

# **RECONVERSÃO URBANÍSTICA DE AUGI**

**Bairro do Estacal Novo**

**Santa Iria de Azoia, Loures**

**Áreas de cedência do Bairro Estacal Novo**

**Resumo não técnico**



## Áreas de cedência do Bairro Estacal Novo

### Resumo não técnico

---

No âmbito do Loteamento do Bairro do Estacal Novo, pretende-se identificar e justificar as áreas que são passíveis de integrar as cedências para equipamentos ou zonas verdes.

Estas áreas constam de processo próprio ou resultam de processos conexos com as Urbanizações Confinantes – Alto dos Mealheiros e Courela da Bica.

Este requisito, decorre da legislação em vigor, bem como das antecedentes e pretende conferir qual a dotação global disponível.

Por outro lado, a falta de parte expressiva desta área requer uma compensação monetária que pode ser limitadora á prossecução do processo de legalização / reconversão do bairro, uma vez apurados os valores em falta.

Para tal efeito, na proposta técnica do Loteamento em desenvolvimento são especificados um conjunto de espaços, que totalizam a área de 3.385,80m<sup>2</sup>, sendo necessários na totalidade 28.800,00m<sup>2</sup>.

Acresce que, no âmbito do esforço técnico desenvolvido pela Equipa Técnica foi apresentado um relatório específico sobre as áreas de cedência, (out 2021) enquadrando esta problemática integrada no bairro, mas também elencando os compromissos e as diligências que foram assumidas em tempo – no presente processo e conexos - e que estiveram na génese das urbanizações confinantes, onde foram determinadas áreas de cedência conjuntas e também das infraestruturas em conjunto para o bairro em questão.

Em matéria de produção de prova dos compromissos assumidos, foram tomadas diligências pelos serviços da CML – em 2004 e 2006, no sentido de apurar a veracidade e teor dos mesmos em termos de áreas.

O requisito de produção de prova recolhida, passado mais de três décadas dos processos iniciais, sendo limitada, conferiu e mereceu despacho favorável da administração municipal em 2006, com base em pareceres jurídicos e informações técnicas, admitindo 18.300m<sup>2</sup> a integrar.

Compulsando o presente processo e nos restantes loteamentos, registamos que a pesquisa foi centrada na apresentação de documento que confirmasse estes compromissos e ainda complementada por prova testemunhal dos serviços internos da CML, na altura DZOR.



Regista-se um histórico processual extenso, que dificulta uma precisão formal e factual na regulamentação vigente e requisitos colocados hodiernamente.

Contudo, o presente loteamento – em tramitação na autarquia desde 1992 e 2004 foi precedido de um outro conjunto de estudos/processos bem como os loteamentos confinantes, onde foram impostas condições de licenciamento expressas para que fossem garantidas a dotação de área de cedência para o Estacal Novo, bem como uma articulação e programação das infraestruturas.

Nessa altura, este procedimento configurava uma condição administrativa específica, com suporte em estudos de conjunto que foi cumprida. – Ambos os loteamentos cederam mais área do que a necessária bem como executaram obras em conformidade.

Pelo exposto, reside na presente data uma nova verificação dos compromissos assumidos, previamente pela administração municipal, bem como o apuramento da área necessária para o loteamento do Estacal Novo.

### **Síntese dos assuntos estruturantes**

Em sede dos vários relatórios produzidos, confere-se respostas para cada um dos assuntos estruturantes

#### **1) Porque as urbanizações efetuaram áreas de cedência a mais?**

- a) Decorre de regulamentação na data e concertação da tutela / DGPU e CML
- b) Foi imposta administrativamente no processo de loteamento e fixadas nas deliberações:
  - i) Na Courela da Bica – aprovação em reunião de Câmara 20-12-1982
  - ii) No Alto dos Mealheiros – aprovação em reunião de Câmara 02-11-1988

#### **2) Como a CML ficou na posse dessas áreas totalizando 46.326m<sup>2</sup>?**

- a) Na Courela da Bica, com alvará 6/87, no total de 20.603m<sup>2</sup> e remanescente de 12.203m<sup>2</sup> para Estacal Novo
- b) No Alto dos Mealheiros, com alvará 10/92, no total de 25.723m<sup>2</sup> e remanescente de 11.973m<sup>2</sup> para Estacal Novo

#### **3) Quais os processos administrativos onde essa cedência foi determinada e onde ocorreu?**

- a) Na Courela da Bica, determinada no processo 36045/U e Processo 37507/U e ocorreu com alvará 6/87, - Processo 37507/U
- b) No Alto dos Mealheiros, determinada no processo 34408/U e ocorreu com alvará 10/92 – Processo 5542/L/OR

#### **4) Qual a conexão entre os processos?**

Existe dependência formal e administrativa entre processos, dado a contiguidade dos elementos decisórios e elementos técnicos conexos.

