

## **Áreas Urbanas de Génese Ilegal em Reconversão**

**Manuel Maria Caetano Alves Bento**

Relatório de Estágio orientado  
pela Prof.<sup>a</sup> Doutora Maria Beatriz Marques Condessa

**Mestrado em Ordenamento do Território e Urbanismo**

Dezembro de 2019

## **Áreas Urbanas de Génese Ilegal em Reconversão**

**Manuel Maria Caetano Alves Bento**

Relatório de Estágio orientado  
pela Prof.<sup>a</sup> Doutora Maria Beatriz Marques Condessa

### **Mestrado em Ordenamento do Território e Urbanismo**

Júri

Presidente: Professora Doutora Eduarda Pires Valente da Silva Marques da Costa do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa

Vogais: Professor Doutor Luís Alberto Torres de Sanchez Marques de Carvalho da Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa

Professora Doutora Maria Beatriz Marques Condessa do Instituto Superior Técnico da Universidade de Lisboa

Dezembro de 2019



## RESUMO E PALAVRAS-CHAVE

---

Em Portugal, as questões relacionadas com o fenómeno das construções de origem ilegal surgem na segunda metade do século XIX, persistindo ao longo do tempo até aos dias de hoje. No ano de 1995, é publicada a Lei n.º 91/95 (LAUGI), onde estas adquirem a designação de Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI). Nesta Lei encontra-se descrito todo o processo de modo a reverter e legalizar estas áreas do território.

Em 2018, 23 anos após a introdução da Lei, contando esta com cinco alterações, são muitos os casos de AUGI que persistem sem resolução. É então publicado em Diário da República o Regulamento n.º 104/2018 que incumbe a Direção-Geral do Território da realização e tratamento de inquéritos direcionados a todos os municípios portugueses, para os mesmos preencherem com as AUGI em reconversão presentes no seu território.

Assim, foi possível entender as razões pelas quais ao longo de todos estes anos, os processos de reconversão se encontram por concluir. As mais comuns encontram-se relacionadas com desentendimentos entre proprietários ou com atrasos na publicação de planos territoriais necessários para prosseguimento dos processos. Naturalmente, existem também motivos de ordem financeira ou que se prendem com a burocracia necessária para dar início ao processo de reconversão. Surgem também constrangimentos relacionados com áreas de risco ou servidões e restrições de utilidade pública que abrangem as AUGI.

É urgente priorizar a conclusão dos casos que ainda se encontram identificados como AUGI. Dar continuidade aos esforços que se alcançaram ao longo do tempo de modo legalizar estas áreas do território português é imprescindível de modo a pôr em prática a eficácia da Lei das AUGI. Atualmente, após as várias alterações, a LAUGI encontra-se completamente capaz para resolver os casos de AUGI em reconversão, sendo necessário a resolução dos entraves externos que impedem a aplicação da mesma.

**Palavras-chave:** Áreas Urbanas de Génese Ilegal; Legalização; Planeamento; Reconversão; Portugal Continental.

## ABSTRACT AND KEYWORDS

---

In Portugal, issues related to the phenomenon of illegal buildings arise in the second half of the nineteenth century, persisting over time to the present day. In 1995, Law n.º 91/95 (LAUGI) was published, where they acquire the designation of Urban Areas of Illegal Genesis (AUGI). This Law describes the whole process in order to reconvert and legalize these areas of the territory.

In 2018, 23 years after the introduction of the Act, with five amendments, many cases of AUGI persist without resolution. It is then published in *Diário da República* the Regulation n.º 104/2018 which makes *Direção-Geral do Território* conducting and processing inquiries directed to all Portuguese municipalities, inquiring about AUGI in reconversion present in their territory.

Thus, it was possible to understand the reasons why over all these years the reconversion processes have not yet been completed. The most common are related to disagreements between landowners or delays in the publication of territorial plans necessary to continue the processes. Of course, there are also financial reasons or the bureaucracy necessary before the reconversion process starts. Constraints related to *risk areas* or *easements and restraints of public utility* that encompass AUGI also arise.

It is urgent to prioritize the conclusion of the cases that are still identified as AUGI. Continuing the efforts that have been made over time to legalize these areas of the Portuguese territory is essential in order to put into practice the effectiveness of the AUGI Law. Currently, after several changes, LAUGI is sufficiently capable of resolving AUGI cases in reconversion, but the external barriers that prevent its application need to be resolved.

**Keywords:** Urban Areas of Illegal Genesis; Legalization; Planning; Reconversion; Continental Portugal.

# ÍNDICE GERAL

---

<b>RESUMO E PALAVRAS-CHAVE</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRACT AND KEYWORDS</b> .....	<b>ii</b>
<b>ÍNDICE GERAL</b> .....	<b>iii</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS</b> .....	<b>v</b>
<b>ÍNDICE DE TABELAS</b> .....	<b>vii</b>
<b>ÍNDICE DE ANEXOS</b> .....	<b>viii</b>
<b>LISTA DE ACRÓNIMOS E ABREVIATURAS</b> .....	<b>ix</b>
<b>CAPÍTULO 1 - INTRODUÇÃO</b> .....	<b>1</b>
1.1. Enquadramento do Estágio .....	1
1.2. Objetivos do Estágio .....	1
1.3. Metodologia Adotada .....	2
1.4. Descrição do Relatório.....	2
<b>CAPÍTULO 2 - ESTADO DA ARTE</b> .....	<b>4</b>
2.1. Enquadramento Temporal: do Informal ao Clandestino .....	4
2.2. Lei das AUGI.....	6
2.3. Problemáticas Associadas às AUGI .....	8
2.4. Enquadramento Legal das AUGI .....	9
2.5. Processo de Reconversão das AUGI .....	11
<b>CAPÍTULO 3 - INSTITUIÇÃO DE ACOLHIMENTO</b> .....	<b>14</b>
3.1. Missão da Instituição .....	14
3.2. Sistema de Informação sobre Áreas Urbanas de Génese Ilegal.....	16
3.3. Ficha de Levantamento de Área Urbana de Génese Ilegal.....	16
<b>CAPÍTULO 4 - TRABALHO DESENVOLVIDO NO ESTÁGIO</b> .....	<b>19</b>
4.1. Introdução ao Estágio .....	19
4.2. Síntese Geral das Respostas Obtidas .....	20
4.3. AUGI Submetidas na Região Alentejo .....	23
4.4. AUGI Submetidas na Região Centro .....	25
4.5. AUGI Submetidas na Área Metropolitana de Lisboa .....	28
4.5.1. Panorama Geral das AUGI Submetidas na Área Metropolitana de Lisboa.....	28
4.5.2. Transformações Fundiárias e Índices Urbanísticos.....	30
4.5.3. Servidões Administrativas, Restrições de Utilidade Pública e Riscos.....	33
4.5.4. Modalidade de Reconversão Urbanística.....	37
4.5.5. Quantificação dos Projetos de Reconversão (por Município).....	39
4.5.6. Situação das Obras de Urbanização e Compensações.....	46
4.5.7. Comparticipações.....	50
4.5.8. Legalização das Construções, Administração Conjunta e Número de Proprietários....	52
4.5.9. Ponto de Situação das AUGI da Área Metropolitana de Lisboa.....	55
4.6. AUGI Submetidas na Região Norte .....	63

4.7. Carta de Uso e Ocupação do Solo de Portugal Continental.....	68
4.8. Carta de Regime de Uso do Solo .....	80
<b>CAPÍTULO 5 - REFLEXÕES FINAIS.....</b>	<b>81</b>
5.1. Limitações Sentidas ao longo do Estágio .....	81
5.2. Considerações Finais .....	82
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>86</b>
<b>LEGISLAÇÃO CONSULTADA .....</b>	<b>87</b>
<b>SÍTIOS DA INTERNET .....</b>	<b>88</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>89</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

---

Figura 1. Motivações do Clandestino .....	4
Figura 2. Principais diplomas legais direta ou indiretamente referentes às AUGI.....	10
Figura 3. Resumo dos processos de reconversão das AUGI.....	12
Figura 4. Estrutura Nuclear e Unidades Orgânicas da Direção-Geral do Território .....	15
Figura 5. Localização de Odemira, o único município da Região do Alentejo onde foram submetidas AUGI em processo de reconversão.....	23
Figura 6. Localização de Castelo Branco, o único município da Região Centro onde foram submetidas AUGI em processo de reconversão.....	25
Figura 7. Localização dos municípios da AML, onde foram submetidas AUGI em processo de reconversão .....	28
Figura 8. Localização das AUGI em processo de reconversão dos municípios da AML .....	29
Figura 9. Número de AUGI da AML que necessitam ou não de transformação fundiárias, por município .....	31
Figura 10. AUGI da AML cujos índices urbanísticos diferem ou não dos definidos nos respetivos PMOT .....	31
Figura 11. Municípios que apresentam AUGI onde as respetivas CM ainda não procederam à alteração dos PMOT.....	32
Figura 12. Número de AUGI cuja reconversão está dependente da entrada em vigor de PU ou PP..	33
Figura 13. Municípios da AML com AUGI abrangidas por áreas de risco.....	36
Figura 14. AUGI em que a reconversão depende da resolução de problemas relacionados com a prevenção e riscos.....	36
Figura 15. Número de AUGI dos municípios da AML consoante a modalidade de reconversão.....	37
Figura 16. Situação do processo de licenciamento das operações de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários na AML.....	38
Figura 17. Situação dos processos das operações de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários na AML que se encontram em tramitação .....	38
Figura 18. Situação dos processos de operação de loteamento municipal na AML .....	38
Figura 19. Situação dos processos das operações de loteamento municipal na AML que se encontram em tramitação .....	38
Figura 20. AUGI "Rua da Machada", no Barreiro .....	40
Figura 21. AUGI "Portela da Azóia – UGT 3", em Loures .....	41
Figura 22. AUGI "Alto do Moinho", na Moita .....	42
Figura 23. AUGI "Casal do Saramago", em Odivelas .....	43
Figura 24. "AUGI Nº 100 – Cerrado Novo – Campo Grande", em Sintra .....	45
Figura 25. "AUGI Nº 105 – Aldeia dos Macacos", em Sintra .....	46
Figura 26. AUGI consoante a situação de pagamento de compensações ao respetivo município na AML .....	47

Figura 27. Comparticipação dos proprietários ou comproprietários nos encargos de infraestruturização das AUGI em processo de reconversão, consoante a modalidade.....	50
Figura 28. Situação perante o pagamento dos encargos com a infraestruturização .....	51
Figura 29. Média para todas as AUGI do município, do valor por parcela das comparticipações para infraestruturas, taxas e cedências .....	52
Figura 30. AUGI “Plano Pormenor R. AUGI 24 - Ribeira do Marchante”, em Sesimbra .....	53
Figura 31. AUGI da AML onde foi e não formada administração conjunta, consoante o município a que pertencem.....	53
Figura 32. Localização dos municípios da Região Norte onde foram submetidas AUGI em processo de reconversão .....	63
Figura 33. AUGI "Leiria da Areia", em Matosinhos.....	65
Figura 34. AUGI “Área Urbana de Génese Ilegal de Alvarães”, em Viana do Castelo .....	69
Figura 35. AUGI “Plano de Pormenor do Lirião” e AUGI “Plano de Pormenor de Recuperação da Tapada das Figueiras”, em Castelo Branco .....	70
Figura 36. AUGI “Cruzamento de Almogrove” e AUGI “Brejo da Estrada Nova - Vila Nova de Milfontes”, no Alentejo.....	70
Figura 37. AUGI “Plano Pormenor da AUGI do Bairro do Maçãs”, em Alcochete.....	71
Figura 38. AUGI “E - Serra da Mira”, em Amadora .....	71
Figura 39. AUGI do Barreiro .....	72
Figura 40. AUGI de Loures .....	73
Figura 41. AUGI “Alto do Moinho”, na Moita.....	73
Figura 42. AUGI de Odivelas.....	74
Figura 43. AUGI do Seixal .....	74
Figura 44. AUGI de Sesimbra.....	75
Figura 45. AUGI de Sintra .....	76
Figura 46. AUGI “Casal de Cambra”, em Sintra .....	77
Figura 47. AUGI de Vila Franca de Xira .....	77
Figura 48. AUGI “Cerrado de Baixo”, em Vila Franca de Xira.....	78

## ÍNDICE DE TABELAS

---

Tabela 1. Número de AUGI submetidas na plataforma <i>si.AUGI</i> , com a dimensão média de AUGI em hectares por município e o respetivo desvio padrão .....	20
Tabela 2. Dimensões da menor e maior AUGI por município, em hectares .....	21
Tabela 3. Quantificação do projeto de reconversão para as AUGI de Castelo Branco.....	26
Tabela 4. Infraestruturas presentes nas AUGI de Castelo Branco com necessidade de reforço .....	27
Tabela 5. Tipo de AUGI delimitada consoante a sua classificação de espaço na AML.....	30
Tabela 6. Número de AUGI consoante o tipo de alteração no respetivo PMOT .....	32
Tabela 7. AUGI da AML abrangidas por SRUP, com as respetivas áreas em ha.....	34
Tabela 8. Atos e planos territoriais que realizaram a desafetação das SRUP nos municípios da AML .....	35
Tabela 9. Tipificação dos vários riscos que afetam AUGI da AML.....	36
Tabela 10. Resumo com as respostas corretas e incorretas ao grupo 6 do formulário .....	39
Tabela 11. Número de AUGI por município com necessidade de construção consoante o tipo de infraestrutura em falta, à data de delimitação da AUGI, na AML .....	48
Tabela 12. 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 .....	49
Tabela 13. Número total de proprietários por AUGI, com a respetiva área da AUGI e o respetivo número de proprietários médio por hectare .....	54
Tabela 14. Ponto de situação a 30 de junho de 2016, das AUGI do município de Loures .....	56
Tabela 15. Valor médio, por parcela, das participações para infraestruturas, taxas e cedências, nas AUGI de Sesimbra .....	59
Tabela 16. Número de proprietários consoante o grupo etário, das AUGI que indicam associativismo fraco em Sintra .....	61
Tabela 17. Resumo da situação das operações de reconversão relativas às 14 AUGI de Vila Franca de Xira .....	61
Tabela 18. Montantes das compensações e respetivas áreas em parcelas a ceder no município de Matosinhos .....	65
Tabela 19. AUGI que apresentam infraestruturas em falta em Matosinhos.....	66
Tabela 20. AUGI que apresentam infraestruturas mas que estas necessitam de reforço no Norte ....	66
Tabela 21. Resumo das áreas de AUGI pertencentes à COS 2015, com as respetivas áreas e categorias .....	78
Tabela 22. Resumo das áreas de AUGI pertencentes à CRUS 2015, com as respetivas áreas, classes e categorias .....	80
Tabela 23. Dimensão média por lote, considerando todas as AUGI do respetivo município.....	83

## ÍNDICE DE ANEXOS

---

Anexo 1 - Ficha de levantamento de área urbana de génese ilegal em reconversão.....	90
Anexo 2 - Parte das respostas recebidas na plataforma <i>si.AUGI</i> .....	99

## LISTA DE ACRÓNIMOS E ABREVIATURAS

---

AML | Área Metropolitana de Lisboa  
AUGI | Área Urbana de Génese Ilegal  
CAOP | Carta Administrativa Oficial de Portugal  
CCDR | Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional  
CM | Câmara Municipal  
COS | Carta de Uso e Ocupação do Solo de Portugal Continental  
CRUS | Carta de Regime e Uso do Solo  
DGT | Direção-Geral do Território  
DIGT | Divisão de Informação e Gestão Territorial  
DSOT | Direção de Serviços de Ordenamento do Território  
ha | hectare  
LAUGI | Lei das Áreas Urbanas de Génese Ilegal  
LBPPSOTU | Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo  
LNEC | Laboratório Nacional de Engenharia Civil  
PDM | Plano Diretor Municipal  
PIER | Plano de Intervenção em Espaço Rural  
PMOT | Planos Municipais de Ordenamento do Território  
POC - ACE | Programa da Orla Costeira Alcobça-Cabo Espichel  
PP | Plano de Pormenor  
PU | Plano de Urbanização  
PULA | Plano de Urbanização da Lagoa de Albufeira  
RAN | Reserva Agrícola Nacional  
REN | Reserva Ecológica Nacional  
RGEU | Regulamento Geral das Edificações Urbanas  
RJUE | Regime Jurídico de Urbanização e Edificação  
si.AUGI | Sistema de Informação sobre Áreas Urbanas de Génese Ilegal  
SRUP | Servidões e Restrições de Utilidade Pública  
UOPG | Unidade Operativa de Planeamento e Gestão  
ZAC | Zonas Ameaçadas Pelas Cheias

# CAPÍTULO 1 - INTRODUÇÃO

---

## 1.1. Enquadramento do Estágio

No âmbito do Mestrado em Ordenamento do Território e Urbanismo, lecionado no Instituto de Geografia e Ordenamento do Território, Instituto Superior Técnico e Faculdade de Arquitetura, da Universidade de Lisboa, o presente relatório de estágio é realizado com vista à obtenção do Grau de Mestre em Ordenamento do Território e Urbanismo.

O principal objetivo passa pela análise e contribuição para um relatório com o diagnóstico das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) em reconversão, no contexto nacional. O desenvolvimento do estágio curricular foi realizado na Direção-Geral do Território (DGT), em Lisboa, no âmbito de uma proposta da Direção de Serviços de Ordenamento do Território (DSOT), concretamente na Divisão de Informação e Gestão Territorial (DIGT), sob orientação da Arquitecta Cristina Gusmão. Este relatório tem por base a análise de informação submetida pelos municípios de todo o país, em formulários preenchidos numa plataforma *online* criada para o efeito, durante o período inicialmente previsto entre março de 2018 e março de 2019. Uma vez que existiram várias respostas tardias, o período de submissão foi alargado, tendo os últimos questionários chegado a 31 de maio de 2019.

A pertinência de um estágio face à realização de uma dissertação torna-se relevante não só como instrumento de aproximação ao mercado de trabalho, mas também como instrumento de contacto com profissionais ligados às temáticas lecionadas durante o mestrado. Desta forma, adquire-se uma experiência que se revela vantajosa relativamente à adquirida através da realização de uma dissertação, sendo o estágio curricular visto como uma ligação chave entre o meio académico e o mercado de trabalho. Num estágio é possível desenvolver as competências adquiridas ao longo do período curricular e aplicá-las num contexto de trabalho.

Neste relatório encontram-se então descritas as atividades realizadas referentes ao estágio curricular realizado na DGT, no período entre 25 de março de 2019 e 12 de julho de 2019.

## 1.2. Objetivos do Estágio

Através da recolha e estruturação da informação disponibilizada pelos municípios na plataforma denominada Sistema de Informação sobre Áreas Urbanas de Génese Ilegal (*si.AUGI*), foi possível participar na elaboração de um relatório com o diagnóstico dos processos de reconversão das AUGI, bem como caracterizar o estado desses processos e contribuir para a proposta de medidas para a agilização da sua conclusão. O relatório diagnóstico realizado na DGT teve por base a análise estatística da informação cedida pelos municípios, sobre as suas AUGI em processo de reconversão, de modo a que seja possível cruzar a informação dos vários casos, retirando semelhanças em relação às características das próprias AUGI. Através da comparação dos vários casos foi também possível entender as razões de alguns dos processos de reconversão das AUGI se alongarem bastante. Evidentemente, este relatório exclui as AUGI que já se encontram reconvertidas.

### 1.3. Metodologia Adotada

Numa primeira instância e de forma a esclarecer o que são as Áreas Urbanas de Génese Ilegal, bem como os conceitos relevantes para esta temática, foi realizada pesquisa bibliográfica e a análise da mesma. Esta teve por base textos de autores relevantes disponibilizados *online* bem como a consulta de obras publicadas sobre o tema das AUGI. É assim possível um melhor conhecimento não só do que são as AUGI, mas também da forma como estas surgem no contexto nacional e o percurso que percorreram legalmente até à publicação do atual regime legal onde formalmente adquiriram essa designação. Esta análise culmina na situação atual das AUGI no nosso país. Foi ainda consultada a legislação relacionada com este tema, utilizando sempre as alterações mais recentes que se encontram em vigor. Foi assim possível entender a forma e o percurso legal a que qualquer AUGI necessita ser submetida de modo a que seja possível a realização da sua reconversão.

Relativamente ao estágio propriamente dito, após a recolha de todas as respostas obtidas através dos formulários, foi criada uma base de dados no programa *Microsoft Excel*, contendo as mesmas. Primeiramente foram analisadas as respostas de modo a detetar possíveis erros de preenchimento e quando necessário solicitadas as devidas correções às respetivas câmaras municipais. Posteriormente foram analisadas as *shapefiles* de todas as AUGI submetidas nos formulários, através do *software QGIS* e mais uma vez foram solicitadas correções às câmaras municipais sempre que considerado necessário.

Numa fase seguinte foi realizada a análise estatística de toda a informação submetida. Por fim, foram utilizadas as *shapefiles* georreferenciadas das AUGI em processo de reconversão de modo a cruzar a informação tanto com a Carta de Uso e Ocupação do Solo de Portugal Continental (COS) como com a Carta de Regime e Uso do Solo (CRUS) de modo a detetar possíveis padrões e confirmar algumas conclusões alcançadas ao longo das análises estatísticas realizadas.

### 1.4. Descrição do Relatório

Como indicado, o presente relatório reflete a situação a nível nacional das AUGI em reconversão. Será, portanto, possível conciliar uma componente teórica com a componente prática do trabalho desenvolvido. Este relatório encontra-se estruturado ao longo de cinco capítulos distintos, cada um dividido em vários subcapítulos.

O primeiro capítulo, composto pela introdução, tem foco no enquadramento do tema, numa breve indicação da instituição de acolhimento, nos objetivos gerais do estágio, na descrição do relatório e na metodologia utilizada durante o mesmo.

O capítulo dois apresenta o estado da arte, onde é apresentado o conceito das Áreas Urbanas de Génese Ilegal, como este surgiu legalmente e como chega aos dias de hoje, sempre suportado por pesquisas bibliográficas de autores relevantes para a temática. É também apresentado um breve enquadramento legal relacionado com a temática das AUGI. Por fim, é feita a análise da legislação das AUGI em vigor, de modo a esclarecer todo o processo que estas necessitam de modo a serem reconvertidas.

O capítulo três apresenta a instituição de acolhimento onde foi realizado o estágio, a sua missão e a necessidade que a mesma teve para realização do relatório diagnóstico. É ainda descrito o formulário que foi preenchido pelos municípios.

O capítulo quatro destina-se a reportar o estágio propriamente dito, estando composto pelo trabalho realizado neste, com a respetiva descrição da metodologia utilizada ao longo do mesmo e durante a realização do relatório diagnóstico.

Por fim, o quinto e último capítulo corresponde à reflexão de todo o trabalho realizado, quer durante o estágio quer ao longo da redação do relatório de estágio. São apresentadas as considerações finais, as limitações sentidas ao longo do trabalho e um balanço sobre o estágio realizado.

## CAPÍTULO 2 - ESTADO DA ARTE

---

### 2.1. Enquadramento Temporal: do Informal ao Clandestino

Em Portugal, as questões relacionadas com as construções de origem espontânea começam a aparecer na segunda metade do século XIX, após o surto de urbanização que resultou de uma industrialização tardia, devido à migração de pessoas que se deslocaram do campo para a cidade. A migração expressa-se assim no fenómeno social que manifesta o êxodo rural, traduzindo-se num aumento exponencial quer na expansão da dimensão dos aglomerados urbanos como do seu número de habitantes. Consequentemente, a migração levanta alguns problemas relacionados com o crescimento desordeiro das cidades, expressando-se, nomeadamente, na construção descontrolada, levando aos chamados bairros clandestinos ou “bairros de lata”. Por conseguinte, um bairro clandestino corresponde a uma construção sem qualquer tipo de licença, quer de loteamento ou de construção, frequentemente apresentando condições deficitárias de habitação, muitas vezes construídos sobre terrenos sem aptidão para a construção. Estes terrenos passam por apresentar um preço mais acessível, junto às zonas periféricas das cidades, relativamente próximos às zonas industriais. Uma vez que o preço dos terrenos revelava-se como um fator decisivo para o desenvolvimento destes bairros, os especuladores do mercado fundiário acabavam por controlar a localização e desenvolvimento destes bairros (Salgueiro, 2010). Manuel da Costa Lobo indica que com o passar do tempo, a transição de uma sociedade maioritariamente rural, caracterizada na sua grande maioria pela atividade do setor primário, para uma sociedade urbana levou a que “os novos residentes do espaço urbano ainda tivessem herdado uma mentalidade não urbana, onde a propriedade privada dava aos seus donos plenos poderes de decisão sobre como desenvolvê-la” (Lobo, 1999, p. 117). É perceptível então que com fenómeno da urbanização surge uma urgente necessidade de ordenar corretamente o excessivo crescimento das cidades (Rodrigues, 2010). As principais motivações do clandestino encontram-se resumidas na Figura 1.

