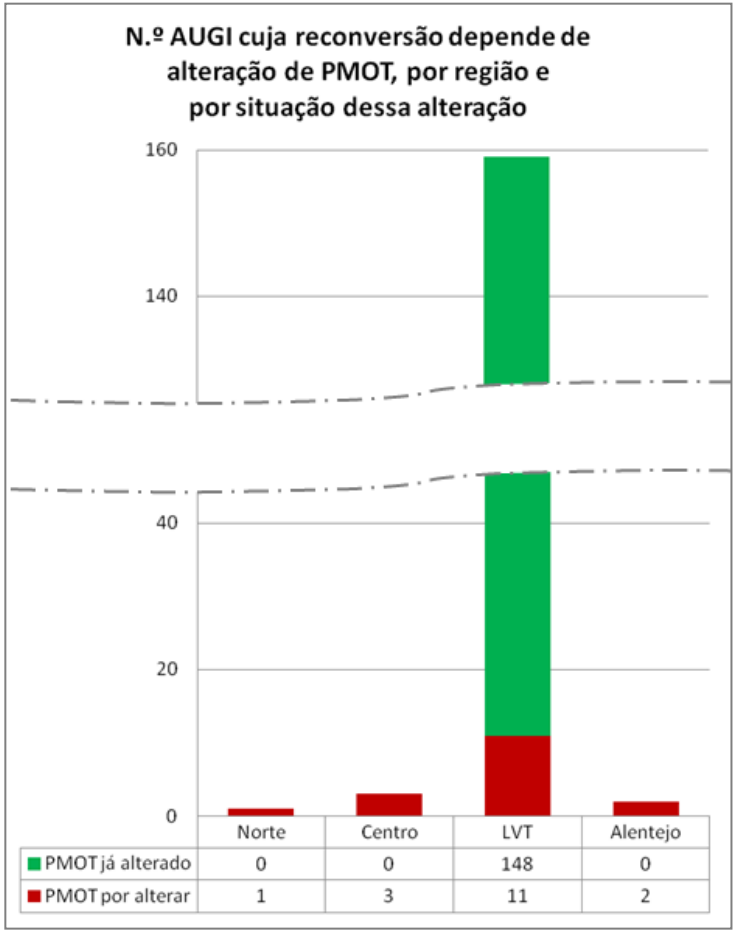
Assim, optou-se por não analisar aqui esta caracterização, não obstante ela ser focada no relatório regional de Lisboa e Vale do Tejo, constante do Anexo 1 deste Relatório.

4.2 INCOMPATIBILIDADE DA AUGI COMO OS PLANOS MUNICIPAIS INCIDENTES NA ÁREA DA AUGI

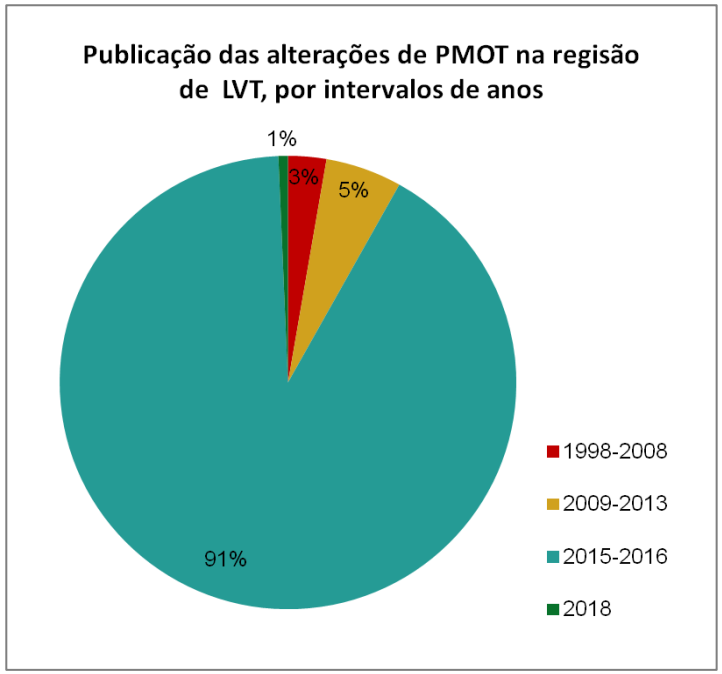
Em 165 casos (36,5%) foi indicado que a sua reconversão dependia de alteração de PMOT à data da sua delimitação – destes, 159 casos localizam-se na região de LVT-AML.

Em 17 casos (11 da região de LVT-AML) a alteração de PMOT ainda não tinha sido publicada no momento da comunicação do levantamento.

Em 89,7% daquelas 165 AUGI os PMOT já tinham sido alterados à data do levantamento.



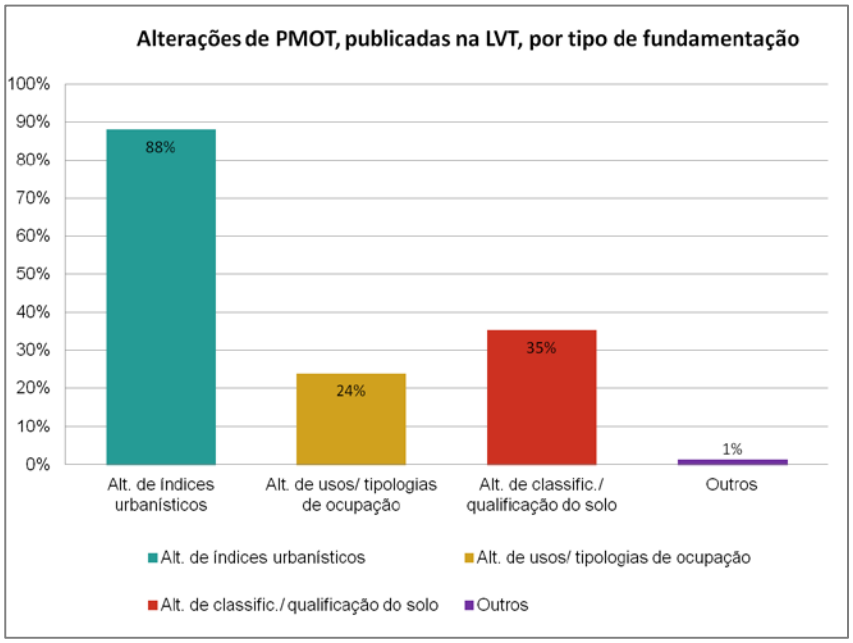
Na distribuição temporal da publicação das alterações dos PMOT na região de LVT - única região em que se registam as alterações de PMOT já publicadas -, assinala-se que 90% das publicações ocorreu entre 2015 e 2016.



Relevam-se os 8% de casos (12) em que as alterações aos PMOT já foram publicadas entre 6 a 11 anos, sem que a reconversão da AUGI tenha sido concluída, a saber:

- Em 4 casos as alterações aos PMOT já foram publicadas há mais de 11 anos (Odivelas: ID 311 e ID 350; e Sesimbra: 376 e 507);
- Em 5 casos a publicação das alterações ocorreu entre 10 e 6 anos;
- A reconversão das 3 AUGI de Sesimbra, atrás referidas, também dependia (à data do levantamento) da publicação do Programa de Orla Costeira de Alcobaça - Cabo Espichel (publicado em abril de 2019).

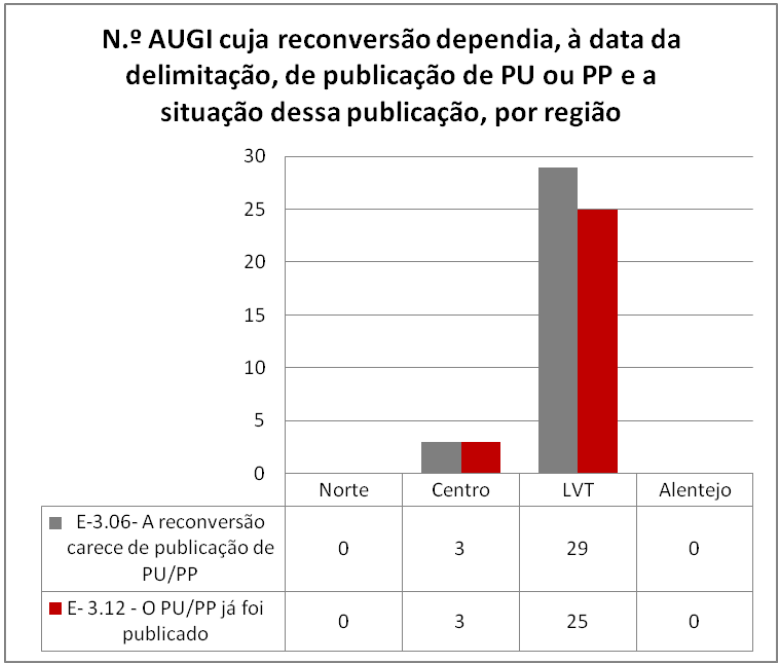
Em 88% dos casos, as alterações de PMOT publicadas fundamentam-se na necessidade de alteração de índices urbanísticos, acumulando-se ainda com a necessidade de alteração de usos de tipologias de ocupação e de classificação/ qualificação do solo.



Em 31 casos os municípios assinalaram que a reconversão da AUGI carecia de publicação de plano de urbanização ou de plano de pormenor.

Na região de LVT-AML, em 86% dos casos (25 em 29) os PU/PP já foram publicados.

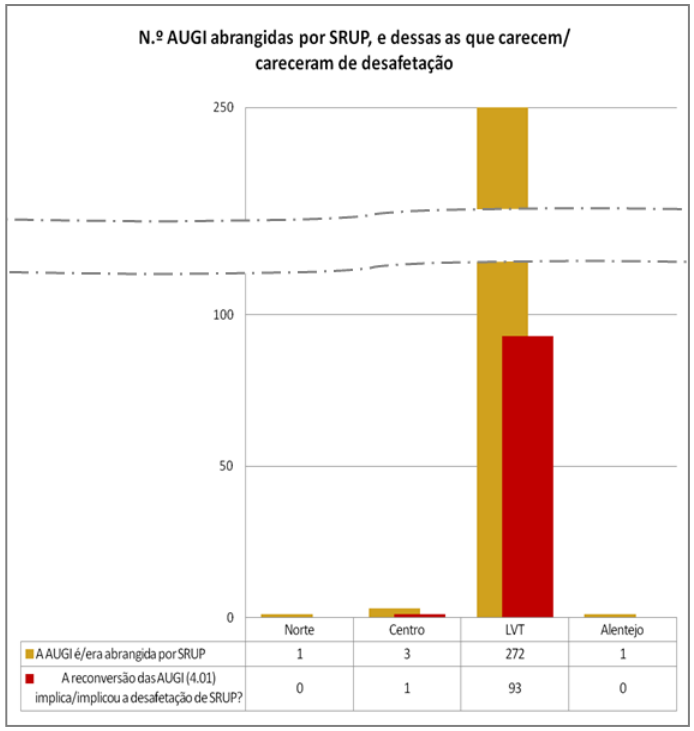
Na região Centro, em 100% dos casos (3) a publicação do PU/PP já foi efetuada.



	Norte	Centro	LVT	Alentejo
E-3.06- A reconversão carece de publicação de PU/PP	0	3	29	0
E- 3.12 - O PU/PP já foi publicado	0	3	25	0

4.3 SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA CONDICIONADORAS DAS SOLUÇÕES PARA A RECONVERSÃO

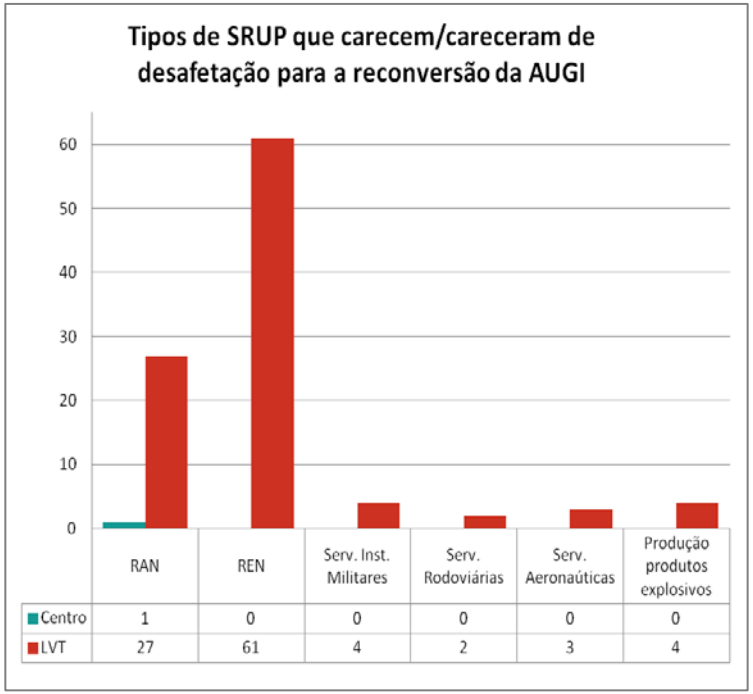
As autarquias identificaram 277 AUGI (61% do universo do Relatório) em que a sua área é abrangida por pelo menos uma SRUP.



	Norte	Centro	LVT	Alentejo
A AUGI é/era abrangida por SRUP	1	3	272	1
A reconversão das AUGI (4.01) implica/implicou a desafetação de SRUP?	0	1	93	0

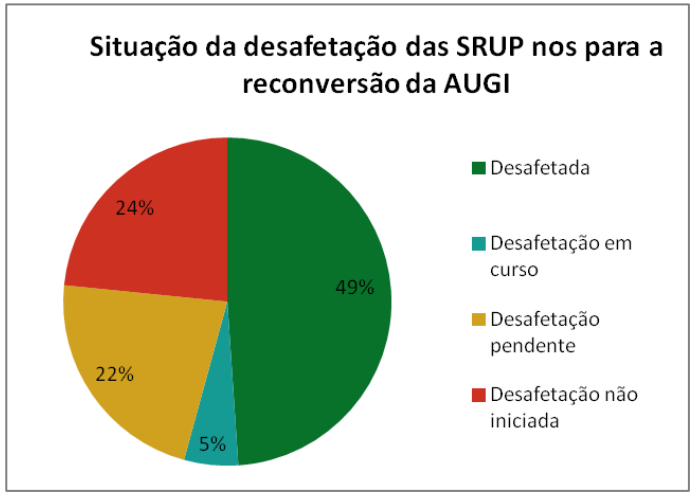
Das 277 AUGI abrangidas por SRUP, 94 (34%) carecem/careceram de desafetação de pelo menos uma SRUP para a sua reconversão.

Em 11% dos casos há mais de 2 tipos de servidão administrativa ou restrição de utilidade pública a desafetar/desafetadas numa mesma AUGI da região de LVT-AML.



	RAN	REN	Serv. Inst. Militares	Serv. Rodoviárias	Serv. Aeronáuticas	Produção produtos explosivos
Centro	1	0	0	0	0	0
LVT	27	61	4	2	3	4

Em 46 AUGI (49%) os processos de desafetação de SRUP necessários à reconversão estão concluídos, mas ainda se encontram pendentes em 22% dos casos e não iniciados em mais 24% dos casos.

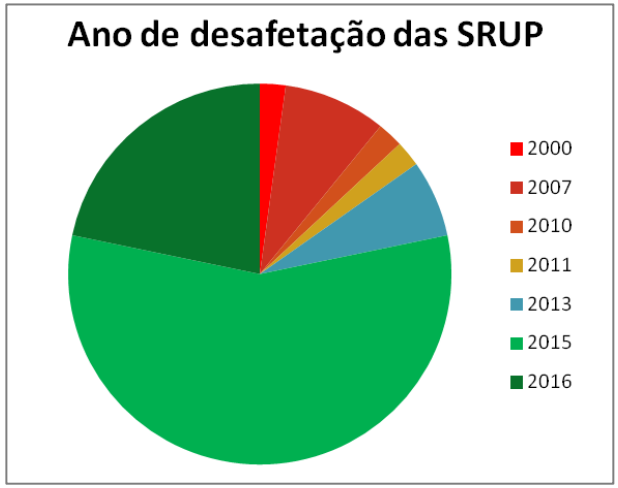


Os **49% processos de desafetação já concluídos** ocorreram entre o ano 2000 e o ano de 2016, portanto **há mais de 3 anos, sem que isso fosse bastante para a conclusão dos processos de reconversão**.

No único caso das AUGI da região Centro (município de Castelo Branco) que careceu de desafetação de SRUP (RAN), a sua desafetação já ocorreu no ano 2000. Nas respostas abertas o município refere que a reconversão ainda não foi concluída devido a problemas relacionados com a comparticipação das obras e com os registos das parcelas.

Os 4 casos respeitantes a 2007 respeitaram todas à desafetação da Servidão Militar da BA1 de Sintra. O município refere nas respostas abertas como motivos de atraso o fraco associativismo e o desinteresse dos proprietários.

Todas as 10 desafetações efetuadas em 2016 corresponderam à redelimitação da REN dos municípios de Odivelas (9) e Sintra (1).

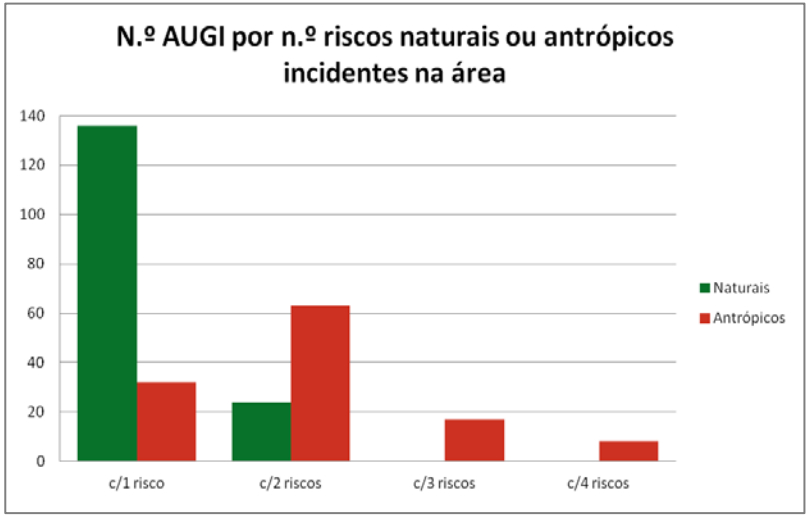


Das 46 AUGI cujo processo de desafetação de SRUP já foi concluído duas estão sujeitas à modalidade de reconversão através de PP e as restantes serão reconvertidas em modalidade de Operação de Loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários.

4.4 RISCOS NATURAIS OU ANTRÓPICOS CONDICIONADORES DAS SOLUÇÕES PARA A RECONVERSÃO

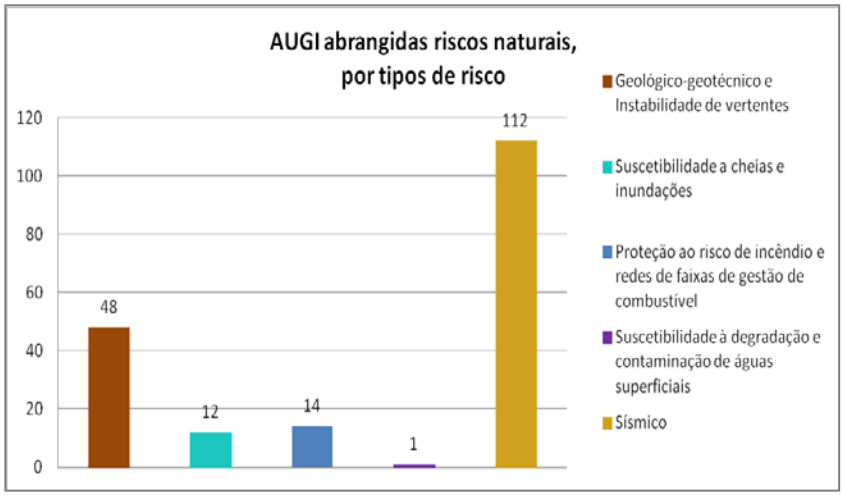
Só em municípios da região LVT-AML foram identificadas AUGI abrangidas por áreas de risco.

Essas AUGI representam 37% (161) das AUGI da mesma região. Todas essas AUGI são abrangidas por **riscos naturais**, e em 75% (120) dos casos os riscos naturais acumulam-se com riscos antrópicos.



Nos riscos naturais prevalecem as situações de risco sísmico e de risco geológico-geotécnico bem como de instabilidade de vertentes, algumas vezes associados a outros riscos naturais.

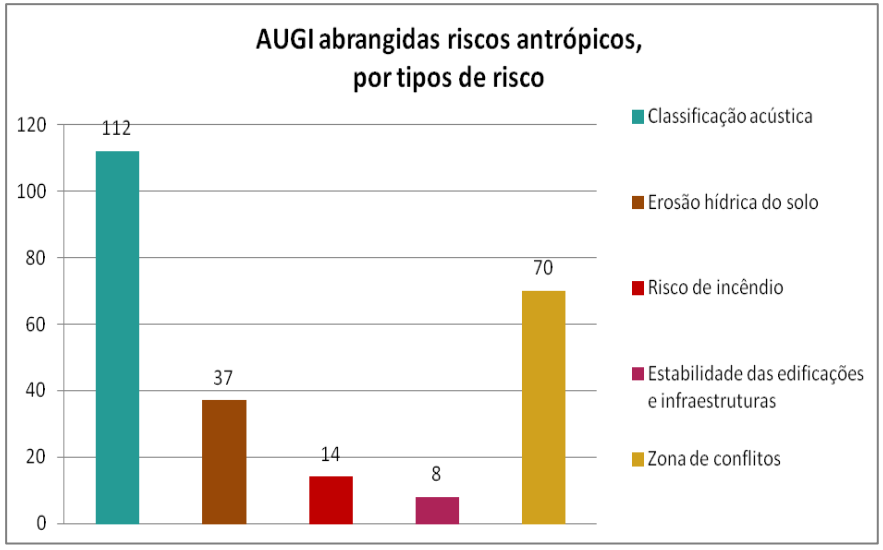
De notar que algumas vezes uma mesma AUGI tem incidência em mais do que um tipo de risco natural.



Os **riscos antrópicos** maioritariamente identificados pelas autarquias em 120 AUGI foram:

- Risco acústico em 12 casos, cumulativamente ou não com os seguidamente se identificam;
- Riscos de erosão hídrica do solo em 37 casos;
- Zonas de conflito (não especificados) em 70 casos.

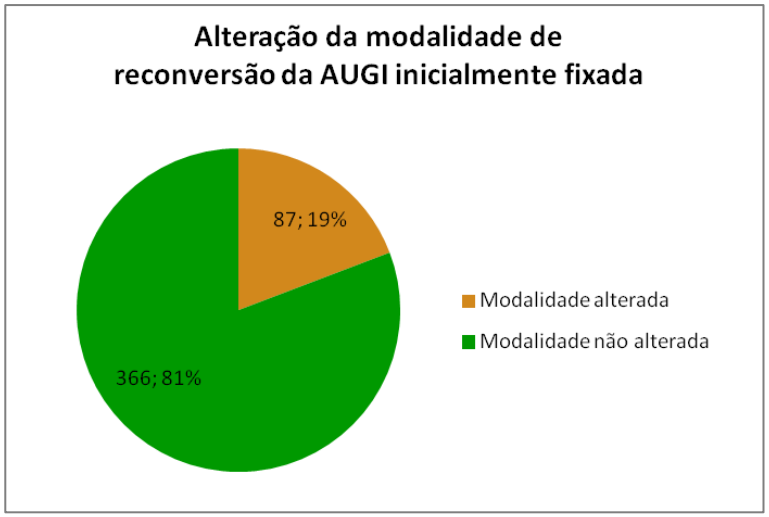
Em apenas **7% das AUGI abrangidas por riscos as autarquias referem que a sua reconversão dependia da resolução de problemas específicos relacionados com os riscos**.



4.5 MODALIDADES DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA ESCOLHIDA PARA AUGI: INICIATIVA DO MUNICÍPIO OU DOS PROPRIETÁRIOS

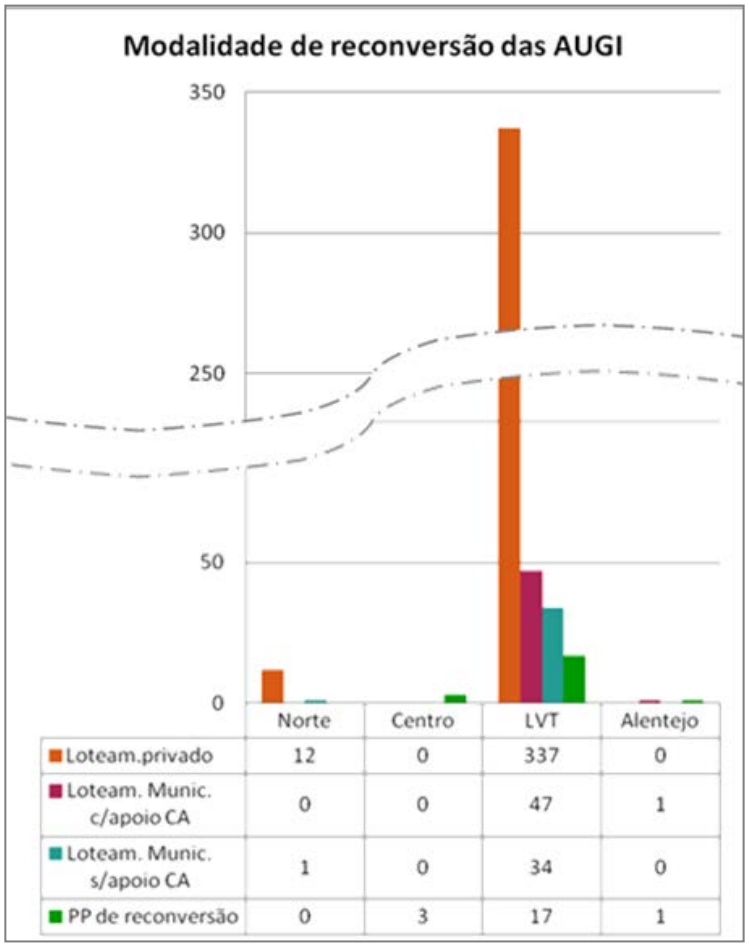
Apenas em 87 (19%) das AUGI, em 7 municípios, a modalidade de reconversão atualmente fixada é diferente da modalidade inicialmente fixada.

Todos os 87 casos alterações de modalidade identificadas pelos municípios verificam-se na região LVT-AML.



Os municípios com AUGI com alteração de modalidade são: Barreiro (11), Loures (23), Odivelas (2), Seixal (27), Sesimbra (5), Sintra (16), V. F. Xira (3). Nas respostas abertas, de forma geral, a alteração de modalidade não é mencionada, apenas é referida para o caso da AUGI ID 146 que passou da modalidade de Plano de Pormenor para loteamento da iniciativa dos particulares.

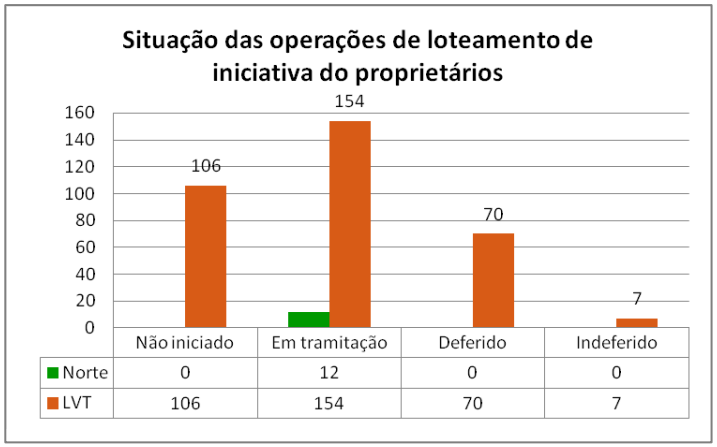
Na grande maioria das AUGI (77%) o processo de reconversão em curso está a decorrer na modalidade de «**operação de loteamento da iniciativa dos proprietários e comproprietários**», seguido da modalidade de «loteamento municipal sem apoio da administração conjunta».

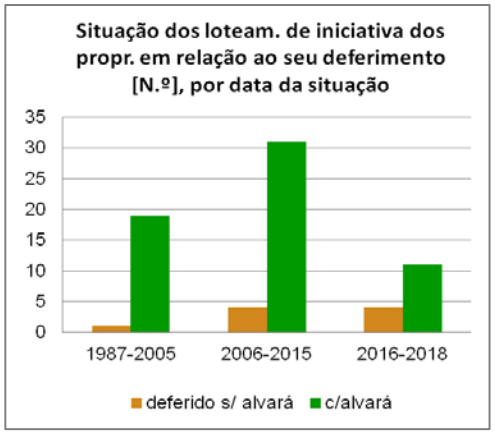


	Norte	Centro	LVT	Alentejo
Loteam.privado	12	0	337	0
Loteam. Munic. c/apoio CA	0	0	47	1
Loteam. Munic. s/apoio CA	1	0	34	0
PP de reconversão	0	3	17	1

Das 349 AUGI cuja reconversão segue a modalidade de operação de loteamento da iniciativa dos proprietários e comproprietários na sua maioria (166) o processo de licenciamento da operação de loteamento está em tramitação, mas são ainda mais relevantes os 106 casos (todos da região LVT-AML) cuja situação é "não iniciada".

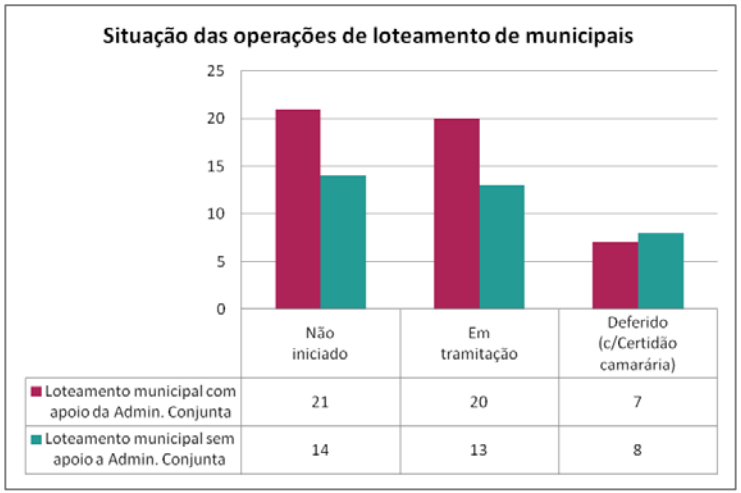
Salientam-se ainda 7 casos em que licenciamento foi indeferido.



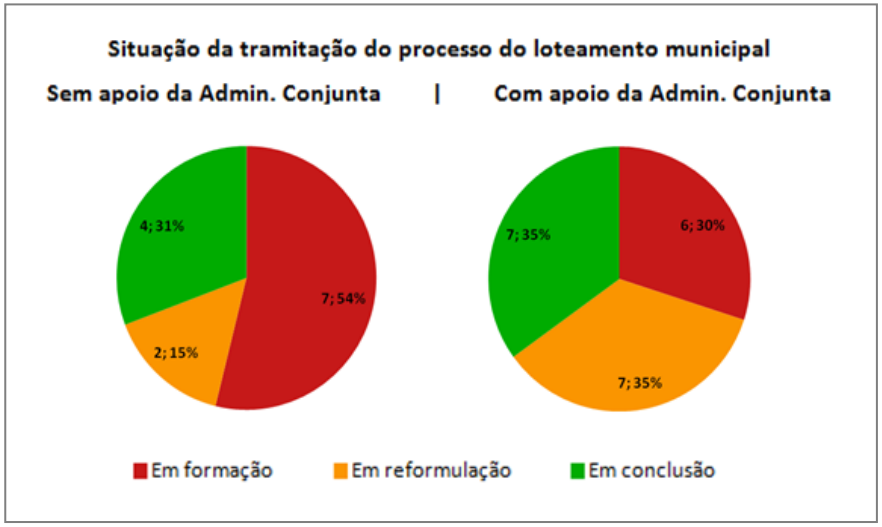


Das 83 AUGI cuja reconversão segue a modalidade de «**loteamento municipal»** na sua esmagadora maioria (68) os processos encontram-se "não iniciados" ou "em tramitação".

