

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 [Mafalda Sousa d...](#) [2]

09/01/2019

88.157.203.197

A. Informação fornecida pela Câmara Municipal

1. Identificação e delimitação da AUGI em reconversão —

A

1.1 Designação

Bairro Quintinha da Arroja

1.2 Município

ODIVELAS

1.3 Freguesia

Odivelas

B

1.4 Área da AUGI

1,64 ha

1.5 Área do processo de reconversão

1,64 ha

1.6 Anexada a delimitação cartográfica

[Quintinha da Arroja.zip](#) ^[3]

C

1.7 Data da Delimitação pela CM

06/03/1996

1.8 Data do pedido de alteração de delimitação

04/03/2013

1.9 Data da aprovação da alteração da delimitação

13/03/2013

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)

2.3 Área da AUGI estava totalmente classificada como espaço urbano ou urbanizável, nos respetivos planos territoriais (à data da delimitação da AUGI).

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)?

3.2 Não

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?

4.2 Não

— 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

5.10 Deferido

5.11 Data da deliberação de deferimento

20/11/2013

5.12 N.º do Alvará

1/2014

5.13 Data do Alvará

19/06/2014

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

-	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
6.01	N.º total frações de terreno/lotes	34	19	30
6.02	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a habitação		18	29
6.03	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a equipamento		0	0

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
6.04	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a espaços verdes		0	0
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		1	1
6.06	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a habitação [m2]		6996	11321
6.07	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a equipamentos [m2]	0	0	0
6.08	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a espaços verdes [m2]	0	0	0
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]		1291	416

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		37	48
6.11	- Habitação permanente			

-	Quantificação de edifícios e frações autónomas	I. Previstos na AUGI original	II. Levantamento da situação existente	III. Previstos na proposta de reconversão
6.12	- 2. ^a Habitação			
6.13	N.º de equipamentos (incluindo os instalados ou a instalar em frações de terreno ou em frações autónomas de edifícios)	0	0	0
6.14	N.º de edifícios destinadas a outros usos para além dos referidos nos campos 6.10 a 6.13		1	1
6.15	N.º de frações autónomas destinadas a outros usos para além dos referidos nos campos 6.10 a 6.13		4	4
6.16	Área total de construção afeta aos usos das frações autónomas referidas no campo 6.15 [m2]		948	948
6.17	Área total de construção (para todos os usos) [m2]		5523	7957

C. Indicar as datas de: _____

6.18 "Planta do loteamento" original da AUGI

01/08/1976

6.19 Levantamento da situação existente

04/03/2013

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

Atividades económicas

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					
6.23	Demolição total de Anexo			5		
6.24	Demolição total de todas as edificações da fração de terreno/lote					
6.25	Alteração parcial da Edificação principal					3

	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			2	5	
6.27	Alteração parcial de todas as edificações da parcela de terreno/lote					

7. Obras de urbanização

A. Compensações

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

7.1 Sim

7.3 Montante da compensação

289243,43 €

7.4 Área total das parcelas a ceder/cedidas

0,00 ha

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 estacionamento	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
7.11	Arruamentos, passeios e estacionamento		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)

0,00 %

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

A execução de infraestruturas existentes foi realizada pelos, proprietários/moradores, pelas autarquias locais - Câmara Municipal e Junta de Freguesia - bem como pelas entidades concessionárias das redes de infraestruturas, , sem contrato ou acordo com a Comissão de Administração Conjunta da AUGI, ao longo dos anos, não se sabendo os custos desses investimentos.

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?

9.3 Sim

A participação sofreu alterações durante o processo de reconversão?

9.5 Sim

A participação definida em função de:

9.11 Valor em proporção com área de construção ou de implantação

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)

0,00 %

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 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

4250,00 €

Página 6

10. Legalização das construções

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

10.1 Construções legalizadas, com licença de utilização

0,00 %

10.2 Construções legalizadas, com licença de construção

12,00 %

10.3 Construções com processo de legalização em curso

1,00 %

10.4 Construções com processo de legalização pendente há mais de 1 ano

0,00 %

10.5 Construções por legalizar

88,00 %

10.6 Lotes Vagos ? sem construção

37,00 %

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

21/09/1995

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

18/02/2017

11.5 N.º total de reuniões realizadas até ao momento

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)?

11.9 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

11.12 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/compropietários de acordo com as seguintes grupos etários

12.1 Idade inferior a 25 anos

12.2 Idade entre 26 e 65 anos

12.3 Idade entre 66 e 80 anos

12.4 Idade superior do que 81 anos

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

Aguardava-se o aperfeiçoamento da instrução do pedido de aditamento ao alvará de loteamento, instruído em 5-6-2015 que tinha

como objetivo substituir a compensação em numerário por área de cedência para equipamento em falta, por compensação em espécie.

12.10 Resumo da programação do processo de reconversão

O prazo para conclusão das obras de urbanização estabelecido no alvará de loteamento expirou em 19-06-2016. Espera-se que o referido prazo venha a ser prorrogado, no âmbito do procedimento de aditamento à licença de loteamento em se encontra em curso, aguardando-se nesta data, o aperfeiçoamento da sua instrução.

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

Dificuldade e inércia da equipa técnica original em aperfeiçoar a instrução do projeto de loteamento, que levou à contratação de uma segunda equipa; Animosidade e discórdia entre os proprietários da AUGI que dificultaram a obtenção de consensos e motivaram atrasos na evolução do projeto de reconversão e contestação do projeto de reconversão por alguns dos proprietários.

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

Inércia da CAC em aperfeiçoar a instrução do pedido de aditamento à licença de loteamento. A forma de compensação por área de cedência para equipamento em falta que foi estabelecida no título de reconversão - compensação em numerário) veio a ser contestada por vários proprietários da AUGI e pela administração conjunta que veio a ser eleita após a emissão do título.

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:

Ausência de áreas de cedência para equipamento dentro da AUGI e conseqüente forma de compensação nos termos legais.

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

A Comissão de Administração Conjunta da AUGI não respondeu ao inquérito realizado pelo município para obtenção das informações relativas ao exercício da Administração Conjunta. As percentagens indicadas nos pts. 9.15 a 9.17, não correspondem à realidade, sendo, na verdade, desconhecidas pelo município.

14. Informações de submissão

Estado

Preenchido por Mafalda Sousa dos Santos em 06/02/2019 - 14:14

URL de origem: <http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/node/16/submission/194/177/ODIVELAS>

Ligações

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

[2] <http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/user/234>

[3] http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/sites/default/files/webform/quintinha_da_arroja.zip