

AUGI BAIRRO DO ESTACAL NOVO

Acta da sessão de esclarecimento de 4 de Novembro 2023 realizada no Pavilhão José Gouveia, sito na Rua Almada Negreiros, Urbanização dos Areeiros, São João da Talha (junto ao recinto da feira).

Aos quatro dias do mês de novembro de dois mil e vinte e três pelas nove horas e trinta minutos, por iniciativa da Comissão de Administração Conjunta da AUGI do Bairro do Estacal Novo teve lugar uma sessão de esclarecimento aos proprietários com o principal objectivo de apresentar o ponto de situação do processo de reconversão da AUGI, dando nota dos trabalhos desenvolvidos no âmbito do estudo de loteamento em curso.

Esta sessão contou com a presença do Sr. Arqt. Jorge Garcias, Director do Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Loures, do Sr. Samuel Saldanha, Vogal da União de freguesias de Santa Iria de Azóia, São João da Talha e Bobadela e dos elementos da equipa técnica e jurídica do Bairro, Arquitecto Alexandre Soares, Arqta. Sofia Seixas e Solicitador Paulo Luz.

Abriu a sessão o Sr. Carlos Constancio, secretário da Comissão de Administração, o qual começou por apresentar a mesa e agradecer a presença de todos os presentes, fazendo de seguida um enquadramento da presente sessão de esclarecimento, explicando o propósito da mesma, salientando que a mesma não tinha carácter deliberativo por não se tratar de uma assembleia de proprietários, mas de uma simples sessão de esclarecimento com o objectivo de fazer um ponto de situação do processo de reconversão, enumerando, de seguida, a estrutura dos pontos da ordem de trabalhos definida, nomeadamente;

Ponto Um: Informações sobre o processo de reconversão

Ponto Dois: Participações

Ponto Três: Titulares

Ponto Quatro: Outros assuntos

De seguida passou a palavra ao Arqto Alexandre Soares, o qual deu entrada no ponto um da ordem de trabalhos.

Nesse sentido, e relativamente ao Ponto um, tomou a palavra o Arquitecto Alexandre Soares, o qual, através de uma apresentação em power point com projecção de slides, fez um ponto de situação do processo de reconversão do Bairro, apresentando um historial com as várias etapas do projecto realizadas até à presente data, detalhando com pormenor todas as acções realizadas, dando nota das diversas reuniões realizadas com os proprietários, com a Câmara Municipal, assim como de todas as peças do estudo que têm vindo a ser elaboradas e entregues na Câmara para apreciação e concertação com o objectivo de se encontrar uma solução final para o estudo de loteamento que possa ser submetida a votação em assembleia.

Explicou as várias etapas do processo, desde o levantamento da caracterização da realidade existente, onde foram corrigidos alguns erros de levantamento existente, até à elaboração da proposta de loteamento com vista à definição das soluções urbanísticas para cada um dos lotes e da sua envolvente.

Explicou e tipificou as diversas e diferentes questões urbanísticas a resolver em sede de estudo de loteamento, algumas de maior complexidade que outras, salientando os casos especiais a concertar com o município através de sessões de acompanhamento com os proprietários e com os serviços técnicos da Câmara Municipal.

Explicou que a estratégia da elaboração deste estudo de loteamento passou por fraccionar o Bairro por quarteirões, em articulação com a Câmara Municipal, tendo sido essa a forma que se entendeu ser a melhor para o desenvolvimento do estudo.

Salientou a obtenção de dois pareceres favoráveis de duas entidades, nomeadamente da APA e EPAL.

Esmiuçou as etapas das entregas dos quarteirões à Câmara Municipal, tendo a Câmara já respondido através de informações produzidas com a respectiva análise, a última delas recebida na passada semana, pelo que em função dessa análise, iriam ser agendadas novas reuniões de trabalho e concertação, quer com a Câmara quer com os proprietários.

Explicou a estrutura do estudo e das soluções urbanísticas propostas para cada lote, detalhando o conteúdo de cada quarteirão, voltando a explicar e tipificar as diferentes situações a levar em linha de conta para a solução urbanística com os eventuais condicionalismos.

Informou da necessidade da realização de algumas obras de urbanização, identificando as mesmas.

Passou a explicar a questão das áreas de cedência do Bairro, tendo informado que elaborou um relatório extenso e detalhado de todo o historial deste problemática, com o objectivo de garantir a quase totalidade das áreas de cedência para o Bairro pelos compromissos assumidos pelo município em momentos anteriores, aquando da emissão dos alvarás de loteamento de bairros confinantes.