Motivações do Clandestino
<ul style="list-style-type: none"><li>• Grandes desequilíbrios regionais;</li><li>• Ausência de políticas nacionais - solo e urbanização;</li><li>• Solo mais barato (pela não infraestruturação; prescrições legais);</li><li>• Elasticidade do processo de construção;</li><li>• Bloqueios burocráticos do processo legal, funcionando como desincentivo à habitação legal;</li><li>• Falta de autonomia municipal para a produção de solo e habitação;</li><li>• Desejo de posse de terreno próprio e habitação;</li><li>• Desejo de aquisição - bem imóvel que acompanhe a inflação;</li><li>• Ação dos agentes especuladores.</li></ul>

Figura 1. Motivações do Clandestino. Fonte: Adaptado de Craveiro, 2010.

Isabel Raposo afirma que “só em 1838, a execução de obras nas cidades de Lisboa e Porto, passa a estar sujeita a prévio licenciamento administrativo. Até então o ato de edificar era uma atividade

livre de constrangimento de direito público. E, só em 1951, com a entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), a sujeição a licença administrativa é alargada a um leque abrangente de obras, estendendo-se a noção de construção clandestina ou ilegal, embora o regulamento continue a isentar de licença as obras consideradas de “pequena importância”, cujo significado estava dependente do entendimento discricionário das câmaras municipais (...) Por outro lado, só a partir do Decreto-Lei n.º 46 673 de 29 de Novembro de 1965 – que institui a figura do loteamento urbano e a obrigatoriedade do licenciamento municipal das operações de loteamento urbano –, se pode falar, com rigor jurídico, de loteamento clandestino ou ilegal” (Raposo, 2012, p. 109).

É necessário também considerar o conceito de construção informal, que se encontra ligado com os conceitos mencionados anteriormente. Este surge como resultado da pressão humana nas cidades, tanto por estas serem economicamente mais atrativas mas também por se revelarem num escape às áreas rurais onde a vida das populações passava por ser mais modesta. A construção informal passa por uma forma de ocupação do território cujas características não estão em conformidade com as características das construções tradicionais. Este tipo de construção revela-se em áreas que são ocupadas sem seguir os parâmetros legais e são construídas sem qualquer aprovação de um plano urbanístico (Silva & Farrall, 2016). A par deste conceito, surge também o conceito de clandestino. Segundo Gonçalves, Alves, & Silva (2010), é possível definir o clandestino como a construção sem autorização legal, na maioria dos casos realizada na propriedade própria, concebida através do fracionamento ilegal das parcelas rústicas revelando-se num fenómeno urbanístico bastante complexo. Por conseguinte, uma área de construção clandestina pode ser definida como uma área “em que se verifique acentuada percentagem de construções efetuadas sem licença legalmente exigida, incluindo as realizadas em terrenos loteados sem a competente licença”<sup>1</sup>. Este fenómeno ocorreu um pouco por todo o país, em particular nas zonas periféricas das cidades, tendo uma maior expressão nas grandes áreas metropolitanas. Consequentemente, ao longo do tempo, este tipo de construções de origem clandestina é apontado como a principal forma tanto de expansão das urbanizações como de transformação do solo urbano, levando a graves consequências sociais, económicas ou urbanísticas (Santos, 2008).

No século XX, nomeadamente a partir dos anos 60, este fenómeno das construções sem qualquer controlo legal, frequentemente de origem espontânea, tem outro pico em Portugal. Estas construções encontravam-se particularmente associadas aos grandes desequilíbrios sociais, económicos e culturais que caracterizavam a sociedade portuguesa neste período. Este foi um “longo período de desinteresse por parte de técnicos e investigadores, mesmo quando algumas mudanças significativas iam ocorrendo, podendo proporcionar avanços interessantes para o seu conhecimento e qualificação” (Gonçalves, Alves, & Silva, 2010, p. 1). Citando Costa (2008, p. 7) que por sua vez utiliza como referência (Pardal, 2006): “(...) até ao ano de 1965, apenas a Administração Pública tinha o direito de urbanizar pelo que, anteriormente a esta data, os loteamentos realizados por particulares eram igualmente tecnicamente clandestinos, dada a exclusividade legal do Estado nesse papel (...)”. Esta afirmação contraria a posição de Isabel Raposo (2012) acima mencionada.

---

<sup>1</sup> Decreto-Lei n.º 804/76, de 6 de novembro – artigo 1.º, 1.

Após este período, nos anos subseqüentes à Revolução de 25 de Abril de 1974 e devido às mudanças introduzidas pela mesma, que levaram a uma alteração profunda no papel do Estado, começa-se a generalizar uma ideia de corrigir e solucionar esta prática dos loteamentos clandestinos que se tinha propagado um pouco por todo o país. No período pós-Revolução, para realização da fiscalização necessária ao combate à construção ilegal foram então nomeadas Comissões Administrativas, de forma a substituírem as Câmaras Municipais e as Juntas de Freguesia. Apesar destes esforços, as medidas tomadas por estas acabaram por se revelar pouco rígidas, aliadas à perda de autoridade do Estado, levando a poucas mudanças na gestão das construções ilegais. Ainda o aumento generalizado do poder de compra dos particulares levou a um volume considerável de novas construções nas zonas consideradas clandestinas (Rodrigues, 2010). Craveiro (2010, p. 59) afirma que *“a falta de compreensão das motivações sociais e económicas subjacentes ao “fenómeno do clandestino” levou à ausência de políticas estatais capazes de canalizar, em tempo, os pequenos investimentos. Efetivamente, não se foram criando, através de políticas de solos e habitação bem delineadas, alternativas ajustadas à procura de habitação que o mercado privado legal, movido por interesses próprios, não estava em condições de oferecer”*.

## 2.2. Lei das AUGI

Em 1995, a ideia de contrariar e finalmente erradicar as construções ilícitas tem o seu pico, após a introdução da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro (LAUGI), que se refere ao processo de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal. Estas áreas, suscetíveis a reconversão urbanística no quadro da Lei e dos Planos Diretores Municipais (PDM), acabam finalmente por adquirir a denominação de *áreas urbanas de génese ilegal (AUGI)*. Estas incluem *“os 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 (...)”*<sup>2</sup>. Estão ainda incluídos na categoria das AUGI os *“prédios ou conjuntos de prédios parcelados anteriormente à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 46 673, de 29 de novembro de 1965, quando predominantemente ocupados por construções não licenciadas”*<sup>3</sup>.

De notar que esta Lei estabelece um regime de caráter excecional. Segundo Rolo (2007), a Lei das AUGI introduziu uma atitude face ao clandestino contemplando todas as partes envolvidas neste processo, desde municípios, à administração central bem como aos proprietários. De acordo com Silva & Farrall (2016), a LAUGI, refletiu a necessidade de uma nova geração de mecanismos legais, tendo sido o culminar de um processo de aprendizagem. Através desta Lei, foi possível instituir uma rápida atuação de modo a dar continuidade e conclusão de alguns dos processos que foram iniciados antes da publicação da mesma e que se viam pendentes devido a entraves jurídicos, bem como a reconversão de outros casos semelhantes que passaram a identificar-se na categoria de AUGI e cuja reconversão ainda não tinha sido iniciada. Noutra nota positiva, Júlia Reis e Maria Teresa Correia

---

<sup>2</sup> Lei n.º 91/95, de 2 de setembro – artigo 1.º, n.º 2, na sua redação atual.

<sup>3</sup> Lei n.º 91/95, de 2 de setembro – artigo 1.º, n.º 3, na sua redação atual.

indicam que a LAUGI se revela como “excepcional”, uma vez que põe no ponto de vista prático a teoria através do desenvolvimento dos princípios gerais da legislação. Só através da conjugação destas duas matérias é possível evitar o conflito. Uma vez que os processos de reconversão e legalização das AUGI, na maioria dos casos, duram décadas, esta conjugação torna-se fulcral a par das alterações que a LAUGI vem sofrendo ao longo do tempo, permitindo assim uma adaptação à realidade (Reis & Correia, 2007).

Apesar dos esforços iniciais, com o passar do tempo foi perceptível que a LAUGI acaba por ficar bastante aquém das situações que efetivamente necessitavam de ser corrigidas, deixando de parte alguns casos específicos sem qualquer tipo de norma legislada que fosse de encontro à sua resolução (Raposo, Bógus, & Pasternak, 2010). Muitas vezes as AUGI estão localizadas em áreas afetadas por restrições urbanísticas, como por exemplo a Reserva Agrícola Nacional (RAN) ou a Reserva Ecológica Nacional (REN), revelando-se como um grande obstáculo à reconversão das mesmas.

De acordo com Raposo & Valente (2010, p. 224) ), *“de facto, a Lei das AUGI não atende e não responde à diversidade de situações que o novo conceito engloba, nem à diversidade/dimensão de problemáticas em cada município. A Lei deu resposta jurídica e técnica às situações do tipo para as quais foi concebida – situações sem grandes condicionantes, cujos proprietários estavam organizados e dispunham dos recursos necessários para legalizar e reconverter o seu loteamento e cumprir o “dever de reconversão”, mas não resolve situações mais complexas, com maiores problemas socioterritoriais que requerem uma abordagem mais abrangente, maior solidariedade e interação entre atores, maior empenho e financiamento público”*. Reis & Correia (2007, p. 10) acrescentam que *“reconverter à luz da atual Lei das AUGI requer que sejam diagnosticados os problemas, para que se possam identificar com rigor, as soluções. Nas áreas de génese ilegal quanto mais cedo se realizar uma intervenção reguladora do espaço, mais reduzidas são as dificuldades técnicas, bem como os custos de recuperação do território, daí o interesse em estabelecer, em devido tempo, as regras para a sua ocupação”*.

É evidente que o fenómeno do clandestino, legislado desde 1995 como AUGI, tem sofrido constantes alterações ao longo do tempo. Associado ao fenómeno da construção informal, as AUGI não podem ser dissociadas das políticas urbanas e estão inteiramente interligadas com situações de crise no setor das instituições económicas e políticas. Em 2005, a LAUGI vigorava já há 10 anos, mas um conhecimento minucioso e rigoroso da sua eficiência continuava a ser necessário pôr em prática (Rolo, 2007). Reis & Correia (2007, p. 21; 22) afirmam que: *“a experiência tem ensinado que não existem soluções mágicas para as complicadas questões que diariamente se colocam no âmbito da reconversão urbanística. A Lei por si só não chega, é necessário integrar realidade e Direito, cruzar disposições legais e regulamentares, interagir velhas e novas práticas urbanísticas (...) A reconversão carece de ultrapassar a fasquia das intenções para o campo das soluções, superar o estigma espacial da degradação e provar que pode alcançar a sua urbanidade”*.

Atualmente, a Lei conta com cinco alterações, tendo a mais recente acontecido em 2015, mas ainda existem inúmeras situações de AUGI que necessitam de uma urgente reconversão. Gonçalves, Alves, & Silva (2010, p. 4) indicam que: *“revisitar o tema hoje tem uma pertinência de natureza dupla: por um lado, não se vislumbra ainda o momento da recuperação e legalização de todas as áreas designadas como AUGI, ou seja, a conversão de territórios edificados à revelia das regras urbanísticas*

*em territórios edificados que passaram a cumprir um conjunto de exigências que lhes confere um novo estatuto – áreas urbanas formais; por outro lado, não estando sanadas as debilidades que conduziram ao anterior processo de urbanização clandestina, sobretudo as que respeitam à pressão sobre a habitação (principal ou secundária) exercida pelas populações de mais baixos recursos, o risco de informalidade na transformação do território continua presente em níveis elevados”.*

### 2.3. Problemáticas Associadas às AUGI

No que toca ao surgimento das AUGI no território nacional, Fátima Matos propõe uma abordagem evidenciando motivos de natureza económica, institucional e cultural. Na vertente económica destaca-se o baixo nível de rendimento das populações residentes em AUGI, levando a um baixo poder de compra, sendo insuportável o elevado custo da “habitação regular”. Como fatores institucionais, é possível apontar a preferência da legislação em privilegiar os grandes proprietários, deixando para o trás os mais pequenos, a população com menos possibilidades. Ainda é possível destacar a grande lentidão referente ao processo de licenciamento dos loteamentos e das construções. Os motivos de ordem cultural têm que ver com a sociedade, onde em alguns casos, prevalece uma forte mentalidade rural, impossibilitando assim o progresso, levando a inúmeras situações de populações residentes em AUGI nas proximidades de áreas rurais principalmente localizadas nos subúrbios das cidades. Ainda é possível apontar o escape à pressão dos grandes centros urbanos e a procura por zonas de refúgio mais afastadas desses centros como origem de algumas AUGI (Matos, 1987).

Não constituindo só um problema a nível territorial, as AUGI também se podem revelar como uma problemática com um forte carácter social para o município a que pertencem. As áreas pertencentes às AUGI acabam muitas vezes por ter uma conotação negativa, ainda que em alguns dos casos seja uma assunção incorreta. Em certas situações, acabam por ser áreas mais desfavorecidas do território, onde prevalecem circunstâncias indesejáveis, levando a uma baixa qualidade de vida das populações aí residentes, muitas vezes sujeitas a situações de carácter precário. Frequentemente as AUGI carecem de infraestruturas básicas, tanto dentro como fora das habitações, não apresentando os equipamentos que se revelam essenciais para a vida quotidiana da população. A nível territorial, algumas AUGI encontram-se construídas sobre solos com fraca aptidão urbana, chegando mesmo a apresentar lacunas ao nível de segurança das construções, pondo em causa a segurança das habitações e dos próprios residentes. Em casos mais graves, Tomé (2014, p. 74) afirma que: *“existiam aglomerados que se localizavam junto de postes de alta tensão, em áreas muito declivosas ou inundáveis ou, ainda, em zonas non ædificandi<sup>4</sup> (...)”*.

Há, portanto, uma necessidade urgente de priorizar a reconversão destas AUGI que se encontram mais deficitárias, extinguindo assim o ciclo de pobreza que nestas se tem alastrado ao longo dos anos. Só assim será possível providenciar um aumento da qualidade de vida das populações residentes em AUGI e também corrigir os muitos problemas urbanísticos que se encontram associados

---

<sup>4</sup> Zonas onde são proibidas quaisquer tipos de construção.

a estas áreas construídas à “margem da lei”. Desta forma será possível qualificar a imagem dos municípios, aquando da extinção total de todas as AUGI integrantes no seu território.

Retomando a ideia anteriormente exposta, é necessário ter em consideração que nem todas as AUGI podem ser interpretadas como um objeto negativo para a sociedade. Costa (2008, p. 80) indica que: *“De facto, as AUGI não são todas iguais e um número substancial passará inclusive bastante despercebido ao público em geral, dadas as suas semelhanças com outras zonas legais”*.

#### 2.4. Enquadramento Legal das AUGI

Ao longo do tempo, foram várias as tentativas que surgiram de forma a conter e erradicar o fenómeno dos clandestinos. Como indicado anteriormente, todos esses esforços e Leis culminaram no ano de 1995 com a introdução da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, que pela primeira vez abordou diretamente o fenómeno das AUGI. É possível resumir os principais diplomas deste percurso legal na Figura 2.

**1965**

- Decreto-Lei n.º 46673, de 29 de novembro
  - *“Impõe-se, conseqüentemente, facultar às autoridades administrativas responsáveis os meios legais que as habilitem a exercer eficiente intervenção nas operações de loteamento urbano”.*



**1970**

- Decreto-Lei n.º 576/70, de 24 de novembro
  - *“Assim, o encarecimento dos terrenos conduz a soluções aparentemente mais económicas, mas técnica e socialmente inapropriadas, tais como a implantação de bairros em zonas afastadas, que origina inconvenientes de vária ordem, desde o desordenado crescimento (...). Necessidade de medidas especiais, como a revisão do sistema de avaliação dos terrenos e das normas legais tendentes a impedir a especulação”.*



**1971**

- Decreto-Lei n.º 560/71, de 17 de dezembro
  - *“(…) atribui-se aos municípios mais latos poderes para a aprovação dos planos de urbanização de pormenor, referentes a sectores urbanos integrados em planos gerais ou parciais já aprovados. (...) tornar obrigatória a audiência dos interessados, mediante aviso público, quanto às disposições dos planos propostos à aprovação do Governo”.*



**1973**

- Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de junho
  - *“(…) dotar efetivamente a Administração, como promotora do interesse coletivo, de meios eficazes de intervenção nas operações chamadas de loteamento, não esquecendo, porém, os aspetos positivos de que, por vezes, se reveste a iniciativa privada e a contribuição que tem trazido à resolução dos problemas do crescimento urbano. (...) evitar a criação de núcleos habitacionais contrários a um desenvolvimento urbano racional, prescindindo, as mais das vezes, das infraestruturas indispensáveis a uma vida saudável e digna.”.*



**1976**

- Decreto-Lei n.º 275/76, de 13 de abril
  - *“(…) impõe-se ativar a repressão dos núcleos de construção clandestina, sob pena de se permitir o avolumar cada vez mais intenso dos prejuízos que os mesmos acarretam (...)”.*
- Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de novembro
  - *“A alteração do uso ou da ocupação dos solos para fins urbanísticos, incluindo os industriais, carece de prévia aprovação da Administração Pública. Esta aprovação visa o adequado ordenamento do território para um equilibrado desenvolvimento sócio-económico das suas diversas regiões e inclui o controle e superintendência dos empreendimentos da iniciativa privada”.*
- Decreto-Lei n.º 804/76, de 6 de novembro
  - *“(…) reconversão das áreas [de construção clandestina], no que se refere aos edifícios e às infraestruturas indispensáveis, e a ocupação das mesmas não se mostre contrária ao adequado ordenamento do território”.*



**1984**

- Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de dezembro
  - *“(…) impõe que se desenvolvam as atribuições que à administração central e local cabem na matéria [ordenamento do território e de transformações urbanísticas de iniciativa dos particulares] (...)”.*
- Portaria n.º 243/84, de 17 de abril
  - *Fixa as condições mínimas de habitabilidade exigíveis em edifícios clandestinos suscetíveis de eventual reabilitação, bem como de edificações que lhes fiquem contíguas.*



**1995 → 2015**

- Lei n.º 91/95, de 2 de setembro - alterada em 1999, 2003, 2008, 2013 e 2015
  - *Processo de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal.*

Figura 2. Principais diplomas legais direta ou indiretamente referentes às AUGI. Fonte: Diário da República Eletrónico: <https://dre.pt/>

## 2.5. Processo de Reconversão das AUGI

Ao longo da LAUGI encontram-se descritas todas as normas legais que integram todo o processo de reconversão de uma AUGI. De notar que nem todos os casos de construção ilegal entram para a categoria das AUGI pelo que este diploma apenas se refere às construções integradas em AUGI. Este subcapítulo irá seguir uma ordem processual da reconversão das AUGI, não a ordem apresentada pelos artigos integrados na LAUGI. O intuito deste texto não passa por uma transcrição da Lei, pretende-se expor os principais pontos legislados nesta que possam ser relevantes para a temática do presente relatório.

Inicialmente, no artigo 1.º encontra-se presente a definição de AUGI, que anteriormente foi esclarecida no subcapítulo 2.2. É indicado ainda nos números 4 e 5 que o dever de delimitar os respetivos perímetros bem como de fixar a modalidade de reconversão das AUGI recai sobre as câmaras municipais relativamente às AUGI existentes no seu município. Estas podem ainda alterar o processo e a modalidade de reconversão das suas AUGI, a pedido de qualquer interessado, após apresentação da respetiva justificação da proposta (artigo 35.º). No número 7 está expresso que até à convocação da assembleia constitutiva podem ser propostas alterações às delimitações das AUGI.

No artigo 8.º é indicado que o prédio ou prédios integrados numa mesma AUGI ficam sujeitos a administração conjunta, assegurada pelos respetivos proprietários ou comproprietários. Esta engloba uma assembleia de proprietários, uma comissão de administração e uma comissão de fiscalização.

O dever de reconversão urbanística do solo e a legalização das construções integradas em AUGI constituem dever dos respetivos proprietários ou comproprietários. Este inclui o dever de conformar os prédios que integrem a AUGI com o alvará de loteamento ou com o Plano de Pormenor (PP) de reconversão. Os proprietários ou comproprietários ainda devem participar nas despesas de reconversão (artigo 3.º).

No capítulo IV encontram-se descritos os processos de reconversão das AUGI, podendo ser por iniciativa dos particulares ou por iniciativa municipal. Ambos os processos resumem-se na Figura 3.

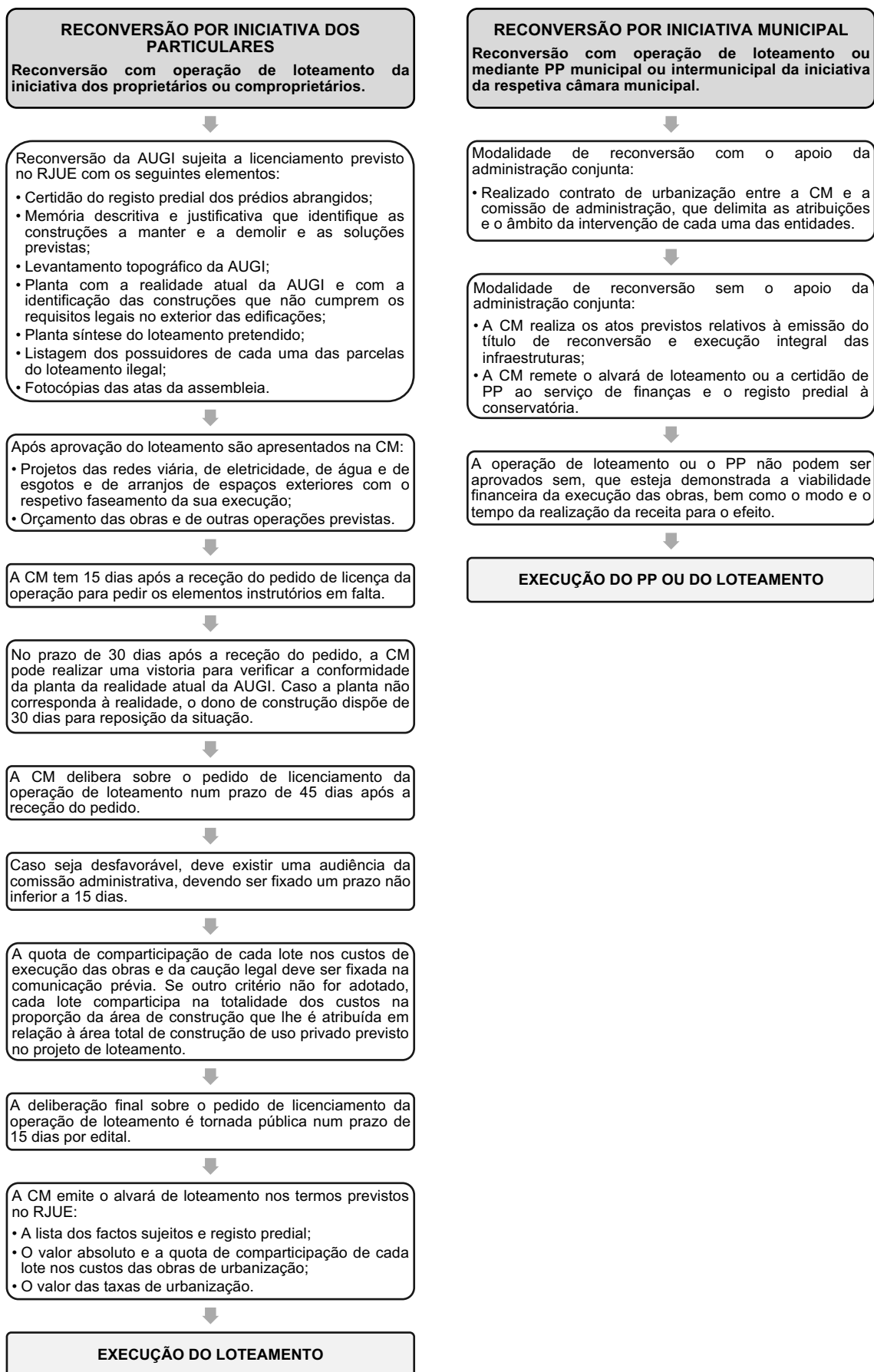


Figura 3. Resumo dos processos de reconversão das AUGI. Fonte: Lei n.º 91/95, de 2 de setembro – Capítulo IV, na sua redação atual – <https://dre.pt/>

No capítulo V da LAUGI, encontra-se esclarecida a divisão da coisa comum, onde é indicado que os prédios em compropriedade que integrem a AUGI podem ser divididos, em conformidade com o alvará do loteamento ou a planta de implantação do PP, por acordo de uso, sem prejuízo do recurso à divisão por escritura pública ou por decisão judicial. A divisão por acordo de uso só é possível quando conste do alvará ou da deliberação municipal que aprove o PP que o loteamento corresponde, na sua essência, à situação evidenciada na planta da realidade atual da AUGI. Quando este tipo de divisão não se aplica devem ser requeridas ações de divisão dos prédios em regime de compropriedade por meio de divisão judicial.

