

Submetido em *si.AUGi* (<http://siaugi.dgterritorio.gov.pt>)

Início > AUGI > [AUGI Lisboa e Vale do Tejo](#) > [Resultados Webform](#) > [AUGI Lisboa e Vale do Tejo](#)

— Informação sobre o envio —

Formulário: [AUGI Lisboa e Vale do Tejo](#) [1]

Enviado por [Paulo Neves](#) [2]

25/01/2019

62.28.135.5

## A. Informação fornecida pela Câmara Municipal

1. Identificação e delimitação da AUGI em reconversão

A

**1.1 Designação**

AUGI Nº 83 Varge Mondar

**1.2 Município**

SINTRA

**1.3 Freguesia**

Freguesia de Rio de Mouro

B

#### **1.4 Área da AUGI**

28,50 ha

#### **1.5 Área do processo de reconversão**

19,79 ha

#### **1.6 Anexada a delimitação cartográfica**

83 Varge Mondar.zip [3]

C

#### **1.7 Data da Delimitação pela CM**

26/03/1996

#### **1.8 Data do pedido de alteração de delimitação**

#### **1.9 Data da aprovação da alteração da delimitação**

## **Página 2**

### **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**

##### **Tipo de AUGI**

2.1 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

#### **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 totalmente classificada como espaço urbano ou urbanizável, nos respetivos planos territoriais (à data da delimitação da AUGI)**

2.4 Área da AUGI estava parcialmente classificada como urbana ou urbanizável (à data da delimitação da AUGI), nos termos do artigo 5º.

C. Se no quadro 2.B foi selecionado o campo 2.4

**Já se encontra aprovada a alteração do plano territorial para reclassificação do solo rural para urbano?**

2.6 Não

D

**Indicar se a reconversão da AUGI inclui qualquer tipo de transformação fundiária**

2.9 Sim

3. PMOT adaptados com fundamento na reconversão da AUGI

A

**Os índices urbanísticos e as tipologias de ocupação da proposta de reconversão são/eram diversos dos definidos pelos planos territoriais em vigor (à data da proposta de reconversão)?**

3.1 Sim

B

**A CM já procedeu à alteração por adaptação dos planos territoriais nos termos do n.º 3 do artigo 6.º do RJ-AUGI?**

3.3 Sim

C

**3.5 Designação do plano territorial alterado/adaptado**

Plano Diretor Municipal (alteração regulamentar)

**3.6 Data da publicação em Diário da República (se já publicado)**

14/01/2016

D. Fundamento da alteração do PMOT indicado no quadro 3-C. \_\_\_\_\_

3.7 Alteração de índices urbanísticos

E. Indicar se a reconversão da AUGI depende de entrada em vigor de PU ou PP abrangendo o conjunto da AUGI \_\_\_\_\_

**3.11 A AUGI depende da entrada em vigor de PU ou PP**

4. Servidões administrativa, restrições de utilidade pública e riscos \_\_\_\_\_

A \_\_\_\_\_

**A área da AUGI era abrangida por SRUP à data da delimitação?**

4.1 Sim

B \_\_\_\_\_

**A reconversão da AUGI implica/implicou a desafetação de áreas abrangidas por restrições ou servidões?**

4.3 Sim

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

REN

**4.6 A área total afetada por servidões administrativas e restrições de utilidade pública**

6844,15 m2

**As áreas abrangidas por restrições ou servidões já foram desafetadas?**

4.9 Está pendente

**4.11 Data da situação indicada**

25/07/2012

— D —

**A área da AUGI era/é abrangida por áreas de risco?**

4.15 Não

**A reconversão da AUGI esteve/está dependente da resolução de problemas específicos respeitante a prevenção de riscos**

4.21 Não

**4.22 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**

## Página 3

— 5. Modalidade de reconversão urbanística —

— A —

**Instrumento ou modalidade de reconversão**

5.1 Operação de Loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários

**Indicar se a modalidade de reconversão fixada inicialmente pela Câmara Municipal foi alterada nos termos do artigo 35.º**

