Anexo 9: Cópia das Sugestões/Informações

Anexo 9.1: Cópia das Sugestões/Informações

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas 2015/20975
2015-12-17

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
Onyria,SGPS, SA / Henrique Montelobo, no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM (Aviso nº13405/2015)

C DORT 18-12-2015

Ao Grupo de Trabalho da Revisão da Alteração do PDM, para os fins devidos.

JOÃO MONTES PALMA, Arq.º
Chefe do DORT

Nesta mesma data o presente registo juntou-se ao processo na pasta "Alteração do PDM 2015 - Pasta 01".

Rita Sousa 18.12.2015

Na presente data anexou-se o registo E-DCID 2015/12647, de 17.12.2015, por ser de igual conteúdo, diferenciando-se apenas o modo de entrega: Entradas 2015/20975, de 17.12.2015, entregue via e-mail, e E-DCID 2015/12647, de 17.12.2015, entregue em mão na loja Cascais.

Rita Sousa 29.12.2015

Ao presente registo anexou-se troca de email com o interessado.

Rita Sousa 06.01.2016

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIÃO
29 FEV. 2016
CASCAIS

Entradas 2015/20975
2015-12-17

Maria Noémia Silva

De:	Alteração PDM
Enviado:	quinta-feira, 17 de Dezembro de 2015 15:20
Para:	Atendimento Municipal
Cc:	Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa
Assunto:	FW: TRANSPOSIÇÃO DOS PEOT PARA O PDM DE CASCAIS
Anexos:	image001.jpg; ATT00001.htm; 2015_12_16 _Guia_CM_Cascais_Alteração_PDM_Participação_Preventiva.pdf; ATT00002.htm
Importância:	Alta
Categorias:	Helena Teixeira

Boa Tarde:

Solicitamos que deem entrada deste e-mail, (classificação 12.01.03), no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

www.cascais.PT

CASCAIS Tudo *começa* *nas* pessoas

De: João Palma
Enviada: quinta-feira, 17 de Dezembro de 2015 11:22
Para: Alteração PDM
Cc: Vitor Silva; Rui Espírito Santo; Paula Portela; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: TRANSPOSIÇÃO DOS PEOT PARA O PDM DE CASCAIS
Importância: Alta

Bom dia,

Solicito que providenciem o registo da presente comunicação e respetivos anexos como participação no processo de Alteração do PDM.

Com os melhores cumprimentos,

João Montes Palma
Chefe de Divisão
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
Telefone: + 351 214 815 772
www.cascais.PT

CASCAIS Tudo começa nas pessoas

De: Vitor Silva
Enviada: quinta-feira, 17 de Dezembro de 2015 10:48
Para: João Palma
Cc: Miguel Luz
Assunto: FW: TRANSPOSIÇÃO DOS PEOT PARA O PDM DE CASCAIS

C.DORT

Independentemente da disposição administrativa referente à exposição do requerente à Participação Preventiva, agradeço a análise técnica da questão para informação do Sr. Vice-Presidente.

Cmp.

VSilva

De: Miguel Luz
Enviada: quinta-feira, 17 de Dezembro de 2015 09:01
Para: Vitor Silva
Assunto: Fwd: TRANSPOSIÇÃO DOS PEOT PARA O PDM DE CASCAIS

Solicito parecer sobre este assunto.

Miguel Martinez de Castro Pinto Luz
Vice Presidente

Deputy Mayor

Câmara Municipal de Cascais

Praça 5 de Outubro

2754-501 Cascais

Telef.: (351) 21 481 51 88 | Fax (351) 21 482 50 54

E-mail: miguel.luz@cm-cascais.pt

WWW: www.cm-cascais.pt

Begin forwarded message:

> **From:** Henrique Montelobo <hmontelobo@onyriaresorts.com>
> **Date:** 16 December 2015 at 18:01:40 GMT
> **To:** "miguel.luz@cm-cascais.pt" <miguel.luz@cm-cascais.pt>
> **Subject: TRANSPOSIÇÃO DOS PEOT PARA O PDM DE CASCAIS**
>
> Senhor Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cascais,
> Caro Dr. Miguel Pinto Luz,

A Guia – Sociedade de Construções e Turismo, S.A., apresentou à Câmara Municipal de Cascais uma exposição fundamentada quanto à transposição da norma do artigo 17.º do Regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado para o Plano Director Municipal de Cascais, cuja cópia me permito enviar a V. Exa..

A aludida exposição sugere que seja promovida, em sede da alteração por adaptação do PDM de Cascais em curso, a clarificação do real sentido e alcance das normas do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra – Sado (POOC-SS), nomeadamente para que fique explícito, em linha com o entendimento perfilhado pela Câmara Municipal de Cascais na sua deliberação de 25 de Junho de 2012, que a proibição de emissão de licenças e autorizações para novas construções ou ampliação das existentes, que consta atualmente do artigo 17.º do regulamento do POOC-SS, não abrange os *solos urbanos* que hajam sido objeto de *licenças e autorizações já emitidas*, incluindo *licenças ou autorizações de loteamento* emitidas antes da entrada em vigor do POOC-SS, válidas e eficazes

Com estima e consideração,

Henrique Montelobo
Board Director
Onyria, SGPS, SA
Tlf: +351 214 860 192 | Mob: +351 932 420 590
hmontelobo@onyriaresorts.com
www.onyriaresorts.com

ONYRIA
GOLF RESORTS

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro
2754-501 Cascais

Assunto: ***Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais – Período de Participação Preventiva (Aviso n.º 13405/2015)***

GUIA – SOCIEDADE DE CONSTRUÇÃO E TURISMO, S.A. ("**Guia**"), pessoa coletiva n.º 500 646 210, com sede da Rua do Clube, Casa 36, Quinta da Marinha, 2750-715 Cascais, titular dos Alvarás de Loteamento n.ºs 358/80 e 646/84 e respetivos aditamentos, relativos ao empreendimento turístico e residencial da Quinta da Marinha, vem, no âmbito do **Período de Participação Preventiva** sobre a **Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais**, expor e apresentar a V. Exa. **sugestão** fundamentada quanto à **transposição da norma do artigo 17.º do Regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado**, nos termos seguintes:

1. De acordo com as disposições transitórias da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio – *Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo* (a "**LBSOTU**") – os planos especiais de ordenamento do território que lhe são anteriores, como é o caso do *Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado* (o "**POOC-SS**"), deixarão de vincular direta e imediatamente os particulares no prazo máximo de 3 anos a contar da entrada em vigor da Lei de Bases, que teve lugar em 30/06/2014 (cf. artigo 78.º/1 e 4).

2. O procedimento de alteração por adaptação do PDM de Cascais, ora iniciado, visa transpor para o Plano Diretor Municipal as normas do POOC-SS relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais que devam ser diretamente vinculativas dos particulares, sendo

Quinta da Marinha
Rua do Clube, Casa 36
2750-715 Cascais Portugal
T (+351) 21 486 01 92
F (+351) 21 486 97 01
geral@onyriaresorts.com
Onyria S.G.P.S., S.A.
NIPC 502 918 217
Capital € 1.550.000,00

estas previamente identificadas, para este efeito, pela comissão de coordenação e desenvolvimento regional (cf. artigo 78.º/1 e 2 da LBSOTU).

3. Em março de 2015, no âmbito da discussão pública da proposta final de revisão do PDM de Cascais, a Guia apresentou uma reclamação fundamentada na qual solicitou à Câmara Municipal de Cascais ("**CMC**") que fosse promovida, naquela oportunidade, a necessária alteração clarificadora do real sentido e alcance da norma do artigo 17.º do Regulamento do POOC-SS, de modo a que ficasse explícito que a proibição de emissão de licenças e autorizações para novas construções ou ampliação das existentes, nas "*áreas de desenvolvimento singular*", não abrange os *solos urbanos* que hajam sido objeto de *licenças ou autorizações de loteamento* emitidas antes da entrada em vigor do POOC-SS, válidas e eficazes.

4. Essa reclamação da Guia de 25/03/2015 – que consta de fls. 3157 a 3164 do Relatório de Ponderação da Discussão Pública da revisão do PDM de Cascais (abril/2015) – mantém toda a atualidade e pertinência no procedimento de alteração ora iniciado, e por isso se junta em anexo à presente exposição, aqui se dando por integralmente reproduzida nos seus considerandos, fundamentos e conclusões (cfr. **Anexo 1**).

5. Com efeito, a CMC, na correspondente Ficha de Análise e Ponderação constante do referido Relatório de Ponderação da Discussão Pública (Ficha 847 – Entradas/2015/5589, a fls. 1732 e segts.), respondeu àquela reclamação da Guia dizendo o seguinte:

> *"Após a entrada em vigor da presente proposta de PDM/Revisão, o Município de Cascais irá de imediato abrir um procedimento de alteração por adaptação, a fim de incorporar no PDM/Cascais as normas identificadas pela CCDRLVT relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativas dos particulares que devam ser integradas no plano, manifestando nessa fase e em sede própria o seu entendimento, que*

aliás é público e foi já assumido em deliberação municipal" (sublinhado nosso). – cfr. **Anexo 2**.

6. A deliberação a que esta resposta da CMC de abril de 2015 se refere é a deliberação da Câmara Municipal de Cascais tomada em reunião de 25/06/2012, que aprovou a proposta n.º 1091-2012 subscrita pelo Senhor Presidente da CMC, que aqui se junta como **Anexo 3** e se dá por integralmente reproduzida.

7. Nessa deliberação, que se pronuncia sobre situações concretamente identificadas no respetivo considerando e), entre as quais a dos Alvarás de Loteamento n.ºs 358/80 e 646/84 da Quinta da Marinha, de que é titular a Guia, a CMC aprovou o seguinte entendimento:

   "*1. Nas situações tituladas por alvarás de loteamento nesta área (de incidência do POOC) que, não obstante não seja consensual o seu carácter constitutivo de direitos, se aceita que, no mínimo, são criadoras de legítimas espectativas dignas de tutela, pelo que, de acordo com as regras gerais de aplicação de normas no tempo, entende-se que o artigo 17° do POOC não pode aplicar-se a situações juridicamente consolidadas antes da sua entrada em vigor;*

   2. Esta solução é o resultado de uma adequada ponderação entre, por um lado, as consequências decorrentes da não salvaguarda daquelas posições, designadamente na esfera jurídica dos respetivos destinatários, e, por outro lado, o impacte que a sua salvaguarda tem no modelo de ocupação territorial que com o Plano se pretende defender, sendo possivel concluir que estes são manifestamente inferiores aos prejuizos que da mesma decorrem para a esfera jurídica dos particulares, a qual será afetada de formadesproporcional caso aquelas posições jurídicas sejam postas em causa;

3. *Acresce que a atribuição de eventuais indemnizações aos particulares afetados não só não permitirá a adequada compensação da sua efetiva lesão como afetará, em grande medida, interesses económicos e financeiros do Município e do Estado, sem que relevantes interesses relacionados com o ordenamento e ocupação do território o justifiquem, atendendo à percentagem de operações que serão abrangidas por esta interpretação e o reduzido impacte que as mesmas terão na globalidade do território."* (sublinhados nossos).

8. O presente procedimento de alteração por adaptação do PDM de Cascais, visando a transposição das normas relevantes do POOC-SS, constitui, pois, o momento e a sede próprios para que a CMC concretize aquilo a que se comprometeu no Relatório de Ponderação da Discussão Pública, refletindo na alteração ao PDM o seu entendimento plasmado na deliberação de 25/06/2012 que acima reproduzimos.

9. Tal posição terá adequado reflexo mediante a explicitação, no regulamento do PDM de Cascais, de que o artigo 17.º do regulamento do POOC-SS não pode aplicar-se a situações juridicamente consolidadas antes da sua entrada em vigor, nomeadamente quando tituladas por alvará de loteamento válido e eficaz.

10. O artigo 17.º do regulamento do POOC-SS, de resto, nunca deveria ter sido interpretado de outra forma, já que a norma estabelece uma proibição, sim, mas *"sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas"* – e o Alvará de Loteamento é inquestionavelmente uma licença urbanística constitutiva de direitos.

11. Aliás, se a norma em causa visasse efetivamente determinar *"a aplicação do POOC em áreas abrangidas por operações de loteamento, sempre teria de se ter promovido uma alteração ao loteamento nos termos do disposto no artigo 48.º do RJUE (...), sendo certo, nesta situação, haver lugar ao*

pagamento de uma indemnização (...)" (cf. Fernanda Paula Oliveira, *"Loteamentos Urbanos e Dinâmica das Normas de Planeamento"*, Almedina, 2009, p. 160).

12. Caso a proibição constante do artigo 17.º do POOC-SS se sobrepusesse a licenças de loteamento pré-existente, válidas e eficazes, então, como refere a citada autora a propósito de casos paralelos, *"os atos de controlo preventivo das operações de loteamento passam, assim, a assumir-se (...) como atos criadores de encargos sem instituir quaisquer garantias, perdendo, deste modo, a sua função estabilizadora das regras urbanísticas aplicáveis na respectiva área de incidência"*. A licença de loteamento *"criará apenas uma certeza – dos deveres e encargos a cumprir pelos respetivos promotores – sem garantir a estes ou aos adquirentes dos lotes os direitos correspectivos, os quais são perspectivados como uma incerteza"* (*Idem*, p. 162).

13. O procedimento em curso para a alteração do PDM de Cascais constitui a oportunidade adequada e privilegiada para a superação da situação lesiva em que se encontram os proprietários de lotes para construção que têm visto as suas pretensões denegadas com base numa interpretação abusiva e inaceitável do artigo 17.º do POOC-SS, entre eles a Guia (v. **Anexo 1**).

Sugestão quanto à transposição do artigo do POOC Sintra-Sado

14. No atual PDM de Cascais, no que respeita à subcategoria de *"Espaço Residencial Singular e Turístico"*, na qual se insere o Alvará de Loteamento da Guia, o regime do uso do solo e de edificabilidade encontra-se *"consolidado nos parâmetros urbanísticos* ***fixados nas licenças e nos alvarás de loteamento que se mantenham válidos e eficazes*** *(...), devendo* ***articular-se*** *com o regime de salvaguarda de recursos e valores naturais previsto nos planos especiais de ordenamento do território"* – assim determina o n.º 1 do artigo 74.º do Regulamento respetivo.

15. Ora, para que a articulação a que se refere a disposição ora citada possa fazer-se sem lesão intolerável de direitos edificatórios pré-existentes e validamente constituídos – e em estrita observância dos princípios consagrados no artigo 133.º do Regulamento do atual PDM de Cascais *("Atos válidos e pré-existências")* –, a CMC, no singular contexto acima descrito, tem o dever de promover neste procedimento de alteração do PDM a explicitação clarificadora do real sentido e alcance da norma do artigo 17.º do POOC-SS, em ordem a que fique explícito que a proibição de emissão de licenças e autorizações para novas construções ou ampliação das existentes em *área de desenvolvimento singular* não se aplica aos *solos urbanos* que hajam sido objeto de *licenças e autorizações já emitidas*, incluindo **licenças ou autorizações de loteamento** emitidas antes da entrada em vigor do POOC-SS.

16. Só assim ficarão devidamente salvaguardados, quer os *legítimos interesses e direitos* de aproveitamento do *solo urbano* constituídos na esfera jurídica dos proprietários titulares de licenças de loteamento anteriores ao POOC-SS, válidas e eficazes, como é o caso da licença de que é titular a Guia, quer o *interesse público urbanístico* inerente ao próprio PDM de Cascais, que desde a sua origem reconhece os direitos edificatórios ora invocados nesta exposição.

17. A não ser assim – e a prevalecer na transposição das normas do POOC-SS para o PDM de Cascais uma interpretação contrária àquela que a própria CMC adotou na sua deliberação de 25/06/2015, quanto aos direitos titulados por alvará de loteamento – então estaríamos perante uma grave e reiterada ofensa a direitos constituídos na esfera jurídica dos proprietários afetados, nomeadamente a Guia, desrespeitando-se os princípios proclamados no próprio do PDM no artigo 133.º do seu regulamento *("Atos válidos e pré-existências")*.

Face ao exposto,

Solicita-se a V. Exa. se digne, com os fundamentos acima desenvolvidos, promover em sede da presente alteração por adaptação do PDM de Cascais a clarificação do real sentido e alcance das normas do POOC-SS, nomeadamente para que fique explícito, em linha com o entendimento perfilhado pela Câmara Municipal de Cascais na sua deliberação de 25/06/2012, que a proibição de emissão de licenças e autorizações para novas construções ou ampliação das existentes, que consta atualmente do artigo 17.º do regulamento do POOC Sintra-Sado, não abrange os *solos urbanos* que hajam sido objeto de *licenças e autorizações já emitidas*, **incluindo *licenças ou autorizações de loteamento* emitidas antes da entrada em vigor do POOC-SS, válidas e eficazes**.

Junta:

-- Anexo 1: Reclamação apresentada pela Guia em 25/03/2015 na Discussão Pública da revisão do PDM de Cascais

-- Anexo 2: Ficha de Análise e Ponderação da CMC no Relatório da Discussão Pública

-- Anexo 3: Deliberação da CMC de 25/06/2012 sobre o POOC Sintra-Sado

Cascais, 16 de dezembro de 2015.

A requerente,
Guia – Sociedade de Construção e Turismo, S.A.

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES E TURISMO
"GUIA" S. A.
ADMINISTRAÇÃO

José Carlos Ferreira Pinto Coelho
Presidente do Conselho de Administração

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Assunto: ***Discussão Pública da Proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais – Loteamento da Quinta da Marinha***

GUIA – SOCIEDADE DE CONSTRUÇÃO E TURISMO, S.A., pessoa coletiva n.º 500 646 210, com sede da Rua do Clube, Casa 36, Quinta da Marinha, 2750-715 Cascais, titular dos **Alvarás de Licença de Loteamento n.ºs 358/80 e 646/84** e respetivos aditamentos, relativos ao loteamento do empreendimento turístico e residencial da **Quinta da Marinha** (de ora em diante, o "**Alvará de Loteamento**"), vem, no âmbito da **Discussão Pública** da **Proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais**, e ao abrigo do disposto no artigo 77.º, n.ºs 3 e 4, e no artigo 96.º, ambos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro (na sua redação em vigor, tal como republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro), expor e apresentar a V. Exa. **reclamação** fundamentada nos termos seguintes:

a) O Alvará de Licença de Loteamento da Quinta da Marinha e a capacidade edificatória atribuída aos Lotes CT e ESa.

1. Em janeiro de 1984, através do Alvará de Licença de Loteamento n.º 646/84, a Câmara Municipal de Cascais ("**CMC**") conferiu uma edificabilidade de 30.000m² a uma parcela de terreno com a área de 66,75 hectares, na qual vieram a ser criados os atuais **Lotes CT** e **CT1** a **CT15** da Quinta da Marinha.

2. À data da emissão daquele Alvará, esta edificabilidade de 30.000m² podia ser utilizada em qualquer localização dentro da referida área de 66,75 hectares, à luz dos instrumentos de gestão territorial então vigentes.

3. Não foram criadas limitações ou restrições a esse aproveitamento dos solos em causa,

   (i) nem pelo primeiro *Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais* ("**POPNSC**"), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 9/94, de 11 de março, que classificou a área em causa como ***"área de intervenção específica"*** (cf. artigo 24.º do respetivo regulamento) – que assim, precisamente por se tratar de área já abrangida por alvará de loteamento, ficou excecionada das restrições previstas no plano para as

"áreas prioritárias para a conservação da natureza" no perímetro do Parque Natural. Idêntico regime foi mantido, no que respeita à Quinta da Marinha, pelo novo POPNSC, que veio a ser aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8 de janeiro – cf. artigo 28.º/2/d) do respetivo regulamento;

(ii) nem pelo *Plano Diretor Municipal de Cascais* (o "**PDMC**"), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 96/97, de 19 de junho, que particularizou o empreendimento da Quinta da Marinha numa categoria de espaço (***"Espaço de Desenvolvimento Singular – Espaço do Empreendimento Turístico e Residencial da Quinta da Marinha (Guia, S.A.)"*** – cf. artigo 44.º/2.1 do respetivo regulamento), reconhecendo uma determinada edificabilidade para a área abrangida pelo respetivo loteamento, com base num índice de construção de 0,15, sujeito às condicionantes constantes da respetiva carta de condicionantes integrante do plano.

4. Em junho de 2003 foi publicado e entrou em vigor um outro plano especial de ordenamento do território com incidência em parte da área abrangida pelo Alvará de Licença de Loteamento da Quinta da Marinha, concretamente o *Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado* (o "**POOC-SS**"), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 86/2003, de 25 de junho.

5. O POOC-SS classificou a parte sul da área do mencionado **Lote CT** da Quinta da Marinha como ***"área de desenvolvimento singular"*** e determinou, no artigo 17.º do respetivo regulamento, que *"nestas áreas, sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas, é proibida a emissão de licenças e autorizações de novas construções bem como da ampliação das existentes"*.

6. Em 12 de janeiro de 2007, por Aditamento aos Alvarás de Licença de Loteamento n.ºs 358/80 e 646/84, a edificabilidade do **Lote CT**, com a área de 282.306,33m², ficou estabelecida em 7.622,30m². Este lote destina-se a campo de golfe e equipamento, e ainda a **moradias turísticas (18 fogos)** a edificar no interior do lote.

7. Para além disso, no referido Aditamento de 12/01/2007 a edificabilidade do **Lote ESa** da Quinta da Marinha, com a área de 7.800,00m², ficou estabelecida em 2.028,00m². Este lote destina-se a equipamentos e serviços, estando a prevista a construção no mesmo, de acordo com o alvará de loteamento, de **21 fogos**.

8. O mesmo Aditamento de 12/01/2007 estipulou ainda que *"as intervenções em lotes integrados na zona abrangida pelo POOC-SS (...) estão condicionadas ao seu prévio cumprimento, designadamente ao art.º 17.º"* (a disposição que acima reproduzimos em 5).

9. Em 18 de dezembro de 2007 a Guia submeteu à apreciação da CMC um pedido de informação prévia ("**PIP**") sobre a viabilidade da construção de 17 moradias turísticas a implantar no **Lote CT** da Quinta da Marinha, conforme previsto no Alvará de Loteamento.

10. Em 31 de janeiro de 2012 a CMC emitiu um novo Aditamento ao Alvará de Loteamento, no qual, não obstante se ter reduzido em 87,50m², a pedido da Guia, a edificabilidade atribuída ao **Lote CT** (tendo sido esta diferença "transferida" para o Lote CC), aquele manteve a sua aptidão e capacidade edificatória, agora com uma edificabilidade de 7.534,80m².

b) A situação lesiva decorrente da posição tomada pela CMC à luz do POOC-SS

11. Em 4 de Fevereiro de 2013, porém, a CMC indeferiu o PIP que a Guia havia apresentado em 18/12/2007, emitindo *informação desfavorável* à pretensão.

12. Não obstante a CMC reconhecer nos fundamentos da sua decisão que *"o lote tem uma determinada **capacidade edificatória** e que assiste ao proprietário do mesmo o exercício de **direitos pré-existentes**"*, o PIP foi indeferido com base na suposta proibição decorrente do já citado artigo 17.º do POOC-SS.

13. Aquela disposição do POOC tem sido interpretada pela CMC – e assim aconteceu na decisão sobre o PIP apresentado pela Guia para o **Lote CT** – como um obstáculo absoluto à emissão de licenças de construção em áreas classificadas naquele plano especial de ordenamento do território como *"áreas de desenvolvimento singular"*, mesmo quando estão em causa terrenos com capacidade edificatória atribuída por *licença de loteamento* anterior ao POOC-SS (cf. SPO 1979/2007; SPO 3097/2012).

14. A Guia discorda frontalmente dessa interpretação no caso concreto, e contestou o sentido da decisão que veio a ser tomada pelo Exmo. Senhor Presidente da CMC, com base em argumentos jurídicos sustentados que teve oportunidade de aduzir em sede de audiência prévia no âmbito do respetivo procedimento, e que não foram adequadamente ponderados nem contraditados pela CMC na decisão final sobre o PIP.

15. A posição então adotada pela CMC a este respeito, plasmada nos fundamentos daquele despacho de indeferimento do Exmo. Senhor Presidente da CMC de 04/02/2013, é altamente lesiva dos direitos e interesses legítimos da Guia, que decorrem de licença urbanística validamente emitida pela própria CMC antes da entrada em vigor do POOC-SS.

16. Note-se, a propósito, que a Guia pagou oportunamente as taxas municipais que lhe foram liquidadas pela CMC, correspondentes à capacidade edificatória então concedida em sede de operação de loteamento, e depois denegada em sede de PIP.

17. O invocado artigo 17.º do regulamento do POOC-SS nunca deveria ter sido interpretado no sentido em que a CMC o interpretou, ou com o alcance que lhe vem sendo dado, tanto mais que a própria norma estabelece uma proibição, sim, mas ***"sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas"*** – e o Alvará de Loteamento é inquestionavelmente uma licença urbanística constitutiva de direitos.

18. A própria CMC reconheceu, nas informações dos serviços em se baseou o despacho de indeferimento do PIP, que o **Lote CT** da Guia *"tem uma determinada capacidade edificatória e que assiste ao proprietário do mesmo o exercício de direitos pré-existentes"* ao POOC-SS (cf. SPO 1979/2007; SPO 3097/2012; Informação da DAJ Ref. CA/2012/23).

19. Ora, é manifesto que se, como entende a CMC, a opção do POOC-SS tivesse sido efetivamente, a de determinar *"a aplicação do POOC em áreas abrangidas por operações de loteamento, sempre teria de se ter promovido uma alteração ao loteamento nos termos do disposto no artigo 48.º do RJUE (...), sendo certo, nesta situação, haver lugar ao pagamento de uma indemnização (...)"* (cf. Fernanda Paula Oliveira, *"Loteamentos Urbanos e Dinâmica das Normas de Planeamento"*, Almedina, 2009, p. 160).

20. Com a interpretação que vem sendo feita do POOC-SS, como refere a citada autora a propósito de casos paralelos, *"os atos de controlo preventivo das operações de loteamento passam, assim, a assumir-se (...) como atos criadores de encargos sem instituir quaisquer garantias, perdendo, deste modo, a sua função estabilizadora das regras urbanísticas aplicáveis na respectiva área de incidência"*. A licença de loteamento *"criará apenas uma certeza – dos deveres e encargos a cumprir pelos respetivos promotores – sem garantir a estes ou aos adquirentes dos lotes os direitos correspectivos, os quais são perspectivados como uma incerteza"* (*Idem*, p. 162).

c) Proposta de superação do problema por via da revisão do PDM de Cascais

21. O procedimento em curso para a revisão do PDM de Cascais constitui uma oportunidade privilegiada para a superação desta situação lesiva em que se encontram os proprietários de lotes para construção abrangidos pelo referido artigo 17.º do POOC-SS, e com a qual se confronta a Guia, mas também a CMC na sua atividade de gestão urbanística.

22. Nos termos da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio – *Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo* (a "**LBSOTU**"), em vigor desde 30 de junho de 2014 – os POOC, agora designados como *programas da orla costeira* (cf. artigo 40.º/5), deixam de ter eficácia *plurisubjetiva*, isto é, já não vinculam direta e imediatamente os particulares, vinculando exclusivamente as entidades públicas (cf. artigo 46.º/1).

23. Apenas os planos territoriais de âmbito intermunicipal ou de âmbito municipal, como é o caso do *plano diretor municipal*, vinculam os particulares (cf. artigos 43.º/2 e 46.º/2 da LBSOTU), devendo compatibilizar-se com as orientações definidas nos *programas territoriais* preexistentes de âmbito nacional ou regional (cf. artigo 44.º/3).

24. De acordo com as disposições transitórias da LBSOTU, os *planos especiais* que lhe são anteriores, como é o caso do POOC-SS, deixarão de vincular direta e imediatamente os particulares no prazo máximo de 3 anos a contar da entrada em vigor da Lei de Bases (cf. artigo 78.º/1 e 4).

25. Dentro desse prazo, e no caso concreto a que nos referimos, deverão ser vertidas no PDM de Cascais as normas do POOC-SS relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais que devam ser diretamente vinculativas dos particulares, a identificar pela comissão de coordenação e desenvolvimento regional até 30 de junho de 2015 (cf. artigo 78.º/1 e 2 da LBSOTU).

26. Neste contexto, adquire primordial relevância o facto de que, em coerência com esse singular *estatuto* que é conferido ao plano diretor municipal (só este vinculará direta e imediatamente os particulares) a LBSOTU consagra agora também a possibilidade de que **um *plano diretor municipal* tenha como efeito a revogação ou alteração das normas de um *programa especial*** que sejam incompatíveis com as opções municipais (cfr. artigo 51.º/1 e 2).

27. Esta regra aplica-se, naturalmente, às normas de um POOC, ou *programa da orla costeira*, que é um *programa especial* (cf. artigo 40.º/5).

28. Para que assim aconteça é necessário que o plano diretor municipal seja *ratificado* pelo Governo (cfr. artigo 51.º da LBSOTU), a quem compete igualmente a aprovação do programa especial (cf. artigo 48.º/3). O mesmo vale, obviamente, no caso de *revisão* de um plano diretor municipal.

29. Dos documentos relativos à proposta de revisão do PDM de Cascais resulta claro que toda a área dos mencionados **Lotes CT** e **ESa** da Quinta da Marinha (UOPG 5), a que nos reportamos, estão incluídos em solo classificado como **solo urbano** (cfr. Planta de Ordenamento/Classificação do Solo) – ou seja, *"aquele a que é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação"*, cf. artigos 41.º/1/b) e 61.º do projeto de Regulamento.

30. Na proposta Planta de Ordenamento/Qualificação do Solo, os referidos **Lotes CT** e **ESa** estão integralmente inseridos na categoria de ***"Espaço Residencial"***, na respetiva subcategoria de ***"Espaço Residencial Singular e Turístico"***.

31. De acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 73.º do projeto de Regulamento, nesta subcategoria de espaço admitem-se os usos residencial e turístico e, a para destes, os usos de comércio e serviços, equipamentos ou restauração e lazer.

32. O regime do uso do solo e de edificabilidade para esta subcategoria de espaço encontra-se *"consolidado nos parâmetros urbanísticos **fixados nas licenças e nos alvarás de loteamento que se mantenham válidos e eficazes**, devendo **articular-se** com o regime previsto nos planos especiais de ordenamento do território"* – assim determina o n.º 1 do artigo 74.º do projeto de Regulamento.

33. Ora, para que a articulação a que se refere a disposição ora citada possa fazer-se sem lesão intolerável de direitos edificatórios pré-existentes e validamente constituídos – e em estrita observância dos princípios consagrados no artigo 133.º da proposta de Regulamento do novo PDM de Cascais *("Atos válidos e pré-existências")* –, a CMC tem o dever, no singular contexto acima descrito, de promover no quadro da revisão do PDM de Cascais a necessária alteração clarificadora do sentido e alcance da norma do artigo 17.º do POOC-SS, em ordem a que fique explícito que a proibição de emissão de licenças e autorizações para novas construções ou ampliação das existentes em *área de desenvolvimento singular* (artigo 17.º do regulamento do POOC-SS) não abrange os *solos urbanos* que hajam sido objeto de *licenças e autorizações já emitidas*, incluindo **licenças ou autorizações de loteamento** emitidas antes da entrada em vigor do POOC-SS.

34. Só assim ficarão devidamente salvaguardados, quer os *legítimos interesses e direitos* de aproveitamento do *solo urbano* constituídos na esfera jurídica dos proprietários titulares de licenças de loteamento anteriores ao POOC-SS, válidas e eficazes, como é o caso da licença de que é titular a Guia, quer o *interesse público urbanístico* inerente ao próprio PDM de Cascais, que desde a sua origem reconhece os direitos edificatórios ora invocados nesta exposição.

35. Assim se superaria, pelo menos para futuro, a gravíssima lesão de direitos que a interpretação dada ao referido artigo 17.º do POOC-SS veio produzir, naturalmente originadora de um *dever de indemnizar*, nomeadamente em casos, como o ora exposto, em que a própria CMC reconhece que *"o lote em causa tem uma determinada capacidade edificatória e que assiste ao proprietário do mesmo o exercício de direitos pré-existentes"* ao POOC-SS.

36. A não ser assim – e a prevalecer no quadro do novo PDM de Cascais, mesmo nas situações como a ora exposta, a interpretação que vem sendo feita pela própria CMC do artigo 17.º do regulamento do POOC-SS – então estaremos perante grave e reiterada ofensa a direitos constituídos na esfera jurídica da ora reclamantes, desrespeitando os princípios que a própria Câmara Municipal de Cascais proclama no artigo 133.º do projeto de Regulamento do PDM em discussão pública *("Atos válidos e pré-existências")*.