A legalização das construções existentes nas AUGI só pode ser realizada em conformidade e após a entrada em vigor do instrumento que titule a operação de reconversão, ou seja, a execução do loteamento no caso de reconversão por iniciativa dos particulares ou execução do PP ou do loteamento no caso de reconversão por iniciativa municipal, através dos processos descritos na figura 3. De forma a finalizar a legalização da AUGI, é ainda necessário realizar prova de pagamento de todos encargos que foram necessários efetuar pela reconversão (artigo 7.º).

Por fim, o processo de reconversão de uma AUGI dá-se por concluído aquando da cessão da administração conjunta dos prédios integrados na AUGI após a receção definitiva das obras de urbanização pela CM e a aprovação das contas finais da administração (artigo 17.º).

## CAPÍTULO 3 - INSTITUIÇÃO DE ACOLHIMENTO

---

### 3.1. Missão da Instituição

A Direção-Geral do Território (DGT) surge em 2012, estando sediada na Rua da Artilharia 1, 107, em Lisboa. Resultou da fusão do Instituto Geográfico Português (IGP) e da Direção-Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU). É criada através do Decreto-Lei n.º 7/2012, como um serviço central integrado da administração direta do Estado, no âmbito do Ministério do Ambiente, dotado de autonomia administrativa.

Uma das principais prioridades da instituição passa pela revisão do quadro legal referente ao ordenamento do território e urbanismo, de cartografia e cadastro. Prosseguir as políticas públicas de ordenamento do território e de urbanismo no respeito pelos fins, princípios gerais e objetivos consagrados na respetiva Lei de Bases, zelar pela consolidação do sistema de gestão territorial e difundir orientações e critérios técnicos que assegurem uma adequada organização, valorização e utilização do território nacional são outras responsabilidades da DGT.

Algumas das suas atribuições passam por<sup>5</sup>: participar na definição da Política Nacional de Ordenamento do Território e do Urbanismo, acompanhando a sua execução e promovendo a sua avaliação; promover o acompanhamento e avaliação do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, bem como propor a sua alteração e revisão; desenvolver, divulgar e comercializar produtos e informação técnica ou de aplicação no âmbito do ordenamento do território, do urbanismo, da política de cidades e da informação geográfica, prestando o apoio técnico indispensável à sua utilização.

Internamente a DGT tem relações privilegiadas com os diversos organismos da administração central e instituições de ensino superior e com a administração local, através da celebração de protocolos de cooperação. A DGT encontra-se também responsável pela manutenção de várias bases de dados como o Sistema Nacional de Informação Geográfica (SNIG), o Sistema Nacional de Informação Territorial (SNIT) e o Sistema Nacional de Informação Cadastral (SNIC).

---

<sup>5</sup> Decreto-Lei n.º 7/2012, de 17 de janeiro - artigo 17.º, 2.

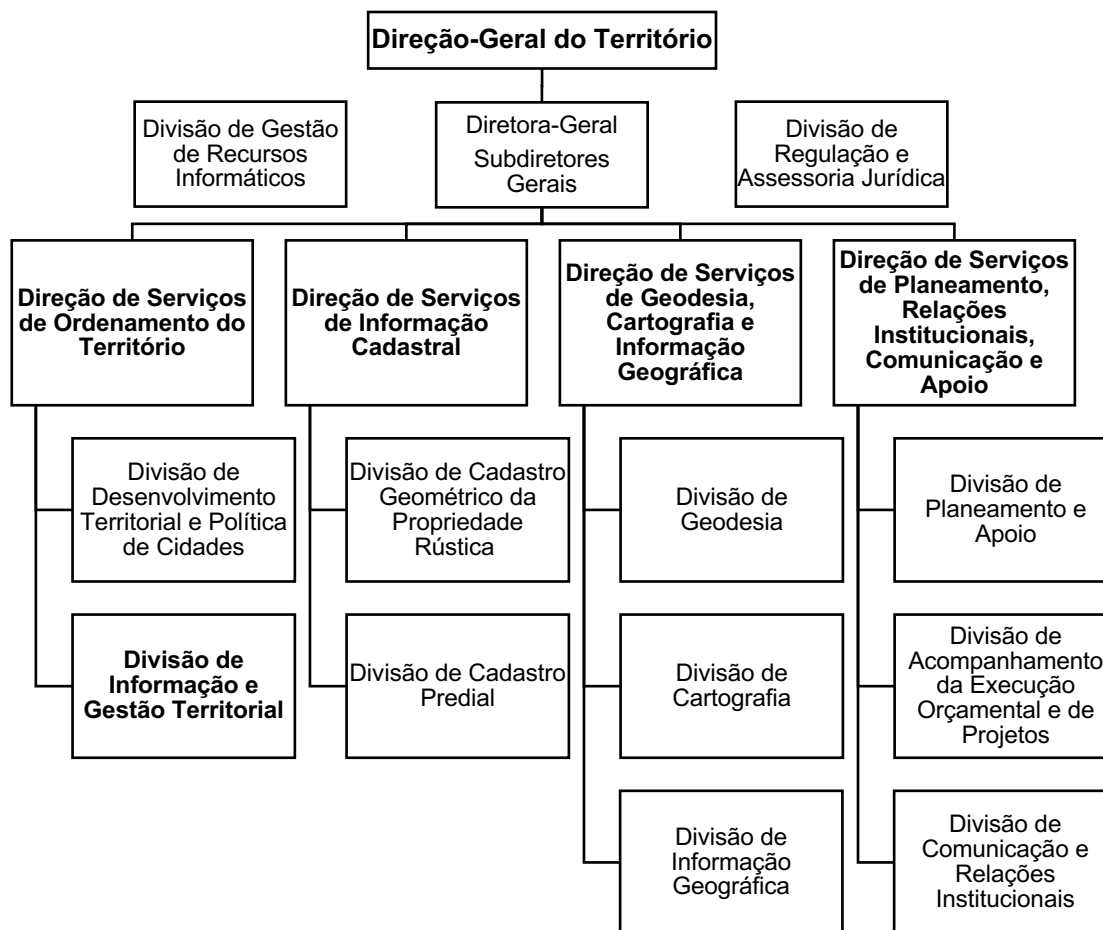


Figura 4. Estrutura Nuclear e Unidades Orgânicas da Direção-Geral do Território. Fonte: Portaria n.º 265/2015 de 31 de agosto e [https://www.dgterritorio.pt/a\\_dgt/estrutura\\_funcional/direcoes\\_de\\_servicos/](https://www.dgterritorio.pt/a_dgt/estrutura_funcional/direcoes_de_servicos/)

Das competências diretas<sup>6</sup> da Direção de Serviços de Ordenamento do Território, a qual incluiu a Divisão de Informação e Gestão Territorial<sup>7</sup> destaca-se a formulação e aplicação da Política Nacional de Ordenamento do Território e de Urbanismo. É ainda possível evidenciar a colaboração no apoio jurídico nas áreas do ordenamento do território e do urbanismo bem como o desenvolvimento da normativa técnica de ordenamento do território e urbanismo, designadamente no que respeita ao acesso às funções urbanas, às formas de ocupação do solo, à proteção e valorização dos recursos territoriais, à dotação de infraestruturas e serviços de interesse coletivo e aos sistemas de mobilidade, acessibilidade, circulação, informação e comunicação. Também fazem parte das competências da DSOT a realização de estudos específicos e desenvolvimento de outras ações necessárias à alteração e revisão do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território e ao acompanhamento e avaliação da sua aplicação; elaborar pareceres e informações e proceder a estudos de natureza técnica nas áreas do ordenamento do território e do urbanismo, do desenvolvimento territorial e urbano e da política de cidades; participar em programas e projetos nacionais, comunitários e internacionais que visem o reforço da sustentabilidade, da coesão, da competitividade e da boa governação do território e das cidades; acompanhar e participar, com as restantes unidades orgânicas da DGT e com outras

<sup>6</sup> Portaria n.º 265/2015, de 31 de agosto – artigo 3.º.

<sup>7</sup> Divisão onde foi realizado o estágio curricular.

instituições, nacionais e estrangeiras, em projetos de investigação e desenvolvimento experimental nos domínios das políticas de ordenamento do território e do urbanismo, de desenvolvimento territorial e urbano e da política de cidades sistematizando, integrando e disseminando os resultados, entre outras.

### 3.2. Sistema de Informação sobre Áreas Urbanas de Génese Ilegal

Em 12 de fevereiro de 2018, é publicado em Diário da República o Regulamento n.º 104/2018, o qual cria a plataforma *si.AUGI*, que tem por base um formulário para o levantamento dos processos de reconversão das AUGI. Desta forma, os municípios ficaram incumbidos de comunicar à DGT e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) um levantamento rigoroso e exaustivo dos processos de reconversão de AUGI em curso, nos termos e condições publicitados pela DGT, no seu sítio da internet, com vista à enunciação e à elaboração de medidas adequadas à conclusão dos respetivos processos.

Os principais objetivos da plataforma *si.AUGI*, passam por<sup>8</sup>:

- a) Estabelecer os termos e as condições a que devem obedecer os levantamentos dos processos de reconversão das AUGI por parte dos municípios;
- b) Assegurar a comunicação dos levantamentos à DGT e à CCDR respetiva, de forma desmaterializada;
- c) Garantir a recolha, sistematização e disponibilização de informação em linha sobre os processos de reconversão das AUGI;
- d) Apoiar a DGT na elaboração do relatório com o diagnóstico dos processos de reconversão das AUGI e na definição de eventuais medidas a adotar para a sua conclusão nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 56.º-A da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, alterada e republicada pela Lei n.º 70/2015, de 16 de julho.

A DGT ficou assim incumbida da função de elaborar e publicar um relatório com o diagnóstico dos processos de reconversão das AUGI, onde consta a definição de medidas a adotar na conclusão dos processos. Este diagnóstico tem por base a recolha, a sistematização e o tratamento estatístico da informação enviada pelos municípios. Os municípios dispuseram inicialmente de 14 meses, terminando no final de março de 2019, para preenchimento e submissão de todos os formulários, um para cada AUGI do seu território, tendo o prazo sido para 16 meses.

### 3.3. Ficha de Levantamento de Área Urbana de Génese Ilegal

Os formulários, de título *ficha de levantamento de área urbana de génese ilegal em reconversão*, são compostos por 13 grupos de questões, totalizando 7 páginas contendo ainda duas com as instruções para preenchimento e indicações necessárias para cada pergunta<sup>9</sup>. Desta forma exaustiva foi possível contemplar todos os aspetos relevantes da Lei das AUGI no que toca à identificação das AUGI em reconversão. Esta dimensão justifica-se, uma vez que, só assim é possível

---

<sup>8</sup> Regulamento n.º 104/2018 – artigo 3.º.

<sup>9</sup> O formulário encontra-se no Anexo 1.

“a identificação e uniformização da informação de base necessária para a adequada caracterização de cada AUGI e do respetivo processo de reconversão”<sup>10</sup>.

É ainda de notar que os casos que se enquadram no n.º 8 do artigo 1.º estão excluídos das submissões, uma vez que acabam por ser apenas áreas de loteamentos e construções ilegais que não apresentam todos os parâmetros necessários para serem classificados como AUGI.

O primeiro grupo de questões corresponde à identificação e delimitação da AUGI em reconversão, onde é submetida informação sobre a freguesia onde se localiza a AUGI, a sua área e as datas correspondentes ao processo. É ainda anexada uma *shapefile* com a delimitação cartográfica da AUGI em questão. O grupo dois corresponde ao tipo de AUGI delimitada, onde é indicado a que tipologia a AUGI pertence de acordo com o n.º 2 e n.º 3 do artigo 1.º da LAUGI. Ainda é indicado se para a reconversão é necessário qualquer tipo de transformação fundiária<sup>11</sup>.

O grupo três contém os Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) adaptados com fundamento na reconversão da AUGI, onde é indicado se as tipologias de ocupação da proposta de reconversão diferem das definidas pelos planos territoriais à data da reconversão. Caso existam diferenças, é questionado se a respetiva CM já procedeu à alteração do respetivo PMOT, que alterações ocorreram e as respetivas datas. Se a reconversão depender da entrada em vigor de Plano de Urbanização (PU) ou Plano de Pormenor (PP) também tem de ser indicado.

O grupo quatro corresponde à abrangência da AUGI por servidões administrativas, restrições de utilidade pública e de riscos. Quando a área da AUGI se encontra afetada por Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP) deve ser indicado e quando as mesmas áreas já se encontram desafetadas deve ser indicado se esta desafetação ocorreu através de um ato legal ou por um PMOT. Ainda é necessário indicar se a área da AUGI está abrangida por uma área de risco<sup>12</sup> e se a reconversão da mesma depende da resolução de problemas relacionados com esse risco.

No grupo cinco é indicado a modalidade de reconversão urbanística aplicável na AUGI, correspondendo ao capítulo IV da LAUGI. É necessário então indicar se corresponde a operação de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários, se é de iniciativa municipal, com ou sem apoio da administração conjunta, ou se mediante PP de Reconversão. É ainda indicado o estado do processo.

O sexto grupo refere-se à quantificação da AUGI original e do projeto de reconversão contendo informações sobre o número de frações relativas aos diversos usos, tanto antes da reconversão como previstas na proposta de reconversão bem como das respetivas áreas. É ainda indicado o número total de fogos e de equipamentos. Quando o projeto de reconversão já se encontra aprovado, deve ser indicado o número de frações de terreno a demolir por tipo de demolição.

---

<sup>10</sup> Regulamento n.º 104/2018 - 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*.

<sup>11</sup> De acordo com o artigo 19.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), correspondem a operações de estruturação da propriedade relativas a dimensionamento, fracionamento, emparcelamento ou reparcelamento.

<sup>12</sup> Segundo José Luís Zêzere (2007, p. 60) em ordenamento do território, o risco pode ser entendido como a “possibilidade de ocorrência, e a respetiva quantificação em termos de custos, de consequências gravosas, económicas ou mesmo para a segurança das pessoas, em resultado do desencadeamento de um fenómeno natural ou induzido pela atividade antrópica”. Este conceito integra o Modelo Conceptual do Risco que conjuga a perigosidade, os elementos em risco, a vulnerabilidade e por fim o risco per si.

O grupo sete destina-se às obras de urbanização e respetivas compensações. Deve ser indicado se haverá o pagamento de alguma compensação ao município<sup>13</sup>, em numerário ou em espécie, com informação do respetivo montante ou área das parcelas a ceder. A situação das infraestruturas é também assinalada. No grupo oito é indicada a comparticipação nos termos do artigo 56.º da Lei das AUGI<sup>14</sup>. É então expressa a percentagem de contribuição do Estado e dos municípios nos custos de obras de urbanização. O grupo 9 corresponde à comparticipação devida nos encargos com as infraestruturas, para os casos que a participação dos proprietários ou comproprietários foi iniciada, apresentando as modalidades que definiram a participação e a respetiva situação. Quando a CM não possui as informações necessárias para preenchimento deste grupo, devem ser solicitadas à respetiva Administração Conjunta. Nos casos em que a participação não foi iniciada, este grupo não se aplica.

No grupo dez é indicado o estado de legalização das construções em percentagem, após a emissão do alvará de loteamento. No grupo onze, composto pela administração conjunta dos prédios integrados em AUGI, deve ser indicado se foi formada Administração Conjunta. No grupo doze, designado por outras informações, são indicadas informações relativas ao grupo etário dos proprietários e dos membros da Comissão de Administração, bem como respostas de texto livre contendo informações do estado do processo até 30 de junho de 2016, dificuldades encontradas no processo ou motivos do atraso, em relação à programação, na reconversão da AUGI, entre outros. Por fim, o grupo treze contém as observações, onde podem ser indicados comentários relevantes para as respostas a todos os grupos e ainda devem ser resumidas as situações que influenciaram/impediram a resposta a qualquer questão.

---

<sup>13</sup> De acordo com o n.º 4 do artigo 44.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), “o proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal. (...) Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas [destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações] ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio (...), 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”.

<sup>14</sup> Participação nos custos das obras de urbanização.

## CAPÍTULO 4 - TRABALHO DESENVOLVIDO NO ESTÁGIO

---

### 4.1. Introdução ao Estágio

Como indicado anteriormente, este capítulo destina-se a reportar as atividades realizadas ao longo do estágio curricular.

No início do estágio, foi utilizado o programa *Microsoft Excel*, de modo a agrupar todos os questionários submetidos para uma melhor leitura e análise dos mesmos<sup>15</sup>. Desta forma foi possível obter um panorama geral de todas as respostas obtidas bem como a análise de questões específicas quando necessário. Assim, os questionários encontravam-se organizados de forma a que cada linha da base de dados *Excel* correspondesse a cada uma das AUGI submetidas e cada coluna a cada uma das questões da *ficha de levantamento de área urbana de génese ilegal em reconversão*. Desta forma, a folha de cálculo *Excel* compilou um total de 454 linhas e 152 colunas.

Numa fase inicial, foram analisadas as respostas aos questionários, de modo a detetar possíveis erros de preenchimento. Quando detetados, foram solicitadas novas informações às respetivas câmaras municipais de modo a preencher de forma correta os respetivos questionários.

Numa outra fase, foi utilizado o *software* de sistema de informação geográfica *QGIS* para análise das *shapefile* referentes às AUGI submetidas pelas câmaras municipais. Desta forma e sempre que necessário, foi possível comprovar a informação submetida em algumas respostas específicas, bem como tirar dúvidas referentes a dados mais dúbios e questionar as câmaras municipais pela precisão dos mesmos.

Posteriormente, foi realizada a análise estatística de toda a informação submetida, que se encontra descrita ao longo de todo o capítulo.

Numa fase final, a informação georreferenciada foi cruzada com a base do *Google Maps* de modo a realizar a comparação entre as AUGI e a Carta de Uso e Ocupação do Solo de Portugal Continental (COS). Foi ainda consultada a Carta de Regime de Uso do Solo (CRUS) para uma comparação semelhante com a área das AUGI. Por fim, as atividades realizadas no estágio dão-se por concluídas após a análise e balanço de todo o trabalho realizado ao longo do mesmo bem como descritas todas as conclusões alcançadas ao longo trabalho desenvolvido.

Neste capítulo as análises dos questionários encontram-se então organizadas por regiões (NUT II). Dado o elevado número de respostas obtidas na Área Metropolitana de Lisboa, esta região encontra-se organizada por subcapítulos correspondendo aos grandes grupos de questões apresentados na ficha de levantamento. Previamente, é ainda apresentada uma síntese geral de todas as respostas obtidas para uma melhor compreensão do fenómeno em estudo.

---

<sup>15</sup> Encontra-se no anexo dois parte dos questionários obtidos a título de exemplo.

## 4.2. Síntese Geral das Respostas Obtidas

Relativamente ao universo de respostas ao formulário que se encontrava dirigido a todos os municípios portugueses, foi possível reunir um total de 453 respostas, onde cada resposta corresponde a uma AUGI em processo de reconversão. Dos 278 municípios que compõem o território de Portugal Continental, apenas foram obtidas respostas de 14 municípios, representando cerca de 5% dos municípios desse território.

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

Doravante, sempre que se mencionam AUGI em processo de reconversão, refere-se às 435 AUGI submetidas na plataforma *si.AUGI*.

Tabela 1. Número de AUGI submetidas na plataforma *si.AUGI*, com a dimensão média de AUGI em hectares por município e o respetivo desvio padrão. Fonte: *si.AUGI*.

Região	Município	Número de AUGI em reconversão submetidas	Dimensão média das AUGI (em hectares)	Desvio padrão
Alentejo	Odemira	2	2,52	2,45
Centro	Castelo Branco	3	40,31	31,73
Área Metropolitana de Lisboa (da região de Lisboa e Vale do Tejo)	Alcochete	1	80,4	-
	Amadora	1	2,25	-
	Barreiro	30	4,98	6,05
	Loures	112	5,1	4,63
	Moita	1	4,58	-
	Odivelas	52	14,84	19,15
	Seixal	85	3,8	6,49
	Sesimbra	44	11,84	19,24
	Sintra	95	9,1	22,04
Norte	Vila Franca de Xira	14	14,23	21,29
	Matosinhos	12	0,4	0,55
Norte	Viana do Castelo	1	22,5	-
	Total	453	7,99	

Dentro da AML foi possível obter respostas para 5 municípios pertencentes à Grande Lisboa e para 5 pertencentes à Península de Setúbal. Desta forma, 63% das respostas da AML pertencem à Grande Lisboa e 37% pertencem à Península de Setúbal. Relativamente aos municípios com mais AUGI submetidas, destacam-se Loures com 25%, seguindo-se Sintra com 21% e Seixal com 19%. Na

AML os municípios de Alcochete, Amadora e Moita submeteram apenas uma única AUGI no seu território, bem como Viana do Castelo, no Norte.

Relativamente à dimensão média das AUGI em hectares, é possível constatar que no universo de respostas das AUGI em reconversão, existe uma média geral de 7,99 hectares por AUGI. Destacam-se Alcochete que apresenta uma única AUGI com 80,04 ha, Castelo Branco com uma média de 40,31 ha por AUGI, Viana do Castelo que apresenta uma AUGI com 22,5 ha e Odivelas com 14,84 ha em média. Os municípios com dimensões médias de AUGI mais reduzidas são Matosinhos, Amadora e Odemira com 0,4 ha, 2,25 ha e 2,52 ha, respetivamente. Dos 14 municípios onde foram submetidas AUGI em processo de reconversão, metade apresenta uma área média de AUGI superior à média total.

Analisando o desvio padrão, que indica a dispersão dos dados em relação à média, é possível perceber que os municípios onde as AUGI apresentam áreas mais diferenciadas entre si são Castelo Branco, Sintra, Vila Franca de Xira, Sesimbra e Odivelas. O município em que as AUGI apresentam dimensões mais próximas entre si é Matosinhos com apenas 0,55 valores de desvio padrão.

Em relação às áreas dos processos de reconversão, em 63% das AUGI estas são iguais à área da AUGI. Nos restantes 37%, destacam-se os municípios de Loures (42 AUGI), Matosinhos (uma AUGI) e Seixal (7 AUGI) sendo os únicos onde os processos de reconversão apresentam áreas superiores às da respetiva AUGI na situação atual. Existem ainda 28 AUGI em Sintra onde as áreas dos processos de reconversão são indicadas como zero, dado que nestas as operações de reconversão ainda não se encontram em curso.

Tabela 2. Dimensões da menor e maior AUGI por município, em hectares. Fonte: *si.AUGI*.

Região	Município	AUGI com menores dimensões (em hectares)	AUGI com maiores dimensões (em hectares)
Alentejo	Odemira	0,79	4,25
Centro	Castelo Branco	10,57	73,72
Área Metropolitana de Lisboa (da região de Lisboa e Vale do Tejo)	Alcochete	80,4	80,4
	Amadora	2,25	2,25
	Barreiro	0,3	28,43
	Loures	0,42	23,7
	Moita	4,58	4,58
	Odivelas	0,5	107
	Seixal	0,41	34,21
	Sesimbra	0,5	75,78
	Sintra	0,28	178
	Vila Franca de Xira	0,7	69,4
Norte	Matosinhos	0,117	2
	Viana do Castelo	22,5	22,5

Analisando as AUGI de maior dimensão, é possível perceber que se localizam nos municípios de Sintra (178 ha), Odivelas (107 ha), Alcochete (80,4), Castelo Branco (73,72 ha) e Sesimbra (75,78 ha). Os municípios que apresentam AUGI com menores dimensões são Matosinhos, com apenas 0,117 ha, Sintra com 0,28 ha e por fim, Barreiro, com 0,3 ha.

### 4.3. AUGI Submetidas na Região Alentejo

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



Figura 5. 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 Almogrove”, 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 Almogrove. 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 a ceder 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 30 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.

#### 4.4. AUGI Submetidas na Região Centro

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 três AUGI. As suas dimensões são 10,57 ha, 36,65 ha e 73,72 ha.

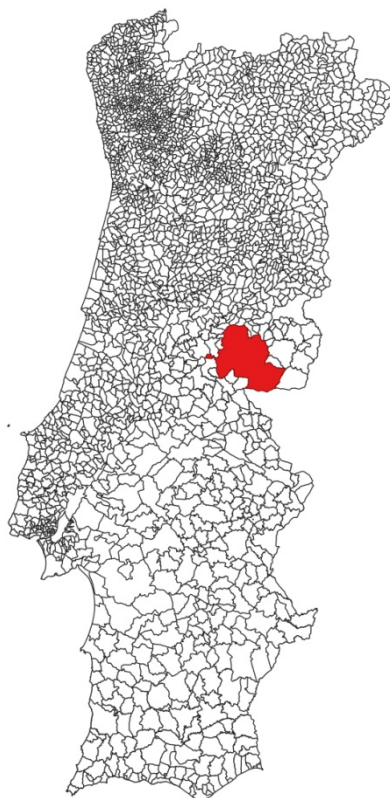


Figura 6. Localização de Castelo Branco, o único município da Região Centro onde foram submetidas AUGI em processo de reconversão. Fonte: Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) 2018.

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” encontrava-se 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:

Tabela 3. Quantificação do projeto de reconversão para as AUGI de Castelo Branco. Fonte: *si.AUGI*.