Em apenas em 15 daquelas AUGI os processos já foram "deferidos", isto é já possuem a Certidão camarária.



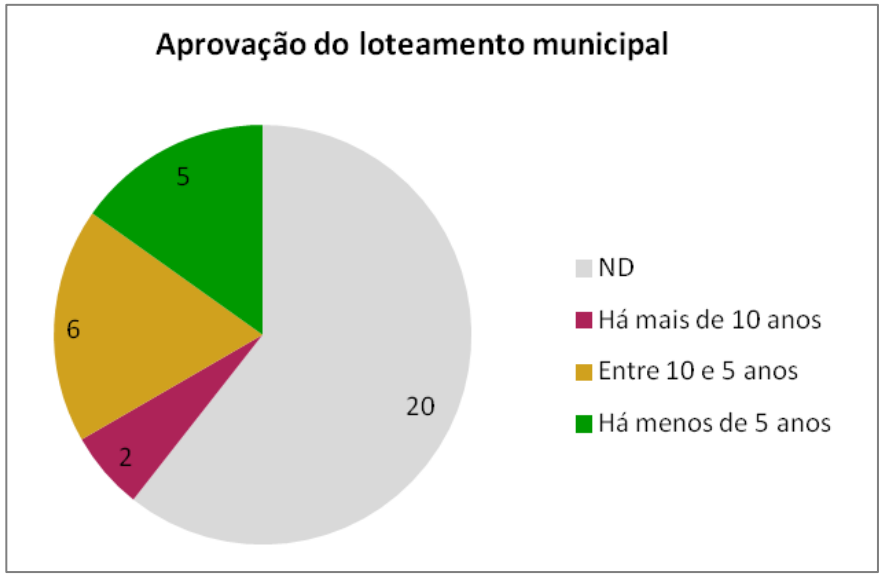
Das 33 operações de loteamento municipal "em tramitação" (31 de LVT, 1 do Norte e 1 do Alentejo), a menor parte (11) encontra-se "em conclusão" não se revelando como diferenciador o facto de ter ou não ter apoio da Administração Conjunta (AC).



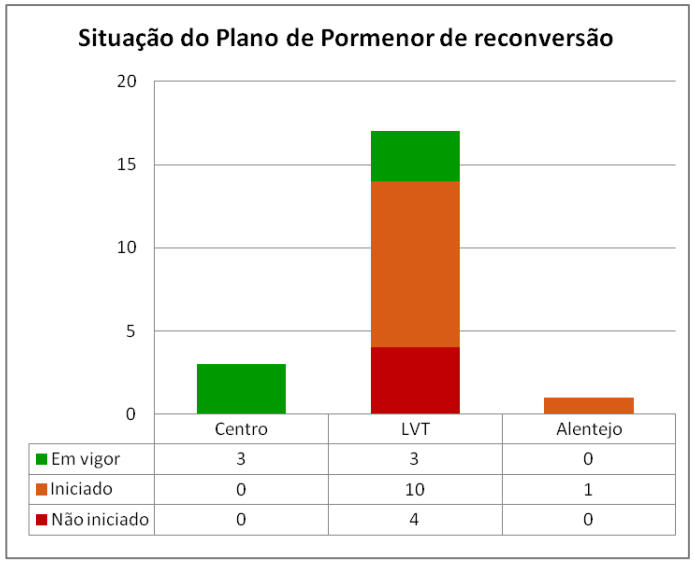
Das operações de loteamento municipal "em tramitação" 31 (42%) já obtiveram aprovação pela Câmara Municipal.

A aprovação da operação de loteamento municipal ocorreu:

- em 8 casos já ocorreu há mais 5 anos
- em 5 casos há menos de 5 anos.



Das 21 AUGI cuja reconversão recorre à modalidade de **plano de pormenor de reconversão**, na maior parte dos casos os PP ainda se encontram em elaboração (10 da região de LVT e 1 do Alentejo).

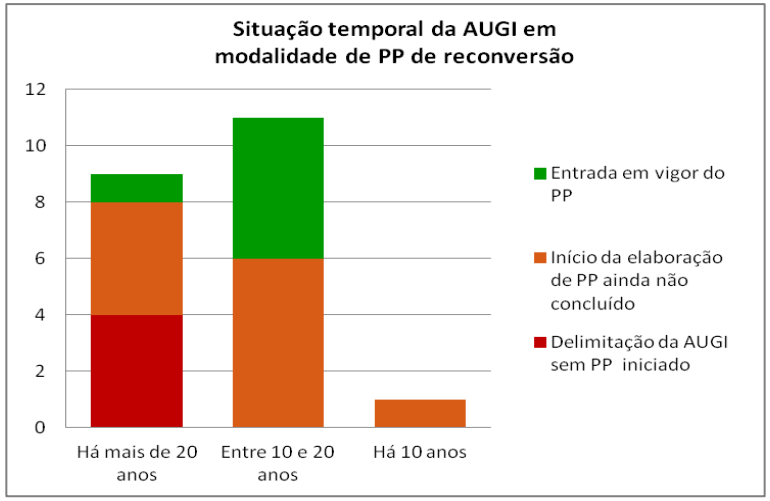


	Centro	LVT	Alentejo
Em vigor	3	3	0
Iniciado	0	10	1
Não iniciado	0	4	0

Analisando temporalmente aqueles casos, salientam-se as 4 AUGI (todas de Sintra ID: 99, 132, 213, 234) cujo PP ainda não foi iniciado, não obstante aquelas AUGI terem sido delimitadas há mais de 20 anos (em 1996) e não ter havido alteração de modalidade de reconversão.

Relevam-se também os 4 casos e os 6 casos em que os PP já foram iniciados, respetivamente há mais de 20 anos (Alcochete ID: 493; Sesimbra ID: 499, 500, 504) e entre 20 e 10 anos (Sintra ID: 110, 131, 133, 134, 267, 282; e Odemira ID: 1).

Em 3 dos 4 casos cujo PP já foi iniciado há mais de 20 anos houve alteração de modalidade de reconversão.



É evidente a demora na elaboração dos PP, contudo, não é um problema específico do Plano de Pormenor de reconversão das AUGI.

Mas, é significativo nos 6 casos de PP já em vigor, o fato dos mais de 10 anos de vigência não parecerem ter sido suficientes para agilizar a finalização do processo de reconversão.

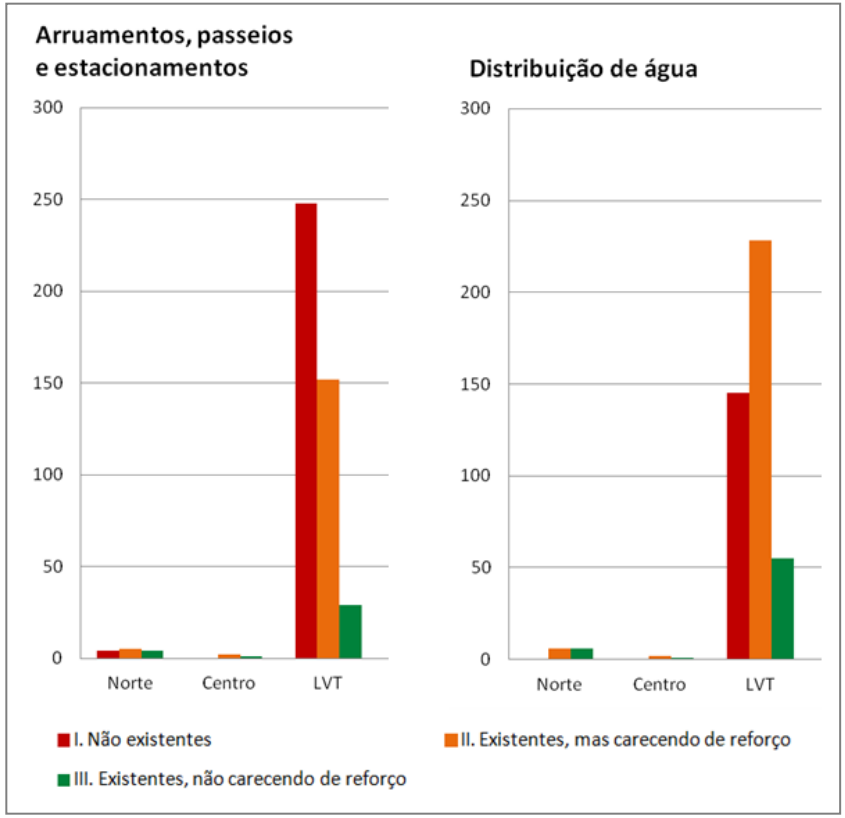
4.6 A SITUAÇÃO DAS INFRAESTRUTURAS EXISTENTES E DA EXECUÇÃO DAS INFRAESTRUTURAS EM FALTA OU DEFICITÁRIAS

Para as 2 AUGI do Alentejo não foram disponibilizados dados relativos a infraestruturas.

Os municípios da região norte foram muito omissos na resposta aos quadros 7 da ficha de levantamento, pelo que os números apresentados nos gráficos que se seguem não têm significado para leitura da situação das infraestruturas nas 13 AUGI da região Norte.

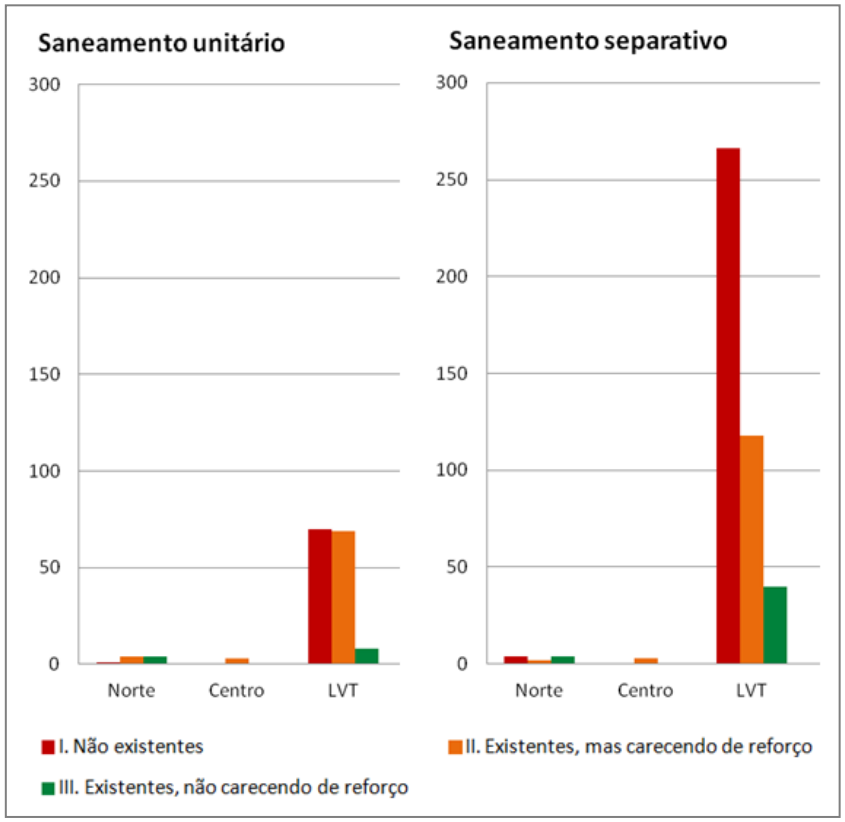
À data da delimitação das AUGI, em cerca de 58% dos casos, para os quais foi reportada informação, não existiam **arruamentos, passeios e estacionamentos,** acrescendo ainda cerca de 35% em que aquelas infraestruturas existiam mas careciam de reforço.

No respeitante às **redes de distribuição de água**, à data da sua delimitação, estas não existiam em cerca de 33%, e careciam de reforço em 52%.

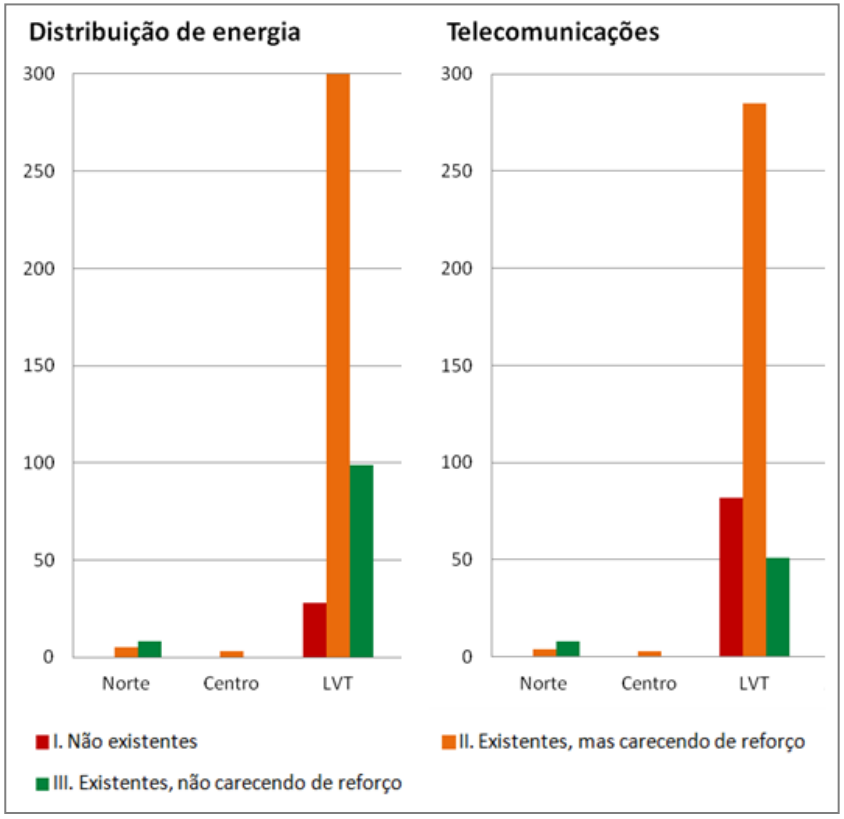


No que respeita ao **saneamento unitário** nas AUGI de LVT a situação é reportada para relativamente poucas AUGI, e de forma geral cumulativa com a situação do saneamento separativo.

Quanto ao **saneamento separativo**, à data da delimitação das AUGI, é referido como não existente para cerca 61% dos casos, e referido como existente mas carecendo de reforço para mais 27% dos casos.



Quanto às **redes de distribuição de energia elétrica** e de **telecomunicações,** a situação à data da delimitação das AUGI da região de LVT, apresentava-se um pouco menos gravosa do que para as anteriores infraestruturas referidas.



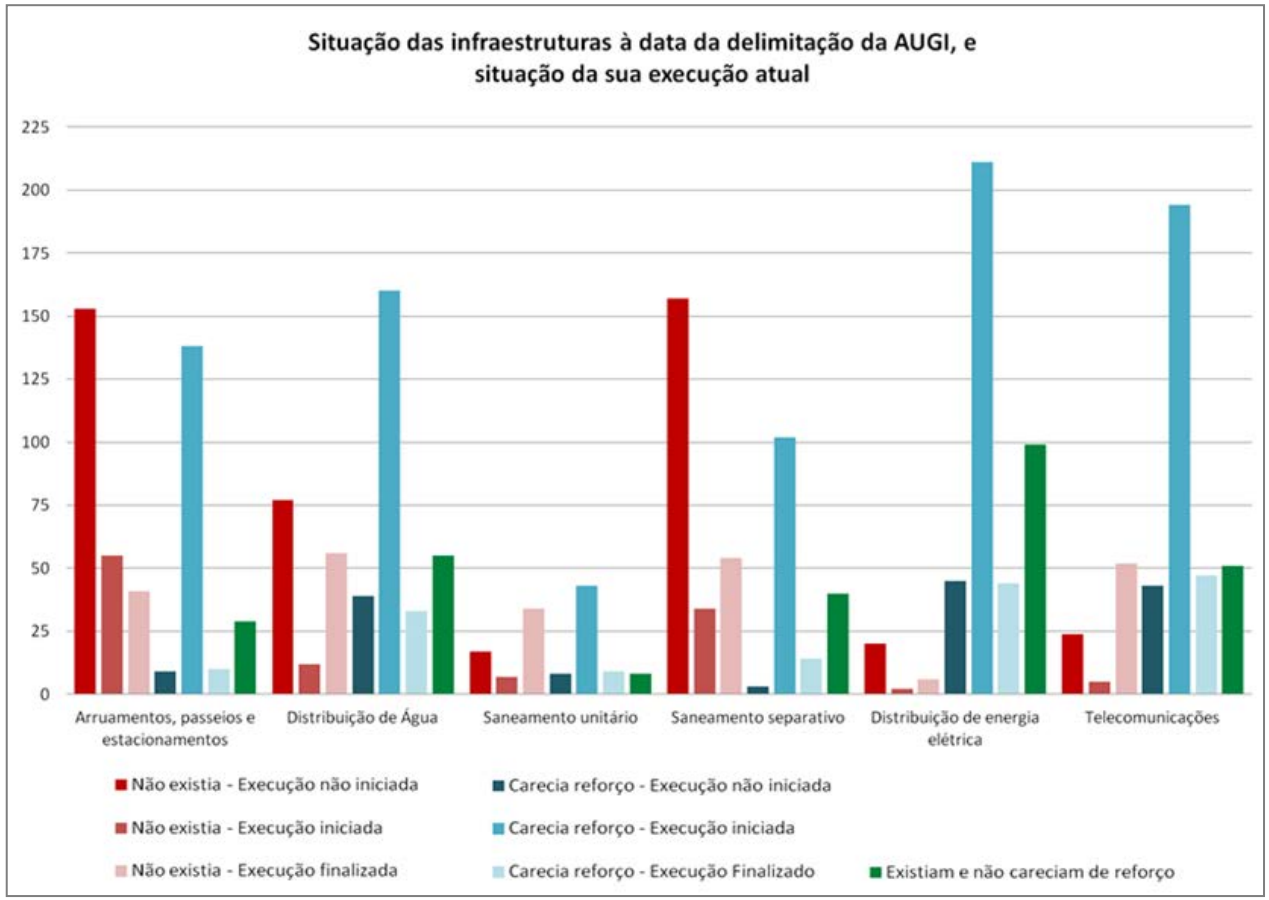
Menos gravosa porque, nas AUGI da região de LVT, maioritariamente, aquelas redes existiam à data de delimitação carecendo no entanto de reforço.

Muito significativa é a circunstância de, em 28 AUGI (6%) não existir rede de distribuição de energia, e em 82 AUGI (19%) não existir rede de telecomunicações.

Analisando as infraestruturas na situação de partida (delimitação das AUGI) com a situação da sua execução (à data do levantamento em análise), conclui-se que na maior parte dos casos as situações mais graves respeitam a:

- "Arruamentos, passeios e estacionamentos", "Distribuição de água" e "Saneamento separativo" que apresentam uma prevalência muito assinalável de casos em que estas infraestruturas não existiam à data de delimitação da AUGI e cuja execução ainda não foi iniciada.
- "Arruamentos, passeios e estacionamentos", "Distribuição de água" e "Saneamento separativo" que existiam e careciam de reforço à data da delimitação e cuja execução atualmente já se encontra iniciada mas não concluída.
- No caso de "Distribuição de água" acresce o número significativo de casos que carecendo de reforço à data da delimitação a sua execução também não se encontra ainda iniciada.

- As infraestruturas de "distribuição elétrica" e "telecomunicações" são as que apresentam situação mais favorável à partida, porém apresentam ainda números muito significativos de necessidades de reforço cuja execução se encontra apenas iniciada.



4.7 A SITUAÇÃO DE COMPARTICIPAÇÕES DEVIDAS PELOS PROPRIETÁRIOS E CEDÊNCIAS PARA A REALIZAÇÃO DAS INFRAESTRUTURAS EM FALTA OU DEFICITÁRIAS

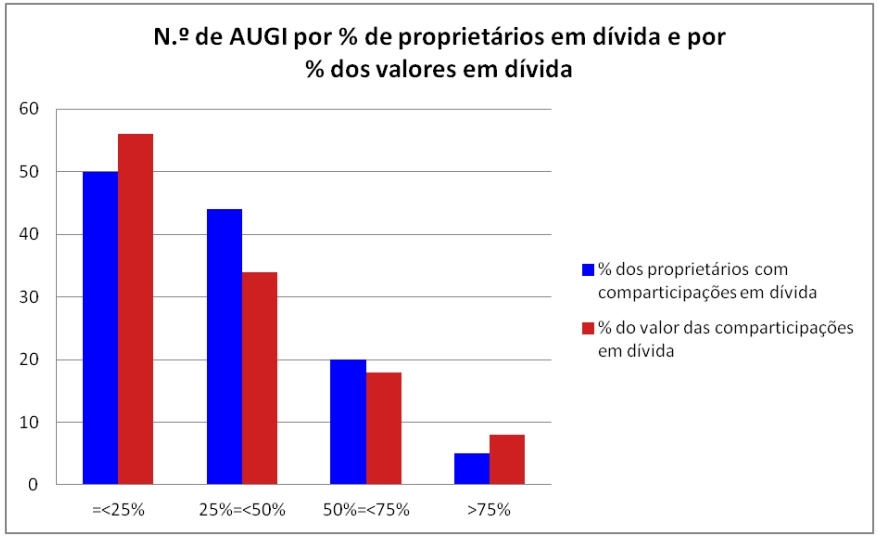
Para 248 AUGI (cerca de 55%) os municípios, todos da região de LVT-AML, referem que já foi iniciada a comparticipação dos proprietários e comproprietários nos encargos de infraestruturação. Desses em 141 AUGI a comparticipação foi iniciada com a constituição da CA. E em 107 AUGI a comparticipação sofreu alterações durante o processo de reconversão.

Na grande maioria dos casos os valores das comparticipações são possíveis de tipificar da seguinte forma:

- 96 casos apresentam um valor "fixo por lote/parcela";
- 98 casos apresentam um valor "fixo por área de lote/parcela";
- 64 casos apresentam um "valor em proporção da área de construção ou de implantação";
- 75 casos a definição da comparticipação tem um caráter misto e combinam mais de dois critérios referidos nas definições anteriores.

É comparativamente mais significativo o número de AUGI com menos de 50% dos proprietários em dívida e montantes em dívida inferiores a 50%.

Contudo não deixa de ser assinalável para a reconversão das AUGI que em cerca de 25, das 101 com resposta válida, sejam apontados mais de 50% de proprietários em dívida e mais de 50% de montantes em dívida.



São também significativos os 45% de AUGI em que a comparticipação para os encargos de infraestruturação não foi iniciada, e destes:

- 10% das AUGI (20) já têm alvará de loteamento ou têm obras de urbanização a decorrer em diversas fases ou até terminadas;

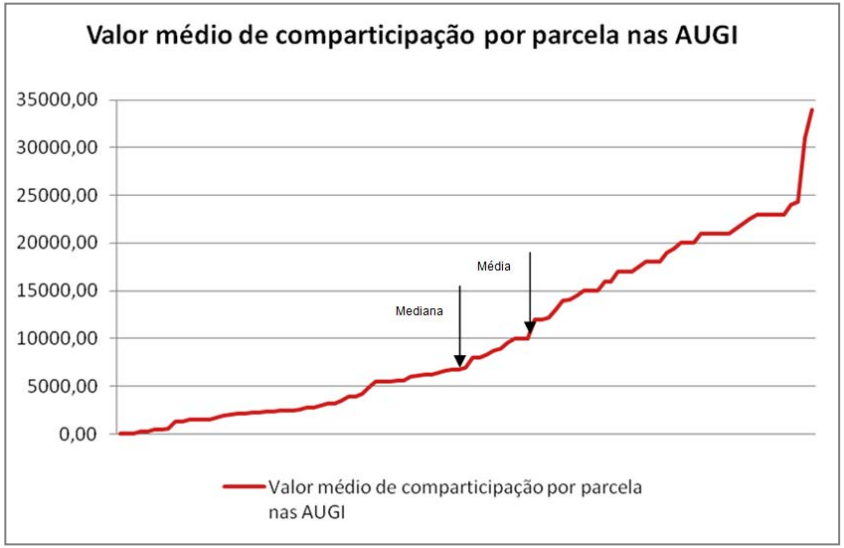
- A maior parte têm os processos de loteamento em fases diversas de tramitação ou a aguardar reformulação (incluindo os 22 casos de AUGI a reconverter por mais do que uma operação de loteamento);
- 35% das AUGI (75) não têm loteamento iniciado ou nem iniciaram o processo de reconversão.

O valor médio das comparticipações para as infraestruturas não foi determinado em 106 AUGI.

Para 100 das 207 AUGI com comparticipações apenas parcialmente liquidadas, os Municípios indicam valor médio, por parcela, das comparticipações para as infraestruturas entre 9,08 euros e 34.000,00 euros.

Valor das comparticipações por parcela, em AUGI com comparticipações vencidas em dívida [€]	
Valor máximo	34.000,00
Média	10.214,85
Mediana	7.000,00
Valor mínimo	9,08

No quadro atrás apresentado pode verificar-se que os valores entre a média e o valor máximo são razoavelmente elevados (acima dos 10.000,00 euros) e verificam-se em 41 daquelas AUGI.



Nas AUGI com valores de comparticipação abaixo do valor médio, são indicados menos casos de penhoras. Contudo, mesmo nessas AUGI são indicados até cerca de 80% de proprietários em dívida ou 80% de valores em dívida, o que pode indicar também falta de informação disponibilizada pelas Comissões de Administração quando ao número de processos de penhora.

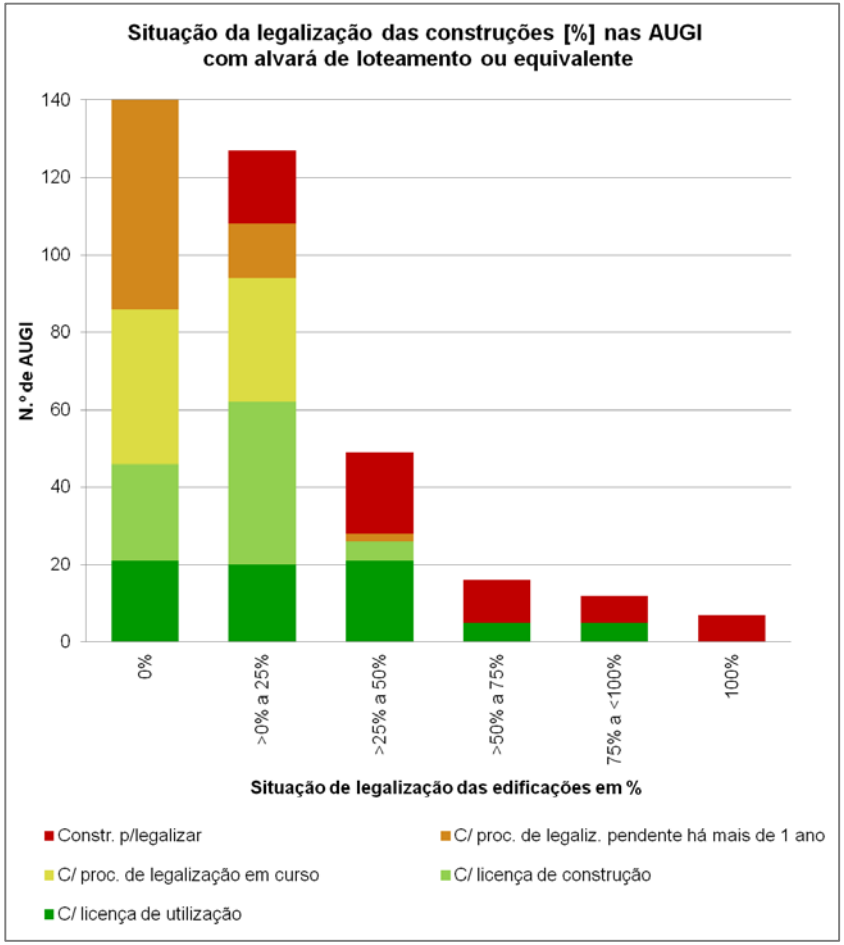
Apesar do grande número de proprietários com comparticipações em atraso e de em alguns casos as comparticipações em atraso representarem valores muito elevados em relação ao total, verifica-se que apenas foram identificadas 29 AUGI com processos de penhora para cobrança das comparticipações, sendo que naquelas 29 AUGI foram contabilizados 322 processos de penhora.

4.8 A SITUAÇÃO DO LICENCIAMENTO DAS EDIFICAÇÕES ILEGAIS DA AUGI

Foi questionada a **situação legal**, em percentagem, das construções existentes nas 85 AUGI já com **alvará de loteamento** de iniciativa dos proprietários ou de certidão camarária em **loteamento de iniciativa municipal**. Em 13 casos não foi prestada informação pelos municípios.

Quanto à situação da legalização das construções nas 72 AUGI deste universo, há a salientar:

- 7 AUGI com todas as construções existentes por legalizar;
- 25 AUGI com mais de 50% das construções por legalizar (sem terem iniciado o respetivo processo de licenciamento);
- 40 AUGI que têm entre 0 e 25% de construções nas mesmas condições.



Registe-se também que existem 16 AUGI, com até 50% das construções existentes com processo de legalização pendente, há mais de um ano.

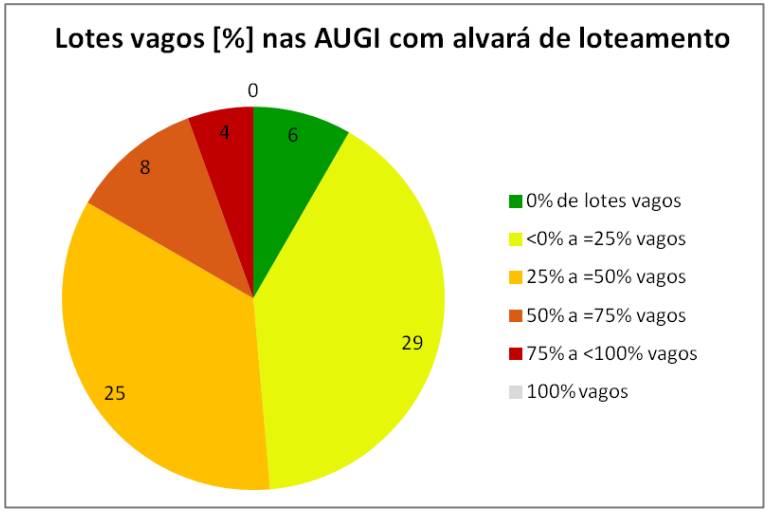
Em 32 AUGI há processo de legalização em curso em menos de 25% das construções existentes.

Nas 72 AUGI atrás determinadas verificam-se 6 casos com todos os lotes ocupados.

Naquele universo não se verifica nenhum caso com todos os lotes vagos.

Em pouco mais de metade das 72 AUGI estão vagos entre 25% e 82,43%.