5.6 Não

B

**Licenciamento da operação de loteamento**

5.8 Em tramitação

**5.9 Data do pedido de licenciamento**

E

**A tramitação do processo de reconversão encontra-se em**

5.28 Conclusão

## Página 4

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**

	<b>I. Previstos na AUGI original</b>	<b>II. Levantamento da situação existente</b>	<b>III. Previstos na proposta de reconversão</b>
- <b>Quantificação de frações de terreno da AUGI original e dos lotes da reconversão e área dos mesmos</b>			

6.01	N.º total frações de terreno/lotes	ND	364	ND
6.02	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a habitação	ND	ND	ND
6.03	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a equipamento	ND	ND	ND
6.04	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a espaços verdes	ND	ND	ND
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	ND	ND	ND
6.06	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a habitação [m2]	ND	ND	ND
6.07	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a equipamentos [m2]	ND	ND	ND
6.08	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a espaços verdes [m2]	ND	ND	ND
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 [m2]	ND	ND	ND

B

**Quantificação de edifícios e frações autónomas**

	<b>Quantificação de edifícios e frações autónomas</b>	<b>I. Previstos na AUGI original</b>	<b>II. Levantamento da situação existente</b>	<b>III. Previstos na proposta de reconversão</b>
6.10	N.º total de fogos habitacionais	ND	633	ND
6.11	- Habitação permanente	ND	ND	ND
6.12	- 2.ª Habitação	ND	ND	ND
6.13	N.º de equipamentos (incluindo os instalados ou a instalar em frações de terreno ou em frações autónomas de edifícios)	ND	ND	ND
6.14	N.º de edifícios destinadas a outros usos para além dos referidos nos campos 6.10 a 6.13	ND	ND	ND
6.15	N.º de frações autónomas destinadas a outros usos para além dos referidos nos campos 6.10 a 6.13	ND	ND	ND
6.16	Área total de construção afeta aos usos das frações autónomas referidas no campo 6.15 [m2]	ND	ND	ND
6.17	Área total de construção (para todos os usos) [m2]	ND	ND	ND

C. Indicar as datas de: \_\_\_\_\_

**6.18 "Planta do loteamento" original da AUGI**

26/03/1996

**6.19 Levantamento da situação existente**



11/02/2014

## 6.20 Estudo de reconversão

D

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

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)

	<b>Quantificar o n.º de frações de terreno/lotes por tipo de demolição</b>	<b>I. Não sujeitos a demolições</b>	<b>II. Demolições motivadas por usos não compatíveis</b>	<b>III. Demolições motivadas por adequação do edificado</b>	<b>IV. Demolições motivadas por adequação do edificado e alteração de uso</b>	<b>V. Demolições motivadas por não haver possibilidade de reconversão</b>
6.22	Demolição total de Edificação principal	ND				
6.23	Demolição total de Anexo	ND				
6.24	Demolição total de todas as edificações da fração de terreno/lote	ND				
6.25	Alteração parcial da Edificação principal	ND				

	<b>Quantificar o n.º de frações de terreno/lotes por tipo de demolição</b>	<b>I. Não sujeitos a demolições</b>	<b>II. Demolições motivadas por usos não compatíveis</b>	<b>III. Demolições motivadas por adequação do edificado</b>	<b>IV. Demolições motivadas por adequação do edificado e alteração de uso</b>	<b>V. Demolições motivadas por não haver possibilidade de reconversão</b>
-						
6.26	Alteração parcial do Anexo	ND				
6.27	Alteração parcial de todas as edificações da parcela de terreno/lote	ND				