	AUGI “Plano de Pormenor de Vale da Aldeia”	AUGI “Plano de Pormenor de Recuperação da Tapada das Figueiras”	AUGI “Plano de Pormenor do Lirião”
Dimensão da AUGI (ha)	10,57	36,65	73,72
N.º total frações de terreno/lotos	58	75	157
N.º de frações de terreno/lotos destinadas a habitação	53	73	153
N.º de frações de terreno/lotos destinadas a equipamento	4	2	4
N.º de frações de terreno/lotos destinadas a espaços verdes	1	0	0
Área total das frações de terreno/lotos destinadas a habitação (m <sup>2</sup> )	59443,6	326318,4	643847
Área total das frações de terreno/lotos destinadas a equipamentos (m <sup>2</sup> )	27543,9	10657,33	18589
Área total das frações de terreno/lotos destinadas a espaços verdes (m <sup>2</sup> )	4044,90	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 <sup>2</sup> )	34393,80	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

No que concerne ao pagamento de compensações ao município, nenhuma das três AUGI têm 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. Infraestruturas presentes nas AUGI de Castelo Branco com necessidade de reforço. Fonte: *si.AUGI*.

AUGI	Arruamentos, passeios e estacionamento	Distribuição de Água	Saneamento unitário	Saneamento separativo	Distribuição de energia elétrica	Telecomunicações
Vale da Aldeia			X	X	X	X
Recuperação da Tapada das Figueiras	X	X	X	X	X	X
Lirião	X	X	X	X	X	X

Através da tabela 4, percebe-se que as AUGI “Recuperação da Tapada das Figueiras” e “Lirião” apresentam todas as infraestruturas necessárias mas que estas necessitam de reforço. Na AUGI “Vale da Aldeia”, apenas os arruamentos, passeios e estacionamento e a distribuição de água não necessitam de qualquer reforço. Em relação às obras em si, para estas 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 infraestruturização, é indicado que esta ainda não foi iniciada.

No que concerne à legalização das construções nas 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 relacionados com a comparticipação dos proprietários nas obras e com os registos das parcelas na conservatória do registo predial.

#### 4.5. AUGI Submetidas na Área Metropolitana de Lisboa

##### 4.5.1. 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 7, encontram-se a verde os municípios da AML onde foram submetidas AUGI e a vermelho os municípios onde não foram submetidas AUGI:

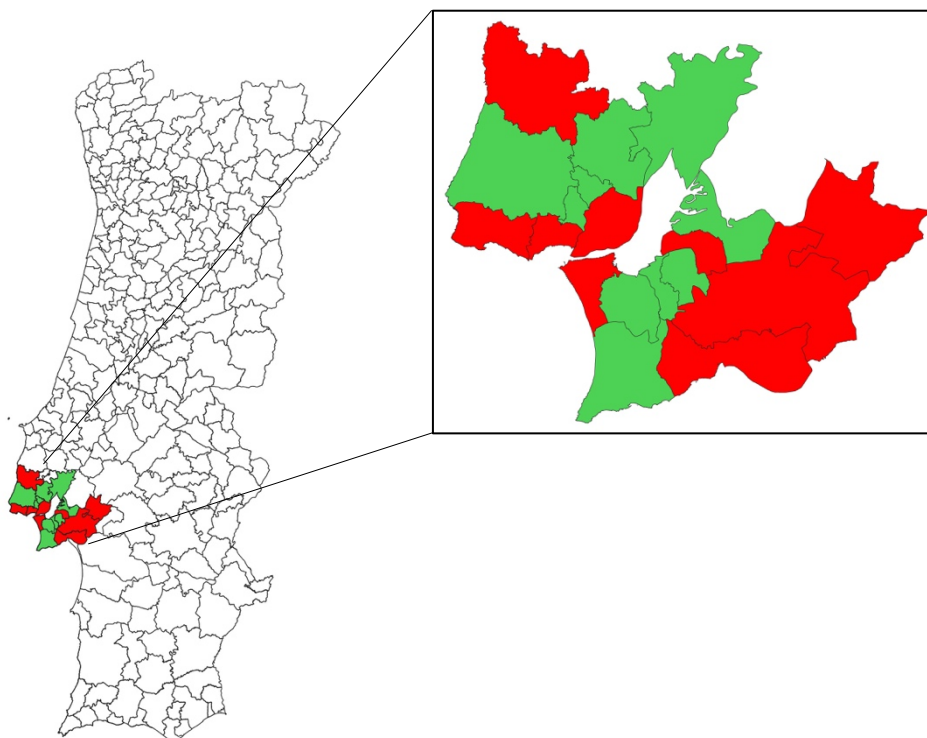


Figura 7. Localização dos municípios da AML, onde foram submetidas AUGI em processo de reconversão (a verde) em contraste com os municípios que não submeteram qualquer resposta (a vermelho). Fonte: Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) 2018.

Na figura 8, é possível observar um panorama geral das AUGI em reconversão submetidas nos municípios da AML, sendo que a vermelho estão 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.

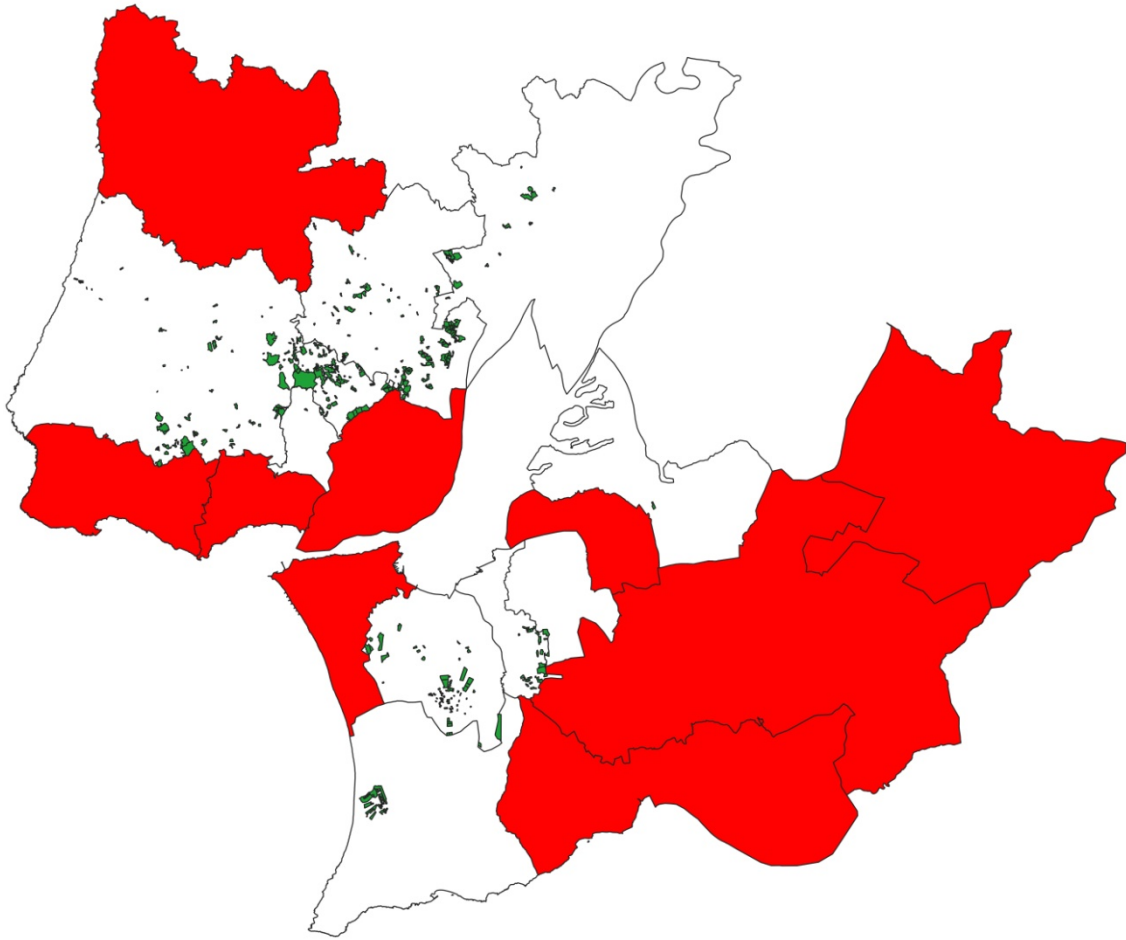


Figura 8. Localização das AUGI em processo de reconversão, dos municípios da AML (a vermelho os municípios que não submeteram formulários). Fonte: Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) 2018 e *si.AUGI*.

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. Percebe-se então que estas duas AUGI de Sintra e Vila Franca de Xira, são delimitadas antes mesmo de ser introduzido o conceito de AUGI e a necessidade da sua delimitação pelo que se assume que poderá corresponder à identificação de conjuntos de construções ilegais.

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* (n.º 3 do artigo 1.º). As restantes 431 AUGI são *resultantes 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* (n.º 2 do artigo 1.º). Na tabela seguinte, encontra-se a classificação quanto ao regime do solo destas 431 AUGI:

Tabela 5. Tipo de AUGI delimitada consoante a sua classificação de espaço na AML. Fonte: *si.AUGI*.

	Número de AUGI com área totalmente classificadas 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 às 115 AUGI com área parcialmente classificada como urbana ou urbanizável, é possível perceber que destas, 56 já motivaram a 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.

#### 4.5.2. Transformações Fundiárias e Índices Urbanísticos

Na figura 9, encontra-se o número de AUGI da AML que necessitam ou não de transformação fundiária, por município.

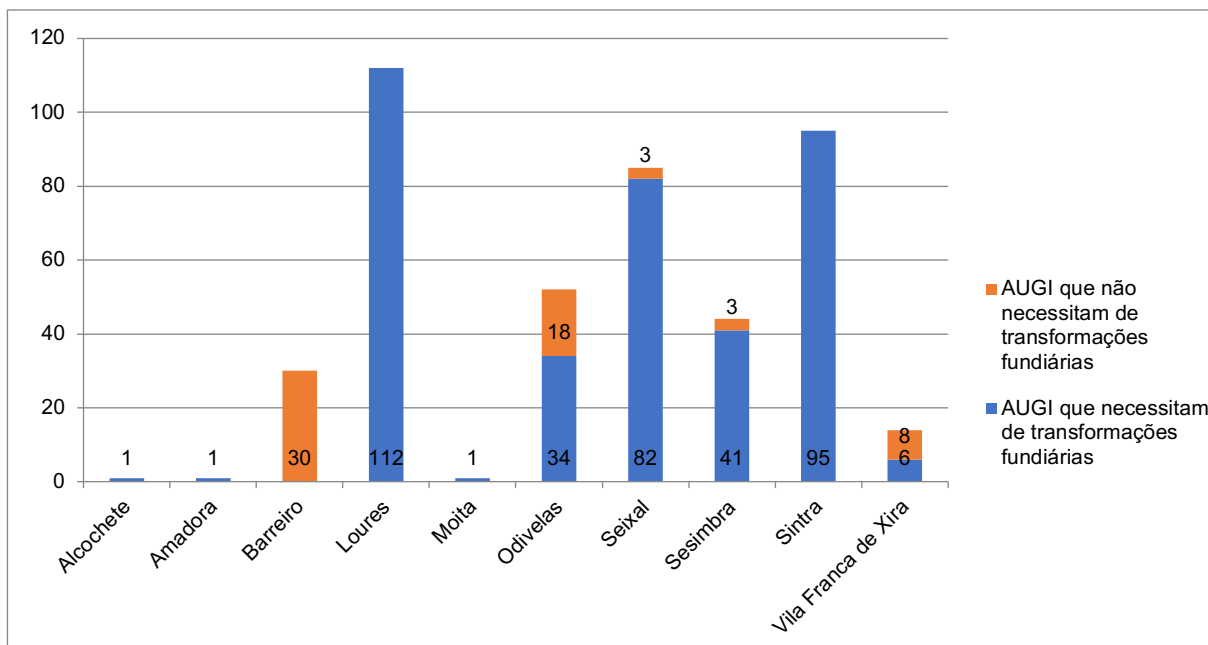


Figura 9. Número de AUGI da AML que necessitam ou não de transformação fundiárias, por município. Fonte: *si.AUGI*.

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 10, encontram-se as AUGI da AML cujos índices urbanísticos diferem ou não dos definidos nos respetivos PMOT.

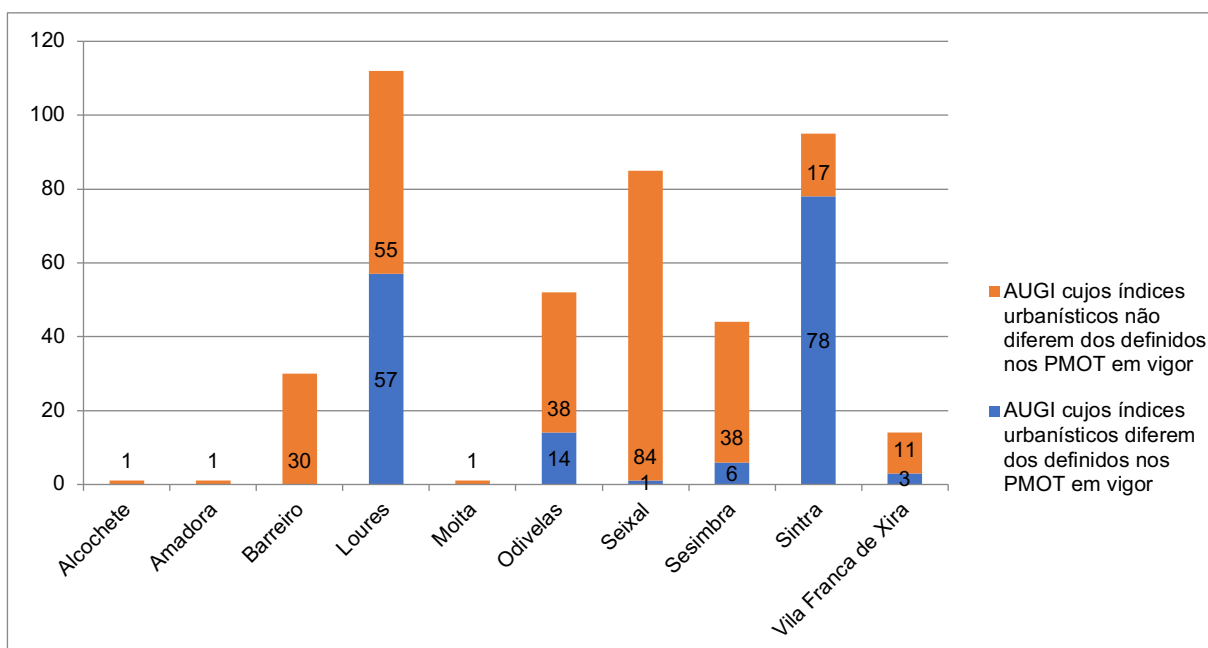


Figura 10. AUGI da AML cujos índices urbanísticos diferem ou não dos definidos nos respetivos PMOT. Fonte: *si.AUGI*.

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 11.

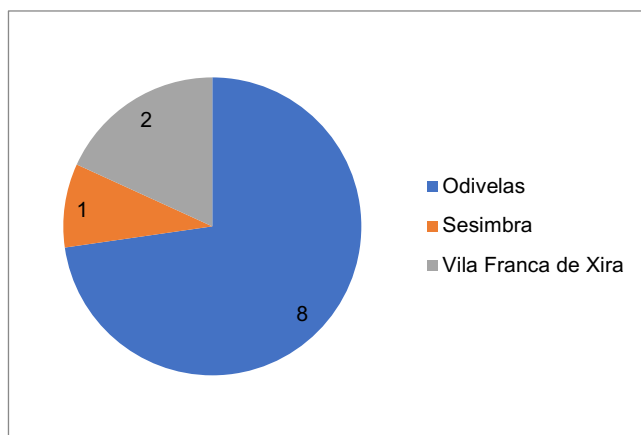


Figura 11. Municípios que apresentam AUGI onde as respetivas CM ainda não procederam à alteração dos PMOT. Fonte: *si.AUGI*.

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, como já foi referido. 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 6. 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 12.

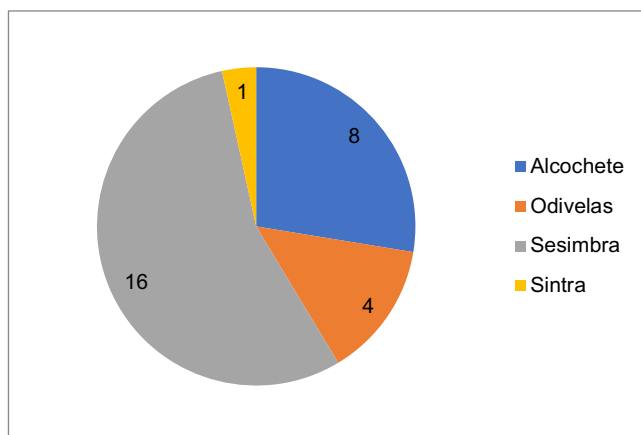


Figura 12. Número de AUGI cuja reconversão está dependente da entrada em vigor de PU ou PP. Fonte: *si.AUGI*.

#### 4.5.3. 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 7. 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reserva Agrícola Nacional</li> <li>• Reserva Ecológica Nacional</li> <li>• Servidão aeronáutica</li> </ul>	571,55	59,96 (10,5%)
Moita	1	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reserva Ecológica Nacional</li> </ul>	4,58	4,58 (100%)
Odivelas	34	25	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reserva Ecológica Nacional</li> <li>• Zonas Abrangidas pelas Cheias</li> </ul>	771,69	167,48 (21,70%)
Seixal	24	13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reserva Agrícola Nacional</li> <li>• Reserva Ecológica Nacional</li> <li>• Zona de segurança das instalações de fabrico e armazenagem de produtos explosivos</li> <li>• Rede viária prevista intermunicipal</li> </ul>	322,78	66,61 (20,64%)
Sesimbra	7	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reserva Agrícola Nacional</li> <li>• Reserva Ecológica Nacional</li> </ul>	499,02	7,81 (1,57%)
Sintra	92	32	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reserva Agrícola Nacional</li> <li>• Reserva Ecológica Nacional</li> <li>• Servidão Militar da BA1 de Sintra</li> </ul>	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 desafetadas as suas áreas abrangidas por SRUP, os planos ou atos que realizaram a sua desafetação resumem-se na seguinte tabela:

Tabela 8. 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional para o município de Sintra</li> <li>• Alteração à delimitação da Reserva Ecológica Nacional do Município de Sintra para a área de intervenção do Parque Natural de Sintra Cascais</li> <li>• 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</li> </ul>

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 excepcional, 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 nas figuras 13 e 14.

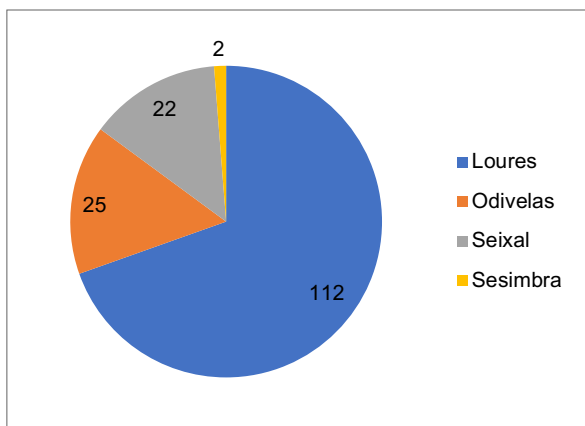


Figura 13. Municípios da AML com AUGI abrangidas por áreas de risco. Fonte: *si.AUGI*.

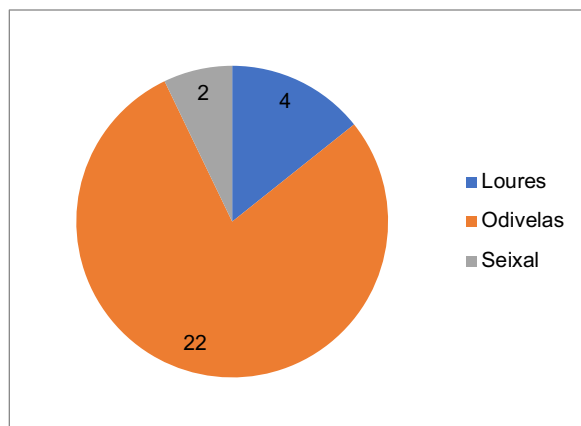


Figura 14. AUGI em que a reconversão depende da resolução de problemas relacionados com a prevenção e riscos. Fonte: *si.AUGI*.

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 por 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 9. Tipificação dos vários riscos que afetam AUGI da AML. Fonte: *si.AUGI*.

Município	Riscos naturais	Riscos antrópicos	Percentagem da área das AUGI correspondente a zonas de risco face à área total de AUGI
Loures	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instabilidade de vertentes</li> <li>• Risco sísmico</li> <li>• Zonas ameaçadas pelas cheias</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Classificação acústica</li> <li>• Erosão hídrica do solo</li> </ul>	100%
Odivelas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geológicos-geotécnicos</li> <li>• Instabilidade de vertentes</li> <li>• Zonas ameaçadas pelas cheias</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabilidade da edificação e infraestruturas</li> </ul>	35,67%
Seixal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proteção ao risco de incêndio</li> <li>• Redes de faixas de gestão combustível</li> <li>• Suscetibilidade à degradação e contaminação de águas superficiais</li> <li>• Zonas inundáveis</li> </ul>	-	10,79%
Sesimbra	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonas inundáveis</li> </ul>	-	1,92%

#### 4.5.4. 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.

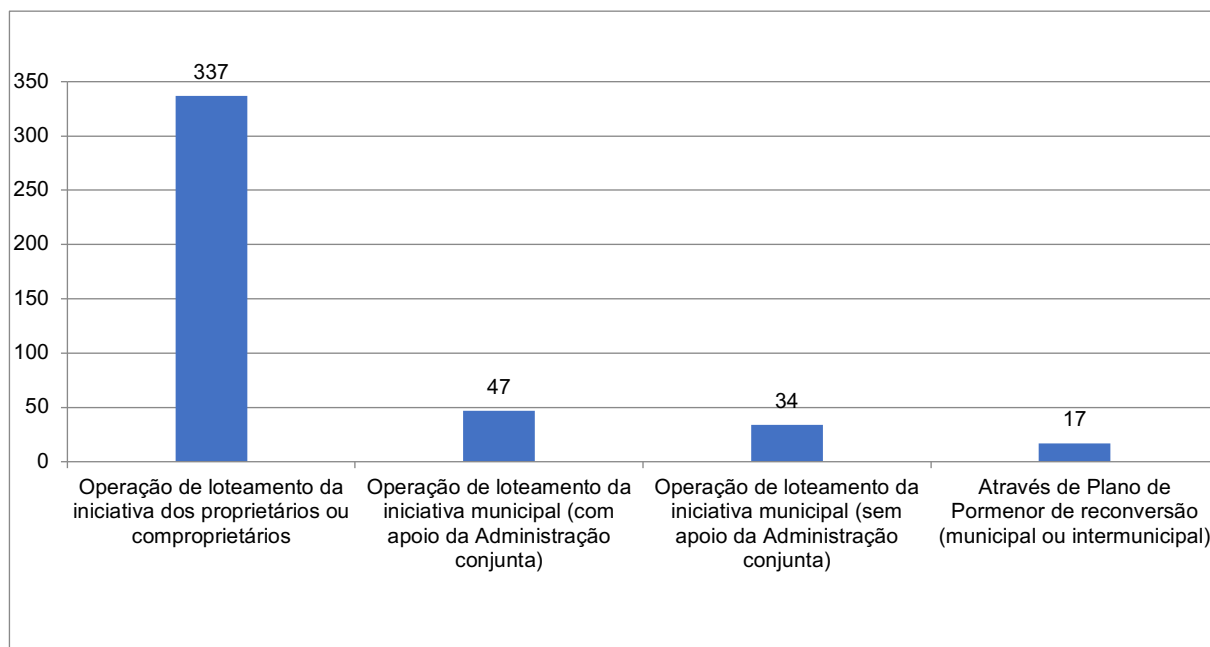


Figura 15. Número de AUGI dos municípios da AML consoante a modalidade de reconversão. Fonte: *si.AUGI*.

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 figuras 16 e 17.

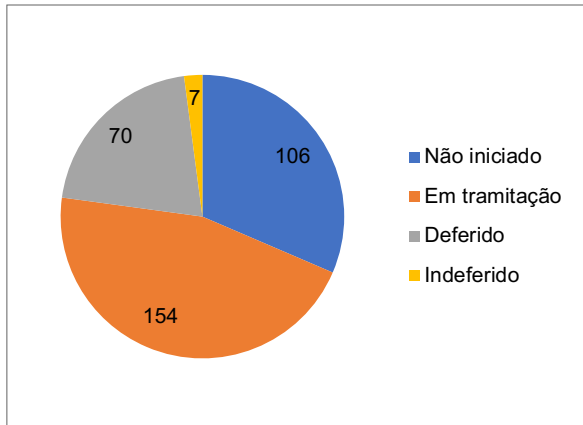


Figura 16. Situação do processo de licenciamento das operações de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários na AML. Fonte: *si.AUGI*.