Em 12 casos há lotes vagos entre 50% até 82,43%, (Odivelas ID: 206, 233, 314, 357; Sesimbra ID: 515, 521, 522; Sintra ID: 106, 113, 147, 175, 249) circunstância que não obsta a que os processos de reconversão ainda se encontrem em curso.



Não se encontrou qualquer relação entre a área da AUGI já com alvará, ou o seu número total de lotes, com a situação legal das suas construções existentes, nem com o número de lotes vagos.

Mas na sobreposição das áreas delimitadas das 453 AUGI objeto de levantamento, independentemente da situação do processo de reconversão, com os Ortos-2018, identificaram-se 3 AUGI com todos os lotes vagos à data da fotografia aérea e uma AUGI com apenas duas edificações na sua estrema oeste confinante com a Rua Dário Canas (ID 378 de Loures).

Região	Município	AUGI	Área [ha]		N.º Lotes/ parcelas	Modalidade reconversão e resumo da situação
			AUGI	A recon-verter		
LVT-AML	LOURES	ID 378	17,21	16,86	93	Lot.Part. (Em tramitação desde 2006 - proj. em reformulação)
	SESIMBRA	ID 542	19,2	19,2	ND	PP (publ. 2005)
	VILA FRANCA DE XIRA	ID 93	3,5	3,5	ND	Lot. Munic. (em tramitação desde 2010 - em conclusão)
		ID 164	1,78	0,41	491	Lot. Munic. (não iniciado)

Lot.Part. - Operação de Loteamento por iniciativa dos proprietários ou comproprietários.

PP - Plano de Pormenor de reconversão.

Lot. Munic. - Loteamento municipal com apoio da AC.

4.9 A FORMAÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO DAS AUGI

Os termos e condições para o levantamento incluíam informação respeitante à **Administração Conjunta** (AC), mas apenas em relação aos dois primeiros órgãos.

A maior parte da informação teria que ser fornecida pela AC ao município, mas segundo as observações dos municípios houve muitas situações em que as AC (ou equivalente) não prestaram informação ou esta foi incompleta.

De notar que em 23 AUGI de Sintra, todas delimitadas em 1996, para as quais apesar de se encontrar assinalado ter sido constituída AC na realidade assim não aconteceu, sendo naqueles casos a administração feita pela respetiva "Associação de Proprietários e Moradores". Acrescem mais 3 casos em que nas respostas do quadro 12-C o município menciona Associações de moradores.

No universo de 453 AUGI foram indicadas 100 AUGI (22%) em que não foi constituída a AC e cujas datas de delimitação se encontram entre 1992 e 2016.

Verifica-se que em 10 casos daquelas 100 AUGI, apesar de ser referido que não foi constituída AC, a modalidade de reconversão apontada é a "operação de loteamento da iniciativa municipal (com apoio da Administração Conjunta"), o que constitui uma, inconsistência que as respostas abertas dos campos 12.11, 12.12 e 12.13 do formulário não permitem resolver.

Considerando a nova redação do artigo 57.º da LAUGI, às 126 (28%) AUGI, objeto dos levantamentos comunicados deixa de se lhes poder aplicar o regime excecional previsto naquele diploma uma vez que, não dispõem de Administração Conjunta (AC) e não elegeram comissão de administração (CA) validamente constituída até 31 de dezembro de 2016.

Podem, eventualmente acrescer mais 146 AUGI que tendo constituído AC não disponibilizaram aos municípios qualquer informação sobre a eleição da CA.

Nos termos da mesma disposição, também são excluídas daquele regime excecional as AUGI cuja AC não tenha sido inscrita no Registo Nacional de Pessoa Coletivas, até 31-12-2016. Como os termos e condições para o levantamento não incluíram esta questão não é possível quantificar as áreas identificadas neste levantamento que não cumprem esse requisito.

Assim, aqueles 126 casos e outros eventualmente não quantificados, aos quais não se pode aplicar o regime excecional da LAUGI, deverão ser “objeto de estudo com vista à sua reafectação ao uso previsto em planos territoriais”, conforme já se previa no nº 8 do artigo 1º do mesmo diploma.

4.10 Fatores etários dos comproprietários ou dos membros da Comissão de Administração

Entendeu-se pertinente a análise etária dos proprietários com o pressuposto de que em AUGI com grande predominância de proprietários idosos ou muito idosos a conclusão da reconversão poder tornar-se mais difícil, por uma maior inércia/desinteresse, maior resistência à nova iniciativa por envolvimento "afetivo" ou pela iliteracia cuja incidência se considera ser relevante. Ainda nesta perspetiva a circunstância dos proprietários serem menores de idade ou jovens adultos poderia ter contribuído por outras razões para uma maior dificuldade na conclusão dos processos de reconversão de AUGI.

Nos dois gráficos seguintes, associados, mostra-se a composição etária dos proprietários em 33 AUGI, para as quais foram apresentados dados pelos municípios com apoio das Administrações Conjuntas, mostrando-se essa composição em quantificação na parte superior e em percentagem na parte inferior.

Nessas AUGI não são indicados quaisquer casos em que os proprietários tenham idade inferior a 26 anos.

Há 13 (40%) dessas AUGI em que mais de 50% dos proprietários têm idade superior a 66 anos.

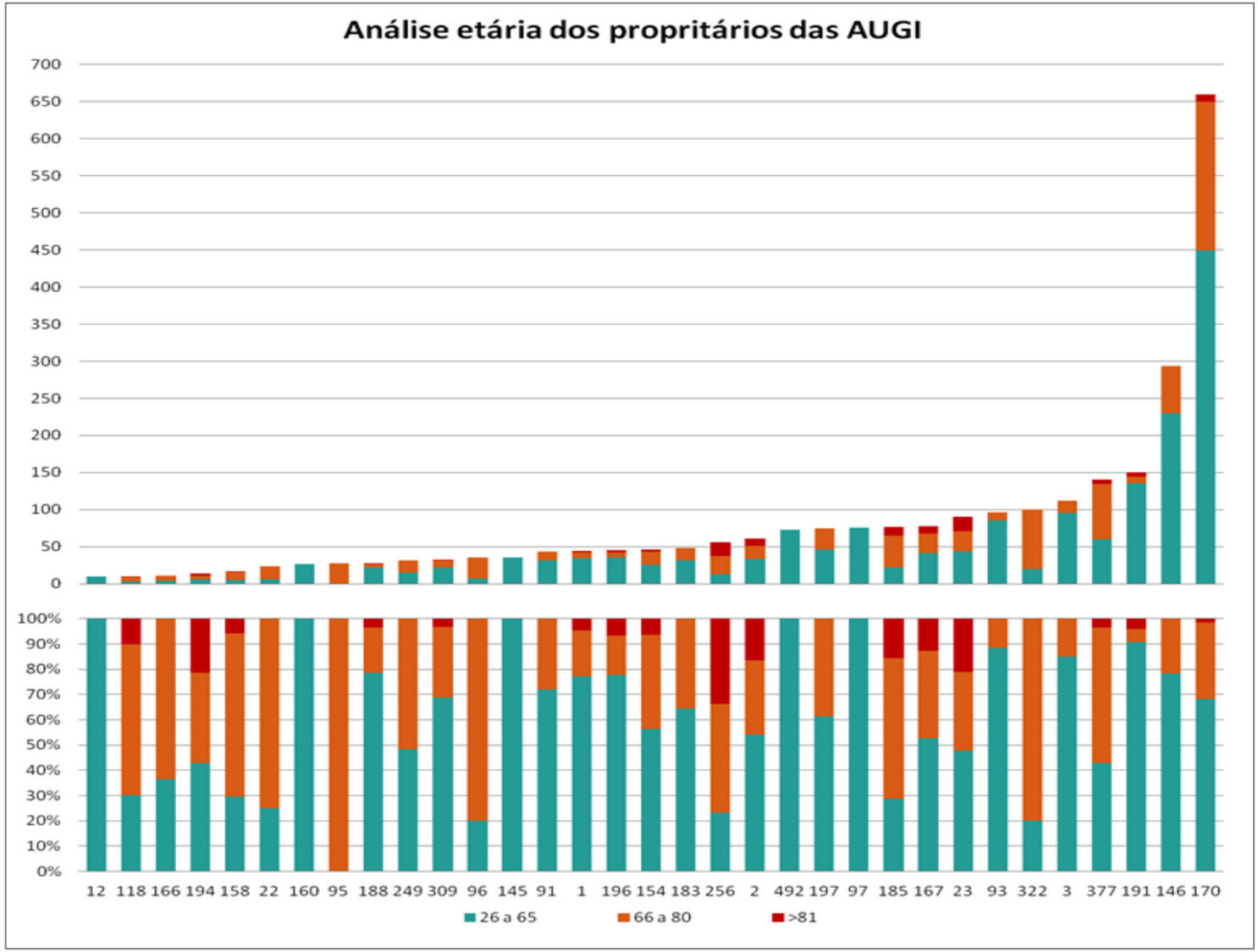
Naqueles 13 casos, em resposta aberta, os municípios apenas indicam 4 casos com motivos de atraso diretamente relacionados com a ação dos proprietários, assim tipificados:

- *Inércia da AC ou CA ou das equipas técnicas* -1;
- *Desinteresse dos proprietários* - 1;
- *Pagamento dos custos e comparticipação* - 1;
- *Não foi formada Admin.Conjunta* - 1;

De forma geral a situação etária dos proprietários afigura-se mais envelhecida nas AUGI de menor dimensão, mas nestas o fator etário dos proprietários não parece, de forma geral, ser preponderante no desenrolar do processo de reconversão.

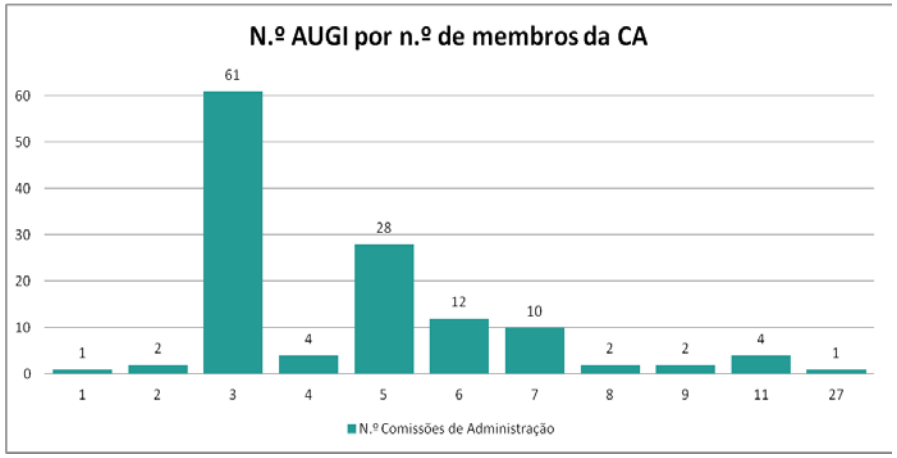
Dos casos atrás mencionados, há 1 caso em que todos os 28 proprietários têm idades entre os 66 e os 80 anos (V. F. Xira AUGI ID. 95) na qual nunca foi formada CA e atualmente existem problemas de propriedade que apenas podem ser resolvidos pelos interessados.

Assinalam-se apenas 5 AUGI em que todos os proprietários têm idades entre 26 e 65 anos, mas nestes em 2 casos são indicadas dificuldades por problemas de concertação entre proprietários e 1 caso de desinteresse dos proprietários.


Análise etária dos propritários das AUGI
700
650
600
550
500
450
400
350
300
250
200
150
100
50
0
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
12 118 166 194 158 22 160 95 188 249 309 96 145 91 1 196 154 183 256 2 492 197 97 185 167 23 93 322 3 377 191 146 170
26 a 65
66 a 80
>81

Em 127 AUGI os municípios indicaram o número de membros e a distribuição etária da respetiva CA (ou equivalente).

Em 48% (61) desses casos as CA são constituídas por 3 membros, seguindo-se 22% (28) CA constituídas por 5 membros. Destaca-se um caso de 1 CA com 27 membros.



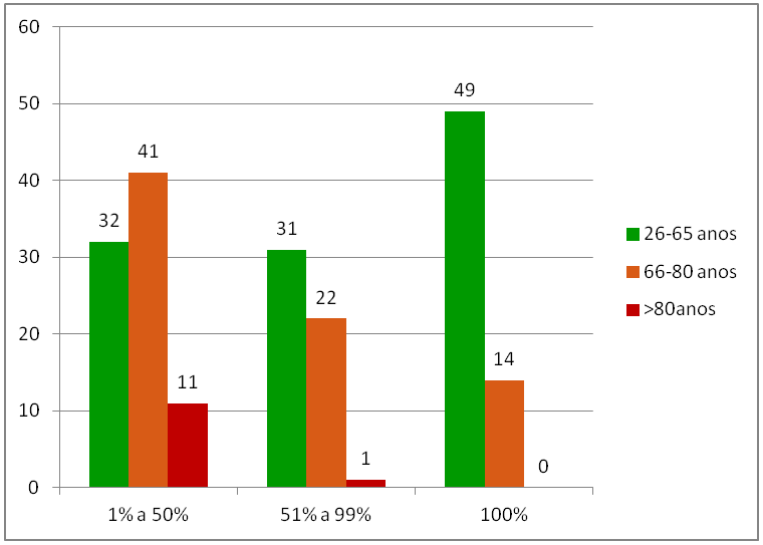
Quanto à composição etária não foi indicada nenhuma AUGI com membros da CA com idade inferior ou igual a 25 anos.

Na maior parte dos casos a formação das CA apresentam maior percentagem de membros com idades compreendidas entre os 26 e os 65 anos (idades ativas). Há até 49 AUGI (39% das 127 AUGI) em que todos os membros da CA têm idades ativas.

Mas há 14 AUGI (11%) em que as CA (mas não administradores únicos) são compostas totalmente compostas por pessoas entre os 66 e os 80 anos.

Assinalam-se também 12 AUGI em que as CA têm alguns membros muito idosos, acima dos 80 anos, a saber:

- 11 AUGI com membros acima dos 80 anos não superiores a 50% dos elementos;
- 1 AUGI com membros muito idosos acima dos 51% (trata-se de uma CA com 7 membros, dos quais 5 têm idade superior a 80 anos).



4.11 PONDERAÇÃO DAS RESPOSTAS ABERTAS NA ANÁLISE ARTICULADA DOS RESULTADOS

O formulário do *Si.AUGI* incluía 3 campos (12.11, 12.12 e 12.13) destinados a respostas abertas pelos municípios, respeitantes à identificação de:

Campo 12.11 - Resumo das dificuldades encontradas no processo de reconversão;

Campo 12.12 - Resumo dos motivos principais do atraso na reconversão da AUGI (atraso em relação à programação);

Campo 12.13 - Principais diferenças em relação a outras AUGI do mesmo município, já reconvertidas, que influenciaram o relativo atraso na reconversão da AUGI.

O universo de respostas válidas[1] obtidas a cada uma dessas questões foi o seguinte:

	Campo 12.11	Campo 12.12	Campo 12.13
Norte	3	0	0
Centro	3	1	0
AML	262	235	175
Alentejo	0	0	0
Total	**268**	**236**	**175**

Tratando-se de um campo de resposta aberta os municípios podiam apontar mais do que um tipo de situação por AUGI, pelo que se indicam em seguida a percentagem do número de situações em relação ao universo das respostas em cada campo:

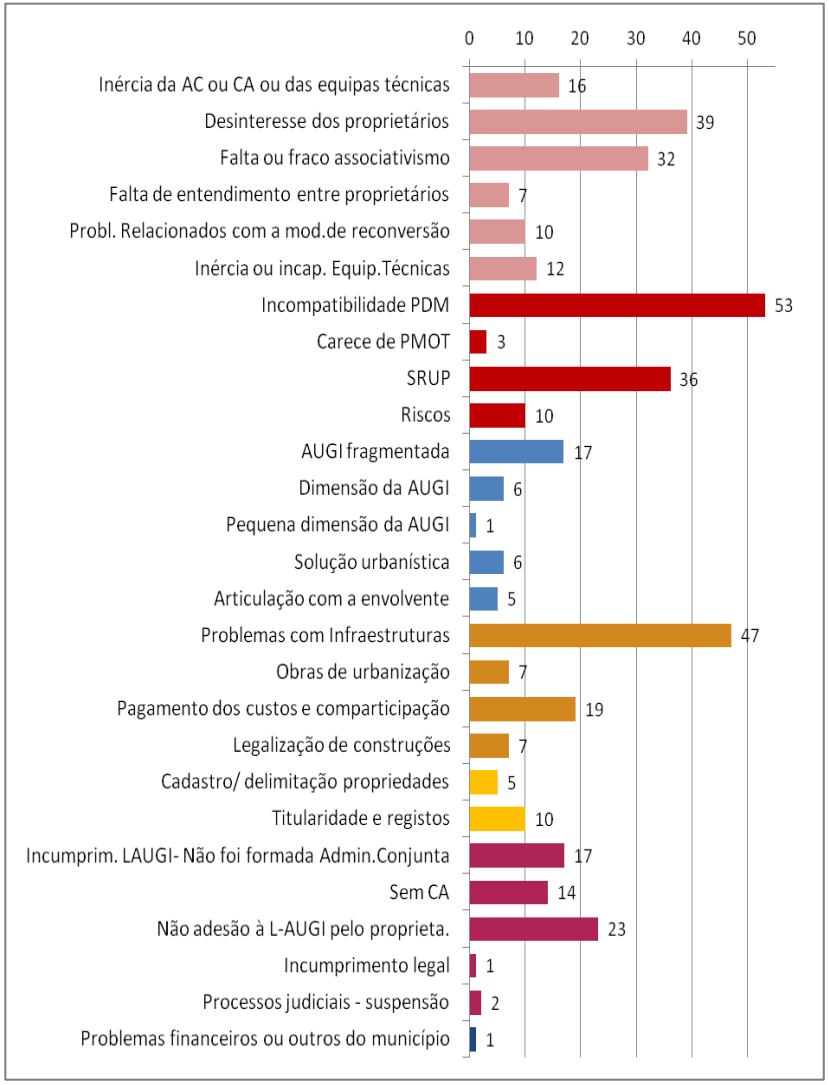
N.º situações indicadas	Campo 12.11	Campo 12.12	Campo 12.13
1 por AUGI	60%	73%	54%
2 por AUGI	30%	22%	35%
3 por AUGI	9%	5%	10%
4 a 5 por AUGI	1%	0%	1%

Em qualquer uma das 3 respostas abertas, a maioria das respostas apenas indica 1 situação de dificuldade por AUGI, mas segue-se uma percentagem razoável de AUGI em que são apontadas pelo menos 2 situações de dificuldade ou de diferença.

[1] Consideraram-se válidas as respostas que focaram a questão colocada, e não válidas as respostas do tipo: não aplicável, não disponível, nenhuma, etc.

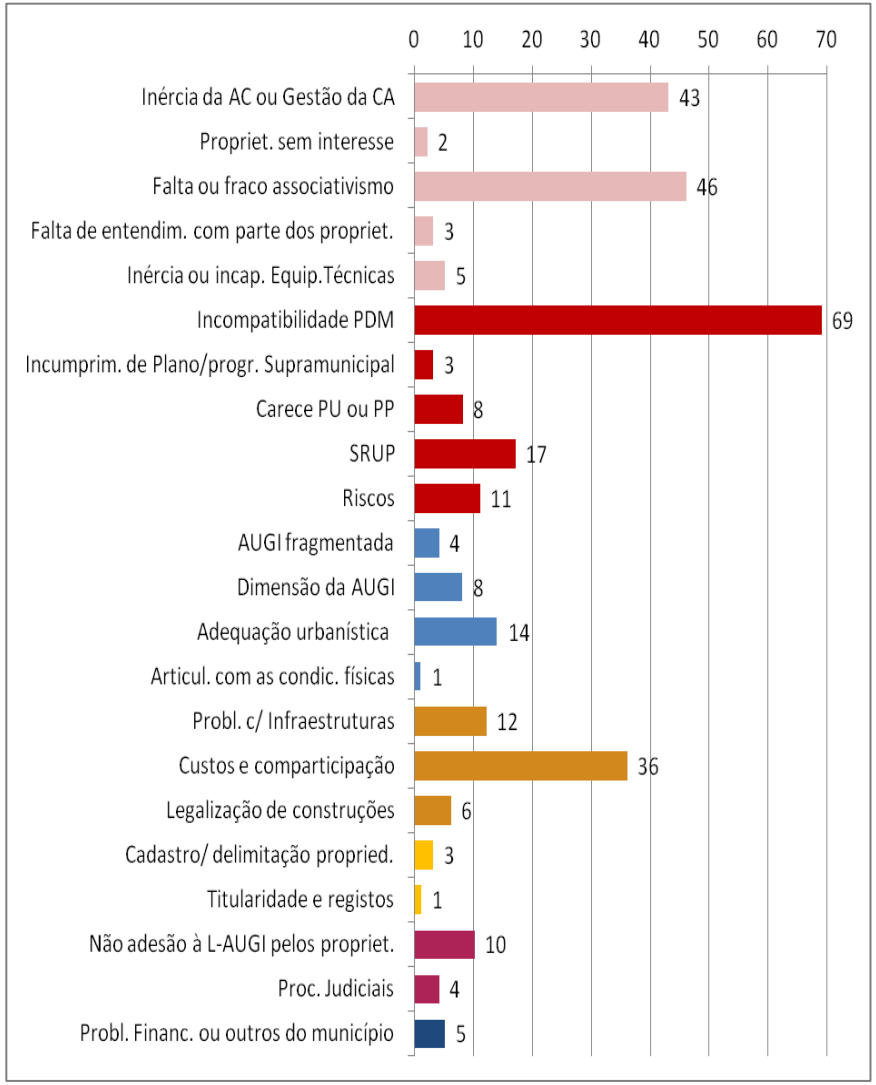
As situações de dificuldade na reconversão da AUGI, identificadas para 268 AUGI no campo 12.11 do formulário, foram tipificadas de acordo com o quadro seguinte, verificando-se como mais significativas:

- A incompatibilidade com o PDM, especialmente quanto à classificação/qualificação do solo e aos parâmetros urbanísticos aplicáveis que na maioria das vezes foram resolvidos previamente ao levantamento;
- Os problemas de incumprimento da LAUGI aparecem no quadro subdivididos em 3 tipos, mas quando vistos em conjunto somam 53 casos;
- Os problemas com infraestruturas, muitos dos quais se prendem com a sua ausência, e se articulam com os problemas de custos, e com problemas de ligação das infraestruturas em baixa com as infraestruturas em alta;
- A existência de SRUP - maioritariamente RAN e REN ou rodoviárias - destacam-se como fatores de demora na reconversão, estando, muitas vezes, no caso da REN associada à existência de riscos;
- O desinteresse dos proprietários, muitas vezes associados ao não cumprimento da LAUGI;
- A falta ou o fraco associativismo;
- Os custos das infraestruturas e/ou os problemas de pagamento/cobrança das comparticipações são mencionados em 18 casos.



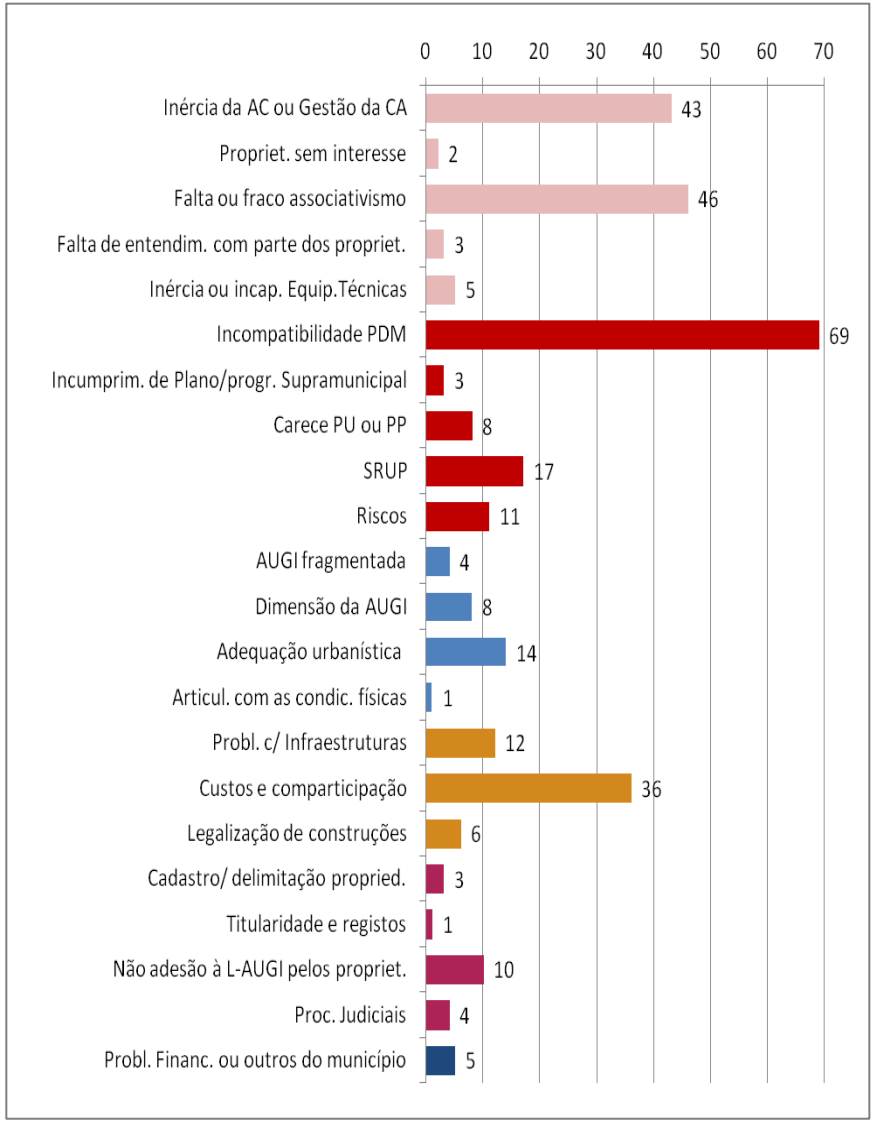
Os motivos principais do atraso na reconversão da AUGI (atraso em relação à programação), identificados para 236 AUGI no campo 12.12 do formulário, foram tipificados de acordo com o quadro seguinte, verificando-se como mais significativas:

- A incompatibilidade com o PDM, especialmente quanto à classificação/qualificação do solo e aos parâmetros urbanísticos aplicáveis que na maioria das vezes foram resolvidos previamente ao levantamento;
- A falta ou o fraco associativismo;
- A inércia da Administração conjunta ou inércia ou má gestão da Comissão de Administração;
- Os custos de comparticipação ou problemas de cobrança das comparticipações;
- A existência de SRUP - maioritariamente RAN e REN ou rodoviárias - destacam-se como fatores de demora na reconversão, e estando muitas vezes no caso da REN associada à existência de riscos.



As principais diferenças em relação a outras AUGI já reconvertidas do mesmo município, que influenciaram o atraso na reconversão da AUGI, identificadas para 175 AUGI no campo 12.13 do formulário, foram tipificadas de acordo com o quadro seguinte, verificando-se como mais significativas:

- A falta ou o fraco associativismo;
- A incompatibilidade com o PDM, especialmente quanto à classificação/qualificação do solo e aos parâmetros urbanísticos aplicáveis que na maioria das vezes foram resolvidos previamente ao levantamento;
- As situações de AUGI a reconverter por mais do que uma operação de loteamento (no quadro "AUGI fragmentada"), por isso sujeita a uma pluralidade de operações de loteamento que não decorrem ao mesmo tempo nem se encontram sujeitas às mesmas vicissitudes;
- A existência de SRUP - maioritariamente RAN e REN ou rodoviárias - destacam-se como fatores de demora na reconversão, e estando muitas vezes no caso da REN associada à existência de riscos;
- AUGI correspondentes a territórios muito ocupados e degradados com predomínio de arrendamento;
- A falta de adesão ao regime estabelecido pelo LAUGI - sem formação da AC e seus os órgãos, sem início do processo de reconversão e incumprimento de regras da LAUGI (p.ex. a CA não quer cobrar as comparticipações devidas);
- A reduzida ocupação ou consolidação da AUGI que por vezes se associa ao desinteresse dos proprietários e à falta de adesão ao regime LAUGI.



A **DIMENSÃO DA AUGI** não é mencionada, muitas vezes, pelos municípios como sendo um motivo de maior atraso das AUGI em reconversão, ao contrário do que acontece quando a reconversão da AUGI é feita através de várias operações de loteamento.

Em 7 AUGI (1,5% do total) a grande dimensão das mesmas é apontado como motivo de atraso. Contudo, estas apresentam dimensões, entre 15,11 e 178 ha, portanto muito acima da média nacional de 5,7 ha e frequentemente associadas a múltiplas operações de loteamento.

Como já se referiu em 4.1 nem sempre as AUGI cuja reconversão é feita através de várias operações de loteamento têm maiores dimensões. Acontece, no entanto, quando há "*impossibilidade de constituição de uma operação de loteamento para a totalidade da AUGI*".

A **INCOMPATIBILIDADE DA AUGI COM OS PLANOS MUNICIPAIS INCIDENTES NA ÁREA DA AUGI** é um dos motivos mais focados nas respostas abertas como sendo fator de dificuldade e responsável pelo relativo atraso na reconversão da AUGI.

Em 165 AUGI (36%) foi referida a incompatibilidade inicial da AUGI com PMOT, mormente com o PDM. Nesta data, só em cerca de 8% das AUGI a alteração do PMOT ainda não entrou vigor.

Entre 2015 e 2016, entraram em vigor cerca de 90% dos casos de alteração de PMOT para afastar a incompatibilidade inicial mas em 12 AUGI (7,3%), todas delimitadas em 1996, mesmo com a incompatibilidade afastada a reconversão não foi concluída. Nestes casos são indicados outros motivos para o atraso na reconversão, designadamente a incapacidade financeira para terminar as obras de infraestruturação/ urbanização, a incapacidade de cobrança de comparticipações, a incapacidade técnica de equipas e problemas de propriedade.

As **SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA** foram identificadas em 36 casos como fator de dificuldade na reconversão, tendo sido identificado em 17 casos como principal motivo de atraso na reconversão e em 21 casos como fator de atraso por comparação com as AUGI já reconvertidas no mesmo município.

Já o fator **RISCO** é identificado em 11 casos como principal fator de dificuldade na reconversão e como principal obstáculo face a AUGI já reconvertidas no mesmo município.

O **TIPO DE MODALIDADE DA RECONVERSÃO URBANÍSTICA ESCOLHIDA PARA AUGI** não parece influenciar as respostas aos campos 12.11, 12.12 e 12.13 quanto a dificuldades na reconversão, principais fatores de atraso e principais diferenças em relação a AUGI já reconvertidas no mesmo município.

As **INFRAESTRUTURAS**, quer seja a sua inexistência ou a necessidade de reforço, são apontadas, em 47 casos, como "dificuldade" no processo de reconversão, mas em apenas 12 casos são o principal motivo do atraso da reconversão ou são indicadas como principais diferenças em relação a AUGI já reconvertidas no mesmo município.