7. Obras de urbanização

A. Compensações

**Na reconversão houve/haverá lugar à compensação prevista no n.º 4 do artigo 44.º do RJUE?**

7.1 Sim

**7.3 Montante da compensação**

**7.4 Área total das parcelas a ceder/cedidas**

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

**Situação das obras de urbanização**

<b>- Indicar a situação de cada um dos tipos de infraestruturas</b>	<b>I. Não existentes</b>	<b>II. Existentes, mas carecendo de reforço</b>	<b>III. Existentes, não carecendo de reforço</b>

7.5	Arruamentos, passeios e estacionamentos	X
7.6	Distribuição de Água	X
7.7	Saneamento unitário	
7.8	Saneamento separativo	X
7.9	Distribuição de energia elétrica	X
7.10	Telecomunicações	X

C

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

- **Indicar a situação para cada um dos tipos de infraestruturas assinaladas nas colunas I e II do quadro 7-B (assinalar com x)**

**I. Não iniciadas    II. Iniciadas    III. Finalizadas**

		I. Não iniciadas	II. Iniciadas	III. Finalizadas
7.11	Arruamentos, passeios e estacionamentos			X
7.12	Distribuição de Água			X
7.13	Saneamento unitário			
7.14	Saneamento separativo			X
7.15	Distribuição de energia elétrica			X
7.16	Telecomunicações			X

D

**Receção das obras de urbanização**

7.18 Não rececionadas

E

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

7.22 Sim

## Página 5

8. Participação nos termos do artigo 56.º da lei das AUGI

Se o Estado e/ou o(s) município(s), mediante contrato de urbanização celebrado com a comissão, tenham 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.

### **8.1 Do Estado**

0,00 %

### **8.2 Do(s) município(s)**

30,00 %

### **8.3 Justificação de casos em que tenha existido participação do Estado ou do(s) município(s), mas que não seja possível aferir as percentagens**

O município participou nos custos das obras de urbanização (nos anos 80/90) na percentagem de 30%, de acordo com o valor previsto no plano de reconversão do bairro clandestino, no âmbito do Decreto-Lei 804/76, de 6 de novembro.

9. Participação devida nos encargos com as infraestruturas

A

**Foi iniciada a participação dos proprietários ou comproprietários nos encargos de infraestruturação?**

9.1 Sim

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

9.4 Não

**A participação sofreu alterações durante o processo de reconversão?**

9.5 Sim

**A participação definida em função de:**

9.12 Modelo Misto, com qualquer das opções anteriores

**B. Situação do pagamento das quotas de participação nas obras de urbanização por parte dos comproprietários**

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

9.14 Parcialmente liquidadas

**C**

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

5,00 %

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

15,00 %

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

0,00

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

1500,00 €

## Página 6

11. Administração conjunta dos prédios integrados na AUGI

A

**Foi formada Assembleia de proprietários e comproprietários**

11.1 Sim

B. Informação sobre a Assembleia de Proprietários ou Comproprietários

**11.3 Data da 1.ª Assembleia**

03/07/1980

**11.4 Data da última reunião da Assembleia (até à atualidade)**

31/12/2006

**11.5 N.º total de reuniões realizadas até ao momento**

23,00

C. Informação sobre a Comissão de Administração

**11.6 Data da eleição da 1ª Comissão de Administração (ou administrador único)**

20/03/1992

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

11.8 Não

**11.9 Data da eleição da Comissão de Administração em exercício**

31/12/2016

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

11.10 Sim

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

**12. Outras Informações**

**A. Indicar o número de proprietários/comproprietários de acordo com as seguintes grupos etários**

**12.1 Idade inferior a 25 anos**

0,00

**12.2 Idade entre 26 e 65 anos**

136,00

**12.3 Idade entre 66 e 80 anos**

8,00

**12.4 Idade superior do que 81 anos**

6,00

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

**12.5 Idade inferior a 25 anos**

**12.6 Idade entre 26 e 65 anos**

**12.7 Idade entre 66 e 80 anos**

2,00

**12.8 Idade superior do que 81 anos**

C

**12.9 Ponto de situação, até 30 de junho de 2016, da operação de reconversão da AUGI**

Trata-se de uma AUGI "fragmentada" que, até à data de 30 de junho de 2016, apresentava 58% da área da AUGI reconvertida (12 Alvarás de Loteamento emitidos) e 3% com reconversão em curso (3 operações de loteamento em curso). Obras de urbanização parcialmente rececionadas.

