

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

Girassol

1.2 Município

ODIVELAS

1.3 Freguesia

União das Freguesias de Ramada e Caneças

B

1.4 Área da AUGI

2.111,13 ha

1.5 Área do processo de reconversão

2111,13 ha

1.6 Anexada a delimitação cartográfica

Girassol.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 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?

3.3 Sim

C

3.5 Designação do plano territorial alterado/adaptado

Plano Diretor Municipal

3.6 Data da publicação em Diário da República (se já publicado)

13/02/2009

— D. Fundamento da alteração do PMOT indicado no quadro 3-C. —

3.9 Alteração de classificação/qualificação do solo

— 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

27/03/2013

5.12 N.º do Alvará

2/2013/DRRU-AUGI

5.13 Data do Alvará

12/09/2013

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		386	386
6.02	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a habitação		137	384
6.03	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a equipamento		6	6
6.04	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a espaços verdes		8	8

-	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
6.05	N.º de frações de terreno/lotes destinadas a outros usos para além dos referidos em 6.02, 6.03 e 6.04		6	2
6.06	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a habitação [m2]		50760,00	125645,00
6.07	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a equipamentos [m2]		21491,00	21491,00
6.08	Área total das frações de terreno/lotes destinadas a espaços verdes [m2]		18033,00	18033,00
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]		2848,00	4246,00

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		213	528
6.11	- Habitação permanente			
6.12	- 2.ª Habitação			

-	Quantificação de edifícios e frações autónomas	I. Previstos na AUGI original	II. Levantamento da situação existente	III. Previstos na proposta de reconversão
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		20	25
6.15	N.º de frações autónomas destinadas a outros usos para além dos referidos nos campos 6.10 a 6.13		20	27
6.16	Área total de construção afeta aos usos das frações autónomas referidas no campo 6.15 [m2]		5327,00	6672,00
6.17	Área total de construção (para todos os usos) [m2]		39235,00	102335,00

C. Indicar as datas de: _____

6.18 "Planta do loteamento" original da AUGI

6.19 Levantamento da situação existente

15/06/1998

6.20 Estudo de reconversão

31/07/2009

D

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

Atividades económicas; Armazéns e Indústria.

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	10	
6.23	Demolição total de Anexo			19		
6.24	Demolição total de todas as edificações da fração de terreno/lote					
6.25	Alteração parcial da Edificação principal	2		6		
6.26	Alteração parcial do Anexo			50		

-	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
6.27	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	
7.7	Saneamento unitário		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
7.8	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)

16,00 %

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:

9.12 Modelo Misto, com qualquer das opções anteriores

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)

22,00 %

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

10,00 %

9.17 N.º de processos de penhora de quota indivisa para cobrança de participação nas despesas de reconversão, que decorrem ou já decorreram

10,00

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

5500,00 €

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

36,00 %

10.3 Construções com processo de legalização em curso

12,00 %

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

8,00 %

10.5 Construções por legalizar

64,00 %

10.6 Lotes Vagos ? sem construção

57,00 %

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

05/10/1996

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

28/06/2015

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)

05/10/1996

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

05/10/1996

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

3,00

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 12/09/2013 foi emitido o alvará de loteamento n.º 2/2013/DRRU-AUGI. Aguarda-se a realização da escritura de divisão da coisa comum por ter sido interposta uma ação judicial contra a administração conjunta. Encontravam-se por concluir as obras de urbanização relativas a alguns arruamentos propostos incluindo repavimentações, escadarias, zonas de estacionamento a executar/ corrigir, reposicionamento de alguns postes da EDP, limpeza/ vedação das parcelas de cedência, execução/ correção de passeios, ligação da rede de drenagem de águas pluviais à Ribeira de Caneças e da reformulação da rede de esgotos.

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.

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

Na instrução do processo de reconversão, verificaram-se dificuldades pelo facto da área de intervenção estar abrangida por espaço urbanizáveis - Verde de Proteção e Enquadramento incompatível com usos habitacionais. Após a alteração ao PDM em 13/02/2009, houve a necessidade de adequar a proposta no âmbito da compatibilidade com a classificação/ qualificação (índices, parâmetros regimes e usos de cada classe de espaços). A proposta foi igualmente objeto de alterações por estar abrangida pelo regime transitório da REN. Após a emissão do alvará de loteamento, não foi cumprido o prazo estabelecido para a execução das obras de urbanização (24 meses prorrogado por mais 12 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 pela demora na adaptação do PDM por forma a permitir a reconversão do bairro e pelo facto da área de intervenção estar abrangida por REN.

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.

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 à totalidade do inquérito realizado pelo município para obtenção das informações relativas ao exercício da Administração Conjunta não permitindo o preenchimento de alguns campos do quadro 12 (12 A). 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 - 12:34

URL de origem: <http://siaugi.dgterritorio.gov.pt/node/16/submission/381/357/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/girassol_0_0.zip