

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 [Carla Alexandra...](#) [2]

17/12/2018

213.13.165.25

## A. Informação fornecida pela Câmara Municipal

1. Identificação e delimitação da AUGI em reconversão

A

**1.1 Designação**

Quinta do Alferes

**1.2 Município**

VILA FRANCA DE XIRA

**1.3 Freguesia**

União de Freguesias de Alhandra São João dos Montes e Calhandriz

B

#### **1.4 Área da AUGI**

49,85 ha

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

49,85 ha

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

Quinta do Alferes.zip <sup>[3]</sup>

C

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

08/05/1996

#### **1.8 Data do pedido de alteração de delimitação**

07/08/2017

#### **1.9 Data da aprovação da alteração da delimitação**

30/08/2017

## **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**

18/11/2009

— D —

**Indicar se a reconversão da AUGI inclui qualquer tipo de transformação fundiária**

2.10 Não

— 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**

5.5 Sim

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**

5.28 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	728	293	293
6.02	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a habitação	728	293	293
6.03	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a equipamento			2
6.04	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a espaços verdes			13
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			
6.06	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a habitação [m2]			140580,00
6.07	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a equipamentos [m2]			12 007,00
6.08	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a espaços verdes [m2]			28 283,00

-	<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>
6.09	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a outros usos para além dos referidos em 6.06, 6.07 e 6.08 [m2]			

B

<b>Quantificação de edifícios e frações autónomas</b>				
-	<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	728		293
6.11	- Habitação permanente		39	293
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)			
6.14	N.º de edifícios destinadas a outros usos para além dos referidos nos campos 6.10 a 6.13			
6.15	N.º de frações autónomas destinadas a outros usos para além dos referidos nos campos 6.10 a 6.13			

-	<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>
6.16	Área total de construção afeta aos usos das frações autónomas referidas no campo 6.15 [m2]			
6.17	Área total de construção (para todos os usos) [m2]			71 362,00

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

**6.18 "Planta do loteamento" original da AUGI**  
15/07/1976

**6.19 Levantamento da situação existente**  
17/03/2003

**6.20 Estudo de reconversão**  
07/08/2017

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		17			
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					
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			
7.6	Distribuição de Água		X	
7.7	Saneamento unitário			
7.8	Saneamento separativo			
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			

- 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
7.14	Saneamento separativo			
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)**  
7.23 Não

## Página 5

8. Comparticipação 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 comparticipação 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 comparticipação do Estado ou do(s) município(s), mas que não seja possível aferir as percentagens**

## 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?**

9.3 Sim

**A comparticipação sofreu alterações durante o processo de reconversão?**

9.5 Sim

**A comparticipação definida em função de:**

9.12 Modelo Misto, com qualquer das opções anteriores

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**

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)**

80,00 %

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

80,00 %

**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**

12000,00 €

## 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**

0,00 %

**10.3 Construções com processo de legalização em curso**

0,00 %

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

0,00 %

**10.5 Construções por legalizar**

27,00 %

**10.6 Lotes Vagos ? sem construção**

91,00 %

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.<sup>a</sup> Assembleia**

21/08/1997

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

06/09/2014

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

7,00

C. Informação sobre a Comissão de Administração

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

21/08/1997

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

**11.9 Data da eleição da Comissão de Administração em exercício**

06/09/2014

**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**

230,00

**12.3 Idade entre 66 e 80 anos**

64,00

#### **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**

6,00

#### **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**

Até 30 de junho de 2016 a Comissão de Administração esteve a organizar todo o ficheiro base dos proprietário e/ou interessados na AUGI e concluíram que o número de proprietários é bastante inferior ao número de lotes da proposta inicialmente apresentada. Esteve em desenvolvimento nova proposta de ocupação onde seja cumprido o PDM e legislação aplicável em vigor, para que o estudo de loteamento fosse submetido a reunião de câmara para aprovação.

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

1994-Aprovação em reunião de câmara da Execução do Plano de Pormenor de Expansão da Sub-Serraque incluía a Quinta do Alferes.

1996-Aprovação em reunião de câmara da delimitação da AUGI.

1998-A comissão da Quinta do Alferes adjudicaram a elaboração do estudo de reconversão sem prévio conhecimento da câmara municipal.

2000-Aprovada em reunião a alteração da modalidade de reconversão de deixou de ser da iniciativa municipal e passou a ser da



iniciativa dos interessados.

2002-Deu entrada no serviços da câmara municipal o estudo prévio do loteamento.

2006-A câmara municipal transmitiu à comissão que havia desconformidades com o PDM, pelo que a aprovação teria de aguardar a revisão do Plano Diretor Municipal.

2008-A comissão procedeu à entrega de uma exposição para ser analisada no âmbito da consulta pública do PDM. A câmara municipal no âmbito da revisão do PDM propôs que toda a zona loteada clandestinamente fosse classificada como urbano, no entanto a pretensão não foi aceite pela comissão técnica de acompanhamento.

2015-A Comissão de Administração com a colaboração da câmara municipal desenvolveu a proposta de ocupação em conformidade com o previsto no PDM.

2017-Aprovação em reunião de câmara do estudo de loteamento.

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

As dificuldades prendem-se com o facto de grande parte das construções existentes se localizarem numa parcela da propriedade classificada na revisão do PDM como Solo Rural ? maioritariamente como Espaço Agrícola Complementar (art.º 20 a 22 do regulamento do PDM), e Espaço Florestal (art.º 23 e 24 do regulamento do PDM).

Acresce ainda os encargos com a execução das infraestruturas e todos os custos inerentes ao processo de reconversão.

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

#### **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:**

A dimensão do loteamento, a classificação do solo e a modalidade de reconversão.

### **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 Carla Alexandra Santos Silva Alcobia Ferreira em 17/12/2018 - 11:00

---

**URL de origem:** <http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/node/16/submission/155/146/VILA%20FRANCA%20DE%20XIRA>

**Ligações**

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

[2] <http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/user/244>

[3] [http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/sites/default/files/webform/quinta\\_do\\_alferes.zip](http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/sites/default/files/webform/quinta_do_alferes.zip)