

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]

22/02/2019

62.28.135.5

A. Informação fornecida pela Câmara Municipal

1. Identificação e delimitação da AUGI em reconversão —

A

1.1 Designação

AUGI Nº 25 Raposeiras

1.2 Município

SINTRA

1.3 Freguesia

Freguesia de Algueirão Mem Martins/U.F. de Almargem do Bispo, Pero Pinheiro e Montelavar

— B —

1.4 Área da AUGI

15,11 ha

1.5 Área do processo de reconversão

3,03 ha

1.6 Anexada a delimitação cartográfica

25 Raposeiras.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?

RAN

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

1178,53 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

5.27 Reformulação

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

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

6.01	N.º total frações de terreno/lotes	209	150	ND
6.02	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a habitação	209	150	ND
6.03	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a equipamento	ND	0	ND
6.04	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a espaços verdes	ND	0	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
6.06	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a habitação [m2]	ND	0	ND
6.07	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a equipamentos [m2]	ND	0	ND
6.08	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a espaços verdes [m2]	ND	0	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	0	ND

B

Quantificação de edifícios e frações autónomas

-	Quantificação de edifícios e frações autónomas	I. Previstos na AUGI original	II. Levantamento da situação existente	III. Previstos na proposta de reconversão
6.10	N.º total de fogos habitacionais	224	150	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	0	ND
6.14	N.º de edifícios destinadas a outros usos para além dos referidos nos campos 6.10 a 6.13	ND	0	ND
6.15	N.º de frações autónomas destinadas a outros usos para além dos referidos nos campos 6.10 a 6.13	ND	0	ND
6.16	Área total de construção afeta aos usos das frações autónomas referidas no campo 6.15 [m2]	ND	0	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

14/02/2014

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)

	Quantificar o n.º de frações de terreno/lotes por tipo de demolição	I. Não sujeitos a demolições	II. Demolições motivadas por usos não compatíveis	III. Demolições motivadas por adequação do edificado	IV. Demolições motivadas por adequação do edificado e alteração de uso	V. Demolições motivadas por não haver possibilidade de reconversão
6.22	Demolição total de Edificação principal	150				
6.23	Demolição total de Anexo	0				
6.24	Demolição total de todas as edificações da fração de terreno/lote	150				
6.25	Alteração parcial da Edificação principal	150				

	Quantificar o n.º de frações de terreno/lotes por tipo de demolição	I. Não sujeitos a demolições	II. Demolições motivadas por usos não compatíveis	III. Demolições motivadas por adequação do edificado	IV. Demolições motivadas por adequação do edificado e alteração de uso	V. Demolições motivadas por não haver possibilidade de reconversão
-						
6.26	Alteração parcial do Anexo	0				
6.27	Alteração parcial de todas as edificações da parcela de terreno/lote	150				

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

- **Indicar a situação de cada um dos tipos de infraestruturas**

I. Não existentes

II. Existentes, mas carecendo de reforço

III. Existentes, não carecendo de reforço

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?

9.6 Não

A participação definida em função de:

9.8 Valor fixo por área de Lote

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)

15,00 %

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

0,00 %

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

0,00

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

0,00 €

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

03/12/1987

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

01/04/2018

11.5 N.º total de reuniões realizadas até ao momento

34,00

C. Informação sobre a Comissão de Administração

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

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

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

11.11 Não

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

60,00

12.3 Idade entre 66 e 80 anos

75,00

12.4 Idade superior do que 81 anos

5,00

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

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 15% de área reconvertida (13 Alvarás de Loteamento emitidos), 5% em reconversão (4 processos de loteamento em curso) e 80% a reconverter.

12.10 Resumo da programação do processo de reconversão

03/12/1987 - Plano de Recuperação das Raposeiras

26/03/1996 - Edital para a constituição das AUGI onde consta o processo de conversão

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

Incompatibilidade com PDM: Ordenamento- Solo Rural (parcialmente) e Condicionantes - SRUP (Servidão militar da Base Aérea nº 1 - Sintra e REN). Adequação legislativa da reconversão urbanística (impossibilidade de constituição de uma operação de loteamento para a totalidade da AUGI). Dimensão da AUGI.

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

Incompatibilidade com PDM / Adequação legislativa da reconversão (diversas operações urbanística) / 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" + Incompatibilidade PDM - Ordenamento (solo rural) + Condicionantes (SRUP-RAN)

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. 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 assegurando 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 existentes à data de delimitação da AUGI (março de 1996); Levantamento da situação existente - dados recolhidos em 2014 , correspondentes a lotes delimitados no terreno e edificados, decorrentes de Alvarás de loteamento (regularizados cadastralmente) ou ainda em compropriedade (nº 6.01 e 6.02) e Previstos na proposta de reconversão - não são indicados por ausência de dados para a totalidade da AUGI. Quadros 7A - Prevê-se a existência de compensação urbanística, face à impossibilidade da operação de reconversão integrar as áreas de espaços verdes e equipamentos coletivos previstas no Artigo 38º do Regulamento Municipal para a Reconversão Urbanística das AUGI de Sintra (Aviso nº14574/2016, DR 2ª série nº 223, de 21-11-20), assim como a sua potencial redução ou isenção, atentas as condições expressas no Artigo 39º do referido regulamento. Quadros 9, 11, 12A e 12B -Os dados são da responsabilidade da Associação de Proprietários e Moradores das Raposeiras (não constituíram Administração Conjunta), sendo que, na ausência deles, colocou-se o valor 0 para prosseguimento do preenchimento da ficha.

14. Informações de submissão

Estado

Preenchido por Paulo Neves em 22/02/2019 - 15:00

URL de origem: <http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/node/16/submission/401/377/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/25_raposeiras_0.zip