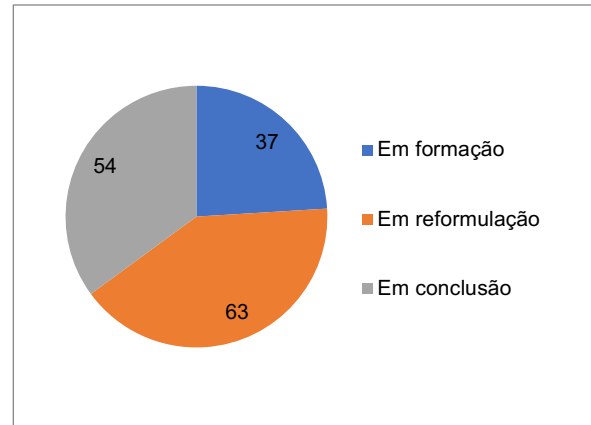


Figura 17. Situação dos processos das operações de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários na AML que se encontram em tramitação. Fonte: *si.AUGI*.

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:

- Desrespeito pelas prescrições da presente lei;
- Desconformidade do pedido com os planos territoriais em vigor;
- 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 em 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 nas figuras 18 e 19.

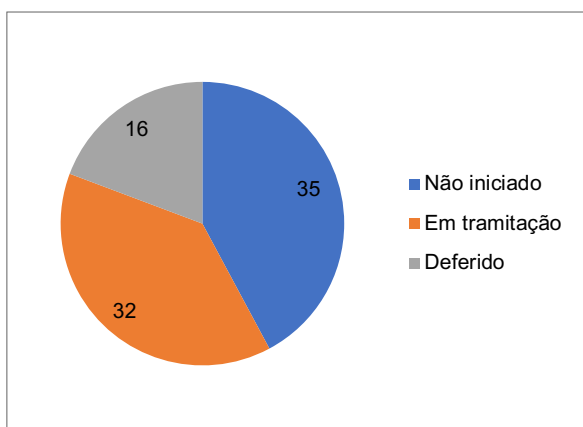


Figura 18. Situação dos processos de operação de loteamento municipal na AML. Fonte: *si.AUGI*.

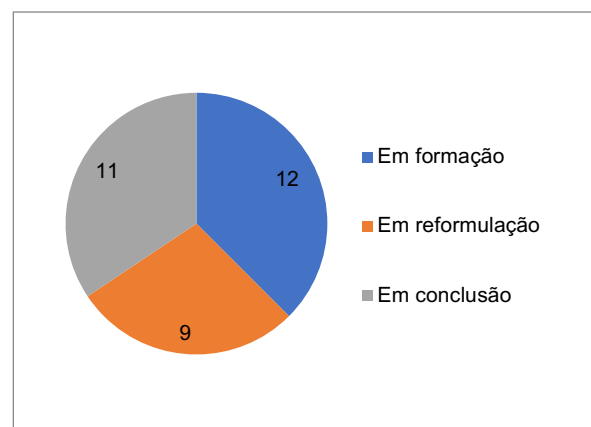


Figura 19. Situação dos processos das operações de loteamento municipal na AML que se encontram em tramitação. Fonte: *si.AUGI*.

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.

#### 4.5.5. Quantificação dos Projetos de Reconversão (por Município)

No que concerne a caracterização quantificada dos projetos de reconversão, para o n.º de parcelas/fracções e respetiva ocupação e área, na maioria das AUGI não é possível obter informações precisas, 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 aparentemente errónea, quando por exemplo a soma da área total das fracções de terreno destinadas a habitação, equipamentos, espaços verdes e fracções 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 fracções habitacionais indicado. Na tabela 10 encontra-se um resumo com as respostas obtidas no grupo 6 (quantificação da AUGI original e do projeto de reconversão) do formulário:

Tabela 10. 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	Não aplicável	435
	Com respostas aparentemente corretas	14	28	37	19	70	130	149	200	146		166
	Com respostas aparentemente incorretas	421	407	398	416	365	305	286	235	289		269

Em Alcochete, para a AUGI designada por “Plano Pormenor da AUGI do Bairro do Maçãs”, de 8,05 ha, é indicado que, tanto previstas na AUGI original, como no levantamento da situação atual, existiam 36 fracções, destinadas a habitação. Na proposta de reconversão, estas passam para 90 fracções, existindo ainda uma fracção destinada a equipamentos. Através da área de fracções destinadas a habitação é possível perceber que existe uma média de 624,37 m<sup>2</sup> por lote. É ainda indicado que existem 103 fogos previstos na proposta de reconversão bem como um equipamento a instalar em fracções autónomas de edifícios e quatro fracções autónomas destinadas a outros usos, que correspondem a 300 m<sup>2</sup>. A área total de construção desta AUGI corresponde a 24104 m<sup>2</sup>. 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, na AUGI designada por “AUGI E – Serra da Mira”, de 2,25 ha, é indicado 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<sup>2</sup>, uma destinada a equipamento, com 504,85 m<sup>2</sup>, duas destinadas a espaços verdes, com 362,35 m<sup>2</sup> e três frações destinadas a outros usos, com 605,6 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>.

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 nove, é possível perceber que existe uma média de 894,68 m<sup>2</sup> por lote habitacional, destacando-se a AUGI “Rua da Machada” (figura 20), que apresenta uma média de 1597,61 m<sup>2</sup> por lote habitacional nos seus 5,7 ha.

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 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

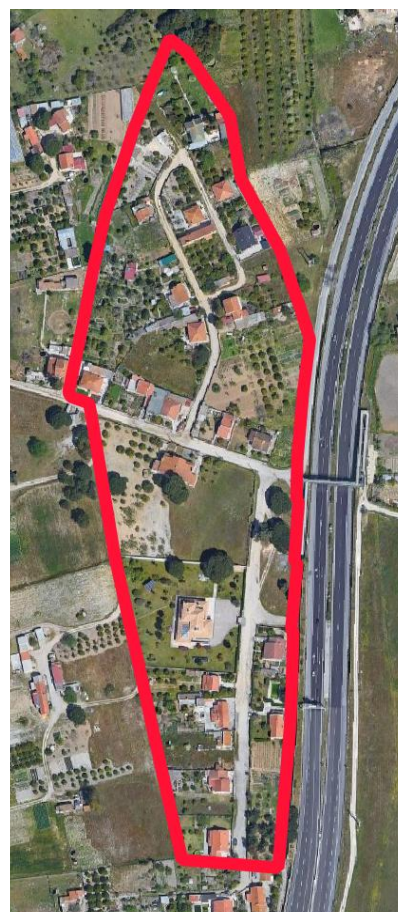


Figura 20. AUGI "Rua da Machada", no Barreiro. Fonte: *si.AUGI* e *Google Maps*.

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, em 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” (figura 21) 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



Figura 21. AUGI “Portela da Azóia – UGT 3”, em Loures. Fonte: *si.AUGI* e *Google Maps*.

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<sup>2</sup> 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 as 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 terreno/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 por não haver possibilidade de reconversão, destacando-se mais uma vez a AUGI “Portela da Azóia – UGT 3”, onde ao longo dos 9,05 ha é necessário demolir um total de 223 frações de terreno/lotes, o que corresponde a 84% das frações da AUGI (267).

No município da Moita, para a única AUGI submetida, designada por “Alto do Moinho” (figura 22), 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<sup>2</sup> de área, o que corresponde a uma média de 253,92 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 22. AUGI "Alto do Moinho", na Moita. Fonte: si.AUGI e Google Maps.

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,

dados que estas ainda se encontram em fase de estudos de caracterização 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, é possível destacar a AUGI “Casal do Saramago” (figura 23) que atualmente apresenta apenas um lote destinado a habitação com 305,93 m<sup>2</sup> e uma outra fração destinada a equipamentos com



Figura 23. AUGI "Casal do Saramago", em Odivelas. Fonte: *si.AUGI e Google Maps.*

2636,35 m<sup>2</sup> e na respetiva proposta de reconversão são previstos 24 lotes habitacionais, com um total de 3597,39 m<sup>2</sup> 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.

Destacam-se também outras cinco 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 “Bairro Borrageiro – Rua da Boa Vontade” (82%), “Bairro Fontainha 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 110 frações em média 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 oito 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<sup>2</sup>), uma destinada a equipamentos (768 m<sup>2</sup>), uma destinada a espaços verdes (3201 m<sup>2</sup>) e 9 frações destinadas a outro tipo de usos (5792,9 m<sup>2</sup>). Esta é a única AUGI das quatro que apresenta necessidade de demolições, sendo cinco 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<sup>2</sup>), duas destinadas a equipamentos (962,53 m<sup>2</sup>), quatro destinadas a espaços verdes (10734,77 m<sup>2</sup>) e três frações destinadas a outro tipo de usos (3233,29 m<sup>2</sup>). A terceira apresenta um total de 420 frações, sendo 412 para habitação (436 fogos com 115396,54 m<sup>2</sup>), duas destinadas a equipamentos (49,15 m<sup>2</sup>), quatro destinadas a espaços verdes (16731,7 m<sup>2</sup>) e duas destinadas a outro tipo de usos (585,3 m<sup>2</sup>). Por fim, a última apresenta um total de 402 frações, sendo 395 para habitação (396 fogos com 129962,81 m<sup>2</sup>), 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 ha 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<sup>2</sup> 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 oito 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 oito 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 “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 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” (figura 24) que contempla 3,58 ha sendo a dimensão média de 606,78 m<sup>2</sup> por fração. Nesta AUGI são considerados 50 lotes habitacionais, com 52 fogos e nove frações para outro tipo de usos que não equipamentos e espaços verdes, onde serão inseridos nove edifícios. Nesta AUGI serão demolidas um total de 37 frações de terreno devido a “adequação do edificado”.



Figura 24. "AUGI Nº 100 – Cerrado Novo – Campo Grande", em Sintra. Fonte: *si.AUGI* e *Google Maps*.

Neste município, 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<sup>2</sup>. 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 N° 105 – Aldeia dos Macacos” (figura 25), são especificados somente 5 fogos de habitação permanente e 40 de habitação secundária.



Figura 25. “AUGI N° 105 – Aldeia dos Macacos”, em Sintra. Fonte: *si.AUGI* e *Google Maps*.

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.

#### 4.5.6. 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 consta que “*se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas a que se refere a alínea h)*”<sup>16</sup> do artigo 2.º ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio ou ainda

<sup>16</sup> 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.

nos casos referidos no n.º 4 do artigo anterior<sup>17</sup>, 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.

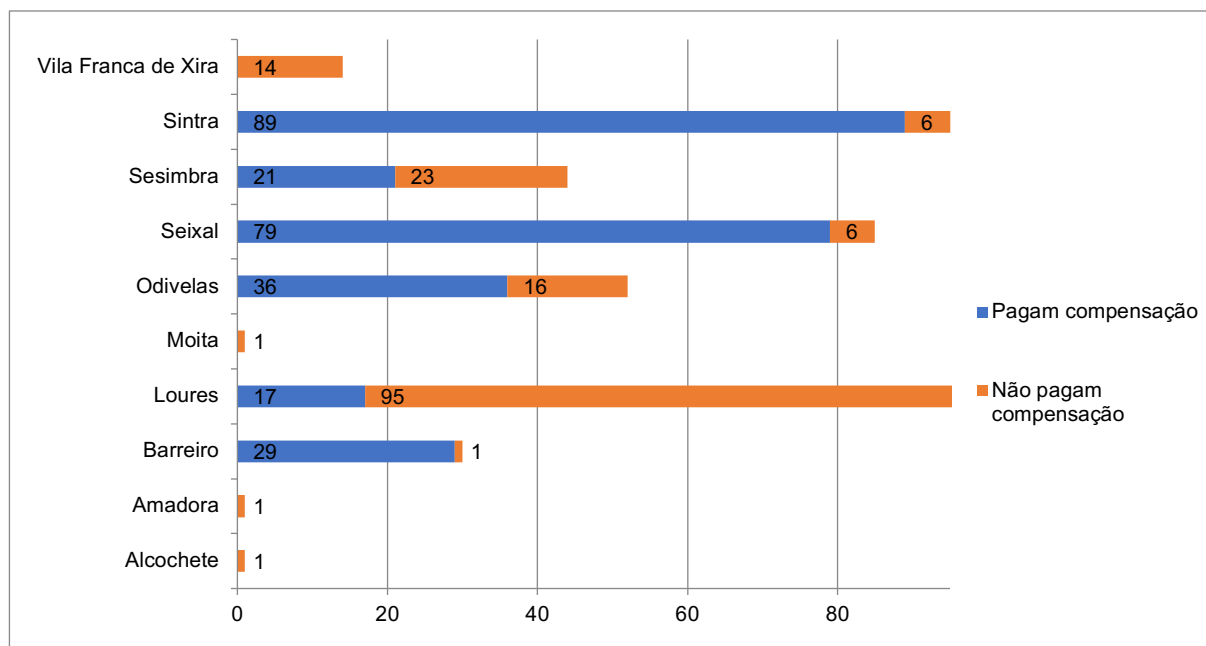


Figura 26. AUGI consoante a situação de pagamento de compensações ao respetivo município na AML. Fonte: *si.AUGI*.

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, estacionamento, distribuição de água, saneamento unitário e separativo, distribuição de energia elétrica e infraestruturas de telecomunicação, mas que

<sup>17</sup> Espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de natureza privada.

carecem de reforço. 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 infraestruturização, 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. O município da Amadora não é considerado, uma vez que a sua AUGI não tem infraestruturas em falta.

Tabela 11. 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 estacionamento	Distribuição de água	Saneamento unitário	Saneamento separativo	Distribuição de energia elétrica	Telecomunicações	Número de AUGI total 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 (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 67% das AUGI da AML. Seguem-se os arruamentos, passeios e estacionamento, 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 estacionamento

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 12. 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 monetário médio, por parcela, das participações 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 perceptível 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).

#### 4.5.7. Comparticipações

No que concerne à participação 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 apresenta 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, participar 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 apenas sete AUGI terão a participação do município nos custos de obras de urbanização, acontecendo o mesmo para nove AUGI de Vila Franca de Xira. No município de Loures é indicado que a participação 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 participação 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 participação máxima de 15% nas despesas em obras de urbanização para as AUGI.

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

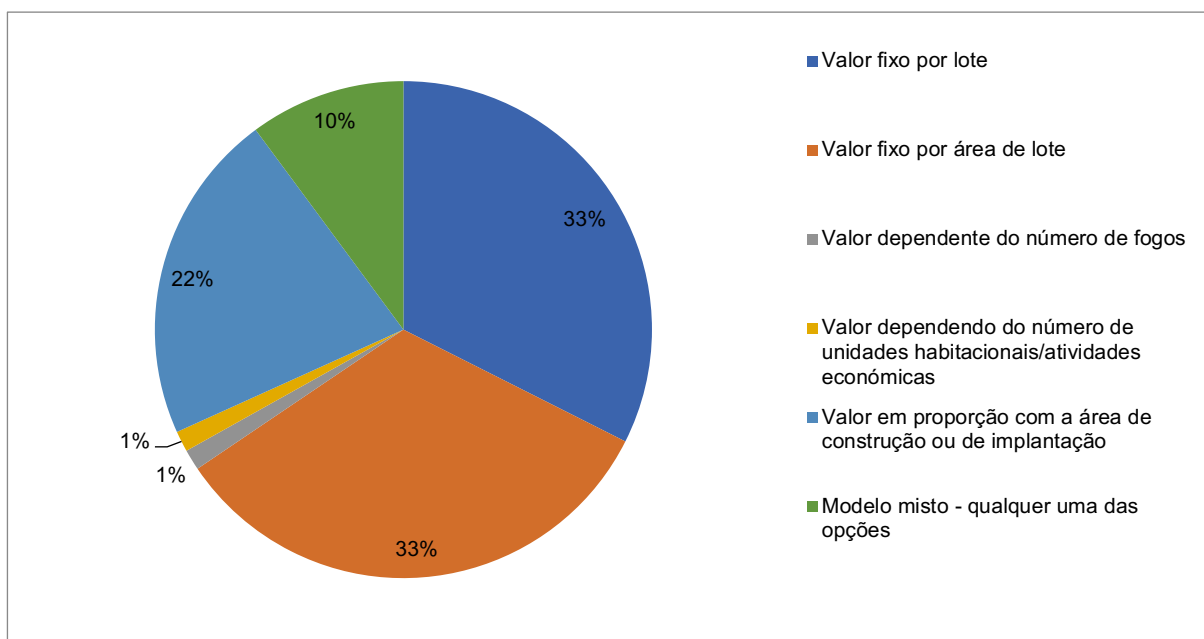


Figura 27. Participação dos proprietários ou comproprietários nos encargos de infraestruturização das AUGI em processo de reconversão, consoante a modalidade. Fonte: *si.AUGI*.

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 28 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:

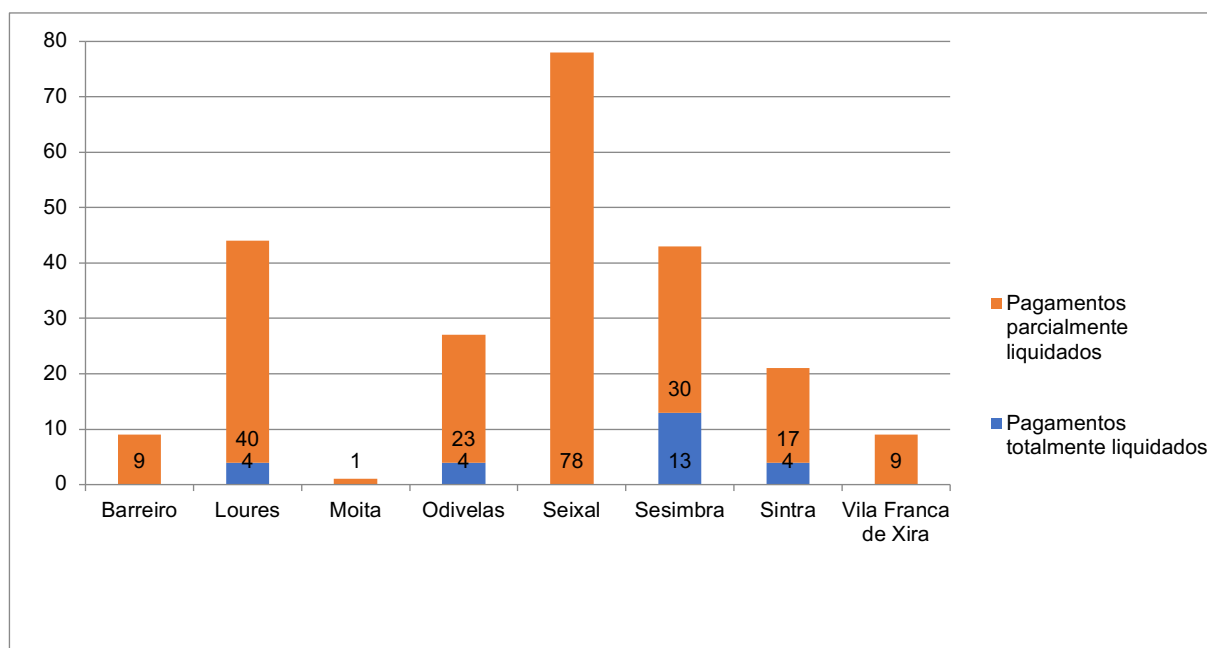


Figura 28. Situação perante o pagamento dos encargos com a infraestruturação. Fonte: *si.AUGI*.

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 onde 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 participações 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 29. Em relação à média do valor por parcela de todas as AUGI em que esses valores foram submetidos, encontra-se na figura seguinte:

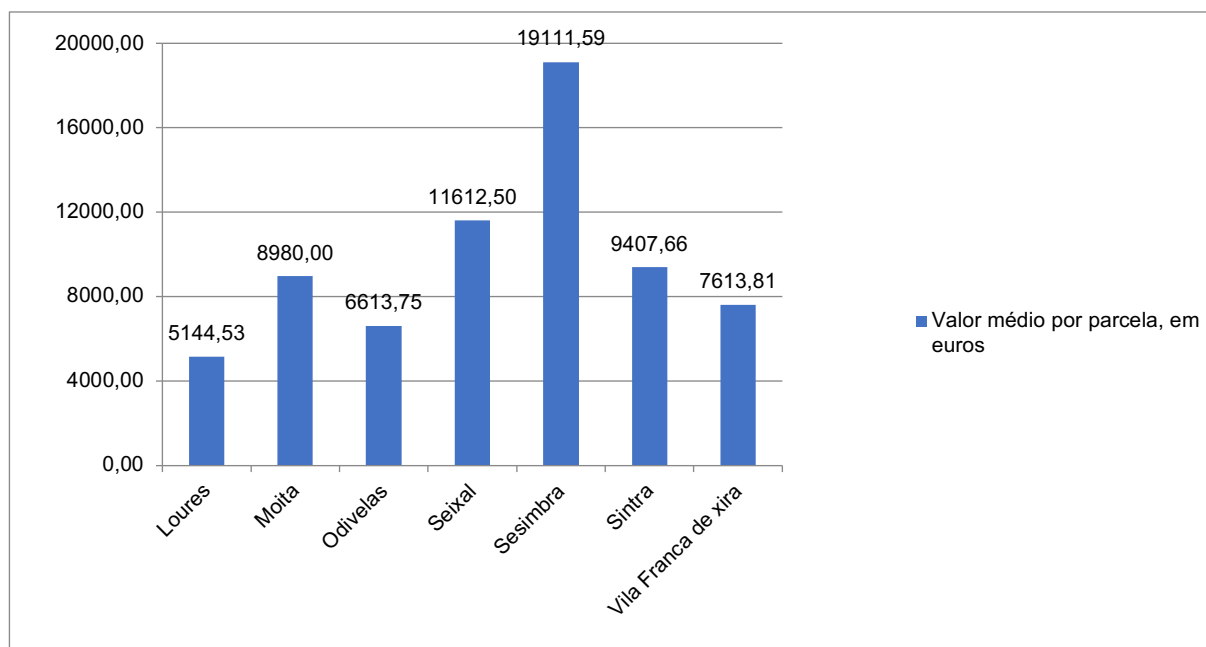


Figura 29. Média para todas as AUGI do município, do valor por parcela das participações para infraestruturas, taxas e cedências. Fonte: *si.AUGI*.

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

#### 4.5.8. Legalização das Construções, Administração Conjunta e Número de Proprietários

No que concerne à 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 AUGI, respetivamente. As restantes AUGI da AML encontram-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” (figura 30) de 19,2 ha também sem qualquer construção. Estas AUGI localizam-se sobre zonas maioritariamente com solos onde predomina a atividade agrícola ou áreas abandonadas em territórios artificializados (classificação da COS).



Figura 30. AUGI “Plano Pormenor R. AUGI 24 - Ribeira do Marchante”, em Sesimbra. Fonte: *si.AUGI* e *Google Maps*.

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

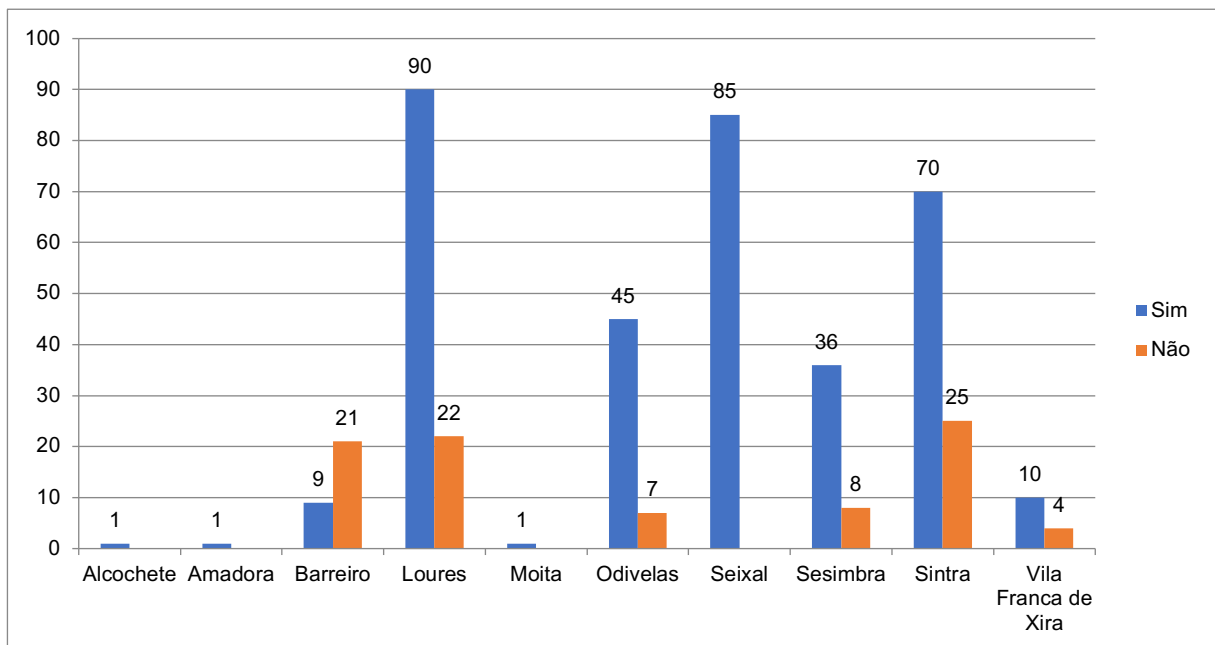


Figura 31. AUGI da AML onde foi e não formada administração conjunta, consoante o município a que pertencem. Fonte: *si.AUGI*.