As **COMPARTICIPAÇÕES PARA A INFRAESTRUTURAÇÃO**, quer seja por inércia na sua cobrança pela Administração Conjunta, quer seja por falta de capacidade económica dos proprietários e comproprietários, são referidas, em 19 casos, como motivo de dificuldade sendo que, em 36 casos, são mesmo o principal motivo de atraso na reconversão e a principal diferença em relação às AUGI já reconvertidas no mesmo município. Note-se que, em princípio, a situação da cobrança das comparticipações só se torna mais problemática em fase mais adiantada do processo de reconversão, quando se avança para obras de urbanização/infraestruturação, portanto, esta dificuldade pode não ter sido apontada nos casos em que o processo de reconversão ainda não tenha chegado a essa fase.

Também o **LICENCIAMENTO DE CONSTRUÇÕES ILEGAIS** só se coloca nas AUGI cuja reconversão não careça de operações de reestruturação da propriedade ou de obras de urbanização, ou nos casos em que já tenha sido diferido o processo de loteamento e executadas as obras de urbanização. Talvez por isso a legalização das construções ilegais não é apontado como uma fator de dificuldade, de atraso ou de diferença em relação às AUGI já reconvertidas no mesmo município.

A **FORMAÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO DA AUGI** são muito prevalecentes, quer por não formação de CA em 22% das AUGI, quer por o órgão existente não cumprir a LAUGI. Também no funcionamento, considerando especialmente as respostas abertas, são apontados como motivos de dificuldade, de atraso e até de atraso comparativo, o fraco associativismo, o desinteresse, a inércia dos órgãos de gestão da AUGI, a resistência à LAUGI e interpretações "desviantes" da mesma Lei.

Os **FATORES ETÁRIOS DOS PROPRIETÁRIOS E COMPROPRIETÁRIOS OU DOS MEMBROS DA CA** nunca são indicados pelos municípios, nas respostas abertas, como motivos de dificuldade, de atraso ou de atraso comparativo. No entanto, verificam-se 14 AUGI (11%) entre as 127 com respostas sobre esta matéria em que todos os membros da CA (mas não administradores únicos) têm idades entre os 65 e os 80 anos, e mais uma CA com 4 membros com idades naquele intervalo e mais um com idade superior a 80 anos. Mas nestes 15 casos apenas em cerca de 3 casos é que a inércia ou desinteresse são apontados nas respostas abertas como fatores de dificuldade, de atraso ou de atraso comparativo.

5. SÍNTESE CONCLUSIVA

A adesão dos municípios ao levantamento das AUGI com processo de reconversão em curso, já referida no ponto 3 deste Relatório, afigura-se reduzida, não sendo possível, a partir da informação disponível, quantificar integralmente o universo das AUGI com processo de reconversão em curso nem, consequentemente, identificar todos os municípios onde as mesmas se inserem.

Também da validação dos dados se pode reter a existência de muitas respostas com inconsistências, apesar de um esforço inicial de correção junto dos respetivos municípios.

Não obstante, feitas as ressalvas aos constrangimentos atrás referidos e o número reduzido de respostas em algumas das dimensões de análise, considera-se que a informação reunida neste levantamento constitui uma amostra que permite percecionar os maiores entraves aos processos de reconversão, os quais se podem organizar em 3 domínios:

A. Organização e mobilização dos proprietários

1. A **falta de adesão à LAUGI** por parte dos proprietários e comproprietários é um fator determinante para o insucesso dos processos de reconversão, que se reflete de várias maneiras:

   - Em 123 AUGI não foram constituídas as respetivas Administrações Conjuntas de acordo com a LAUGI, sendo que 23 ainda mantém a "*Associação de Proprietários e Moradores*". Registe-se para estas AUGI, por força do artigo 57º da LAUGI não se lhes pode aplicar o regime excecional da Lei;
   - Comissão de Administração ou Administrador único com interpretações erróneas da LAUGI, tentando imputar ao município encargos, designadamente a cobrança das comparticipações para as obras de urbanização/ infraestruturação entendendo ser essa uma obrigação da câmara municipal;

2. **A inércia e o desinteresse dos proprietários ou comproprietários ou dos órgãos de administração das AUGI** foram identificados como muito preponderantes para o atraso ou até impeditivas para dar início ao processo de reconversão.

B. Planeamento territorial, servidões e instrumentos de execução

3. Em 89,7% dos casos a **incompatibilidade com planos ou programas já se encontra ultrapassada**, apesar de este aspeto ser percebido e reportado como condicionante pelos respondentes. A maioria dos casos foi resolvida entre 2015 e 2016, assinalando-se 12 casos cuja alteração já ocorreu há mais de 6 anos sem que essa circunstância se mostre suficiente para a conclusão do processo de reconversão.

4. Em 49% dos casos o constrangimento resultante da existência de **servidões administrativas e restrições de utilidade pública (SRUP)** na área da AUGI também **já se encontra ultrapassado há mais de 3 anos**, sem que contudo essa circunstância se mostre suficiente para a conclusão do processo de reconversão.

5. As AUGI cuja reconversão se realiza através de **várias operações de loteamento** parecem ter fatores acrescidos de dificuldade, mas os municípios não identificam objetivamente de que forma contribuem para essa dificuldade.

6. **Na região LVT-AML,** 37% (161) das AUGI são **afetadas por riscos** (normalmente associados a suscetibilidade a cheias e inundações, risco geológico-geotécnico e de instabilidade de vertentes). Em apenas 7% as autarquias referiram que a sua reconversão dependia da resolução de problemas específicos relacionados com os riscos; no entanto, nas respostas abertas percebe-se que a demora se deve à necessidade de "**estudos específicos** sem quadro regulamentar concreto".

7. A **modalidade de reconversão urbanística** não parece ter influência na celeridade ou demora dos respetivos processos, pois o arranque, promoção e conclusão do processo apresenta-se sempre muito demorado (30% dos loteamentos da iniciativa dos proprietários e comproprietários estão por iniciar; 42% loteamentos de iniciativa municipal também não foram iniciados; 4 PP não iniciados em AUGI com mais de 20 anos).

8. Mesmo estando aprovados **instrumentos de reconversão urbanística** (72 loteamentos e 6 PP), decorrem muitos anos (loteamentos com mais de 5 anos, planos de pormenor com mais de 10 anos) sem que haja finalização do processo de reconversão, verificando-se uma elevada percentagem de lotes desocupados (4 AUGI com todos os lotes não edificados/vagos) e uma elevada percentagem de edificações por legalizar.

C. <u>Custos, infraestruturas e registo de propriedade</u>

9. Os **problemas de infraestruturação das AUGI, que se refletem nos custos de urbanização/infraestruturação**, bem como a cobrança das comparticipações, parecem ser também um fator importante no atraso da reconversão quando esta já se encontra na fase de obras de urbanização.

10. Quando os processos de reconversão estão mais adiantados registam-se também **problemas de dificuldades de registo de propriedade**, por vezes **não resolvidos por inércia dos proprietários ou da AC.**

As conclusões que foi possível retirar do levantamento das AUGI permitem confirmar a importância da realização e do acompanhamento dos processos de reconversão urbanística destas áreas, constituindo um ponto de partida para que as entidades intervenientes nestes processos possam desenvolver os estudos e ações de seguimento tidas por necessárias, completando e detalhando a informação recolhida. Considerando que a LAUGI prevê a elaboração de um Plano de Formação, a DGT irá promover a discussão do assunto com as entidades competentes, no âmbito da CNT. Será importante garantir uma aplicação uniforme das disposições legais atinentes à reconversão urbanística de áreas de génese ilegal e promover a disseminação de boas práticas para a resolução célere destes processos.

ANEXO 1 - ANÁLISE DOS RESULTADOS REGIONAIS

Nesta parte apresentam-se os Relatórios de análise dos levantamentos por região.

A análise regional dos levantamentos foi elaborada no Estágio do Mestrado em Ordenamento do Território e Urbanismo de Manuel Maria Caetano Alves Bento, protocolado com o Instituto de Geografia e Ordenamento do Território – Universidade de Lisboa (IGOT), que decorreu entre 25-03-2019 e 12-07-2019.

Como não houve qualquer levantamento comunicado pelos municípios do Algarve esta região não consta destes anexos.

NORTE

[Consultar também no Anexo 3 a lista completa das AUGI desta região, bem como a localização, delimitação e a ficha de levantamento de cada uma]

Na Região Norte de Portugal, foram submetidas AUGI em processo de reconversão em dois dos 86 municípios, correspondendo a um total de 13 AUGI, localizando-se uma no município de Viana do Castelo e as restantes em Matosinhos. Apesar de Viana do Castelo apenas incluir uma AUGI no seu território, a sua área, 22,5 ha, é superior à soma das áreas de todas as 12 AUGI presentes em Matosinhos, 4,82 ha.

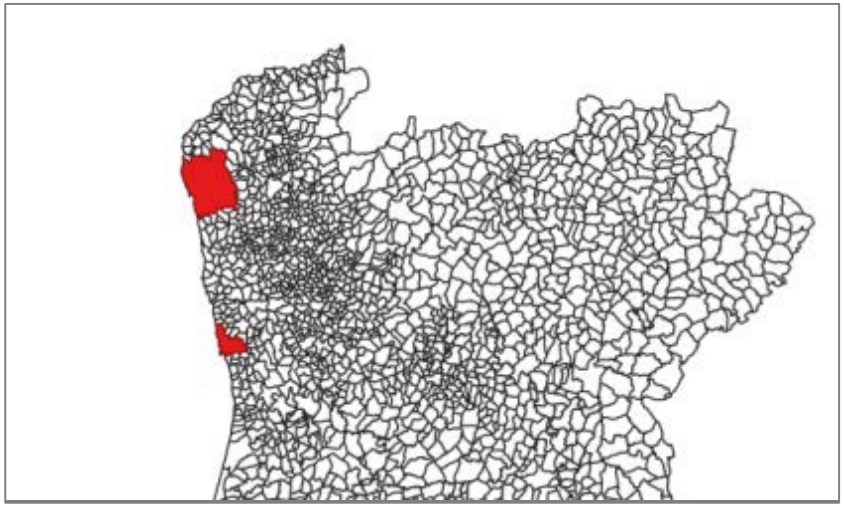


Figura 1. Localização dos municípios da Região Norte onde foram submetidas AUGI em processo de reconversão. Fonte: Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) 2018.

Tendo como ponto de referência o ano de 1995, ano em que é publicada a Lei das AUGI, é possível perceber que a Área Urbana de Génese Ilegal de Alvarães, em Viana do Castelo, é delimitada pela CM posteriormente a esta Lei. No caso de Matosinhos, todas as AUGI presentes no seu território foram delimitadas anteriormente a esta Lei, no ano de 1992. É ainda percetível que as AUGI referidas estão tipificadas de acordo com o n.º 2 do Artigo 1.º da LAUGI correspondendo a *"prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objeto 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, e que, nos respetivos planos territoriais, estejam classificadas como espaço urbano ou urbanizável"*. Nota-se ainda que a AUGI de Viana do Castelo encontra-se classificada como espaço urbano ou urbanizável no respetivo plano territorial enquanto as AUGI de Matosinhos se encontram classificadas como urbanas ou urbanizáveis nos termos do Artigo 5.º. No Norte nenhuma das AUGI necessitam de qualquer transformação fundiária para a sua reconversão.

Relativamente às Servidões e Restrições de Utilidade Pública, apenas a AUGI de Viana do Castelo era abrangida por estas aquando a sua delimitação mas a sua reconversão não implica a desafetação das mesmas. Nota-se também que nenhuma das AUGI do Norte se encontra abrangida por áreas de risco.

No que diz respeito à modalidade de reconversão, todas as AUGI de Matosinhos são de operação de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários e o processo de licenciamento da operação das mesmas encontra-se em tramitação, correspondendo aos requisitos legais necessários ao processo. A reconversão da AUGI de Viana do Castelo é de iniciativa municipal sem apoio da administração conjunta e a sua operação de loteamento municipal também se encontra em tramitação. Com a exceção da AUGI "Leira da Areia", em Matosinhos, em que a tramitação se encontra em fase de conclusão, para as restantes AUGI, a tramitação encontra-se ainda em fase de formação.

Relativamente à quantificação dos projetos de reconversão das AUGI do Norte, apenas é possível aferir informações para a AUGI "Leiria da Areia" em Matosinhos, uma vez que para as restantes AUGI não foram submetidas informações. Após a conclusão do processo de reconversão, esta AUGI de 0,252 hectares, será totalmente habitacional, totalizando 11 lotes habitacionais. Tanto o levantamento da situação atual, como o previsto na AUGI original apresentam os mesmos lotes que a proposta de reconversão. É ainda indicado que nenhum lote desta AUGI necessita de demolições.



Figura 2. AUGI "Leiria da Areia", em Matosinhos. Fonte: Si.AUGI e ORTOS_2015.

Em relação ao pagamento de compensações ao município, cinco das 12 AUGI de Matosinhos terão de pagar tanto em numerário como em parcelas. As respetivas compensações encontram-se na tabela seguinte:

Tabela 1. Montantes das compensações e respetivas áreas em parcelas a ceder no município de Matosinhos. Fonte: *Si.AUGI*

AUGI	Montante da compensação (€)	Área de parcelas a ceder (ha)
Leira da Areia	1008,31	0,01
Ilídio Artilheiro	250,15	0,04
Bouça do Corgo Corrego	3428,50	0,53
Boucinha do Corgo	325,75	0,01
Sítio Travessa de Imbelos Lugar do Paiço	417,27	0,06

Relativamente às infraestruturas em falta para as AUGI do Norte, estas resumem-se na tabela seguinte:

Tabela 2. AUGI que apresentam infraestruturas em falta no Norte. Fonte: *Si.AUGI*.

AUGI	Arruamentos, passeios e estacionamentos	Saneamento unitário	Saneamento separativo
Camposinhos	X		
Leira da Areia			X
Gloria de Sousa Nenes Cabeça de Casal da Herança de Zeferino Rodrigues Mart	X		X
Manuel Joaquim Rodrigues e Outros			X
Fernando Manuel Costa Ferraz	X		X
Domingos Lourenço Pereira	X		
Bouça do Corgo Corrego		X	

Percebe-se então que apenas em duas AUGI existem arruamentos, passeios e estacionamento e em quatro é necessário reforçar o saneamento separativo. As AUGI que possuem as infraestruturas mas estas necessitam de reforço, encontram-se no quadro seguinte:

Tabela 3. AUGI que apresentam infraestruturas mas que estas necessitam de reforço no Norte. Fonte: *Si.AUGI*.

AUGI	Arruamentos, passeios e estacionamentos	Distribuição de Água	Saneamento unitário	Saneamento separativo	Distribuição de energia elétrica	Telecomunicações
Alvarães						
Camposinhos		X				
Leira da Areia	X					
Gloria de Sousa Nenes Cabeça de Casal da Herança de Zeferino Rodrigues Mart		X	X		X	
Manuel Joaquim Rodrigues e Outros	X		X			
Fernando Manuel Costa Ferraz				X		
Ilidio Artilheiro	X				X	X
Domingos Lourenço Pereira		X	X		X	X
Bouça do Corgo Corrego		X		X		
Nelson da Silva Rocha Oliveira						
Maria Adelaide Ferreira Silva	X	X			X	X

É ainda indicado que 8 AUGI não irão realizar qualquer obra de urbanização. As restantes 5 AUGI que necessitam de obras de urbanização, estas não foram ainda rececionadas pelo município.

Acerca da administração conjunta, é indicado que para quatro AUGI foi efetivamente formada, tendo sido também formada a respetiva assembleia de proprietários.

Para as AUGI da região Norte não foi possível aferir as áreas e frações de terreno consoante os diversos usos, número de fogos e equipamentos, a situação das infraestruturas presentes nas AUGI ou o seu número de proprietários, uma vez que não foram submetidas informações relativamente a esses campos ou essas informações encontram-se preenchidas de forma errada, inviabilizando uma correta análise.

CENTRO

[Consultar também no Anexo 3 a lista completa das AUGI desta região, bem como a localização, delimitação e a ficha de levantamento de cada uma]

Na Região Centro de Portugal, dos 100 municípios que a compõem, foram apenas submetidas AUGI em processo de reconversão no município de Castelo Branco, correspondendo a 3 AUGI. As suas dimensões são 10,57 ha, 36,65 ha e 73,72 ha.

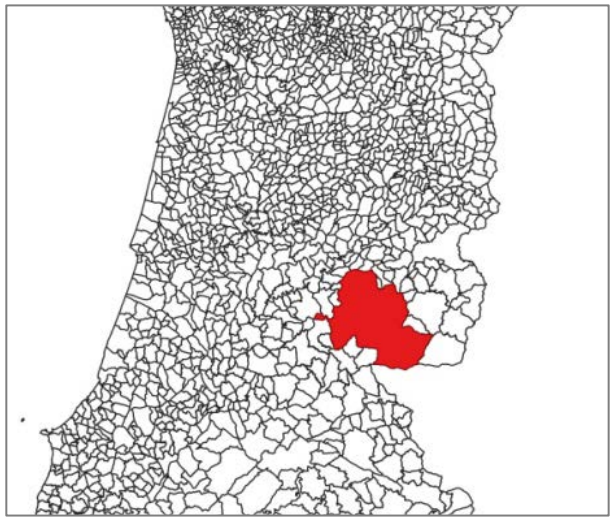


Figura 3. Localização de Castelo Branco, o único município da Região Centro onde foram submetidas AUGI em processo de reconversão. Fonte: Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) 2018.

Neste município, as três AUGI submetidas encontram-se delimitadas após a LAUGI, tendo sido duas em 1997 e uma em 1999. Estas AUGI foram tipificadas de acordo com o n.º 2 do Artigo 1.º da LAUGI. As duas AUGI com maiores dimensões deste município encontram-se em solos totalmente classificados como urbanos ou urbanizáveis nos respetivos planos territoriais, enquanto a AUGI de menores dimensões se encontra parcialmente classificada como tal. Nesta última, já se encontra aprovado, através do Plano Diretor Municipal de Castelo Branco, a alteração do solo rural para urbano e não será necessário qualquer tipo de transformação fundiária. Nas AUGI de maiores dimensões será necessário proceder a transformações no que toca ao dimensionamento, fracionamento, emparcelamento ou reparcelamento.

Relativamente às tipologias de ocupação e índices urbanísticos, os da proposta de reconversão das AUGI são diferentes dos definidos nos respetivos planos territoriais em vigor e as alterações necessárias nestes ainda não foram realizadas pela Câmara Municipal de Castelo Branco. Estas AUGI dependeram da entrada em vigor de PP, que já se encontram publicados. Em 2001 é publicado o Plano de Pormenor de Recuperação da Tapada das Figueiras, em 2004 o Plano de Pormenor de Vale da Aldeia e em 2005 o Plano de Pormenor do Lirião. Apenas a AUGI designada por "Plano de Pormenor de Recuperação da Tapada das Figueiras" se encontrava abrangida por SRUP. Em 2000 esta situação foi corrigida, através da Comissão Regional da Reserva Agrícola, tendo sido concretizada a desafetação da sua área que correspondia a apenas 0,1% da área total da AUGI (36,65 ha). Em Castelo Branco, nenhuma das AUGI se encontra abrangida por áreas de risco.

No que diz respeito à modalidade de reconversão urbanística, as três AUGI foram fixadas por plano de pormenor de reconversão, através dos PP mencionados anteriormente. Relativamente às frações e área de terreno em cada AUGI, não houve qualquer mudança no que diz respeito às previstas na AUGI original, que serão as mesmas previstas na proposta de reconversão. A situação relativa à quantificação do projeto de reconversão das três AUGI do centro encontra-se na tabela seguinte:

No que concerne ao pagamento de compensações ao município, nenhuma das três AUGI terão de pagar qualquer compensação ao município. No que toca à realização das obras de urbanização para estas AUGI, estas encontram-se não rececionadas.

Tabela 4. Quantificação do projeto de reconversão para as AUGI de Castelo Branco.

		AUGI 3	AUGI 2	AUGI 1
Dimensão da AUGI (ha)		10,57	36,65	73,72
N.º Frações de terreno/lotes	N.º total	58	75	157
	Destinadas a habitação	53	73	153
	Destinadas a equipamento	4	2	4
	Destinadas a espaços verdes	1	0	0
Área total das frações de terreno/lotes	Destinadas a habitação (m^2)	59443,6	326318,4	643847
	Destinadas a equipamentos (m^2)	27543,9	10657,33	18589
	Destinadas a espaços verdes (m^2)	4044,9	0	0
N.º total de fogos		53	73	157
N.º de equipamentos (incluindo os a instalar em frações de terreno ou em frações autónomas de edifícios)		4	2	4
Área total de construção (m^2)		34393,8	42763,4	662436
Demolição total de todas as edificações da fração de terreno/lote (demolições motivadas por não haver possibilidade de reconversão)		20	5	14

Tabela 5. Infraestruturas presentes nas AUGI de Castelo Branco com necessidade de reforço.

AUGI	Arruamentos, passeios e estacionamentos	Distribuição de Água	Saneamento unitário	Saneamento separativo	Distribuição de energia elétrica	Telecomuni-cações
AUGI 1			X	X	X	X
AUGI 2	X	X	X	X	X	X
AUGI 3	X	X	X	X	X	X

Percebe-se então que as AUGI "Recuperação da Tapada das Figueiras" e "Lirião" apresentam todas as infraestruturas necessárias mas que estas necessitam e reforço. Na AUGI "Vale da Aldeia", apenas os arruamentos, passeios e estacionamentos e a distribuição de água não necessitam e qualquer reforço. Em relação das obras em si, para estras três AUGI estas já se encontram em curso, aguardando a sua finalização.

De acordo com o artigo 49.º da LAUGI, que confere à assembleia municipal capacidade para fixar valores e condições de pagamento para as taxas decorrentes da operação de reconversão, é indicado que neste município em nenhuma das AUGI foram fixadas taxas. Em relação à comparticipação dos proprietários ou comproprietários nos encargos de infraestruturação, é indicado que esta ainda não foi iniciada.

No que concerne à legalização das AUGI, é indicado que percentagem de cada AUGI se encontra por legalizar, correspondendo a 23% da AUGI "Plano de Pormenor de Vale da Aldeia", 35% da AUGI "Plano de Pormenor de Recuperação da Tapada das Figueiras" e 45,50% da AUGI "Plano de Pormenor do Lirião". Naturalmente, em relação ao número de proprietários de cada AUGI, ao aumentar o tamanho da AUGI, o número de proprietários/comproprietários também aumenta. No total, cada AUGI apresenta 44, 61 e 112 proprietários, respetivamente, sendo o grupo etário entre os 26 e 65 anos onde existem mais proprietários.

Relativamente à situação das AUGI em junho de 2016, é expresso que 90% das infraestruturas da primeira AUGI se encontram concluídas. O restante processo não foi possível concluir até então devido a problemas relacionados com os registos das parcelas em nome de cada proprietário, havendo uma falta de entendimento entre uma minoria de proprietários no que concerne ao registo predial. Para as restantes AUGI, é indicado que apenas 30% das infraestruturas das mesmas se encontram concluídas, existindo problemas derivados com a comparticipação dos proprietários nas obras e com os registos das parcelas na conservatória do registo predial.

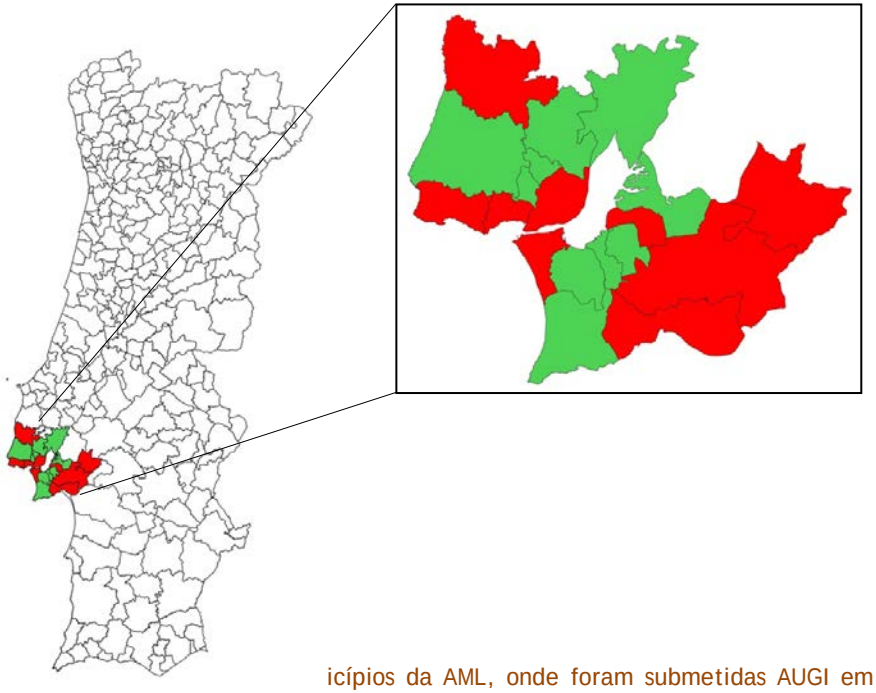
LISBOA E VALE DO TEJO - AML

[Consultar também no Anexo 3 a lista completa das AUGI desta região, bem como a localização, delimitação e a ficha de levantamento de cada uma]

PANORAMA GERAL DAS AUGI SUBMETIDAS NA ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA

Na Área Metropolitana de Lisboa (AML), dos 18 municípios que integram os seus limites, foram submetidas AUGI em processo de reconversão em 10, correspondendo a Amadora, Loures, Odivelas, Sintra e Vila Franca de Xira na Grande Lisboa e Alcochete, Barreiro, Moita, Seixal e Sesimbra na Península de Setúbal. No total foram submetidas 435 AUGI. Os municípios de Almada, Cascais, Lisboa, Mafra, Montijo, Oeiras, Palmela e Setúbal não submeteram qualquer resposta. Na Figura 4, encontram-se a verde os municípios da AML onde foram submetidas AUGI e a vermelho os municípios onde não foram submetidas AUGI:

Na Figura 5, é possível observar um panorama geral das AUGI em reconversão submetidas nos municípios da AML, sendo que a vermelho se encontram os municípios onde não foram submetidas quaisquer AUGI e a branco os municípios que apresentam AUGI submetidas e as respetivas AUGI. As AUGI em reconversão distribuem-se então por 274 AUGI nos municípios pertencentes à Grande Lisboa e 161 nos municípios da Península de Setúbal.



F icípios da AML, onde foram submetidas AUGI em processo de reconversão. Fonte: Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) 2018.

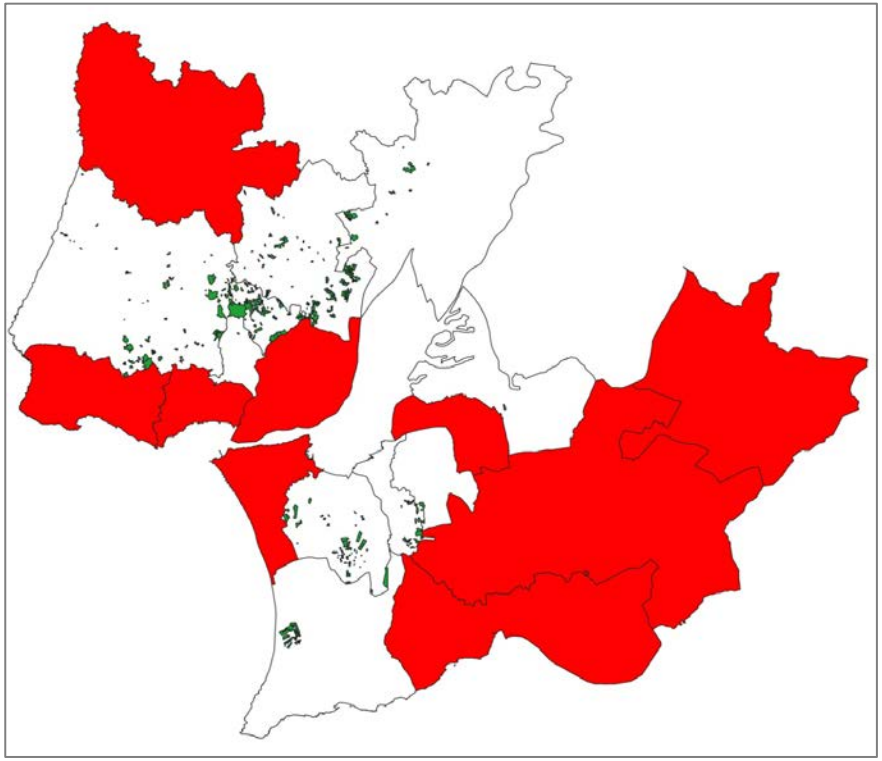


Figura 5. Localização das AUGI em processo de reconversão dos municípios da AML. Fonte: Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) 2018

Relativamente à data de delimitação das AUGI dos municípios da AML onde foram submetidas AUGI em processo de reconversão na plataforma, é possível perceber que apenas Sintra e Vila Franca de Xira apresentam uma AUGI cada delimitadas anteriormente a 1995, quando é publicada a Lei das AUGI (LAUGI). Todas as outras AUGI foram delimitadas pelas respetivas CM posteriormente a esse ano. No que concerne à tipificação das AUGI, apenas Odivelas e Sesimbra, com três e uma respetivamente, apresentam AUGI *cujos prédios ou conjuntos de prédios foram parcelados anteriormente à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 46673, de 29 de novembro de 1965, quando predominantemente ocupados por construções não licenciadas* (nº. 3 do Artigo 1.º). As restantes 431 AUGI são *resultante de prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objeto 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* (nº. 2 do Artigo 1.º). Na tabela seguinte, encontra-se a classificação destas 431 AUGI:

Tabela 6. Tipo de AUGI delimitada consoante a sua classificação de espaço na AML. Fonte: *Si.AUGI*.

	Número de AUGI com área totalmente classificada como espaço urbano ou urbanizável, nos respetivos planos territoriais	Número de AUGI com área parcialmente classificadas como urbana ou urbanizável (à data de delimitação da AUGI)
Alcochete	1	-
Amadora	1	-
Barreiro	30	-
Loures	79	33
Moita	1	-
Odivelas	26	23
Seixal	73	12
Sesimbra	37	6
Sintra	61	34
Vila Franca de Xira	7	7
Total	316 (73,3%)	115 (26,7%)

No que concerne as 115 AUGI com área parcialmente classificada como urbana ou urbanizável, é possível perceber que destas, 56 já dispõem de alteração de planos territoriais para reclassificação do solo rústico para urbano, sendo que as restantes 59 ainda necessitam de alteração no respetivo plano territorial. Quase a totalidade das reclassificações do solo decorreu no respetivo Plano Diretor Municipal, tendo apenas ocorrido noutros planos (PU) em duas AUGI do município de Sesimbra.

TRANSFORMAÇÕES FUNDIÁRIAS E ÍNDICES URBANÍSTICOS

Na Figura 6, encontram-se o número de AUGI da AML que necessitam ou não de transformação fundiárias, por município:

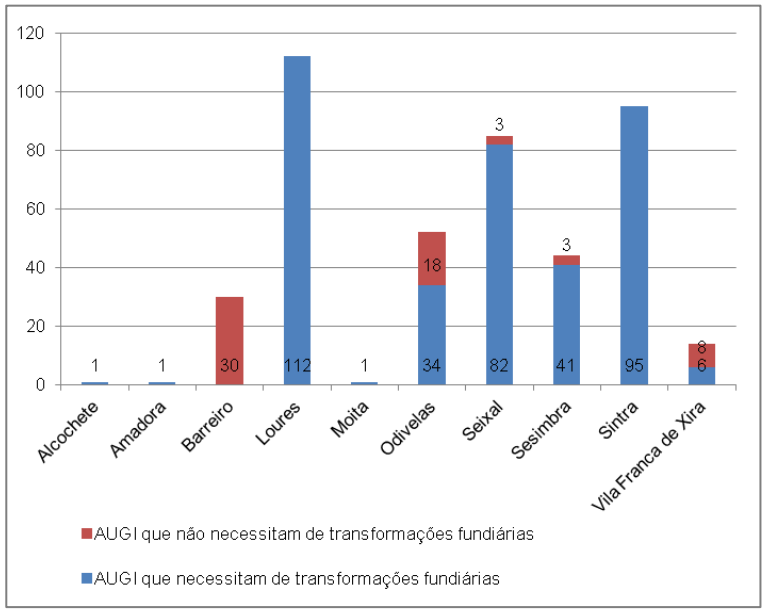


Figura 6. Número de AUGI da AML que necessitam ou não de transformação fundiárias, por município. Fonte: *Si.AUGI*.