Face ao exposto,

Solicita-se a V. Exa. se digne, com os fundamentos acima desenvolvidos,

(a) Em concertação com o Governo, promover em sede da revisão do PDM de Cascais a necessária alteração clarificadora do sentido e alcance das normas do POOC-SS, nomeadamente em ordem a que fique explícito que a proibição de emissão de licenças e autorizações para novas construções ou ampliação das existentes (artigo 17.º do regulamento do POOC-SS) não abrange os *solos urbanos* que hajam sido objeto de *licenças e autorizações já emitidas*, incluindo *licenças ou autorizações de loteamento* emitidas antes da entrada em vigor do POOC-SS, válidas e eficazes;

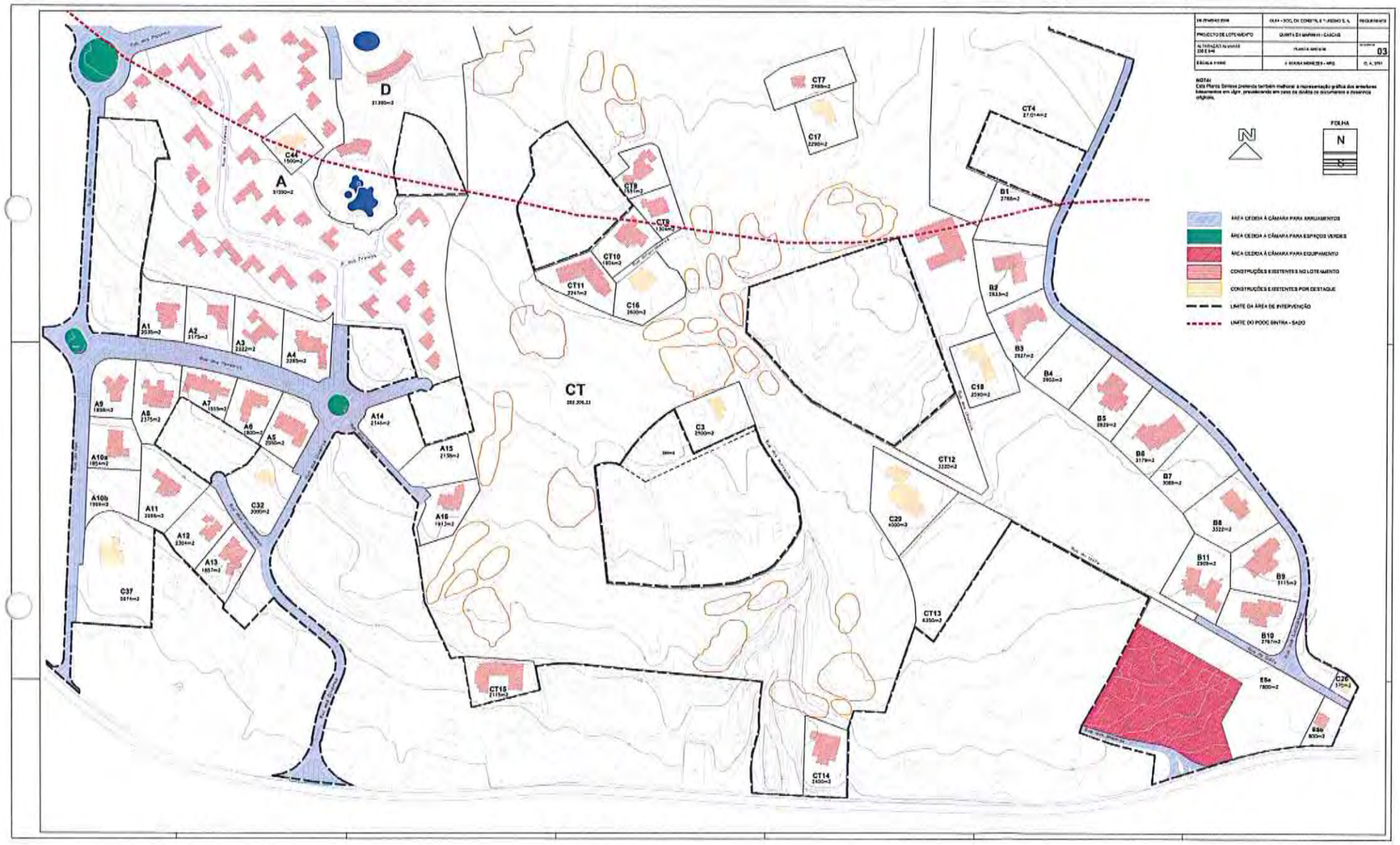
(b) Promover a ratificação pelo Governo da revisão do PDM de Cascais, nos termos e ao abrigo do artigo 51.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, para que o plano diretor municipal tenha como efeito a revogação ou alteração das normas do POOC-SS relevantes no que respeita ao tema objeto da presente exposição.

JUNTA: Planta Síntese, Alvará de Loteamento da Quinta da Marinha, Área Sul, com indicação do limite do POOC Sintra-Sado.

Cascais, 25 de março de 2015.

A reclamante,
Guia – Sociedade de Construção e Turismo, S.A.

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES E TURISMO "GUIA" S. A.
ADMINISTRAÇÃO



CASCAIS

PLANO DIRETOR MUNICIPAL
[**REVISÃO**]

Relatório de Ponderação da Discussão Pública e Ajustes à Proposta de Plano

Anexo 9
Fichas de análise e ponderação
ID 811 ao ID 951
(# 5/7)

abril |2015

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES | **DPC**

DIVISÃO DE ORDENAMENTO E PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO | **DORT**

PLANO DIRETOR MUNICIPAL
CASCAIS REVISÃO

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

DISCUSSÃO PÚBLICA - FICHA DE ANÁLISE E PONDERAÇÃO

847

PARTICIPANTE Administracao Onyria Resorts

ASSUNTO Administracao Onyria Resorts - Reclamações e sugestões no âmbito da discussão do PDM de Cascais

DATA 25-03-2015 14 **Nº REGISTO** Entradas/2015/5589

Está georreferenciado? Sim

FORMA DE PARTICIPAÇÃO carta CMC

TIPO DE PARTICIPAÇÃO

☐ Pedido de Consulta ☐ Pedido de Elementos ☐ Pedido de Esclarecimento ☑ Sugestão ☐ Reclamação ☐ Observação ☐ Não se aplica

RESUMO DA PARTICIPAÇÃO

Solicita que seja promovida, em sede de revisão do PDM e em concertação com o governo, a necessária alteração clarificadora do sentido e alcance das normas do POOC-SS, nomeadamente, para que fique explícito que a proibição de emissão de licenças e autorizações para novas construções ou ampliação das existentes não abrange os solos urbanos que hajam sido objeto de licenças já emitidas, incluindo licenças ou autorizações de loteamento emitidas antes da entrada em vigor do POOC-SS, válidas e eficazes (Alvará de Loteamento n.º 358/80 e n.º 646/84; PIP de 2007 indeferido em 2013 - Quinta da Marinha); e que seja promovida a ratificação pelo governo da RPDM, para que este plano tenha como efeito a revogação ou alteração das normas do POOC-SS, em face do exposto.

PONDERAÇÃO

1. A exponente reclama na qualidade de proprietária do lote CT inserido nos alvarás de loteamento n.º 358/80 e 646/84 e Aditamentos subsequentes.

2. No âmbito da proposta do PDM/Revisão em discussão pública a área correspondente ao lote CT encontra-se qualificada como "Espaço Residencial Singular e Turístico", cujos parâmetros de edificabilidade se encontram, por remissão, vertidos nos alvarás de loteamento e respectivos aditamentos.

3. O referido lote encontra-se igualmente abrangido por dois planos especiais, designadamente pelo Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC) e pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado (POOC Sintra-Sado) nos quais se encontram fixados os regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais aplicáveis àquela área, designadamente as acções permitidas, condicionadas ou interditas, as quais se assumem directamente vinculativas, quer para os particulares quer para a administração municipal no âmbito do presente procedimento de revisão do PMOT.

4. O regime de interdição do qual a exponente reclama encontra-se fixado quer no POOC Sintra Sado (art.º 17.º) quer no POPNSC (n.º 7 do art.º 43.º do Regulamento do Plano).

5. O regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial determina que os planos municipais de ordenamento do território estabelecem o regime de uso do solo, definindo modelos de evolução previsível da ocupação humana e da organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia da qualidade ambiental.

6. Pese embora a proposta de PDM/Revisão se encontrar abrangida pelas normas transitórias contidas nas disposições conjugadas previstas nos artigos 78.º e 82.º da LBPPSOTU, da análise do referido diploma se retira que por força do disposto no n.º 4 do art.º 40.º e do n.º 1 do art.º 46.º da LBPPSOTU, *as acções permitidas, condicionadas ou interditas previstas nos regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais dos programas especiais prevalecem sobre os planos territoriais de âmbito municipal.*

7. A proposta de PDM ora em discussão pública respeita os parâmetros urbanísticos fixados nos alvarás de loteamento que à data da sua entrada em vigor se encontrem válidos e eficazes e conforma-se com o regime de salvaguarda de recursos e valores naturais previstos nos planos especiais (*ora programas especiais*) de ordenamento do território, os quais se mantem em vigor e vinculativos para os particulares durante o prazo de 3 anos a contar da entrada em vigor da LBPPSOTU, mantendo-se como tal à data vinculativos para o Município de Cascais, incluindo para efeitos de ponderação no âmbito da discussão publica.

8. Após a entrada em vigor da presente proposta de PDM/Revisão, o Município de Cascais irá de imediato abrir um procedimento de alteração por adaptação, afim de incorporar no PDM/Cascais, as normas identificadas pela CCDRLVT relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativas dos particulares que devam ser integradas no plano, manifestando nessa fase e em sede própria o seu entendimento, que aliás é publico e foi já assumido em deliberação municipal.

9. Neste contexto, o Município de Cascais na ponderação efectuada em sede do seu procedimento de revisão entendeu não submeter o plano a ratificação do Governo.

Em face do exposto, é de propor a rejeição da proposta formulada.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL
CASCAIS REVISÃO

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

DISCUSSÃO PÚBLICA - FICHA DE ANÁLISE E PONDERAÇÃO

PROPOSTA DE DECISÃO

☐ Favorável ☐ Parcial ☑ Desfavorável ☐ Previsto no Plano ☐ Não se aplica

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

☐ Regulamento

☐ Planta de Ordenamento

☐ Planta de condicionantes

☐ Elementos que acompanham

Data da proposta ABRIL 2015

PLANO DIRETOR MUNICIPAL
CASCAIS REVISÃO

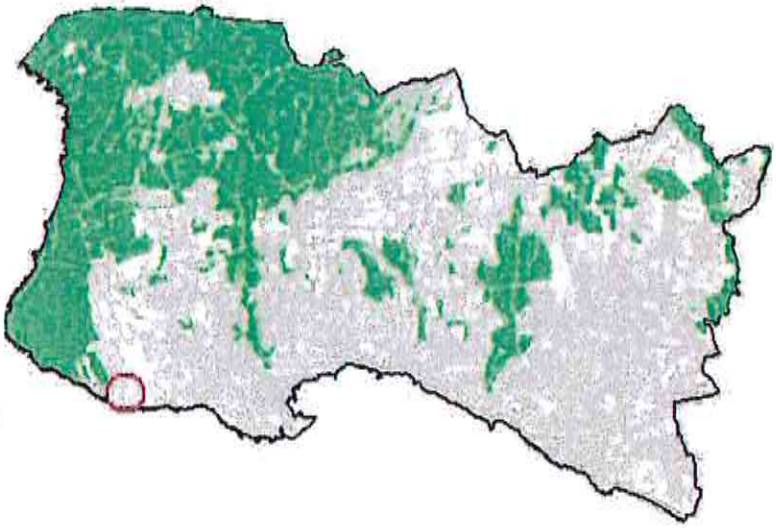
CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

DISCUSSÃO PÚBLICA - FICHA DE ANÁLISE E PONDERAÇÃO

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

ID 847

Nº DE REGISTO Entradas/2015/5589



ORTOFOTOMAPA

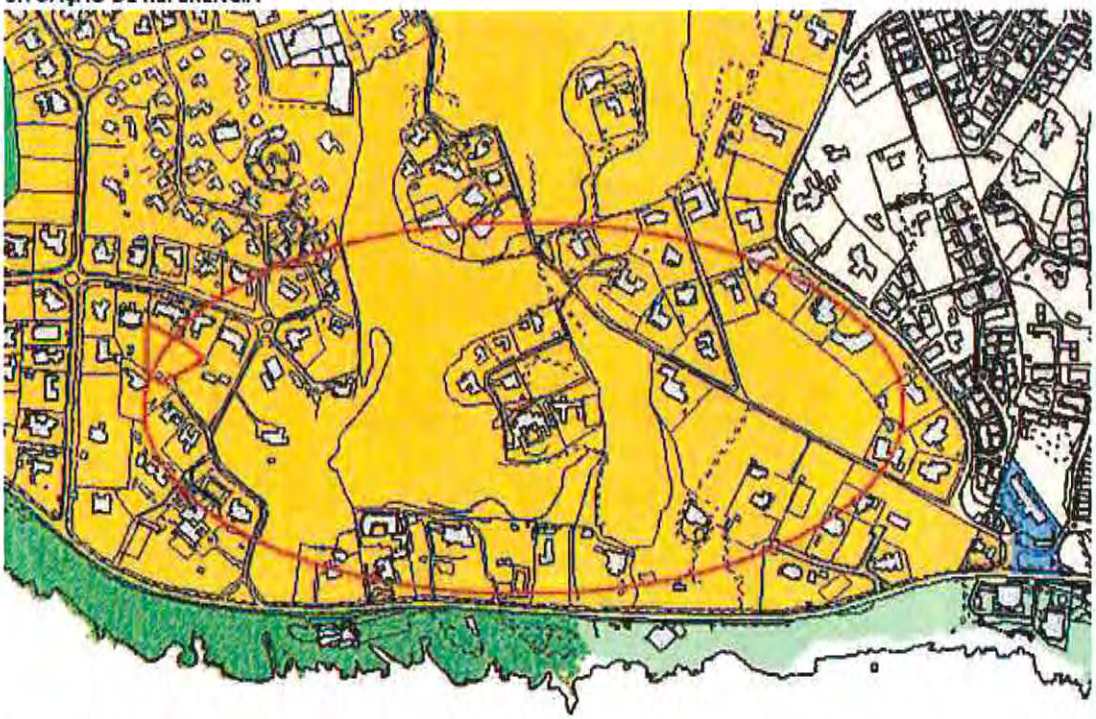
DISCUSSÃO PÚBLICA - FICHA DE ANÁLISE E PONDERAÇÃO

ID 847

2 - QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Nº DE REGISTO Entradas/2015/5589

SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA



SITUAÇÃO TRANSFORMADA

Não se aplica

P.P 13

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

CÂMARA MUNICIPAL REUNIÃO 25 JUN. 2012 CASCAIS

PROPOSTA A REUNIÃO DE CÂMARA

Data: **25-06-2012**

Proposta nº **1091-2012**

Pelouro: **Presidência**

Assunto: **POOC**

Artº 13

Considerando que:

a) De acordo com o disposto no artigo 17º do Regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Sintra-Sado, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 86/2003, publicado no DR I Série B de 25.06, a partir da entrada em vigor do Plano, nestas áreas, sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas, é proibida a emissão de licença ou autorização de novas construções, bem como de ampliação das existentes;

b) Tal proibição, de âmbito geral, apenas não seria aplicável aos casos em que as ditas operações urbanísticas já tivessem licenciadas ou autorizadas, à data da entrada em vigor do POOC;

c) Isto porque o POOC, como qualquer outra lei em sentido material, apenas dispõe (por regra) para futuro, não se aplicando as respetivas normas aos atos administrativos anteriormente praticados, nem aos direitos deles emergentes;

d) Importa clarificar a interpretação e âmbito de aplicação da referida norma aos pedidos de licenciamento apresentados após a vigência do POOC;

e) Na faixa de desenvolvimento singular do POOC Sintra Sado encontram-se aprovados em data anterior a este Plano, seis alvarás de loteamento, nas condições identificadas no quadro seguinte:

Alvarás de loteamento					**Abrangidos pelo regime do POOC** (artº 17º)		
Nº	Emissão	Ult. Aditam.	Nº de lotes	Edificados	Nº de lotes	por edificar	fogos
Alvará 358/646	19-Ago-80	12-Jan-07	121	107	39	6	10+21
Alvará 786	24-Jul-86		6	2	6	4	4
Alvará 902	21-Ago-89		7	6	7	1	1
Alvará 942	29-Jul-92		5	4	5	1	1
Alvará 962	04-Mar-94		10	8	10	2	2
Alvará 973	29-Mar-95	08-Fev-10	64	16	34	18	18
			213	143	101	32	

f) Neste contexto, importa aferir se a C.M.C. poderia/poderá licenciar/admitir comunicações prévias de operações urbanísticas nesta área e em que condições, sob pena de violação do artigo 17º do POOC;

g) Para reposta a esta questão têm sido apresentadas duas teses:

1º- Tem sido defendido pela Câmara, na esteira da Jurisprudência que:

- O alvará de loteamento não confere o direito a edificar, mas tão só a faculdade de faccionar e urbanizar (dotar de infraestruturas urbanísticas) o prédio objeto da operação de loteamento.
- Sendo certo que a construção das edificações previstas em cada um dos lotes está sujeita a um procedimento administrativo de controlo prévio, próprio e específico, não bastando, para esse efeito o alvará de loteamento.
- E que nada permite afirmar que a expressão "sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas", constante do artigo 17º do POOC, se reporte aos alvarás de loteamento pré-existentes, sendo a intenção do legislador de apenas excecionar as licenças / autorizações respeitantes a novas construções ou a ampliações de construções existentes, e não os alvarás de loteamento.
- A expressão "licenças e autorizações já emitidas" reportar-se-ia, às licenças / autorizações respeitantes às "construções" e / ou à "ampliação das existentes", e não às licenças relativas a loteamentos.
- Isto porque atendendo aos objetivos do POOC (artigo 2º), bem como ao elenco das atividades interditas (artigo 9º) e aos princípios aplicáveis ao solo urbano (artigo 14º),conclui-se que o POOC pretendeu limitar e restringir a edificação urbana.
- Intuito este que não poderia ser alcançado caso se considerasse excecionado da proibição constante do artigo 17º tudo quanto estivesse previsto edificar nos alvarás de loteamento, ainda que não objeto de licenças / autorizações de construções já emitidas.
- Por tudo isto, entendeu a Câmara Municipal em determinados processos nesta área que o artigo 17º do POOC apenas pretendia ressalvar as licenças ou autorizações já emitidas, respeitantes a operações urbanísticas de edificação (novas construções / ampliações), não abrangendo tal ressalva as licenças / autorizações relativas a operações de loteamento assim como o licenciamento / legalização das operações de edificação pretendidas constituiriam um ato nulo, por força do estatuído no artigo 103º do Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

2º- Alegam, em síntese, os defensores da tese contrária que, apesar da disposição do POOC é possível a emissão de licenças/ admissão de comunicações prévias nas áreas abrangidas por alvará de loteamento, com fundamento em que o alvará de loteamento confere direitos edificatórios, pelo que sempre se deveria entender que a situação descrita cai fora da proibição constante do artigo 17º do POOC, em virtude de tal preceito excecionar as "licenças e autorizações já emitidas".

h) Para a área do território em causa em têm surgido diversos pedidos que obrigaram a uma reanálise da questão, à luz da situação fáctica atual;

i) Após a devida ponderação de facto e de direito, em abono da segunda tese surgem, entre outos, os seguintes argumentos:

- Os loteamentos urbanos sempre foram considerados como uma importante operação de intervenção no solo com vista a prepará-lo para a edificação urbana.

- Quem compra um lote, compra não apenas um novo prédio, mas um prédio destinado a construção , devidamente infra-estruturado, com uma capacidade edificativa precisa, identificando o fim, a respetiva área de construção, de implantação, número de fogos e número de pisos.
- Seria atentatório da confiança dos particulares que adquirem no mercado imobiliário lotes destinados à construção integrados em loteamentos, devidamente infra estruturados e servidos pelos necessários espaços verdes e equipamentos, e por isto com um valor de mercado mais elevado, verem os seus direitos quartados apesar de todos os encargos e exigências que implicam uma operação de loteamento realizados na perspetiva dos direitos urbanísticos que o loteamento urbano confere.
- Acresce que os lotes resultantes de um loteamento têm repercussões do ponto de vista fiscal, sendo o prédio objeto de avaliação patrimonial de acordo com a capacidade construtiva do terreno, uma vez que a cada lote é atribuído um número de artigo matricial, descrito com as especificações constantes do alvará de loteamento, nomeadamente a área de implantação e construção.
- O próprio legislador, no RJUE, veio consagrar um conjunto de regras destinadas a salvaguardar terceiros adquirentes de lotes.
- Caso a intenção do Plano seja a de incidir sobre situações decididas anteriormente fazendo caducar os respetivos atos ou direitos deles decorrentes haverá lugar a indemnização nos termos do nº3 do artigo 143º do RJIGT.
- Uma operação de loteamento para além de proceder à reorganização fundiária da sua área de intervenção criando novas unidades prediais, lotes urbanos, e extinguindo as anteriores, inscrevem nos termos que forem definidos nas especificações dos respetivos títulos, potencialidade edificatória e respetivos parâmetros, conferindo assim aos interessados, designadamente aos adquirentes dos lotes, o direito de concretizar a edificabilidade neles admitida.
- Por último, ainda que a licença de loteamento não seja o título suficiente para que o titular do lote possa construir no mesmo, ao definir as condições precisas para a respetiva construção, constitui o direito a obter uma decisão favorável no âmbito do procedimento tendente a esta, pelo que a entrada em vigor, em momento posterior ao loteamento, de novas normas urbanísticas em nada afeta a validade das situações, jurídicas ou de facto, constituídas ou criadas em momento anterior à entrada em vigor do plano, mas que projetam os seus efeitos no tempo.

Sendo uma imposição constitucional a ponderação de interesses e direitos pré-existentes, assim como o dever da Câmara no âmbito do planeamento e ordenamento do território ponderar todos os interesses públicos e privados envolvidos no planeamento, e atendendo ao Princípio da Segurança Jurídica.

Proponho que :

1- Nas situações tituladas por alvarás de loteamento nesta área que, não obstante não seja consensual o seu carácter constitutivo de direitos, se aceita que, no mínimo, são criadoras de legítimas espectativas dignas de tutela, pelo que, de acordo com as regras gerais de aplicação de normas no tempo, entende-se que o artigo 17º do POOC não pode aplicar-se a situações juridicamente consolidadas antes da sua entrada em vigor;

2- Esta solução é o resultado de uma adequada ponderação entre, por um lado, as consequências decorrentes da não salvaguarda daquelas posições, designadamente na esfera jurídica dos respetivos destinatários, e, por outro lado, o impacte que a sua

salvaguarda tem no modelo de ocupação territorial que com o Plano se pretende defender, sendo possível concluir que estes são manifestamente inferiores aos prejuízos que da mesma decorrem para a esfera jurídica dos particulares, a qual será afetada de forma desproporcional caso aquelas posições jurídicas sejam postas em causa;

3- Acresce que a atribuição de eventuais indemnizações aos particulares afetados não só não permitirá a adequada compensação da sua efetiva lesão como afetará, em grande medida, interesses económicos e financeiros do Município e do Estado, sem que relevantes interesses relacionados com o ordenamento e ocupação do território o justifiquem, atendendo à percentagem de operações que serão abrangidas por esta interpretação e o reduzido impacte que as mesmas terão na globalidade do território;

4- Desta deliberação deverá ser dada conhecimento à Agência Portuguesa do Ambiente, para no âmbito das suas competências desencadear a suspensão da vigência da norma constante do artigo 17º do POOC Sintra Sado , relativamente às áreas abrangidas por alvará de loteamento, legalmente aprovado, antes da entrada em vigor do POOC Sintra Sado.

O Presidente da Câmara Municipal de Cascais

22-06-2012

X Carlos Carreiras

Assinado por: CARLOS MANUEL LAVRADOR DE JESUS CARREIRAS

Deliberação: Aprovado com 1 abstenção do Sr. Vereador Pedro Lopes de Mendonça do CDS

Adélia Matos

De: Alteração PDM
Enviado: terça-feira, 5 de Janeiro de 2016 11:27
Para: hmontelobo@onyriaresorts.com
Cc: Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa
Assunto: TRANSPOSIÇÃO DOS PEOT PARA O PDM DE CASCAIS

Importância: Alta

Exmo. Senhor:

Serve o presente para informar que foi dado o Registo de Entrada **E-2015/20975**, de 17 de dezembro, à sua comunicação/participação.

Mais informamos que ao Requerimento/Participação entregue na Loja Cascais/Atendimento Municipal, no dia 21 de dezembro, foi dado o Registo de Entrada **EDCID-2015/12647**.

Melhores cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

www.cascais.PT

CASCAIS Tudo *começa* *nas* pessoas

De: Alteração PDM
Enviada: quinta-feira, 17 de Dezembro de 2015 15:19
Para: Atendimento Municipal
Cc: Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa
Assunto: FW: TRANSPOSIÇÃO DOS PEOT PARA O PDM DE CASCAIS
Importância: Alta

Boa Tarde:

Solicitamos que deem entrada deste e-mail, (classificação 12.01.03), no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

www.cascais.PT

CASCAIS Tudo começa nas pessoas

De: João Palma
Enviada: quinta-feira, 17 de Dezembro de 2015 11:22
Para: Alteração PDM
Cc: Vitor Silva; Rui Espírito Santo; Paula Portela; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: TRANSPOSIÇÃO DOS PEOT PARA O PDM DE CASCAIS
Importância: Alta

Bom dia,

Solicito que providenciem o registo da presente comunicação e respetivos anexos como participação no processo de Alteração do PDM.

Com os melhores cumprimentos,
João Montes Palma
Chefe de Divisão
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
Telefone: + 351 214 815 772
www.cascais.PT

CASCAIS Tudo começa nas pessoas

De: Vitor Silva
Enviada: quinta-feira, 17 de Dezembro de 2015 10:48
Para: João Palma
Cc: Miguel Luz
Assunto: FW: TRANSPOSIÇÃO DOS PEOT PARA O PDM DE CASCAIS

C.DORT

Independentemente da disposição administrativa referente à exposição do requerente à Participação Preventiva, agradeço a análise técnica da questão para informação do Sr. Vice-Presidente.

Cmp.

VSilva

De: Miguel Luz
Enviada: quinta-feira, 17 de Dezembro de 2015 09:01
Para: Vitor Silva
Assunto: Fwd: TRANSPOSIÇÃO DOS PEOT PARA O PDM DE CASCAIS

Solicito parecer sobre este assunto.

Miguel Martinez de Castro Pinto Luz
Vice Presidente

Deputy Mayor

Câmara Municipal de Cascais

Praça 5 de Outubro

2754-501 Cascais

Telef.: (351) 21 481 51 88 | Fax (351) 21 482 50 54

E-mail: miguel.luz@cm-cascais.pt

WWW: www.cm-cascais.pt

Begin forwarded message:

From: Henrique Montelobo <hmontelobo@onyriaresorts.com>
Date: 16 December 2015 at 18:01:40 GMT
To: "miguel.luz@cm-cascais.pt" <miguel.luz@cm-cascais.pt>
Subject: TRANSPOSIÇÃO DOS PEOT PARA O PDM DE CASCAIS

Senhor Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cascais,
Caro Dr. Miguel Pinto Luz,

A Guia – Sociedade de Construções e Turismo, S.A., apresentou à Câmara Municipal de Cascais uma exposição fundamentada quanto à transposição da norma do artigo 17.º do Regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado para o Plano Director Municipal de Cascais, cuja cópia me permito enviar a V. Exa..

A aludida exposição sugere que seja promovida, em sede da alteração por adaptação do PDM de Cascais em curso, a clarificação do real sentido e alcance das normas do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra – Sado (POOC-SS), nomeadamente para que fique explícito, em linha com o entendimento perfilhado pela Câmara Municipal de Cascais na sua deliberação de 25 de Junho de 2012, que a proibição de emissão de licenças e autorizações para novas construções ou ampliação das existentes, que consta atualmente do artigo 17.º do regulamento do POOC-SS, não abrange os *solos urbanos* que hajam sido objeto de *licenças e autorizações já emitidas*, incluindo *licenças ou autorizações de loteamento* emitidas antes da entrada em vigor do POOC-SS, válidas e eficazes

Com estima e consideração,
Henrique Montelobo
Board Director
Onyria, SGPS, SA
Tlf: +351 214 860 192 | Mob: +351 932 420 590
hmontelobo@onyriaresorts.com
www.onyriaresorts.com

Adélia Matos

De: Henrique Montelobo <hmontelobo@onyriaresorts.com>
Para: Alteração PDM
Enviado: terça-feira, 5 de Janeiro de 2016 12:22
Assunto: Lida:TRANSPOSIÇÃO DOS PEOT PARA O PDM DE CASCAIS

A sua mensagem

Para:
Assunto: TRANSPOSIÇÃO DOS PEOT PARA O PDM DE CASCAIS
Enviado: 5 de janeiro de 2016 12:25:54 (UTC) Monróvia, Reiquiavique

foi lida em 5 de janeiro de 2016 12:22:26 (UTC) Monróvia, Reiquiavique.

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

E-DCID/2015/12647

17-12-2015

ID 13

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
Câmara- Outros Pedidos-SW9841-Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais – Período de Participação Preventiva (Aviso nº 13405/2015)

A DPT, p/ info.

21/Dez/15

VITOR SILVA, Arqº Pais.
Director DPTC

C. DORT 2015/12/23
Ao GRUPO DE TRABALHO DA ALTERAÇÃO DO PDM, PARA OS FINS DEVIDOS.

JOÃO MONTES PALMA, Arqº
Chefe da DORT

O presente registo juntou-se ao processo na Pasta "Alteração do PDM 2015 - Pasta 01".
Mais se informa que esta participação se anexou ao registo Entradas 2015/20975, de 17.12.2015, por ser de igual conteúdo, diferenciando-se apenas o modo de entrega da participação:
Entradas 2015/20975, de 17.12.2015, entregue via e-mail, e
E-DCID 2015/12647, de 17.12.2015, entregue em mão na loja Cascais.

29.12.2015 Rita Sousa

ONYRIA
GOLF RESORTS

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro
2754-501 Cascais

Assunto: ***Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais – Período de Participação Preventiva (Aviso n.º 13405/2015)***

GUIA – SOCIEDADE DE CONSTRUÇÃO E TURISMO, S.A. ("**Guia**"), pessoa coletiva n.º 500 646 210, com sede da Rua do Clube, Casa 36, Quinta da Marinha, 2750-715 Cascais, titular dos Alvarás de Loteamento n.ºs 358/80 e 646/84 e respetivos aditamentos, relativos ao empreendimento turístico e residencial da Quinta da Marinha, vem, no âmbito do **Período de Participação Preventiva** sobre a **Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais**, expor e apresentar a V. Exa. **sugestão** fundamentada quanto à **transposição da norma do artigo 17.º do Regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado**, nos termos seguintes:

1. De acordo com as disposições transitórias da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio – *Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo* (a "**LBSOTU**") – os planos especiais de ordenamento do território que lhe são anteriores, como é o caso do *Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado* (o "**POOC-SS**"), deixarão de vincular direta e imediatamente os particulares no prazo máximo de 3 anos a contar da entrada em vigor da Lei de Bases, que teve lugar em 30/06/2014 (cf. artigo 78.º/1 e 4).

2. O procedimento de alteração por adaptação do PDM de Cascais, ora iniciado, visa transpor para o Plano Diretor Municipal as normas do POOC-SS relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais que devam ser diretamente vinculativas dos particulares, sendo

Quinta da Marinha,
Rua do Clube, Casa 36
2750-715 Cascais Portugal
T (+351) 21 486 01 92
F (+351) 21 486 97 01
geral@onyriaresorts.com
Onyria S.G.P.S., S.A.
NIPC 502 918 217
Cap. Social € 1.550.000,00

estas previamente identificadas, para este efeito, pela comissão de coordenação e desenvolvimento regional (cf. artigo 78.º/1 e 2 da LBSOTU).

3. Em março de 2015, no âmbito da discussão pública da proposta final de revisão do PDM de Cascais, a Guia apresentou uma reclamação fundamentada na qual solicitou à Câmara Municipal de Cascais ("**CMC**") que fosse promovida, naquela oportunidade, a necessária alteração clarificadora do real sentido e alcance da norma do artigo 17.º do Regulamento do POOC-SS, de modo a que ficasse explícito que a proibição de emissão de licenças e autorizações para novas construções ou ampliação das existentes, nas "*áreas de desenvolvimento singular*", não abrange os *solos urbanos* que hajam sido objeto de *licenças ou autorizações de loteamento* emitidas antes da entrada em vigor do POOC-SS, válidas e eficazes.

4. Essa reclamação da Guia de 25/03/2015 – que consta de fls. 3157 a 3164 do Relatório de Ponderação da Discussão Pública da revisão do PDM de Cascais (abril/2015) – mantém toda a atualidade e pertinência no procedimento de alteração ora iniciado, e por isso se junta em anexo à presente exposição, aqui se dando por integralmente reproduzida nos seus considerandos, fundamentos e conclusões (cfr. **Anexo 1**).

5. Com efeito, a CMC, na correspondente Ficha de Análise e Ponderação constante do referido Relatório de Ponderação da Discussão Pública (Ficha 847 – Entradas/2015/5589, a fls. 1732 e segts.), respondeu àquela reclamação da Guia dizendo o seguinte:

> *"Após a entrada em vigor da presente proposta de PDM/Revisão, o Município de Cascais irá de imediato abrir um procedimento de alteração por adaptação, a fim de incorporar no PDM/Cascais as normas identificadas pela CCDRLVT relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativas dos particulares que devam ser integradas no plano, manifestando nessa fase e em sede própria o seu entendimento, que*

aliás é público e foi já assumido em deliberação municipal" (sublinhado nosso). – cfr. **Anexo 2**.

6. A deliberação a que esta resposta da CMC de abril de 2015 se refere é a deliberação da Câmara Municipal de Cascais tomada em reunião de 25/06/2012, que aprovou a proposta n.º 1091-2012 subscrita pelo Senhor Presidente da CMC, que aqui se junta como **Anexo 3** e se dá por integralmente reproduzida.