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

Município	Designação da AUGI	Número total de proprietários	Área da AUGI	Número de proprietários médio por hectare
Sintra	AUGI N.º 66 - Abrunheira	660	38,04	17,35
Vila Franca de Xira	Quinta do Alferes	294	49,85	5,90
Sintra	AUGI N.º 83 Varge Mondar	150	28,5	5,26
Sintra	AUGI N.º 25 Raposeiras	140	15,11	9,27
Odivelas	Bairro das Granjas Novas	100	18,37	5,44
Vila Franca 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
Vila Franca 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
Vila Franca de Xira	Casal das Areias I	43	2,08	20,67
Vila Franca de Xira	João Cravo e Rosário	35	1,65	21,21
Vila Franca 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

Município	Designação da AUGI	Número total de proprietários	Área da AUGI	Número de proprietários médio por hectare
Vila Franca de Xira	Casal da Raposeira	28	1,12	25,00
Vila Franca 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 N.º 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 são “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).

#### 4.5.9. Ponto de Situação das AUGI da Área Metropolitana de Lisboa

Dado a grande dimensão de respostas, quer em número de respostas distintas e extensão das mesmas, quer em diversidade de situações referidas nas 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 encontrava 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 infraestruturização, 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 de 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 nove 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 participação 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 14. 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 de Loures. 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 de Loures, o que levou a atrasos relativos à programação inicial, 28 têm que ver com uma falta de interesse por parte dos proprietários e sete 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 infraestruturização, 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 a sua 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 às AUGI “Casal do Saramago”, “Alto de Famões” e “Cassapia”, com valores médios por parcelas das participações para infraestruturização 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 junho de 2016, as operações de reconversão de 33 das 85 AUGI do Seixal encontravam-se em tramitação, para 16 AUGI a operação de loteamento não teria sido iniciada e existia ainda uma AUGI com processo indeferido e outra com processo em fase de estudo de reconversão urbanística. Para as restantes 34 AUGI não foi submetida 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 publicação do PDM do Seixal. 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 do 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 15. 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 Programa da Orla Costeira Alcobaça-Cabo Espichel (POC - ACE), para efeitos de alterações por adaptação do PDM de Sesimbra 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 PP 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 para as quais estão previstas operações de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários se encontravam sem operação de reconversão em curso, 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 de Sintra, 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 de Reconversão. 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 16. Número de proprietários consoante o grupo etário, das AUGI que indicam associativismo fraco em Sintra. Fonte: *si.AUGI*.

AUGI	Área da AUGI (em hectares)	Idade até 25 anos	Idade entre 26 e 65 anos	Idade entre 66 e 80 anos	Idade superior a 81 anos	Número total de proprietários
AUGI N.º 66 – Abrunheira	38,04	0	450	200	10	660
AUGI N.º 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 17. 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, pelo que nunca se tornou eficaz”; Os estudos de loteamento encontram-se aprovados; Falta de interesse dos proprietários dificultam as questões de propriedade, sendo que primeira AUGI 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.

AUGI	Situação
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.
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 – Parcela 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.

#### 4.6. AUGI Submetidas na Região Norte

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 (AUGI “Área Urbana de Génese Ilegal de Alvarães”), a sua área, 22,5 ha, é superior à soma das áreas de todas as 12 AUGI presentes em Matosinhos, 4,82 ha.



Figura 32. 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 AUGI “Área Urbana de Génese Ilegal de Alvarães”, em Viana do Castelo, é delimitada pela CM posteriormente a esta Lei, em 2006. No caso de Matosinhos, todas as AUGI presentes no seu território foram delimitadas anteriormente a esta Lei, no ano de 1992. A par do que acontece nas duas AUGI dos municípios de Sintra e Vila Franca de Xira, da AML, assume-se que nas AUGI de Matosinhos essa data poderá corresponder ao reconhecimento no terreno da existência de construções de origem ilegal, dado esta data ser anterior à introdução do conceito de AUGI e à necessidade da sua delimitação pela LAUGI. É ainda indicado que as AUGI do Norte 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 também que a AUGI de Viana do Castelo encontra-se classificada como espaço urbano ou urbanizável no respetivo plano territorial enquanto as AUGI de Matosinhos estão parcialmente classificadas como urbanas ou urbanizáveis nos termos do artigo 5.<sup>o</sup><sup>18</sup>. 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. 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 "Leiria da Areia", em Matosinhos, em que a tramitação se encontra em fase de conclusão, para as restantes AUGI do Norte, 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 (figura 33), 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.

---

<sup>18</sup> Deste modo, a maior parte da área da AUGI deve estar delimitada como urbana ou urbanizável bem como a área não classificada como urbana ou urbanizável estar ocupada maioritariamente como construções destinadas a habitação própria.



Figura 33. AUGI "Leiria da Areia", em Matosinhos. Fonte: *si.AUGI* e *Google Maps*.

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 18. 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 (m <sup>2</sup> )
Leiria da Areia	1008,31	100
Ilídio Artilheiro	250,15	400
Bouça do Corgo Corrego	3428,50	5300
Boucinha do Corgo	325,75	100
Sítio Travessa de Imbelos Lugar do Paiço	417,27	600

Relativamente às infraestruturas em falta para as AUGI de Matosinhos, estas resumem-se na tabela seguinte. Para a AUGI de Viana do Castelo não são preenchidas infraestruturas em falta.

Tabela 19. AUGI que apresentam infraestruturas em falta em Matosinhos. Fonte: *si.AUGI*.

AUGI	Arruamentos, passeios e estacionamento	Saneamento unitário	Saneamento separativo
Camposinhos	X		
Leira da Areia			X
Gloria de Sousa Nenes Cabeça de Casal da Herança de Zeferino Rodrigues Mart (sic)	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 três AUGI existem arruamentos, passeios e estacionamento e em duas saneamento unitário ou separativo. As AUGI que possuem as infraestruturas mas onde estas necessitam de reforço, encontram-se na tabela seguinte:

Tabela 20. AUGI que apresentam infraestruturas mas que estas necessitam de reforço no Norte. Fonte: *si.AUGI*.

AUGI	Arruamentos, passeios e estacionamento	Distribuição de Águas	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 Artibeiro	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 oito AUGI não irão realizar qualquer obra de urbanização. Para as restantes cinco AUGI que necessitam de obras de urbanização, é referido que 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 aparentemente errada, inviabilizando uma correta análise.

Em junho de 2016, é indicado que a AUGI de Viana do Castelo se encontrava em fase de proposta de delimitação integrada na respetiva unidade operativa de planeamento e gestão e que as AUGI de Matosinhos se encontravam para análise técnica dos processos ou para conclusão das obras de urbanização.

Especificamente em relação às dificuldades encontradas nos processos de reconversão, para a AUGI de Viana do Castelo são indicadas dificuldades na ordem da definição do cadastro. Em Matosinhos, na AUGI “Administração Conjunta da AUGI denominada de Camposinhos” é indicada a necessidade de “reestruturação da área envolvente”, na AUGI “Domingos Lourenço Pereira” é indicado que “não são cumpridas as normas técnicas e regulamentares aplicáveis” e na AUGI “AUGI Boucinha do Corgo”, é indicado que “aguarda-se elaboração um projeto urbano de espaço público, coerente com a estratégia da revisão do PDM”. Para as restantes nove AUGI não são indicadas dificuldades nos processos de reconversão.

#### 4.7. Carta de Uso e Ocupação do Solo de Portugal Continental

A Carta de Uso e Ocupação do Solo de Portugal Continental, designada de forma abreviada por COS, é produzida pela Direção-Geral do Território (DGT), abrangendo todo o território de Portugal Continental. A COS encontra-se disponível para uma série temporal de quatro anos, sendo a mais antiga do ano de 1995, seguindo-se 2007, 2010 e a mais recente em 2015. A COS é realizada no formato digital vetorial, através da análise visual de fotografias aéreas do território, de forma caracterizar a ocupação de solo correspondente, tendo uma unidade mínima cartográfica de 1 hectare. Desta forma, torna-se numa mais-valia no que toca à caracterização do território e das dinâmicas dos seus sistemas.

A COS encontra-se subdividida em cinco grandes categorias correspondendo a *territórios artificializados, áreas agrícolas e florestais, florestas e meios naturais e semi-naturais, zonas húmidas* e por fim a *corpos de água*. Estas categorias apresentam um total de 87 subcategorias.

De modo a complementar a análise da COS, foi ainda usado a base cartográfica do *Google Maps*. Foi possível assim cruzar a cartografia da COS, com a base cartográfica e com os limites das AUGI em processo de reconversão, de forma a enriquecer a análise.

Neste subcapítulo, todas as citações (com a descrição das subcategorias da COS) foram retiradas do relatório técnico de apoio à COS, *Especificações Técnicas da Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) de Portugal Continental para 1995, 2007, 2010 e 2015*, produzido pela DGT e disponibilizado no seu sítio da internet (Caetano, Igreja, & Marcelino, 2018).

#### Região Norte

Na zona Norte, no município de Matosinhos, a maioria das AUGI encontram-se localizadas em zonas de tecido urbano descontínuo, significando que são *áreas de tecido urbano na sua maior parte ocupadas por construções do tipo residencial. Nas áreas classificadas como urbano descontínuo os edifícios e outras superfícies artificializadas estão associados a áreas com vegetação e solo nu, as quais ocupam uma superfície significativa, embora descontínua*. Existem ainda AUGI em zona de tecido urbano contínuo predominantemente horizontal, o que se traduz em *áreas de tecido urbano contínuo em que os edifícios com altura inferior a 3 andares ocupam uma superfície superior ou igual a 50% da parcela* e uma AUGI em zona onde predomina a função industrial. Dado que as AUGI de Matosinhos apresentam dimensões muito reduzidas e uma vez que se encontram muito dispersas entre si, a sua representação no mapa não apresenta uma boa leitura.

Em relação ao município de Viana do Castelo, a AUGI submetida encontra-se numa zona onde predomina o tecido urbano descontínuo esparso, o que se traduz numa *área de tecido urbano nas quais a superfície impermeabilizada ocupa uma área superior ou igual a 30% e inferior a 50% da superfície total*. Parte da AUGI ainda se encontra em zona de mato e de solo agrícola (figura 34).

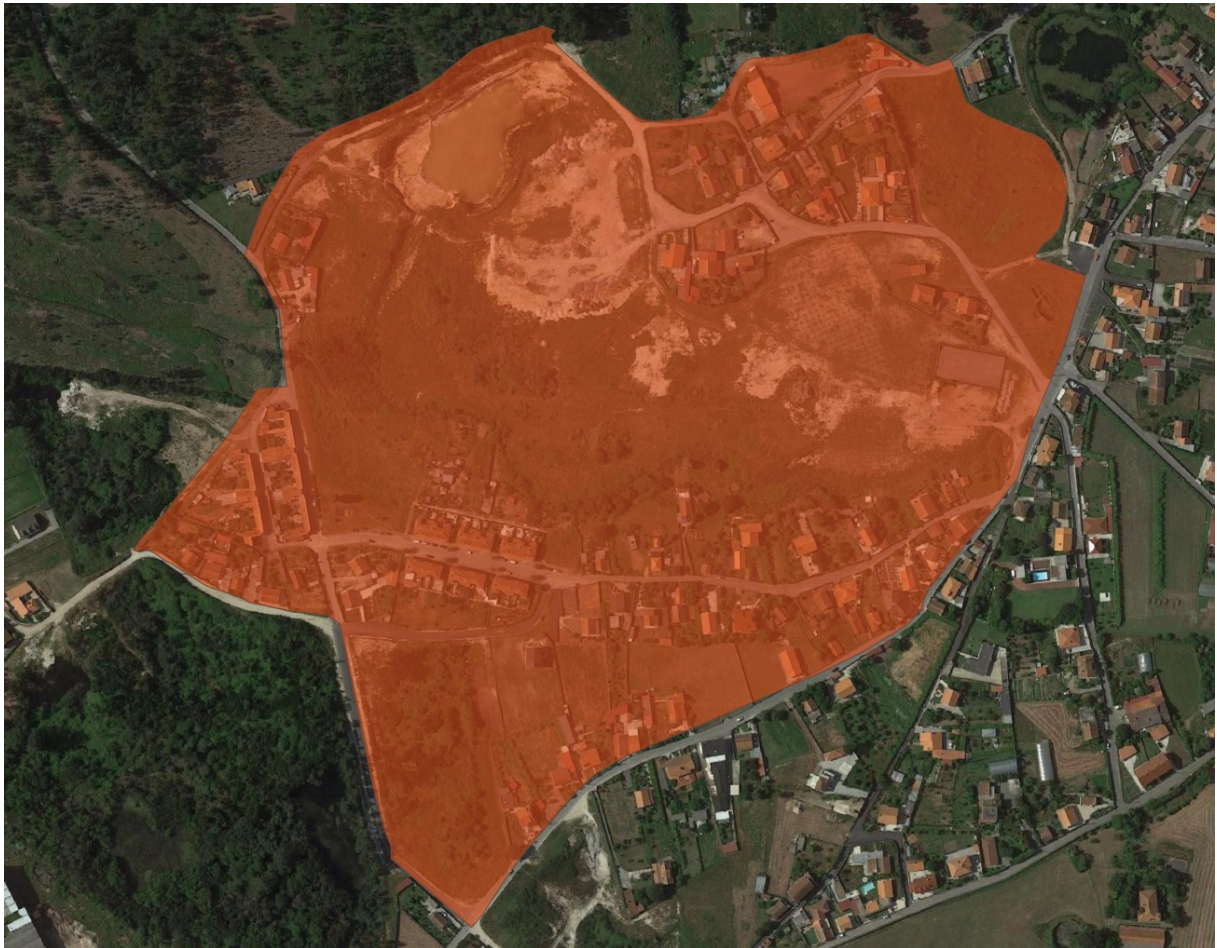


Figura 34. AUGI “Área Urbana de Génese Ilegal de Alvarães”, em Viana do Castelo. Fonte: *si.AUGI* e *Google Maps*.

### Região Centro

No caso do município de Castelo Branco, o único da zona Centro onde foram submetidas AUGI, apenas uma corresponde a uma área artificializada. Esta encontra-se maioritariamente numa zona onde predomina o tecido urbano descontínuo estando também uma pequena parte na categoria de outras instalações desportivas, significando a presença de estádios de futebol, infraestruturas anexas e outros equipamentos desportivos inclusos ou não no tecido urbano envolvente. As outras duas AUGI encontram-se em áreas agrícolas e florestais correspondendo às categorias de sistemas culturais e parcelares complexos, pastagens permanentes e culturas temporárias de sequeiro. Através da sobreposição das AUGI georreferenciadas com a base cartográfica do *Google Maps* é possível visualizar que estas AUGI estão de facto localizadas em zonas de solo exclusivamente agrícola, ao invés de solo urbano (figura 35).

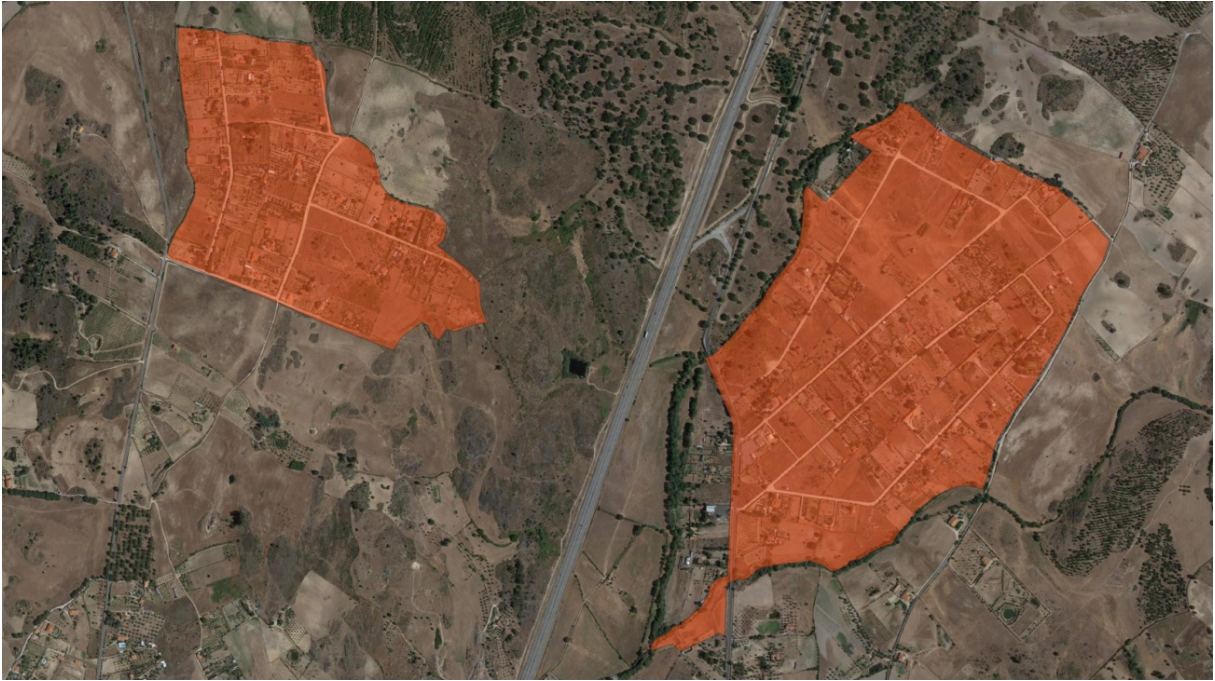


Figura 35. AUGI “Plano de Pormenor do Lirião” e AUGI “Plano de Pormenor de Recuperação da Tapada das Figueiras”, em Castelo Branco. Fonte: *si.AUGI* e *Google Maps*.

### Região Alentejo

Na zona do Alentejo, as duas AUGI submetidas em Odemira, encontram-se em zonas de tecido urbano descontínuo e tecido urbano contínuo predominantemente horizontal. É facilmente perceptível que ao longo dos 4,25 ha não existe qualquer padrão no que toca às urbanizações da primeira AUGI (Cruzamento de Almogrove), sendo que na segunda (Brejo da Estrada Nova – Vila Nova de Mil Fontes) nota-se um padrão de continuidade horizontal (figura 34).



Figura 36. AUGI “Cruzamento de Almogrove” e AUGI “Brejo da Estrada Nova - Vila Nova de Milfontes”, no Alentejo. Fonte: *si.AUGI* e *Google Maps*.

## Área Metropolitana de Lisboa

Na AML, no município de Alcochete, onde foi submetida apenas uma AUGI (figura 37), é possível perceber através da comparação da sua área com a classificação da COS que a maioria da AUGI está localizada sobre tecido urbano contínuo predominantemente horizontal, na zona sul da AUGI. Na zona norte da AUGI observa-se tecido urbano descontínuo e é ainda possível localizar uma pequena zona pertencente à categoria agrícola da COS.



Figura 37. AUGI “Plano Pormenor da AUGI do Bairro do Maçãs”, em Alcochete. Fonte: *si.AUGI* e *Google Maps*.

Na Amadora, também foi submetida apenas uma AUGI (figura 38), sendo facilmente observável que pertence à categoria de tecido urbano descontínuo da COS, uma vez que não apresenta qualquer padrão de continuidade no que toca à construção das habitações.



Figura 38. AUGI “E - Serra da Mira”, em Amadora. Fonte: *si.AUGI* e *Google Maps*.

No município do Barreiro, onde foram submetidas 30 AUGI (figura 39), estas encontram-se maioritariamente localizadas sobre zonas pertencentes a tecido urbano descontínuo, com a exceção de duas AUGI que se localizam sobre tecido urbano contínuo predominantemente vertical, significando que *os edifícios com altura superior ou igual a 3 andares ocupam uma superfície superior ou igual a 50% da parcela*, e sobre tecido urbano contínuo predominantemente horizontal, edifícios com altura inferior a 3 andares.



Figura 39. AUGI do Barreiro. Fonte: *si.AUGI* e *Google Maps*.

No município de Loures, onde foram submetidas 112 AUGI (figura 40), a maioria engloba edifícios com altura inferior a 3 pisos, pertencendo à categoria de tecido urbano contínuo predominantemente horizontal da COS. Apenas na zona sudoeste do município é possível observar outro tipo de padrão. As AUGI localizadas mais próximas do rio Tejo estão sobre áreas onde predomina um tecido urbano descontínuo. É ainda possível encontrar algumas AUGI onde predomina solo industrial e outras sobre terrenos agrícolas.



Figura 40. AUGI de Loures. Fonte: *si.AUGI* e *Google Maps*.

No município da Moita, foi submetida uma única AUGI (figura 41) com 4,58 ha onde não existe qualquer tipo de tecido urbano. Esta encontra-se na sua maioria sobre solos florestais, havendo uma pequena parte a sudoeste sobre solos agrícolas.



Figura 41. AUGI "Alto do Moinho", na Moita. Fonte: *si.AUGI* e *Google Maps*.

No município de Odivelas, onde foram submetidas 52 AUGI (figura 40), a maioria encontra-se localizada em áreas com tecido urbano descontínuo. Existe ainda um pequeno conjunto de AUGI sobre tecido urbano contínuo predominantemente horizontal e tecido urbano descontínuo esparso. Outro pequeno conjunto de AUGI integra a categoria de tecido urbano contínuo predominantemente vertical.



Figura 42. AUGI de Odivelas. Fonte: *si.AUGI* e *Google Maps*.

No Seixal, onde se encontram 85 AUGI em processo de reconversão (figura 43), é possível observar-se que cerca de metade das AUGI estão sobre zonas onde predomina o tecido urbano descontínuo e outra metade sobre zonas onde os edifícios apresentam altura inferior a 3 pisos, estando na categoria de tecido urbano contínuo predominantemente horizontal da COS.



Figura 43. AUGI do Seixal. Fonte: *si.AUGI* e *Google Maps*.

Em Sesimbra, onde foram submetidas 44 AUGI (figura 44), destacam-se três AUGI de dimensão bastante superiores às restantes, com 75,78 ha, 73,86 ha e 68,6 ha. A grande maioria das AUGI de Sesimbra localizam-se sobre áreas com tecido urbano descontínuo da COS. Existem apenas três AUGI, onde uma pequena parte das mesmas se localiza sobre uma área de floresta, sobre terrenos agrícolas e áreas em construção, significando que apresentam *áreas em construção (escavações, estaleiros, etc.)* e *áreas abandonadas inseridas num contexto urbano*.



Figura 44. AUGI de Sesimbra. Fonte: *si.AUGI* e *Google Maps*.

No município de Sintra, a quase totalidade das AUGI encontram-se na zona este e sul. Nestas é possível observar todos os tipos de tecido urbano no que toca à classificação dos territórios artificializados da COS. Estão, portanto, localizadas sobre áreas com tecido urbano descontínuo, tecido urbano descontínuo esperso, tecido urbano contínuo predominantemente horizontal e ainda áreas com tecido urbano contínuo predominantemente vertical. As AUGI de Sintra encontram-se na figura 45:



Figura 45. AUGI de Sintra. Fonte: *si.AUGI* e *Google Maps*.

Em Sintra, destaca-se ainda o caso da AUGI do Casal de Cambra (figura 46), que apresenta uma área de 178 ha. Esta é a AUGI em processo de reconversão de maiores dimensões submetida na plataforma *si.AUGI*. Nesta AUGI em específico, é possível encontrar áreas com tecido urbano descontínuo, tecido urbano contínuo predominantemente vertical, tecido urbano descontínuo esparso, áreas abandonadas em territórios artificializados, áreas pertencentes à categoria de matos, áreas de agricultura, áreas de pastagens, de parques e jardins e áreas em construção. Ainda existem áreas pertencentes à categoria de rede viária e espaços associados da COS.