Analisando o número de AUGI que necessitam de realizar operações de transformação fundiárias (fracionamento, emparcelamento ou reparcelamento), percebe-se que 374 AUGI da AML (85,6%) necessitam efetivamente de transformações fundiárias, enquanto apenas 63 não necessitam de qualquer operação de transformação. Destacam-se os municípios de Loures (112 AUGI) e Sintra (95 AUGI), onde todas as AUGI do seu território necessitam de transformações fundiárias, e o município do Barreiro onde nenhuma das 30 AUGI necessita de qualquer operação de transformação.

Na Figura 7, encontram-se as AUGI da AML cujos índices urbanísticos diferem ou não dos definidos nos respetivos PMOT:

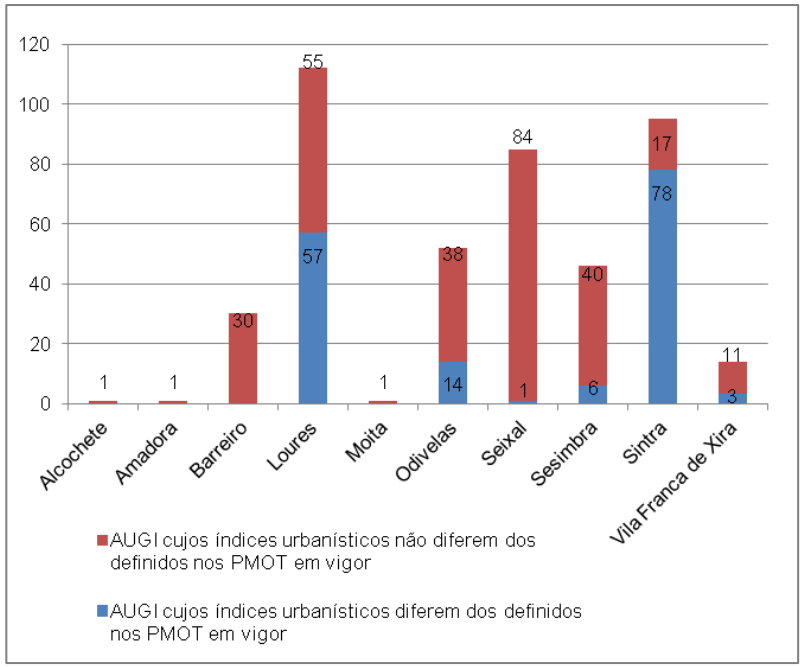


Figura 7. AUGI da Área Metropolitana de Lisboa cujos índices urbanísticos diferem ou não dos definidos nos respetivos PMOT. Fonte: *Si.AUGI*.

Na AML, 159 AUGI (36,38%) apresentam índices urbanísticos e tipologias de ocupação na respetiva proposta de reconversão que diferem/diferiam dos definidos pelos planos municipais de ordenamento do território em vigor. Destacam-se os municípios de Sintra, onde os índices urbanísticos de 82% das AUGI diferem dos definidos nos PMOT em vigor e do Seixal, onde 98% das AUGI apresentam índices e tipologias de ocupação compatíveis com os definidos nos PMOT em vigor.

Relativamente às AUGI com índices incompatíveis, é possível perceber que existem apenas 11 AUGI cujas CM ainda não procederam à alteração por adaptação dos respetivos PMOT de acordo com o n.º 3 do artigo 6.º da LAUGI. Estas distribuem-se de acordo com a Figura 8:

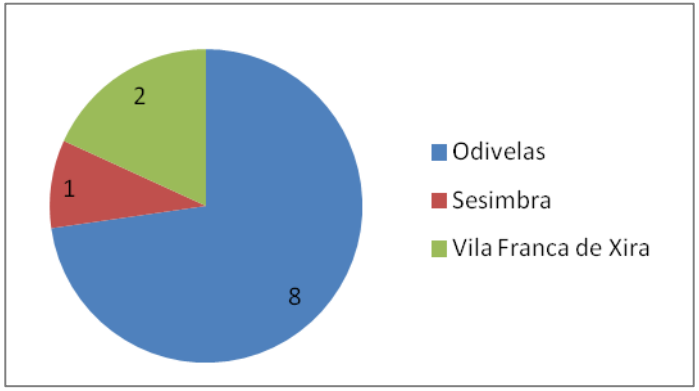


Figura 8. Municípios que apresentam AUGI onde as respetivas CM ainda não procederam à alteração dos PMOT. Fonte: *Si.AUGI*.

No que concerne às alterações já ocorridas, os planos territoriais alterados são os mesmos que procederam à reclassificação do solo. Desta forma, 97% deu-se pela adaptação do respetivo Plano Diretor Municipal, tendo apenas ocorrido noutros planos em Sesimbra. Neste município, ocorreram para três AUGI no Plano de Urbanização da Lagoa de Albufeira (PULA), que se encontra a aguardar a publicação, e para outra AUGI no Plano de Urbanização da Quinta do Conde. As alterações ocorridas encontram-se na tabela seguinte:

Tabela 7. Número de AUGI consoante o tipo de alteração no respetivo PMOT. Fonte: *Si.AUGI*.

	Alteração dos índices urbanísticos	Alteração dos usos/ tipologias de ocupação	Alteração de classificação/ qualificação do solo	Outros
Loures	57	32	48	-
Odivelas	1	-	4	1
Sesimbra	4	-	4	-
Sintra	78	-	-	-
Vila Franca de Xira	-	1	-	-

Qualquer alteração decorrida a nível dos PMOT deve estar de acordo com as normas presentes no Artigo 121.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, onde consta que *a alteração por adaptação dos programas e dos planos territoriais não pode envolver uma decisão autónoma de planeamento e limita-se a transpor o conteúdo do ato legislativo ou regulamentar ou do programa ou plano territorial que determinou a alteração*.

É possível ainda destacar 29 AUGI cuja reconversão se encontra dependente da entrada em vigor de Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor, estando localizadas nos municípios de Alcochete, Odivelas, Sesimbra e Sintra. Encontram-se representadas na figura seguinte:

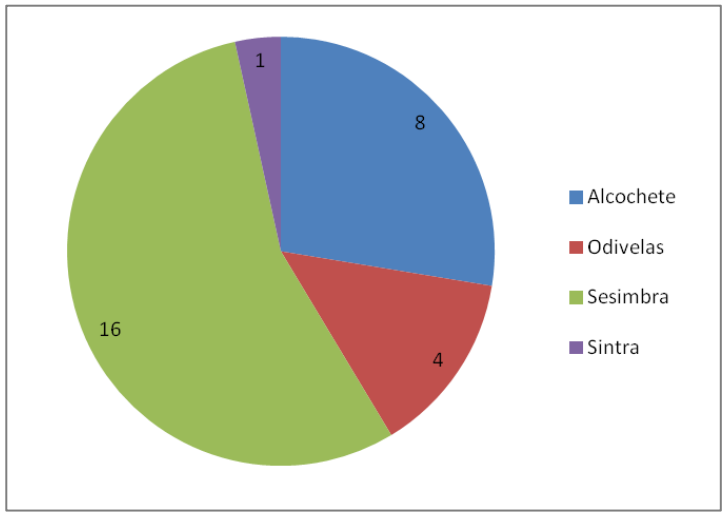


Figura 9. Número de AUGI cuja reconversão está dependente da entrada em vigor de PU ou PP. Fonte: *Si.AUGI*.

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS, RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA E RISCOS

No que diz respeito a servidões administrativas e restrições de utilidade pública (SRUP), é possível perceber que apenas 38% das AUGI da AML não se encontram abrangidas por qualquer destas. Desta forma, 271 AUGI encontravam-se abrangidas por SRUP mas apenas 93 destas (34%) necessitou de desafetação das áreas abrangidas pelas mesmas, de modo a concretizar a reconversão da AUGI. A grande maioria das restrições passa por áreas onde prevalece tanto a Reserva Agrícola Nacional (RAN) como a Reserva Ecológica Nacional (REN), chegando mesmo a existir AUGI com áreas inscritas em ambas as reservas nos municípios de Loures, Seixal e Sintra.

Em relação à área total das AUGI afeta por SRUP na AML, corresponde a apenas 13% do total da área correspondente a AUGI. Destaca-se o município da Moita, que apenas apresenta uma AUGI, e é indicado que esta se encontra totalmente coberta pela REN na sua área. Segue-se Odivelas onde 22% da área das AUGI está inscrita em áreas de REN e zonas ameaçadas pelas cheias (ZAC). A situação dos municípios da AML relativamente às SRUP encontra-se na tabela seguinte, onde o traço (-) significa que a resposta não se aplica pelo que não é apresentada a área de AUGI ou a percentagem abrangida por SRUP:

Tabela 8. AUGI da AML abrangidas por SRUP, com as respetivas áreas em ha. Fonte: *Si.AUGI*.

	AUGI abrangidas por SRUP	AUGI cuja reconversão implicou a desafetação das SRUP	Restrições que necessitam de desafetação	Área total de AUGI (em ha)	Área de AUGI abrangida por SRUP (em ha e %)
Amadora	1	0	-	-	-
Loures	112	18	RAN REN Servidão aeronáutica	571,55	59,96 (10,5%)
Moita	1	1	REN	4,58	4,58 (100%)
Odivelas	34	25	REN Zonas Abrangidas pelas Cheias	771,69	167,48 (21,70%)
Seixal	24	13	RAN REN Zona de segurança das instalações de fabrico e armazenagem de produtos explosivos Rede viária prevista intermunicipal	322,78	66,61 (20,64%)
Sesimbra	7	4	RAN REN	499,02	7,81 (1,57%)
Sintra	92	32	RAN REN Serv. Militar da BA1 de Sintra	864,95	93,48 (10,81%)
Vila Franca de Xira	1	0	-	-	-
Total	272	93		3034,57	399,92 (13,18%)

É ainda indicado que nos municípios de Loures e Odivelas, existem 6 e 16 AUGI, respetivamente, em que o processo de desafetação das áreas abrangidas por SRUP ainda não se encontra iniciado. É possível também encontrar uma AUGI em Loures e outra em Sesimbra nas quais o processo de desafetação se encontra pendente. Nas restantes AUGI as áreas já se encontram desafetadas ou está em curso o seu processo de desafetação. Para as AUGI que já têm desafetas as suas áreas abrangidas por SRUP, os planos ou atos que realizaram a sua desafetação resumem-se na seguinte tabela:

Tabela 9. Atos e planos territoriais que realizaram a desafetação das SRUP nos municípios da AML. Fonte: *Si.AUGI*.

Município	Plano ou ato através do qual foram desafetadas as SRUP
Loures	Plano Diretor Municipal de Loures
Moita	Delimitação da REN do município da Moita
Odivelas	Delimitação da REN do concelho de Odivelas
Seixal	Plano Diretor Municipal de Seixal
Sesimbra	Plano de Pormenor de Reconversão da AUGI 9
Sintra	Alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional para o município de Sintra Alteração à delimitação da Reserva Ecológica Nacional do Município de Sintra para a área de intervenção do Parque Natural de Sintra Cascais Revisão da servidão militar, terrestre e aeronáutica, das zonas confinantes com as instalações da Base Aérea n.º 1, localizadas na Granja do Marquês, no município de Sintra

Relativamente aos municípios da AML que apresentam AUGI abrangidas por áreas de risco, são apenas 4 dos 10. Destaca-se Loures, onde todas as AUGI em reconversão no seu território integram áreas de risco. Ainda assim, é indicado que apenas a reconversão de quatro está dependente da resolução dos riscos identificados. Para estas, é indicado que três AUGI pertencem a uma área classificada no PDM de Loures, cuja ocupação "*assume um carácter excecional, devendo ser procedida de uma adequada avaliação da vertente*" e existe ainda uma AUGI que apresenta um limite tangencial a uma ZAC, sendo que o procedimento da redelimitação anulará esse risco da área da AUGI.

Em Odivelas, a reconversão de 22 das 25 AUGI em áreas de risco depende da resolução de problemas relacionados com os riscos. Neste município é dada importância à necessidade de se realizarem estudos geológico-geotécnicos e hidrológicos, de modo a avaliar a viabilidade da reconversão de algumas AUGI, uma vez que existem AUGI em áreas de risco geológico identificado na planta de ordenamento do PDM de Odivelas bem como em ZAC. No Seixal, é apontada a necessidade de execução de uma bacia de retenção de modo a desimpedir os constrangimentos relacionados com as zonas inundáveis em que as duas AUGI se localizam. O número de AUGI abrangidas por áreas de risco e o número de AUGI cuja reconversão depende da resolução de problemas relacionados com a prevenção de riscos encontra-se na Figura 10 e na Figura 11:

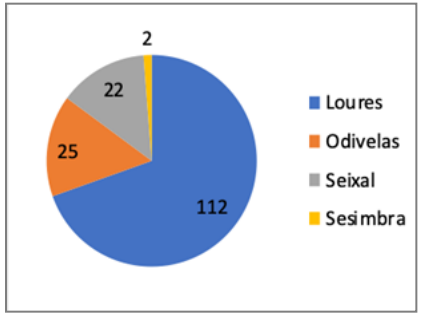


Figura 10. Municípios da AML com AUGI abrangidas por áreas de risco. Fonte: *Si.AUGI*.

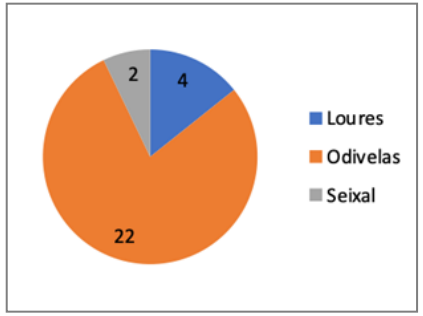


Figura 11. AUGI em que a reconversão depende da resolução de problemas relacionados com a prevenção e riscos. Fonte: *Si.AUGI*.

Sobre a tipificação dos riscos em si, encontram-se discriminados em riscos naturais e riscos antrópicos. Os mais comuns acabam por ter que ver com instabilidade de vertentes, zonas ameaçadas pelas cheias e riscos de ordem geológica como riscos sísmicos. É possível perceber que Loures apresenta toda a área das AUGI afetada riscos. Este facto justifica-se uma vez que é indicado o risco sísmico, que se encontra presente em grande parte do território português, ainda que em algumas zonas de baixa intensidade. Os riscos resumem-se na tabela seguinte:

Tabela 10. Tipificação dos vários riscos que afetam AUGI da AML. Fonte: *Si.AUGI*.

Município	Riscos naturais	Riscos antrópicos	Área (%) das AUGI em zonas de risco
Loures	• Instabilidade de vertentes • Risco sísmico • Zonas ameaçadas pelas cheias	• Classificação acústica • Erosão hídrica do solo • Zona de conflitos	100%
Odivelas	• Geológicos-geotécnicos • Instabilidade de vertentes • Zonas ameaçadas pelas cheias	• Estabilidade da edificação e infraestruturas	35,67%
Seixal	• Proteção ao risco de incêndio • Redes de faixas de gestão combustível • Suscetibilidade à degradação e contaminação de águas superficiais • Zonas inundáveis	-	10,79%
Sesimbra	• Cursos de água	-	1,92%

MODALIDADE DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA

No que toca à modalidade de reconversão das AUGI da AML, é possível perceber que a grande maioria se dá por operação de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários, correspondendo a 77% das AUGI. Relativamente à modalidade de Plano de Pormenor de reconversão, apenas os municípios de Alcochete, Sesimbra e Sintra apresentam AUGI fixadas nesta modalidade. Destaca-se o município de Sesimbra, o único que apresenta AUGI fixadas nas quatro modalidades de reconversão. O número de AUGI da AML consoante a modalidade de reconversão encontra-se na figura seguinte:

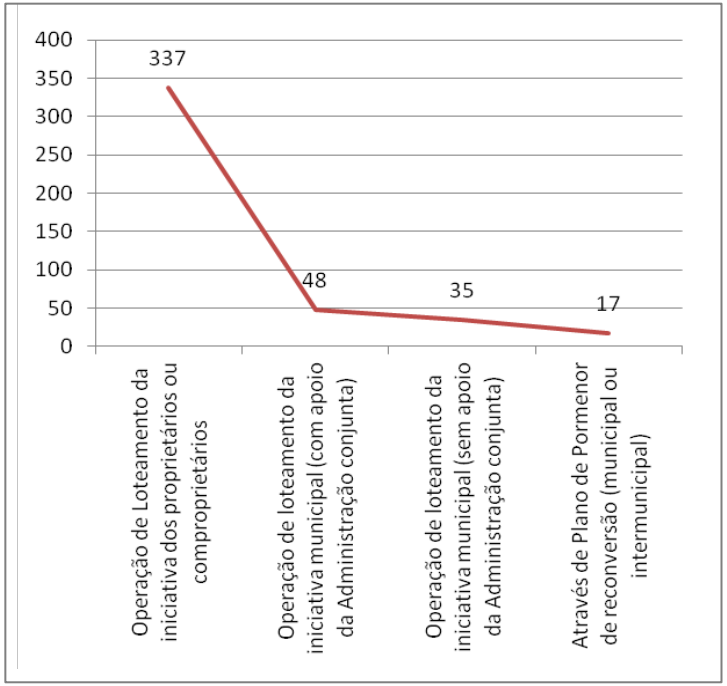


Figura 12. Número de AUGI dos municípios da AML consoante a modalidade de reconversão. Fonte: *Si.AUGI*.

Dentro das operações de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários é possível distinguir quatro tipos de situações diferenciadas face ao processo de licenciamento da operação, sendo que 46% dos processos se encontra em tramitação. Em relação aos processos em tramitação, 54 encontram-se em conclusão e 100 encontram-se em formação ou em reformulação. A situação relativa aos processos de licenciamento das operações de loteamento de iniciativa dos proprietários ou comproprietários na AML encontra-se nas Figura 13 e Figura 14:

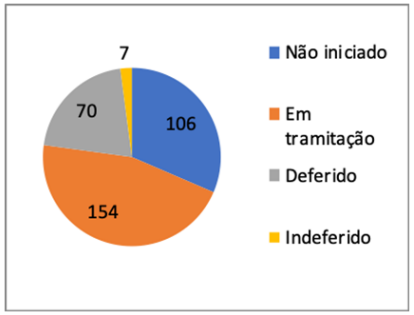


Figura 13. Situação do processo de licenciamento das operações de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários na AML. Fonte: *Si.AUGI*.

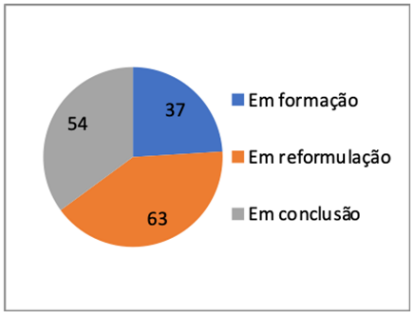


Figura 14. Situação dos processos das operações de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários na AML que se encontram em tramitação. Fonte: *Si.AUGI*.

Na AML apenas sete AUGI tiveram o seu processo de licenciamento indeferido, sendo que quatro pertencem a Odivelas e três ao Seixal. Os motivos apresentados para o indeferimento do processo referem-se ao n.º 2 do artigo 24.º da LAUGI, correspondendo a:

a) Desrespeito pelas prescrições da presente lei;

b) Desconformidade do pedido com os planos territoriais em vigor;

c) Desconformidade com a delimitação da AUGI.

Relativamente às AUGI com a modalidade de reconversão fixada por operação de loteamento da iniciativa municipal, a maioria dos processos encontra-se por iniciar, correspondendo a 42% das AUGI com operação de loteamento da iniciativa municipal, seguindo-se 39% dos processos em tramitação. Dentro destes processos de reconversão em tramitação, 12 loteamentos municipais estão formação, 9 em reformulação e 11 encontram-se em conclusão. A situação relativa aos processos de licenciamento das operações de loteamento municipal na AML encontra-se na Figura 15 e na Figura 16:

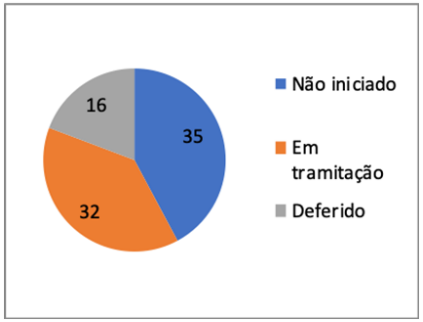


Figura 15. Situação dos processos de operação de loteamento municipal na AML. Fonte: *Si.AUGI*.

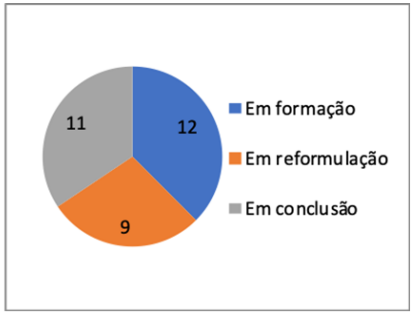


Figura 16. Situação dos processos das operações de loteamento municipal na AML que se encontram em tramitação.

Fonte: *Si.AUGI*.

No que diz respeito às 17 AUGI com modalidade fixada por Plano de Pormenor, estas localizam-se em Alcochete (uma), Sesimbra (seis) e Sintra (dez). No caso específico de Sesimbra, três AUGI apresentam propostas de Planos de Pormenor de Reconversão iniciados em 1998 mas é indicado que estes ainda não se encontram aprovados nem publicados.

QUANTIFICAÇÃO DOS PROJETOS DE RECONVERSÃO (POR MUNICÍPIO)

No que concerne a caracterização quantificada dos projetos de reconversão, no que respeita a n.º de parcelas/frações e respetiva ocupação e área, para a maioria das AUGI não é possível obter informações convenientes, uma vez que as respostas encontram-se incompletas impossibilitando uma leitura correta dos dados. Acresce ainda que muitas das respostas se encontram preenchidas de forma errónea, quando por exemplo a soma da área total das frações de terreno destinadas a habitação, equipamentos, espaços verdes e frações destinadas a outros usos é bastante inferior ou superior à área os processos de reconversão das AUGI, o que impossibilita também uma correta análise dos dados. Existem ainda outros erros de preenchimento quando por exemplo, o número de fogos indicado é inferior ao número de frações habitacionais indicado. Na Tabela 11 encontra-se um quadro resumo com as respostas obtidas no grupo 6 do formulário:

Tabela 11. Quadro resumo com as respostas corretas e incorretas ao grupo 6 do formulário. Fonte: *Si.AUGI*.

Todas os municípios da AML		Quadro 6-A			Quadro 6-B			Quadro 6-C			Quadro 6-D	Quadro 6-E
		I	II	III	I	II	III	6.18	6.19	6.20		
N.º AUGI aplicáveis	Total aplicáveis	435	435	435	435	435	435	435	435	435		435
	Com respostas aparentemente corretas	14	28	37	19	70	130	149	200	146		166
	Com respostas aparentemente incorretas	421	405	398	416	365	305	286	235	289		269
Não aplicáveis												

Em **Alcochete**, para a AUGI designada por "Plano Pormenor da AUGI do Bairro do Maçãs", de 8,05 hectares, é indicado que, tanto previstas na AUGI original, como no levantamento da situação atual, existiam 36 frações, destinadas a habitação. Na proposta de reconversão, estas passam para 90 frações, existindo ainda uma fração destinada a equipamentos. Através da área de frações destinadas a habitação é possível perceber que existe uma média de 624,37 m^2 por lote. É ainda indicado que existem 103 fogos previstos na proposta de reconversão bem como um equipamento a instalar em frações autónomas de edifícios e quatro frações autónomas destinadas a outros usos, que correspondem a 300 m^2. A área total de construção desta AUGI corresponde a 24104 m^2. Relativamente às demolições, existem dois lotes onde é necessária a demolição das edificações principais, num caso devido a "usos não compatíveis" e noutro caso por "adequação do edificado".

Na **Amadora**, a AUGI designada por "AUGI E – Serra da Mira", de 2,25 ha, é indicada que a situação atual da AUGI se irá manter na proposta de reconversão. Desta forma, é indicado que existem no total 35 frações de terreno, sendo 32 destinadas a habitação, totalizando 12243,65 m^2, uma destinada a equipamento, com 504,85 m^2, duas destinadas a espaços verdes, com 362,35 m^2 e três frações destinadas a outros usos, com 605,6 m^2. Mais uma vez, os edifícios e as frações autónomas são as mesmas atualmente que os que integram a proposta de reconversão. São assim 90 fogos, sendo necessário instalar um equipamento em frações autónomas de edifícios, com três edifícios destinados a outros usos e 30 frações autónomas destinadas a outros usos. A área de construção total corresponde a 13944,13 m^2.

No **Barreiro**, para as 30 AUGI, é indicado que estas apenas possuem frações destinadas a habitação. Em relação ao número de frações habitacionais da situação existente, três das 30 AUGI têm menos frações das que estavam previstas na AUGI original, sendo que as restantes 27 apresentam o mesmo número de frações habitacionais atualmente que as previstas nas AUGI originais. Já no que toca ao número de frações previstas nas propostas de reconversão, o número de lotes habitacionais difere em 12 AUGI dos previstos na AUGI original sendo sempre superior aos da AUGI original. Em relação à área total das frações destinadas a habitação, para as 21 AUGI que ainda têm a operação de reconversão por iniciar, não são indicados quaisquer valores. Para as restantes 9, é possível perceber que existe uma média de 894,68 m^2 por lote habitacional, destacando-se a AUGI "Rua da Machada", que apresenta uma média de 1597,61 m^2 por lote habitacional nos seus 5,7 hectares.



Figura 17. AUGI "Rua da Machada", no Barreiro. Fonte: Si.AUGI e ORTOS_2015.

Relativamente ao número de edifícios e frações autónomas das 30 AUGI consideradas do Barreiro, estes são os mesmos da situação atual dos previstos nas AUGI originais. Em relação aos previstos nas propostas de reconversão, estes diferem em 21 AUGI, existindo sempre um aumento no que toca ao número de fogos. Tanto as áreas de construção como o número de frações autónomas não são indicados. Não são também indicadas quaisquer demolições necessárias para nenhuma das 30 AUGI.

No que toca ao município de **Loures**, para nenhuma AUGI são indicados o número de frações e as respetivas áreas previstos nas AUGI originais. Em relação à situação atual e ao previsto nas propostas de reconversão, apenas são indicados frações de terreno e as respetivas áreas para 17 das 112 AUGI do município, dado que para as restantes os processos de reconversão ainda não teriam sido iniciados ou estariam em formação os projetos de loteamento.

Dentro das 17 AUGI de Loures com indicação da quantificação dos projetos de reconversão, duas AUGI apresentam uma área total das frações de terreno superior à área do processo de reconversão pelo que não foram consideradas. Estas correspondem à AUGI "Bogalheira", cuja proposta de reconversão apresenta 2,77 ha e a soma das áreas de frações de terreno apresentam 3,78 ha, e à AUGI "Coroas B", com 4,17 ha na proposta de reconversão e 5,31 ha de área de frações de terreno total.

Serão assim consideradas as restantes 15 AUGI, onde são preenchidos os quadros da quantificação dos projetos de reconversão, que não se verificam erros de preenchimento. Destas 15, apenas cinco mantiveram o número de frações de terreno igual aos da situação atual nas respetivas propostas de reconversão. Nas 10 AUGI em que existem alterações relativas ao número de frações de terreno atuais para as propostas de reconversão, apenas em três, "Mariana Gaita", "Portela de Azóia – UGT3" e "Portela de Azóia – UGT4" o número de frações totais decresceu. Apesar de apresentarem números de frações menores nas respetivas propostas de reconversão, as duas últimas AUGI correspondem às duas AUGI com dimensões mais elevadas, com 9,05 ha (reduzindo de 219 frações para 183 frações) e 6,85 ha (reduzindo de 155 frações para 134 frações), respetivamente.

Dentro das 15 AUGI de Loures existe uma média de 123 frações por AUGI nas propostas de reconversão, o que comparado com a área média dos respetivos processos de reconversão, 7,72 ha, dá uma média de 627,64 m^2 por fração (por AUGI) neste município. Mais uma vez, tendo em conta que os projetos de loteamento ainda se encontram em formação, apenas são submetidas informações relativas à quantificação do edificado e frações autónomas para mesmas 15 AUGI. Todas estas AUGI apresentam um número de fogos superior na proposta de reconversão em relação à respetiva situação atual. Destaca-se a AUGI "Contador" com o maior aumento do número de fogos atuais, 13, para 28 na proposta de reconversão, correspondendo a um aumento superior ao dobro. Relativamente às demolições a efetuar, apenas duas das 15 AUGI necessitam de frações demolidas devido à adequação do edificado, correspondendo às AUGI "Fraternidade – C1" e "Fraternidade - C4". Na primeira, 62 frações necessitam de alteração parcial do edificado principal, 28 de alteração parcial do anexo, e 26 de alteração parcial de todas as edificações da parcela de terrenho/lote, enquanto na segunda correspondem a 24, 21 e 2 parcelas segundo o mesmo tipo de demolição. Para as demolições devido a alterações de uso, apenas é indicado na AUGI "Portela da Azóia – UGT 7", que é necessário demolir duas frações por alteração parcial do anexo e outras duas por alteração parcial de todas as edificações da parcela de terreno/lote. As restantes AUGI necessitam de demolições motivadas por não haver possibilidade de reconversão, destacando-se mais uma vez a AUGI "Portela da Azóia – UGT 3", onde ao longo dos 9,05 hectares são necessários demolir um total de 223 frações de terreno/lotes, o que corresponde a 84% das frações da AUGI (267).



Figura 18. AUGI "Portela da Azóia – UGT 3", em Loures. Fonte: Si.AUGI e ORTOS_2015.

No município da **Moita**, para a única AUGI submetida, designada por "Alto do Moinho", apenas foram submetidas informações sobre as frações de terreno relativas à proposta de reconversão. Desta forma, são indicados 97 lotes habitacionais com um total de 24630,7 m^2 de área, o que corresponde a uma média de 253,92 m^2 por lote. Em comparação com a área do processo de reconversão da AUGI, 4,58 ha, 54% da AUGI corresponde a lotes habitacionais. Dentro dos lotes habitacionais, é indicado que na proposta de reconversão se prevê um total de 97 fogos, dos quais 71 correspondem a habitação permanente. Na proposta, existe ainda um equipamento a instalar em frações autónomas de edifícios. No total são indicados 12125 m^2 de área de construção. É ainda indicado que esta AUGI possui um lote destinado a equipamentos e outro lote destinado a espaços verdes, não sendo indicadas as respetivas áreas. No que concerne as demolições, não são indicadas quaisquer informações.



Figura 19. AUGI "Alto do Moinho", na Moita. Fonte: Si.AUGI e ORTOS_2015.