Salientou que o objectivo deste estudo é um objectivo colectivo e que pretende dar o direito a todos os proprietários de poderem legalizar as suas construções ou construir novas edificações com os eventuais condicionalismos que legalmente tenham de ser considerados.

Explicou que a partir de fevereiro iriam ser retomados as reuniões com os proprietários para esclarecer e concertar os casos mais que se mostrem necessários.

Informou que o estudo de loteamento poderá ser consultado, quer na Câmara Municipal, no DRU – Divisão de Reconversão Urbanística, através de agendamento técnico para o efeito, quer na Comissão de Administração na Rua da circunvalação nº 17 r/c, Bairro do Estacal Novo, aos sábados das 15-17h com marcação e confirmação prévia por email para o endereço augi.Bairro.Estacal.Novo@Outlook.pt.

Informou, ainda que iriam ser brevemente disponibilizadas informação num site criado pela Comissão com o endereço www.augiestacalnovo.pt

Relativamente ao Ponto dois, foi feito um resumo pelo solicitador Paulo Luz sobre as participações dos proprietários para as despesas de reconversão do Bairro, tendo informado que ainda se encontram diversos proprietários em incumprimento com o seu dever de reconversão, quer com as participações aprovadas na assembleia de 2019, quer com participações anteriores, dando nota das notificações efectuadas aos proprietários no sentido de regularizarem a sua situação, informando, também, a possibilidade de serem marcadas reuniões com a Comissão para esclarecimento e clarificações dos valores em dívida.

Nesse sentido, foi, mais uma vez, feita uma chamada de atenção para a necessidade da regularização das participações nas despesas de reconversão do Bairro, correspondente ao dever de reconversão previsto na Lei, sendo essa uma condição fundamental para permitir a legalização dos lotes em causa.

Caso os pagamentos, não sejam efetuados, para além da acumulação de juros legais, foi feito o alerta para o facto de se poder vir a fazer cumprir o disposto no número 6 do artigo 3 da Lei 91/95 de 2 de Setembro na sua redação atual, que prevê o corte das ligações às infraestruturas existentes que sirvam as construções dos proprietários que violem o dever de reconversão, assim como, também foi esclarecido que, em última instância, poderão estes pagamentos em

falta ser exigidos judicialmente nos termos da Lei através da interposição de ações executivas com vista à cobrança coerciva dos valores em falta

Foi informado o plenário de que no início de 2024 iriam ser iniciados os procedimentos para as cobranças coercivas aos proprietários que não liquidem as suas participações e ou que não clarifiquem a sua situação contributiva.

Relativamente ao ponto três, foi feito o alerta para que os proprietários possam actualizar os seus dados junto da Comissão para o endereço de email augi.Bairro.Estacal.Novo@Outlook.pt, de forma a que a comunicação com os mesmos possa ser mais eficiente.

Apesar do estudo de propriedade se encontrar estabilizado, através da identificação de todas as descrições prediais componentes do loteamento, será importante que os proprietários comuniquem os casos de transmissão de propriedade e que possam actualizar os seus dados de contacto.

Tomou a palavra o Arqt. Jorge Gacias, o qual congratulou a forte presença dos proprietários nessa sessão de esclarecimentos.

Explicou que a sua presença nesta sessão, enquanto director de departamento de urbanismo da Câmara Municipal de Loures, não seria a dar datas para a emissão do alvará de loteamento, mas sim dar garantias de que a Câmara Municipal está empenhada, em conjunto com a equipa técnica e Comissão de continuar a trabalhar arduamente como tem sido feito até agora para a resolução dos problemas e dificuldades inerentes a estes processos de grande dimensão.

Informou que a questão das áreas de cedência é um assunto importante para a Câmara Municipal e que esta está empenhada em encontrar uma solução.

Salientou que com o esforço de todos, será possível chegar ao fim, manifestando a disponibilidade do Município para colaborar com os proprietários, tendo também manifestado um voto de confiança na equipa técnica e comissão para o sucesso deste processo de reconversão.

Tomou a Palavra o Sr. Samuel Saldanha, em representação da Junta de freguesia, o qual manifestou que a junta irá continuar a trabalhar em conjunto com a Câmara para dar o seu contributo no que à junta de freguesia for possível.

Agradeceu a todos o empenho no objectivo de concluir este processo, congratulando a equipa técnica e comissão pelo trabalho resolvido

Chegada a fase de perguntas pelo proprietário, foram colocadas diversas questões, tendo as mesmas sido esclarecidas.

Relativamente ao ponto quatro, foram prestados diversos esclarecimentos

Prestados todos os esclarecimentos foi encerrada a sessão, agradecendo-se a presença de todos.