

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]

11/01/2019

88.157.203.197

## A. Informação fornecida pela Câmara Municipal

1. Identificação e delimitação da AUGI em reconversão

A

**1.1 Designação**

Bairro Casal da Fonte

**1.2 Município**

ODIVELAS

**1.3 Freguesia**

União de freguesias de Pontinha e Famões

B

#### **1.4 Área da AUGI**

7,66 ha

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

6,76 ha

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

Casal da Fonte.zip [3]

C

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

06/03/1996

#### **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?**

2.5 Sim

**2.7 Designação do plano territorial alterado**

Plano Diretor Municipal

**2.8 Data de publicação em Diário da República**

09/09/2013

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?**

4.1 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/ceceram de desafetação?**

Reserva Ecológica Nacional

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

54230,00 m2

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

4.7 Sim

**4.11 Data da situação indicada**

28/01/2016

C

**4.12 Designação do ato ou plano territorial através do qual foram desafetadas/ as restrições ou servidões, quando aplicável**

Delimitação da REN do concelho de Odivelas

**4.13 Data da publicação em Diário da República**

28/01/2016

D

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

4.14 Sim

**4.16 Riscos naturais**

Geológico-geotécnico

**4.17 Área da AUGI abrangida por riscos naturais**

14722,00 m2

**4.18 Riscos antrópicos**

Não existem

#### **4.19 Área da AUGI abrangida por riscos antrópicos**

0,00 m<sup>2</sup>

**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**

A área afetada por risco geológico-geotécnico não é coincidente com a área da AUGI que tem ou terá ocupação urbana.

## **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**

25/01/2002

E

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

## 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>Quantificação de frações de terreno da AUGI original e dos lotes da reconversão e área dos mesmos</b>	<b>I. Previstos na AUGI original</b>	<b>II. Levantamento da situação existente</b>	<b>III. Previstos na proposta de reconversão</b>
6.01	N.º total frações de terreno/lotes		51	105
6.02	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a habitação		24	88
6.03	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a equipamento		0	
6.04	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a espaços verdes		0	

<b>Quantificação de frações de terreno da AUGI original e dos lotes da reconversão e área dos mesmos</b>		<b>I. Previstos na AUGI original</b>	<b>II. Levantamento da situação existente</b>	<b>III. Previstos na proposta de reconversão</b>
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		4	3
6.06	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a habitação [m2]		5644	24839
6.07	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a equipamentos [m2]		0	4760
6.08	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a espaços verdes [m2]		0	4813
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]		1064	1798

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		45	197
6.11	- Habitação permanente			
6.12	- 2.ª Habitação			



-	Quantificação de edifícios e frações autónomas	I. Previstos na AUGI original	II. Levantamento da situação existente	III. Previstos na proposta de reconversão
6.13	N.º de equipamentos (incluindo os instalados ou a instalar em frações de terreno ou em frações autónomas de edifícios)		0	0
6.14	N.º de edifícios destinadas a outros usos para além dos referidos nos campos 6.10 a 6.13		4	3
6.15	N.º de frações autónomas destinadas a outros usos para além dos referidos nos campos 6.10 a 6.13		8	8
6.16	Área total de construção afeta aos usos das frações autónomas referidas no campo 6.15 [m2]		1070,15	1306
6.17	Área total de construção (para todos os usos) [m2]		6624,95	27058

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

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

01/01/1992

**6.19 Levantamento da situação existente**

01/01/1998

**6.20 Estudo de reconversão**

28/03/2018

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

Comércio e armazéns

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					
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					

	<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>
6.27	Alteração parcial de todas as edificações da parcela de terreno/lote					

<b>7. Obras de urbanização</b>						
<b>A. Compensações</b>						
<b>Na reconversão houve/haverá lugar à compensação prevista no n.º 4 do artigo 44.º do RJUE?</b>						
7.1 Sim						
<b>7.3 Montante da compensação</b>						
<b>7.4 Área total das parcelas a ceder/cedidas</b>						
<b>B. Situação das obras de urbanização à data da delimitação da AUGI</b>						
<b>Situação das obras de urbanização</b>						
	<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 estacionamento					

-	<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>
7.6	Distribuição de Água			
7.7	Saneamento unitário			
7.8	Saneamento separativo			
7.9	Distribuição de energia elétrica			
7.10	Telecomunicações			

C

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

-	<b>Indicar a situação para cada um dos tipos de infraestruturas assinaladas nas colunas I e II do quadro 7-B (assinalar com x)</b>	<b>I. Não iniciadas</b>	<b>II. Iniciadas</b>	<b>III. Finalizadas</b>
7.11	Arruamentos, passeios e estacionamento		X	
7.12	Distribuição de Água		X	
7.13	Saneamento unitário		X	
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 pelas autarquias locais - Câmara Municipal e Junta de Freguesia - bem como pelas entidades concessionárias das redes de infraestruturas, e ainda pelos moradores, sem contrato ou acordo com a Comissão de Administração Conjunta da AUGI ou moradores, 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 infraestruturção?**

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?**

9.6 Não

**A participação definida em função de:**

- 9.8 Valor fixo por área de Lote
- 9.9 Valor dependente do número de unidades habitacionais ? fogos
- 9.10 Valor dependendo do número de unidades habitacionais/atividades económicas

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 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**

07/07/2002

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

07/03/2016

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

4,00

C. Informação sobre a Comissão de Administração

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

07/07/2002

**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**

07/07/2002

**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**

31,00



**12.3 Idade entre 66 e 80 anos**

17,00

**12.4 Idade superior do que 81 anos**

0,00

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**

0,00

**12.6 Idade entre 26 e 65 anos**

5,00

**12.7 Idade entre 66 e 80 anos**

0,00

**12.8 Idade superior do que 81 anos**

0,00

C

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

A reformulação do projeto de reconversão aguardava a delimitação da Unidade de Execução prevista no Plano Diretor Municipal.

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

A Câmara Municipal aprovou a delimitação da Unidade de execução em 06-09-2017. Não existe programação definida mas sucedem-se as seguintes etapas:

1. Celebração de contrato de urbanização com as AUGI integradas na mesma Unidade de Execução; 2. Reformulação do projeto de reconversão em conformidade com os termos de referência da Unidade de Execução; 3. Aprovação da operação de loteamento; 4. Aprovação dos projetos de infraestruturas; 5. Emissão do título de reconversão (alvará de loteamento); 6. Execução das obras de

urbanização; 7. Receção das obras de urbanização.

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

Dificuldades de justificação da área de intervenção da operação de loteamento. Ainda não se encontram reunidos todos os documentos necessários para justificar a titularidade e a legitimidade da operação urbanística. Dificuldades na operacionalização da Unidade de Execução.

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

Falta de resposta tempestiva da CAC para reunir a documentação relativa à titularidade e legitimidade da operação urbanística, que é necessária para justificar a área de intervenção da operação urbanística.

**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:**

O projeto de reconversão compreende a urbanização de terrenos adjacentes ao núcleo consolidado da AUGI e a CAC tem tido dificuldade em justificar a titularidade de alguns desses terrenos.

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 CAC indicou no inquérito realizado pelo município que haviam quotizações em atraso, mas não forneceu dados para preenchimento do quadro 9.C.; O estado de desenvolvimento do projeto de reconversão também não permitiu a resposta a todos os campos do presente inquérito.

14. Informações de submissão

**Estado**

Preenchido por Mafalda Sousa dos Santos em 14/01/2019 - 11:24

## **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/casal\\_da\\_fonte.zip](http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/sites/default/files/webform/casal_da_fonte.zip)