

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 [Tânia Ribeiro Russo](#) [2]

06/02/2019

88.157.203.197

A. Informação fornecida pela Câmara Municipal

1. Identificação e delimitação da AUGI em reconversão

A

1.1 Designação

Casal das Comendadeiras

1.2 Município

ODIVELAS

1.3 Freguesia

União de Freguesias de Pontinha e Famões

B

1.4 Área da AUGI

2,00 ha

1.5 Área do processo de reconversão

2,00 ha

1.6 Anexada a delimitação cartográfica

Casal das Comendadeiras.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 respectivos planos territoriais (à data da delimitação da AUGI)

2.3 Área da AUGI estava totalmente classificada como espaço urbano ou urbanizável, nos respectivos 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?

4.1 Sim

B

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

4.4 Não

4.11 Data da situação indicada

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

18/12/2002

5.12 N.º do Alvará

10/2003

5.13 Data do Alvará

10/09/2003

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		40	40

-	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
6.02	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a habitação		28	40
6.03	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a equipamento		0	1
6.04	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a espaços verdes		0	1
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		0	0
6.06	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a habitação [m2]		9352	12902
6.07	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a equipamentos [m2]		0	3134
6.08	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a espaços verdes [m2]		0	686
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]		0	0

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		43	55
6.11	- Habitação permanente			
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	1
6.14	N.º de edifícios destinadas a outros usos para além dos referidos nos campos 6.10 a 6.13		9	9
6.15	N.º de frações autónomas destinadas a outros usos para além dos referidos nos campos 6.10 a 6.13		9	9
6.16	Área total de construção afeta aos usos das frações autónomas referidas no campo 6.15 [m2]		1960	1960
6.17	Área total de construção (para todos os usos) [m2]		8535	11559

C. Indicar as datas de: _____

6.18 "Planta do loteamento" original da AUGI

6.19 Levantamento da situação existente

19/05/1999

6.20 Estudo de reconversão

20/11/2002

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					
6.23	Demolição total de Anexo					1
6.24	Demolição total de todas as edificações da fração de terreno/lote					

-	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
6.25	Alteração parcial da Edificação principal			5		1
6.26	Alteração parcial do Anexo			8		1
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?

7.2 Não

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		X
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			X
7.12			X
7.13			X
7.14			X
7.15			X
7.16			X

D

Receção das obras de urbanização

7.19 Com receção provisória

7.21 Data da receção

02/07/2014

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

O processo de reconversão teve início a 24/04/1984 e até à delimitação da AUGI e constituição da Comissão de Administração Conjunta, foram fornecidos materiais para execução do saneamento pelos Serviços Municipalizados de Água e Saneamento de Loures no valor de 2.000 contos (9.976€).

9. Comparticipação devida nos encargos com as infraestruturas

A

Foi iniciada a comparticipação dos proprietários ou comproprietários nos encargos de infraestruturização?

9.1 Sim

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

9.4 Não

A comparticipação sofreu alterações durante o processo de reconversão?

9.5 Sim

A comparticipação definida em função de:

9.7 Valor fixo por Lote

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

Liquidação das comparticipações vencidas de acordo com a programação do projeto de reconversão

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

46,40 %

10.2 Construções legalizadas, com licença de construção

7,20 %

10.3 Construções com processo de legalização em curso

10,80 %

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

10,80 %

10.5 Construções por legalizar

46,40 %

10.6 Lotes Vagos ? sem construção

18,00 %

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

17/01/1999

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

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)

17/01/1999

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/comproprietários 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

A 30/06/2016, por inércia da CAC da AUGI, ainda não tinha sido requerida a receção definitiva das obras de urbanização.

12.10 Resumo da programação do processo de reconversão

Tratando-se de um processo de reconversão de iniciativa particular, não tendo sido entregue calendarização para o mesmo, estimava-se terem sido cumpridos os prazos estabelecidos na Lei. Deverá ser solicitada a receção das obras de urbanização.

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

Na instrução do processo de reconversão, não se verificaram dificuldades na apresentação dos projetos ou documentos relativos à legitimidade. Contudo, posteriormente à deliberação de aprovação do projeto de loteamento a 23/01/2001, verificou-se a inscrição de novo registo de aquisição de avos indivisos, cuja escritura pública tinha sido efetuada em 1974 mas não constava no registo predial, tendo-se reformulado o projeto de loteamento de modo a incluir a presença de mais um lote, que foi alvo de nova deliberação a 18/12/2002. Após a emissão do alvará de loteamento, não foi cumprido o prazo estabelecido para a execução das obras de urbanização.

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

O atraso na conclusão da reconversão do bairro prende-se com a inércia com que a CAC conduziu a execução das obras de urbanização em falta à data da emissão do alvará de loteamento, que não sofreram qualquer impulso até 2013, pese embora as informações e insistências efetuadas pelos Serviços desde 2006.

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:

Não se verificaram. Na sequência de reclamações apresentadas pelos proprietários face ao estado de manutenção dos arruamentos, anos após a emissão do alvará de loteamento, foram elaboradas informações pelos Serviços, das quais se extrai: ?Pese embora a maioria dos alvarás de loteamento emitidos para as AUGI tenham tido em conta as repavimentações das ruas no estabelecimento da caução prestada pelas respetivas CAC para garantia da boa execução das obras de urbanização, a maioria das Comissões de Administração Conjunta demonstraram-se renitentes em executar este tipo de trabalhos por entenderem ser uma obrigação que não é sua, por a execução inicial dos arruamentos ter ficado a seu cargo ou dos proprietários iniciais e o Bº Casal das Comendadeiras não é exceção, havendo levantamentos no processo de reconversão que demonstram a inércia da CAC perante a obrigação da conclusão das obras de urbanização.?

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

14. Informações de submissão

Estado

Preenchido por Tânia Ribeiro Russo em 08/02/2019 - 14:46

URL de origem: <http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/node/16/submission/228/208/ODIVELAS>

Ligações

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

[2] <http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/user/236>

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