7. Nessa deliberação, que se pronuncia sobre situações concretamente identificadas no respetivo considerando e), entre as quais a dos Alvarás de Loteamento n.ºs 358/80 e 646/84 da Quinta da Marinha, de que é titular a Guia, a CMC aprovou o seguinte entendimento:

   "1. *Nas situações tituladas por alvarás de loteamento nesta área (de incidência do POOC) que, não obstante não seja consensual o seu carácter constitutivo de direitos, se aceita que, no mínimo, são criadoras de legítimas espectativas dignas de tutela, pelo que, de acordo com as regras gerais de aplicação de normas no tempo, entende-se que o artigo 17° do POOC não pode aplicar-se a situações juridicamente consolidadas antes da sua entrada em vigor;*

   2. *Esta solução é o resultado de uma adequada ponderação entre, por um lado, as consequências decorrentes da não salvaguarda daquelas posições, designadamente na esfera jurídica dos respetivos destinatários, e, por outro lado, o impacte que a sua salvaguarda tem no modelo de ocupação territorial que com o Plano se pretende defender, sendo possível concluir que estes são manifestamente inferiores aos prejuízos que da mesma decorrem para a esfera jurídica dos particulares, a qual será afetada de formadesproporcional caso aquelas posições jurídicas sejam postas em causa;*

3. *Acresce que a atribuição de eventuais indemnizações aos particulares afetados não só não permitirá a adequada compensação da sua efetiva lesão como afetará, em grande medida, interesses económicos e financeiros do Município e do Estado, sem que relevantes interesses relacionados com o ordenamento e ocupação do território o justifiquem, atendendo à percentagem de operações que serão abrangidas por esta interpretação e o reduzido impacte que as mesmas terão na globalidade do território."* (sublinhados nossos).

8. O presente procedimento de alteração por adaptação do PDM de Cascais, visando a transposição das normas relevantes do POOC-SS, constitui, pois, o momento e a sede próprios para que a CMC concretize aquilo a que se comprometeu no Relatório de Ponderação da Discussão Pública, refletindo na alteração ao PDM o seu entendimento plasmado na deliberação de 25/06/2012 que acima reproduzimos.

9. Tal posição terá adequado reflexo mediante a explicitação, no regulamento do PDM de Cascais, de que o artigo 17.º do regulamento do POOC-SS não pode aplicar-se a situações juridicamente consolidadas antes da sua entrada em vigor, nomeadamente quando tituladas por alvará de loteamento válido e eficaz.

10. O artigo 17.º do regulamento do POOC-SS, de resto, nunca deveria ter sido interpretado de outra forma, já que a norma estabelece uma proibição, sim, mas *"sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas"* – e o Alvará de Loteamento é inquestionavelmente uma licença urbanística constitutiva de direitos.

11. Aliás, se a norma em causa visasse efetivamente determinar *"a aplicação do POOC em áreas abrangidas por operações de loteamento, sempre teria de se ter promovido uma alteração ao loteamento nos termos do disposto no artigo 48.º do RJUE (...), sendo certo, nesta situação, haver lugar ao*

pagamento de uma indemnização (...)" (cf. Fernanda Paula Oliveira, *"Loteamentos Urbanos e Dinâmica das Normas de Planeamento"*, Almedina, 2009, p. 160).

12. Caso a proibição constante do artigo 17.º do POOC-SS se sobrepusesse a licenças de loteamento pré-existente, válidas e eficazes, então, como refere a citada autora a propósito de casos paralelos, *"os atos de controlo preventivo das operações de loteamento passam, assim, a assumir-se (...) como atos criadores de encargos sem instituir quaisquer garantias, perdendo, deste modo, a sua função estabilizadora das regras urbanísticas aplicáveis na respectiva área de incidência"*. A licença de loteamento *"criará apenas uma certeza – dos deveres e encargos a cumprir pelos respetivos promotores – sem garantir a estes ou aos adquirentes dos lotes os direitos correspectivos, os quais são perspectivados como uma incerteza"* (*Idem*, p. 162).

13. O procedimento em curso para a alteração do PDM de Cascais constitui a oportunidade adequada e privilegiada para a superação da situação lesiva em que se encontram os proprietários de lotes para construção que têm visto as suas pretensões denegadas com base numa interpretação abusiva e inaceitável do artigo 17.º do POOC-SS, entre eles a Guia (v. **Anexo 1**).

Sugestão quanto à transposição do artigo do POOC Sintra-Sado

14. No atual PDM de Cascais, no que respeita à subcategoria de *"Espaço Residencial Singular e Turístico"*, na qual se insere o Alvará de Loteamento da Guia, o regime do uso do solo e de edificabilidade encontra-se *"consolidado nos parâmetros urbanísticos* ***fixados nas licenças e nos alvarás de loteamento que se mantenham válidos e eficazes*** *(...), devendo* ***articular-se*** *com o regime de salvaguarda de recursos e valores naturais previsto nos planos especiais de ordenamento do território"* – assim determina o n.º 1 do artigo 74.º do Regulamento respetivo.

15. Ora, para que a articulação a que se refere a disposição ora citada possa fazer-se sem lesão intolerável de direitos edificatórios pré-existentes e validamente constituídos – e em estrita observância dos princípios consagrados no artigo 133.º do Regulamento do atual PDM de Cascais *("Atos válidos e pré-existências")* –, a CMC, no singular contexto acima descrito, tem o dever de promover neste procedimento de alteração do PDM a explicitação clarificadora do real sentido e alcance da norma do artigo 17.º do POOC-SS, em ordem a que fique explícito que a proibição de emissão de licenças e autorizações para novas construções ou ampliação das existentes em *área de desenvolvimento singular* não se aplica aos *solos urbanos* que hajam sido objeto de *licenças e autorizações já emitidas*, incluindo **licenças ou autorizações de loteamento** emitidas antes da entrada em vigor do POOC-SS.

16. Só assim ficarão devidamente salvaguardados, quer os *legítimos interesses e direitos* de aproveitamento do *solo urbano* constituídos na esfera jurídica dos proprietários titulares de licenças de loteamento anteriores ao POOC-SS, válidas e eficazes, como é o caso da licença de que é titular a Guia, quer o *interesse público urbanístico* inerente ao próprio PDM de Cascais, que desde a sua origem reconhece os direitos edificatórios ora invocados nesta exposição.

17. A não ser assim – e a prevalecer na transposição das normas do POOC-SS para o PDM de Cascais uma interpretação contrária àquela que a própria CMC adotou na sua deliberação de 25/06/2015, quanto aos direitos titulados por alvará de loteamento – então estaríamos perante uma grave e reiterada ofensa a direitos constituídos na esfera jurídica dos proprietários afetados, nomeadamente a Guia, desrespeitando-se os princípios proclamados no próprio do PDM no artigo 133.º do seu regulamento *("Atos válidos e pré-existências")*.

Face ao exposto,

Solicita-se a V. Exa. se digne, com os fundamentos acima desenvolvidos, promover em sede da presente alteração por adaptação do PDM de Cascais a clarificação do real sentido e alcance das normas do POOC-SS, nomeadamente para que fique explícito, em linha com o entendimento perfilhado pela Câmara Municipal de Cascais na sua deliberação de 25/06/2012, que a proibição de emissão de licenças e autorizações para novas construções ou ampliação das existentes, que consta atualmente do artigo 17.º do regulamento do POOC Sintra-Sado, não abrange os *solos urbanos* que hajam sido objeto de *licenças e autorizações já emitidas*, **incluindo *licenças ou autorizações de loteamento* emitidas antes da entrada em vigor do POOC-SS, válidas e eficazes.**

Junta:

-- Anexo 1: Reclamação apresentada pela Guia em 25/03/2015 na Discussão Pública da revisão do PDM de Cascais

-- Anexo 2: Ficha de Análise e Ponderação da CMC no Relatório da Discussão Pública

-- Anexo 3: Deliberação da CMC de 25/06/2012 sobre o POOC Sintra-Sado

Cascais, 16 de dezembro de 2015.

A requerente,
Guia – Sociedade de Construção e Turismo, S.A.

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES E TURISMO
"GUIA" S. A.
ADMINISTRAÇÃO

José Carlos Ferreira Pinto Coelho
Presidente do Conselho de Administração

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Assunto: ***Discussão Pública da Proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais – Loteamento da Quinta da Marinha***

GUIA – SOCIEDADE DE CONSTRUÇÃO E TURISMO, S.A., pessoa coletiva n.º 500 646 210, com sede da Rua do Clube, Casa 36, Quinta da Marinha, 2750-715 Cascais, titular dos **Alvarás de Licença de Loteamento n.ºs 358/80 e 646/84** e respetivos aditamentos, relativos ao loteamento do empreendimento turístico e residencial da **Quinta da Marinha** (de ora em diante, o "**Alvará de Loteamento**"), vem, no âmbito da **Discussão Pública** da **Proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais**, e ao abrigo do disposto no artigo 77.º, n.ºs 3 e 4, e no artigo 96.º, ambos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro (na sua redação em vigor, tal como republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro), expor e apresentar a V. Exa. **reclamação** fundamentada nos termos seguintes:

a) O Alvará de Licença de Loteamento da Quinta da Marinha e a capacidade edificatória atribuída aos Lotes CT e ESa.

1. Em janeiro de 1984, através do Alvará de Licença de Loteamento n.º 646/84, a Câmara Municipal de Cascais ("**CMC**") conferiu uma edificabilidade de 30.000m² a uma parcela de terreno com a área de 66,75 hectares, na qual vieram a ser criados os atuais **Lotes CT** e **CT1** a **CT15** da Quinta da Marinha.

2. À data da emissão daquele Alvará, esta edificabilidade de 30.000m² podia ser utilizada em qualquer localização dentro da referida área de 66,75 hectares, à luz dos instrumentos de gestão territorial então vigentes.

3. Não foram criadas limitações ou restrições a esse aproveitamento dos solos em causa,

   (i) nem pelo primeiro *Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais* ("**POPNSC**"), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 9/94, de 11 de março, que classificou a área em causa como ***"área de intervenção específica"*** (cf. artigo 24.º do respetivo regulamento) – que assim, precisamente por se tratar de área já abrangida por alvará de loteamento, ficou excecionada das restrições previstas no plano para as

"áreas prioritárias para a conservação da natureza" no perímetro do Parque Natural. Idêntico regime foi mantido, no que respeita à Quinta da Marinha, pelo novo POPNSC, que veio a ser aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8 de janeiro – cf. artigo 28.º/2/d) do respetivo regulamento;

(ii) nem pelo *Plano Diretor Municipal de Cascais* (o "**PDMC**"), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 96/97, de 19 de junho, que particularizou o empreendimento da Quinta da Marinha numa categoria de espaço (***"Espaço de Desenvolvimento Singular – Espaço do Empreendimento Turístico e Residencial da Quinta da Marinha (Guia, S.A.)"*** – cf. artigo 44.º/2.1 do respetivo regulamento), reconhecendo uma determinada edificabilidade para a área abrangida pelo respetivo loteamento, com base num índice de construção de 0,15, sujeito às condicionantes constantes da respetiva carta de condicionantes integrante do plano.

4. Em junho de 2003 foi publicado e entrou em vigor um outro plano especial de ordenamento do território com incidência em parte da área abrangida pelo Alvará de Licença de Loteamento da Quinta da Marinha, concretamente o *Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado* (o "**POOC-SS**"), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 86/2003, de 25 de junho.

5. O POOC-SS classificou a parte sul da área do mencionado **Lote CT** da Quinta da Marinha como ***"área de desenvolvimento singular"*** e determinou, no artigo 17.º do respetivo regulamento, que *"nestas áreas, sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas, é proibida a emissão de licenças e autorizações de novas construções bem como da ampliação das existentes"*.

6. Em 12 de janeiro de 2007, por Aditamento aos Alvarás de Licença de Loteamento n.ºs 358/80 e 646/84, a edificabilidade do **Lote CT**, com a área de 282.306,33m², ficou estabelecida em 7.622,30m². Este lote destina-se a campo de golfe e equipamento, e ainda a **moradias turísticas (18 fogos)** a edificar no interior do lote.

7. Para além disso, no referido Aditamento de 12/01/2007 a edificabilidade do **Lote ESa** da Quinta da Marinha, com a área de 7.800,00m², ficou estabelecida em 2.028,00m². Este lote destina-se a equipamentos e serviços, estando a prevista a construção no mesmo, de acordo com o alvará de loteamento, de **21 fogos**.

8. O mesmo Aditamento de 12/01/2007 estipulou ainda que *"as intervenções em lotes integrados na zona abrangida pelo POOC-SS (...) estão condicionadas ao seu prévio cumprimento, designadamente ao art.º 17.º"* (a disposição que acima reproduzimos em 5).

9. Em 18 de dezembro de 2007 a Guia submeteu à apreciação da CMC um pedido de informação prévia ("**PIP**") sobre a viabilidade da construção de 17 moradias turísticas a implantar no **Lote CT** da Quinta da Marinha, conforme previsto no Alvará de Loteamento.

10. Em 31 de janeiro de 2012 a CMC emitiu um novo Aditamento ao Alvará de Loteamento, no qual, não obstante se ter reduzido em 87,50m², a pedido da Guia, a edificabilidade atribuída ao **Lote CT** (tendo sido esta diferença "transferida" para o Lote CC), aquele manteve a sua aptidão e capacidade edificatória, agora com uma edificabilidade de 7.534,80m².

b) A situação lesiva decorrente da posição tomada pela CMC à luz do POOC-SS

11. Em 4 de Fevereiro de 2013, porém, a CMC indeferiu o PIP que a Guia havia apresentado em 18/12/2007, emitindo *informação desfavorável* à pretensão.

12. Não obstante a CMC reconhecer nos fundamentos da sua decisão que *"o lote tem uma determinada **capacidade edificatória** e que assiste ao proprietário do mesmo o exercício de **direitos pré-existentes**"*, o PIP foi indeferido com base na suposta proibição decorrente do já citado artigo 17.º do POOC-SS.

13. Aquela disposição do POOC tem sido interpretada pela CMC – e assim aconteceu na decisão sobre o PIP apresentado pela Guia para o **Lote CT** – como um obstáculo absoluto à emissão de licenças de construção em áreas classificadas naquele plano especial de ordenamento do território como *"áreas de desenvolvimento singular"*, mesmo quando estão em causa terrenos com capacidade edificatória atribuída por *licença de loteamento* anterior ao POOC-SS (cf. SPO 1979/2007; SPO 3097/2012).

14. A Guia discorda frontalmente dessa interpretação no caso concreto, e contestou o sentido da decisão que veio a ser tomada pelo Exmo. Senhor Presidente da CMC, com base em argumentos jurídicos sustentados que teve oportunidade de aduzir em sede de audiência prévia no âmbito do respetivo procedimento, e que não foram adequadamente ponderados nem contraditados pela CMC na decisão final sobre o PIP.

15. A posição então adotada pela CMC a este respeito, plasmada nos fundamentos daquele despacho de indeferimento do Exmo. Senhor Presidente da CMC de 04/02/2013, é altamente lesiva dos direitos e interesses legítimos da Guia, que decorrem de licença urbanística validamente emitida pela própria CMC antes da entrada em vigor do POOC-SS.

16. Note-se, a propósito, que a Guia pagou oportunamente as taxas municipais que lhe foram liquidadas pela CMC, correspondentes à capacidade edificatória então concedida em sede de operação de loteamento, e depois denegada em sede de PIP.

17. O invocado artigo 17.º do regulamento do POOC-SS nunca deveria ter sido interpretado no sentido em que a CMC o interpretou, ou com o alcance que lhe vem sendo dado, tanto mais que a própria norma estabelece uma proibição, sim, mas ***"sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas"*** – e o Alvará de Loteamento é inquestionavelmente uma licença urbanística constitutiva de direitos.

18. A própria CMC reconheceu, nas informações dos serviços em se baseou o despacho de indeferimento do PIP, que o **Lote CT** da Guia *"tem uma determinada capacidade edificatória e que assiste ao proprietário do mesmo o exercício de direitos pré-existentes"* ao POOC-SS (cf. SPO 1979/2007; SPO 3097/2012; Informação da DAJ Ref. CA/2012/23).

19. Ora, é manifesto que se, como entende a CMC, a opção do POOC-SS tivesse sido efetivamente, a de determinar *"a aplicação do POOC em áreas abrangidas por operações de loteamento, sempre teria de se ter promovido uma alteração ao loteamento nos termos do disposto no artigo 48.º do RJUE (...), sendo certo, nesta situação, haver lugar ao pagamento de uma indemnização (...)"* (cf. Fernanda Paula Oliveira, *"Loteamentos Urbanos e Dinâmica das Normas de Planeamento"*, Almedina, 2009, p. 160).

20. Com a interpretação que vem sendo feita do POOC-SS, como refere a citada autora a propósito de casos paralelos, *"os atos de controlo preventivo das operações de loteamento passam, assim, a assumir-se (...) como atos criadores de encargos sem instituir quaisquer garantias, perdendo, deste modo, a sua função estabilizadora das regras urbanísticas aplicáveis na respectiva área de incidência"*. A licença de loteamento *"criará apenas uma certeza – dos deveres e encargos a cumprir pelos respetivos promotores – sem garantir a estes ou aos adquirentes dos lotes os direitos correspectivos, os quais são perspectivados como uma incerteza"* (*Idem*, p. 162).

c) Proposta de superação do problema por via da revisão do PDM de Cascais

21. O procedimento em curso para a revisão do PDM de Cascais constitui uma oportunidade privilegiada para a superação desta situação lesiva em que se encontram os proprietários de lotes para construção abrangidos pelo referido artigo 17.º do POOC-SS, e com a qual se confronta a Guia, mas também a CMC na sua atividade de gestão urbanística.

22. Nos termos da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio – *Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo* (a "**LBSOTU**"), em vigor desde 30 de junho de 2014 – os POOC, agora designados como *programas da orla costeira* (cf. artigo 40.º/5), deixam de ter eficácia *plurisubjetiva*, isto é, já não vinculam direta e imediatamente os particulares, vinculando exclusivamente as entidades públicas (cf. artigo 46.º/1).

23. Apenas os planos territoriais de âmbito intermunicipal ou de âmbito municipal, como é o caso do *plano diretor municipal*, vinculam os particulares (cf. artigos 43.º/2 e 46.º/2 da LBSOTU), devendo compatibilizar-se com as orientações definidas nos *programas territoriais* preexistentes de âmbito nacional ou regional (cf. artigo 44.º/3).

24. De acordo com as disposições transitórias da LBSOTU, os *planos especiais* que lhe são anteriores, como é o caso do POOC-SS, deixarão de vincular direta e imediatamente os particulares no prazo máximo de 3 anos a contar da entrada em vigor da Lei de Bases (cf. artigo 78.º/1 e 4).

25. Dentro desse prazo, e no caso concreto a que nos referimos, deverão ser vertidas no PDM de Cascais as normas do POOC-SS relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais que devam ser diretamente vinculativas dos particulares, a identificar pela comissão de coordenação e desenvolvimento regional até 30 de junho de 2015 (cf. artigo 78.º/1 e 2 da LBSOTU).

26. Neste contexto, adquire primordial relevância o facto de que, em coerência com esse singular *estatuto* que é conferido ao plano diretor municipal (só este vinculará direta e imediatamente os particulares) a LBSOTU consagra agora também a possibilidade de que **um *plano diretor municipal* tenha como efeito a revogação ou alteração das normas de um *programa especial*** que sejam incompatíveis com as opções municipais (cfr. artigo 51.º/1 e 2).

27. Esta regra aplica-se, naturalmente, às normas de um POOC, ou *programa da orla costeira*, que é um *programa especial* (cf. artigo 40.º/5).

28. Para que assim aconteça é necessário que o plano diretor municipal seja *ratificado* pelo Governo (cfr. artigo 51.º da LBSOTU), a quem compete igualmente a aprovação do programa especial (cf. artigo 48.º/3). O mesmo vale, obviamente, no caso de *revisão* de um plano diretor municipal.

29. Dos documentos relativos à proposta de revisão do PDM de Cascais resulta claro que toda a área dos mencionados **Lotes CT** e **ESa** da Quinta da Marinha (UOPG 5), a que nos reportamos, estão incluídos em solo classificado como **solo urbano** (cfr. Planta de Ordenamento/Classificação do Solo) – ou seja, *"aquele a que é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação"*, cf. artigos 41.º/1/b) e 61.º do projeto de Regulamento.

30. Na proposta Planta de Ordenamento/Qualificação do Solo, os referidos **Lotes CT** e **ESa** estão integralmente inseridos na categoria de ***"Espaço Residencial"***, na respetiva subcategoria de ***"Espaço Residencial Singular e Turístico"***.

31. De acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 73.º do projeto de Regulamento, nesta subcategoria de espaço admitem-se os usos residencial e turístico e, a para destes, os usos de comércio e serviços, equipamentos ou restauração e lazer.

32. O regime do uso do solo e de edificabilidade para esta subcategoria de espaço encontra-se *"consolidado nos parâmetros urbanísticos **fixados nas licenças e nos alvarás de loteamento que se mantenham válidos e eficazes**, devendo **articular-se** com o regime previsto nos planos especiais de ordenamento do território"* – assim determina o n.º 1 do artigo 74.º do projeto de Regulamento.

33. Ora, para que a articulação a que se refere a disposição ora citada possa fazer-se sem lesão intolerável de direitos edificatórios pré-existentes e validamente constituídos – e em estrita observância dos princípios consagrados no artigo 133.º da proposta de Regulamento do novo PDM de Cascais *("Atos válidos e pré-existências")* –, a CMC tem o dever, no singular contexto acima descrito, de promover no quadro da revisão do PDM de Cascais a necessária alteração clarificadora do sentido e alcance da norma do artigo 17.º do POOC-SS, em ordem a que fique explícito que a proibição de emissão de licenças e autorizações para novas construções ou ampliação das existentes em *área de desenvolvimento singular* (artigo 17.º do regulamento do POOC-SS) não abrange os *solos urbanos* que hajam sido objeto de *licenças e autorizações já emitidas*, incluindo **licenças ou autorizações de loteamento** emitidas antes da entrada em vigor do POOC-SS.

34. Só assim ficarão devidamente salvaguardados, quer os *legítimos interesses e direitos* de aproveitamento do *solo urbano* constituídos na esfera jurídica dos proprietários titulares de licenças de loteamento anteriores ao POOC-SS, válidas e eficazes, como é o caso da licença de que é titular a Guia, quer o *interesse público urbanístico* inerente ao próprio PDM de Cascais, que desde a sua origem reconhece os direitos edificatórios ora invocados nesta exposição.

35. Assim se superaria, pelo menos para futuro, a gravíssima lesão de direitos que a interpretação dada ao referido artigo 17.º do POOC-SS veio produzir, naturalmente originadora de um *dever de indemnizar*, nomeadamente em casos, como o ora exposto, em que a própria CMC reconhece que *"o lote em causa tem uma determinada capacidade edificatória e que assiste ao proprietário do mesmo o exercício de direitos pré-existentes"* ao POOC-SS.

36. A não ser assim – e a prevalecer no quadro do novo PDM de Cascais, mesmo nas situações como a ora exposta, a interpretação que vem sendo feita pela própria CMC do artigo 17.º do regulamento do POOC-SS – então estaremos perante grave e reiterada ofensa a direitos constituídos na esfera jurídica da ora reclamantes, desrespeitando os princípios que a própria Câmara Municipal de Cascais proclama no artigo 133.º do projeto de Regulamento do PDM em discussão pública *("Atos válidos e pré-existências")*.

Face ao exposto,

Solicita-se a V. Exa. se digne, com os fundamentos acima desenvolvidos,

(a) Em concertação com o Governo, promover em sede da revisão do PDM de Cascais a necessária alteração clarificadora do sentido e alcance das normas do POOC-SS, nomeadamente em ordem a que fique explícito que a proibição de emissão de licenças e autorizações para novas construções ou ampliação das existentes (artigo 17.º do regulamento do POOC-SS) não abrange os *solos urbanos* que hajam sido objeto de *licenças e autorizações já emitidas*, incluindo *licenças ou autorizações de loteamento* emitidas antes da entrada em vigor do POOC-SS, válidas e eficazes;

(b) Promover a ratificação pelo Governo da revisão do PDM de Cascais, nos termos e ao abrigo do artigo 51.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, para que o plano diretor municipal tenha como efeito a revogação ou alteração das normas do POOC-SS relevantes no que respeita ao tema objeto da presente exposição.

JUNTA: Planta Síntese, Alvará de Loteamento da Quinta da Marinha, Área Sul, com indicação do limite do POOC Sintra-Sado.

Cascais, 25 de março de 2015.

A reclamante,
Guia – Sociedade de Construção e Turismo, S.A.

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES E TURISMO "GUIA" S. A. ADMINISTRAÇÃO

CASCAIS

PLANO DIRETOR MUNICIPAL
[**REVISÃO**]

Relatório de Ponderação da Discussão Pública e Ajustes à Proposta de Plano

Anexo 9
Fichas de análise e ponderação
ID 811 ao ID 951
(# 5/7)

abril |2015

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES | **DPC**

DIVISÃO DE ORDENAMENTO E PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO | **DORT**

PLANO DIRETOR MUNICIPAL
CASCAIS REVISÃO

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

DISCUSSÃO PÚBLICA - FICHA DE ANÁLISE E PONDERAÇÃO

847

PARTICIPANTE Administracao Onyria Resorts

ASSUNTO Administracao Onyria Resorts - Reclamações e sugestões no âmbito da discussão do PDM de Cascais

DATA 25-03-2015 14 **Nº REGISTO** Entradas/2015/5589

Está georreferenciado? Sim

FORMA DE PARTICIPAÇÃO carta CMC

TIPO DE PARTICIPAÇÃO

☐ Pedido de Consulta ☐ Pedido de Elementos ☐ Pedido de Esclarecimento ☑ Sugestão ☐ Reclamação ☐ Observação ☐ Não se aplica

RESUMO DA PARTICIPAÇÃO

Solicita que seja promovida, em sede de revisão do PDM e em concertação com o governo, a necessária alteração clarificadora do sentido e alcance das normas do POOC-SS, nomeadamente, para que fique explícito que a proibição de emissão de licenças e autorizações para novas construções ou ampliação das existentes não abrange os solos urbanos que hajam sido objeto de licenças já emitidas, incluindo licenças ou autorizações de loteamento emitidas antes da entrada em vigor do POOC-SS, válidas e eficazes (Alvará de Loteamento n.º 358/80 e n.º 646/84; PIP de 2007 indeferido em 2013 - Quinta da Marinha); e que seja promovida a ratificação pelo governo da RPDM, para que este plano tenha como efeito a revogação ou alteração das normas do POOC-SS, em face do exposto.

PONDERAÇÃO

1. A exponente reclama na qualidade de proprietária do lote CT inserido nos alvarás de loteamento n.º 358/80 e 646/84 e Aditamentos subsequentes.

2. No âmbito da proposta do PDM/Revisão em discussão pública a área correspondente ao lote CT encontra-se qualificada como "Espaço Residencial Singular e Turístico", cujos parâmetros de edificabilidade se encontram, por remissão, vertidos nos alvarás de loteamento e respectivos aditamentos.

3. O referido lote encontra-se igualmente abrangido por dois planos especiais, designadamente pelo Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC) e pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado (POOC Sintra-Sado) nos quais se encontram fixados os regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais aplicáveis àquela área, designadamente as acções permitidas, condicionadas ou interditas, as quais se assumem directamente vinculativas, quer para os particulares quer para a administração municipal no âmbito do presente procedimento de revisão do PMOT.

4. O regime de interdição do qual a exponente reclama encontra-se fixado quer no POOC Sintra Sado (art.º 17.º) quer no POPNSC (n.º 7 do art.º 43.º do Regulamento do Plano).

5. O regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial determina que os planos municipais de ordenamento do território estabelecem o regime de uso do solo, definindo modelos de evolução previsível da ocupação humana e da organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia da qualidade ambiental.

6. Pese embora a proposta de PDM/Revisão se encontrar abrangida pelas normas transitórias contidas nas disposições conjugadas previstas nos artigos 78.º e 82.º da LBPPSOTU, da análise do referido diploma se retira que por força do disposto no n.º 4 do art.º 40.º e do n.º 1 do art.º 46.º da LBPPSOTU, *as acções permitidas, condicionadas ou interditas previstas nos regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais dos programas especiais prevalecem sobre os planos territoriais de âmbito municipal.*

7. A proposta de PDM ora em discussão pública respeita os parâmetros urbanísticos fixados nos alvarás de loteamento que à data da sua entrada em vigor se encontrem válidos e eficazes e conforma-se com o regime de salvaguarda de recursos e valores naturais previstos nos planos especiais (*ora programas especiais*) de ordenamento do território, os quais se mantem em vigor e vinculativos para os particulares durante o prazo de 3 anos a contar da entrada em vigor da LBPPSOTU, mantendo-se como tal à data vinculativos para o Município de Cascais, incluindo para efeitos de ponderação no âmbito da discussão publica.

8. Após a entrada em vigor da presente proposta de PDM/Revisão, o Município de Cascais irá de imediato abrir um procedimento de alteração por adaptação, afim de incorporar no PDM/Cascais, as normas identificadas pela CCDRLVT relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativas dos particulares que devam ser integradas no plano, manifestando nessa fase e em sede própria o seu entendimento, que aliás é publico e foi já assumido em deliberação municipal.

9. Neste contexto, o Município de Cascais na ponderação efectuada em sede do seu procedimento de revisão entendeu não submeter o plano a ratificação do Governo.

Em face do exposto, é de propor a rejeição da proposta formulada.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL
CASCAIS REVISÃO

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

DISCUSSÃO PÚBLICA - FICHA DE ANÁLISE E PONDERAÇÃO

PROPOSTA DE DECISÃO

☐ Favorável ☐ Parcial ☑ Desfavorável ☐ Previsto no Plano ☐ Não se aplica

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

☐ Regulamento

☐ Planta de Ordenamento

☐ Planta de condicionantes

☐ Elementos que acompanham

Data da proposta ABRIL 2015

PLANO DIRETOR MUNICIPAL
CASCAIS REVISÃO

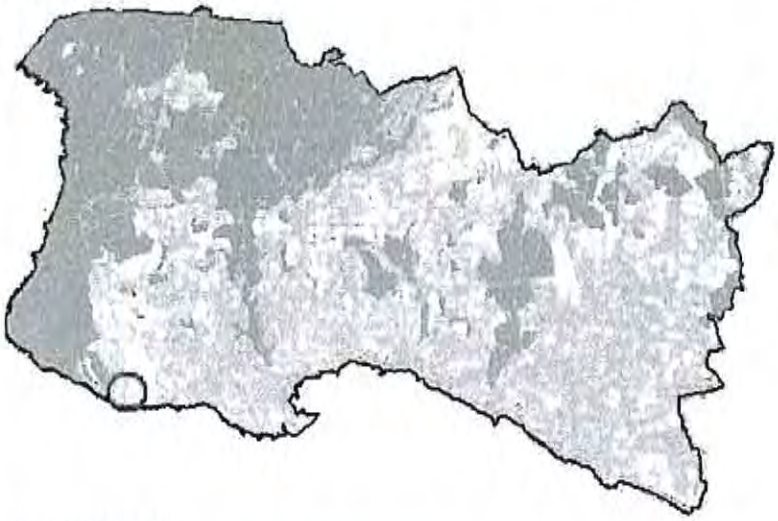
CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

DISCUSSÃO PÚBLICA - FICHA DE ANÁLISE E PONDERAÇÃO

ID 847

Nº DE REGISTO Entradas/2015/5589

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



ORTOFOTOMAPA

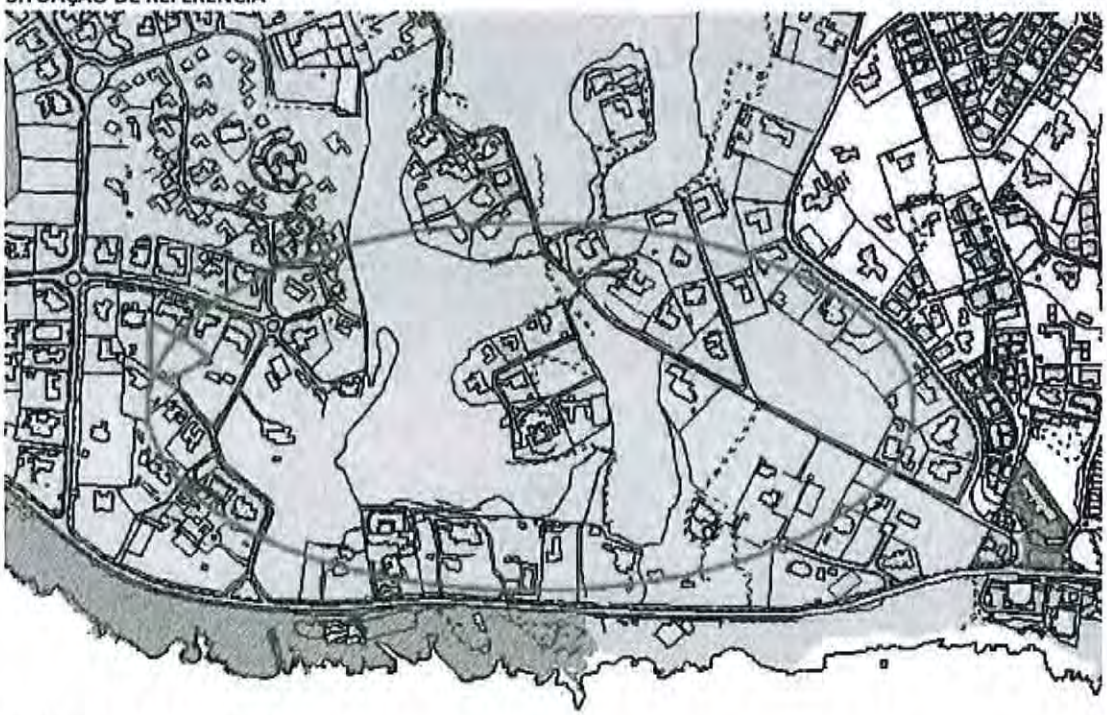
DISCUSSÃO PÚBLICA - FICHA DE ANÁLISE E PONDERAÇÃO

ID 847

2 - QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Nº DE REGISTO Entradas/2015/5589

SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA



SITUAÇÃO TRANSFORMADA

Não se aplica

P.P 13

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIÃO
25 JUN. 2012
CASCAIS

PROPOSTA A REUNIÃO DE CÂMARA

Data: **25-06-2012**

Proposta nº **1091-2012**

Pelouro: **Presidência**

Assunto: **POOC**

A 1167013

Considerando que:

a) De acordo com o disposto no artigo 17º do Regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Sintra-Sado, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 86/2003, publicado no DR I Série B de 25.06, a partir da entrada em vigor do Plano, nestas áreas, sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas, é proibida a emissão de licença ou autorização de novas construções, bem como de ampliação das existentes;

b) Tal proibição, de âmbito geral, apenas não seria aplicável aos casos em que as ditas operações urbanísticas já tivessem licenciadas ou autorizadas, à data da entrada em vigor do POOC;

c) Isto porque o POOC, como qualquer outra lei em sentido material, apenas dispõe (por regra) para futuro, não se aplicando as respetivas normas aos atos administrativos anteriormente praticados, nem aos direitos deles emergentes;

d) Importa clarificar a interpretação e âmbito de aplicação da referida norma aos pedidos de licenciamento apresentados após a vigência do POOC;

e) Na faixa de desenvolvimento singular do POOC Sintra Sado encontram-se aprovados em data anterior a este Plano, seis alvarás de loteamento, nas condições identificadas no quadro seguinte:

Alvarás de loteamento					**Abrangidos pelo regime do POOC (artº 17º)**		
Nº	Emissão	Ult. Aditam.	Nº de lotes	Edificados	Nº de lotes	por edificar	fogos
Alvará 358/646	19-Ago-80	12-Jan-07	121	107	39	6	10+21
Alvará 786	24-Jul-86		6	2	6	4	4
Alvará 902	21-Ago-89		7	6	7	1	1
Alvará 942	29-Jul-92		5	4	5	1	1
Alvará 962	04-Mar-94		10	8	10	2	2
Alvará 973	29-Mar-95	08-Fev-10	64	16	34	18	18
			213	143	101	32	

f) Neste contexto, importa aferir se a C.M.C. poderia/poderá licenciar/admitir comunicações prévias de operações urbanísticas nesta área e em que condições, sob pena de violação do artigo 17º do POOC;

g) Para reposta a esta questão têm sido apresentadas duas teses:

1º- Tem sido defendido pela Câmara, na esteira da Jurisprudência que:

- O alvará de loteamento não confere o direito a edificar, mas tão só a faculdade de faccionar e urbanizar (dotar de infraestruturas urbanísticas) o prédio objeto da operação de loteamento.
- Sendo certo que a construção das edificações previstas em cada um dos lotes está sujeita a um procedimento administrativo de controlo prévio, próprio e específico, não bastando, para esse efeito o alvará de loteamento.
- E que nada permite afirmar que a expressão "sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas", constante do artigo 17º do POOC, se reporte aos alvarás de loteamento pré-existentes, sendo a intenção do legislador de apenas excecionar as licenças / autorizações respeitantes a novas construções ou a ampliações de construções existentes, e não os alvarás de loteamento.
- A expressão "licenças e autorizações já emitidas" reportar-se-ia, às licenças / autorizações respeitantes às "construções" e / ou à "ampliação das existentes", e não às licenças relativas a loteamentos.
- Isto porque atendendo aos objetivos do POOC (artigo 2º), bem como ao elenco das atividades interditas (artigo 9º) e aos princípios aplicáveis ao solo urbano (artigo 14º),conclui-se que o POOC pretendeu limitar e restringir a edificação urbana.
- Intuito este que não poderia ser alcançado caso se considerasse excecionado da proibição constante do artigo 17º tudo quanto estivesse previsto edificar nos alvarás de loteamento, ainda que não objeto de licenças / autorizações de construções já emitidas.
- Por tudo isto, entendeu a Câmara Municipal em determinados processos nesta área que o artigo 17º do POOC apenas pretendia ressalvar as licenças ou autorizações já emitidas, respeitantes a operações urbanísticas de edificação (novas construções / ampliações), não abrangendo tal ressalva as licenças / autorizações relativas a operações de loteamento assim como o licenciamento / legalização das operações de edificação pretendidas constituiriam um ato nulo, por força do estatuído no artigo 103º do Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

2º- Alegam, em síntese, os defensores da tese contrária que, apesar da disposição do POOC é possível a emissão de licenças/ admissão de comunicações prévias nas áreas abrangidas por alvará de loteamento, com fundamento em que o alvará de loteamento confere direitos edificatórios, pelo que sempre se deveria entender que a situação descrita cai fóra da proibição constante do artigo 17º do POOC, em virtude de tal preceito excecionar as "licenças e autorizações já emitidas".

h) Para a área do território em causa em têm surgido diversos pedidos que obrigaram a uma reanálise da questão, à luz da situação fáctica atual;

i) Após a devida ponderação de facto e de direito, em abono da segunda tese surgem, entre outos, os seguintes argumentos:

- Os loteamentos urbanos sempre foram considerados como uma importante operação de intervenção no solo com vista a prepará-lo para a edificação urbana.

