

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]

25/10/2018

213.13.165.25

## A. Informação fornecida pela Câmara Municipal

1. Identificação e delimitação da AUGI em reconversão —

A

**1.1 Designação**

Casal das Areias I

**1.2 Município**

VILA FRANCA DE XIRA

**1.3 Freguesia**

União de Freguesias de Alverca e Sobralinho

— B —

#### **1.4 Área da AUGI**

2,08 ha

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

2,08 ha

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

Areias I.zip [3]

C

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

08/05/1969

#### **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?**

4.2 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**

5.2 Operação de loteamento da iniciativa municipal (com apoio da Administração conjunta)

**Indicar se a modalidade de reconversão fixada inicialmente pela Câmara Municipal foi alterada nos termos do artigo 35.º**

5.6 Não

C

## Procedimento de aprovação da operação de loteamento

5.18 Em tramitação

## 5.19 Deliberação camarária de aprovação da operação de loteamento

14/09/2016

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

| -    | <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   | 47                                   | 43  | 43   |
| 6.02 | N.º de frações de terreno/lotes destinadas a habitação   | 47                                   | 43  | 43   |
| 6.03 | N.º de frações de terreno/lotes destinadas a equipamento   |                                      | 1   | 1  |

| <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> |
|--|---|--------------------------------------|---|--|
| 6.04   | N.º de frações de terreno/lotes destinadas a espaços verdes |                                      | 1   | 1  |

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                      |                                      | 51  | 51   |
| 6.11  | - Habitação permanente                                |                                      | 51  | 51   |

C. Indicar as datas de:

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

**6.19 Levantamento da situação existente**

**6.20 Estudo de reconversão**  
14/09/2016

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                              |                              |   |  |  | 1  |
| 6.23 | Demolição total de Anexo   |                              |   |  |  | 11   |
| 6.24 | Demolição total de todas as edificações da fração de terreno/lote    |                              |   |  |  | 1  |
| 6.25 | Alteração parcial da Edificação principal                            |                              |   |  |  | 3  |
| 6.26 | Alteração parcial do Anexo   |                              |   |  |  | 3  |
| 6.27 | Alteração parcial de todas as edificações da parcela de terreno/lote |                              |   |  |  | 1  |

— 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   |
| 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  |                  |               |                  |
| 7.12 | Distribuição de Água  |                  |               |                  |
| 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

7.16 Telecomunicações

D

**Receção das obras de urbanização**

7.20 Com receção definitiva

**7.21 Data da receção**

11/09/1996

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)**

100,00 %

**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?**

9.4 Não

**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

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)**

52,90 %

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

52,90 %

**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**

2941,00 €

## 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**

13/09/2014

**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)**

11/10/2014

**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**

11/10/2014

**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**

31,00

**12.3 Idade entre 66 e 80 anos**

12,00

**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**

Para a AUGI Casal das Areias I foi elaborado um Plano de Pormenor aprovado em reunião de câmara, no entanto não foi aprovado pela administração central, pelo que nunca se tornou eficaz.

Em 2013 foi efetuado um levantamento da realidade existente e elaborado um estudo de loteamento aprovado em reunião de câmara de 2016/09/14.

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

1975- Aprovação do Plano de Pormenor de Reconversão em reunião de câmara.

1977- Aprovação do Plano de Pormenor de Reconversão DGPU.

2016/09/14- Aprovação do estudo de loteamento em reunião de câmara.

2017/01/11- Os interessados apresentaram os documentos de propriedade e nova listagem de proprietários.

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

O Solicitador da Câmara Municipal já fez uma primeira análise dos documentos de propriedade, tendo verificado que existem registos em falta, os elementos já foram solicitados e estamos a aguardar a sua entrega para a elaboração do respetivo alvará.

As principais dificuldades são as questões de propriedade que são da responsabilidade dos interessados não podendo a câmara municipal substituir-se aos mesmos.

#### **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:**

Trata-se de uma AUGI bastante consolidada, com infraestruturas concluídas pela câmara municipal desde a década de 90. Os interessados levaram algum tempo a sentir necessidade de colaborar com a câmara municipal no processo de reconversão, tendo-se organizado e constituído a comissão de administração apenas em 2014.

### 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**

12.12 A câmara municipal não definiu uma programação rigorosa, tendo os processos de reconversão avançado de acordo com o interesse e colaboração dos proprietários.

### 14. Informações de submissão

**Estado**

Preenchido por Carla Alexandra Santos Silva Alcobia Ferreira em 26/10/2018 - 14:53

---

**URL de origem:** <http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/node/16/submission/93/91/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/areias\\_i\\_0.zip](http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/sites/default/files/webform/areias_i_0.zip)