

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]

13/02/2019

88.157.203.197

A. Informação fornecida pela Câmara Municipal

1. Identificação e delimitação da AUGI em reconversão

A

1.1 Designação

Cova dos Barros

1.2 Município

ODIVELAS

1.3 Freguesia

União de Freguesias de Ramada e Caneças

B

1.4 Área da AUGI

2,48 ha

1.5 Área do processo de reconversão

2,48 ha

1.6 Anexada a delimitação cartográfica

Cova dos Barros.zip [3]

C

1.7 Data da Delimitação pela CM

30/10/2002

1.8 Data do pedido de alteração de delimitação

27/02/2013

1.9 Data da aprovação da alteração da delimitação

03/12/2014

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)?

3.1 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?

3.4 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?

4.14 Sim

4.16 Riscos naturais

Toda a AUGI foi identificada no Carta de Riscos do PDM de Odivelas (2015) como zona de risco geotécnico (pedreiras)

4.17 Área da AUGI abrangida por riscos naturais

24818,72 m²

4.18 Riscos antrópicos

Não está abrangida

4.19 Área da AUGI abrangida por riscos antrópicos

0,00 m²

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

01/12/2007

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

-	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		54	54
6.02	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a habitação		39	47
6.03	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a equipamento		2	2

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	2
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		3	3
6.06	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a habitação [m2]		10991	13828
6.07	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a equipamentos [m2]		3565	3565
6.08	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a espaços verdes [m2]		0	466
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]		576	576

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		60	68
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)		2	2
6.14	N.º de edifícios destinadas a outros usos para além dos referidos nos campos 6.10 a 6.13		5	5
6.15	N.º de frações autónomas destinadas a outros usos para além dos referidos nos campos 6.10 a 6.13		5	5
6.16	Área total de construção afeta aos usos das frações autónomas referidas no campo 6.15 [m2]		703	703
6.17	Área total de construção (para todos os usos) [m2]		8811	10571

C. Indicar as datas de: _____

6.18 "Planta do loteamento" original da AUGI

6.19 Levantamento da situação existente

12/11/2007

6.20 Estudo de reconversão

17/10/2013

D

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

Armazém, Serviços e Comércio.

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					1
6.23	Demolição total de Anexo			2		2
6.24	Demolição total de todas as edificações da fração de terreno/lote					2
6.25	Alteração parcial da Edificação principal					1

	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			3		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 estacionamento		X	
	7.6 Distribuição de Água			X

-	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
7.7	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
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

9. Participação devida nos encargos com as infraestruturas

A

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

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:

9.7 Valor fixo por 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

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

14/12/2002

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

11/09/2014

11.5 N.º total de reuniões realizadas até ao momento

3,00

C. Informação sobre a Comissão de Administração

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

14/12/2002

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

11.9 Data da eleição da Comissão de Administração em exercício

11/09/2014

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

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 03/12/2014 é aprovado na 23ª Reunião Ordinária da C.M.O. a redelimitação da AUGI e o projeto de loteamento com vista à reconversão da AUGI, uma vez aferida a legitimidade e titularidade da pretensão.

A 30/06/2016 estava em formação o pedido de licenciamento das obras de urbanização, mediante a entrega dos projetos de especialidades. Tinham sido já rececionados os pareceres das entidades externas relativamente ao estado de execução das infraestruturas.

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.

2019/02 - Deverão ser entregues os projetos de especialidades em falta.

2019/03 - Deliberação em Reunião de Câmara para deferimento da licença.

2019/04 - Publicitação da deliberação em Reunião de Câmara.

2019/05 - Período de pagamento das taxas devidas pela emissão do alvará de loteamento.

2019/06 - Emissão do alvará de loteamento.

2019/07 - Publicitação da emissão do alvará de loteamento.

2021/06 - Pedido de receção provisória das obras de urbanização.

2021/08 - Deliberação em Reunião de Câmara da receção provisória das obras de urbanização.

2022/08 - Pedido de receção definitiva das obras de urbanização.

2021/10 - Deliberação em Reunião de Câmara da receção definitiva das obras de urbanização.

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

A 12/11/2007 é apresentada pela Administração Conjunta da AUGI do Bairro Cova dos Barros, proposta de reconversão na modalidade de operação de loteamento de iniciativa dos particulares, mediante a entrega do projeto de loteamento e elementos relativos à titularidade. Este contemplava uma área de intervenção de 4,09 ha, 64 lotes, 189 fogos, índice de construção de 0,52 e número máximo de pisos 8. Verificando-se da desconformidade da proposta com o PDM, bem como da necessidade de explicitação adicional no que concerne à área de intervenção e áreas de cedência, e de apresentação de elementos que permitissem aferir da titularidade da área de intervenção e legitimidade do pedido, foi a Comissão de Administração Conjunta da AUGI (CAC) notificada e promovidas consultas à CCDR-LVT, Serviços Municipalizados de Loures, EDP, PT e GDL, e ainda à Divisão de Património do Município.

A 09/02/2009 é promovida uma reunião com a CAC e equipa técnica, dada a inércia do requerente, tendo-se discutido o problema do excesso de densidade habitacional, número de pisos e indefinição da área de cedências, concluindo-se que mesmo para se propor uma alteração ao ordenamento do PDM, no sentido de viabilizar a proposta apresentada, era necessário definir a área de intervenção e certificar a titularidade da mesma, tendo ainda sido discutida a possibilidade de se redelimitar a AUGI, excluindo a zona desocupada a sul, para a qual estava a ser proposta habitação coletiva, com as características de média densidade.