Os processos onde foram emitidos os alvarás de loteamento, somente ocorrem dado que o parecer da Tutela e da CML aprovou as condições de urbanização em processos separados do Estacal Novo, constando esse facto em processos administrativos 36045/U e 34408/U com deliberações Municipais que confirmam e remetem para o teor dos pareceres.



- 5) Se os direitos da CML ficaram assegurados, na data de decisão e no presente momento?**
- Os direitos da CML ficaram consolidados com as deliberações e sequente emissão de Alvará de Loteamento. A CML incorporou o património, edificou equipamentos e recebeu zonas verdes.
  - Contudo em sede de aditamentos a ambos os alvarás de Loteamento estes foram diminuindo a sua dotação total e remanescente para o Estacal Novo.
  - No presente momento a confirmação dos direitos, exige uma confirmação no enquadramento da regulamentação do PDM em vigor.
    - Situação Inicial - Com a emissão dos alvarás (1987 a 1992)
    - Total de cedências 46.326m<sup>2</sup>, com remanescente para o Estacal Novo de 24.176m<sup>2</sup>
    - Situação Atual - com a emissão de retificações aos alvarás (2017 e 2020)
    - Tota de cedências 39.738m<sup>2</sup>, com remanescente para o Estacal Novo de 21.269m<sup>2</sup>

Considerando que as Cedências já foram calculadas no âmbito do PDM em vigor, constata-se que ainda existe disponibilidade de áreas para o Estacal Novo.

**6) No âmbito da AUGI, qual a sua competência e dever nesta matéria?**

- A AUGI somente se confirmou como entidade para procedimento de reconversão em 1992, no âmbito do processo 6379/L. A sua competência até então estava centrada em execução de infraestruturas e regulamentada pelo protocolo entre esta e a CML constante no processo 29471/D
- Na presente data a AUGI, desenvolve estudo de fundamentação das áreas de cedência de modo a permitir aos serviços o conhecimento estruturado das deliberações e dos processos e atos administrativos.
- Em sede de regulamento de taxas, a AUGI reclama os créditos das áreas excedentes para dedução aquando da emissão do seu Alvará de Loteamento, requerendo para o efeito deliberação Municipal com ratificação das deliberações antecedentes

**7) Qual o dever da administração?**

- Considerando o histórico e conexão administrativa entre processos de cada uma das operações de loteamento, em sede de alteração aos loteamentos ocorridos deveria ter sido diligenciado uma consolidação desta matéria.  
Confirma-se que a situação inicial conjunta programava uma área Total de cedências que hoje é menor em -6.948m<sup>2</sup>, com redução também para o Estacal Novo em -2.907m<sup>2</sup>
- Os serviços tentaram em sede de informações constantes no processo do Estacal Novo suscitar o dever da CAC de demonstrar a dotação de cedências de 18.300m<sup>2</sup>. Sendo esta matéria com factos e fundamentos em processos municipais esta matéria compete aos serviços
- Conforme outros casos similares, o reconhecimento das compensações conferidas tem suporte no regulamento de taxas com deduções efetivas.



## Proposta de Resolução

Em sede de proposta de resolução, cumpre referir que em outras operações de loteamento de AUGI, este problema foi também abordado, tendo sido encontrada uma resolução específica em duas vertentes:

- a) A emissão do alvará de Loteamento identifica as áreas integradas no Bairro em planta síntese e de cedências.
- b) Em sede de aplicação de taxas por falta de área de cedências, são deduzidos os compromissos tido como válidos – com suporte em deliberações municipais, resultando num encargo menor para o processo e titulares integrados no processo de reconversão.

Entende-se os compromissos como válidos, considerando aqueles em que as condições impostas pela Administração sendo adequadas à prossecução do interesse público exigiram a colaboração do particular como contrapartida da emissão de uma norma administrativa ou da prática de um ato administrativo compreendidos no âmbito da sua margem de livre decisão. Essa colaboração consistiu na cedência de terrenos a título gratuito e na realização de obras, infraestruturas e equipamentos que são entendidos como figura contratual.

Tais factos, presentes na génese da decisão de aprovação dos loteamentos, não configurava a necessidade de registo específico no teor ou na alteração do alvará de loteamento confinante, no que concerne às cedências que ficavam garantidas pela transmissão imediata ao município, sendo as obras garantidas por condição de obras de urbanização.

Ambas as situações – infraestruturas e cedências – encontram-se cumpridas em procedimentos próprios.

Em sede de concertação e proposta de solução conjunta decorrente da reunião de 2022-11-30, cumpre a diligência da CAC e Equipa técnica perante a CML os seguintes passos sequenciais:

1. Nova Junção formal ao processo de Loteamento do Relatório de cedências e demais relatórios e documentos complementares
2. No contexto atual, Formulação de Proposta de cálculo de cedências e taxas, em conformidade com planta síntese de loteamento e compromissos válidos.