- Quem compra um lote, compra não apenas um novo prédio, mas um prédio destinado a construção , devidamente infra-estruturado, com uma capacidade edificativa precisa, identificando o fim, a respetiva área de construção, de implantação, número de fogos e número de pisos.
- Seria atentatório da confiança dos particulares que adquirem no mercado imobiliário lotes destinados à construção integrados em loteamentos, devidamente infra estruturados e servidos pelos necessários espaços verdes e equipamentos, e por isto com um valor de mercado mais elevado, verem os seus direitos quartados apesar de todos os encargos e exigências que implicam uma operação de loteamento realizados na perspetiva dos direitos urbanísticos que o loteamento urbano confere.
- Acresce que os lotes resultantes de um loteamento têm repercussões do ponto de vista fiscal, sendo o prédio objeto de avaliação patrimonial de acordo com a capacidade construtiva do terreno, uma vez que a cada lote é atribuído um número de artigo matricial, descrito com as especificações constantes do alvará de loteamento, nomeadamente a área de implantação e construção.
- O próprio legislador, no RJUE, veio consagrar um conjunto de regras destinadas a salvaguardar terceiros adquirentes de lotes.
- Caso a intenção do Plano seja a de incidir sobre situações decididas anteriormente fazendo caducar os respetivos atos ou direitos deles decorrentes haverá lugar a indemnização nos termos do nº3 do artigo 143º do RJIGT.
- Uma operação de loteamento para além de proceder à reorganização fundiária da sua área de intervenção criando novas unidades prediais, lotes urbanos, e extinguindo as anteriores, inscrevem nos termos que forem definidos nas especificações dos respetivos títulos, potencialidade edificatória e respetivos parâmetros, conferindo assim aos interessados, designadamente aos adquirentes dos lotes, o direito de concretizar a edificabilidade neles admitida.
- Por último, ainda que a licença de loteamento não seja o título suficiente para que o titular do lote possa construir no mesmo, ao definir as condições precisas para a respetiva construção, constitui o direito a obter uma decisão favorável no âmbito do procedimento tendente à esta, pelo que a entrada em vigor, em momento posterior ao loteamento, de novas normas urbanísticas em nada afeta a validade das situações, jurídicas ou de facto, constituídas ou criadas em momento anterior à entrada em vigor do plano, mas que projetam os seus efeitos no tempo.

Sendo uma imposição constitucional a ponderação de interesses e direitos pré-existentes, assim como o dever da Câmara no âmbito do planeamento e ordenamento do território ponderar todos os interesses públicos e privados envolvidos no planeamento, e atendendo ao Princípio da Segurança Jurídica.

Proponho que :

1- Nas situações tituladas por alvarás de loteamento nesta área que, não obstante não seja consensual o seu carácter constitutivo de direitos, se aceita que, no mínimo, são criadoras de legítimas espectativas dignas de tutela, pelo que, de acordo com as regras gerais de aplicação de normas no tempo, entende-se que o artigo 17º do POOC não pode aplicar-se a situações juridicamente consolidadas antes da sua entrada em vigor;

2- Esta solução é o resultado de uma adequada ponderação entre, por um lado, as consequências decorrentes da não salvaguarda daquelas posições, designadamente na esfera jurídica dos respetivos destinatários, e, por outro lado, o impacte que a sua

salvaguarda tem no modelo de ocupação territorial que com o Plano se pretende defender, sendo possível concluir que estes são manifestamente inferiores aos prejuízos que da mesma decorrem para a esfera jurídica dos particulares, a qual será afetada de forma desproporcional caso aquelas posições jurídicas sejam postas em causa;

3- Acresce que a atribuição de eventuais indemnizações aos particulares afetados não só não permitirá a adequada compensação da sua efetiva lesão como afetará, em grande medida, interesses económicos e financeiros do Município e do Estado, sem que relevantes interesses relacionados com o ordenamento e ocupação do território o justifiquem, atendendo à percentagem de operações que serão abrangidas por esta interpretação e o reduzido impacte que as mesmas terão na globalidade do território;

4- Desta deliberação deverá ser dada conhecimento à Agência Portuguesa do Ambiente, para no âmbito das suas competências desencadear a suspensão da vigência da norma constante do artigo 17º do POOC Sintra Sado , relativamente às áreas abrangidas por alvará de loteamento, legalmente aprovado, antes da entrada em vigor do POOC Sintra Sado.

O Presidente da Câmara Municipal de Cascais

22-06-2012

X Carlos Carreiras

Assinado por: CARLOS MANUEL LAVRADOR DE JESUS CARREIRAS

Deliberação: Aprovado com 1 abstenção do Sr. Vereador Pedro Lopes de Mendonça da Silva

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

Entradas 2015/21115
2015-12-22

I9 14

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
Direção da A.M.A.V. Carlos Filipe Reis no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM

C DORT 2015/12/23

Ao Grupo de Trabalho da Alteração do PDM, para os fins devidos.

JOÃO MONTES PALMA, Arq.º
Chefe do DORT

O presente registo juntou-se ao processo na pasta "Alteração do PDM 2015 - Pasta 01".

Rita Sousa 29.12.2015

Ao presente registo anexou-se troca de email's com o interessado.

Rita Sousa 04.01.2016

Entradas 2015/21115
2015-12-22

Maria Noémia Silva

De: Alteração PDM
Enviado: terça-feira, 22 de Dezembro de 2015 10:54
Para: Atendimento Municipal
Cc: Vitor Silva; João Palma; Rui Espírito Santo; Adélia Matos; Rita Sousa; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Alteração do PDM de Cascais — Período de Participação Preventiva

Categorias: Helena Teixeira

Bom Dia:

Solicito que deem entrada deste mail (classificação 12.01.03), no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

www.cascais.PT

CASCAIS Tudo começa nas pessoas

De: almoinhas velhas [mailto:almoinhas.velhas@gmail.com]
Enviada: terça-feira, 22 de Dezembro de 2015 00:10
Para: Alteração PDM
Assunto: Alteração do PDM de Cascais — Período de Participação Preventiva

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Cascais

No âmbito do período de 30 dias úteis de participação preventiva para a formulação de sugestões previsto no Aviso n.º 13405/2015, publicado no DR de *2.ª série — N.º 225 — 17 de novembro de 2015*, vem a Associação de Moradores de Almoinhas Velhas, da freguesia de Alcabideche, apresentar o seu contributo.

Considerando que a Câmara Municipal de Cascais, na sua Reunião Pública de 26 de outubro de 2015, aprovou dar início ao processo de alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais (PDM), com vista à "Transposição de Normas dos Planos Especiais de Ordenamento do Território para o PDM de Cascais", nomeadamente, o Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC), nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 78.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio - Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo - que entrou em vigor em 1 de Julho de 2014.

Deve esclarecer-se que não existe um procedimento específico previsto na lei para a "Transposição de Normas dos Planos Especiais de Ordenamento do Território" (PEOT), como parece inferir-se da leitura da deliberação camarária. Só existe um procedimento - a alteração ou revisão do PDM tal como aconteceu em março passado.

Da mesma forma, desde a anterior legislação, que os PDMs têm de respeitar os PEOTs e não desde o ano passado, como também pode parecer numa leitura mais desatenta.

O que determina o n.º 1 do artigo 76.º e o n.º 2 do artigo 88.º do Decreto -Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) é basicamente o mesmo que na anterior legislação revogada - o Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de setembro; ou seja, o PDM em março teve um período de discussão pública determinado pelo diploma revogado no âmbito do seus artigos 6º e 33º - participação. Isto quer dizer que o procedimento de participação pública ora em aberto é exatamente igual ao que aconteceu no início deste ano. Mas, infelizmente, não se aproveita esse facto para introduzir as alterações necessárias para melhorar e corrigir o PDM de Cascais.

O POPNSC constitui um Plano Especial de Ordenamento do Território (PEOT), e tal como os Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), está enquadrado pelo sistema de gestão territorial estabelecido no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que estabeleceu o regime jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial agora alterado pelo DL 80/2015, de 14 de maio.

O processo final de aprovação da revisão do PDM de Cascais decorreu em Junho de 2015, ou seja, quase um ano depois da entrada em vigor da mencionada Lei de Bases, e não transpôs as normas dos PEOTs, o que parece traduzir-se num lapso passível de tornar o procedimento irregular. Consideramos por isso, que ao invés de se optar por verter à posteriori os PEOT no PMOT aprovado de forma irregular, se deveria antes demais anular o procedimento anterior e retomar o processo de revisão do PDM, observando e respeitando os PEOT em vigor com novo período de inquérito publico. Só assim ficaria convenientemente sanada esta irregularidade formal. Com efeito analisando o Aviso n.º 7212-B/2015 da CM Cascais sobre a Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais — Aprovação, publicado no *Diário da República, 2.ª série — N.º 124 — 29 de junho de 2015,* verificamos que não há menção à Lei n.º 31/2014, de 30 de maio - Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo - , pelo que não se tendo observado os requisitos da mesma, se torna absurdo o período de participação preventiva ora em curso. Isto porque há uma impossibilidade formal de apresentação de sugestões ou propostas sobre algo que é obrigatório por lei, isto é, um PMOT, como o PDM de Cascais, ter de intrinsecamente observar e incluir as regras e condicionantes dos PEOTs em vigor e só após esta inclusão se dever auscultar a opinião pública. Ou seja, neste período a participação possível é redutora pois só se poderá concordar com a necessidade da referida transposição.

Acresce que a lei permite algum espaço de manobra aos PMOTs, como é o caso da classificação de solos, desde que se proceda a nova revisão, introduzindo melhoramentos substanciais no PDM, nomeadamente, na correção e ajustamento dos limites de solo urbano dos aglomerados, que a CMC invoca não ter feito por respeito ao POPNSC e por não ser da sua competência (veja-se por exemplo a acta da reunião concertação de 7.5.2014, Anexo 20, p. 25006), o que nos parece muito discutível. Ou pretender que os "Espaços de aglomerados rurais" se incluam em "solo rural", o que o ICNF e a CCDR não aceitaram, o que parece correto, pois esses espaços sendo aldeias deveriam considerar-se "solo urbano" (veja-se por exemplo a acta da reunião concertação de 22.4.2014, p. 25016). Compreendemos que em termos meramente estatísticos passaria a existir uma expansão ligeira e pouco significativa da área urbana no PNSC, contudo, essa área é efetivamente urbana há dezenas, senão, há centenas de anos. Note-se, contudo, que em contraponto haverá espaços que deixarão de ser urbanos no actual POPNSC e passarão a rústicos, pois sendo zonas de sensibilidade ecológica estão desocupadas e devem ser protegidas. Também se deverá restringir ao máximo qualquer desafectação da REN ou a admissibilidade de projectos ditos estratégicos que invariavelmente implicam altas ocupações.

Vale a pena analisar o relatório de ponderação – "Análise dos resultados da discussão pública do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC)", de Outubro de 2003; a páginas 49, se refere:

« Classificação de uso dos solos - A classificação dos solos urbanos/rurais é efectuada através do DL 380/99, de 22 de Setembro, artigo 72° e seguintes, e é da competência dos Planos Municipais de Ordenamento do Território. Os zonamentos foram determinados por critérios técnicos e não por razões de cadastro.

Alargamento dos perímetros urbanos - A classificação dos solos urbanos/rurais é efectuada através do DL 380/99, de 22 de Setembro, artigo 72° e seguintes, e é da competência dos Planos Municipais de Ordenamento do Território.»

O referido documento, em Outubro 2003, clarifica que a responsabilidade pela definição da classificação dos solos urbanos/rurais é efectuada através do DL 380/99, de 22 de Setembro, artigo 72° e seguintes, agora revogado no mesmo sentido pelo DL 80/2015, de 14 de maio, e é da competência dos Planos Municipais de Ordenamento do Território, como é o caso do PDM de Cascais. Também de acordo com a Lei n.° 31/2014, de 30 de maio, paragrafo 1, do Artigo 20.° Uso do solo e edificabilidade, — O uso do solo é definido exclusivamente pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, através da definição de áreas de construção ou, na impossibilidade dessa definição, pela aplicação de parâmetros e índices quantitativos e qualitativos, de aproveitamento ou de edificabilidade, nos termos da lei.

Continuam válidas todas as sugestões para superação das imparidades, incorreções e desacertos relacionados com o perímetro urbano e envolvente à aldeia de Almoinhas Velhas identificados e justificados na proposta apresentada durante o período de inquérito público que decorreu em Março de 2015, com registo de entrada ID 240, de 17 de Março, (req° E – 2015 – 2563) denominada "Proposta da Associação de Moradores de Almoinhas Velhas (AMAV), freguesia de Alcabideche - exposição/parecer". Veja-se no site da CMC em:

http://www.cascais.pt/sites/default/files/anexos/gerais/new/0101_0240_1.pdf

Em conclusão:

A prorrogativa dada aos municípios pela Lei de Bases de 2014 não foi utilizada em sede de revisão do PDM de Cascais, que considerou intocáveis os perímetros e as designações dos solos e por isso não promoveu qualquer alteração aos limites das áreas urbanas dos aglomerados definidos no POPNSC desde a sua génese.

Julgamos ser prioritário corrigir zonamentos, limites e designações imprecisos que desde há muito se conhecem nos serviços técnicos e nesta oportunidade, conferida pela Lei, deveriam ter merecido a necessária alteração. Estão neste caso incluídos, por exemplo, núcleos históricos, património cultural, AUGIs inseridas nas proximidades dos limites de aldeias ancestrais ou implantações erradas de linhas de água – veja-se as Ribeiras da Figueira, da Funcheira e das Almoinhas no séc. XVII em:

https://sites.google.com/site/moradoresalmoinhasvelhas/as-familias/um-pouco-de-historia

Nas actas da concertação – anexo 20 – podemos encontrar diversas situações, como por exemplo na reunião de 5.6.2013, p. 25064, "erros grosseiros que o POPNSC enferma".

Este procedimento não deve servir para considerar urbanos solos rurais muito sensíveis afastados dos aglomerados urbanos, onde sem Planos de Pormenor se desenvolveram operações urbanísticas condominiais que, pela dimensão e carga habitacional excessiva, contribuíram para descaracterizar o Parque Natural.

Assim, consideramos que este procedimento deve ser anulado e proceder a uma revisão prévia do PDM, aproveitando-se todos os documentos e pareceres já existentes, de acordo com a necessária economia processual, mas rectificando, completando e ajustando o regulamento e a cartografia em conformidade com o já mencionado. E dentro de seis meses a um ano, depois do trabalho feito, promover a abertura do correspondente período de participação pública para se sanar o processo.

Pede Deferimento,

Almoinhas Velhas, 22 de Dezembro de 2015

A direção da Associação de Moradores de Almoinhas Velhas

Carlos Filipe Reis

https://sites.google.com/site/moradoresalmoinhasvelhas/

Adélia Matos

De: Alteração PDM
Enviado: quarta-feira, 30 de Dezembro de 2015 14:40
Para: almoinhas.velhas@gmail.com
Cc: Vitor Silva; João Palma; Gustavo Lisboa; Adélia Matos; Rita Sousa; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Alteração do PDM de Cascais — Período de Participação Preventiva

Exmo. Senhor:

O seu e-mail foi encaminhado para o Atendimento Municipal para ser dada entrada, na mesma data em que deu entrada na Caixa de Correio alteracaopdm@cm-cascais.pt , e levou o nº de Registo "Entradas/2015/21115" .

Melhores cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

www.cascais.PT

CASCAIS Tudo *começa* *nas* pessoas

De: Alteração PDM
Enviada: terça-feira, 22 de Dezembro de 2015 10:54
Para: Atendimento Municipal
Cc: Vitor Silva; João Palma; Rui Espírito Santo; Adélia Matos; Rita Sousa; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Alteração do PDM de Cascais — Período de Participação Preventiva

Bom Dia:

Solicito que deem entrada deste mail (classificação 12.01.03), no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

De: Atendimento Municipal
Enviada: quarta-feira, 30 de Dezembro de 2015 14:03
Para: almoinhas velhas
Cc: Alteração PDM
Assunto: RE: Alteração do PDM de Cascais — Período de Participação Preventiva

Exmo. Sr. Carlos Reis,

Se bem entendemos a sua questão, o registo **E- Entradas/2015/21115** de 22/12/2015, é a confirmação que o seu documento deu entrada nesta Câmara Municipal.
Caso não seja esse o sentido do seu e-mail, por favor diga.

Com os melhores cumprimentos,

Gustavo Lisboa
Coordenação Loja Cascais

Divisão de Marca e Comunicação - LOJA CASCAIS
Rua Manuel Joaquim Avelar, n.º118
Tel. + 351 21 4815058 (910219579)
CASCAIS Tudo *começa nas* pessoas

De: almoinhas velhas [mailto:almoinhas.velhas@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 30 de Dezembro de 2015 13:49
Para: Alteração PDM; Atendimento Municipal
Assunto: Re: Alteração do PDM de Cascais — Período de Participação Preventiva

Bom dia,
Na sequência do contacto para o atendimento municipal registado com o nº E-Entradas/2015/21115 e como não obtivemos nenhuma resposta quanto
à entrada do documento enviado por esta Associação de Moradores para o endereço "alteraçãopdm", reenviamos o mesmo documento que segue:

Os melhores cumprimentos,
A direção da Associação de Moradores de Almoinhas Velhas
Carlos Reis

Associação de Moradores de Almoinhas Velhas
almoinhas.velhas@gmail.com Tel. 918592846
Rua da Portela do Pão / Vivª. Gomes, Almoínhas Velhas, Malveira da Serra, 2755 -189
Alcabideche CASCAIS

No dia 22 de dezembro de 2015 às 00:09, almoinhas velhas <almoinhas.velhas@gmail.com> escreveu:

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Cascais

No âmbito do período de 30 dias úteis de participação preventiva para a formulação de sugestões previsto no Aviso n.º 13405/2015, publicado no DR de *2.ª série — N.º 225 — 17 de novembro de 2015*, vem a Associação de Moradores de Almoinhas Velhas, da freguesia de Alcabideche, apresentar o seu contributo.

Considerando que a Câmara Municipal de Cascais, na sua Reunião Pública de 26 de outubro de 2015, aprovou dar início ao processo de alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais (PDM), com vista à "Transposição de Normas dos Planos Especiais de Ordenamento do Território para o PDM de Cascais", nomeadamente, o Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC), nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 78.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio - Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo - que entrou em vigor em 1 de Julho de 2014.

Deve esclarecer-se que não existe um procedimento específico previsto na lei para a "Transposição de Normas dos Planos Especiais de Ordenamento do Território" (PEOT), como parece inferir-se da leitura da deliberação camarária. Só existe um procedimento - a alteração ou revisão do PDM tal como aconteceu em março passado.

Da mesma forma, desde a anterior legislação, que os PDMs têm de respeitar os PEOTs e não desde o ano passado, como também pode parecer numa leitura mais desatenta.

O que determina o n.º 1 do artigo 76.º e o n.º 2 do artigo 88.º do Decreto -Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) é basicamente o mesmo que na anterior legislação revogada - o Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de setembro; ou seja, o PDM em março teve um período de discussão pública determinado pelo diploma revogado no âmbito do seus artigos 6º e 33º - participação. Isto quer dizer que o procedimento de participação pública ora em aberto é exatamente igual ao que aconteceu no início deste ano. Mas, infelizmente, não se aproveita esse facto para introduzir as alterações necessárias para melhorar e corrigir o PDM de Cascais.

O POPNSC constitui um Plano Especial de Ordenamento do Território (PEOT), e tal como os Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), está enquadrado pelo sistema de gestão territorial estabelecido no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que estabeleceu o regime jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial agora alterado pelo DL 80/2015, de 14 de maio.

O processo final de aprovação da revisão do PDM de Cascais decorreu em Junho de 2015, ou seja, quase um ano depois da entrada em vigor da mencionada Lei de Bases, e não transpôs as normas dos PEOTs, o que parece traduzir-se num lapso passível de tornar o procedimento irregular. Consideramos por isso, que ao invés de se optar por verter à posteriori os PEOT no PMOT aprovado de forma irregular, se deveria antes demais anular o procedimento anterior e retomar o processo de revisão do PDM, observando e respeitando os PEOT em vigor com novo período de inquérito publico. Só assim ficaria convenientemente sanada esta irregularidade formal. Com efeito analisando o Aviso n.º 7212-B/2015 da CM Cascais sobre a Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais — Aprovação, publicado no *Diário da República, 2.ª série — N.º 124 — 29 de junho de 2015,* verificamos que não há menção à Lei n.º 31/2014, de 30 de maio - Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo - , pelo que não se tendo observado os requisitos da mesma, se torna absurdo o período de participação preventiva ora em curso. Isto porque há uma impossibilidade formal de apresentação de sugestões ou propostas sobre algo que é obrigatório por lei, isto é, um PMOT, como o PDM de Cascais, ter de intrinsecamente observar e incluir as regras e condicionantes dos PEOTs em vigor e só após esta inclusão se dever auscultar a opinião pública. Ou seja, neste período a participação possível é redutora pois só se poderá concordar com a necessidade da referida transposição.

Acresce que a lei permite algum espaço de manobra aos PMOTs, como é o caso da classificação de solos, desde que se proceda a nova revisão, introduzindo melhoramentos substanciais no PDM, nomeadamente, na correção e ajustamento dos limites de solo urbano dos aglomerados, que a CMC invoca não ter feito por respeito ao POPNSC e por não ser da sua competência (veja-se por exemplo a acta da reunião concertação de 7.5.2014, Anexo 20, p. 25006), o que nos parece muito discutível. Ou pretender que os "Espaços de aglomerados rurais" se incluam em "solo rural", o que o ICNF e a CCDR não aceitaram, o que parece correto, pois esses espaços sendo aldeias deveriam considerar-se "solo urbano" (veja-se por exemplo a acta da reunião concertação de 22.4.2014, p. 25016). Compreendemos que em termos meramente estatísticos passaria a existir uma expansão ligeira e pouco significativa da área urbana no PNSC, contudo, essa área é

efetivamente urbana há dezenas, senão, há centenas de anos. Note-se, contudo, que em contraponto haverá espaços que deixarão de ser urbanos no actual POPNSC e passarão a rústicos, pois sendo zonas de sensibilidade ecológica estão desocupadas e devem ser protegidas. Também se deverá restringir ao máximo qualquer desafectação da REN ou a admissibilidade de projectos ditos estratégicos que invariavelmente implicam altas ocupações.

Vale a pena analisar o relatório de ponderação – "Análise dos resultados da discussão pública do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC)", de Outubro de 2003; a páginas 49, se refere:

« Classificação de uso dos solos - A classificação dos solos urbanos/rurais é efectuada através do DL 380/99, de 22 de Setembro, artigo 72° e seguintes, e é da competência dos Planos Municipais de Ordenamento do Território. Os zonamentos foram determinados por critérios técnicos e não por razões de cadastro.

Alargamento dos perímetros urbanos - A classificação dos solos urbanos/rurais é efectuada através do DL 380/99, de 22 de Setembro, artigo 72° e seguintes, e é da competência dos Planos Municipais de Ordenamento do Território.»

O referido documento, em Outubro 2003, clarifica que a responsabilidade pela definição da classificação dos solos urbanos/rurais é efectuada através do DL 380/99, de 22 de Setembro, artigo 72° e seguintes, agora revogado no mesmo sentido pelo DL 80/2015, de 14 de maio, e é da competência dos Planos Municipais de Ordenamento do Território, como é o caso do PDM de Cascais. Também de acordo com a Lei n.° 31/2014, de 30 de maio, paragrafo 1, do Artigo 20.° Uso do solo e edificabilidade, — O uso do solo é definido exclusivamente pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, através da definição de áreas de construção ou, na impossibilidade dessa definição, pela aplicação de parâmetros e índices quantitativos e qualitativos, de aproveitamento ou de edificabilidade, nos termos da lei.

Continuam válidas todas as sugestões para superação das imparidades, incorreções e desacertos relacionados com o perímetro urbano e envolvente à aldeia de Almoinhas Velhas identificados e justificados na proposta apresentada durante o período de inquérito público que decorreu em Março de 2015, com registo de entrada ID 240, de 17 de Março, (req° E – 2015 – 2563) denominada "Proposta da Associação de Moradores de Almoinhas Velhas (AMAV), freguesia de Alcabideche - exposição/parecer". Veja-se no site da CMC em:

http://www.cascais.pt/sites/default/files/anexos/gerais/new/0101_0240_1.pdf

Em conclusão:

A prorrogativa dada aos municípios pela Lei de Bases de 2014 não foi utilizada em sede de revisão do PDM de Cascais, que considerou intocáveis os perímetros e as designações dos solos e por isso não promoveu qualquer alteração aos limites das áreas urbanas dos aglomerados definidos no POPNSC desde a sua génese.

Julgamos ser prioritário corrigir zonamentos, limites e designações imprecisos que desde há muito se conhecem nos serviços técnicos e nesta oportunidade, conferida pela Lei, deveriam ter merecido a necessária alteração. Estão neste caso incluídos, por exemplo, núcleos históricos, património cultural, AUGIs inseridas nas proximidades dos limites de aldeias ancestrais ou implantações erradas de linhas de água – veja-se as Ribeiras da Figueira, da Funcheira e das Almoinhas no séc. XVII em:

https://sites.google.com/site/moradoresalmoinhasvelhas/as-familias/um-pouco-de-historia

Nas actas da concertação – anexo 20 – podemos encontrar diversas situações, como por exemplo na reunião de 5.6.2013, p. 25064, "erros grosseiros que o POPNSC enferma".

Este procedimento não deve servir para considerar urbanos solos rurais muito sensíveis afastados dos aglomerados urbanos, onde sem Planos de Pormenor se desenvolveram operações urbanísticas condominiais que, pela dimensão e carga habitacional excessiva, contribuíram para descaracterizar o Parque Natural.

Assim, consideramos que este procedimento deve ser anulado e proceder a uma revisão prévia do PDM, aproveitando-se todos os documentos e pareceres já existentes, de acordo com a necessária economia processual, mas rectificando, completando e ajustando o regulamento e a cartografia em conformidade com o já mencionado. E dentro de seis meses a um ano, depois do trabalho feito, promover a abertura do correspondente período de participação pública para se sanar o processo.

Pede Deferimento,

Almoinhas Velhas, 22 de Dezembro de 2015

A direção da Associação de Moradores de Almoinhas Velhas

Carlos Filipe Reis

https://sites.google.com/site/moradoresalmoinhasvelhas/

Adélia Matos

De: Microsoft Outlook
Para: almoinhas.velhas@gmail.com
Enviado: quarta-feira, 30 de Dezembro de 2015 14:40
Assunto: Relayed: Alteração do PDM de Cascais — Período de Participação Preventiva

A entrega a estes destinatários ou grupos está concluída, mas não foi enviada nenhuma notificação de entrega pelo servidor de destino:

almoinhas.velhas@gmail.com (almoinhas.velhas@gmail.com)

Assunto: FW: Alteração do PDM de Cascais — Período de Participação Preventiva

FW: Alteração do PDM de Cascai...

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

E-DCID/2015/12815

28-12-2015

ID 15

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
Caesar Park Hotel Portugal, S.A.-Alteração do Plano Diretor Municipal- Período de Participação Preventiva.

R. DORT 2015/12/28 AO GRUPO DE TRABALHO DA ALTERAÇÃO DO PDM, PARA OS FINS DEVIDOS. JOÃO MONTES PALMA, Arq.º Chefe do DORT O presente registo junta-se ao processo na pasta "Alteração do PDM 2015 - Pasta 01". Rita Sousa 29.12.2015 Ao presente registo anexa-se troca de emails com interessado, assim como as respectivas saídas. 20.jan.2016	

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Praça 5 de Outubro
2754-501 Cascais

Assunto: ***Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais – Período de Participação Preventiva (Aviso n.º 13405/2015)***

CAESAR PARK HOTEL PORTUGAL, S.A. ("**CPHP**"), pessoa coletiva n.º 501 933 247, com sede na Quinta da Penha Longa, Estrada da Lagoa Azul, Linhó, 2714-511 Sintra, na qualidade de Entidade Administradora do **Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa** e proprietária de parcela de terreno destinada à construção do Hotel-Apartamentos que integra o referido do Conjunto Turístico, localizada na freguesia de Alcabideche, concelho de Cascais; e

QPL – EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS E IMOBILIÁRIOS, S.A. ("**QPL**"), pessoa coletiva n.º 506 649 164, com sede na Quinta da Penha Longa, Estrada da Lagoa Azul, Linhó, 2714-511 Sintra, proprietária de parcela de terreno destinada à construção do designado Aldeamento Turístico "E", também localizada na freguesia de Alcabideche, concelho de Cascais;

vêm conjuntamente, no âmbito do **Período de Participação Preventiva** sobre a **Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais**, expor e apresentar a V. Exa. **sugestão** fundamentada quanto à **transposição das normas do regime transitório constante do artigo 43.º do Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais**, nos termos e com os fundamentos seguintes:

1. De acordo com as disposições transitórias da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio – *Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo* ("**LBSOTU**") – os planos especiais de ordenamento do território que lhe são anteriores, como é o caso do *Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais* ("**POPNSC**"), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 7/1/2004, deixarão de vincular direta e imediatamente os particulares no prazo máximo de 3 anos a contar da entrada em vigor da Lei de Bases, que teve lugar em 30/6/2014 (cf. artigo 78.º/1 e 4).