A 20/01/2011 é rececionado parecer desfavorável emitido pela ARH-Tejo, uma vez prevista a edificação de novas construções sobre o traçado da linha de água afluyente da margem direita da Ribeira de Caneças.

Após notificação à CAC a 13/04/2012 para aperfeiçoar a instrução, a 09/05/2012 é promovida nova reunião, tendo a CAC transmitido que iriam requerer a substituição do técnico autor do projeto de loteamento, propor a redelimitação da AUGI excluindo os terrenos a sul e que os pareceres da EDP e ARH-Tejo não corresponderiam à situação existente.

Após notificação de insistência à CAC, a 05/07/2012 foi realizada reunião com o objetivo de discutir uma proposta de redelimitação da AUGI, com exclusão dos terrenos ainda sem ocupação urbana, tendo como fundamento as diferentes expectativas dos proprietários desses terrenos e dos moradores e proprietários da restante AUGI, que se encontra consolidada. Atento os argumentos apresentados, os Serviços de Urbanismo realizaram uma reunião com os proprietários em causa, que concordaram com a proposta, e referiram que iriam realizar assembleia para deliberar a redelimitação da AUGI.

A 27/02/2013 a Administração Conjunta da AUGI dá entrada de novo projeto de loteamento e elementos relativos à titularidade, bem como título de autorização de recursos hídricos para construção emitido pela Agência Portuguesa do Ambiente (APA). O projeto de

loteamento contempla então uma área de intervenção de 2,48 ha, 50 lotes, 68 fogos, índice de construção de 0,42, densidade habitacional de 27,40 fogos/ha, número máximo de pisos 2. Concluindo-se pela falta de elementos instrutórios, incluindo os relativos à titularidade e legitimidade do pedido, bem como a desconformidade da proposta com regulamentação aplicável, foi a CAC notificada a 22/03/2013 e promovidas novas consultas à EDP, PT, S.M. de Loures, Lisboa e APA, considerando o tempo decorrido e a proposta de redelimitação da AUGI.

A 20/09/2013 é notificada a CAC de que os Serviços de Urbanismo aguardam o impulso necessário para evolução do processo, sendo entregues elementos cuja análise conclui que o projeto de loteamento para reconversão urbanística da AUGI Cova dos Barros reúne condições para ser remetido a reunião de Câmara Municipal para aprovação, caso se encontrem reunidas as condições de legitimidade e titularidade.

A 04/12/2013 conclui-se que se mantém a deficiência de instrução nos termos do Artigo 18º da Lei n.º 91/95, por não ter sido entregue a ata de assembleia de proprietários em que seja aprovado o projeto de loteamento e posteriormente foi a CAC notificada de que os Serviços de Urbanismo aguardam o impulso urgente para evolução do processo, atentos os prazos determinados pela Lei n.º 91/95.

A 31/07/2014 é realizada reunião com a CAC e equipa técnica, tendo sido transmitido pelos Serviços de Urbanismo que face à inércia, estava a ser equacionado propor a extinção do processo e arquivamento do mesmo. A requerente comprometeu-se a convocar a Assembleia de Proprietários com vista à aprovação da proposta de loteamento.

A 03/12/2014 é aprovado na 23ª Reunião Ordinária da C.M.O. a redelimitação da AUGI e o projeto de loteamento com vista à reconversão, uma vez aferida a legitimidade e titularidade com os elementos entregues a 30/10/2014.

A 11/05/2015 são entregues os projetos relativos às obras de urbanização. Concluindo-se pela falta de elementos instrutórios, são efetuadas retificações, após insistência dos Serviços de Urbanismo.

Mantendo-se a necessidade de retificação do Projeto de Sinalização, com insistência junto da equipa técnica a 19/06/2018 e junto da CAC a 14/11/2018, a 16/01/2019 foi realizada reunião com a equipa técnica, que se comprometeu a entregar os elementos em falta no prazo de um mês.

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

O motivo inicial prendeu-se com a desconformidade da pretensão com o PDM em vigor, dadas as expectativas elevadas dos proprietários dos terrenos sem ocupação urbana a sul, distintas das dos proprietários da restante AUGI que se encontrava consolidada. Em seguida, a inércia com que ambas as equipas técnicas contratadas deram resposta às questões para as quais foi necessário o desenvolvimento de projetos ou a entrega de peças processuais.

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:

Na Ata n.º 3 da Assembleia de Proprietários da AUGI Bairro Cova dos Barros, são apontados como principais motivos para o atraso na reconversão: "as limitações em sede de PDM que, não permitiram a viabilização da proposta de ordenamento apresentada, principalmente devido ao elevado número de fogos pretendido por alguns proprietários, às condicionantes existentes - classificação da linha de água, etc. - que limitaram a aprovação da proposta apresentada. Também o facto de uma das sociedades comproprietárias haver entrado em processo de insolvência.

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 13/02/2019 - 11:57

URL de origem: <http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/node/16/submission/330/310/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/cova_dos_barros_0.zip