

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 [Carlos Dias Martins](#) [2]

15/02/2019

88.157.203.197

A. Informação fornecida pela Câmara Municipal

1. Identificação e delimitação da AUGI em reconversão

A

1.1 Designação

Sol Nascente

1.2 Município

ODIVELAS

1.3 Freguesia

União das Freguesias de Pontinha e Famões

B

1.4 Área da AUGI

1.322,80 ha

1.5 Área do processo de reconversão

1322,80 ha

1.6 Anexada a delimitação cartográfica

Sol Nascente.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?

4.2 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

5.1 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

03/10/2007

5.12 N.º do Alvará

5/2007/DRU-AUGI

5.13 Data do Alvará

27/12/2007

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		103	271
6.02	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a habitação		103	270
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		2	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			1
6.06	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a habitação [m2]		35579,00	86015,00
6.07	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a equipamentos [m2]		12011,00	12011,00
6.08	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a espaços verdes [m2]		648,00	648,00
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]			260,00

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		145	319
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)			
6.14	N.º de edifícios destinadas a outros usos para além dos referidos nos campos 6.10 a 6.13		14	23
6.15	N.º de frações autónomas destinadas a outros usos para além dos referidos nos campos 6.10 a 6.13		19	28
6.16	Área total de construção afeta aos usos das frações autónomas referidas no campo 6.15 [m2]		2402,89	4013,00
6.17	Área total de construção (para todos os usos) [m2]		30547,89	70009,00

C. Indicar as datas de: _____

6.18 "Planta do loteamento" original da AUGI

6.19 Levantamento da situação existente

26/05/1999

6.20 Estudo de reconversão

27/09/2007

D

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

Comércio, Serviços 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)

	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					
6.24	Demolição total de todas as edificações da fração de terreno/lote					
6.25	Alteração parcial da Edificação principal	1		20	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			36		
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?

7.1 Sim

7.3 Montante da compensação

63249,77 €

7.4 Área total das parcelas a ceder/cedidas

126,59 ha

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		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			
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)

3,00 %

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 infraestruturação?

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:

9.7 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

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 comparticipação nas despesas de reconversão, que decorrem ou já decorreram

0,00

9.18 Valor médio, por parcela, das comparticipações para infraestruturas, taxas e cedências

0,00 €

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

78,00 %

10.2 Construções legalizadas, com licença de construção

10,00 %

10.3 Construções com processo de legalização em curso

2,00 %

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

1,00 %

10.5 Construções por legalizar

12,00 %

10.6 Lotes Vagos ? sem construção

46,00 %

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

30/05/1999

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

23/09/2018

11.5 N.º total de reuniões realizadas até ao momento

8,00

C. Informação sobre a Comissão de Administração

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

30/05/1999

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

11.9 Data da eleição da Comissão de Administração em exercício

24/06/2017

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 27/12/2007 foi emitido o alvará de loteamento n.º 5/2007/DRU-AUGI. Encontra-se expirado o prazo para a execução das obras de urbanização que não se encontram concluídas. De acordo com o último levantamento efetuado, datado de 09/12/2015 estão em falta algumas obras na zona consolidada do bairro, assim como a execução da via denominada por ?L13? que atravessa o Bairro Sol Nascente, obra a cargo da CAC que inclui o reperfilamento da Avenida das Oliveiras entre a Rua Amália Rodrigues e a Rua da Ribeira e na condição de também ser executada a rotunda denominada por ?B?.

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. Considerando que a generalidade das obras de urbanização já se encontrava iniciada aquando da delimitação da AUGI, estavam reunidas condições para que estas já tivessem sido rececionadas definitivamente, bem como a legalização da totalidade das edificações.

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

Na instrução do processo de reconversão, verificaram-se dificuldades na apresentação dos projetos/ estudos prévios ou documentos referentes à implantação da via ?L13?, facto que modificou a composição, número de lotes e de áreas de implantação de alguns lotes já aprovados em anteriores assembleias gerais, do reperfilamento da avenida das Oliveiras, entre a Rua Amália Rodrigues e a Rua da Ribeira e do arruamento que serve exclusivamente de acesso aos lotes 266 a 268 e 271 a 279. Após a emissão do alvará de loteamento, não foi cumprido o prazo estabelecido para a execução das obras de urbanização (24 meses).

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. Refere-se que a execução da via denominada por ?L13? que atravessa o Bairro Sol Nascente, está dependente da aprovação do projeto de execução, sendo que, da análise aos vários aditamentos ao projeto apresentado pela CAC para o traçado L13, nunca estiveram reunidas as condições para a sua aprovação, não havendo até esta data mais desenvolvimentos.

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:

Das exposições apresentadas pela CAC, são apontados como principais motivos para o atraso na receção das obras de

urbanização: ?manifesta insuficiência económica?. A distinção em relação a outras AUGI, prende-se pela necessidade de execução de um troço confinante com o Bairro Sol Nascente de uma via Municipal estruturante que faz parte das opções propostas no Plano de Estrutura da Rede Viária do Município de Odivelas.

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 Comissão de Administração Conjunta da AUGI não respondeu ao inquérito realizado pelo município para obtenção das informações relativas ao exercício da Administração Conjunta não permitindo o preenchimento de alguns campos dos quadros 9, 11 e 12 (9.15; 9.16; 9.17; 9.18; 11.07; 11.08; 12 A e B).

Não foi igualmente preenchido os quadros 6A e 6B ? coluna I (Previstos na AUGI original), por falta de informação aquando do desenvolvimento do projeto de reconversão.

14. Informações de submissão

Estado

Preenchido por Carlos Dias Martins em 15/02/2019 - 11:22

URL de origem: <http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/node/16/submission/378/354/ODIVELAS>

Ligações

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

[2] <http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/user/239>

[3] http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/sites/default/files/webform/sol_nascente_0.zip