2. O procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais ("**PDMC**") ora iniciado, visa transpor para este plano municipal as normas do POPNSC relativas aos regimes de

salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais que devam ser diretamente vinculativas dos particulares, sendo estas previamente identificadas, para este efeito, pela comissão de coordenação e desenvolvimento regional (cf. artigo 78.º/1 e 2 da LBSOTU).

3. A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo ("**CCDR-LVT**") enviou à Câmara Municipal de Cascais ("**CMC**"), em 26/06/2015, uma "Ficha de Identificação das Normas dos PEOT a transpor para PMOT", na qual, no que se refere ao artigo 43.º (*"Regime transitório"*) do POPNSC, indica que as disposições do mesmo não devem ser objeto de transposição para o PDMC, com a justificação de que "é matéria de programa especial e/ou respetivo RG" (sublinhados nossos).

4. Tal posição, a ser adotada pela CMC no presente processo de alteração do PDMC, constituiria um erro grosseiro, ao menos no que respeita à necessária transposição das disposições constantes dos n.ºs 4 a 6 do artigo 43.º do regulamento do POPNSC.

5. A omissão de transposição daquele regime transitório para o PDMC, à luz do disposto na LBSOTU, é suscetível de dar azo a interpretações que poderão ter efeitos gravemente lesivos da posição jurídica atualmente reconhecida, em todos os instrumentos de gestão territorial em vigor, ao Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa ("**CT-QPL**"), que de seguida se explicitará sucintamente.

6. O CT-QPL dispõe de um **Estudo de Localização** válido e eficaz, bem como de um **Título Constitutivo** do empreendimento, ambos aprovados oportunamente por todas as autoridades competentes ao abrigo da legislação aplicável;

7. Tais instrumentos jurídicos definem concretamente a localização e a capacidade de alojamento de todos os empreendimentos que integram o Conjunto Turístico, bem como a composição deste e as respetivas fases de desenvolvimento, algumas das quais ainda não se encontram realizadas na íntegra.

8. O Estudo de Localização do CT-QPL mantém-se válido e eficaz, tendo isso sido formalmente reconhecido pela própria Câmara Municipal de Cascais e pelo Governo, através do Despacho n.º 109A-XVI/2004/MT do Senhor Ministro do Turismo, de 11/10/2004, nos termos e para os efeitos do disposto no regime transitório do artigo 43.º/4/b) do regulamento do POPNSC.

9. Por essa razão, ao CT-QPL não podem ser aplicadas as regras do atual POPNSC em vigor. Este é um princípio jurídico incontroverso e que não pode ser posto em causa por via da presente alteração ao PDMC, pois decorre explicitamente do disposto no artigo 43.º do regulamento do POPNSC a que nos referimos.

10. Recorde-se que em março de 2015, no âmbito da discussão pública da proposta final de revisão do PDMC, a CPHP e a QPL apresentaram conjuntamente uma reclamação fundamentada na qual solicitaram à CMC, entre outros aspetos, que, naquela oportunidade, e em concertação com as demais autoridades competentes, nomeadamente o Turismo de Portugal, I.P., assegurasse na revisão do PDMC o integral respeito pelo o Estudo de Localização do CT-QPL, nomeadamente nos termos e para os efeitos do disposto no regime transitório do artigo 43.º/4/b) do Regulamento do POPNSC – e à luz do disposto no artigo 133.º, n.º 1 (*"Atos válidos e pré-existências"*) do regulamento do PDMC (v. fls. 3435 a 3447 do Relatório de Ponderação da Discussão Pública da revisão do PDM de Cascais - abril/2015, que aqui se dão por inteiramente reproduzidas).

11. A CMC, na correspondente Ficha de Análise e Ponderação constante do referido Relatório de Ponderação da Discussão Pública (Ficha 876 – N.º Registo E-DCID/2015/3024, a fls. 1825 e segts.), respondeu àquela reclamação das ora requerentes, dizendo, nomeadamente, o seguinte:

> *"Os empreendimentos previstos para o CT constituem componentes ou partes de um todo, aprovado e qualificado como tal em 1987 através do Estudo de Localização, o qual tem vindo a ser objeto de licenciamento e realização por fases, com as aprovações legalmente exigidas pelas diversas entidades envolvidas com competência para os atos em causa, designadamente as Câmaras Municipais de Sintra e Cascais, o PNSC e a DGT.*
>
> *(...) O empreendimento turístico da Penha Longa encontra-se consignado no Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais à luz do qual o ICNF reconhece como válido o referido empreendimento para efeitos de não aplicação do regime de salvaguarda de valores e recursos ora vigente. Por outras palavras, é o próprio ICNF que se abstém de aplicar o seu próprio regime naquela área do território, à luz dos direitos adquiridos pela Penha Longa.*
>
> *(...) Em face do exposto, e considerando que estamos numa categoria de solo destinada unicamente para a área do CT da Penha Longa, o qual foi reconhecido como empreendimento com estudo de localização válido e eficaz, nos termos da alínea b) do art.º 43.º do POPNSC e no PDM/87, os quais podem prefigurar direitos constitutivos, válidos, eficazes e merecedores de tutela, entende-se que deve ser devidamente ponderada a reclamação da Penha Longa"* (sublinhados nossos).

12. O presente procedimento de alteração por adaptação do PDMC, visando a transposição das normas relevantes do POPNSC, constitui um novo momento e sede própria para que a CMC

concretize e se mantenha fiel ao que reconheceu de forma clara no citado Relatório de Ponderação da Discussão Pública e, consequentemente, na revisão do PDMC.

13. Ora, se a CMC – como parece ser sugestão da CCDR-LVT – se limitasse a transpor para o PDMC o conteúdo das normas do POPNSC relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais, mas ignorasse ou omitisse nessa transposição as normas excecionais do regime transitório constante do artigo 43.º do regulamento do POPNSC, é de temer que possa por essa via ser aberto o caminho para que se viesse dizer, no futuro, que *o regime transitório do artigo 43.º do regulamento do POPNSC nunca existiu*.

14. Não subscreveriam as ora requerentes, em caso algum, uma tal asserção (em si mesma insustentável) – mas também não podem deixar de alertar para o erro grosseiro que constituiria tal omissão de transposição, com consequências potencialmente lesivas cuja ponderação não pode deixar de ser feita neste ensejo.

15. Não se diga, como indicou a CCDR-LVT, que as normas do artigo 43.º do regulamento do POPNSC não devem ser objeto de transposição para o PDMC porque são "*matéria de programa especial e/ou respetivo RG*".

16. São-no com certeza – mas é manifesto que essa não é razão para que deixem de ser transpostas para o PDMC em conjunto com as demais normas relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais que devam ser diretamente vinculativas dos particulares.

17. Nem podem as normas do artigo 43.º do regulamento do POPNSC deixar de ser transpostas, por duas razões óbvias:

    i. Porque se trata de normas, elas próprias, diretamente vinculativas dos particulares – e esse é critério bastante à luz do artigo 78.º da LBSOTU para que tenham necessariamente de ser transpostas para o PDMC;

    ii. Depois, porque as normas vigentes "*relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais*" incluem também, como é evidente, o regime transitório ao abrigo do qual determinadas situações são reconhecidas como excecionadas daqueles regimes de salvaguarda.

18. Defender o oposto seria o mesmo que, perante a necessidade de transposição de uma regra que comporta exceções, se transpusesse apenas a regra mas não as exceções. Ou se, por exemplo, no exercício de transposição de um determinado regime fiscal decorrente de uma diretiva europeia, se transpusessem as normas que tratam da incidência e liquidação

do imposto, mas se omitisse nessa transposição as regras relativas às isenções desse imposto também reconhecidas na diretiva a transpor...

19. O procedimento em curso para a alteração do PDM de Cascais não pode incorrer num tal erro e abrir caminho potencial a situações lesivas dos direitos dos particulares, nomeadamente dos direitos das ora requerentes relativos ao Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa, cujo reconhecimento a Câmara Municipal de Cascais confirmou, de modo consequente, na revisão do plano diretor municipal já em 2015.

20. Para que a transposição das normas do POPNSC relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais seja feita sem amputação intolerável de uma parte desse mesmo regime – e em estrita observância dos princípios consagrados no artigo 78.º da LBSOTU e, bem assim, no artigo 133.º do regulamento do PDM de Cascais *("Atos válidos e pré-existências")* –, a CMC tem o dever de promover neste procedimento a transposição para o regulamento do PDMC do regime transitório constante do artigo 43.º do regulamento do POPNSC.

Face ao exposto,

Solicita-se a V. Exa. se digne, com os fundamentos acima desenvolvidos, promover em sede da presente alteração por adaptação do PDM de Cascais a transposição para o regulamento do plano municipal do **regime transitório constante do artigo 43.º do regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais**, nomeadamente em articulação com o disposto no **artigo 59.º** *("Regime do uso do solo e edificabilidade" em "Espaço de ocupação turística")* e no **artigo 133.º do regulamento do PDM de Cascais** *("Atos válidos e pré-existências")*.

Cascais, 22 de Dezembro de 2015.

Pelas **Requerentes**

Carlos Trindade
Procurador

Adélia Matos

De: Carmo Reino <carmo.reino@ctqpl.com>
Enviado: terça-feira, 19 de Janeiro de 2016 17:39
Para: Alteração PDM
Assunto: Alteração PDM-Cascais - junção de procuração
Anexos: CPHP Procuraçao CT .PDF; QPL, SA Procuração CT.PDF

Sinal. de seguimento: Dar seguimento
Estado do sinalizador: Sinalizado

Exma Senhora Arq.ta Adélia Matos,

No seguimento dos contactos havidos e de acordo com a Vossa solicitação junto enviamos cópia da Procuração da Caesar Park Hotel Portugal, SA., e da QPL-Empreendimentos Turísticos e Imobiliários, a favor do Sr. Carlos Trindade.
Com os nossos melhores cumprimentos,
M. Carmo Reino
Coordenadora Projectos
CPHP, SA
Telf. 219249020

De: Alteração PDM [mailto:alteracaopdm@cm-cascais.pt]
Enviada: terça-feira, 19 de Janeiro de 2016 16:54
Para: carmo.reino@ctqpl.com
Cc: Vitor Silva; João Palma; Pedro Almeida
Assunto: Alteração PDM-Cascais - junção de procuração

Boa tarde,
Ex.ma Senhora,

Dado que a participação apresentada em nome de:
- Caesar Park Hotel Portugal, SA e QPL – Empreendimentos Turísticos e Imobiliários SA,
com o registo E-DCID/2015/12815;
não foi acompanhada da respectiva procuração, requer-se que, no prazo de 5 dias, venham ao procedimento juntar a respetiva procuração, o qual poderá ser feito por este meio.

Cumprimentos,
Adélia Matos
Arquitecta Paisagista
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento Estratégico | DPE

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 21 481 58 83 | 84
www.cascais.PT

CASCAIS Tudo *começa* *nas* pessoas

PROCURAÇÃO

CAESAR PARK HOTEL PORTUGAL, S.A., pessoa coletiva número 501 933 247, com sede na Quinta da Penha Longa, Estrada da Lagoa Azul, Linhó, Sintra (São Pedro de Penaferrim), matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Sintra sob o mesmo número, com o capital social de €14.435.271,60, representada neste ato pelos seus Administradores Senhores **Ismael Clemente Orrego**, que também usa **Ismael Clemente**, casado, natural de Espanha, e **Miguel Ollero Barrera**, que também usa **Miguel Ollero**, casado, natural de Espanha, ambos com domicílio profissional em Paseo de la Castellana, 42, 28046, Madrid, Espanha, constitui seu bastante mandatário o senhor **Carlos Alberto Belchior Trindade**, que também usa **Carlos Trindade**, casado, com domicílio profissional em Quinta da Penha Longa, Estrada da Lagoa Azul, Linhó, 2714-511 Sintra, a quem confere todos os poderes necessários para, individualmente, proceder à administração e gestão do Hotel e Clube de Golfe da Penha Longa, nomeadamente para a prática dos seguintes atos:

1. Relativos à gestão corrente da Caesar Park Hotel Portugal, S.A. e à exploração pela Mandante do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa:

   (a) Admissão, despedimento e gestão do pessoal da Mandante, exceto no que se refere ao pessoal afeto ao Hotel e Clube de Golf, que se encontra sob a gestão do operador do Hotel e clube de Golf;

   (b) Celebração de contratos de aquisição de bens imóveis que se destinem ao uso exclusivo da Caesar Park Hotel Portugal, S.A. e ao bom funcionamento, decoração e manutenção do interior e exterior dos bens imobiliários detidos ou explorados pela Mandante, até ao limite indicado na alínea (d) e sempre dentro e de acordo com o Orçamento anual aprovado pela Mandante;

   (c) Celebração de contratos de prestação de serviços, cedência de exploração e alugueres de lojas, vitrinas ou outros espaços detidos ou explorados pela Mandante dentro do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa;

   (d) Abrir e fechar contas em instituições bancárias, bem como, movimentar a débito essas mesmas contas efetuando levantamentos, transferências, sacando cheques, emitindo ordens de pagamento ou quaisquer outros documentos necessários para dispor das quantias depositadas até ao montante de €50.000,00 (cinquenta mil euros);

   (e) Em conjunto com Ismael Clemente Orrego ou, em sua substituição, em conjunto com Miguel Ollero Barrera, enquanto administradores da Mandante, movimentar a débito as contas referidas na alínea (d), efetuando levantamentos, transferências, sacando cheques, emitindo ordens de pagamento ou quaisquer outros documentos necessários para dispor das quantias depositadas até ao montante de €150.000,00 (cento e cinquenta mil euros);

   (f) sacar, aceitar e endossar letras emitidas em virtude da atividade da Mandante relacionada com a exploração do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa, endossar cheques e outros documentos de crédito até ao montante de €50.000,00 (cinquenta mil euros);

(g) Substabelecer os poderes para praticar os atos descritos em (d) e (f), até ao montante de €10.000 (dez mil Euros);

(h) Em conjunto com o Presidente do Conselho de Administração ou, em substituição deste, em conjunto com dois membros do Conselho de Administração, efetuar transferências mensais para pagamento de salário até ao montante total global de €9.000,00 (nove mil euros);

(i) Representar a Mandante, perante quaisquer entidades ou organismos de direito público ou privado, em assuntos que digam diretamente respeito à gestão corrente da Mandante e à exploração do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa;

(j) Receber e emitir qualquer tipo de correspondência, comunicações, levantar dinheiro ou encomendas de qualquer estação postal;

(k) Levantar na Alfândega ou em qualquer companhia transportadora, mercadorias ou encomendas dirigidas à Mandante, bem como apresentar junto daquelas entidades quaisquer reclamações que se mostrem necessárias;

(l) Proceder a quaisquer inscrições e alterações matriciais que entenda convenientes, correção de áreas, apresentação e alteração de modelos 1 do imposto municipal sobre imóveis, apresentar manifestos, alterá-los ou cancelá-los, deduzir reclamações, requerer certidões, alvarás e licenças;

(m) Requerer quaisquer atos de registo predial ou comercial, provisórios ou definitivos, seus averbamentos e cancelamentos, incluindo declarações complementares e retificações;

(n) Outorgar e assinar os contratos promessa, escrituras públicas ou outros documentos particulares necessários à plenitude dos atos e contratos atrás individualizados, incluindo retificações e ratificações.

2. Relativos à administração pela Mandante do Condomínio do conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa (número de contribuinte 900 881 240), do Condomínio do Aldeamento A (número de contribuinte 900 881 267), do Condomínio do Aldeamento B (número de contribuinte 900 881 275) e do Condomínio do Aldeamento C (número de contribuinte 900 881 216):

(a) Abrir e fechar contas em instituições bancárias, bem como, movimentar a débito essas mesmas contas efetuando levantamentos, transferências, sacando cheques, emitindo ordens de pagamento ou quaisquer outros documentos necessários para dispor das quantias depositadas até ao montante de €50.000,00 (cinquenta mil euros);

(b) Em conjunto com Ismael Clemente Orrego ou, em sua substituição, em conjunto com Miguel Ollero Barrera, enquanto administradores da Mandante, movimentar a débito as contas referidas na alínea (a), efetuando levantamentos, transferências, sacando cheques, emitindo ordens de pagamento ou quaisquer outros documentos necessários para dispor das quantias depositadas até ao montante de €150.000,00 (cento e cinquenta mil euros);

(c) Convocar as assembleias de condóminos dos referidos Condomínios, nos termos da lei e dos que tenha por mais convenientes, bem assim como representar a Mandante nas mesmas;

(d) Representar a Mandante, perante quaisquer entidades ou organismos de direito público ou privado, em assuntos que digam diretamente respeito à administração e gestão corrente dos referidos Condomínios;

(e) Receber e emitir qualquer tipo de correspondência, comunicações, levantar dinheiro ou encomendas de qualquer estação postal;

(f) Praticar os demais atos de gestão corrente dos referidos Condomínios que sejam da competência da Mandante enquanto entidade administradora do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa, nos termos da lei, bem como aqueles cuja prática seja delegada na Mandante por deliberação das respetivas assembleias de condóminos.

Sintra, 28 de maio de 2012.

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

No dia vinte e oito de maio de dois mil e doze, na Quinta da Penha Longa, Estrada da Lagoa Azul, Linhó, Sintra (São Pedro de Penaferrim), perante mim, **Mariana Serra Baptista**, compareceram como outorgantes:

Ismael Clemente Orrego, que também usa **Ismael Clemente**, casado, natural de Espanha, e **Miguel Ollero Barrera**, que também usa **Miguel Ollero**, casado, natural de Espanha, ambos com domicílio profissional em Paseo de la Castellana, 42, 28046 Madrid, Espanha.

Outorgam na qualidade de Administradores e em representação da sociedade comercial anónima com a firma **CAESAR PARK HOTEL PORTUGAL, S.A.**, pessoa colectiva número 501 933 247, com sede na Quinta da Penha Longa, Estrada da Lagoa Azul, Linhó, Sintra (São Pedro de Penaferrim), matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Sintra sob o mesmo número, com o capital social de €14.435.271,60.

Verifiquei a identidade do outorgantes pela exibição dos respetivos documentos de identificação, os bilhetes de identidade espanhóis número 08840073-T, emitido em 21 de maio de 2003 e válido até 21 de maio de 2013, e número 30205998Y, válido até 18 de janeiro de 2021, bem como a qualidade que se arrogam e os poderes para a outorga deste ato pela exibição de cópia impressa de certidão permanente disponível online, através do código de acesso 6127-2886-0000.

Os outorgantes declaram, na qualidade invocada, que estão perfeitamente inteirados do conteúdo do documento que se anexa, o qual constitui uma procuração, e que o mesmo exprime a vontade da sociedade que representam.

Este termo de autenticação foi lido e o seu conteúdo explicado.

Os Outorgantes

A Advogada

Mariana Serra Baptista

MARIANA SERRA BAPTISTA
ADVOGADA - Cédula 50212L
NIF 214 906 035 - 2.º B. F. Lisboa - 3247
Av.ª Fontes Pereira de Melo, 14 - 15.º
1050-121 LISBOA – Tel. 21 864 00 00

Número de Registo: 50212L/43

Este registo pode ser consultado em: https://oa.pt/validar.php?id=15220237+980516

Não sujeito a Imposto do Selo

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIÃO
29 FEV. 2016
CASCAIS

PROCURAÇÃO

_____ No dia catorze de Novembro de dois mil e sete, na Avenida Fontes Pereira de Melo, número catorze, décimo quinto andar, em Lisboa, perante mim, João Carlos Cristóvão de Maia Rodrigues, notário, do cartório sito na Avenida 5 de Outubro, número dezassete, primeiro andar, nesta cidade compareceram:_____

_____**a) ISMAEL CLEMENTE ORREGO,** casado, natural de Espanha, residente em Pena Santa nº 10, 2º, Madrid, Espanha;_____

_____**b) MIGUEL OLLERO BARRERA,** que também usa **Miguel Ollero**, casado, natural de Espanha, com domicílio profissional em Paseo de la Castellana, 42, 6º, em Madrid, Espanha;_____

_____Que outorgam como **administradores** e em nome e representação da Sociedade anónima "**QPL - Empreendimentos Turísticos e Imobiliários S.A.**", com sede em Quinta da Penha Longa, Estrada da Lagoa Azul, Linhó, São Pedro de Penaferrim, Sintra, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Sintra sob o número único de pessoa colectiva e de matricula nº 506.649.164, com o capital social de oito milhões oitocentos e oitenta e sete mil euros._____

_____**Verifiquei:**_____

_____**a)** a **identidade** dos outorgantes pela exibição dos seus passaportes, números AB784307 e AA358126, emitidos, respectivamente, em 15 de Outubro de 2004 e 15 de Janeiro de 2004, pelas autoridades competentes de Espanha._____

_____**b)** a **qualidade e poderes** para o acto por certidão emitida pela Conservatória de Lisboa em cinco de Julho de dois mil e sete, que me foi

exibida e restituí. _____

_____**E por eles outorgantes, na qualidade em que figuram, foi dito:**_____

_____Que pelo presente instrumento, constituem bastante procurador da sociedade que representam o Senhor **Carlos Alberto Belchior Trindade**, casado, residente na Travessa do Prior, nº 16, 2º direito em Cascais, a quem conferem todos os poderes para a prática dos seguintes actos:_____

1. Relativos à gestão corrente da QPL - Empreendimentos Turísticos e Imobiliários S.A., e à exploração pela Mandante do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa:_____

(a) Admissão, despedimento e gestão do pessoal da Mandante, excepto no que se refere ao pessoal afecto ao Hotel e Clube de Golf que se encontra sob a gestão do operador do Hotel e Clube de Golf;_____

(b) Celebração de contratos de aquisição de bens móveis que se destinem ao uso exclusivo da QPL - Empreendimentos Turísticos e Imobiliários S.A. ao bom funcionamento, decoração e manutenção do interior e exterior dos bens imobiliários detidos ou explorados pela Mandante, até ao limite indicado na alínea (d) e sempre dentro e de acordo com o Orçamento Anual aprovado pela Mandante;_____

(c) Celebração contratos de prestação de serviços, cedência de exploração e alugueres de lojas, vitrinas ou outros espaços detidos ou explorados pela Mandante dentro do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa;_____

(d) Abrir e fechar contas em instituições bancárias, bem como,

2

movimentar a débito essas mesmas contas efectuando levantamentos, transferências, sacando cheques, emitindo ordens de pagamento ou quaisquer outros documentos necessários para dispor das quantias depositadas até ao montante de €50.000 (cinquenta mil Euros); _____

(e) Em conjunto com Ismael Clemente Orrego ou, em sua substituição, em conjunto com Miguel Ollero Barrera, enquanto administradores da Mandante, movimentar a débito as contas referidas na alínea (d) efectuando levantamentos, transferências, sacando cheques, emitindo ordens de pagamento ou quaisquer outros documentos necessários para dispor das quantias depositadas até ao montante de €150.000 (cento e cinquenta mil Euros);_____

(f) Sacar, aceitar e endossar letras emitidas em virtude da actividade da Mandante relacionada com a exploração do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa, endossar cheques e outros documentos de crédito até ao montante de €50.000 (cinquenta mil Euros);_____

(g) Substabelecer os poderes para praticar os actos descritos em (d) e (f), até ao montante máximo de €10.000 (dez mil Euros);_____

(h) Em conjunto com o Presidente do Conselho de Administração ou, em substituição deste, em conjunto com dois membros do conselho de Administração, efectuar transferências mensais para pagamento de salários até ao montante total global de €9.000 (nove mil Euros);_____

(i) Representar a Mandante, perante quaisquer entidades ou organismos de direito público ou privado, em assuntos que digam directamente respeito à gestão corrente da Mandante e à exploração do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa; _____

(j) Intentar acções judiciais e exercer quaisquer direitos, desde que tais acções e direitos se relacionem directamente com a exploração do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa, podendo substabelecer um mandatário judicial quando tal seja legalmente necessário ou julgado conveniente, com poderes para desistir, transigir e confessar;_____

(k) Receber e emitir qualquer tipo de correspondência, comunicações, levantar dinheiro ou encomendas de qualquer estação postal;_____

(l) Levantar na Alfândega ou em qualquer companhia transportadora, mercadorias ou encomendas dirigidas à Mandante, bem como apresentar junto daquelas entidades quaisquer reclamações que se mostrem necessárias._____

_____ ASSIM O DISSERAM E OUTORGARAM POR MINUTA, QUE RESTITUÍ._____

_____Este instrumento foi lido aos outorgantes e aos mesmos explicado o seu conteúdo.

O Notário,

Liquidado e cobrado nesta data o imposto do selo no montante de trinta euros correspondendo à verba 15.4.1.1 da respectiva Tabela.

Registada sob o nº 7A01/13304/0001/2007

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

Entradas/2015/21252

28-12-2015

JD 16

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
Silgolf-Alteração do Plano Diretor Municipal- Período de Participação Preventiva.

C. DORT 2015/12/28
AO GRUPO DE TRABALHO DA ~~REVISÃO~~ ALTERAÇÃO DO PDM, PARA OS FINS DEVIDOS.

JOÃO MONTES PALMA, Arq.º
Chefe da DORT

O presente registo juntou-se ao processo na pasta "Alteração do PDM 2015 - Pasta 01".

Rita Sousa 29.12.2015

SILGOLF

Exploração de
Equipamentos Desportivos, Lda.

Expediente a Arquivo
E. 21252 Data 28/12/2015
Classif. 12 01 03

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Praça 5 de Outubro
2754-501 Cascais

Assunto: ***Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais – Período de Participação Preventiva***
(Aviso n.º 13405/2015)

SILGOLF – EXPLORAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DESPORTIVOS, LDA. ("**Silgolf**"), pessoa coletiva n.º 502235462, com sede da Avenida Fontes Pereira de Melo, n.º 6 – 5.º andar, em Lisboa, vem, no âmbito do **Período de Participação Preventiva** sobre a **Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais**, expor e apresentar a V. Exa. o seguinte:

1. A Silgolf é proprietária do prédio rústico denominado "Os Outeiros" ou "Outeiro do Guincho", situado no Lugar da Areia, na freguesia e concelho de Cascais, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 3750 da freguesia de Cascais e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 78, parte da secção 34, da referida freguesia, conforme identificado nas plantas de localização à escala 1:5000 e 1:2000 que se juntam em anexo.

2. O terreno em causa confronta com caminho público a norte e a sul (nomeadamente com a Rua da Areia, a Estrada da Fonte Velha e a Rua da São Rafael), e encontra-se em área totalmente infraestruturada, com características eminentemente urbanas.

3. A quase totalidade dos prédios que confrontam com o terreno da Silgolf, bem como diversos outros prédios na mesma zona que confrontam com os arruamentos públicos existentes, dispõe de edificações construídas, na maior parte dos casos moradias unifamiliares para fins residenciais, muitas delas com áreas de construção significativas – ainda que se trate de prédios, nalguns destes casos, com área total de superfície claramente inferior à do terreno da Silgolf.

4. Os prédios em causa, situados na vizinhança e em torno do terreno da Silgolf, encontram-se por certo abrangidos pelas mesmas regras de ordenamento que são aplicáveis a este, quer à luz do Plano Diretor Municipal de Cascais, quer à luz dos planos especiais de ordenamento do território em vigor, como é o caso do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais e o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado.

5. Os referidos planos especiais deixarão de vincular direta e imediatamente os particulares no prazo máximo de 3 anos a contar da entrada em vigor da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que teve lugar em 30/06/2014 (cf. artigo 78.º/1 e 4).

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIÃO
29 FEV. 2016
CASCAIS

Silgolf - Exploração de Equipamentos Desportivos, Lda.
Herdade da Aroeira, Rua dos Pinheiros nº. 3, 2820-567 Charneca da Caparica

6. O presente procedimento de alteração do PDM de Cascais, visando a transposição das normas relevantes dos planos especiais relativos aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais que devam ser diretamente vinculativas dos particulares (cf. artigo 78.º/1 e 2 da Lei n.º 31/2014), constitui o momento e a sede próprios para que a Câmara Municipal de Cascais realize uma ponderação adequada das situações como aquela em que se encontra o terreno da Silgolf.

7. É pretensão da Silgolf que lhe venha a ser autorizada a construção no seu terreno de uma edificação singular de características idênticas às demais que existem na envolvente, para fins residenciais.

8. Caso aquela sua pretensão viesse a ser impossibilitada ou denegada com base na transposição e aplicação indiferenciada de regimes de salvaguarda e de proteção decorrentes dos planos especiais, estaríamos manifestamente perante um caso em que a aplicação de tais normas feriria os princípios da igualdade e da proporcionalidade na imposição ou distribuição de sacrifícios (cfr. artigos 6.º e 7.º do Código do Procedimento Administrativo), face à realidade urbanística existente e consolidada na zona em causa.

9. O procedimento em curso para a alteração do PDM de Cascais constitui, pois, a oportunidade adequada para a ponderação e superação de situações potencialmente discriminatórias e lesivas como aquela em que potencialmente se encontra o terreno da Silgolf.

Face ao exposto,

Solicita-se a V. Exa. que, à luz da realidade exposta e das considerações acima aduzidas, nomeadamente à luz dos princípios da igualdade e da proporcionalidade na imposição ou distribuição de sacrifícios, se digne promover no presente procedimento de alteração do PDM de Cascais, na transposição das normas relevantes dos planos especiais em vigor, a consagração de normas adequadas e permitir que, em áreas já infraestruturadas e densamente edificadas como aquela onde se situa o terreno da Silgolf, possam ser igualmente realizadas nos prédios confinantes operações urbanísticas com natureza e características idênticas às que já existem na envolvente próxima.

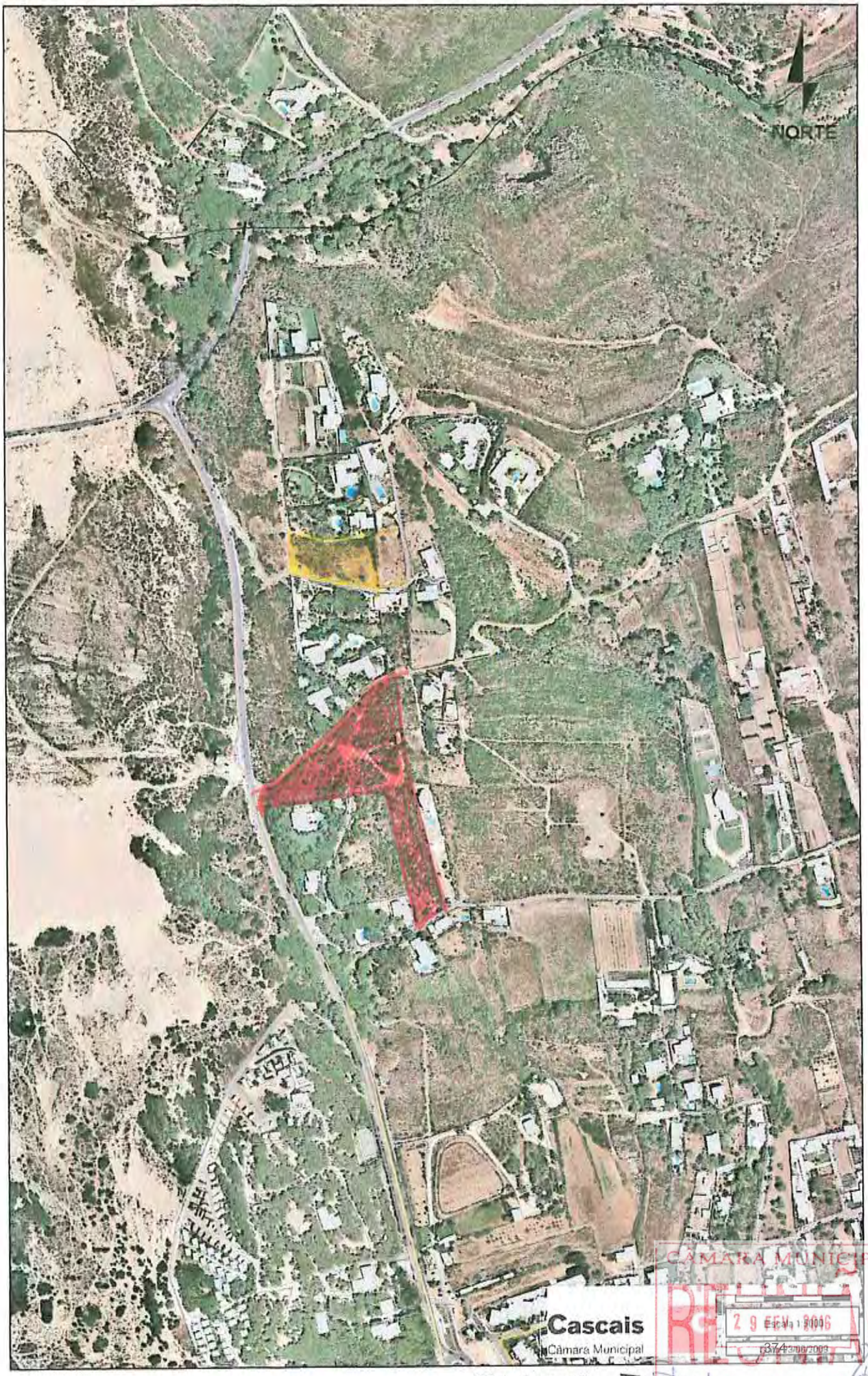
Junta: Plantas de localização à escala 1:5000 e 1:2000.