**12.10 Resumo da programação do processo de reconversão**

1996-03 Edital para a constituição das AUGI onde consta o processo de conversão. Emitidos 12 alvarás de loteamento, primeiro alvará emitido em 1976, último em 2014.

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

Adequação legislativa da reconversão urbanística (impossibilidade de constituição de uma operação de loteamento para a totalidade da AUGI). Associativismo fraco e dimensão da AUGI.

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

Adequação legislativa da reconversão urbanística (impossibilidade de constituição de uma operação de loteamento para a totalidade da AUGI). Associativismo fraco e dimensão da AUGI.

**12.13 Principais diferenças (quando existam) em relação a outras AUGI do mesmo município já reconvertidas, que**



**influenciam o relativo atraso na reconversão da presente AUGI:**

AUGI "fragmentada" (diversas operações urbanísticas). Associativismo fraco.

**13. Observações****13.1 Resumir situações que influenciaram ou impediram a resposta nos quadros anteriores, fazendo sempre referência ao quadro e campo a que respeitam**

Quadro 1B: nº 1.04 - A área indicada corresponde aos artigos matriciais delimitados como AUGI. 4B: 4.09 - A Revisão do PDM, atualmente em fase final de elaboração - "Relatório de Ponderação da Discussão pública", prevê o redimensionamento da solo urbano e das SRUP que condicionaram a reconversão da AUGI; 4B: 11 - A data corresponde à deliberação municipal de elaboração da Revisão do PDM. Quadro 5B, nº 5.09 e 5.11 - Não são identificadas as datas do pedido de licenciamento e da deliberação de deferimento devido ao facto desta AUGI dispor de várias operações urbanísticas concluídas e em curso. Este facto decorre da reconversão da AUGI ter sido iniciada nos anos 80/90 através de ?plano de reconversão? elaborado à luz do 806/76, de 6 de novembro, que determinou a edificabilidade / divisão da propriedade para a totalidade da área delimitada como AUGI, integrando vários artigos matriciais, e prevendo a execução das infraestruturas. Este tipo de AUGI tem vindo a ser designada como ?AUGI Fragmentada? porque a sua regularização é concretizada por ?fragmentos? e será concluída quando a área dos Alvarás de loteamento corresponder à totalidade da área delimitada como AUGI. Quadro 6A e 6B - Os dados referentes aos três momentos do levantamento correspondem a: Previstos na AUGI original - dados inexistentes à data de delimitação da AUGI (março de 1996); Levantamento da situação existente, correspondente ao levantamento dos lotes referentes aos Alvarás de loteamento emitidos (2014), Previstos na proposta de reconversão, não contabilizada por ausência de dados para a totalidade da AUGI. Quadro 7 B e 7.C os dados não disponíveis; Quadros 9, 11, 12A e 12B - Os dados são da responsabilidade da Administração Conjunta da AUGI, constituída recentemente (por substituição da anterior Associação de Proprietários e Moradores), não representativa da totalidade dos (com)proprietários da AUGI, sendo que, na ausência de dados, colocou-se o valor 0 para prosseguimento do preenchimento da ficha.

**14. Informações de submissão****Estado**

Preenchido por Paulo Neves em 15/02/2019 - 10:28

**URL de origem:** <http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/node/16/submission/208/191/SINTRA>

### **Ligações**

[1] <http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/node/16>

[2] <http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/user/249>

[3] [http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/sites/default/files/webform/83\\_varge\\_mondar.zip](http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/sites/default/files/webform/83_varge_mondar.zip)