Em **Odivelas**, das 52 AUGI, existem 18 AUGI em que não foram preenchidas as informações relativas à quantificação de frações de terreno e às respetivas áreas na proposta de reconversão, dado que estas ainda se encontram em fase de estudos de caraterização ou ainda aguardam ações de planeamento previstas à reconversão urbanística de acordo com o PDM. Desta forma foram consideradas as restantes 34 AUGI do município. Em relação ao número de lotes habitacionais, apenas duas AUGI mantiveram o número de lotes da situação atual para a proposta de reconversão, sendo que as restantes 32 terão aumentos no que toca ao número de lotes habitacionais. Dentro destas, destaca-se a AUGI "Casal do Saramago" que atualmente apresenta apenas 1 lote destinado a habitação com 305,93 m^2 e outra fração destinada a equipamentos com 2636,35 m^2 e na respetiva proposta de reconversão são previstos 24 lotes habitacionais, com um total de 3597,39 m^2 de área (33% da área total da AUGI) sendo que a fração destinada a equipamentos manter-se-á com a mesma dimensão (24% da AUGI). Nos 24 lotes habitacionais desta AUGI estão previstos 35 fogos. Nesta AUGI são indicadas a demolição de duas frações existentes, por não haver possibilidade de reconversão, relativas a demolições totais de todas as edificações.



Figura 20. AUGI "Casal do Saramago", em Odivelas. Fonte: Si.AUGI e ORTOS_2015.

Destacam-se também outras 5 AUGI, cujas propostas de reconversão preveem um aumento dos lotes habitacionais para mais do triplo da situação atual das AUGI. Nestas encontra-se a AUGI "Bairro Granjas Novas de Cima", que tem uma área de processo de reconversão de 1,53 ha, onde atualmente existem 4 lotes habitacionais (94 fogos), e na proposta de reconversão preveem-se 29 lotes, correspondendo a um aumento sete vezes superior. Estes 29 lotes passaram a integrar 1,25 ha, o que corresponde a 82% da AUGI contemplando um total de 252 lotes habitacionais. É ainda possível considerar três AUGI onde a ocupação dos lotes habitacionais é também superior a 80% da área do processo de reconversão, correspondendo às AUGI de "Bairro Borragueiro – Rua da Boa Vontade" (82%), "Bairro Fontaínha das Pias" (87%) e "Azinhaga do Canhamato" (89%). Em relação ao retrato geral do município de Odivelas, nas 34 AUGI consideradas existe uma média 11,33 ha por AUGI, com uma média de 110 frações por AUGI, correspondendo a uma média de 145 fogos por AUGI. Em relação ao número de frações a demolir, apenas 25 das 34 AUGI consideradas apresentam informações. Destas, nenhuma apresenta demolições devido a usos incompatíveis. Destacam-se as AUGI "Bairro Casal Novo", "Pedernais" e "Alto de Famões", que necessitaram de demolições superiores a 100 lotes, com 339, 182 e 112 frações respetivamente.

No **Seixal**, das 85 AUGI, 40 indicam número de frações mas não indicam as respetivas áreas, sendo que dentro destas 8 indicam o número total de frações não especificando a que tipos de usos pertencem. Neste município para nenhuma AUGI é preenchida a situação atual ou o que estaria previsto na AUGI original bem como o número de frações a demolir. Das AUGI que não indicam quaisquer informações, as operações de loteamento encontram-se por iniciar. Neste município, apenas para quatro AUGI são indicados o número de frações, com os respetivos usos e respetivas áreas previstas nas propostas de reconversão, correspondendo às AUGI "Quinta Herdeiros Manuel Padre Nosso" (4,4 ha), "Quinta José Miranda" (7,71 ha), "Flor da Mata I" (20 ha) e "Quinta da Queimada Poente" (21,9 ha). Nestas AUGI a soma do número frações indicadas por uso é superior ao número de frações totais indicado, pelo que será considerado o valor da soma dos vários usos para corresponder ao número de frações totais de cada AUGI. Desta forma, a primeira apresenta um total de 63 frações, sendo 52 para habitação (49 fogos com 34316,98 m^2), uma destinada a equipamentos (768 m^2), uma destinada a espaços verdes (3201 m^2) e 9 frações destinadas a outro tipo de usos (5792,9 m^2). Esta é a única AUGI das quatro que apresenta necessidade de demolições, sendo 5 frações por não existir possibilidade de reconversão correspondendo a demolições totais de anexo. A segunda apresenta um total de 92 frações, sendo 86 para habitação (93 fogos com 49025,85 m^2), duas destinadas a equipamentos (962,53 m^2), quatro destinadas a espaços verdes (10734,77 m^2) e três frações destinadas a outro tipo de usos (3233,29 m^2). A terceira apresenta um total de 420 frações, sendo 412 para habitação (436

fogos com 115396,54 m^2), duas destinadas a equipamentos (49,15 m^2), quatro destinadas a espaços verdes (16731,7 m^2) e duas destinadas a outro tipo de usos (585,3 m^2). Por fim, a última apresenta um total de 402 frações, sendo 395 para habitação (396 fogos com 129962,81 m^2), duas destinados a equipamentos e outras duas destinadas a espaços verdes. Nesta AUGI as áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes não são indicadas.

Em **Sesimbra**, das 44 AUGI, não foram preenchidos os lotes consoante os usos e as respetivas áreas das propostas de reconversão para duas AUGI. A AUGI "Administração Conjunta da AUGI 3", que apresenta 36,3 ha de área associada ao processo de reconversão, apresenta 37,38 hectares na soma das áreas das frações. É possível ainda encontrar 10 AUGI cujas somas das frações de terreno consoante os usos são superiores ao número de frações totais indicado pelo que também não serão consideradas. Para as restantes AUGI onde foi preenchida corretamente a quantificação dos projetos de reconversão, existe uma média de 11 ha por AUGI. Nestas é possível considerar uma média de 103 frações totais por AUGI, sendo a média de frações habitacionais de 96, contando com uma média de 113 fogos por AUGI. Existem então em média 5,38 ha por AUGI destinados a habitação, o que corresponde a uma média de 560,80 m^2 por fração habitacional. Neste município encontra-se três AUGI de pequenas dimensões, onde os fogos previstos na proposta de reconversão pertencem exclusivamente a segunda habitação, correspondendo às AUGI "AUGI 58 – LA", com 1 ha de dimensão e 12 frações habitacionais que contemplam 12 fogos, "AUGI 65 – LA", com 1 ha e 17 lotes/fogos e "Administração Conjunta da AUGI 29 – Lagoa", com 0,5 ha contemplando 8 lotes/fogos. Nas AUGI de Sesimbra, sete não necessitam de qualquer demolição. Para as restantes será necessário demolir um total de 219 frações, correspondendo em média a 8 frações por AUGI.

Em **Sintra**, para 56 das 95 AUGI não são indicadas as quantificações das propostas de reconversão dado que estas se encontram "fragmentadas" estando em diversas fases os seus processos de reconversão ou encontram-se a aguardar a revisão do PDM ou aguardam a iniciativa dos particulares de modo a ser possível dar início à operação de reconversão. Das restantes 39, a "AUGI Nº 33 Bairro do Meiro", não será considerada pois tem um processo de reconversão de 4,81 ha mas na quantificação do processo de reconversão os dados encontram-se preenchidos de forma imprecisa totalizando 6,84 ha. Encontra-se ainda 21 AUGI onde a soma das frações dos diversos usos é superior ao número total de frações indicado pelo que devido ao erro também não serão consideradas. Nas restantes 17 AUGI, todas com dimensões bastante reduzidas, existe um máximo de 59 lotes (considerando todos os usos) na "AUGI Nº 100 – Cerrado Novo – Campo Grande" que contempla 3,58 ha sendo a dimensão média de 606,78 m^2 por fração. Nesta AUGI são considerados 50 lotes habitacionais, com 52 fogos e 9 frações para outro tipo de usos que não equipamentos e espaços verdes, onde serão inseridos 9 edifícios. Nesta AUGI serão demolidas um total de 37 frações de terreno devido a "adequação do edificado".



Figura 21. "AUGI Nº 100 – Cerrado Novo – Campina Grande", em Sintra. Fonte: Si.AUGI e ORTOS_2015.

Em Sintra, nenhuma das 17 AUGI consideradas apresenta frações destinadas a equipamentos e apenas a "AUGI Nº 82 – Bairro da Escola Primária" apresenta uma fração destinada a espaços verdes, correspondendo a uma área de 1176,1 m^2. Neste município existe uma das médias mais baixas de número total de frações de terreno por AUGI, correspondendo a apenas 24. Este facto justifica-se dado que as 17 AUGI consideradas apresentam em média apenas 1,85 ha de dimensão. Como indicado, estas frações correspondem quase na totalidade a frações habitacionais. Em relação ao número de fogos existe uma média de 35 por AUGI. Na "AUGI Nº 105 – Aldeia dos Macacos", são especificados somente 5 fogos de habitação permanente e 40 de habitação secundária.



Figura 22. "AUGI Nº 105 – Aldeia dos Macacos", em Sintra. Fonte: Si.AUGI e ORTOS_2015.

No Município **de Vila Franca de Xira**, as áreas da quantificação dos projetos de reconversão são indicadas apenas para duas das 14 AUGI. Ainda assim para 6 AUGI são indicados o número de frações, estando omissas as respetivas áreas. Para a AUGI "Á-Dos-Potes" não são indicadas informações dado que ainda não foi elaborado o estudo de loteamento e para a AUGI "Terras Compridas", também não são indicadas informações devido a desconformidades com o PDM, sendo necessário criar uma nova proposta compatível com o mesmo. As AUGI "Fonte Santa – Parcelas 2, 3 e 4" e "Quinta do Alferes" apresentam áreas totais de frações incompatíveis com a área do processo de reconversão da AUGI. Na primeira, a soma das áreas de todos os usos corresponde a 20,74 ha e a proposta de reconversão apresenta 41,28 ha de área; na segunda, a soma das áreas corresponde a 14,06 ha e na proposta esta apresenta 49,85 ha. Para as restantes 10 AUGI de Vila Franca de Xira onde os dados são preenchidos de forma correta, existe uma média de 52 frações por AUGI, sendo a média de frações habitacionais de 46, correspondendo a uma média de 58 fogos por AUGI. Neste município apenas são indicadas demolições necessárias para duas AUGI, "Casal das Areias I" em 20 frações devido a não existir possibilidade de reconversão e "Zona Alta de Arcena – Parcela 6 Exordeiros de Cima" em duas frações.

SITUAÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO E COMPENSAÇÕES

Relativamente ao pagamento de compensações, 272 AUGI da AML terão de pagar, em numerário ou em espécie ao respetivo município. Estas encontram-se de acordo com o estabelecido no n.º 4 do artigo 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, onde costa que *se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas a que se refere a alínea h)*[2] *do artigo 2.º ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio ou ainda nos casos referidos no n.º 4 do artigo anterior*[3]*, não há lugar a qualquer cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal*. O número de AUGI consoante a situação de pagamento de compensações na AML encontra-se na figura seguinte:

[2] Infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.

[3] Espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de natureza privada.

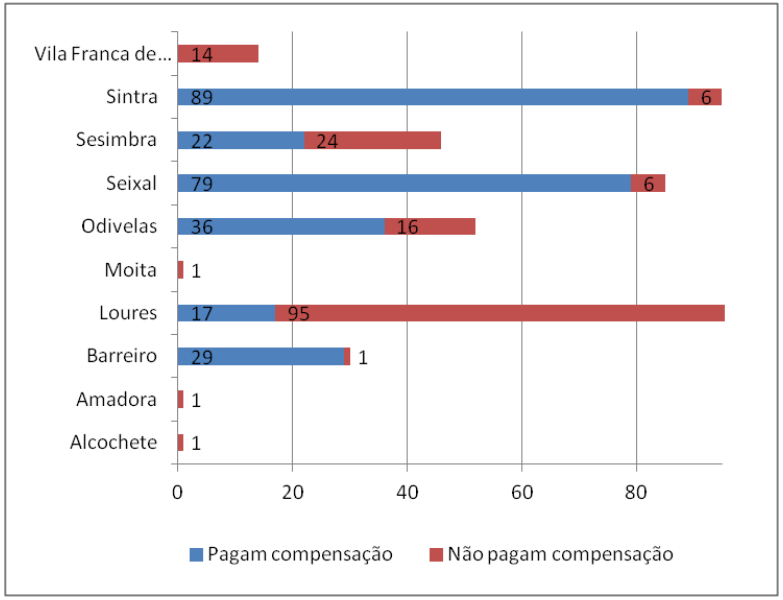


Figura 23. AUGI consoante a situação de pagamento de compensações ao respetivo município na AML. Fonte *Si.AUGI*.

Dentro dos 10 municípios, Sintra e Seixal são os que apresentam mais AUGI em processo de reconversão onde houve/haverá lugar a pagamento de compensações ao município. Relativamente às AUGI de Sintra, para 71 é indicado que a administração conjunta das AUGI não informou qualquer montante correspondente à compensação, sendo que para as restantes 18, o montante médio é de 338 609€ por AUGI. No que toca à área de parcelas a ceder, em Sintra, 19 AUGI totalizam 20,88 hectares a ceder ao município. No Seixal, apenas para três AUGI é indicado um montante monetário a compensar ao município, sendo a média de 207 323,62€ para essas AUGI. Em relação à área de parcelas a ceder, no total serão 10,1 hectares relativamente a 16 AUGI. Segue-se o Barreiro, onde apenas uma AUGI não terá que pagar qualquer montante ou ceder parcelas ao município. Apesar de 29 AUGI em processo de reconversão do município do Barreiro procederem a pagamentos ao município, não foi indicado qualquer montante ou área de parcelas a ceder por falta de informações da administração conjunta das respetivas AUGI.

Relativamente às infraestruturas presentes nas AUGI, é indicado que a maioria das AUGI atualmente possuiu arruamentos, passeios, estacionamentos, distribuição de água, saneamento unitário e separativo, distribuição de energia elétrica e infraestruturas de telecomunicação, mas que carecem de reforço. Especificamente para os municípios com AUGI sem qualquer uma das infraestruturas acima referidas, correspondem a Loures, Sesimbra, Sintra, com uma AUGI cada, e Vila Franca de Xira com três AUGI. Em relação à situação das obras de infraestruturação, na maioria das AUGI da AML estas encontram-se já iniciadas, aguardando a sua finalização.

A tabela seguinte resume o número de AUGI por município com necessidade de construção consoante o tipo de infraestruturas em falta à data de delimitação da AUGI:

Tabela 12. Número de AUGI por município com necessidade de construção consoante o tipo de infraestrutura em falta, à data de delimitação da AUGI, na AML. Fonte: *Si.AUGI*.

	Arruamentos, passeios e estacionam.	Distribuição de água	Saneamento unitário	Saneamento separativo	Distribuição de energia elétrica	Telecomuni-cações	N.º total de AUGI do município
Alcochete	1	_	_	1	_	_	1
Barreiro	30	_	_	20	_	_	30
Loures	40	13	7	73	6	7	112
Moita	1	1	1	1	1	1	1
Odivelas	8	8	10	18	1	4	52
Seixal	54	40	_	33	8	10	85
Sesimbra	42	34	42	42	1	1	44
Sintra	65	44	4	70	8	55	95
Vila Franca de Xira	5	3	4	5	3	4	14
Total	246 (57%)	143 (33%)	68 (39%)	263 (67%)	28 (7%)	82 (19%)	434 (100%)

Nas AUGI da AML, destaca-se o saneamento separativo, que à partida quando uma AUGI possui saneamento unitário não necessita deste, como a infraestrutura que se encontra em falta na maioria das AUGI, totalizando 263 AUGI, correspondendo a 61% das AUGI da AML. Seguem-se os arruamentos, passeios e estacionamentos, em 246 AUGI (57%) e a distribuição de água em 143 AUGI (33%). A nível dos municípios, Sesimbra e Sintra eram os que, à data de delimitação das respetivas AUGI, apresentavam mais infraestruturas em falta nas suas AUGI. É possível destacar ainda o município do Barreiro, onde para a totalidade das AUGI os arruamentos, passeios e estacionamentos eram inexistentes à data de delimitação, seguindo-se a falta de saneamento separativo em 20 AUGI. Neste município é ainda indicado que nenhuma das obras de urbanização necessárias se encontra iniciada para qualquer das infraestruturas nas 30 AUGI.

Os municípios de Loures e Seixal são os únicos que, à data de delimitação das respetivas AUGI, não apresentavam nenhuma AUGI cujas infraestruturas não necessitavam de reforço. Nestes dois municípios a maioria das infraestruturas já existia, necessitando de reforço e atualmente as obras de urbanização das AUGI destes municípios encontram-se iniciadas mas nenhum deles apresenta obras já finalizadas. Vila Franca de Xira era o município onde as suas AUGI apresentavam mais infraestruturas existentes concluídas, sem qualquer necessidade de reforço, à data de delimitação das AUGI. Na única AUGI da Amadora, designada por "AUGI E - Serra da Mira", todas as infraestruturas também se encontravam concluídas, sem necessidade de obras de urbanização.

Numa lógica de cruzar a situação perante as obras de urbanização das AUGI com o valor monetário a pagar por parcela para infraestruturas, foram selecionadas as AUGI que mais infraestruturas possuíam consoante estas serem inexistentes, existentes a necessitar de reforço ou existentes sem necessidade de qualquer obra. Assim, foram selecionadas para cada categoria as AUGI que apresentavam pelo menos três infraestruturas consoante a categoria principal para fazer a média do valor monetário correspondente. Para a média, foram utilizadas as 100 AUGI que responderam ao valor médio por parcela. Na tabela seguinte resume-se a situação:

Tabela 13. Situação perante as obras de urbanização, consoante o número de AUGI com mais infraestruturas por categoria e o respetivo valor monetário médio por parcela, na AML. Fonte: *Si.AUGI*

Situação perante as obras de urbanização	Número de AUGI consideradas	Valor médio [€], por parcela, das comparticipações para infraestruturas
Não existentes	40	15 194,16€
Existentes mas carecendo de reforço	47	7 612,506€
Existentes não carecendo de reforço	13	6 323,164€

É percetível que quando as AUGI não apresentam infraestruturas, sendo necessário a construção das mesmas de raiz, a média é bastante superior, correspondendo a cerca de 15 194,16€ por parcela. Quando as infraestruturas existem mas necessitam de obras para reforço, a média desce para quase metade do valor, correspondendo a 7 612,506€. Quando as AUGI apresentam a maioria das infraestruturas sem necessidade de obras de urbanização, a média diminuiu para 6 323,164€, tendo sido possível considerar apenas 13 AUGI com a maioria das infraestruturas sem qualquer necessidade de reforço.

No que toca a receção das obras de urbanização, o município de Sesimbra é o único que indica que, para três AUGI, não será necessário realizar quaisquer obras de urbanização. Nos municípios da AML existem um total de 268 AUGI em que as obras de urbanização se encontram não rececionadas, destacando-se Loures, com 122 AUGI, Sintra com 88 e Odivelas com 46. Para as restantes AUGI da AML as obras encontram-se com receção provisória (29 AUGI) e com receção definitiva (24 AUGI).

COMPARTICIPAÇÕES

No que concerne à comparticipação do Estado e dos municípios nos custos de obras de urbanização, de acordo com o 56.º da Lei das AUGI, nenhum município da AML apresentam qualquer percentagem de participação do Estado para as obras das suas AUGI. Este artigo indica que *o Estado e os municípios podem, mediante contrato de urbanização a celebrar com a comissão, comparticipar na realização das obras de urbanização em termos a regulamentar.* Mesmo em relação à participação dos municípios é difícil aferir a percentagem de participação dos mesmos. Em Odivelas é indicado que 7 AUGI apenas terão a participação do município nos custos de obras de urbanização, acontecendo o mesmo para 9 AUGI de Vila Franca de Xira. No município de Loures é indicado que a comparticipação municipal nas obras de urbanização em AUGI decorre desde os anos 80, não sendo possível aferir a percentagem de participação da mesma. Ainda em Odivelas, é indicado que para algumas AUGI, a realização de certas infraestruturas foi executada por iniciativa dos proprietários/moradores sem qualquer contrato entre os proprietários que compõem a comissão de administração conjunta da respetiva AUGI, não sendo possível aferir a percentagem de comparticipação dos mesmos. Em Sesimbra, é indicado que "não foi regulamentado o artigo 56.º da LAUGI". Para 49 AUGI do município de Sintra, é indicado que o município prevê uma comparticipação máxima de 15% nas despesas em obras de urbanização para as AUGI.

Relativamente à comparticipação nos encargos com as infraestruturas, é indicado que para 43% das AUGI da AML não foi iniciada a comparticipação dos proprietários nos devidos encargos. Para as restantes 248 AUGI, a comparticipação foi definida de acordo com a seguinte figura:

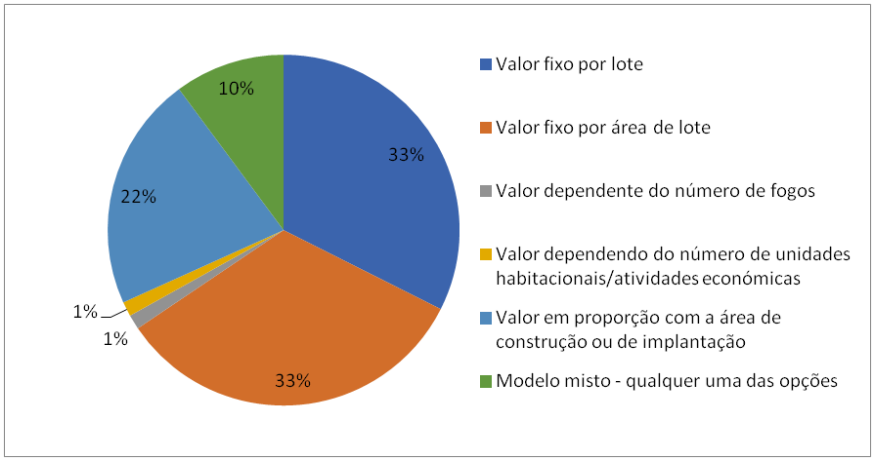


Figura 24. Comparticipação dos proprietários ou comproprietários nos encargos de infraestruturação das AUGI em processo de reconversão, consoante a modalidade. Fonte: *Si.AUGI*.

É possível perceber que os modelos mais utilizados têm que ver com um valor fixo por lote e um valor fixo por área de lote, ambos correspondendo a 33%, seguindo-se um valor em proporção com área de construção ou de implantação, com 22%. Em relação ao modelo misto, é indicado que 30 AUGI (10%) seguem várias modalidades de definição da comparticipação com os encargos de infraestruturação.

No que concerne ao pagamento dos encargos, nenhum município apresenta a situação liquidada para todas as suas AUGI. É indicado que o município de Sesimbra é onde existem mais AUGI com a situação liquidada, mas ainda assim, estas correspondem a apenas 30% (13) das AUGI do município. No caso específico de Odivelas, é expresso que a administração conjunta não indicou a situação perante os encargos com a infraestruturação para 15 AUGI do município. Na Figura 25 não são considerados os municípios de Alcochete e Amadora (que apenas apresentam uma AUGI cada) pois é indicado que para estas não foi iniciada a comparticipação dos proprietários ou comproprietários nos encargos de infraestruturação pelo que a resposta não se aplica. Nos restantes municípios não são consideradas a totalidade das AUGI presentes no mesmo dada a mesma circunstância. Encontra-se assim a situação perante o pagamento dos encargos com a infraestruturação na figura seguinte:

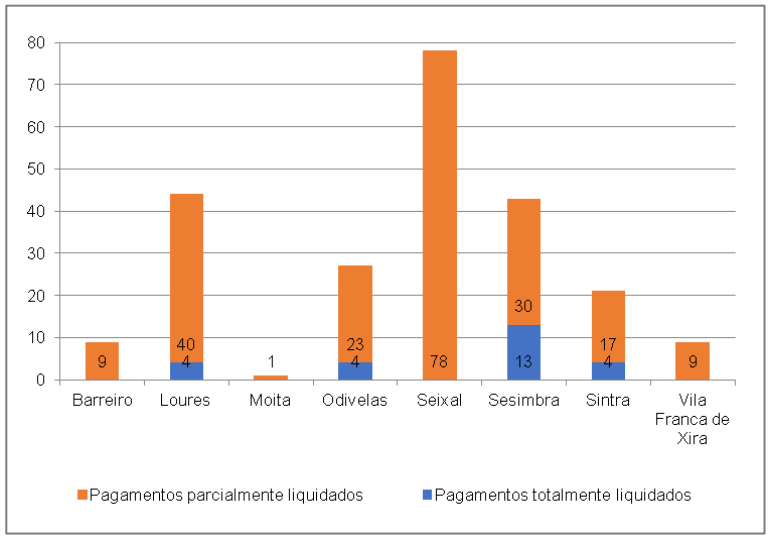


Figura 25. Situação perante o pagamento dos encargos com a infraestruturação. Fonte: *Si.AUGI*.

Especificamente em relação ao município onde existem AUGI com a percentagem do montante de comparticipação em dívida mais elevada, destaca-se Seixal, onde quatro AUGI apresentam percentagens em dívida superior a 90%. No município de Sesimbra, existe uma AUGI onda falta 1% e seis AUGI que necessitam de pagamentos na ordem dos 10% de modo a liquidar os encargos com infraestruturação.

Em relação ao valor médio, por parcela, das comparticipações para infraestruturas, taxas e cedências, para 335 AUGI da AML a administração conjunta não indicou qualquer valor. Sesimbra é o município com a AUGI onde o valor médio por parcela é mais elevado correspondendo a 34 000€ para a AUGI designada por "AUGI 57 – LA", com 1,65 ha. Os municípios de Alcochete, Amadora e Barreiro não apresentaram qualquer valor monetário para nenhum das suas AUGI pelo que não foram considerados na Figura 26. Em relação à média do valor por parcela de todas as AUGI em que esses valores foram submetidos, encontra-se na figura seguinte:

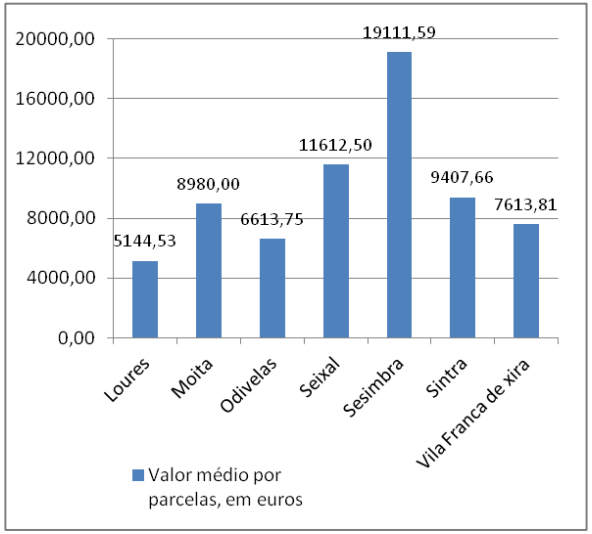


Figura 26. Média para todas as AUGI do município, do valor por parcela das comparticipações para infraestruturas, taxas e cedências. Fonte: *Si.AUGI*.

Destacam-se os municípios de Sesimbra com uma média geral para as suas AUGI mais elevada, com 19 111,59€ por parcela e de Loures onde a média é mais reduzida, correspondendo 5 144,53€ por parcela.

Legalização das Construções, Administração Conjunta e Número de Proprietários

No que concerne a legalização das construções, apenas os municípios de Odivelas, Sintra e Sesimbra indicam AUGI no seu território com as construções completamente por legalizar com sete, uma e cinco, respetivamente. As restantes AUGI da AML encontra-se em processo de legalização ou com as respetivas licenças de utilização ou construção já emitidas. No que toca às AUGI com lotes vagos (sem construção), destaca-se o município de Vila Franca de Xira, onde existem três AUGI com lotes 100% vagos e o município de Sesimbra que apresenta a AUGI "Plano Pormenor R. AUGI 24 - Ribeira do Marchante" de 19,2 ha também sem qualquer construção. Estas AUGI localizam-se sobre zonas maioritariamente com solos onde predomina a atividade agrícola ou zonas de vegetação.



Figura 27. AUGI "Plano Pormenor R. AUGI 24 - Ribeira do Marchante", em Sesimbra. Fonte: Si.AUGI e ORTOS_2015.

No que concerne a administração conjunta, a maioria das AUGI da AML formou de facto administração conjunto. Apenas 20% das AUGI não formou administração conjunta. A figura seguinte traduz a situação:

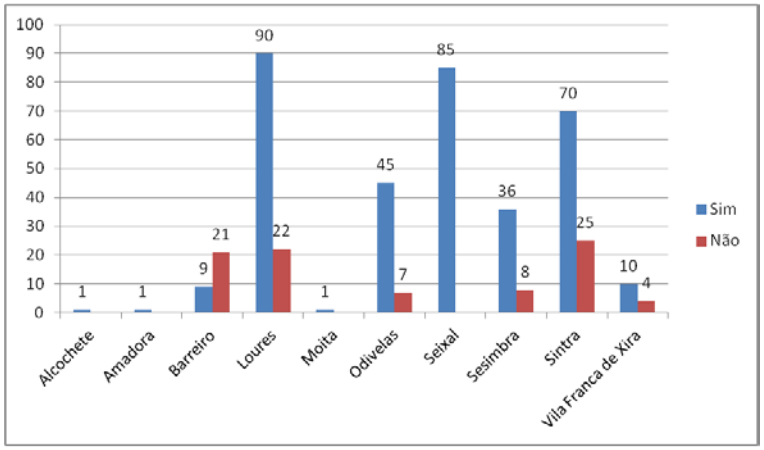


Figura 28. AUGI da AML onde foi e não formada administração conjunta, consoante o município a que pertencem. Fonte: *Si.AUGI*.

É ainda indicado que comissão de administração, um dos três órgãos da administração conjunta, é apenas remunerada em duas AUGI da AML, correspondendo à AUGI "Quinta do Albino" no Seixal e à "AUGI 18 - Pinhal do General" em Sesimbra.

No que diz respeito ao número de proprietários por AUGI, apenas 30 AUGI apresentam informações sobre os mesmos. Destaca-se a "AUGI N.º 66 – Abrunheira", em Sintra que apresenta um total de 660 proprietários. A tabela seguinte apresenta as AUGI consoante o número de proprietários e o rácio entre a área da respetiva AUGI e o seu número de proprietários:

Tabela 14. Número total de proprietários por AUGI, com a respetiva área da AUGI e o respetivo número médio de proprietários por hectare. Fonte: *Si.AUGI*.