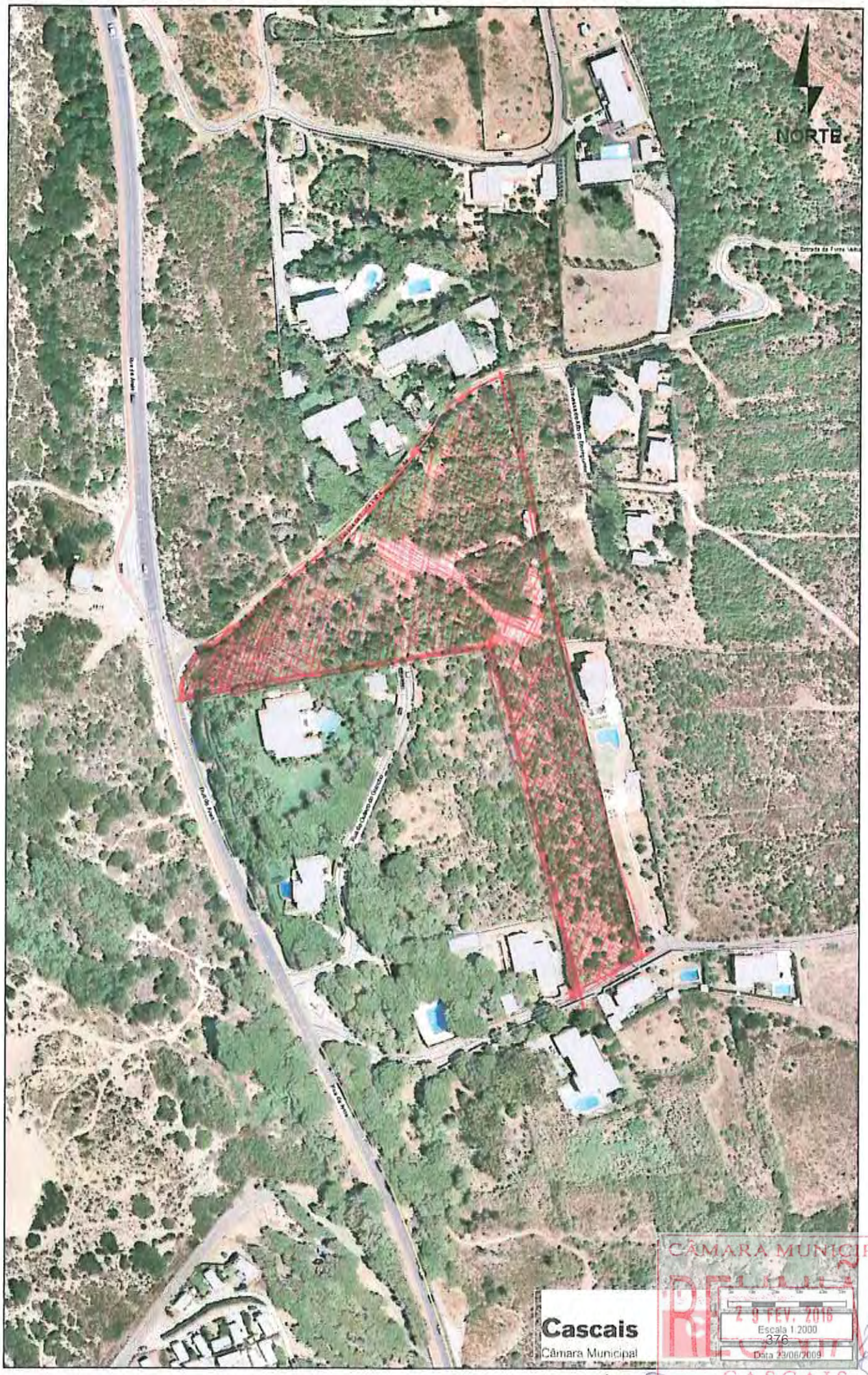
Lisboa, 22 de dezembro de 2015.

Pela requerente,
Silgolf – Exploração e Equipamentos Desportivos, Lda.

Pedro Silveira - Gerente

Silgolf - Exploração de Equipamentos Desportivos, Lda.
Herdade da Aroeira, Rua dos Pinheiros nº. 3, 2820-567 Charneca da Caparica





df Lda.
Lade da Areeira
dos Pinheiros 3
0-567 Charneca
da Caparica

RD758957633PT 05-779989 2015-12-23 16:08:08 €3,05
STA MARTA (LXA) 1150 LISBOA
RD758957633PT

CÂMARA MUNICIPAL
RECEBIDO
29 FEV. 2016
378
CASCAIS

Exmo. Sr. Presidente da Câmara
Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro
2754-501 Cascais

AR CN 07 AR CN 07 AR

R.A.R.

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

E- DCID/2015/12850
28-12-2015

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
Begto – Compra e Venda Imoveis, LDA – Período Participação Participativa - Alteração do Plano Diretor Municipal

R.-DORT 2015/12/29 Ao Grupo de Trabalho da Alteração do PDM, para os devidos efeitos. JOÃO MONTES PALMA, Arq.º Chefe do DORT O presente registo juntou-se ao processo na pasta "Alteração do PDM - Pasta 01". Rita Sousa 30.12.2015	

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de

CASCAIS:

BEGTO – COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS, LDA., pessoa colectiva n.º 509255515, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o mesmo número, com sede na Rua Castilho, n.º 59, 4º Esq., 1250 Lisboa, vem, no âmbito da "**Alteração do PDM de Cascais – Período de Participação Preventiva**" (v. Aviso n.º 13405/2015, de **2015.10.26**, publicado no **DR**, II Série, n.º 225, de 2015.11.17, p.p. 33327), e ao abrigo do disposto nos arts. 6º e 88º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, expor e requerer o seguinte:

1. A ora exponente outorgou com o Município de Cascais, em **2012.01.17**, contrato promessa de compra e venda do prédio com a área de **823,31 m2**, descrito na 1ª Conservatória de Registo Predial de Cascais sob o nº. 3628/20090720 e inscrito na matriz sob o artigo 4378 (v. **Doc.** 1, adiante junto, que aqui se dá por integralmente reproduzido).

2. Por despacho de V. Exa., de **2011.05.03**, foi aprovado um **pedido de informação prévia** que abrange o terreno em causa, em conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis, e na sequência de pareceres favoráveis das diversas entidades consultadas, tendo em vista a construção de um **hotel** (v. **Proc.** SPO nº. 428/2009).

A referida aprovação, de **2011.05.03**, assume **natureza constitutiva de direitos para a ora requerente**, pois **definiu as capacidades edificativas do terreno em causa**, extinguindo restrições ao exercício do seu direito de propriedade (v. Acs. STA de 2004.06.16, **Proc.** 440/04; de 1999.05.13, **Proc.** 40096; de 1990.05.15, **Proc.** 28159; de 1989.01.10, **Proc.** 17578, todos in www.dgsi.pt) e integra actualmente **caso decidido** ou **resolvido**, pelo que "não mais pode, dentro dos limites desse julgado administrativo, ser questionado" (v. Acs. STA de 1993.06.09, **Proc.** 13398; de 2003.05.21, **Proc.** 1834/02; de 1994.11.22, **Proc.** 33440; de 1994.02.10, **Proc.** 32363; de 1994.01.25, **Proc.** 32490; de 1993.12.21,

Proc. 32473; de 1993.12.21, **Proc.** 32112; de 1993.10.14, **Proc.** 32281, todos in www.dgsi.pt).

O referido acto **auto-vincula** ainda os órgãos e serviços do Município de Cascais aos quais é imputável (v. Freitas do Amaral, **Curso de Direito Administrativo**, II/441), constituindo e determinando inequivocamente a "repercussão de certos efeitos jurídicos vinculativos na sua própria esfera" (v. J. Taborda Gama, **Decisão de Auto-vinculação** e **Acto Administrativo Devido**, FDL, 2003, p.p. 22), os quais são admissíveis sempre "que respeite(m) **a casos concretos** e não a um tipo de acto abstractamente prescrito" (v. Sérvulo Correia, **Legalidade e Autonomia Contratual nos Contratos Administrativos**, 1987, p.p. 753; cfr. ainda, Sinde Monteiro, **Responsabilidade por Conselhos, Recomendações ou Informações**, 1989, p.p. 480 e 481, nota 69).

3. De acordo com o **Plano Director Municipal de Cascais**, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº. 96/97 (v. **DR**, I Série-B, nº. 139, de 1997.06.19 – fls. 2970 e segs.), **aplicável à referida operação urbanística**, o prédio em causa integra-se na classe de **Espaços Urbanizáveis** (v. arts. 2º/1/b) e 36º), na categoria de **Espaço de Desenvolvimento Turístico**, que são definidos como "os espaços que, inseridos na classe de espaços urbanizáveis, correspondem a **áreas de potencial turístico que, pelas suas características e localização estratégica no contexto municipal, metropolitano, regional ou nacional, se revestem de especial importância para o desenvolvimento do sector**" (v. arts. 2º/1/d) e 43º).

Por seu turno, o respectivo **art. 43º/3.3.** estatui que "nos empreendimentos hoteleiros a situar nos terrenos não inseridos no Parque Natural de Sintra-Cascais **a dimensão da parcela não está sujeita a qualquer constrangimento** e **o índice de construção resultará da aplicação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas com o valor máximo de 1,5**".

4. Na **Proposta de Alteração do Plano Director Municipal de Cascais** não pode assim deixar de ser assegurado o **respeito pelos direitos adquiridos da ora exponente e pelas situações jurídicas já validamente constituídas** (v. art. 3º/1/i) da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio; cfr. art. 76º/4 do DL 80/2015, de 14 de

Maio), **maxime** o referido **acto constitutivo de direitos** (v. art. 266° da **CRP**; cfr. arts. 3°, 4° e 6°-A do **CPA**).

5. Acresce que, como foi acordado com os representantes do Município de Cascais, o contrato promessa de compra e venda do prédio em causa, outorgado em **2012.01.17**, tinha em vista e pressupunha a realização de uma operação urbanística de construção de um **empreendimento turístico** no local, nomeadamente face às **condições excepcionais** que dispõe para o uso turístico.

Com efeito, na deliberação da CM Cascais, de **2010.06.28**, que antecedeu e autorizou a celebração do referido contrato, refere-se expressamente que "**esta parcela encontra-se encravada na restante área da parcela que irá ser ocupada com a implantação do projecto supra identificado *(construção de um hotel)*, pelo que, dada a sua localização, não tem interesse a sua manutenção na propriedade municipal**" e que "**o projecto apresentado consubstancia uma intervenção urbanística de extrema relevância no contexto do desenvolvimento e consolidação da vocação e oferta turística do Concelho**" (v. **Doc.** 2, adiante junto, que aqui se dá por integralmente reproduzido).

A nossa proposta deverá assim ser ponderada por essa Exma. Câmara na versão final do Plano, **maxime** face aos **princípios gerais da boa-fé, segurança jurídica e protecção da confiança** (v. arts. 9°/b) e 266° da **CRP**, arts. 74°/3 e 107°/6 do DL 380/99, de 22 de Setembro e arts. 3°/1/i) e 5° da Lei 31/2014, de 30 de Maio).

Nesta conformidade e visando ultrapassar definitivamente as questões que se suscitam, permitimo-nos sugerir a **manutenção da classificação e parâmetros urbanísticos previstos para o prédio em causa, no PDM ratificado Resolução do Conselho de Ministros n°. 96/97**, que asseguram e permitem a execução da solução urbanística expressamente aceite e aprovada por V. Exa., em **2011.05.03**.

6. Em qualquer dos casos e procurando evitar perder-se uma oportunidade única de se encontrar uma solução urbanística adequada às características e localização da área em causa, a ora exponente desde já manifesta a sua total disponibilidade para analisar juntamente com V. Exa. e com os Serviços Municipais todas as questões que eventualmente se suscitem, em conformidade com os fins e objectivos que se

pretende alcançar, mediante a alteração do projecto de Alteração do PDM, em discussão.

NESTES TERMOS,

Requer a V. Exa. que, na versão final da proposta do PDM de Cascais e, concretamente, na definição do regime do uso do solo e de edificabilidade previsto para a subcategoria de espaço onde se integra o terreno em causa, sejam levadas em conta as propostas agora apresentadas.

Confiada no elevado espírito de Justiça de V. Exa., respeitosamente

JUNTA-SE: **DOC. 1** – CPCV, de 2012.01.17.

DOC. 2 – Deliberação da CM Cascais, de 2010.06.28.

E.D.

A REQUERENTE

BEGTO-COMPRA E VENDA DE IMOVEIS , LDA
O GERENTE

Fv.
17000 912

MUNICÍPIO DE CASCAIS – CÂMARA MUNICIPAL – NOTÁRIO PRIVATIVO
Livro 247
Fls 133
Pr.º N.º 2105010324

ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

—— Aos dezassete dias do mês de janeiro de dois mil e doze, nos Paços do Concelho de Cascais, perante mim, António da Mota Lopes, Diretor do Departamento de Assuntos Jurídicos desempenhando funções notariais nos termos do número um do despacho número treze, de dez de janeiro de dois mil e dois, e no uso da competência que me confere o artigo terceiro do Código do Notariado, compareceram como outorgantes: ——

—— PRIMEIRO: - **MUNICÍPIO DE CASCAIS**, titular do Cartão de Identificação de Pessoa Coletiva número 505187531, com sede na Praça Cinco de Outubro, número nove, em Cascais, representado neste ato pelo Vereador da Câmara Municipal, **ALEXANDRE NUNO DE AGUIAR FARIA**, casado, residente em Birre, Cascais, de acordo com o despacho de delegações de competências número 112/2011, de 14 de outubro, com poderes para este ato, qualidade e poderes que são do meu conhecimento pessoal, o que certifico, na qualidade de promitente vendedor. ——

—— SEGUNDO: - **BEGTO – COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS, LDA.**, com sede na Rua Castilho, número 59, quarto andar esquerdo, São Mamede, Lisboa, com o capital social de cinco mil euros, matriculada sob o número único de matrícula e de pessoa colectiva 509255515, representada neste ato pelos Gerentes **ANTÓNIO BAIÃO DO NASCIMENTO DA CUNHA**, casado, natural da Freguesia de São Jorge de Arroios, Concelho de Lisboa, titular do bilhete de identidade número 8103848, emitido pelos Serviços de Identificação Civil em Lisboa, a 27 de maio de 2005 e **MARTIM DE MORAIS SARMENTO KRISTELLER TOMÉ**, casado, natural da Freguesia de São Jorge de Arroios, Concelho de Lisboa, titular do cartão de cidadão número 10966648 8ZZ5, válido até 6 de novembro de 2014, ambos residentes para o efeito na morada acima referida, com poderes para este ato, qualidade e poderes que provaram com a certidão permanente subscrita em 10 de novembro de 2011 e válida até 10 de novembro de 2012, com o código

de acesso 1007-5808-0459, na qualidade de promitente compradora. ———————

——— Verifiquei a identidade dos segundos outorgantes pela apresentação dos seus documentos de identificação. ———————————————————————

——— E, pelo primeiro outorgante, foi dito: - Que, em nome do Município de Cascais que representa e, em execução da deliberação tomada pela Câmara Municipal na sua reunião de vinte e oito de junho de dois mil e dez, pela presente escritura, promete vender à segunda outorgante, pelo valor de "trezentos e doze mil e setecentos euros", a parcela de terreno situada no lugar e Freguesia de Parede, com a área de "oitocentos e vinte e três metros quadrados e trinta e um decímetros quadrados", destinada a construção, a qual constitui o prédio descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o número três mil seiscentos e vinte e oito da Freguesia de Parede, inscrito a favor da Câmara Municipal de Cascais pela apresentação vinte e nove, de vinte e sete de junho de mil novecentos e setenta e dois, inscrito na matriz sob o artigo urbano quatro mil trezentos e setenta e oito, com o valor patrimonial de "trinta e quatro mil duzentos e trinta euros e sete cêntimos" e está devidamente assinalada na planta que arquivo em meu Cartório. ———————

——— Que o contrato prometido só será celebrado quando as seguintes condições forem cumpridas: ———————————————————————

——— A empresa promotora tenha adquirido a totalidade das acções da empresa "Encosta da Parede, S.A.", detentora do terreno objecto do projecto submetido a informação prévia (que deu entrada no departamento de gestão urbanística deste município em dezasseis de março de dois mil e nove, registado sob o número quatrocentos e vinte e oito).———————

——— O contrato prometido seja celebrado vinte dias após a emissão da licença de construção. ———————————————————————

——— O pagamento da totalidade do preço será efetuado aquando da celebração do contrato prometido. ———————————————————————

Conta:

Emolumentos:

-1.1.23 ..... 110,00 €

-1.6 ..... 9,00 € 119,00 €

TOTAL ..... 119,00 €

Esta importância deu entrada pela guia de receita eventual nº. 4
Conta Registada sob o nº. 6

O Notário,

MUNICÍPIO DE CASCAIS – CÂMARA MUNICIPAL – NOTÁRIO PRIVATIVO

Livro 247
Fls 134

Pr.º N.º 2.10 50/0224

——— As obras de construção da operação urbanística licenciada só tenham o seu início após a celebração do contrato prometido e consequente pagamento do preço.———

——— Este contrato fica submetido à execução específica nos termos da lei. ———

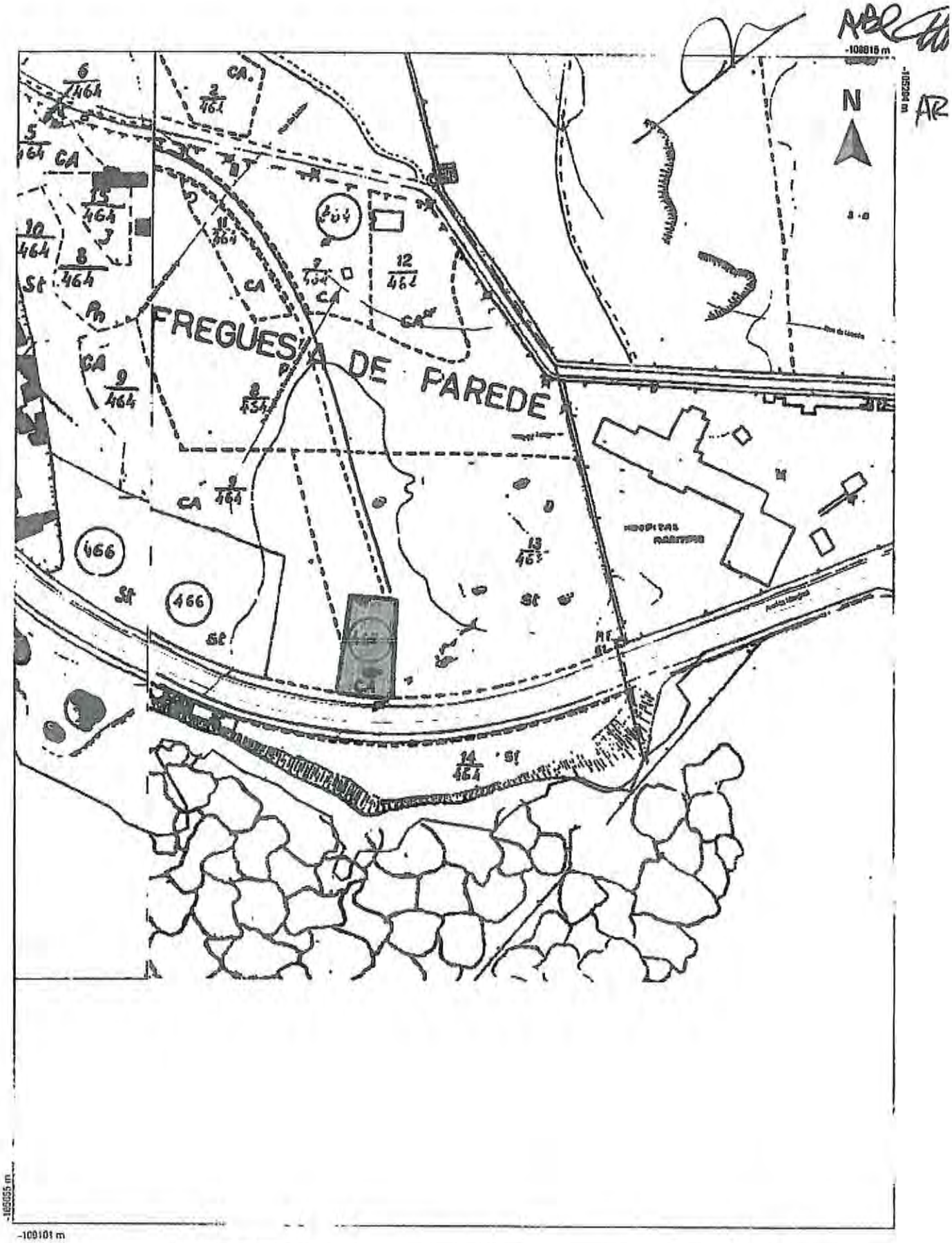
——— Declaram ainda os outorgantes que atribuem eficácia real a este contrato-promessa de compra e venda, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo quatrocentos e treze do Código Civil.———

——— Verifiquei via internet, nesta data, os elementos registais e matriciais do imóvel objeto do presente contrato, pela consulta da Certidão Permanente do Registo Predial, com o código de acesso PP-0572-10209-110505-003628 e da Caderneta Predial.———

——— Adverti os outorgantes da obrigatoriedade do registo deste ato, junto de uma Conservatória do Registo Predial. ———

——— Assim o disseram, outorgaram e reciprocamente aceitaram.———

——— Aos outorgantes, em voz alta, foi feita a leitura desta escritura e dada a explicação do seu conteúdo e efeitos.



Cascais Câmara Municipal	Terreno Municipal	Escala 1:2000
DGF/DGEP/SPAI	Área: 823.31m2	Data 16/07/2009 Operador Ricardo Morais

Pouto Pedro B)

REUNIÃO DE 28/6/2010

Cascais
Câmara Municipal

PROPOSTA Nº. 704/10

PELOURO: Direcção Municipal de Gestão Financeira e Patrimonial - DGFP

ASSUNTO: Contrato de promessa de compra e venda de uma parcela de terreno municipal, com a área de 823,31 m2, situada no lugar e Freguesia da Parede, a Begto – Compra e Venda de Imóveis, Lda., destinada a construção

---

Considerando que:

a) Em 16/03/2009 deu entrada no Departamento de Gestão Urbanística um Pedido de Informação Prévia registado sob o nº.428/2009, referente à construção de um hotel sito no lugar e Freguesia da Parede;

b) Posteriormente se verificou que o referido projecto ocupava uma parcela de terreno municipal com a área de 823,31m2;

c) Esta parcela se encontra-se encravada na restante área da parcela que irá ser ocupada com a implantação do projecto supra identificado, pelo que, dada a sua localização, não tem interesse a sua manutenção na propriedade municipal;

d) De acordo com as informações retiradas do processo acima identificado, temos que:

O projecto apresentado consubstancia uma intervenção urbanística de extrema relevância no contexto do desenvolvimento e consolidação da vocação e oferta turística do Concelho;

Do ponto de vista urbanístico não existe inconveniente na aceitação da proposta efectuada pelo requerente para aquisição da pequena parcela de terreno municipal, tanto mais que a mesma apenas confina com via pública na sua extrema sul (estrada marginal), sendo que a EP - Estradas de Portugal, S.A., entidade que tutela a respectiva servidão à E.N. 6, não tem viabilizado a criação de novos acessos;

e) Os serviços municipais, através de avaliação, indicam que o valor patrimonial da parcela de terreno com a área de 823,31 m2 é de € 312.700,00 (Trezentos e doze mil e setecentos euros), que obteve a concordância da Sociedade requerente;

PROPÕE-SE:

1 - Que a Câmara delibere autorizar que seja celebrado um contrato de promessa de compra e venda com a Begto – Compra e Venda de Imóveis, Lda., com sede na Rua Jau, nº.44 C, 1300-314 Lisboa, referente a uma parcela de terreno com a área de 823,31 m2, situada no lugar e Freguesia da Parede, a qual constitui o prédio urbano descrito na 1ª. Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o nº.14.253, fls 74 vº. do Livro B-42, inscrito a favor do Município de Cascais sob o nº.29.303, fls 83 do Livro G-64 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 4378, pelo valor de € 312.700,00 (Trezentos e doze mil e setecentos euros).

2 - Que daquele contrato constem as seguintes condições para celebração do contrato prometido, propostas pela empresa adquirente e aceites pelo Município:

- A empresa promotora tenha adquirido a totalidade das acções da empresa Encosta da Parede, S.A. detentora do terreno objecto do projecto submetido a informação prévia.
- O contrato prometido seja celebrado 20 dias após a emissão da licença de construção.

CÂMARA MUNICIPAL
RECEBIDO
29 FEV. 2016
CASCAIS

3 - Que do contrato promessa conste:
que o mesmo fica submetido a execução especifica nos termos da lei;
que o pagamento da totalidade do preço será efectuado aquando da celebração do contrato prometido
que as obras de construção da operação urbanística licenciada só tenha o seu inicio após a celebração do contrato prometido e consequente pagamento do preço.

O Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Carlos Carreiras

/MG

Deliberação de Câmara:
Aprovada com 4 abstenções, sendo 3 dos Srs Vereadores Edgar Courinho, Sílvia Magalhães e Alexandre Faria do PS e 1 do Sr. Vereador Pedro Gaudêncio da CDU

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas 2015/21317
2015-12-29

ID 18
ID 20

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
Global José Luís Moreira da Silva - no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM

C DORT 29-12-2015

Ao Grupo de Trabalho da Alteração do PDM, para os fins devidos.

JOÃO MONTES PALMA, Arq.º
Chefe da DORT

O presente registo juntou-se ao processo na pasta "Alteração do PDM 2015 - Pasta 01".

Rita Sousa 29.12.2015

Ao presente registo anexou-se o registo E-DCID/2015-12869, de 29.12.2015, por ser de igual conteúdo, diferenciando-se apenas o modo de entrega (um por email e outro por entrega presencial).

Rita Sousa 04.01.2016

Ao presente registo anexou-se troca de email com o interessado.

Rita Sousa 6.01.2016

Maria Noémia Silva

De:	Alteração PDM
Enviado:	terça-feira, 29 de Dezembro de 2015 11:22
Para:	Atendimento Municipal
Cc:	Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa; Maria Noémia Silva
Assunto:	FW: Exposição - Partic. Preventiva - Alteração PDM
Anexos:	Exposição Alteração PDM (1705226_1).PDF

Bom Dia:

Solicito que deem entrada deste mail (classificação 12.01.03), no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Compatibilização de Planos e GIOP
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

www.cascais.PT

CASCAIS Tudo começa nas pessoas

De: José Luís Moreira da Silva [mailto:moreira.silva@srslegal.pt]
Enviada: segunda-feira, 28 de Dezembro de 2015 18:47
Para: Alteração PDM
Cc: Carlos Carreiras; Alexandre Roque
Assunto: Exposição - Partic. Preventiva - Alteração PDM

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Cascais,

Junto enviámos exposição no âmbito do período de Participação Preventiva do processo de alteração do PDM de Cascais, em conformidade com o previsto no Aviso 13405/2015, publicado no DR, 2.ª Série, de 17.11.2015, solicitando a atenção de V. Exa. para a mesma.

O respetivo original segue em mão.

Com os melhores cumprimentos,

José Luís Moreira da Silva

José Luís Moreira da Silva
Sócio/Partner
T +351 21 313 20 00 | F +351 21 313 20 01
DD +351 21 313 20 76 | M +351 96 110 07 23
moreira.silva@srslegal.pt | www.srslegal.pt

Paula Andrade Baptista
Secretária/Secretary
T +351 21 313 20 00 | F +351 21 313 20 01
DD +351 21 313 20 84 | M +351 91 000 89 55
paula.baptista@srslegal.pt | www.srslegal.pt

FELIZ NATAL E BOM ANO NOVO ❄ MERRY CHRISTMAS AND A HAPPY NEW YEAR

SRS GLOBAL
CONNECTED LEGAL EXPERIENCE

MELHORES 2015 EMPRESAS Exame

| PORTUGAL | ANGOLA | BRAZIL | MACAU | MOZAMBIQUE |

ADVOGADOS
Sociedade Rebelo de Sousa & Advogados Associados, RL

Exmo. Senhor
Dr. Carlos Carreiras
M.I. Presidente
Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro
2754-501 Cascais
(PMP)

29 de dezembro de 2015

Assunto: Aviso n.º 13405/2015, publicado no DR, 2.ª Série, de 17.11.2015
Processo de alteração do PDM de Cascais - Transposição Planos Especiais de Ordenamento do Território
Participação Preventiva

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Cascais,

A QUINTA DOS OITAVOS, LDA., (**"Interessada"** ou **"Quinta dos Oitavos"**) com sede na Rua do Refúgio, Lote 55, Quinta da Marinha, 2750-006 Cascais, NIPC 507 965 710, tomou conhecimento, através do Aviso acima referenciado, da abertura de período de Participação Preventiva de interessados no âmbito do processo de alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais (**"PDM"**), com vista à transposição do conteúdo dos Planos Especiais de Ordenamento do Território aplicáveis no concelho de Cascais, nomeadamente do Plano de Ordenamento de Orla Costeira Sintra-Sado e do Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais.

Refere-se naquele Aviso que este período de Participação Preventiva se destina à formulação de sugestões e à apresentação de informações, de todos os interessados, sobre todas e quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do presente processo de alteração, em conformidade com o deliberado pela Câmara Municipal de Cascais (**"CMC"**), em 26.10.2015.

Sócios
Pedro Rebelo de Sousa . Soares Machado . William Smithson . Octávio Castelo Paulo . César Sá Esteves . José Luís Moreira da Silva
Alexandra Maia de Loureiro . Nuno Miguel Prata . Gonçalo Anastácio . Alexandre Lourenço Roque . Gustavo Ordonhas Oliveira
Luís Neto Galvão . Maria José de Tavares . Mariana Caldeira de Sarávia . Paulo Bandeira . Regina Santos Pereira

Sociedade Rebelo de Sousa & Advogados Associados, RL | Sociedade de Advogados de Responsabilidade Limitada – Reg. OA nº. 7409
Rua D. Francisco Manuel de Melo, 21 | 1070-085 Lisboa PORTUGAL | T +351 21 313 2000 | F +351 21 313 2001 | www.srs-legal.pt

É nesse quadro que apresentamos a presente exposição.

I. Enquadramento

1. A Quinta dos Oitavos é proprietária de dois lotes de terreno, sitos na Quinta da Marinha, em Cascais, adquiridos em 2006 e 2008, descritos na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais, sob as fichas 6453[1] e 6452[2], da Freguesia de Cascais, resultantes da operação de loteamento titulada pelo Alvará 973, emitido em 29.03.1995, objeto de aditamento em 19.04.2010 (unificação de dois lotes).

De acordo com informações obtidas, aqueles lotes situam-se em área territorialmente abrangida pelo Plano de Ordenamento de Orla Costeira Sintra-Sado (**"POOC Sintra-Sado"**) e pelo Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais (**"Plano do Parque Natural Sintra-Cascais"**).

A Quinta dos Oitavos assume, assim, a qualidade de interessada atendendo ao âmbito do presente processo de alteração do PDM – transposição de Planos Especiais de Ordenamento do Território (**"PEOT"**).

II. Questões

2. De acordo com a análise que a Quinta dos Oitavos faz dos Regulamentos do POOC Sintra-Sado[3] e do Plano do Parque Natural Sintra-Cascais[4], os mesmos não são impeditivos da realização das operações urbanísticas previstas naquele alvará de loteamento.

Aliás, já depois da publicação dos Regulamentos do POOC Sintra-Sado e do Plano do Parque Natural Sintra-Cascais, em 2003 e 2004, respetivamente, a CMC licenciou durante vários anos a construção nos lotes desses alvarás.

E, como acima referido, em 19.04.2010, também após a publicação dos Regulamentos dos Planos aqui em causa, a CMC emitiu aditamento àquele Alvará, no qual constam, de forma

[1] Disponível através do código de acesso: PP-1205-58092-110503-006453.
[2] Disponível através do código de acesso: PP-1205-58106-110503-006452.
[3] Aprovado pela RCM 86/2003, de 03.06.2003, publicado no DR, I Série B, de 25.06.2003.
[4] Aprovado pela RCM 1-A/2004, de 07.01.2004, publicado no DR, I Série B, de 08.01.2004.

muito clara, a área de construção, número de fogos, número de pisos e finalidade de/para cada lote.

Com efeito, o art. 17.º do Regulamento do POOC Sintra-Sado ressalva expressamente as "*licenças e autorizações já emitidas*", no que respeita à proibição de licenciamento de novas construções. Por seu turno, o art. 43.º/7 do Regulamento do Plano do Parque Natural Sintra-Cascais remete neste âmbito para o POOC Sintra-Sado, pelo que, sendo os direitos anteriormente concedidos por licenças emitidas salvaguardados no âmbito do POOC, essa salvaguarda estende-se ao quadro regulamentar do Plano do Parque Natural Sintra-Cascais.

Este terá sido também o entendimento da CMC, a qual, pelo menos até muito recentemente, licenciou construções para os lotes em causa, como acima referido.

3. No entanto, segundo o que foi recentemente transmitido à Quinta dos Oitavos por proprietários de lotes na zona, nos tempos mais recentes a CMC terá passado a emitir informação desfavorável em pedidos de informação prévia ("**PIP**") e a rejeitar comunicações prévias para a construção em lotes abrangidos por alvará de loteamento, na área do POOC Sintra-Sado, com base no referido art. 17.º do respetivo Regulamento, por ter passado a entender (supomos) que o mesmo não salvaguardaria direitos concedidos por licenças de loteamento, desconhecendo a Quinta dos Oitavos se a CMC mantém atualmente esse seu suposto entendimento, que contraria o seu entendimento anterior.

Por outro lado, a Quinta dos Oitavos também teve recentemente conhecimento de Deliberação da CMC de 25.06.2012, em que, por um lado, se

> reconhecia que as situações tituladas por alvarás de loteamento nesta área, são, pelo menos, "*criadoras de legítimas espectativas de tutela*",

E, por outro lado, neste quadro,

> determinava que fosse dado conhecimento dessa deliberação "*à Agência Portuguesa do Ambiente, para no âmbito das suas competências desencadear a suspensão da vigência da norma constante do artigo 17º do POOC Sintra Sado, relativamente às áreas abrangidas por alvará de loteamento, legalmente aprovado, antes da entrada em vigor do POOC Sintra Sado*".