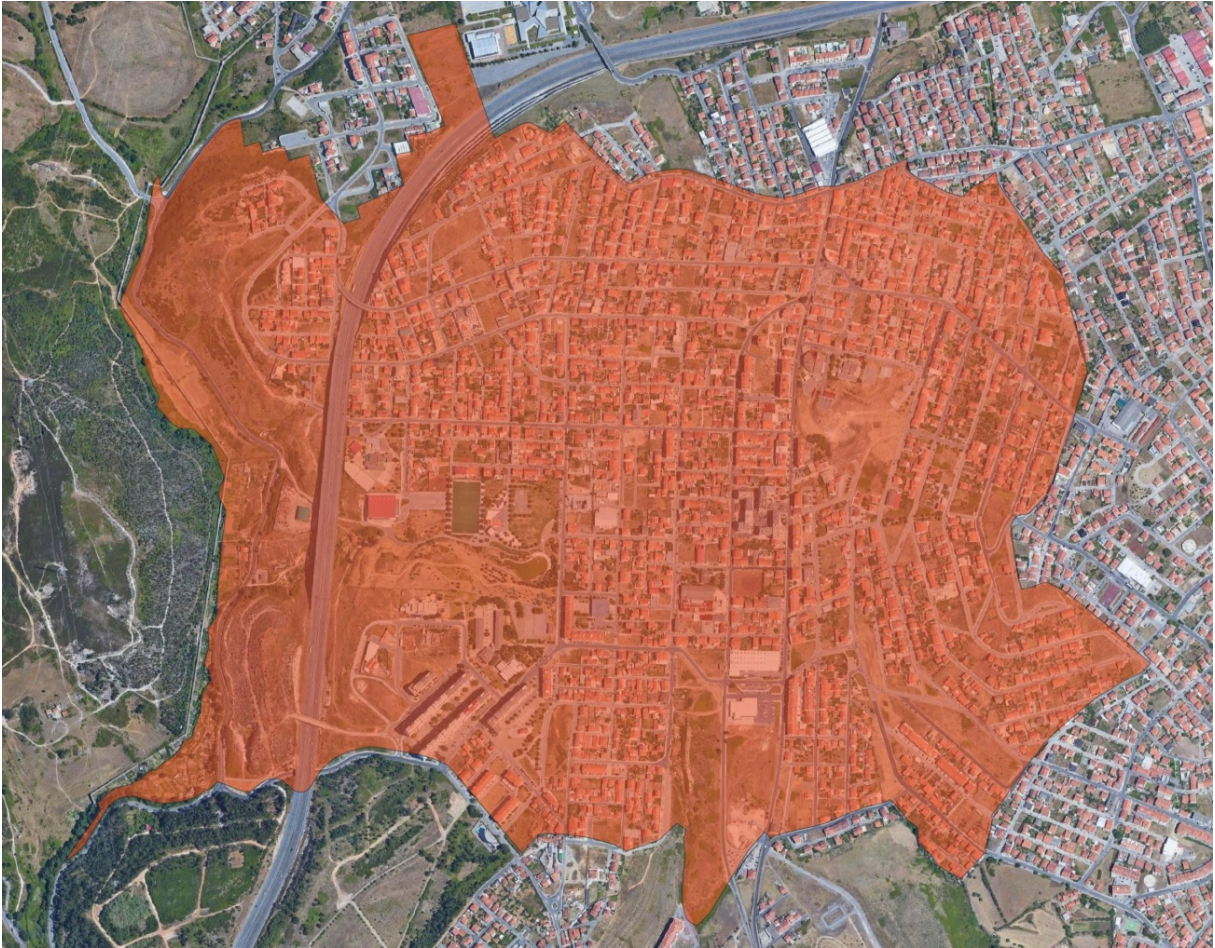


Figura 46. AUZI "Casal de Cambra", em Sintra. Fonte: *si.AUZI* e *Google Maps*.

No município de Vila Franca de Xira, foram submetidas 14 AUZI em processo de reconversão (figura 47). Estas encontram-se sobre áreas de matos, áreas agrícolas, áreas com tecido urbano descontínuo esparsos, áreas com tecido urbano descontínuo e tecido urbano contínuo predominantemente horizontal.



Figura 47. AUZI de Vila Franca de Xira. Fonte: *si.AUZI* e *Google Maps*.

Neste município destaca-se a AUGI de Cerrado de Baixo com uma área de 5,68 ha, estando exclusivamente localizada sobre uma área agrícola onde existem apenas arruamentos (figura 48).



Figura 48. AUGI “Cerrado de Baixo”, em Vila Franca de Xira. Fonte: *si.AUGI* e *Google Maps*.

### Caracterização Geral das AUGI com a COS

De forma a fazer uma caracterização geral de todas as AUGI em processo de reconversão, submetidas na plataforma *si.AUGI*, com as classificações da COS 2015, foram utilizadas as áreas medidas através das *shapefile* georreferenciadas das AUGI de modo a cruzar essa informação com a área das subcategorias pertencentes à COS. Nota-se que a soma das áreas de todas as AUGI submetidas corresponde a 30,547,987.594 m<sup>2</sup>. Encontra-se na tabela seguinte o resumo de toda a informação:

Tabela 21. Resumo das áreas de AUGI pertencentes à COS 2015, com as respetivas áreas e categorias. Fonte: *si.AUGI* e COS 2015.

Classe principal	Subclasse
Megaclasse “Terrenos Artificializados”  21,151,519.83 m <sup>2</sup> (69.24% da área das AUGI)	Classe “Tecido Urbano”  18,885,743.81 m <sup>2</sup> (89.29% da área das AUGI em Terrenos Artificializados)
	Outras categorias: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Áreas de deposição de resíduos</li> <li>• Áreas de extração de inertes</li> <li>• Áreas em construção</li> <li>• Campos de golfe</li> <li>• Equipamentos culturais e outros e zonas históricas</li> <li>• Espaços verdes urbanos</li> <li>• Indústria, comércio e equipamentos gerais</li> </ul>

Classe principal	Subclasse
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Outras instalações desportivas e equipamentos de lazer</li> <li>• Redes viárias e ferroviárias e espaços associados</li> </ul> <p style="text-align: center;">2,265,776.02 m<sup>2</sup> (10.71% da área das AUGI em Terrenos Artificializados)</p>
<p style="text-align: center;">Megaclasse "Outras"</p> <p style="text-align: center;">9,396,467.78 m<sup>2</sup> (30.76% da área das AUGI)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Agricultura</li> <li>• Espaços descobertos ou com vegetação esparsa</li> <li>• Florestas</li> <li>• Matos</li> <li>• Pastagens</li> <li>• Sistemas agro-florestais</li> <li>• Zonas húmidas</li> </ul>

Destaca-se que mais de 89% das áreas das AUGI em reconversão pertencem à classe dos tecidos urbanos. Ainda assim, é possível considerar cerca de 10% da área das AUGI pertencentes a outras categorias da megaclasse terrenos artificializados da COS. Em relação à megaclasse outras, cerca de 939 ha da área das AUGI pertencem a esta classe.

#### 4.8. Carta de Regime de Uso do Solo

A Carta do Regime de Uso do Solo, designada de forma abreviada por CRUS, é produzida pela Direção-Geral do Território, abrangendo todo o território de Portugal Continental. Segundo a DGT, esta tem por base o regime do uso do solo estabelecido nas cartas de ordenamento dos Planos Diretores Municipais em vigor. Deste modo, é realizada a uniformização das várias classes de uso do solo de forma a possibilitar tanto análises estatísticas como avaliação das políticas públicas.

A longo do tempo, a CRUS tem sido atualizada, de forma a ser ajustada à realidade do território nacional, bem como incluir as mais recentes alterações verificadas nos planos territoriais e legislação mais recente. Desta forma, sofreu alterações nos anos de 2007, 2009 e mais recentemente em 2015.

A CRUS encontra-se subdividida em três classes principais, correspondendo a *solo rural*, *solo urbano (urbanizado, urbanizável e sem classificação operativa)* e *solo não classificado*.

Desta forma, foi utilizada a *shapefile* da CRUS georreferenciada de forma a cruzar a informação com as áreas de AUGI em processo de reconversão submetidas na plataforma *si.AUGI* de modo a obter informações relativas à classificação dos solos da CRUS pertencentes às AUGI. Nota-se que a soma das áreas de todas as AUGI submetidas corresponde a 30.547.987.594 m<sup>2</sup>. Encontra-se na tabela seguinte o resumo da informação:

Tabela 22. Resumo das áreas de AUGI pertencentes à CRUS 2015, com as respetivas áreas, classes e categorias. Fonte: *si.AUGI* e CRUS 2015.

Categoria/classe da CRUS	Área de AUGI correspondente
Área total de AUGI inserida na CRUS 2015	30,509,129.042 m <sup>2</sup> (99,87% da área das AUGI)
Classe "Solo Urbano"	27,415,678.17 m <sup>2</sup> (89.86% da área das AUGI)
Classe "Solo Rural"	3,107,716.30 m <sup>2</sup> (10,19% da área das AUGI)
Categoria "Urbanizado" da Classe "Solo Urbano"	18,569,940.08 m <sup>2</sup> (67.73% da área das AUGI inserida na classe Solo Urbano)
Categoria "Urbanizável" da "Classe Solo Urbano"	5,105,797.17 m <sup>2</sup> (18.62% da área das AUGI inserida na classe Solo Urbano)
Categoria "Sem Classificação Operativa" da Classe "Solo Urbano"	3,772,865.92 m <sup>2</sup> (13.76% da área das AUGI inserida na classe Solo Urbano)

Naturalmente, a par do que acontece com a COS, percebe-se então que a grande maioria das AUGI se encontra localizada sobre solos urbanos, sendo a maioria pertencente à categoria *solo urbano* da CRUS. Nota-se ainda que 0,13% da área das AUGI em reconversão não pertence às classes da CRUS, o que corresponde a 38858,552 m<sup>2</sup>, ou seja, 3,89 hectares. Uma vez que existem estas áreas que não estão abrangidas pela CRUS 2015, bem como a CRUS 2015 apresentar duplicações de classificação em algumas áreas de AUGI, justifica-se a diferença entre o somatório das áreas das classes de *solo urbano* e *solo rural* da CRUS e o valor da área total de AUGI verificado. O mesmo acontece no somatório das áreas das categorias da classe *solo urbano* em relação à área de AUGI inserida na classe *solo urbano*.

## CAPÍTULO 5 - REFLEXÕES FINAIS

---

### 5.1. Limitações Sentidas ao Longo do Estágio

Através da participação na elaboração do relatório a cargo da DGT, foi possível realizar uma caracterização do panorama geral das AUGI que se encontram em processo reconversão em Portugal Continental, ainda que essa caracterização seja pouco representativa, dado apenas existirem respostas aos formulários de 14 municípios (5% dos municípios portugueses).

Inicialmente foram analisados os formulários submetidos de modo a verificar se existiam erros de preenchimento com necessidade de introdução de correções/solicitação de novos dados. Foram assim detetados alguns erros de preenchimento, sendo perceptível que a maioria decorria de dados imprecisos, preenchidos de forma incorreta ou existindo mesmo a ausência de resposta em algumas questões. Relativamente à falta de respostas, para a maioria das AUGI, é indicado que a comissão de administração não informou os dados em falta. Especificamente para a questão 12 A, onde são inquiridas as idades dos proprietários das AUGI, foi possível obter resposta para apenas 30 das 453 AUGI em processo de reconversão. Nos quadros dos grupos 6 e 7 existe uma grande quantidade de respostas em branco. Nomeadamente no grupo 6, como indicado anteriormente, foram encontradas respostas preenchidas de forma incorreta dado que o somatório das áreas das várias frações das AUGI consoante todos os usos eram bastante superiores ou inferiores à área das respetiva AUGI.

Em alguns casos em que as respostas incorretas nos formulários levaram à solicitação de dados corretos às respetivas câmaras municipais, o processo foi mais demorado pois algumas vezes não existiram respostas em tempo útil. A última solicitação de dados foi pedida à câmara municipal de Sesimbra e a resposta chegou apenas a 26 de julho de 2019. Como evidenciado ao longo do relatório, existiram também problemas relacionados com as áreas das AUGI/processo de reconversão tendo sido verificado um total de 48 AUGI onde a área não correspondia à área medida na respetiva *shapefile*. Além disso, algumas *shapefile* encontravam-se em falta ou georreferenciadas de forma errada pelo que também foi necessário solicitar novos ficheiros às câmaras. Foram também submetidos ficheiros *PDF*, os quais apresentavam um mapa da AUGI em questão, pelo que foi necessário solicitar também as *shapefiles* georreferenciadas das AUGI em questão.

Paralelamente às solicitações de correções de dados, existiram ainda fichas submetidas após terminar o período de receção das mesmas, março de 2019, correspondendo a um total de 155 fichas, sendo as mais atrasadas submetidas a 31 de maio. Desta forma e sempre que foram consideradas novas fichas ou adicionadas as correções dos dados solicitadas, houve necessidade de repetir os cálculos de algumas análises, o que levou ao atraso de todo o processo de produção/alteração dos quadros e gráficos presentes no relatório.

## 5.2. Considerações Finais

Em suma, o presente relatório começa por descrever a realidade das áreas urbanas de génese ilegal relativamente ao território português, apresentando o caminho que as construções de origem ilegal passaram até adquirirem a designação efetiva de AUGI. Posteriormente são apresentados casos de estudo de AUGI em processo de reconversão, a análise dos mesmos, bem como os entraves que impedem os processos de reconversão em prosseguirem. Foi assim possível reunir os entraves em seis categorias distintas: problemas relacionados com os proprietários das AUGI, limitações de ordem económica, condicionantes prévios ao início efetivo das operações de reconversão, restrições relacionadas com a burocracia inicial necessária, problemas derivados da publicação de planos territoriais, e, por fim, constrangimentos relacionados com a mitigação das áreas de risco/SRUP que abrangem as AUGI.

Um dos grandes entraves ao desenvolvimento dos processos de reconversão prende-se com os proprietários das mesmas. Muitas vezes, uma AUGI apresenta um número elevado de proprietários, o que dificulta o processo, quer por um fraco associativismo entre os mesmos, quer por uma excessiva ocupação do território, o que influencia diretamente as propostas de loteamento. Quando os proprietários têm uma faixa etária na casa dos 66 a 80 anos, ou até mesmo com idades superiores, todo o processo acaba por ser mais lento dado um natural desinteresse/falta de motivação por parte dos mesmos. Ainda assim, não só nas faixas etárias elevadas, mas também em AUGI cujos proprietários apresentam faixas etárias mais reduzidas, é indicada uma falta de entendimento entre os mesmos, chegando a casos em que os processos se encontram pendentes pois não existe a motivação mínima necessária para avançarem. Alguns casos de AUGI passam para as mãos dos atuais proprietários via herança de familiares, sendo que estes se desinteressam completamente pelas mesmas atrasando os processos. Para certas AUGI é ainda alegado a inexistência de uma comissão de administração sendo necessário a constituição da mesma.

Derivado do desinteresse dos proprietários, surgem também limitações de ordem económica. São apresentados motivos que se prendem com a falta de fundos dos proprietários para prosseguir com os processos, tanto em termos dos custos associados à elaboração dos projetos de loteamento e de obras de urbanização como aos custos das obras em si. Assim, em alguns casos, não só existe o desinteresse mas também uma incapacidade financeira por parte dos proprietários em suportar os custos das obras de urbanização. Existem casos em que estas obras são iniciadas mas que o término das mesmas se encontra por concluir, sendo indicada uma percentagem de infraestruturas da AUGI por concluir. Existem também algumas AUGI com necessidade de obras de urbanização, mas que estas nem chegam a ser iniciadas dado a falta de verbas por parte dos proprietários. Ainda dentro dos motivos económicos, são ainda indicadas AUGI com processo de reconversão de iniciativa municipal para as quais é alegado que o respetivo município não dispõe de verbas para prosseguir com o processo, em particular na fase das obras de urbanização.

Condicionantes prévios ao início efetivo das operações de reconversão são também apresentados como um dos motivos que atrasa o desenvolvimento dos processos de reconversão das AUGI. Quando o período de discussão pública dos pedidos de operação de loteamento das AUGI se alonga, todo o processo de reconversão vê a sua programação atrasada. São também apresentados

casos onde existiu uma alteração tardia da modalidade de reconversão da AUGI, o que mais uma vez prolonga todo o processo. São ainda indicadas AUGI onde toda a operações de reconversão se encontram por iniciar devido ao desinteresse dos proprietários mencionado anteriormente ou AUGI “fragmentadas” com necessidade de distintas operações de loteamento, estando estas em diversas fases, o que dificulta um eficaz desenvolvimento do respetivo processo de reconversão da AUGI. É ainda indicado um caso em que a “AUGI não se encontra próxima de infraestruturas urbanísticas existentes”, o que afeta e alonga toda a sua operação de reconversão pois revela-se em custos mais elevados para a respetiva reconversão.

Problemas que influenciam o desenvolvimento da burocracia inicial dos processos de reconversão são também enumerados como condicionantes aos processos de desenvolvimento das AUGI. Algumas AUGI param os seus processos de reconversão devido a entraves aquando do registo das parcelas em nome de cada proprietário na conservatória do registo predial, ou até mesmo por dificuldades de definição do cadastro predial. Alguns processos ainda se alongam devido ao tempo necessário para emissão dos alvarás de loteamento ou conclusão do processo de divisão da coisa comum. Noutros processos é necessário reunir todos os documentos necessários de modo a proceder à comprovação da titularidade, o que também afeta o processo de reconversão, atrasando o seu início efetivo.

São também apresentados motivos que se prendem com a falta ou atraso da publicação de planos territoriais. Muitas AUGI têm os seus processos de reconversão parados, aguardando a publicação, quer da revisão do PDM do respetivo município, quer de outros planos territoriais de modo a prosseguirem com a reconversão. Algumas AUGI com modalidade de reconversão fixada em Plano de Pormenor de Reconversão, aguardam a publicação efetiva do respetivo PP de Reconversão, encontrando-se com o processo estagnado até publicação do mesmo. São ainda indicadas AUGI cujas propostas de reconversão necessitam de uma reformulação dado um incumprimento dos indicies previstos nos respetivos PDM.

Por fim, existem ainda condicionantes derivadas dos riscos/SRUP que abrangem a área das AUGI. Desta forma, existem AUGI onde o processo de mitigação das condicionantes/riscos que afetam a sua aérea é mais moroso, levando ao atraso de todo o processo de reconversão. Em casos onde essa mitigação de riscos é impossível de realizar ou em AUGI cujas áreas se encontram, por exemplo, abrangidas por algumas servidões militares, as chamadas “áreas irreconvertíveis”, é necessário demolir as edificações da AUGI por completo e realojar os moradores em outras áreas, revelando-se em custos acrescidos para realização de todo este processo. Alguns processos encontram-se ainda estagnados devido ao tempo necessário para a realização de estudos topográficos ou de risco de modo a prosseguir com a reformulação dos projetos de reconversão. Nestes estudos surgem mais uma vez, dificuldades a nível financeiro dado os elevados custos para contratação de técnicos especializados para pôr em prática o respetivo estudo.

No caso específico da Área Metropolitana de Lisboa, onde foram submetidas um total de 435 AUGI em processo de reconversão, foi possível considerar uma média geral de 7,97 ha por AUGI. Já no que toca à diferenciação entre a margem norte e a margem sul, percebe-se que as 274 AUGI submetidas nos municípios da margem norte apresentam em média de 8,79 ha por AUGI face à média

de 6,56 ha por AUGI para as 161 da margem sul. Foi então perceptível, através do valor médio, por parcela, das participações para infraestruturas, taxas e cedências, que apesar da margem sul apresentar uma dimensão média por AUGI menor, é nestas onde se localizam as AUGI com uma média monetária superior, traduzindo-se em AUGI com processo de reconversão mais oneroso para os proprietários. Desta forma, as 34 AUGI da margem sul que submeteram informações relativas ao valor médio por parcela apresentam uma média de 13 234,70€ por parcela, por AUGI, face à média de 7 194,94€ para as 66 AUGI da margem norte, o que representa quase metade do valor. Este facto justifica-se uma vez que as AUGI em processo de reconversão submetidas na margem sul acabam por apresentar uma dimensão média por lote superior às da margem norte. Assim, de acordo com a tabela 23, existe uma média de 834,49 m<sup>2</sup> por lote para todas as AUGI da margem sul face a uma dimensão média de 618,19 m<sup>2</sup> por lote para as AUGI da margem norte. Destacou-se o município do Seixal, que apresentou uma média de 1060,93 m<sup>2</sup> por lote como o município (de entre o reduzido número que responde a esta questão) onde foram preenchidas mais AUGI cujos fogos correspondem a segunda habitação.

Tabela 23. Dimensão média por lote, considerando todas as AUGI do respetivo município. Fonte: *si.AUGI*.

	Município	Dimensão média por lotes, considerando todas as AUGI do respetivo município (em m <sup>2</sup> )
Margem norte (274 AUGI)	Amadora	642,28
	Loures	588,92
	Odivelas	527,51
	Sintra	726,83
	Vila Franca de Xira	605,43
	Média geral	618,19
Margem sul (161 AUGI)	Alcochete	894,49
	Barreiro	1105,98
	Moita	467,35
	Seixal	1060,93
	Sesimbra	643,69
	Média geral	834,49

É necessário ainda ter em conta a urgência da resolução do fenómeno das AUGI face ao número de respostas efetivamente obtidas através dos formulários. Como indicado, as respostas dos 14 municípios representam apenas 5% dos municípios de Portugal Continental. Desta forma a dimensão exaustiva dos formulários justificou-se de modo a contemplar toda a Lei das AUGI levando a uma análise essencialmente descritiva de todo o fenómeno e eventualmente, desencorajou muitos municípios a preencherem os formulários. Posto isto, seria interessante contemplar uma abordagem mais direcionada para o fenómeno em si, deixando para trás alguns pontos da LAUGI, focando-se mais na realidade vivida nas AUGI. Numa abordagem mais realista, seria relevante contemplar outras informações como o número de habitantes residentes em AUGI, tipo de ocupação das AUGI (residência

habitual ou segunda residência) ou a percentagem da área total de cada município que corresponde efetivamente a áreas de AUGI. Seria ainda interessante a realização de entrevistas a uma amostragem dos municípios. Deste modo perceber-se-ia como estes lidam diretamente com o fenómeno das AUGI e se os municípios contemplam gabinetes de apoio aos proprietários das AUGI. Seria ainda possível inquirir os técnicos sobre os procedimentos de reconversão preferenciais, se estes privilegiam a reconversão por loteamento ou por Plano de Pormenor de reconversão, e ainda perceber como estes resolvem as situações de cariz mais urgente como as denominadas áreas “irreconvertíveis” sobre as quais algumas AUGI se localizam. Através desta abordagem seria então possível a proposta de medidas concretas direcionadas para a resolução do fenómeno das AUGI ao invés de uma descrição do fenómeno em si que foi possível constatar através dos formulários utilizados.

Atualmente, após as cinco alterações, a Lei das AUGI encontra-se suficientemente capaz para resolver os casos identificados como AUGI em processo de reconversão. De modo a pôr em prática a sua eficácia, é necessário a resolução dos entraves externos identificados que impedem a aplicação da mesma. Desta forma, é necessário que as câmaras municipais tenham um papel mais ativo quanto às AUGI do seu território, criando medidas que beneficiem os proprietários de modo a que estes reconvertam as suas AUGI. Uma medida certamente eficaz passaria pela criação de gabinetes de apoio aos proprietários das AUGI, com técnicos especializados, conhecedores da LAUGI, de modo a auxiliarem os proprietários, principalmente os de idades mais avançadas, na resolução das questões relacionadas com a aplicação da LAUGI. Uma outra medida, que já se revela eficaz em alguns municípios que a adotam, passa pela criação de regulamentos específicos direcionados para as AUGI do respetivo município. Assim, será possível regulamentar as normas específicas no que toca às obras de urbanização para as AUGI do respetivo município, sempre de acordo com o RJUE.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

---

- Caetano, M., Igreja, C., & Marcelino, F. (2018). *Especificações Técnicas da Carta de Uso e Ocupação do Solo de Portugal Continental para 1995, 2007, 2010 e 2015*. Relatório Técnico, Direção-Geral do Território.
- Costa, D. C. (2008). *As Áreas Urbanas de Génese Ilegal - Contributos para um Modelo de Avaliação de Desempenho Urbanístico*. Dissertação para Obtenção do Grau de Mestre em Engenharia Civil, Instituto Superior Técnico, Departamento de Engenharia Civil, Arquitetura e Georrecursos, Lisboa.
- Craveiro, M. T. (2010). Do "Bairro Clandestino" às "Áreas de Génese Ilegal" - Um Problema que Permanece em Portugal. Em I. Raposo, L. Bógus, & S. Pasternak, *Da Irregularidade Fundiária Urbana à Regularização: Análise Comparativa Portugal-Brasil*. São Paulo: EDUC.
- Gonçalves, J., Alves, C. M., & Silva, F. N. (2010). Do Ilegal ao Formal: Percursos para a Reconversão Urbana das Áreas Urbanas de Génese Ilegal em Lisboa. In I. Raposo, L. Bógus, & S. Pasternak, *Da Irregularidade Fundiária Urbana à Regularização: Análise Comparativa Portugal-Brasil*. São Paulo: EDUC.
- Lobo, M. d. (1999). *Planeamento Regional e Urbano*. Lisboa: Universidade Aberta.
- Matos, F. L. (1987). Mercado Habitacional e Construção Clandestina. *Revista da Faculdade de Letras da Universidade do Porto: Geografia*, 3.
- Pardal, S. d. (2006). Notas sobre o Desordenamento do Território. *III Fórum Regional Autárquico*. [s.l.].
- Raposo, I. (2012). Bairros de Génese Ilegal: Metamorfoses dos Modelos de Intervenção. In M. M. Mendes, T. Sá, J. L. Crespo, & C. H. Ferreira, *A Cidade entre Bairros*. Casal de Cambra, Portugal: Caleidoscópio - Edição e Artes Gráficas, SA.
- Raposo, I., & Valente, A. (2010). Diálogo Social ou Dever de Reconversão? As Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) na Área Metropolitana de Lisboa. *Revista Crítica de Ciências Sociais*, 91.
- Raposo, I., Bógus, L., & Pasternak, S. (2010). *Da Irregularidade Fundiária Urbana à Regularização: Análise Comparativa Portugal-Brasil*. São Paulo: EDUC.
- Reis, J. S., & Correia, M. T. (2007). Lei das AUGI no Quadro das Alterações ao Regime Jurídico de Gestão Territorial. *VI Congresso da Geografia Portuguesa*. Lisboa.
- Rodrigues, A. J. (2010). *Loteamentos Ilegais - Áreas Urbanas de Génese Ilegal - AUGI*. Coimbra: Almedina.
- Rolo, H. R. (2007). Actualidade do Fenómeno Clandestino na GAML. *Encontro: AUGI, que futuro?* Sesimbra.
- Salgueiro, T. B. (2010). Bairros Clandestinos na Periferia de Lisboa. Em I. Raposo, L. Bógus, & S. Pasternak, *Da Irregularidade Fundiária Urbana à Regularização: Análise Comparativa Portugal-Brasil*. São Paulo: EDUC.
- Santos, A. I. (2008). *Construção urbana de Origem Ilegal, Capital Social e Perceção de Problemas: O Caso do Casal de Cambra*. Dissertação para Obtenção do Grau de Mestre em Sociologia, Instituto Superior de Ciências Sociais e Políticas, Lisboa.