Município	Designação da AUGI	N.º total de proprietários	Área da AUGI	N.º de propriet. médio por hectare
Sintra	AUGI N.º 66 - Abrunheira	660	38,04	17,35
V. F. de Xira	Quinta do Alferes	294	49,85	5,90
Sintra	AUGI Nº 83 Varge Mondar	150	28,5	5,26
Sintra	AUGI Nº 25 Raposeiras	140	15,11	9,27
Odivelas	Bairro das Granjas Novas	100	18,37	5,44
V. F. de Xira	Cerrado de Baixo	96	3,5	27,43
Seixal	Quinta José Miranda	90	7,71	11,67
Sintra	AUGI N.º 60 - Casal do Outeiro - Pomar das Chaves	78	17,29	4,51
Sintra	AUGI N.º 76 - Casal do Marmelo	77	6,6	11,67
V. F. de Xira	Quinta do Serpa	76	25,58	2,97
Odivelas	Carrascais	75	3,94	19,04
Moita	AUGI do Alto do Moinho	73	4,58	15,94
Sintra	AUGI N.º 94 - Vale e Rebolias	56	5,2	10,78
Odivelas	Bairro Casal da Fonte	48	7,66	6,27
Sintra	AUGI N.º 52 - Pinhal das Formigas	46	0,8	57,50
Sintra	AUGI N.º 105 - Aldeia dos Macacos	45	2,3	19,57
V. F. de Xira	Casal das Areias I	43	2,08	20,67
V. F. de Xira	João Cravo e Rosário	35	1,65	21,21
V. F. de Xira	Zona Alta de Arcena - Parcela 6 Enxordeiros de Cima	35	11,28	3,1
Odivelas	Bairro Casal Vale Covo	32	2,32	13,79
Sintra	AUGI N.º 88 - Quinta do Carrascal	31	2,17	14,29
Sintra	AUGI N.º 82 - Bairro da Escola Primária	28	1,39	20,14
V. F. de Xira	Casal da Raposeira	28	1,12	25,00
V. F. de Xira	Olival dos Cantos	27	1,14	23,68
Seixal	Quinta do Marcelino	24	1,36	17,65
Sintra	AUGI N.º 54 – Quinta Grande	17	1,73	9,83
Odivelas	Casalinho do Outeiro	14	1,14	12,28
Odivelas	Casal do Saramago	11	1,1	10,00
Sintra	AUGI Nº 47 Tapada da Serra	10	0,7	14,29
Seixal	Quinta do Albino	10	5,47	1,83

É possível perceber que nem sempre as AUGI com um maior número de proprietários apresentam uma maior média de proprietários por hectare. Desta forma, a "AUGI N.º 52 - Pinhal das Formigas" em Sintra, contempla 46 proprietários, apresentando um rácio de 57,2 proprietários por hectare sendo a segunda AUGI de menores dimensões com apenas 0,8 hectares. Seguem-se as AUGI "Cerrado de Baixo", "Casal da Raposeira" e "Olival dos Cantos", as três em Vila Franca de Xira com um rácio respetivo de 27, 25 e 23,8 proprietários por hectare. As AUGI com um menor número de proprietários por hectare passam por ser, "Quinta do Albino" (1,83), "Zona Alta de Arcena - Parcela 6 Enxordeiros de Cima" (3,1) e "AUGI N.º 60 - Casal do Outeiro - Pomar das Chaves" (4,51).

PONTO DE SITUAÇÃO DAS AUGI DA ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA

Dado a grande dimensão das respostas abertas, este subcapítulo encontra-se organizado por município, seguindo a ordem das questões presentes na *ficha de levantamento de área urbana de génese ilegal em reconversão*.

Alcochete

Para a AUGI "Plano Pormenor da AUGI do Bairro do Maçãs", a única AUGI submetida em Alcochete, é indicado que, a 30 de junho de 2016, a operação de reconversão da AUGI se encontra suspensa até conclusão da revisão do PDM. Esta AUGI depende ainda da entrada em vigor do Plano de Pormenor da Reconversão da AUGI do Bairro do Maçãs. As dificuldades de conclusão do processo de reconversão desta AUGI prendem-se ainda com entraves de ordem financeira e por falta de motivação dos respetivos proprietários. Ainda assim, é indicado que esta AUGI não terá que pagar qualquer compensação ao município e uma vez que ainda não foi iniciada a comparticipação dos proprietários ou comproprietários nos encargos de infraestruturação, não é indicado um valor médio por parcela para as respetivas obras. O número de proprietários desta AUGI também não é indicado.

Amadora

Na Amadora, a única AUGI submetida, designada por "AUGI E - Serra da Mira", é indicado que em junho de 2016, o pedido de operação e loteamento se encontrava em análise, estando em sede de discussão pública.

Barreiro

No município do Barreiro, é indicado que para 20 das 30 AUGI, em junho de 2016, as operações de reconversão se encontravam por iniciar. Na AUGI designada por "Quinta Alberto Pinto", é indicado que a reconversão se encontrava suspensa pelos proprietários aguardando uma possível redelimitação da AUGI. As restantes 9 AUGI do município apresentavam a reconversão já em curso, com os projetos em revisão, sendo necessário a realização de obras de infraestruturação como a ligação ao saneamento doméstico ou sistemas de drenagem das águas pluviais. Relativamente às dificuldades encontradas no processo de reconversão, para 20 AUGI do Barreiro é indicado que existe um desinteresse por parte dos proprietários e também uma falta de infraestruturação em alta necessária para receber o saneamento em 26 AUGI. Em relação às AUGI que indicam problemas derivados do desinteresse dos proprietários, o valor monetário ou a área das parcelas a ceder aos municípios das mesmas não é elencado. Mais uma vez, como não foi iniciada a comparticipação dos proprietários ou comproprietários nos encargos de infraestruturação nestas AUGI, não é indicado um valor médio por parcela para as respetivas obras. O número de proprietários destas AUGI também não é enunciado.

Loures

Em Loures, é indicado que a 30 de junho de 2016, a operação de reconversão das AUGI se encontrava de acordo com a seguinte tabela:

Tabela 15. Ponto de situação a 30 de junho de 2016, das AUGI do município de Loures. Fonte: *Si.AUGI*.

Ponto da situação a 30 de junho de 2016	Número de AUGI
Projeto de loteamento em conclusão	14
Projeto de loteamento em formação	22
Projeto de loteamento em reformulação	32
Sem processo de reconversão iniciado	44

Especificamente em relação à programação do processo de reconversão é indicado que das 112 AUGI de Loures, 75 encontram-se sem programação prevista e 26 aguardam a aprovação do projeto de loteamento e a emissão do respetivo alvará de loteamento. É ainda indicado que estas 26 AUGI terão os projetos de loteamento aprovados entre 2019 e 2020, com um prazo máximo para emissão do respetivo alvará de loteamento até 2021. As restantes 11 AUGI já têm o respetivo projeto aprovado, estando à espera do alvará de loteamento, até um prazo máximo de 2020. No que concerne às dificuldades no processo de reconversão das AUGI de Loures, é indicado que para 26 AUGI existe um incumprimento por parte dos índices previstos no PDM. Para 15 AUGI é indicado a necessidade de desafetação das condicionantes relativas aos riscos que abrangem a área das AUGI. Para 14 AUGI é indicado que não existe comissão de administração sendo necessário a constituição desta. Para três AUGI é ainda indicado a necessidade de comprovação da titularidade e para outras duas AUGI é indicado que houve uma alteração tardia da modalidade de reconversão das mesmas.

Em relação ao atraso na programação prevista das AUGI, é indicado que 40 aguardaram uma revisão do PDM, o que levou a atrasos relativos à programação inicial, 28 têm que ver com uma falta de interesse por parte dos proprietários e 7 AUGI aguardam a desafetação das restrições. Quanto às AUGI que revelam atrasos na programação derivados pelo desinteresse dos proprietários, apenas quatro indicam o valor monetário necessário para as obras de infraestruturação, correspondendo às AUGI "Troviscais", "Santo António e Quinta das Terras", "Quinta das Quatro Pereiras e Regueira das Bicas" e "Funcheiras" com valores médios respetivos de 2 100€, 1 550€, 540€ e 500€ por parcela. No que toca às diferenças em relação a outras AUGI de Loures que se encontram já reconvertidas, são apontados motivos de ordem da consolidação/ocupação do território, estando muitas vezes ocupado em excesso e degradado.

Moita

Na AUGI da Moita, designada por "Alto do Moinho", é indicado que em junho de 2016 o projeto de loteamento já se encontrava aprovado, bem como o respetivo projeto das obras de urbanização, apenas sendo necessário efetuar correções ao projeto do emissário de águas pluviais. Nesta AUGI a comissão de administração também já se encontrava formada e em exercício desde 2006. É indicado ainda que a desafetação da REN ocorreu em 2010. Relativamente aos entraves ao processo de reconversão desta AUGI, são apontadas questões da ordem do desentendimento entre proprietários, especificamente no que concerne as correções necessários ao projeto do emissário de águas pluviais e o facto da AUGI não se encontrar próxima de infraestruturas urbanísticas existentes.

Odivelas

Para as 52 AUGI de Odivelas, é indicado que em junho de 2016, a grande maioria das AUGI já possuía alvará de loteamento emitido e encontravam-se a aguardar a conclusão das obras de urbanização. É indicado também que várias AUGI estavam a realizar levantamentos topográficos e estudos de caracterização das respetivas áreas de modo a serem reformulados os projetos. Para as AUGI que ainda não iniciaram o processo de reconversão, é apontado a necessidade do desenvolvimento das ações de planeamento previstas no PDM bem como de estudos de ordem geológico-geotécnicos de modo a mitigar os riscos. Ainda existem AUGI a aguardar a emissão do alvará de loteamento. As AUGI "Bairro Vale Nogueira", "Bairro Tomada do Capão" e "Bairro Casal Vale Covo", necessitam da publicação do Plano de Intervenção em Espaço Rural (PIER), sendo indicado que para estas não existe programação do processo de reconversão, aguardando-se o desenvolvimento do PIER. Em sete AUGI é indicado a necessidade de entrada em vigor de um plano territorial cuja tipologia ainda não se encontra definida, sendo apontado que estas aguardavam ações de planeamento prévias à reconversão urbanística de acordo com o previsto no PDM de Odivelas. Para seis AUGI é indicado que estas dependem da entrada em vigor de Planos de Urbanização, sendo que para as propostas de reconversão avançarem carecem de estudos de risco de elevada complexidade.

Em relação à programação dos processos de reconversão, para a AUGI "Bairro dos Pedrógãos" é indicado que em 2020 se prevê a conclusão das obras de urbanização, sendo indicado que nesta AUGI as infraestruturas não existiam à data de delimitação da mesma. Para a AUGI "Cova dos Barros" é indicado que em setembro de 2021 se prevê a receção definitiva das obras de urbanização por parte da CM de Odivelas. Para a AUGI "N.º 76 - Casal do Marmelo" é prevista a conclusão do processo de reconversão ainda em 2019. Existem ainda três AUGI onde é indicado que em 2019 terá sido realizada a contratação dos estudos de risco ao Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC).

Especificamente em relação aos entraves na reconversão das AUGI são apontadas as desconformidades com o PDM em vigor, sendo necessário compatibilizar as propostas de reconversão. A revisão mais recente do PDM de Odivelas foi publicada em 2 de setembro de 2015. Para as oito AUGI que possuem índices urbanísticos e tipologias de ocupação incompatíveis que ainda não foram alterados por adaptação de plano territorial, é possível perceber que uma AUGI foi delimitada pela CM de Odivelas em 1996, cinco AUGI foram delimitadas em 2002, a AUGI "Cova dos Barros" tem a sua alteração de delimitação publicada em 2014 e a AUGI "Serra da Luz" fez o pedido de alteração de delimitação apenas em 2016, estando a aguardar uma publicação.

São ainda indicados motivos relativos a atrasos que resultam de dificuldades técnicas, económicas e desinteresse por parte dos proprietários. As AUGI que declaram incapacidade económica dos proprietários correspondem a "Casal do Saramago", "Alto de Famões" e "Cassapia", com valores médios por parcelas das comparticipações para infraestruturação de 31 000€, 3 900€ e 2 100€ respetivamente.

No que toca à programação, para as AUGI de Odivelas são mais uma vez apontados atrasos relativos à demora da alteração dos usos do solo em relação ao PDM, a publicação de outros planos municipais, a necessidade de concluir os estudos territoriais acima referidos e o facto de algumas AUGI ainda não apresentarem alvará de loteamento emitido. Em relação às restantes AUGI de Odivelas que já se encontram reconvertidas, são apresentadas diferenças na ordem da excessiva ocupação, dificultando a execução das propostas de loteamento. Especificamente para a AUGI "Bairro Tomada do Capão", com 1,04 ha, é mencionado que a sua área reduzida e o número reduzido de proprietários (não foi especificado o número concreto) prejudicam a viabilidade económica da reconversão da mesma. É ainda expresso a necessidade de "desafetação das áreas de risco" que afetam certas AUGI. É também mencionado nas AUGI "Bairro Serra dos Escudaçais", "Bairro Vale Nogueira" e "Bairro Serra Dona Laura" que "os proprietários não aderiram à Lei das AUGI".

Especificamente para a AUGI designada por "Mimosa", que apresenta uma dimensão de 4,85 ha, é indicado que a reconversão desta é de iniciativa municipal e que o município não dispõe de verba para avançar com as obras de urbanização, não sendo informados os valores médios por parcela para as obras. Em relação às respostas em falta, para a maioria das AUGI é indicado que a respetiva administração conjunta não respondeu aos inquéritos realizados, o que impossibilitou a resposta a alguns campos da ficha.

Seixal

Em 30 de junho de 2016, as operações de reconversão de 33 das 85 AUGI do Seixal encontravam-se em tramitação, para 13 AUGI a operação de loteamento não teria sido iniciada e existiam ainda 4 AUGI com processo indeferido. As restantes 34 AUGI não submeteram qualquer informação sobre o estado do processo nesta data. Relativamente ao resumo do processo de reconversão não foram submetidas informações para nenhuma das AUGI do município. Especificamente em relação aos entraves nos processos é indicado que para as AUGI "Quinta do Vale da Loba" e "Quinta das Lagoas" é necessário a criação de uma bacia de retenção a montante, sendo que para a segunda é ainda indicado ser necessário a renaturalização de toda a extensão da linha de água dentro da unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG). Para 81 AUGI do Seixal não foram submetidas informações relativas aos constrangimentos encontrados nos processos de reconversão. Especificamente em relação aos atrasos na programação da reconversão, apenas é submetida informação para a AUGI "Quinta Herdeiros Manuel Padre Nosso", onde são indicados atrasos devido ao tempo em que foi necessário aguardar a a publicação do PDM. Em relação às situações que impediram as respostas a questões da ficha, é indicado, para todas as AUGI, a falta de informações por parte da comissão de administração.

Sesimbra

Em junho de 2016, 20 das 44 AUGI de Sesimbra encontravam-se a aguardar a conclusão das obras de urbanização. As restantes encontravam-se a aguardar a divisão da coisa comum, em fase de conclusão de cobranças ou a aguardar a emissão o alvará de loteamento. Para a AUGI designada por "AUGI 6 – LA" é indicado que o processo da cobrança se encontrava pendente, tendo sido iniciado um processo judicial. Relativamente aos constrangimentos referentes aos processos de reconversão, para várias AUGI são indicadas dificuldades no cumprimento da Lei das AUGI, nomeadamente no que toca ao pagamento das comparticipações/cedências. Para as AUGI que indicam ausência do pagamento das comparticipações para infraestruturas, o valor médio por parcela identifica-se na seguinte tabela:

Tabela 16. Valor médio, por parcela, das comparticipações para infraestruturas, taxas e cedências, nas AUGI de Sesimbra. Fonte: *Si.AUGI*.

AUGI	Valor médio das comparticipações para infraestruturas por parcela
AUGI 57 - LA	34 000€
Administração Conjunta da AUGI 36 - Lagoa	23 000€
AUGI 63 - LA	23 000€
AUGI 60 - LA	22 000€
Administração Conjunta da AUGI 35	17 000€
AUGI 54 - Alto das Vinhas	15 000€
Administração Conjunta da AUGI 53 - Quinta do Conde	10 000€
Administração Conjunta da AUGI 52 - Quinta do Conde	10 000€
AUGI 58 - LA	2 400€

Para oito AUGI com operação de loteamento de iniciativa municipal, são indicadas dificuldades a nível de execução da escritura pública das mesmas. É ainda indicado que três AUGI aguardaram a publicação de planos territoriais de modo a prosseguirem com o processo de reconversão, nomeadamente o POC - ACE (Programa da Orla Costeira Alcobaça-Cabo Espichel), para efeitos de alterações por adaptação do PDM e do Plano de Urbanização da Lagoa de Albufeira (PULA). Para a "AUGI 24 - Ribeira do Marchante" é indicado que esta necessita de entrada em vigor de Plano de Pormenor de Reconversão. Outros constrangimentos surgem devido ao número de lotes estarem em incumprimento relativamente ao loteamento inicial, em específico para as AUGI "Administração Conjunta da AUGI 41 - Casal do Sapo", "Administração Conjunta da AUGI 42 - Casal do Sapo" e "Administração Conjunta da AUGI 44 - Casal do Sapo".

Sintra

Em junho de 2016, para 30 das 95 AUGI do município de Sintra é indicado que estas se encontram "fragmentadas", necessitando de distintas operações de reconversão, estando estas em diferentes fases. Algumas parcelas dessas AUGI encontravam-se a aguardar a emissão dos alvarás de loteamento, outras a conclusão das obras de urbanização e existiam ainda AUGI a aguardar a publicação da revisão do PDM de Sintra. Em junho de 2018, a discussão pública do novo PDM de Sintra terminou, encontrando-se por publicar a versão final passado um ano. É ainda indicado que 16 AUGI com operação de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários se encontravam sem operação de reconversão aguardando a efetiva iniciativa dos particulares, sendo que nenhuma destas indica o número efetivo de proprietários. Relativamente aos constrangimentos em si, para 13 AUGI, é alegada uma impossibilidade de constituição de uma operação de loteamento para a totalidade da AUGI. Para as restantes são indicados problemas resultantes de um associativismo fraco, incompatibilidades com o PDM, nomeadamente a nível de classificação do solo como rústico, e a necessidade de desafetação de algumas SRUP, como a RAN, REN e a Servidão Militar da Base Aérea Nº1. Existem ainda oito AUGI que dependem da entrada em vigor de PP. Destas é indicado para as AUGI "N.º 30 - Camarões 6" e "N.º 32 - Quinta da Perdigueira" que a proposta de PP foi elaborada em 2018, para a AUGI "N.º 104 – Valdinháguas", que o PP já teve a sua discussão pública (em 2015) e para a AUGI "N.º 26 - Vale de Almornos", se teria iniciado a revisão do PP em 2006. As restantes quatro AUGI não informam o estado de elaboração do respetivo PP.

Dentro das 34 AUGI em que são indicados entraves relativos a um associativismo fraco, apenas para três AUGI foram preenchidas informações sobre o seu número de proprietários, que se resumem na seguinte tabela:

Tabela 17. Número de proprietários consoante o grupo etário, das AUGI que indicam associativismo fraco em Loures. Fonte: *Si.AUGI*.

AUGI	Área da AUGI [ha]	N.º de proprietários				
		Idades				N.º Total
		Até 25 anos	Entre 26 e 65 anos	Entre 66 e 80 anos	Super. a 81 anos	
AUGI N.º 66 – Abrunheira	38,04	0	450	200	10	660
AUGI Nº 83 Varge Mondar	28,5	0	136	8	6	150
AUGI N.º 82 - Bairro da Escola Primária	1,39	0	22	5	1	28

Vila Franca de Xira

Para as 14 AUGI deste município, a situação relativa às operações de reconversão das AUGI encontram-se resumidas por AUGI, estando na tabela seguinte:

Tabela 18. Resumo da situação das operações de reconversão relativas às 14 AUGI de Vila Franca de Xira. Fonte: *Si.AUGI*.

AUGI	Situação
Á-Dos-Potes	Nesta AUGI é indicado que os interessados nunca se organizaram para procederem à elaboração do estudo de loteamento, de forma a viabilizar a possibilidade de levarem a efeito novas construções bem como permitir a legalização das construções existentes;
Casal da Raposeira	Foi aprovado um PP de reconversão em reunião de Câmara mas não foi aprovado pela administração central, não se tornando eficaz; Os estudos de loteamento encontram-se aprovados; Falta de interesse dos proprietários dificultam as questões de propriedade, sendo que primeira corresponde a 28 proprietários com idade entre os 66 e 80 anos e a segunda a 31 proprietários de idade entre 26 e 65 anos e 12 proprietários de idade entre 66 e 80 anos.
Casal das Areias I	
Casal do Isidro	Grande parte da AUGI está fora da zona urbana do PDM de Vila Franca de Xira; Falta de interesse dos proprietários;
Casal do Monte	Apenas foi delimitada como AUGI em 2016; necessário interesse dos proprietários para iniciar a proposta de ocupação/processo de reconversão;
Cerrado de Baixo	Estudo de loteamento aprovado; necessário resolver questões de propriedade por parte dos interessados (96 proprietários) de modo a serem emitidos os alvarás de loteamento;
Courelas da Granja	Em 2011 foi aprovado o estudo de loteamento; AUGI sem comissão de administração apesar dos proprietários terem sido oficiados para o efeito.
Fonte Santa - Parcelas 2, 3 e 4	AUGI constituída por quatro parcelas, sendo que apenas uma tem alvará de loteamento e as restantes têm os estudos de loteamento aprovados; necessário resolver questões de propriedade.
João Cravo e Rosário	Necessário que os proprietários entreguem os elementos necessários para o estudo de loteamento; elevado investimento necessário à conclusão do processo leva ao desinteresse dos proprietários.

AUGI	Situação
Olival dos Cantos	Proposta de ocupação apresentada não cumpre o regulamentado no PDM de Vila Franca de Xira;
Quinta do Alferes	"Até 30 de junho de 2016 a Comissão de Administração esteve a organizar todo o ficheiro base dos proprietários e/ou interessados na AUGI e concluíram que o número de proprietários é bastante inferior ao número de lotes da proposta inicialmente apresentada"; necessária nova proposta que cumpra os requisitos legais do PDM em vigor dado que algumas construções da AUGI se localizam em parcelas classificadas como solo rústico, nomeadamente como espaço agrícola complementar e espaço florestal; os encargos e custos do processo de reconversão bastante elevados (12 000€ em média por parcela para obras de infraestruturação).
Quinta do Serpa	AUGI constituída por duas parcelas onde apenas uma tem alvará de loteamento; necessário indemnizar um proprietário de modo a prosseguir com a operação de loteamento da outra parcela; necessário resolver questões de propriedade.
Terras Compridas	Desconformidade com o PDM de Vila Franca de Xira; necessária nova proposta devido às condicionantes da Estrutura Ecológica Metropolitana do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT AML);
Zona Alta de Arcena – Parc. 6 Exordeiros de Cima	Sete das oito parcelas que constituem a AUGI já obtiveram alvará de loteamento; não é possível obter alvará para a parcela que falta devido ao desinteresse por parte dos proprietários.

ALENTEJO

[Consultar também no Anexo 3 a lista completa das AUGI desta região, bem como a localização, delimitação e a ficha de levantamento de cada uma]

Na Região Alentejo de Portugal, dos 47 municípios que integram os seus limites, foram apenas submetidas AUGI em processo de reconversão no município de Odemira, correspondendo a 2 AUGI. Ambas caracterizam-se por ter dimensões bastante reduzidas, de 0,79 ha e 4,25 ha.

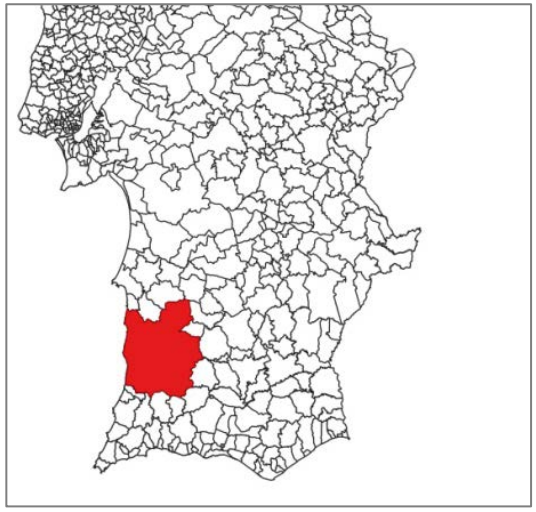


Figura 29. Localização de Odemira, o único município da Região do Alentejo onde foram submetidas AUGI em processo de reconversão. Fonte: Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) 2018.

Em Odemira, as duas AUGI submetidas encontram-se delimitadas após a LAUGI, tendo sido ambas delimitadas no ano de 2000, de acordo com o n.º 2 do Artigo 1.º da Lei, encontrando-se em área totalmente classificada como espaço urbano ou urbanizável nos respetivos planos territoriais. Nestas AUGI será necessário realizar transformações fundiárias de modo a proceder à sua reconversão. As tipologias de ocupação e os índices urbanísticos da proposta de reconversão são diferentes dos presentes nos planos territoriais em vigor e em nenhuma das AUGI a Câmara Municipal de Odemira alterou por adaptação os mesmos planos. Nenhuma destas AUGI está dependente da entrada em vigor de PP ou PU.

Na AUGI "Cruzamento de Almograve", a de maiores dimensões, é indicado que esta se encontrava abrangida por SRUP mas que a sua reconversão não implica a desafetação das mesmas. A reconversão desta AUGI é fixada através do Plano de Pormenor de Reconversão da AUGI do Cruzamento do Almograve. Nesta AUGI, não haverá pagamento de qualquer tipo de compensação ao município. A AUGI "Brejo da Estrada Nova - Vila Nova de Milfontes" é fixada através de operação de loteamento de iniciativa municipal (com apoio da administração conjunta), sendo que o processo da operação de loteamento municipal encontra-se ainda por iniciar. Nesta é indicado que será necessário proceder ao pagamento de compensações mas o seu montante ou área das parcelas não é indicado. Em ambas as AUGI não será necessário realizar qualquer tipo de obras de urbanização.

Para a primeira AUGI, não foi formada administração conjunta. É ainda indicado que a junho de 2016, esta AUGI aguardava a realização de cartografia homologada. Na segunda, foi formada administração conjunta mas apenas se realizou uma única reunião. Em dezembro de 2018 é iniciada a elaboração do loteamento municipal desta AUGI e em fevereiro de 2019 é celebrado o contrato de urbanização com a administração conjunta da AUGI.

BIBLIOGRAFIA DA ANÁLISE REGIONAL

Referências bibliográficas

Zêzere, J. L. (2007, Julho). Riscos e Ordenamento do Território. (A. P. Geógrafos, Ed.) Inforgeo, 20/21

Documentos consultados

- Carta Administrativa Oficial de Portugal (2018).
- Carta de Uso e Ocupação do Solo de Portugal Continental (2015).
- Carta do Regime de Uso do Solo (2015).
- Direção-Geral do Território - Especificações Técnicas da Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) de Portugal Continental para 1995, 2007, 2010 e 2015 – junho de 2018.
- Plano Diretor Municipal de Odivelas.
- Plano Diretor Municipal de Sintra.

Legislação consultada

- Decreto-Lei n.º 576/70, de 24/11 - Define a política dos solos tendente a diminuir o custo dos terrenos para construção - Diário do Governo n.º 273/1970, Série I de 1970-11-24.
- Decreto-Lei n.º 560/71, de 17/12 - Determina que as câmaras municipais do continente e ilhas adjacentes sejam obrigadas a promover a elaboração de planos gerais de urbanização das sedes dos seus municípios e de outras localidades, em ordem a obter a sua transformação e desenvolvimento segundo as exigências da vida económica e social, da estética, da higiene e da viação, com o máximo proveito e comodidade para os seus habitantes - Revoga os Decretos-Leis n.os 33921 e 35931 - Diário do Governo n.º 294/1971, Série I de 1971-12-17.
- Decreto-Lei n.º 289/73, de 6/06 - Revê o regime aprovado pelo Decreto-Lei n.º 46673, que regula a intervenção das autoridades administrativas responsáveis nas operações de loteamento - Diário do Governo n.º 133/1973, Série I de 1973-06-06.
- Decreto-Lei n.º 275/76, de 13/04 - Aprova medidas repressivas da construção clandestina - Diário da República n.º 88/1976, Série I de 1976-04-13.
- Decreto-Lei n.º 794/76, de 5/11 - Aprova a política de solos - Diário da República n.º 259/1976, Série I de 1976-11-05.
- Decreto-Lei n.º 804/76, de 6/11 - Determina as medidas a aplicar na construção clandestina, bem como nas operações de loteamento clandestino - Diário da República n.º 260/1976, Série I de 1976-11-06.
- Decreto-Lei n.º 400/84, de 31/12 - Estabelece o novo regime jurídico das operações de loteamento urbano e revoga o Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de Junho (no uso da autorização legislativa conferida ao Governo pela Lei n.º 25/84, de 13 de Julho) - Diário da República n.º 301/1984, Série I de 1984-12-31.

- Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12 - Estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, na sua redação atual - Diário da República n.º 291/1999, Série I-A de 1999-12-16.

- Decreto-Lei n.º 380/99, de 22/09 - Estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na sua redação atual - Diário da República n.º 222/1999, Série I-A de 1999-09-22.

- Lei n.º 91/95, de 2/09 - Processo de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal - Diário da República n.º 203/1995, Série I-A de 1995-09-02 e suas alterações:

  Lei n.º 165/99, de 14/09;

  Lei n.º 64/2003, de 23/08;

  Lei n.º 10/2008, de 20/02;

  Lei n.º 79/2013, de 26/12;

  Lei n.º 70/2015, de 16/07.

- Lei n.º 31/2014, de 30/05 - Lei de Bases Gerais de Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, na sua redação atual - Diário da República n.º 104/2014, Série I de 2014-05-30.

- Portaria n.º 243/84, de 17/04 - Fixa as condições mínimas de habitabilidade exigíveis em edifícios clandestinos suscetíveis de eventual reabilitação, bem como de edificações que lhes fiquem contíguas - Diário da República n.º 91/1984, Série I de 1984-04-17.

- Regulamento n.º 104/2018, 12/02 - Regulamento que aprova os termos e condições para o levantamento dos processos de reconversão de áreas de génese ilegal (AUGI) e cria a plataforma eletrónica *Si.AUGI* - Diário da República n.º 30/2018, Série II de 2018-02-12.