Mais se refere naquela Deliberação Municipal que

> não existem "*relevantes interesses relacionados com o ordenamento e ocupação do território*" que justifiquem uma restrição dos direitos dos proprietários dos lotes, "*atendendo à percentagem de operações que serão abrangidas por esta interpretação e o reduzido impacte que as mesmas terão na globalidade do* território".

Referindo-se ainda que

> "*a esfera jurídica dos particulares* (...) *ser(ia) afetada de forma desproporcional caso aquelas posições sejam postas em causa*" e que, mesmo "*a atribuição de eventuais indemnizações aos particulares afetados não só não permitirá a adequada compensação da sua efetiva lesão como afetará, em grande medida, interesses económicos e financeiros do Município e do Estado*", sem que interesses relacionados com o ordenamento do território o justifiquem.

4. Ora, **não tendo sido efetuada qualquer alteração até ao presente no quadro Regulamentar do POOC Sintra-Sado e do Plano do Parque Natural Sintra-Cascais, após aquela Deliberação da CMC, de 25.06.2012, é exatamente este o momento - o da transposição do conteúdo destes PEOT para o PDM - que permite a resolução e clarificação das questões** referidas naquela Deliberação, se a CMC mantém um entendimento restritivo, o que implica a análise concreta e individualizada das normas em causa, ao invés de uma transposição em bloco e "cega" dos Regulamentos do POOC Sintra-Sado e do Parque Natural Sintra-Cascais.

E, **neste momento, como veremos, essa competência pertence à CMC** e não a qualquer outra entidade.

Aliás, além de não termos dúvidas que a CMC assim o fará, desde logo por o imporem as regras e princípios que norteiam a sua atividade, se a CMC não adoptar um procedimento em conformidade com o preconizado naquela Deliberação de 25.06.2012 - agora que lhe cabe a competência para o efeito -, estará a violar, nesse momento, o que na mesma foi decidido.

III. Competência da CMC para a Resolução das Questões

5. De acordo com o quadro legal decorrente da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (**"Lei de Bases"**), aprovada pela Lei 31/2014, de 30 de maio, apenas os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal vinculam, direta e imediatamente, os particulares (art. 46.º/2 da Lei de Bases).

No mesmo sentido, no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo DL 80/2015, de 14 de maio (**"Novo RJIGT**), estabelece-se que apenas os planos territoriais vinculam, direta e imediatamente, os particulares, ou seja os Planos Diretores Municipais, os Planos de Urbanização e os Planos de Pormenor (v. art. 3.º/2 do RJIGT; cfr. art. 2.º/4, b) a d), e 5 do RJIGT).

Trata-se, assim, de uma alteração muito significativa de paradigma no âmbito do ordenamento do território: no novo quadro legal, os planos especiais deixam de vincular diretamente os particulares, apenas o fazendo os planos municipais e intermunicipais de ordenamento do território.

Por esta razão se prevê no art. 78.º da Lei de Bases e no art. 198.º do Novo RJIGT a realização de procedimentos de transposição do conteúdo dos PEOT para os planos municipais e intermunicipais.

Mas, em nenhum local desses regimes se impõe que essa transposição seja "cega" ou em bloco dos PEOT existentes, nem se derrogam as competências legalmente atribuídas aos municípios de ordenamento do seu território.

Antes pelo contrário, impõe-se que os municípios exerçam essas suas competências, sem prejuízo de eventual posterior ratificação pelo Governo, se considerada necessária, nos termos do art. 51.º da Lei de Bases e do art. 91.º do Novo RJIGT, como previsto no art. 198.º/3 do Novo RJIGT, nos casos de não coincidência entre os PEOT e o transposto para os PDMs.

No caso em apreço, desde logo decorre da Deliberação da CMC, de 25.06.2012, acima referida, que a questão (a manter-se) deve ser esclarecida no âmbito da presente transposição, sob pena de agora – quando a matéria é da competência da CMC – se contrariar o que então foi decidido pela própria.

6. Neste sentido, veja-se o "*Guia Metodológico para a Integração dos Planos Especiais*"[5], referido no ofício da CCDRLVT para a CMC, de 26.06.2015, relativo precisamente ao presente procedimento de transposição.

Com efeito, no ponto 3.2. desse "*Guia Metodológico*", totalmente aplicável à situação em apreço, e atualizado pelo facto de, entretanto, o art. 198.º/3 do Novo RJIGT ter consagrado expressamente o que aí era preconizado, escreve-se:

> "***3.2. A ratificação do PDM***
>
> *Por forma a evitar conflitos de atribuições desnecessários, e nos termos do referido no ponto 2.1, consideramos que na transposição dos planos especiais, deve ser analisada e acautelada esta situação, devendo a classificação e qualificação do uso do solo ser determinada pela estratégia municipal e pelas normas dos planos diretores municipais.*
>
> *Em caso de deteção de erros ou de incongruências absolutas, deve ser ponderada a possibilidade que a Lei de Bases consagra no seu artigo 51.º[6], o qual admite a ratificação de planos diretores intermunicipais e planos diretores municipais incompatíveis com programas especiais.*
>
> *O processo de ratificação poderá também revelar-se útil para assegurar a articulação do processo de transposição das normas dos planos especiais, quando os mesmos estejam em processo de alteração ou revisão.*
>
> *Nestes casos, sempre que o processo de revisão ou alteração não esteja concluído, findos os três anos que a lei de bases concedeu para a transposição, a ratificação permitirá que os PDM consagrem já algumas disposições que serão alteradas ou revogadas por via do processo de revisão dos planos especiais.*
>
> *A possibilidade de alterar normas dos planos especiais de ordenamento do território, submetendo a ratificação os planos diretores municipais que incorporem tais normas, parece-nos uma solução muito interessante e que encontra previsão no Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial em fase final de aprovação[7].*

---

[5] Disponível em:
http://www.google.pt/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=1&ved=0ahUKEwiuqs6yfLJAhVMhhoKHSatAuUQFggaMAA&url=http%3A%2F%2Fwww.dgterritorio.pt%2Fficheiros%2Fintegracao_do_conteudo_dos_planos_especiais_guia_metodologico&usg=AFQjCNEr8a9Uj1MIMuNKR8KhRdgHGEZLCg&bvm=bv.110151844,d.ZWU

[6] E hoje o art. 198.º/3 do Novo RJIGT prevê expressamente.

[7] Entretanto já aprovado, prevendo-se o aqui preconizado no art. 198.º/3 deste Novo RJIGT.

De facto, manifesta-se algo contraditório e inútil transpor para os PMOT normas que, à partida, a entidade dona do plano especial de ordenamento do território considera desatualizadas.

Contudo, este exercício de «trabalhar» em simultâneo na revisão dos ainda planos especiais de ordenamento do território e na transposição destas novas normas para os PMOT exigirá sempre um exigente esforço de concertação entre as comissões de coordenação e desenvolvimento regional e as entidades responsáveis pelos planos especiais, de modo a que a 29 de junho de 2015 possam estar identificadas as normas (do plano especial revisto) a transpor para os PDM.

Certo é que tal esforço terá a virtualidade de através de um único procedimento obter dois resultados: por um lado, assegurar a revisão dos planos especiais de ordenamento do território, e, por outro lado, garantir a transposição para os PDM de normas atuais.

No entanto, o mecanismo da ratificação deve ser considerado como uma possibilidade excecional nomeadamente quando se verifique uma evidência concreta da inadequabilidade do consagrado no plano especial.

Por último, refira-se que mesmo que não ocorra a revisão dos PEOT em simultâneo com a transposição das normas, sempre deverá ser efetuado um exercício de correção de erros, lapsos e discrepâncias existentes entre os dois níveis de planos de ordenamento do território." (sublinhados nossos).

7. No caso que temos vindo a expor, **verifica-se precisamente esta última situação**, reconhecido pela CMC, como decorre da sua Deliberação de 25.06.2012, caso seja seguida uma interpretação restritiva do POOC Sintra-Sado, como parece ter sido o caso da CMC no período mais recente (o que se desconhece se a CMC mantém).

Como resulta daquela Deliberação da CMC, não existe ao nível urbanístico e ambiental qualquer justificação para uma interpretação restritiva do POOC Sintra-Sado e do Plano do Parque Natural Sintra-Cascais, no que respeita às áreas abrangidas pelos alvarás de loteamento identificados na Deliberação de 25.06.2012. Também no quadro da CCDRLVT e da Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. ("APA"), não há notícia de qualquer justificação para um entendimento restritivo.

Ora, o procedimento de transposição de normas dos PEOT constitui agora o momento adequado para esclarecer um problema que, ao que se julga saber, terá sido criado por

divergências interpretativas de natureza meramente formal, relativas à relação entre as situações tituladas por alvará de loteamento e os posteriores POOC Sintra-Sado e Plano do Parque Natural Sintra-cascais.

E tal assim é, na medida em que o que se pretende não é uma transposição cega e em bloco dos PEOT. Ou melhor, de acordo com aquele "*Guia Metodológico para Integração do conteúdo dos Planos Especiais*", "*a transposição das normas deve garantir os objetivos e não a redação ipsis verbis, por forma a garantir a coerência normativa do PDM*"[8]. Aliás, o que se pretende é que este processo envolva "*uma análise e reflexão sobre objetivos prosseguidos pelos planos especiais, o seu conteúdo material e a sua execução, de forma a compatibilizar os regimes de salvaguarda de valores e recursos naturais com a estratégia municipal subjacente ao regime do uso do solo*, sem prejudicar a coerência global"[9].

Com efeito, contrariamente ao que se verificava na recente alteração do PDM de Cascais[10], a Lei de Bases, aprovada pela Lei 31/2014, de 30 de maio, e o Novo RJIGT aprovado pelo DL 80/2015, de 14 de maio, já são aplicáveis ao presente procedimento de transposição, porquanto, de acordo com o disposto no art. 82.º/1 da referida Lei de Bases, "*a presente lei aplica-se aos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais pendentes à data da sua entrada em vigor que ainda não tenham iniciado o respetivo período de discussão pública, sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados e dos direitos preexistentes e juridicamente consolidados*" (cfr. art. 197.º/ do Novo RJIGT).

Neste quadro, o art. 51.º da Lei de Bases estabelece agora a possibilidade de ratificação de planos territoriais intermunicipais e/ou municipais, nos casos em que, no âmbito da sua elaboração/alteração e aprovação, seja suscitada pela associação de municípios ou pelo município a sua incompatibilidade com programa especial, regional ou sectorial. Deste modo, a ratificação, total ou parcial, pelo Governo do plano diretor intermunicipal ou do plano diretor municipal tem como efeito a **revogação ou a alteração das normas do programa regional, sectorial ou especial incompatíveis** com as opções municipais ou intermunicipais ratificadas. Ou seja, face a este novo regime legal, através da ratificação são revogadas as normas dos PEOT que sejam consideradas incompatíveis.

---

[8] *Cf.* Guia Metodológico para Integração do conteúdo dos Planos Especiais pág. 29.
[9] *Cfr.* Guia Metodológico para Integração do conteúdo dos Planos Especiais, pág. 19.
[10] Publicado no DR, 2.ª Série, de 29.06.2015, através do Aviso 7212-B/2015.

No mesmo sentido, veja-se o art. 91.º do Novo RJIGT, cuja aplicação ao presente processo de transposição está expressamente prevista no art. 198.º/3 do Novo RJIGT. Aliás, está em causa uma solução plena e amplamente consagrada no referido art. 91.º do Novo RJIGT. De acordo com este normativo,

> *"a ratificação de plano diretor municipal implica a revogação ou a alteração de disposições constante do programa sectorial, especial ou regional em causa e dos respetivos elementos documentais, de modo a que traduzam a atualização da disciplina vigente"* (n.º 1).

Na mesma linha de pensamento, o "*Guia Metodológico para Integração do conteúdo dos Planos Especiais*", acima indicado, é claro quando refere que, por forma a evitar conflitos de atribuições desnecessários, a transposição dos planos especiais deve acautelar esta situação. Por isso,

> *"em caso de detecção de erros ou de incongruências absolutas, deve ser ponderada a possibilidade que a Lei de Bases consagra no seu artigo 51.º, o qual admite a ratificação de planos diretores intermunicipais e planos diretores municipais incompatíveis com programas especiais"*[11].

Ademais, poderá estar também em causa um problema de zonamento, o qual, de acordo com o Guia Metodológico para Integração do Conteúdo dos Planos Especiais, deve também ser tido em consideração aquando da transposição, uma vez que

> *"nesta sede importa assegurar que na transposição dos conteúdos dos planos especiais para os PDM seja adotada uma lógica de ponderação da forma como se faz a transposição de zonamento das classes e categorias de espaço, nomeadamente dos parâmetros que definem cargas, densidades, regras de inserção paisagística ou outros relevantes e que condicionam o regime de uso do solo"*[12].

Está, por isso, em causa uma questão **que deve ser resolvido/esclarecida[13] nesta sede – a da transposição dos planos especiais –, agindo a CMC em conformidade com o por si anteriormente decidido, na Deliberação de 25.06.2012, agora que lhe cabe a competência para a questão**.

---

[11] Guia Metodológico para Integração do conteúdo dos Planos Especiais, pág. 36; cfr. também, atualmente, no mesmo sentido o art. 91.º e 198.º do Novo RJIGT.

[12] Cfr. Guia Metodológico para Integração do conteúdo dos Planos Especiais, pág. 24.

[13] Fazemos referência a "resolvida/esclarecida" atendendo às informações que nos foram transmitidas de que a CMC estaria nos tempos mais recentes a emitir informações desfavoráveis em PIP e a rejeitar comunicações prévias, com base nestes PEOT, desconhecendo-se se a mesma ainda mantém esse entendimento.

Aliás, de acordo com o artigo 91.º/2 do Novo RJIGT a ratificação pelo Governo de plano diretor municipal *"ocorre, por solicitação do órgão responsável pela respetiva elaboração, quando no âmbito do procedimento de elaboração e aprovação tiver sido suscitada, por si ou pelos serviços ou entidades com competências consultivas, a* (referida) *incompatibilidade"*, sendo que, no caso em apreço, o órgão responsável pela presente alteração do PDM é a CMC e, como acima referido, a aplicação deste preceito ao presente procedimento está expressamente prevista no art. 198.º/3 do Novo RJIGT.

Muito se estranharia se agora, quando o pode fazer por si, a CMC não fizesse o que então tinha solicitado a outros (APA)!

IV. Dos Direitos Adquiridos

8. Permitimo-nos fazer aqui uma muito breve referência aos direitos decorrentes das operações de loteamento licenciadas pela CMC.

Na sequência do licenciamento dessas operações de loteamento, foram constituídos e registados os lotes de terreno, posteriormente adquiridos por terceiros, totalmente alheios àquelas operações, como é o caso da Quinta dos Oitavos, mas que, naturalmente, apenas os adquiriram pelo que resultava das operações de loteamento licenciadas pela CMC que, em termos muito claros, definiam e fixavam o aproveitamento urbanístico de cada lote de terreno.

De resto, para os lotes em causa - validamente constituídos através de operações de loteamento -, a CMC licenciava, autorizava e/ou admitia comunicações prévias para a realização das construções previstas nos alvarás de loteamento, mesmo depois de publicados os Regulamentos do POOC Sintra-Sado e do Plano do Parque Natural Sintra-Cascais.

Conforme já acima referido, a formulação do art. 17.º do POOC Sintra-Sado, ao referir que *"sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas, é proibida a emissão de licença ou autorização de novas construções, bem como de ampliação das existentes"*, a nosso ver - e também da CMC, pelo menos no passado recente - só pode ser interpretado no sentido de

que este preceito salvaguarda os direitos conferidos pelas licenças de loteamento já emitidas à data de entrada em vigor do POOC.

Concretamente, no que respeita ao loteamento titulado pelo alvará 973, emitido em 29.03.1995, em que se situam os lotes da Quinta dos Oitavos, é pacífica, para todas as entidades envolvidas, a validade da licença de loteamento.

Quer o POOC Sintra-Sado, quer o Plano do Parque Natural Sintra-Cascais são posteriores à emissão do referido alvará. A este propósito, o art. 17.º do POOC, nomeadamente no segmento em que se refere que "(...) *sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas* (...)", vai no sentido de estas licenças abrangerem não só as licenças de construção já emitidas, mas também as licenças de loteamento.

Com efeito, apenas este entendimento se afigura consentâneo com o princípio da não retroatividade de leis restritivas de direitos, liberdades e garantias (*cf.* artigo 18.º da Constituição da República Portuguesa) e com o princípio da confiança subjacente ao princípio do Estado de Direito Democrático (*cf.* artigo 2.º também da Constituição da República Portuguesa).

Por sua vez, o n.º 7 do art. 43.º do Regulamento do Plano do Parque Natural Sintra-Cascais, apenas pode significar que nessas áreas é aplicável o regime do POOC, o qual, como vimos, deve ser interpretado como salvaguardando os direitos adquiridos por força dos licenciamentos de loteamento.

De resto, independentemente da interpretação destes preceitos, não se pode deixar de entender que a licença de loteamento confere aos interessados um verdadeiro direito a edificar a construção projetada na licença.

Aliás, a definição legal de loteamento tal como consta do artigo 2.º, alínea i) do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação[14] ("RJUE") refere que "*as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento*". Ora, desta definição resulta que o elemento caraterizador da operação de loteamento é precisamente a sua finalidade: o destino à edificação urbana.

[14] Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

Nas palavras de FERNANDA PAULA OLIVEIRA[15], "(...) *os loteamentos urbanos correspondem a uma conduta voluntária determinadora quer de uma divisão predial (material ou meramente jurídica), (...) que dá origem à formação de unidades prediais autónomas (novos prédios urbanos perfeitamente individualizados e objeto de direito de propriedade nos termos gerais), os quais se destinam a imediata ou subsequentemente a edificação*". E acrescenta que "*é este último aspecto – o destino e subsequente da referida unidade predial a edificação urbana, o qual fica, desde logo definido e estabilizado com o licenciamento (ou admissão da comunicação prévia) do loteamento – que carateriza a realidade jurídica que é um lote e que o distingue das restante unidades prediais que não detêm esse* estatuto"[16].

Relativamente aos direitos conferidos pela licença de loteamento, apesar de a construção depender de comunicação prévia, a verdade é que licença de loteamento define de forma irreversível a forma e condições em que as edificações que foram projetadas serão construídas, incluindo, entre outros, o número de fogos, a afetação e divisão de espaços, a concreta área de construção, área de implantação, número de pisos (*cf.* art. 77.º/1/e) do RJUE). Novamente, nas palavras de FERNANDA PAULA OLIVEIRA,

> "*dado o facto de as condições urbanísticas da edificação se encontrarem definidas e estabilizadas com a licença de loteamento, este acto terá, como veremos, caraterísticas especificas, de entre as quais se realça a sua função de mera verificação da conformidade urbanística do projeto de edificação com as prescrições constantes do alvará de loteamento para o respetivo lote*"[17].

São estes elementos que ficam estabilizados com a licença de loteamento, os quais não são passíveis de serem alterados numa fase posterior - exceto no âmbito de alteração ao licenciamento de loteamento -, mesmo no que se refere ao procedimento de comunicação prévia da construção propriamente dita. Em suma, **o licenciamento da operação de loteamento cria para o adquirente um conjunto de garantias em como a edificação prevista será concretizada nos termos exatos em que se encontra projetada na licença.**

Sucede que, para além das garantias de construção, a licença de loteamento, como referido, confere ainda aos adquirentes dos lotes **o direito a concretizar a edificabilidade**

---

[15] *Cfr.* Loteamentos Urbanos e Dinâmica das Normas de Planeamento, pág. 88, Almedina, Setembro de 2009.
[16] *Cfr. ob. cit idem ibidem.*
[17] Cfr. *ob. cit*, pág. 89.

para eles previstas, razão pela qual as edificações a concretizar apenas dependem de um mero procedimento de comunicação prévia. Aliás, o procedimento de comunicação prévia "*serve apenas para verificar se o direito que se pretende exercer coincide com o que consta daquela licença ou admissão de comunicação prévia de loteamento*"[18],

> "(...) *correspondendo a sua admissão a um acto vinculado que se limita a verificar o respeito, por parte do projeto de edificação, das prescrições do loteamento, permitindo, quando tal respeito se verifique, o exercício de um direito pré-existente: o direito à concretização de uma edificação de acordo com os parâmetros definidos para o lote na licença de loteamento ou na respetiva admissão da comunicação prévia*"[19].

Assim

> "*o estabelecimento de um procedimento de comunicação prévia a que ficam sujeitas a edificações a erigir nos lotes tem um sentido preciso: o de que, ainda que a licença de loteamento não seja o título suficiente para que o titular do respetivo lote possa erigir no mesmo, tal licença, ao definir as condições e os parâmetros urbanísticos precisos a que deve obedecer a respetiva edificação, cria o direito a obter uma decisão favorável no âmbito do procedimento de controlo preventivo a ela relativa, a qual deve ocorrer desde que o respetivo projeto cumpra todas as prescrições definidas para o mesmo e que constam expressamente no alvará de loteamento*"[20].

Ou seja, <u>a licença de loteamento é que é a licença constitutiva do direito a edificar, nomeadamente do direito a construir a edificação nela projetada</u>.

Neste sentido, veja-se também o disposto no n.º 6 do art. 48.º do RJUE, na sua redação atual - ou seja, num quadro legal em que apenas os planos municipais e os intermunicipais de ordenamento do território vinculam diretamente os particulares -, nos termos do qual

> "*enquanto não forem alteradas as condições das operações de loteamento nos termos previstos no n.º 1, as obras de construção, de alteração ou de ampliação, na área abrangida por aquelas operações de loteamento, não têm que se conformar com planos municipais ou intermunicipais de ordenamento*

[18] *Cfr. ob. cit.* pág. 100.
[19] *Cfr. ob. cit. idem ibidem.*
[20] *Cfr. ob. cit.* pp. 101 e 102.

do território ou áreas de reabilitação urbana posteriores à licença ou comunicação prévia da operação de loteamento'.

Sendo que, uma eventual alteração das condições das operações de loteamento, que teria que ser formalmente realizada por iniciativa da CMC, nos termos previstos no n.º 1 daquele art. 48.º do RJUE, quando tal alteração se mostre necessária à execução de plano municipal ou intermunicipal de ordenamento - o que não se concede -, determinaria que a CMC ficasse responsável pelo ressarcimento dos danos sofridos, nos termos do n.º 4 desse preceito.

8. Face a tudo o exposto e atendendo em especial à Deliberação dessa Câmara, de 25.06.2012, em que se reconhece que as situações tituladas por alvarás de loteamento na área abrangida por estes PEOT, são, pelo menos, "*criadoras de legítimas espectativas de tutela*", não podemos deixar de **requerer que:**

a) **no âmbito do presente procedimento de alteração do PDM de Cascais, seja tomado em consideração o referido na presente exposição,**

b) bem como tudo o mais aplicável no sentido da **salvaguarda dos direitos conferidos por aqueles alvarás** e da concretização do que já havia sido preconizado por essa Câmara naquela Deliberação de 2012.

Junta-se: Procuração.

Pela QUINTA DOS OITAVOS, LDA,

OS ADVOGADOS

JOSÉ LUÍS MOREIRA DA SILVA
ADVOGADO
Contribuinte 116 540 150 - Sf Cascais
Cédula Profissional N.º 5656 / Lisboa
Rua D. Francisco Manuel de Melo, n.º 21
1070-085 LISBOA
Tel 213 132 000 - Fax 213 132 001
moreira.silva@srslegal.pt

ALEXANDRE ROQUE
ADVOGADO
Contribuinte 215 401 351 - 1.º Juízo Cível Cascais
Cédula Profissional N.º L-1472/1
Rua D. Francisco Manuel de Melo, n.º 21
1070-085 LISBOA
Tel 213 132 000 - Fax 213 132 001
E-mail [illegible]

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIÃO
29 FEV. 2016
CASCAIS

L_SRS_EMEA2:1704303v1

PROCURAÇÃO FORENSE

Quinta dos Oitavos, Lda., com sede na Rua do Refúgio, Lote 55, Quinta da Marinha, 2750-006 Cascais, NIPC 507 965 710,com o capital social de € 39.000,00 Euros, neste ato representada pelo seu gerente Manuel dos Reis Correia, maior, portador do BI n.º 2125027, residente em Rua dos Lírios, 23, 2º Esquerdo, 2725 - 362 Mem Martins, pela presente constitui seus bastantes procuradores os Senhores Drs. José Luís Moreira da Silva, Alexandre Roque, Ivone Rocha, Manuel Teves Vieira, Isabel Pires Marques, Carla Maria Ramos e Paula Baptista Fernandes, Advogados e o Dr. João Marques Rodrigues, Advogado-Estagiário, todos da Sociedade Rebelo de Sousa & Advogados Associados, R.L., com sede na Rua D. Francisco Manuel de Melo, n.º 21, em Lisboa, a quem, com a faculdade de substabelecer, confere, individual e separadamente, os mais amplos poderes forenses em Direito permitidos para representar a mandante no âmbito da alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais, a que respeita o Aviso n.º 13405/2015, publicado no Diário da República, 2.ª Série, de 17 de novembro de 2015, e todos os atos subsequentes desse procedimento, e, de uma forma geral, praticar todos os atos que se mostrem necessários, próprios ou convenientes aos mencionados fins.

Lisboa, 07 de dezembro de 2015

Quinta dos Oitavos, Lda.
A Gerência

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

E – DCID/2015/12869
29-12-2015

ID 90

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
Quinta dos Oitavos, LDA – Alteração do Plano Diretor Municipal – Participação Preventiva.

À DORT 2015/12/30 Ao GRUPO DE TRABALHO DA ALTERAÇÃO DO PDM, PARA OS FINS DEVIDOS. JOÃO MONTES PALMA, Arq.º Chefe da DORT O presente juntou-se ao processo na pasta "Alteração do PDM 2015 - Pasta 01". Rita Sousa 30.12.2015 O presente registo anexou-se ao registo Entrados 2015/21317, de 29.12.2015, por ser de igual conteúdo, diferenciando-se apenas o modo de entrega	(um por email e outro por entrega presencial). Rita Sousa 04.01.2016

ADVOGADOS
Sociedade Rebelo de Sousa & Advogados Associados, RL

Exmo. Senhor
Dr. Carlos Carreiras
M.I. Presidente
Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro
2754-501 Cascais
(PMP)

29 de dezembro de 2015

Assunto: Aviso n.º 13405/2015, publicado no DR, 2.ª Série, de 17.11.2015
Processo de alteração do PDM de Cascais - Transposição Planos Especiais de Ordenamento do Território
Participação Preventiva

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Cascais,

A QUINTA DOS OITAVOS, LDA., ("**Interessada**" ou "**Quinta dos Oitavos**") com sede na Rua do Refúgio, Lote 55, Quinta da Marinha, 2750-006 Cascais, NIPC 507 965 710, tomou conhecimento, através do Aviso acima referenciado, da abertura de período de Participação Preventiva de interessados no âmbito do processo de alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais ("**PDM**"), com vista à transposição do conteúdo dos Planos Especiais de Ordenamento do Território aplicáveis no concelho de Cascais, nomeadamente do Plano de Ordenamento de Orla Costeira Sintra-Sado e do Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais.

Refere-se naquele Aviso que este período de Participação Preventiva se destina à formulação de sugestões e à apresentação de informações, de todos os interessados, sobre todas e quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do presente processo de alteração, em conformidade com o deliberado pela Câmara Municipal de Cascais ("**CMC**"), em 26.10.2015.

É nesse quadro que apresentamos a presente exposição.

I. Enquadramento

1. A Quinta dos Oitavos é proprietária de dois lotes de terreno, sitos na Quinta da Marinha, em Cascais, adquiridos em 2006 e 2008, descritos na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais, sob as fichas 6453[1] e 6452[2], da Freguesia de Cascais, resultantes da operação de loteamento titulada pelo Alvará 973, emitido em 29.03.1995, objeto de aditamento em 19.04.2010 (unificação de dois lotes).

De acordo com informações obtidas, aqueles lotes situam-se em área territorialmente abrangida pelo Plano de Ordenamento de Orla Costeira Sintra-Sado ("**POOC Sintra-Sado**") e pelo Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais ("**Plano do Parque Natural Sintra-Cascais**").

A Quinta dos Oitavos assume, assim, a qualidade de interessada atendendo ao âmbito do presente processo de alteração do PDM – transposição de Planos Especiais de Ordenamento do Território ("**PEOT**").

II. Questões

2. De acordo com a análise que a Quinta dos Oitavos faz dos Regulamentos do POOC Sintra-Sado[3] e do Plano do Parque Natural Sintra-Cascais[4], os mesmos não são impeditivos da realização das operações urbanísticas previstas naquele alvará de loteamento.

Aliás, já depois da publicação dos Regulamentos do POOC Sintra-Sado e do Plano do Parque Natural Sintra-Cascais, em 2003 e 2004, respetivamente, a CMC licenciou durante vários anos a construção nos lotes desses alvarás.

E, como acima referido, em 19.04.2010, também após a publicação dos Regulamentos dos Planos aqui em causa, a CMC emitiu aditamento àquele Alvará, no qual constam, de forma

[1] Disponível através do código de acesso: PP-1205-58092-110503-006453.
[2] Disponível através do código de acesso: PP-1205-58106-110503-006452.
[3] Aprovado pela RCM 86/2003, de 03.06.2003, publicado no DR, I Série B, de 25.06.2003.
[4] Aprovado pela RCM 1-A/2004, de 07.01.2004, publicado no DR, I Série B, de 08.01.2004.

muito clara, a área de construção, número de fogos, número de pisos e finalidade de/para cada lote.

Com efeito, o art. 17.º do Regulamento do POOC Sintra-Sado ressalva expressamente as "*licenças e autorizações já emitidas*", no que respeita à proibição de licenciamento de novas construções. Por seu turno, o art. 43.º/7 do Regulamento do Plano do Parque Natural Sintra-Cascais remete neste âmbito para o POOC Sintra-Sado, pelo que, sendo os direitos anteriormente concedidos por licenças emitidas salvaguardados no âmbito do POOC, essa salvaguarda estende-se ao quadro regulamentar do Plano do Parque Natural Sintra-Cascais.

Este terá sido também o entendimento da CMC, a qual, pelo menos até muito recentemente, licenciou construções para os lotes em causa, como acima referido.

3. No entanto, segundo o que foi recentemente transmitido à Quinta dos Oitavos por proprietários de lotes na zona, nos tempos mais recentes a CMC terá passado a emitir informação desfavorável em pedidos de informação prévia ("**PIP**") e a rejeitar comunicações prévias para a construção em lotes abrangidos por alvará de loteamento, na área do POOC Sintra-Sado, com base no referido art. 17.º do respetivo Regulamento, por ter passado a entender (supomos) que o mesmo não salvaguardaria direitos concedidos por licenças de loteamento, desconhecendo a Quinta dos Oitavos se a CMC mantém atualmente esse seu suposto entendimento, que contraria o seu entendimento anterior.

Por outro lado, a Quinta dos Oitavos também teve recentemente conhecimento de Deliberação da CMC de 25.06.2012, em que, por um lado, se

> reconhecia que as situações tituladas por alvarás de loteamento nesta área, são, pelo menos, "*criadoras de legítimas espectativas de tutela*",

E, por outro lado, neste quadro,

> determinava que fosse dado conhecimento dessa deliberação "*à Agência Portuguesa do Ambiente, para no âmbito das suas competências desencadear a suspensão da vigência da norma constante do artigo 17º do POOC Sintra Sado, relativamente às áreas abrangidas por alvará de loteamento, legalmente aprovado, antes da entrada em vigor do POOC Sintra Sado*".

Mais se refere naquela Deliberação Municipal que

> não existem "*relevantes interesses relacionados com o ordenamento e ocupação do território*" que justifiquem uma restrição dos direitos dos proprietários dos lotes, "*atendendo à percentagem de operações que serão abrangidas por esta interpretação e o reduzido impacte que as mesmas terão na globalidade do* território".

Referindo-se ainda que

> "*a esfera jurídica dos particulares* (...) *ser*(ia) *afetada de forma desproporcional caso aquelas posições sejam postas em causa*" e que, mesmo "*a atribuição de eventuais indemnizações aos particulares afetados não só não permitirá a adequada compensação da sua efetiva lesão como afetará, em grande medida, interesses económicos e financeiros do Município e do Estado*", sem que interesses relacionados com o ordenamento do território o justifiquem.

4. Ora, **não tendo sido efetuada qualquer alteração até ao presente no quadro Regulamentar do POOC Sintra-Sado e do Plano do Parque Natural Sintra-Cascais, após aquela Deliberação da CMC, de 25.06.2012, é exatamente este o momento - o da transposição do conteúdo destes PEOT para o PDM - que permite a resolução e clarificação das questões** referidas naquela Deliberação, se a CMC mantém um entendimento restritivo, o que implica a análise concreta e individualizada das normas em causa, ao invés de uma transposição em bloco e "cega" dos Regulamentos do POOC Sintra-Sado e do Parque Natural Sintra-Cascais.

E, **neste momento, como veremos, essa competência pertence à CMC** e não a qualquer outra entidade.

Aliás, além de não termos dúvidas que a CMC assim o fará, desde logo por o imporem as regras e princípios que norteiam a sua atividade, se a CMC não adoptar um procedimento em conformidade com o preconizado naquela Deliberação de 25.06.2012 - agora que lhe cabe a competência para o efeito -, estará a violar, nesse momento, o que na mesma foi decidido.

III. Competência da CMC para a Resolução das Questões

5. De acordo com o quadro legal decorrente da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo ("**Lei de Bases**"), aprovada pela Lei 31/2014, de 30 de maio, apenas os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal vinculam, direta e imediatamente, os particulares (art. 46.º/2 da Lei de Bases).