- Silva, P., & Farrall, H. (2016). Lessons from Informal Settlements: a 'Peripheral' Problem with Self-Organizing Solutions. *Town Planning Review*, 87, Issue 3.
- Tomé, R. (2014). Comércio e Serviços em Áreas Urbanas de Génese Ilegal: O Caso da Quinta do Conde (Sesimbra - Portugal). *Finisterra*, 49.
- Zêzere, J. L. (2007). Riscos e Ordenamento do Território. (A. P. Geógrafos, Ed.) *Inforgeo*, 20/21.

#### LEGISLAÇÃO CONSULTADA

- Decreto-Lei n.º 46673, de 29/11 - Concede às autoridades administrativas responsáveis os meios legais que as habilitem a exercer eficiente intervenção nas operações de loteamento urbano - Diário do Governo n.º 271/1965, Série I de 1965-11-29.
- 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 - Diário da República n.º 291/1999, Série I-A de 1999-12-16.
- Decreto-Lei n.º 7/2012, de 17/01 - Aprova a Lei Orgânica do Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território - Diário da República n.º 12/2012, Série I de 2012-01-17.

- 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 - 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.
- Portaria n.º 265/2015, de 31/08 - Aprova a estrutura orgânica nuclear e a dotação máxima de chefes de equipa multidisciplinar da Direção-Geral do Território e revoga a Portaria n.º 224/2012, de 27 de julho - Diário da República n.º 169/2015, Série I de 2015-08-31.
  
- 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

Câmara Municipal de Sintra: <https://cm-sintra.pt/>

Câmara Municipal de Odivelas: <https://www.cm-odivelas.pt/>

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo: <https://www.ccdr-a.gov.pt/>

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro: <http://www.ccdrc.pt/>

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte: <http://www.ccdr-n.pt/>

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

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

si.AUGI: <http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/>

# ANEXOS

Anexo 1 - Ficha de levantamento de área urbana de génese ilegal em reconversão. Fonte: *si.AUGI* - <http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/>

1 IDENTIFICAÇÃO E DELIMITAÇÃO DA AUGI EM RECONVERSÃO	
A	Designação da AUGI <input type="text" value="1.01"/> Município(s) <input type="text" value="1.02"/> Freguesia(s) <input type="text" value="1.03"/>
B	Área da AUGI <input type="text" value="1.04"/> ha      Área do processo de reconversão <input type="text" value="1.05"/> ha Anexada a delimitação cartográfica <input type="text" value="1.06"/> (Shapefile com o sistema de referência ETRS89)
C	Situação da delimitação da AUGI: Data da Delimitação pela CM <input type="text" value="1.07"/> <input type="text" value="aaaa-mm-dd"/> Data do pedido de alteração de delimitação <input type="text" value="1.08"/> <input type="text" value="aaaa-mm-dd"/> Data da aprovação da alteração da delimitação <input type="text" value="1.09"/> <input type="text" value="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. <input type="text" value="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. <input type="text" value="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). <input type="text" value="2.03"/> Área da AUGI estava parcialmente classificada como urbana ou urbanizável (à data da delimitação da AUGI), nos termos do artigo 5º. <input type="text" value="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 <input type="text" value="2.05"/> Não <input type="text" value="2.06"/> Se responder "sim" indique Designação do plano territorial alterado <input type="text" value="2.07"/> Data de publicação em Diário da República <input type="text" value="2.08"/> <input type="text" value="aaaa-mm-dd"/>
D	Indicar se a reconversão da AUGI inclui qualquer tipo de transformação fundiária. Sim <input type="text" value="2.09"/> Não <input type="text" value="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 <input type="text" value="3.01"/> Não <input type="text" value="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 <input type="text" value="3.03"/> Não <input type="text" value="3.04"/>
C	Se no quadro 3-B foi selecionado o campo 3.03 (sim), indicar: Designação do plano territorial alterado/adaptado <input type="text" value="3.05"/> Data da publicação em Diário da República (se já publicado) <input type="text" value="3.06"/> <input type="text" value="aaaa-mm-dd"/>

D	Fundamento da alteração do PMOT indicado no quadro 3-C.	
	Alteração de índices urbanísticos	<input type="text" value="3.07"/>
	Alteração usos/tipologias de ocupação	<input type="text" value="3.08"/>
	Alteração de classificação/qualificação do solo	<input type="text" value="3.09"/>
	Outros	<input type="text" value="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:	<input type="text" value="3.11"/>
	Designação do plano territorial	<input type="text" value="3.12"/>
	Data da publicação do plano em Diário da República (se já publicado)	<input type="text" value="313"/> <input type="text" value="aaaa-mm-dd"/>
<b>4 SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS, RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA E RISCOS</b>		
A	A área da AUGI era abrangida por SRUP à data da delimitação?	
	Sim	<input type="text" value="4.01"/> Não <input type="text" value="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	<input type="text" value="4.03"/> Não <input type="text" value="4.04"/>
	Se selecionou o campo 4.03:	
	Quais as restrições e/ou servidões que carecem/ careceram de desafetação?	
	<input type="text" value="4.05"/>	
	A área total afetada por servidões administrativas e restrições de utilidade pública	<input type="text" value="4.06"/> m <sup>2</sup>
	As áreas abrangidas por restrições ou servidões já foram desafetadas (escolher um dos campos 4.07 a 4.10)?	
	Sim	<input type="text" value="4.07"/> Está em curso <input type="text" value="4.08"/> Está pendente <input type="text" value="4.09"/>
	Ainda não iniciada	<input type="text" value="4.10"/>
	Data da situação indicada	<input type="text" value="4.11"/> <input type="text" value="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	
	<input type="text" value="4.12"/>	
	Data da publicação em Diário da República (se já publicado)	<input type="text" value="4.13"/> <input type="text" value="aaaa-mm-dd"/>
D	A área da AUGI era/é abrangida por áreas de risco?	
	Sim	<input type="text" value="4.14"/> Não <input type="text" value="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	<input type="text" value="4.16"/> (texto)
	Área da AUGI abrangida por riscos naturais	<input type="text" value="4.17"/> m <sup>2</sup>
	Riscos antrópicos	<input type="text" value="4.18"/> (texto)
	Área da AUGI abrangida por riscos antrópicos	<input type="text" value="4.19"/> m <sup>2</sup>
	A reconversão da AUGI esteve/está dependente da resolução de problemas específicos respeitante a prevenção de riscos:	
	Sim	<input type="text" value="4.20"/> Não <input type="text" value="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	
<input type="text" value="4.22"/>		

5 MODALIDADE DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA	
A	<p>Selecionar o tipo de modalidade de reconversão da AUGI (fixada na atualidade):</p> <p>Operação de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários <input type="text" value="5.01"/></p> <p>Operação de loteamento da iniciativa municipal: Com apoio da Administração conjunta <input type="text" value="5.02"/></p> <p style="padding-left: 150px;">Sem apoio da Administração conjunta <input type="text" value="5.03"/></p> <p>Através de Plano de Pormenor de reconversão (municipal ou intermunicipal) <input type="text" value="5.04"/></p> <p>Indicar se a modalidade de reconversão fixada inicialmente pela Câmara Municipal foi alterada nos termos do artigo 35.º?</p> <p>Sim <input type="text" value="5.05"/> Não <input type="text" value="5.06"/></p>
B	<p>Se no quadro 5-A foi selecionado o campo 5.1, indicar a situação do processo de licenciamento da operação de loteamento:</p> <p>Não iniciado <input type="text" value="5.07"/></p> <p>Em tramitação <input type="text" value="5.08"/> Data do pedido de licenciamento <input type="text" value="5.09"/> <input type="text" value="aaaa-mm-dd"/></p> <p style="padding-left: 150px;">Data da deliberação de deferimento <input type="text" value="5.11"/> <input type="text" value="aaaa-mm-dd"/></p> <p>Deferido <input type="text" value="5.10"/> ou, quando já exista alvará:</p> <p style="padding-left: 150px;">N.º do Alvará <input type="text" value="5.12"/> Data do Alvará <input type="text" value="5.13"/> <input type="text" value="aaaa-mm-dd"/></p> <p>Indeferido <input type="text" value="5.14"/> Indeferido pelos motivos no n.º 2 do artigo 24.º da Lei das AUGI <input type="text" value="5.15"/></p> <p style="padding-left: 150px;">Indeferido por parecer de entidade consultada <input type="text" value="5.16"/></p>
C	<p>Se no quadro 5-A foi selecionado o campo 5.2 ou 5.3, indicar a situação do processo da operação de loteamento municipal:</p> <p>Não iniciado <input type="text" value="5.17"/></p> <p>Em tramitação <input type="text" value="5.18"/> Data da deliberação camarária de aprovação da operação de loteamento <input type="text" value="5.19"/> <input type="text" value="aaaa-mm-dd"/></p> <p>Deferido <input type="text" value="5.20"/> N.º da Certidão Camarária <input type="text" value="5.21"/> Data <input type="text" value="5.22"/> <input type="text" value="aaaa-mm-dd"/></p>
D	<p>Se no quadro 5-A foi selecionado o campo 5.4, indicar a situação do Plano de Pormenor:</p> <p>Designação do Plano de Pormenor de reconversão <input type="text" value="5.23"/></p> <p>Data da deliberação camarária que determina/determinou a elaboração do Plano de Pormenor <input type="text" value="5.24"/> <input type="text" value="aaaa-mm-dd"/></p> <p>Publicação do Plano de Pormenor em Diário da República (data) <input type="text" value="5.25"/> <input type="text" value="aaaa-mm-dd"/></p>
E	<p>Se no quadro 5-B foi selecionado o campo 5.08 ou no quadro 5-C foi selecionado o campo 5.18:</p> <p>A tramitação do processo de reconversão encontra-se em:</p> <p>Formação <input type="text" value="5.26"/> Reformulação <input type="text" value="5.27"/> Conclusão <input type="text" value="5.28"/></p>

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 <sup>2</sup> ]				
6.07	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a equipamentos [m <sup>2</sup> ]				
6.08	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a espaços verdes [m <sup>2</sup> ]				
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 <sup>2</sup> ]				

B	Quantificação de edifícios e frações autónomas		Previstos na AUGI original	Levantamento da situação existente	Previstos na proposta de reconversão	
			<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>	
	6.10	N.º total de fogos habitacionais				
	6.11	Habituação permanente				
	6.12	2.ª Habituação				
	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 <sup>2</sup> ]				
6.17	Área total de construção (para todos os usos) [m <sup>2</sup> ]					
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
		<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>	<b>V</b>
	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				

<b>7</b>	<b>OBRAS DE URBANIZAÇÃO</b>				
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		

<b>B</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
		<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>
7.05	Arruamentos, passeios e estacionamento			
7.06	Distribuição de Água			
7.07	Saneamento unitário			
7.08	Saneamento separativo			
7.09	Distribuição de energia elétrica			
7.10	Telecomunicações			
<b>C</b> 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
		<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>
7.11	Arruamentos, passeios e estacionamento			
7.12	Distribuição de Água			
7.13	Saneamento unitário			
7.14	Saneamento separativo			
7.15	Distribuição de energia elétrica			
7.16	Telecomunicações			
<b>D</b> Receção das obras de urbanização:				
Não haverá obras de urbanização		<input type="text" value="7.17"/>		
Não rececionadas		<input type="text" value="7.18"/>		
Com receção provisória		<input type="text" value="7.19"/>		
Com receção definitiva		<input type="text" value="7.20"/>		
Se selecionou o campo 7.19 ou 7.20, indique a data da receção provisória ou definitiva das obras de urbanização:				
		<input type="text" value="7.21"/> <small>aaaa-mm-dd</small>		
<b>E</b>				
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		<input type="text" value="7.22"/>	Não	
			<input type="text" value="7.23"/>	

<b>8 COMPARTICIPAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56.º DA LEI DAS-AUGI</b>					
Se o Estado e/ou o(s) município(s), mediante contrato de urbanização celebrado com a comissão, tenham participado ou venham a participar nos custos das obras de urbanização (em dinheiro ou em espécie: materiais, máquinas, etc.), indicar a respetiva percentagem de participação em relação ao montante total das obras de urbanização projetadas:					
Do Estado	<input type="text" value="8.01"/>	%	Do(s) município(s)	<input type="text" value="8.02"/>	%
Justificação de casos em que tenha existido participação do Estado ou do(s) município(s), mas que não seja possível aferir as percentagens:					
<input type="text" value="8.03"/>					

9 COMPARTICIPAÇÃO DEVIDA NOS ENCARGOS COM AS INFRAESTRUTURAS	
A	<p>Foi iniciada a comparticipação dos proprietários ou comproprietários nos encargos de infraestruturização?</p> <p>Sim <input type="text" value="9.01"/> Não <input type="text" value="9.02"/></p> <p>A comparticipação foi iniciada aquando no momento da constituição da Comissão de Administração?</p> <p>Sim <input type="text" value="9.03"/> Não <input type="text" value="9.04"/></p> <p>A comparticipação sofreu alterações durante o processo de reconversão?</p> <p>Sim <input type="text" value="9.05"/> Não <input type="text" value="9.06"/></p> <p>A comparticipação definida em função de:</p> <p>Valor fixo por Lote <input type="text" value="9.07"/></p> <p>Valor fixo por área de Lote <input type="text" value="9.08"/></p> <p>Valor dependente do número de unidades habitacionais – fogos <input type="text" value="9.09"/></p> <p>Valor dependendo do número de unidades habitacionais/atividades económicas <input type="text" value="9.10"/></p> <p>Valor em proporção com área de construção ou de implantação <input type="text" value="9.11"/></p> <p>Modelo Misto, com qualquer das opções anteriores <input type="text" value="9.12"/></p>
B	<p>Situação do pagamento das quotas de comparticipação nas obras de urbanização por parte dos comproprietários</p> <p>Liquidação das <b>comparticipações vencidas</b> de acordo com a programação do projeto de reconversão:</p> <p>Totalmente liquidadas <input type="text" value="9.13"/></p> <p>Parcialmente liquidadas <input type="text" value="9.14"/></p>
C	<p>Se no quadro 9-B foi selecionado o campo 9.14, indicar abaixo:</p> <p>Percentagem dos <b>proprietários e comproprietários com participações em dívida</b> (quotas já vencidas de acordo com a programação do projeto de reconversão) <input type="text" value="9.15"/> %</p> <p>Percentagem do <b>montante das participações em dívida</b> (quotas já vencidas de acordo com a programação do projeto de reconversão) <input type="text" value="9.16"/> %</p> <p>N.º de <b>processos de penhora de quota indivisa</b> para cobrança de comparticipação nas despesas de reconversão, que decorrem ou já decorreram <input type="text" value="9.17"/></p> <p>Valor médio, por parcela, das comparticipações para infraestruturas, taxas e cedências <input type="text" value="9.18"/> euros</p>
10 LEGALIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES	
A	<p>Indicar o estado da legalização, em percentagem, após a emissão do alvará de loteamento:</p> <p>Construções legalizadas, com licença de utilização <input type="text" value="10.01"/> %</p> <p>Construções legalizadas, com licença de construção <input type="text" value="10.02"/> %</p> <p>Construções com processo de legalização em curso <input type="text" value="10.03"/> %</p> <p>Construções com processo de legalização pendente há mais de 1 ano <input type="text" value="10.04"/> %</p> <p>Construções por legalizar <input type="text" value="10.05"/> %</p> <p>Lotes Vagos – sem construção <input type="text" value="10.06"/> %</p>
11 ADMINISTRAÇÃO CONJUNTA DOS PRÉDIOS INTEGRADOS NA AUGI	
A	<p>Foi formada a Administração Conjunta da AUGI?</p> <p>Sim <input type="text" value="11.01"/> Não <input type="text" value="11.02"/></p>
B	<p>Informação sobre a Assembleia de Proprietários ou Comproprietários</p> <p>Se foi selecionado o campo 11.01 (sim), indicar:</p> <p>Data da 1.ª Assembleia <input type="text" value="11.03"/> <input type="text" value="aaaa-mm-dd"/></p> <p>Data da última reunião da Assembleia (até à atualidade) <input type="text" value="11.04"/> <input type="text" value="aaaa-mm-dd"/></p> <p>N.º total de reuniões realizadas até ao momento <input type="text" value="11.05"/></p>

<b>C</b>	<p><b>Informação sobre a Comissão de Administração</b></p> <p>Data da eleição da 1ª Comissão de Administração (ou administrador único) <input type="text" value="11.06"/> <input type="text" value="aaaa-mm-dd"/></p> <p>A Comissão de Administração (ou administrador único) em exercício é remunerada(o)?</p> <p>Sim <input type="text" value="11.07"/> Não <input type="text" value="11.08"/></p> <p>Data da eleição da Comissão de Administração em exercício <input type="text" value="11.09"/> <input type="text" value="aaaa-mm-dd"/></p> <p>Indicar se anterior Comissão de Administração foi destituída nos termos do artigo 16.º da Lei das AUGI</p> <p>Sim <input type="text" value="11.10"/> Não <input type="text" value="11.11"/></p> <p>Data de cessação da Comissão de Administração, quando aplicável (nos termos do artigo 17.º da Lei das AUGI)</p> <input type="text" value="11.12"/> <input type="text" value="aaaa-mm-dd"/>
----------	---

<b>12</b>	<b>OUTRAS INFORMAÇÕES</b>
-----------	---------------------------

<b>A</b>	<p>Indicar o número de proprietários/comproprietários de acordo com as seguintes grupos etários:</p> <p>Idade inferior a 25 anos <input type="text" value="12.01"/> proprietários</p> <p>Idade entre 26 e 65 anos <input type="text" value="12.02"/> proprietários</p> <p>Idade entre 66 e 80 anos <input type="text" value="12.03"/> proprietários</p> <p>Idade superior do que 81 anos <input type="text" value="12.04"/> proprietários</p>
<b>B</b>	<p>Indicar o número de membros da atual Comissão de Administração de acordo com as seguintes grupos etários:</p> <p>Idade inferior a 25 anos <input type="text" value="12.05"/> membros</p> <p>Idade entre 26 e 65 anos <input type="text" value="12.06"/> membros</p> <p>Idade entre 66 e 80 anos <input type="text" value="12.07"/> membros</p> <p>Idade superior a 81 anos <input type="text" value="12.08"/> membros</p>
<b>C</b>	<p>Ponto de situação, até 30 de junho de 2016, da operação de reconversão da AUGI:</p> <input type="text" value="12.09"/> <p>Resumo da programação do processo de reconversão:</p> <input type="text" value="12.10"/> <p>Dificuldades encontradas no processo de reconversão - Resumo (quando aplicável):</p> <input type="text" value="12.11"/> <p>Motivos principais do atraso na reconversão da AUGI (atraso em relação à programação) - Resumo (quando aplicável):</p> <input type="text" value="12.12"/> <p>Principais diferenças (quando existam), em relação a outras AUGI do mesmo município já reconvertidas, que influenciam o relativo atraso na reconversão da presente AUGI:</p> <input type="text" value="12.13"/>

<b>13</b>	<b>OBSERVAÇÕES</b>
-----------	--------------------

<p>Resumir situações que influenciaram ou impediram a resposta nos quadros anteriores, fazendo sempre referência ao quadro e campo a que respeitam.</p> <input type="text" value="13.01"/>
--

<b>DATA DO PREENCHIMENTO</b>
------------------------------

<p>Data de finalização do preenchimento: <input type="text" value="aaaa-mm-dd"/></p>
--

**INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO****FICHA DE LEVANTAMENTO DE ÁREA URBANA DE GÊNESE ILEGAL EM RECONVERSÃO**

## INDICAÇÕES GERAIS

A FICHA DE LEVANTAMENTO DE ÁREA URBANA DE GÊNESE ILEGAL traduz os termos e as condições a que devem obedecer os levantamentos das **áreas urbanas de gênese 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 gênese 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 artigo 1.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 encontra, 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 reverter, 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 seleccione o campo 4.15 passa-se de seguida ao quadro 5.

<b>QUADRO 5</b>	<b>INSTRUMENTO E MODALIDADE DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA</b>
<p>No quadro 5-A tem de ser selecionada a modalidade para a reconversão da AUGI, atualmente fixada nos termos do n.º 4 do artigo 1.º da Lei das AUGI ou fixada em sequência de alteração nos termos do n.º 5 do mesmo artigo.</p> <p>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.</p> <p>Se no quadro 5-A for selecionado o campo 5.1, deve ser preenchido de seguida apenas o quadro 5-B.</p> <p>Se no quadro 5-A forem selecionados os campos 5.2 ou 5.03, deve ser preenchido o quadro 5-C.</p> <p>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.</p> <p>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 quadros 6-C e 6-D, passando-se de seguida ao preenchimento dos quadros 11 a 13.</p> <p>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 quadros 6-C e 6-D, passando-se de seguida ao preenchimento dos quadros 11 a 13.</p>	
<b>QUADRO 6</b>	<b>QUANTIFICAÇÃO DA AUGI ORIGINAL E DO PROJETO DE RECONVERSÃO</b>
<p>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".</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>No quadro 6-C devem ser indicadas as datas das situações consideradas para o preenchimento das colunas nos quadros 6-A e 6-B.</p> <p>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, indústria do tipo 1, 2 ou 3, turismo, etc.).</p> <p>O quadro 6-E é de preenchimento obrigatório <b>quando exista projeto de reconversão aprovado</b>, isto é que tenham sido preenchidos os campos 5.10, 5.20 ou 5.24 (operação de loteamento aprovada ou plano de pormenor aprovado).</p>	
<b>QUADRO 7</b>	<b>OBRAS DE URBANIZAÇÃO</b>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<b>QUADRO 8</b>	<b>COMPARTICIPAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56.º DA LEI DAS AUGI</b>
<p>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.</p>	
<b>QUADRO 9</b>	<b>COMPARTICIPAÇÃO DEVIDA NOS ENCARGOS COM AS OBRAS DE URBANIZAÇÃO</b>
<p>Quando a CM não possua os dados necessários para o preenchimento do quadro 9, deve solicitá-los à respetiva Administração Conjunta.</p> <p>Se no quadro 9-A for selecionado o campo 9.01, deve-se responder ao quadro 9-B.</p> <p>Se no quadro 9-B for selecionado o campo 9.14, deve ser preenchido o quadro 9-C.</p> <p>Se forem selecionados os campos 9.02 ou 9.13, passa-se diretamente ao preenchimento do quadro 10.</p>	
<b>QUADRO 10</b>	<b>LEGALIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES</b>
<p>No quadro 10 indicar a situação das construções quanto à legalização.</p>	
<b>QUADRO 11</b>	<b>ADMINISTRAÇÃO CONJUNTA DOS PRÉDIOS INTEGRADOS NA AUGI</b>
<p>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.</p>	
<b>QUADRO 12</b>	<b>OUTRAS INFORMAÇÕES</b>
<p>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.</p> <p>No quadro 12-B deve ser indicada a distribuição membros da atual Comissão de Administração pelos grupos etários ali considerados.</p> <p>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.</p>	
<b>QUADRO 13</b>	<b>OBSERVAÇÕES</b>
<p>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.</p> <p>Também podem ser incluídos dados/informações que se considerem importantes para análise da AUGI e que não sejam objeto dos quadros 1 a 11.</p>	