Sítios da Internet

Área Metropolitana de Lisboa: https://www.aml.pt/index.php

CCDR Alentejo: https://www.ccdr-a.gov.pt

CCDR Centro: http://www.ccdrc.pt

Diário da República Eletrónico: https://dre.pt

Direção-Geral do Território: https://www.dgterritorio.pt

Si.AUGI: http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/

ANEXO 2 - FICHA DE LEVANTAMENTO DE ÁREA URBANA DE GÉNESE ILEGAL EM RECONVERSÃO

1

d.gTerritório

FICHA DE LEVANTAMENTO DE ÁREA URBANA DE GÉNESE ILEGAL EM RECONVERSÃO
(nos termos do artigo 56.º-A da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, com a redação alterada e republicada pela Lei n.º 70/2015, de 16 de julho)

1 IDENTIFICAÇÃO E DELIMITAÇÃO DA AUGI EM RECONVERSÃO

A
- Designação da AUGI 1.01
- Município(s) 1.02
- Freguesia(s) 1.03

B
- Área da AUGI 1.04 ha
- Área do processo de reconversão 1.05 ha
- Anexada a delimitação cartográfica 1.06 (*Shapefile* com o sistema de referência ETRS89)

C Situação da delimitação da AUGI:
- Data da Delimitação pela CM 1.07 aaaa-mm-dd
- Data do pedido de alteração de delimitação 1.08 aaaa-mm-dd
- Data da aprovação da alteração da delimitação 1.09 aaaa-mm-dd

2 TIPO DE AUGI DELIMITADA

A Tipificação da AUGI de acordo com os n.º 2 e 3 do artigo 1.º da Lei das AUGI:
- AUGI resultante de prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objeto 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. 2.01
- AUGI cujos prédios ou conjuntos de prédios foram parcelados anteriormente à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 46673, de 29 de novembro de 1965, quando predominantemente ocupados por construções não licenciadas. 2.02

B Se no quadro 2-A foi selecionado o campo 2.01, indicar o caso aplicável à data da delimitação da AUGI
- Área da AUGI estava totalmente classificada como espaço urbano ou urbanizável, nos respetivos planos territoriais (à data da delimitação da AUGI). 2.03
- Área da AUGI estava parcialmente classificada como urbana ou urbanizável (à data da delimitação da AUGI), nos termos do artigo 5º. 2.04

C Se no quadro 2-B foi selecionado o campo 2.04

Já se encontra aprovada a alteração do plano territorial para reclassificação do solo rural para urbano?
Sim 2.05 Não 2.06
Se responder "sim" indique
- Designação do plano territorial alterado 2.07
- Data de publicação em Diário da República 2.08 aaaa-mm-dd

D Indicar se a reconversão da AUGI inclui qualquer tipo de transformação fundiária.
Sim 2.09 Não 2.10

3 PMOT ADAPTADOS COM FUNDAMENTO NA RECONVERSÃO DA AUGI

A Os índices urbanísticos e as tipologias de ocupação da proposta de reconversão são/eram diferentes dos definidos pelos planos territoriais em vigor (à data da proposta de reconversão)?
Sim 3.01 Não 3.02

B Se no quadro 3-A foi selecionado o campo 3.01 (sim), indicar:

A CM já procedeu à alteração por adaptação dos planos territoriais nos termos do n.º 3 do artigo 6.º da Lei das AUGI?
Sim 3.03 Não 3.04

C Se no quadro 3-B foi selecionado o campo 3.03 (sim), indicar:
- Designação do plano territorial alterado/adaptado 3.05
- Data da publicação em Diário da República (se já publicado) 3.06 aaaa-mm-dd

D Fundamento da alteração do PMOT indicado no quadro 3-C.
- Alteração de índices urbanísticos 3.07
- Alteração usos/tipologias de ocupação 3.08
- Alteração de classificação/qualificação do solo 3.09
- Outros 3.10

E Indicar se a reconversão da AUGI depende de entrada em vigor de PU ou PP abrangendo o conjunto da AUGI:
- A AUGI depende da entrada em vigor de PU ou PP: 3.11
- Designação do plano territorial 3.12
- Data da publicação do plano em Diário da República (se já publicado) 313 aaaa-mm-dd

4 SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS, RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA E RISCOS

A A área da AUGI era abrangida por SRUP à data da delimitação?
Sim 4.01 Não 4.02

B Se no quadro 4-A foi selecionado o campo 4.01 (sim), indicar:

A reconversão da AUGI implica/implicou a desafetação de áreas abrangidas por restrições ou servidões?
Sim 4.03 Não 4.04

Se selecionou o campo 4.03:

Quais as restrições e/ou servidões que carecem/careceram de desafetação?
4.05

A área total afetada por servidões administrativas e restrições de utilidade pública 4.06 m^2

As áreas abrangidas por restrições ou servidões já foram desafetadas (escolher um dos campos 4.07 a 4.10)?
Sim 4.07 Está em curso 4.08 Está pendente 4.09
Ainda não iniciada 4.10
Data da situação indicada 4.11 aaaa-mm-dd

C Se no quadro 4-B foi selecionado o campo 4.07 (sim), indicar:

Designação do ato ou plano territorial através do qual foram desafetadas/ as restrições ou servidões, quando aplicável 4.12
Data da publicação em Diário da República (se já publicado) 4.13 aaaa-mm-dd

D
A área da AUGI era/é abrangida por áreas de risco?
Sim 4.14 Não 4.15
Se assinalou "sim" no campo 4.14, tipificar e quantificar as áreas de risco (coincidentes ou não com SRUP) que abrangem a AUGI:
- Riscos naturais 4.16 (texto)
- Área da AUGI abrangida por riscos naturais 4.17 m^2
- Riscos antrópicos 4.18 (texto)
- Área da AUGI abrangida por riscos antrópicos 4.19 m^2

A reconversão da AUGI esteve/está dependente da resolução de problemas específicos respeitante a prevenção de riscos:
Sim 4.20 Não 4.21

Descrever, clara e sucintamente, as situações relacionadas com os riscos identificados em 4.16 ou 4.18 que atualmente ainda impedem a reconversão da AUGI
4.22

5	MODALIDADE DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA
A	Selecionar o tipo de modalidade de reconversão da AUGI (fixada na atualidade): Operação de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários 5.01 Operação de loteamento da iniciativa municipal: Com apoio da Administração conjunta 5.02 Sem apoio da Administração conjunta 5.03 Através de Plano de Pormenor de reconversão (municipal ou intermunicipal) 5.04 Indicar se a modalidade de reconversão fixada inicialmente pela Câmara Municipal foi alterada nos termos do artigo 35.º? Sim 5.05 Não 5.06
B	Se no quadro 5-A foi selecionado o campo 5.1, indicar a situação do processo de licenciamento da operação de loteamento: Não iniciado 5.07 Em tramitação 5.08 Data do pedido de licenciamento 5.09 aaaa-mm-dd Data da deliberação de deferimento 5.11 aaaa-mm-dd Deferido 5.10 ou, quando já exista alvará: N.º do Alvará 5.12 Data do Alvará 5.13 aaaa-mm-dd Indeferido 5.14 Indeferido pelos motivos no n.º 2 do artigo 24.º da Lei das AUGI 5.15 Indeferido por parecer de entidade consultada 5.16
C	Se no quadro 5-A foi selecionado o campo 5.2 ou 5.3, indicar a situação do processo da operação de loteamento municipal: Não iniciado 5.17 Em tramitação 5.18 Data da deliberação camarária de aprovação da operação de loteamento 5.19 aaaa-mm-dd Deferido 5.20 N.º da Certidão Camarária 5.21 Data 5.22 aaaa-mm-dd
D	Se no quadro 5-A foi selecionado o campo 5.4, indicar a situação do Plano de Pormenor: Designação do Plano de Pormenor de reconversão 5.23 Data da deliberação camarária que determina/determinou a elaboração do Plano de Pormenor 5.24 aaaa-mm-dd Publicação do Plano de Pormenor em Diário da República (data) 5.25 aaaa-mm-dd
E	Se no quadro 5-B foi selecionado o campo 5.08 ou no quadro 5-C foi selecionado o campo 5.18: A tramitação do processo de reconversão encontra-se em: Formação 5.26 Reformulação 5.27 Conclusão 5.28

6	QUANTIFICAÇÃO DA AUGI ORIGINAL E DO PROJETO DE RECONVERSÃO			
A	Quantificação de frações de terreno da AUGI original e dos lotes da reconversão e área dos mesmos	Previstos na AUGI original	Levantamento da situação existente	Previstos na proposta de reconversão
		I	II	III
6.01	N.º total frações de terreno/lotes			
6.02	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a habitação			
6.03	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a equipamento			
6.04	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a espaços verdes			
6.05	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a outros usos para além dos referidos em 6.02, 6.03 e 6.04			
6.06	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a habitação [m^2]			
6.07	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a equipamentos [m^2]			
6.08	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a espaços verdes [m^2]			
6.09	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a outros usos para além dos referidos em 6.06, 6.07 e 6.08 [m^2]			

B	Quantificação de edifícios e frações autónomas	Previstos na AUGI original	Levantamento da situação existente	Previstos na proposta de reconversão
		I	II	III
6.10	N.º total de fogos habitacionais			
6.11	Habitação permanente			
6.12	2.ª Habitação			
6.13	N.º de equipamentos (incluindo os instalados ou a instalar em frações de terreno ou em frações autónomas de edifícios			
6.14	N.º de edifícios destinadas a outros usos para além dos referidos nos campos 6.10 a 6.13			
6.15	N.º de frações autónomas destinadas a outros usos para além dos referidos nos campos 6.10 a 6.13			
6.16	Área total de construção afeta aos usos das frações autónomas referidas no campo 6.15 [m^2]			
6.17	Área total de construção (para todos os usos) [m^2]			

C	Indicar as datas de:
	Da "Planta do loteamento" original da AUGI 6.18 aaaa-mm-dd
	Do levantamento da situação existente 6.19 aaaa-mm-dd
	Do estudo de reconversão 6.20 aaaa-mm-dd

D	Tipificar quais os outros usos (se existirem) relacionados com os campos 6.05, 6.09, e 6.14 a 6.17:
	6.21

E	Quantificar as demolições, tipificando a fundamentação pela qual são impostas pelo projeto de reconversão aprovado (operação de loteamento ou plano de pormenor de reconversão):					
	Quantificar o número de frações de terreno/lotes por tipo de demolição	Não sujeitos a demolições	Demolições motivadas por usos não compatíveis	Demolições motivadas por adequação do edificado	Demolições motivadas por adequação do edificado e alteração de uso	Demolições motivadas por não haver possibilidade de reconversão
		I	II	III	IV	V
6.22	Demolição total de Edificação principal					
6.23	Demolição total de Anexo					
6.24	Demolição total de todas as edificações da fração de terreno/lote					
6.25	Alteração parcial da Edificação principal					
6.26	Alteração parcial do Anexo					
6.27	Alteração parcial de todas as edificações da parcela de terreno/lote					

7	OBRAS DE URBANIZAÇÃO
A	Compensações Na reconversão houve/haverá lugar à compensação prevista no n.º 4 do artigo 44.º do RJUE? Sim 7.01 Não 7.02 Se foi selecionado o campo 6.1 (sim), indicar o tipo/quantificação da compensação: Montante da compensação 7.03 euros Área total das parcelas a ceder/cedidas 7.04 ha

2

B Situação das obras de urbanização à data da delimitação da AUGI

Indicar a situação de cada um dos tipos de infraestruturas *(assinalar com x)*		Não existentes	Existentes, mas carecendo de reforço	Existentes, não carecendo de reforço
		I	**II**	**III**
7.05	Arruamentos, passeios e estacionamentos			
7.06	Distribuição de Água			
7.07	Saneamento unitário			
7.08	Saneamento separativo			
7.09	Distribuição de energia elétrica			
7.10	Telecomunicações			

C Situação atual das obras de urbanização - preencher quando foram preenchidas as colunas I e II do quadro 7B

Indicar a situação para cada um dos tipos de infraestruturas assinaladas nas colunas I e II do quadro 7-B *(assinalar com x)*		Não iniciadas	Iniciadas	Finalizadas
		I	**II**	**III**
7.11	Arruamentos, passeios e estacionamentos			
7.12	Distribuição de Água			
7.13	Saneamento unitário			
7.14	Saneamento separativo			
7.15	Distribuição de energia elétrica			
7.16	Telecomunicações			

D Receção das obras de urbanização:

Não haverá obras de urbanização 7.17 ☐
Não rececionadas 7.18 ☐
Com receção provisória 7.19 ☐
Com receção definitiva 7.20 ☐

Se selecionou o campo 7.19 ou 7.20, indique a data da receção provisória ou definitiva das obras de urbanização:

7.21 *aaaa-mm-dd*

E Indique se a Assembleia Municipal aprovou ou não no regulamento valores e condições de pagamento especiais para as taxas decorrentes da operação de reconversão? (Artigo 49.º da Lei das AUGI)

Sim 7.22 ☐ Não 7.23 ☐

8 COMPARTICIPAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56.º DA LEI DAS-AUGI

Se o Estado e/ou o(s) município(s), mediante contrato de urbanização celebrado com a comissão, tenham comparticipado ou venham a comparticipar nos custos das obras de urbanização (em dinheiro ou em espécie: materiais, máquinas ,etc.), indicar a respetiva percentagem de comparticipação em relação ao montante total das obras de urbanização projetadas:

Do Estado 8.01 ☐ % Do(s) município(s) 8.02 ☐ %

Justificação de casos em que tenha existido comparticipação do Estado ou do(s) município(s), mas que não seja possível aferir as percentagens:

8.03 ☐

9 COMPARTICIPAÇÃO DEVIDA NOS ENCARGOS COM AS INFRAESTRUTURAS

A Foi iniciada a comparticipação dos proprietários ou comproprietários nos encargos de infraestruturação?

Sim 9.01 ☐ Não 9.02 ☐

A comparticipação foi iniciada aquando no momento da constituição da Comissão de Administração?

Sim 9.03 ☐ Não 9.04 ☐

A comparticipação sofreu alterações durante o processo de reconversão?

Sim 9.05 ☐ Não 9.06 ☐

A comparticipação definida em função de:

Valor fixo por Lote 9.07 ☐
Valor fixo por área de Lote 9.08 ☐
Valor dependente do número de unidades habitacionais – fogos 9.09 ☐
Valor dependendo do número de unidades habitacionais/atividades económicas 9.10 ☐
Valor em proporção com área de construção ou de implantação 9.11 ☐
Modelo Misto, com qualquer das opções anteriores 9.12 ☐

B Situação do pagamento das quotas de comparticipação nas obras de urbanização por parte dos comproprietários

Liquidação das **comparticipações vencidas** de acordo com a programação do projeto de reconversão:

Totalmente liquidadas 9.13 ☐
Parcialmente liquidadas 9.14 ☐

C Se no quadro 9-B foi selecionado o campo 9.14, indicar abaixo:

Percentagem dos **proprietários e comproprietários com comparticipações em dívida** (quotas já vencidas de acordo com a programação do projeto de reconversão) 9.15 ☐ %

Percentagem do **montante das comparticipações em dívida (**quotas já vencidas de acordo com a programação do projeto de reconversão) 9.16 ☐ %

N.º de **processos de penhora de quota indivisa** para cobrança de comparticipação nas despesas de reconversão, que decorrem ou já decorreram 9.17 ☐

Valor médio, por parcela, das comparticipações para infraestruturas, taxas e cedências 9.18 ☐ euros

10 LEGALIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

A Indicar o estado da legalização, em percentagem, após a emissão do alvará de loteamento:

Construções legalizadas, com licença de utilização 10.01 ☐ %
Construções legalizadas, com licença de construção 10.02 ☐ %
Construções com processo de legalização em curso 10.03 ☐ %
Construções com processo de legalização pendente há mais de 1 ano 10.04 ☐ %
Construções por legalizar 10.05 ☐ %
Lotes Vagos – sem construção 10.06 ☐ %

11 ADMINISTRAÇÃO CONJUNTA DOS PRÉDIOS INTEGRADOS NA AUGI

A Foi formada a Administração Conjunta da AUGI?

Sim 11.01 ☐ Não 11.02 ☐

B Informação sobre a Assembleia de Proprietários ou Comproprietários

Se foi selecionado o campo 11.01 (sim), indicar:

Data da 1.ª Assembleia 11.03 *aaaa-mm-dd*
Data da última reunião da Assembleia (até à atualidade) 11.04 *aaaa-mm-dd*
N.º total de reuniões realizadas até ao momento 11.05 ☐

3

C	Informação sobre a Comissão de Administração

Data da eleição da 1ª Comissão de Administração (ou administrador único) 11.06 *aaaa-mm-dd*

A Comissão de Administração (ou administrador único) em exercício é remunerada(o)?

Sim 11.07 ☐ Não 11.08 ☐

Data da eleição da Comissão de Administração em exercício 11.09 *aaaa-mm-dd*

Indicar se anterior Comissão de Administração foi destituída nos termos do artigo 16.º da Lei das AUGI

Sim 11.10 ☐ Não 11.11 ☐

Data de cessação da Comissão de Administração, quando aplicável (nos termos do artigo 17.º da Lei das AUGI)

11.12 *aaaa-mm-dd*

12	OUTRAS INFORMAÇÕES

A — Indicar o número de proprietários/comproprietários de acordo com as seguintes grupos etários:

Idade inferior a 25 anos	12.01 ☐	proprietários
Idade entre 26 e 65 anos	12.02 ☐	proprietários
Idade entre 66 e 80 anos	12.03 ☐	proprietários
Idade superior do que 81 anos	12.04 ☐	proprietários

B — Indicar o número de membros da atual Comissão de Administração de acordo com as seguintes grupos etários:

Idade inferior a 25 anos	12.05 ☐	membros
Idade entre 26 e 65 anos	12.06 ☐	membros
Idade entre 66 e 80 anos	12.07 ☐	membros
Idade superior a 81 anos	12.08 ☐	membros

C — Ponto de situação, até 30 de junho de 2016, da operação de reconversão da AUGI:

12.09

Resumo da programação do processo de reconversão:

12.10

Dificuldades encontradas no processo de reconversão - Resumo (quando aplicável):

12.11

Motivos principais do atraso na reconversão da AUGI (atraso em relação à programação) - Resumo (quando aplicável):

12.12

Principais diferenças (quando existam), em relação a outras AUGI do mesmo município já reconvertidas, que influenciam o relativo atraso na reconversão da presente AUGI:

12.13

13	OBSERVAÇÕES

Resumir situações que influenciaram ou impediram a resposta nos quadros anteriores, fazendo sempre referência ao quadro e campo a que respeitam.

13.01

DATA DO PREENCHIMENTO

Data de finalização do preenchimento: *aaaa-mm-dd*

INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO

FICHA DE LEVANTAMENTO DE ÁREA URBANA DE GÉNESE ILEGAL EM RECONVERSÃO

INDICAÇÕES GERAIS

A FICHA DE LEVANTAMENTO DE ÁREA URBANA DE GÉNESE ILEGAL traduz os termos e as condições a que devem obedecer os levantamentos das **áreas urbanas de génese ilegal** (AUGI) **delimitadas e com processos de reconversão em curso**, a elaborar pelos municípios, foi aprovada pelo Regulamento n.º 104/2018, de 12 de fevereiro, conforme previsto no n.º 2 do artigo 56.º-A da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro (Lei das AUGI), alterada e republicada pela Lei n.º 70/2015, de 16 de julho. Todas as remissões deste documento para as disposições da Lei das AUGI referem-se à sua versão republicada pela Lei n.º 70/2015.

Ainda nos termos do n.º 2 do artigo 56.º-A da Lei das AUGI, o município com AUGI ainda não reconvertidas no seu território tem de proceder ao levantamento das mesmas no prazo de um ano a contar da publicação no Diário da República do Regulamento n.º 104/2018, de 12 de fevereiro, que aprova os termos e condições para o levantamento dos processos de reconversão de áreas de génese ilegal (AUGI) e cria a plataforma eletrónica SI-AUGI.

Naquele prazo, para cada AUGI tem que ser reunida a informação prevista na presente ficha de levantamento, cujo preenchimento é feito *online*, através do Sistema de Informação das AUGI (SI-AUGI), a disponibilizar no sítio da Direção-Geral do Território (DGT) na internet (http://www.dgterritorio.gov.pt), sendo posteriormente comunicada, através deste mesmo sistema, à DGT e à respetiva Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR).

Tem de ser preenchida uma ficha para cada AUGI delimitada pela Câmara Municipal nos termos do n.º 4 do artigo1.º da Lei n.º 91/95 na atual redação, que cumpram os requisitos previstos no n.º 2 ou no n.º 3 da mesma disposição legal, e cujo processo de reconversão não esteja concluído. O presente levantamento não se aplica aos casos previstos no n.º 8 do artigo 1.º da Lei n.º 91/95, na atual redação.

Sempre que o preenchimento de um campo seja obrigatório mas este não seja aplicável à AUGI em questão ou não se disponha de informação para o efeito na fase em que o processo de reconversão se encontre, deve preencher-se o campo com NA (Não Aplicável) ou ND (Não Disponível), respetivamente. Quaisquer comentários sobre respostas devem ser inseridos de forma sucinta no quadro 13 - Observações.

QUADRO 1	IDENTIFICAÇÃO E DELIMITAÇÃO DA AUGI AINDA NÃO RECONVERTIDA

No campo 1.06 do quadro 1-B do SI-AUGI deve ser anexado levantamento cartográfico, incluindo a delimitação da área da AUGI a reconverter, em *Shapefile* com o sistema de referência ETRS89.

No quadro 1-C, nos campos 1.06 a 1.08, devem ser indicadas as datas das situações ali indicadas, quando existam.

QUADRO 2	TIPO DE AUGI DELIMITADA

No quadro 2-A deve ser selecionado o campo 2.01 ou 2.02 consoante o tipo de AUGI, de acordo com os n.º 2 e 3 do artigo 1.º da Lei das AUGI.

No quadro 2-A, se for selecionado o campo 2.01 deve ser preenchido o quadro 2-B, se for selecionado o campo 2.02 deve passar-se ao preenchimento do quadro 2-D.

Para o preenchimento do quadro 2-B deve ser considerada a situação à data da delimitação da AUGI. Se no quadro 2-B for selecionado o campo 2.4 (AUGI parcialmente classificada como urbana ou urbanizável), deve ser preenchido o quadro 2-C.

O quadro 2-C deve ser preenchido considerando o previsto no artigo 5.º da Lei das AUGI.

O quadro 2-D é de preenchimento obrigatório e tem por objetivo o apuramento das situações previstas no artigo 7.º-A da Lei das AUGI. As operações de transformação fundiária incluem, parcelamento, reparcelamento, destaque, loteamento e todo o tipo de operações que alterem os limites ou forma ou área de uma unidade fundiária.

QUADRO 3	PMOT ADAPTADOS COM FUNDAMENTO NA RECONVERSÃO DA AUGI

No quadro 3-A deve indicar-se se os índices urbanísticos e as tipologias de ocupação da proposta de reconversão são ou eram diversos dos definidos nos planos territoriais em vigor à data da proposta de reconversão, conforme previsto no artigo 6.º da Lei das AUGI.

Se no quadro 3-A for selecionado o campo 3.01 (sim), deve responder-se também ao quadro 3-B.

Se no quadro 3-B for selecionado o campo 3.03 (sim), deve ser preenchido o quadro 3-C. Na resposta ao quadro 3-C, deve ser considerada qualquer forma de adaptação dos planos territoriais, isto é, se não houve alteração por adaptação do PDM motivado pelo previsto no artigo 6.º da Lei das AUGI porque entretanto essa adaptação foi integrada numa alteração ou revisão do PDM que entretanto entrou em vigor, deve ser feita referência a esse procedimento nos campos 3.05 e 3.06.

As datas dos campos 3.06 e 3.13 só serão preenchidas nos casos em que os planos, ou suas alterações/adaptação, já estejam em vigor.

QUADRO 4	SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E/OU RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA E RISCOS

No quadro 4-A, se for selecionado o campo 4.01 (sim) deve preencher-se também o quadro 4-B, mas se for selecionado o campo 4.02 deve passar-se ao preenchimento do quadro 4.D.

Se no quadro 4-B for selecionado o campo 4.04 (não) deve passar-se ao preenchimento do quadro 4.D.

Se no quadro 4-B for selecionado o campo 4.3 (sim), os campos seguintes 4.5 a 4.10 do mesmo quadro devem ser obrigatoriamente preenchidos. No campo 4.05 devem indicar-se sucintamente as restrições ou servidões que carecem ou careceram de desafetação nos termos do n.º 2 do artigo 5.º da Lei das AUGI (ex.: RAN, REN, etc.).

O quadro 4-C deve ser preenchido se a desafetação das reservas ou servidões implicaram um procedimento de elaboração, alteração ou revisão de plano territorial (PDM, PU, PP), ou se implicaram outro tipo de ato ou diploma legal (Portaria, Decreto-Lei, etc.).

O quadro 4-D tem que ser sempre preenchido, mas caso se selecione o campo 4.15 passa-se de seguida ao quadro 5.

4

QUADRO 5	INSTRUMENTO E MODALIDADE DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA

No quadro 5-A tem de ser selecionada a modalidade para a reconversão da AUGI, atualmente fixada nos termos do n.º 4 do artigo1.º da Lei das AUGI ou fixada em sequência de alteração nos termos do n.º 5 do mesmo artigo.

Nos campos 5.05 e 5.06 deve indicar-se se a modalidade inicialmente fixada foi objeto de alteração, ou não, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 1.º em articulação com o artigo 35.º da Lei das AUGI.

Se no quadro 5-A for selecionado o campo 5.1, deve ser preenchido de seguida apenas o quadro 5-B.

Se no quadro 5-A forem selecionados os campos 5.2 ou 5.03, deve ser preenchido o quadro 5-C.

Se no quadro 5-A for selecionado o campo 5.4, deve ser preenchido de seguida o quadro 5-D, passando-se depois ao quadro 6.

Se no quadro 5-B for selecionado o campo 5.07, ou selecionados os campos 5.08 e 5.09, devem ser depois preenchidos o quadro 5-E, os quadros 6-A e 6-B, apenas no que respeita às colunas "I - Previstos na AUGI original" e "II - Levantamento da Situação Existente", e os quadro 6-C e 6-D, passando-se de seguida ao preenchimento dos quadros 11 a 13.

Se no quadro 5-C for selecionado o campo 5.17, ou selecionados os campos 5.18 e 5.19, devem ser depois preenchidos o quadro 5-E, os quadros 6-A e 6-B, apenas no que respeita às colunas "I -Previstos na AUGI original" e "II - Levantamento da Situação Existente", e os quadro 6-C e 6-D, passando-se de seguida ao preenchimento dos quadros 11 a 13.

QUADRO 6	QUANTIFICAÇÃO DA AUGI ORIGINAL E DO PROJETO DE RECONVERSÃO

Nos quadros 6 A e 6-B, sempre que possível, devem ser preenchidas as três colunas: "Previstos na AUGI original", "Levantamento da situação existente" e "Previstos na proposta de reconversão".

Nos quadros 6-A e 6-B, a coluna "Previstos na AUGI original" o preenchimento deve considerar a "Planta do Loteamento Ilegal", tal como foi constituída pelo loteador ilegal. Quando não se conheça essa planta não se preenche essa coluna.

Nos quadros 6-A e 6-B, a coluna "previstos na reconversão "só deve ser preenchida quando a AUGI tiver projeto de reconversão aprovado (operação de loteamento ou plano de pormenor).

No quadro 6-C devem ser indicadas as datas das situações consideradas para o preenchimento das colunas nos quadros 6-A e 6-B.

Se foram preenchidos os campos 6.05 e 6.09 no quadro 6-A e os campos 6.14 a 6.17 no quadro 6-B, deve ser preenchido o quadro 6-D. No campo 6.21 devem tipificar-se, resumidamente, os "outros usos" a que respeitam os valores dos campos 6.05, 6.09 e 6.14 a 6.17 (ex: comércio, serviços, industria do tipo 1, 2 ou 3, turismo, etc.).

O quadro 6-E é de preenchimento obrigatório **quando exista projeto de reconversão aprovado**, isto é que tenham sido preenchidos os campos 5.10, 5.20 ou 5.24 (operação de loteamento aprovada ou plano de pormenor aprovado).

QUADRO 7	OBRAS DE URBANIZAÇÃO

No quadro 7-A devem-se indicar os valores que resultem do plano de pormenor ou do alvará de loteamento, ou equivalente no caso do loteamento municipal, se já existir. Se não existir não devem indicar-se valores no quadro 7-A.

No quadro 7-B deve indicar-se com um X na coluna respeitante à situação, à data da delimitação da AUGI, para cada uma das infraestruturas referidas nas linhas 7.05 a 7.09.

O quadro 7-C é apenas preenchido quanto às infraestruturas com situação indicada nas colunas I e II do quadro 7-B, indicando-se com um X na coluna respeitante à situação atual de cada uma daquelas infraestruturas.

QUADRO 8	COMPARTICIPAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56.º DA LEI DAS AUGI

Indicar a percentagem da comparticipação do Estado e/ou do Município nos custos das obras de urbanização. Quando não tenha havido/haja lugar a comparticipação do estado ou do município, os campos 8.01 e 8.02 devem ser preenchidos com zero.

QUADRO 9	COMPARTICIPAÇÃO DEVIDA NOS ENCARGOS COM AS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Quando a CM não possua os dados necessários para o preenchimento do quadro 9, deve solicitá-los à respetiva Administração Conjunta.

Se no quadro 9-A for selecionado o campo 9.01, deve-se responder ao quadro 9-B.

Se no quadro 9-B for selecionado o campo 9.14, deve ser preenchido o quadro 9-C.

Se forem selecionados os campos 9.02 ou 9.13, passa-se diretamente ao preenchimento do quadro 10.

QUADRO 10	LEGALIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

No quadro 10 indicar a situação das construções quanto à legalização.

QUADRO 11	ADMINISTRAÇÃO CONJUNTA DOS PRÉDIOS INTEGRADOS NA AUGI

Quando a CM não possua os dados necessários para o preenchimento dos campos dos quadros 11-A a 11-C, deve solicitá-los à respetiva Administração Conjunta.

QUADRO 12	OUTRAS INFORMAÇÕES

No quadro 12-A deve ser indicada a distribuição dos proprietários/comproprietários pelos grupos etários ali considerados. Devem ser considerados todos os proprietários de cada fração de terreno/lote mas não devem ser considerados familiares ou inquilinos.

No quadro 12-B deve ser indicada a distribuição membros da atual Comissão de Administração pelos grupos etários ali considerados.

No quadro 12-C os campos 12.09 a 12.13 são de texto livre, contudo, as respostas às questões colocadas devem ser sucintas e muito objetivas.

QUADRO 13	OBSERVAÇÕES

Neste quadro de texto livre devem ser incluídos comentários a respostas anteriores que se considerem necessários à análise dos dados, bem como referência a situações específicas que impediram a resposta aos campos dos quadros 1 a 11. Em cada comentário deve fazer-se sempre referência ao número do campo a que respeita.

Também podem ser incluídos dados/informações que se considerem importantes para análise da AUGI e que não sejam objeto dos quadros 1 a 11.

ANEXO 3 - DELIMITAÇÃO E FICHA DE LEVANTAMENTO POR AUGI

O quadro abaixo permite a consulta (por hiperligação) da localização das AUGI em reconversão, bem como delimitação e a ficha de levantamento de cada uma.

MAPA PORTUGAL CONTINENTAL - AUGI EM RECONVERSÃO

REGIÃO	CONCELHO	DELIMITAÇÃO	Si-AUGI FICHAS
NORTE	carta_NORTE.pdf		
	Matosinhos	plantas_NORTE_Matosinhos.pdf	Si-AUGI_Fch_Matosinhos.pdf
	Viana do Castelo	plantas_NORTE_Viana_do_Castelo.pdf	Si-AUGI_Fch_Viana-Castelo.pdf
CENTRO	carta_CENTRO.pdf		
	Castelo Branco	plantas_CENTRO_Castelo_Branco.pdf	Si-AUGI_Fch_Castelo-Branco.pdf
LVT	carta_LVT.pdf		
	Alcochete	plantas_LVT_Alcochete.pdf	Si-AUGI_Fch_Alcochete.pdf
	Amadora	plantas_LVT_Amadora.pdf	Si-AUGI_Fch_Amadora.pdf
	Barreiro	plantas_LVT_Barreiro.pdf	Si-AUGI_Fch_Barreiro.pdf
	Loures	plantas_LVT_Loures.pdf	Si-AUGI_Fch_Loures.pdf
	Moita	plantas_LVT_Moita.pdf	Si-AUGI_Fch_Moita.pdf
	Odivelas	plantas_LVT_Odivelas.pdf	Si-AUGI_Fch_Odivelas.pdf
	Seixal	plantas_LVT_Seixal.pdf	Si-AUGI_Fch_Seixal.pdf
	Sesimbra	plantas_LVT_Sesimbra.pdf	Si-AUGI_Fch_Sesimbra.pdf
	Sintra	plantas_LVT_Sintra.pdf	Si-AUGI_Fch_Sintra.pdf
	Vila Franca Xira	plantas_LVT_VFXira.pdf	Si-AUGI_Fch_Vila-Franca-Xira.pdf
ALENTEJO	carta_ALENTEJO.pdf		
	Odemira	plantas_ALENTEJO_Odemira.pdf	Si-AUGI_Fch_Odemira.pdf