No mesmo sentido, no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo DL 80/2015, de 14 de maio ("**Novo RJIGT**), estabelece-se que apenas os planos territoriais vinculam, direta e imediatamente, os particulares, ou seja os Planos Diretores Municipais, os Planos de Urbanização e os Planos de Pormenor (v. art. 3.º/2 do RJIGT; cfr. art. 2.º/4, b) a d), e 5 do RJIGT).

Trata-se, assim, de uma alteração muito significativa de paradigma no âmbito do ordenamento do território: no novo quadro legal, os planos especiais deixam de vincular diretamente os particulares, apenas o fazendo os planos municipais e intermunicipais de ordenamento do território.

Por esta razão se prevê no art. 78.º da Lei de Bases e no art. 198.º do Novo RJIGT a realização de procedimentos de transposição do conteúdo dos PEOT para os planos municipais e intermunicipais.

Mas, em nenhum local desses regimes se impõe que essa transposição seja "cega" ou em bloco dos PEOT existentes, nem se derrogam as competências legalmente atribuídas aos municípios de ordenamento do seu território.

Antes pelo contrário, impõe-se que os municípios exerçam essas suas competências, sem prejuízo de eventual posterior ratificação pelo Governo, se considerada necessária, nos termos do art. 51.º da Lei de Bases e do art. 91.º do Novo RJIGT, como previsto no art. 198.º/3 do Novo RJIGT, nos casos de não coincidência entre os PEOT e o transposto para os PDMs.

No caso em apreço, desde logo decorre da Deliberação da CMC, de 25.06.2012, acima referida, que a questão (a manter-se) deve ser esclarecida no âmbito da presente transposição, sob pena de agora – quando a matéria é da competência da CMC – se contrariar o que então foi decidido pela própria.

6. Neste sentido, veja-se o "*Guia Metodológico para a Integração dos Planos Especiais*"[5], referido no ofício da CCDRLVT para a CMC, de 26.06.2015, relativo precisamente ao presente procedimento de transposição.

Com efeito, no ponto 3.2. desse "*Guia Metodológico*", totalmente aplicável à situação em apreço, e atualizado pelo facto de, entretanto, o art. 198.º/3 do Novo RJIGT ter consagrado expressamente o que aí era preconizado, escreve-se:

> "***3.2. A ratificação do PDM***
>
> *Por forma a evitar conflitos de atribuições desnecessários, e nos termos do referido no ponto 2.1, consideramos que na transposição dos planos especiais, deve ser analisada e acautelada esta situação, devendo a classificação e qualificação do uso do solo ser determinada pela estratégia municipal e pelas normas dos planos diretores municipais.*
>
> *Em caso de deteção de erros ou de incongruências absolutas, deve ser ponderada a possibilidade que a Lei de Bases consagra no seu artigo 51.º[6], o qual admite a ratificação de planos diretores intermunicipais e planos diretores municipais incompatíveis com programas especiais.*
>
> *O processo de ratificação poderá também revelar-se útil para assegurar a articulação do processo de transposição das normas dos planos especiais, quando os mesmos estejam em processo de alteração ou revisão.*
>
> *Nestes casos, sempre que o processo de revisão ou alteração não esteja concluído, findos os três anos que a lei de bases concedeu para a transposição, a ratificação permitirá que os PDM consagrem já algumas disposições que serão alteradas ou revogadas por via do processo de revisão dos planos especiais.*
>
> *A possibilidade de alterar normas dos planos especiais de ordenamento do território, submetendo a ratificação os planos diretores municipais que incorporem tais normas, parece-nos uma solução muito interessante e que encontra previsão no Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial em fase final de aprovação[7].*

---

[5] Disponível em: http://www.google.pt/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=1&ved=0ahUKEwiugs6ytfLJAhVMhhoKHSatAuUQFggaMAA&url=http%3A%2F%2Fwww.dgterritorio.pt%2Fficheiros%2Fintegracao_do_conteudo_dos_planos_especiais_guia_metodologico&usg=AFQjCNEr8a9Uj1MlMuNKR8KhRdgHGEZLCg&bvm=bv.110151844,d.ZWU

[6] E hoje o art. 198.º/3 do Novo RJIGT prevê expressamente.

[7] Entretanto já aprovado, prevendo-se o aqui preconizado no art. 198.º/3 deste Novo RJIGT.

De facto, manifesta-se algo contraditório e inútil transpor para os PMOT normas que, à partida, a entidade dona do plano especial de ordenamento do território considera desatualizadas.

Contudo, este exercício de «trabalhar» em simultâneo na revisão dos ainda planos especiais de ordenamento do território e na transposição destas novas normas para os PMOT exigirá sempre um exigente esforço de concertação entre as comissões de coordenação e desenvolvimento regional e as entidades responsáveis pelos planos especiais, de modo a que a 29 de junho de 2015 possam estar identificadas as normas (do plano especial revisto) a transpor para os PDM.

Certo é que tal esforço terá a virtualidade de através de um único procedimento obter dois resultados: por um lado, assegurar a revisão dos planos especiais de ordenamento do território, e, por outro lado, garantir a transposição para os PDM de normas atuais.

No entanto, o mecanismo da ratificação deve ser considerado como uma possibilidade excecional nomeadamente quando se verifique uma evidência concreta da inadequabilidade do consagrado no plano especial.

Por último, refira-se que mesmo que não ocorra a revisão dos PEOT em simultâneo com a transposição das normas, sempre deverá ser efetuado um exercício de correção de erros, lapsos e discrepâncias existentes entre os dois níveis de planos de ordenamento do território." (sublinhados nossos).

7. No caso que temos vindo a expor, **verifica-se precisamente esta última situação**, reconhecido pela CMC, como decorre da sua Deliberação de 25.06.2012, caso seja seguida uma interpretação restritiva do POOC Sintra-Sado, como parece ter sido o caso da CMC no período mais recente (o que se desconhece se a CMC mantém).

Como resulta daquela Deliberação da CMC, não existe ao nível urbanístico e ambiental qualquer justificação para uma interpretação restritiva do POOC Sintra-Sado e do Plano do Parque Natural Sintra-Cascais, no que respeita às áreas abrangidas pelos alvarás de loteamento identificados na Deliberação de 25.06.2012. Também no quadro da CCDRLVT e da Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. ("APA"), não há notícia de qualquer justificação para um entendimento restritivo.

Ora, o procedimento de transposição de normas dos PEOT constitui agora o momento adequado para esclarecer um problema que, ao que se julga saber, terá sido criado por

divergências interpretativas de natureza meramente formal, relativas à relação entre as situações tituladas por alvará de loteamento e os posteriores POOC Sintra-Sado e Plano do Parque Natural Sintra-cascais.

E tal assim é, na medida em que o que se pretende não é uma transposição cega e em bloco dos PEOT. Ou melhor, de acordo com aquele "*Guia Metodológico para Integração do conteúdo dos Planos Especiais*", "*a transposição das normas deve garantir os objetivos e não a redação ipsis verbis, por forma a garantir a coerência normativa do PDM*"[8]. Aliás, o que se pretende é que este processo envolva "*uma análise e reflexão sobre objetivos prosseguidos pelos planos especiais, o seu conteúdo material e a sua execução, de forma a compatibilizar os regimes de salvaguarda de valores e recursos naturais com a estratégia municipal subjacente ao regime do uso do solo,* sem prejudicar a coerência global"[9].

Com efeito, contrariamente ao que se verificava na recente alteração do PDM de Cascais[10], a Lei de Bases, aprovada pela Lei 31/2014, de 30 de maio, e o Novo RJIGT aprovado pelo DL 80/2015, de 14 de maio, já são aplicáveis ao presente procedimento de transposição, porquanto, de acordo com o disposto no art. 82.º/1 da referida Lei de Bases, "*a presente lei aplica-se aos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais pendentes à data da sua entrada em vigor que ainda não tenham iniciado o respetivo período de discussão pública, sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados e dos direitos preexistentes e juridicamente consolidados*" (cfr. art. 197.º/ do Novo RJIGT).

Neste quadro, o art. 51.º da Lei de Bases estabelece agora a possibilidade de ratificação de planos territoriais intermunicipais e/ou municipais, nos casos em que, no âmbito da sua elaboração/alteração e aprovação, seja suscitada pela associação de municípios ou pelo município a sua incompatibilidade com programa especial, regional ou sectorial. Deste modo, a ratificação, total ou parcial, pelo Governo do plano diretor intermunicipal ou do plano diretor municipal tem como efeito a **revogação ou a alteração das normas do programa regional, sectorial ou especial incompatíveis** com as opções municipais ou intermunicipais ratificadas. Ou seja, face a este novo regime legal, através da ratificação são revogadas as normas dos PEOT que sejam consideradas incompatíveis.

---

[8] *Cf.* Guia Metodológico para Integração do conteúdo dos Planos Especiais pág. 29.
[9] *Cfr.* Guia Metodológico para Integração do conteúdo dos Planos Especiais, pág. 19.
[10] Publicado no DR, 2.ª Série, de 29.06.2015, através do Aviso 7212-B/2015.

No mesmo sentido, veja-se o art. 91.º do Novo RJIGT, cuja aplicação ao presente processo de transposição está expressamente prevista no art. 198.º/3 do Novo RJIGT. Aliás, está em causa uma solução plena e amplamente consagrada no referido art. 91.º do Novo RJIGT. De acordo com este normativo,

> "*a ratificação de plano diretor municipal implica a revogação ou a alteração de disposições constante do programa sectorial, especial ou regional em causa e dos respetivos elementos documentais, de modo a que traduzam a atualização da disciplina vigente*" (n.º 1).

Na mesma linha de pensamento, o "*Guia Metodológico para Integração do conteúdo dos Planos Especiais*", acima indicado, é claro quando refere que, por forma a evitar conflitos de atribuições desnecessários, a transposição dos planos especiais deve acautelar esta situação. Por isso,

> "*em caso de detecção de erros ou de incongruências absolutas, deve ser ponderada a possibilidade que a Lei de Bases consagra no seu artigo 51.º, o qual admite a ratificação de planos diretores intermunicipais e planos diretores municipais incompatíveis com programas especiais*"[11].

Ademais, poderá estar também em causa um problema de zonamento, o qual, de acordo com o Guia Metodológico para Integração do Conteúdo dos Planos Especiais, deve também ser tido em consideração aquando da transposição, uma vez que

> "*nesta sede importa assegurar que na transposição dos conteúdos dos planos especiais para os PDM seja adotada uma lógica de ponderação da forma como se faz a transposição de zonamento das classes e categorias de espaço, nomeadamente dos parâmetros que definem cargas, densidades, regras de inserção paisagística ou outros relevantes e que condicionam o regime de uso do solo*" [12].

Está, por isso, em causa uma questão **que deve ser resolvido/esclarecida[13] nesta sede – a da transposição dos planos especiais –, agindo a CMC em conformidade com o por si anteriormente decidido, na Deliberação de 25.06.2012, agora que lhe cabe a competência para a questão**.

---

[11] Guia Metodológico para Integração do conteúdo dos Planos Especiais, pág. 36; cfr. também, atualmente, no mesmo sentido o art. 91.º e 198.º do Novo RJIGT.

[12] Cfr. Guia Metodológico para Integração do conteúdo dos Planos Especiais, pág. 24.

[13] Fazemos referência a "resolvida/esclarecida" atendendo às informações que nos foram transmitidas de que a CMC estaria nos tempos mais recentes a emitir informações desfavoráveis em PIP e a rejeitar comunicações prévias, com base nestes PEOT, desconhecendo-se se a mesma ainda mantém esse entendimento.

Aliás, de acordo com o artigo 91.º/2 do Novo RJIGT a ratificação pelo Governo de plano diretor municipal *"ocorre, por solicitação do órgão responsável pela respetiva elaboração, quando no âmbito do procedimento de elaboração e aprovação tiver sido suscitada, por si ou pelos serviços ou entidades com competências consultivas, a* (referida) *incompatibilidade"*, sendo que, no caso em apreço, o órgão responsável pela presente alteração do PDM é a CMC e, como acima referido, a aplicação deste preceito ao presente procedimento está expressamente prevista no art. 198.º/3 do Novo RJIGT.

Muito se estranharia se agora, quando o pode fazer por si, a CMC não fizesse o que então tinha solicitado a outros (APA)!

IV. Dos Direitos Adquiridos

8. Permitimo-nos fazer aqui uma muito breve referência aos direitos decorrentes das operações de loteamento licenciadas pela CMC.

Na sequência do licenciamento dessas operações de loteamento, foram constituídos e registados os lotes de terreno, posteriormente adquiridos por terceiros, totalmente alheios àquelas operações, como é o caso da Quinta dos Oitavos, mas que, naturalmente, apenas os adquiriram pelo que resultava das operações de loteamento licenciadas pela CMC que, em termos muito claros, definiam e fixavam o aproveitamento urbanístico de cada lote de terreno.

De resto, para os lotes em causa - validamente constituídos através de operações de loteamento -, a CMC licenciava, autorizava e/ou admitia comunicações prévias para a realização das construções previstas nos alvarás de loteamento, mesmo depois de publicados os Regulamentos do POOC Sintra-Sado e do Plano do Parque Natural Sintra-Cascais.

Conforme já acima referido, a formulação do art. 17.º do POOC Sintra-Sado, ao referir que *"sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas, é proibida a emissão de licença ou autorização de novas construções, bem como de ampliação das existentes"*, a nosso ver - e também da CMC, pelo menos no passado recente - só pode ser interpretado no sentido de

que este preceito salvaguarda os direitos conferidos pelas licenças de loteamento já emitidas à data de entrada em vigor do POOC.

Concretamente, no que respeita ao loteamento titulado pelo alvará 973, emitido em 29.03.1995, em que se situam os lotes da Quinta dos Oitavos, é pacífica, para todas as entidades envolvidas, a validade da licença de loteamento.

Quer o POOC Sintra-Sado, quer o Plano do Parque Natural Sintra-Cascais são posteriores à emissão do referido alvará. A este propósito, o art. 17.º do POOC, nomeadamente no segmento em que se refere que "(...) *sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas* (...)", vai no sentido de estas licenças abrangerem não só as licenças de construção já emitidas, mas também as licenças de loteamento.

Com efeito, apenas este entendimento se afigura consentâneo com o princípio da não retroatividade de leis restritivas de direitos, liberdades e garantias (*cf.* artigo 18.º da Constituição da República Portuguesa) e com o princípio da confiança subjacente ao princípio do Estado de Direito Democrático (*cf.* artigo 2.º também da Constituição da República Portuguesa).

Por sua vez, o n.º 7 do art. 43.º do Regulamento do Plano do Parque Natural Sintra-Cascais, apenas pode significar que nessas áreas é aplicável o regime do POOC, o qual, como vimos, deve ser interpretado como salvaguardando os direitos adquiridos por força dos licenciamentos de loteamento.

De resto, independentemente da interpretação destes preceitos, não se pode deixar de entender que a licença de loteamento confere aos interessados um verdadeiro direito a edificar a construção projetada na licença.

Aliás, a definição legal de loteamento tal como consta do artigo 2.º, alínea i) do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação[14] ("RJUE") refere que "*as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento*". Ora, desta definição resulta que o elemento caraterizador da operação de loteamento é precisamente a sua finalidade: o destino à edificação urbana.

[14] Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

Nas palavras de FERNANDA PAULA OLIVEIRA[15], "(...) *os loteamentos urbanos correspondem a uma conduta voluntária determinadora quer de uma divisão predial (material ou meramente jurídica),* (...) *que dá origem à formação de unidades prediais autónomas (novos prédios urbanos perfeitamente individualizados e objeto de direito de propriedade nos termos gerais), os quais se destinam a imediata ou subsequentemente a edificação*". E acrescenta que "*é este último aspecto – o destino e subsequente da referida unidade predial a edificação urbana, o qual fica, desde logo definido e estabilizado com o licenciamento (ou admissão da comunicação prévia) do loteamento – que carateriza a realidade jurídica que é um lote e que o distingue das restante unidades prediais que não detêm esse* estatuto"[16].

Relativamente aos direitos conferidos pela licença de loteamento, apesar de a construção depender de comunicação prévia, a verdade é que licença de loteamento define de forma irreversível a forma e condições em que as edificações que foram projetadas serão construídas, incluindo, entre outros, o número de fogos, a afetação e divisão de espaços, a concreta área de construção, área de implantação, número de pisos (*cf.* art. 77.º/1/e) do RJUE). Novamente, nas palavras de FERNANDA PAULA OLIVEIRA,

> "*dado o facto de as condições urbanísticas da edificação se encontrarem definidas e estabilizadas com a licença de loteamento, este acto terá, como veremos, caraterísticas especificas, de entre as quais se realça a sua função de mera verificação da conformidade urbanística do projeto de edificação com as prescrições constantes do alvará de loteamento para o respetivo lote*"[17].

São estes elementos que ficam estabilizados com a licença de loteamento, os quais não são passíveis de serem alterados numa fase posterior - exceto no âmbito de alteração ao licenciamento de loteamento -, mesmo no que se refere ao procedimento de comunicação prévia da construção propriamente dita. Em suma, **o licenciamento da operação de loteamento cria para o adquirente um conjunto de garantias em como a edificação prevista será concretizada nos termos exatos em que se encontra projetada na licença.**

Sucede que, para além das garantias de construção, a licença de loteamento, como referido, confere ainda aos adquirentes dos lotes **o direito a concretizar a edificabilidade**

---

[15] *Cfr.* Loteamentos Urbanos e Dinâmica das Normas de Planeamento, pág. 88, Almedina, Setembro de 2009.
[16] *Cfr. ob. cit idem ibidem.*
[17] Cfr. *ob. cit,* pág. 89.

para eles previstas, razão pela qual as edificações a concretizar apenas dependem de um mero procedimento de comunicação prévia. Aliás, o procedimento de comunicação prévia "*serve apenas para verificar se o direito que se pretende exercer coincide com o que consta daquela licença ou admissão de comunicação prévia de loteamento*"[18],

> "(...) *correspondendo a sua admissão a um acto vinculado que se limita a verificar o respeito, por parte do projeto de edificação, das prescrições do loteamento, permitindo, quando tal respeito se verifique, o exercício de um direito pré-existente: o direito à concretização de uma edificação de acordo com os parâmetros definidos para o lote na licença de loteamento ou na respetiva admissão da comunicação prévia*"[19].

Assim

> "*o estabelecimento de um procedimento de comunicação prévia a que ficam sujeitas a edificações a erigir nos lotes tem um sentido preciso: o de que, ainda que a licença de loteamento não seja o título suficiente para que o titular do respetivo lote possa erigir no mesmo, tal licença, ao definir as condições e os parâmetros urbanísticos precisos a que deve obedecer a respetiva edificação, cria o direito a obter uma decisão favorável no âmbito do procedimento de controlo preventivo a ela relativa, a qual deve ocorrer desde que o respetivo projeto cumpra todas as prescrições definidas para o mesmo e que constam expressamente no alvará de loteamento*"[20].

Ou seja, <u>a licença de loteamento é que é a licença constitutiva do direito a edificar, nomeadamente do direito a construir a edificação nela projetada</u>.

Neste sentido, veja-se também o disposto no n.º 6 do art. 48.º do RJUE, na sua redação atual - ou seja, num quadro legal em que apenas os planos municipais e os intermunicipais de ordenamento do território vinculam diretamente os particulares -, nos termos do qual

> "*enquanto não forem alteradas as condições das operações de loteamento nos termos previstos no n.º 1, as obras de construção, de alteração ou de ampliação, na área abrangida por aquelas operações de loteamento, não têm que se conformar com planos municipais ou intermunicipais de ordenamento*

[18] *Cfr. ob. cit.* pág. 100.
[19] *Cfr. ob. cit. idem ibidem.*
[20] *Cfr. ob. cit.* pp. 101 e 102.

do território ou áreas de reabilitação urbana posteriores à licença ou comunicação prévia da operação de loteamento".

Sendo que, uma eventual alteração das condições das operações de loteamento, que teria que ser formalmente realizada por iniciativa da CMC, nos termos previstos no n.º 1 daquele art. 48.º do RJUE, quando tal alteração se mostre necessária à execução de plano municipal ou intermunicipal de ordenamento - o que não se concede -, determinaria que a CMC ficasse responsável pelo ressarcimento dos danos sofridos, nos termos do n.º 4 desse preceito.

8. Face a tudo o exposto e atendendo em especial à Deliberação dessa Câmara, de 25.06.2012, em que se reconhece que as situações tituladas por alvarás de loteamento na área abrangida por estes PEOT, são, pelo menos, "*criadoras de legítimas espectativas de tutela*", não podemos deixar de **requerer que:**

a) **no âmbito do presente procedimento de alteração do PDM de Cascais, seja tomado em consideração o referido na presente exposição,**

b) bem como tudo o mais aplicável no sentido da **salvaguarda dos direitos conferidos por aqueles alvarás** e da concretização do que já havia sido preconizado por essa Câmara naquela Deliberação de 2012.

Junta-se: Procuração.

Pela QUINTA DOS OITAVOS, LDA,

OS ADVOGADOS

JOSÉ LUÍS MOREIRA DA SILVA
ADVOGADO
Contribuinte 116 540 150 - SF Cascais 1
Cédula Profissional N.º 6868 / Lisboa
Rua D. Francisco Manuel de Melo, n.º 21
1070-085 LISBOA
Tel. 213 132 000 - Fax: 213 132 001
moreira.silva@srslegal.pt

ALEXANDRE ROQUE
ADVOGADO
Contribuinte 215 483 257 - 14.º Bairro Fiscal Lisboa
Cédula Profissional N.º L-14771
Rua D. Francisco Manuel de Melo, n.º 21
1070-085 LISBOA
Tel. 213 132 000 - Fax: 213 132 001
E-mail: alexandre.roque@srslegal.pt

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIÃO
29 FEV. 2016
CASCAIS

PROCURAÇÃO FORENSE

Quinta dos Oitavos, Lda., com sede na Rua do Refúgio, Lote 55, Quinta da Marinha, 2750-006 Cascais, NIPC 507 965 710,com o capital social de € 39.000,00 Euros, neste ato representada pelo seu gerente Manuel dos Reis Correia, maior, portador do BI n.º 2125027, residente em Rua dos Lírios, 23, 2º Esquerdo, 2725 - 362 Mem Martins, pela presente constitui seus bastantes procuradores os Senhores Drs. José Luís Moreira da Silva, Alexandre Roque, Ivone Rocha, Manuel Teves Vieira, Isabel Pires Marques, Carla Maria Ramos e Paula Baptista Fernandes, Advogados e o Dr. João Marques Rodrigues, Advogado-Estagiário, todos da Sociedade Rebelo de Sousa & Advogados Associados, R.L., com sede na Rua D. Francisco Manuel de Melo, n.º 21, em Lisboa, a quem, com a faculdade de substabelecer, confere, individual e separadamente, os mais amplos poderes forenses em Direito permitidos para representar a mandante no âmbito da alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais, a que respeita o Aviso n.º 13405/2015, publicado no Diário da República, 2.ª Série, de 17 de novembro de 2015, e todos os atos subsequentes desse procedimento, e, de uma forma geral, praticar todos os atos que se mostrem necessários, próprios ou convenientes aos mencionados fins.

Lisboa, 07 de dezembro de 2015

Quinta dos Oitavos, Lda.
A Gerência

Adélia Matos

De: Alteração PDM
Enviado: terça-feira, 5 de Janeiro de 2016 11:01
Para: José Luís Moreira da Silva
Cc: Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa
Assunto: RE: Exposição - Partic. Preventiva - Alteração PDM

Exmo. Senhor:

Serve o presente para informar que foi dado o Registo de Entrada **E-2015/21317**, de 29 de dezembro, à sua comunicação/participação.

Melhores cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

www.cascais.PT

CASCAIS Tudo *começa* *nas* pessoas

De: José Luís Moreira da Silva [mailto:moreira.silva@srslegal.pt]
Enviada: segunda-feira, 28 de Dezembro de 2015 18:47
Para: Alteração PDM
Cc: Carlos Carreiras; Alexandre Roque
Assunto: Exposição - Partic. Preventiva - Alteração PDM

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Cascais,

Junto enviámos exposição no âmbito do período de Participação Preventiva do processo de alteração do PDM de Cascais, em conformidade com o previsto no Aviso 13405/2015, publicado no DR, 2.ª Série, de 17.11.2015, solicitando a atenção de V. Exa. para a mesma.

O respetivo original segue em mão.

Com os melhores cumprimentos,

José Luís Moreira da Silva

José Luís Moreira da Silva
Sócio/Partner
T +351 21 313 20 00 | F +351 21 313 20 01
DD +351 21 313 20 76 | M +351 96 110 07 23
moreira.silva@srslegal.pt | www.srslegal.pt

Paula Andrade Baptista
Secretária/Secretary
T +351 21 313 20 00 | F +351 21 313 20 01
DD +351 21 313 20 84 | M +351 91 000 89 55
paula.baptista@srslegal.pt | www.srslegal.pt

Adélia Matos

De: José Luís Moreira da Silva <moreira.silva@srslegal.pt>
Para: Alteração PDM
Enviado: terça-feira, 5 de Janeiro de 2016 11:05
Assunto: Lida:Exposição - Partic. Preventiva - Alteração PDM

A sua mensagem

Para:
Assunto: Exposição - Partic. Preventiva - Alteração PDM
Enviado: 5 de janeiro de 2016 11:05:04 (UTC) Monróvia, Reiquiavique

foi lida em 5 de janeiro de 2016 11:04:59 (UTC) Monróvia, Reiquiavique.

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

E- DCID/2015/12861
28-12-2015

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
Encosta da Parede- Projetos Imobiliários e Turísticos, SA.
Período Participação Participativa – Alteração do Plano Diretor Municipal.

C.DCT 2015/12/29 Ao Grupo de Trabalho da Alteração do PDM, para os devidos efeitos. O presente registo juntou-se ao processo na pasta "Alteração do PDM 2015 - Pasta 01". Rita Sousa 30.12.2015	Fora âmbito

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de

CASCAIS:

ENCOSTA DA PAREDE – PROJECTOS IMOBILIÁRIOS E TURÍSTICOS, S.A., pessoa colectiva n.º 507809653, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa - 1ª Secção, sob o mesmo número, com sede na Avenida Elias Garcia, n.º 76, 5º Esquerdo, 1000 Lisboa, vem, no âmbito da "Alteração do PDM de Cascais – Período de Participação Preventiva" (v. Aviso n.º 13405/2015, de **2015.10.26**, publicado no **DR**, II Série, n.º 225, de 2015.11.17, p.p. 33327), e ao abrigo do disposto nos arts. 6º e 88º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, expor e requerer o seguinte:

1. A ora exponente é proprietária do prédio com a área de **15.417,00 m2**, descrito na 1ª Conservatória de Registo Predial de Cascais, sob o nº. 2992/20001229, e inscrito na matriz sob o artigo 464, secção 81-82 (parte) (v. **Doc. 1**, adiante junto, que aqui se dá por integralmente reproduzido).

2. Por despacho de V. Exa., de **2011.05.03**, foi aprovado um **pedido de informação prévia**, que abrange o terreno em causa, em conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis e na sequência de pareceres favoráveis das diversas entidades consultadas, tendo em vista a construção de um **hotel** (v. **Proc. SPO nº. 428/2009**).

O despacho de V. Exa., de **2011.05.03**, assume **natureza constitutiva de direitos para a ora requerente**, pois **definiu as capacidades edificativas do terreno em causa**, extinguindo restrições ao exercício do seu direito de propriedade (v. Acs. **STA** de 2004.06.16, **Proc.** 440/04; de 1999.05.13, **Proc.** 40096; de 1990.05.15, **Proc.** 28159; de 1989.01.10, **Proc.** 17578, todos in www.dgsi.pt) e integra actualmente **caso decidido** ou **resolvido**, pelo que "não mais pode, dentro dos limites desse julgado administrativo, ser questionado" (v. Acs. STA de 1993.06.09, **Proc.** 13398; de 2003.05.21, **Proc.** 1834/02; de 1994.11.22, **Proc.** 33440; de 1994.02.10, **Proc.** 32363; de 1994.01.25, **Proc.** 32490; de 1993.12.21, **Proc.** 32473; de 1993.12.21, **Proc.** 32112; de 1993.10.14, **Proc.** 32281, todos in www.dgsi.pt).

O referido acto **auto-vincula** ainda os órgãos e serviços do Município de Cascais aos quais é imputável (v. Freitas do Amaral, **Curso de Direito Administrativo, II/441**), constituindo e

determinando inequivocamente a "repercussão de certos efeitos jurídicos vinculativos na sua própria esfera" (v. J. Taborda Gama, **Decisão de Auto-vinculação e Acto Administrativo Devido**, FDL, 2003, p.p. 22), os quais são admissíveis sempre "que respeite(m) a casos concretos e não a um tipo de acto abstractamente prescrito" (v. Sérvulo Correia, **Legalidade e Autonomia Contratual nos Contratos Administrativos**, 1987, p.p. 753; cfr. ainda, Sinde Monteiro, **Responsabilidade por Conselhos, Recomendações ou Informações**, 1989, p.p. 480 e 481, nota 69).

3. De acordo com o **Plano Director Municipal de Cascais** ratificado Resolução do Conselho de Ministros nº. 96/97 (v. DR, I Série-B, nº. 139, de 1997.06.19 – fls. 2970 e segs.), e aplicável à referida operação urbanística, o prédio em causa integra-se em três classes de espaços: Espaço Urbano de Baixa Densidade; Espaço Urbanizável, na categoria de Espaço de Desenvolvimento Turístico; e Espaço de Equipamento.

4. Na **Proposta de Alteração do Plano Director Municipal de Cascais** não podia, nem pode assim deixar de ser assegurado o **respeito pelos direitos adquiridos da ora exponente e pelas situações jurídicas já validamente constituídas** (v. art. 3º/1/i) da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio; cfr. art. 76º/4 do DL 80/2015, de 14 de Maio), maxime o referido **acto constitutivo de direitos** (v. art. 266º da **CRP**; cfr. arts. 3º, 4º e 6º-A do **CPA**).

Nesta conformidade e visando ultrapassar definitivamente as questões que se suscitam, permitimo-nos sugerir a manutenção da classificação e parâmetros urbanísticos previstos **para o prédio em causa**, no **PDM ratificado Resolução do Conselho de Ministros nº. 96/97**, que asseguram e permitem a execução da solução urbanística expressamente aceite e aprovada por V. Exa., em **2011.05.03**.

5. Em qualquer dos casos e procurando evitar perder-se uma oportunidade única de se encontrar uma solução urbanística adequada às características e localização da área em causa, a ora exponente desde já manifesta a sua total disponibilidade para analisar juntamente com V. Exa. e com os Serviços Municipais todas as questões que eventualmente se suscitem, em conformidade com os fins e objectivos que se pretende alcançar mediante a alteração do projecto de Alteração do PDM, em discussão.

NESTES TERMOS,

Requer a V. Exa. que, na versão final da proposta do PDM de Cascais e, concretamente, na definição do regime do uso do solo e de edificabilidade previsto para a subcategoria de espaço onde se integra o terreno em causa, sejam levadas em conta as propostas agora apresentadas.

Confiada no elevado espírito de Justiça de V. Exa., respeitosamente

JUNTA-SE: Certidão Predial.

E.D.

A REQUERENTE

Encosta da Parede
Projectos Turísticos e Imobiliários S.A.
O Presidente do Conselho de Administração

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-1158-91056-110507-000481

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 18469, Livro Nº: 54

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO
SITUADO EM: Corriola

Á. TOTAL: 15417 M2
ÁREA DESCOBERTA: 15417 M2

MATRIZ nº: 464
SECÇÃO Nº: 81-82 (PARTE)

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Parcela de terreno - Norte: Via Pública Projectada no plano de urbanização da quinta das Taínhas; Nascente: Fazenda Nacional e sanatório dos turberculosos da Fazenda Nacional e com José Carlos dos santos; Sul: Estrada Marginal; josé Carlos dos santos e Joaquim Agostinho Fernandes; poente: Passagem de Peões da mesma urbanização e com Carlos Santos e Joaquim agostinho Fernandes.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Elsa Maria Monteiro da Silva Henriques

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 50 de 2007/01/09 - Aquisição

CAUSA : Cisão

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ENCOSTA DA PAREDE PROJECTOS IMOBILIÁRIOS E TURÍSTICOS, SA
Morada: Avª elias Garcia, nº 76, 5º Esq., Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** COTAI - COMPANHIA TÉCNICA DE ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS SOCIEDADE ANÓNIMA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
Morada: Avenida Elias Garcia, nº 76 - 5º esq.º
Localidade: Lisboa

Reprodução por extractação da Insc. G-3

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Elsa Maria Monteiro da Silva Henriques

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 15-09-2015 e válida até 15-03-2016

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

E-DCID/2015/12886

29-12-2015

DU 21

DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
Zaphira Capital OU - Plano Diretor Municipal-Participação Preventiva

Ao DU, para fins devidos.

4.1.16

VITOR SILVA, Arqº Pais.
Director DPE

L. DOPT 2016/01/06

Ao GRUPO DE TRABALHO DA ALTERAÇÃO DO PDM, PARA OS FINS DEVIDOS.

O presente registo juntou-se ao processo documentação na pasta "Alteração do PDM 2015 - Pasta 01."

Rita Sousa 06.01.2016

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIÃO
29 FEV. 2016
CASCAIS

Arq.

ZAPHIRA

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASCAIS

Discussão Pública Preventiva

Quinta da Marinha

Alvará de Loteamento n.º 872/1988, de 22 de novembro de 1988

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
Atendimento Municipal

Registo n.º E DGID/2015/12886
Data: 29 / 12 / 2015
Assinatura: Ma. Rodrigues

Exmo. Senhor
Eng. Carlos Carreiras
Presidente da Câmara Municipal de CASCAIS
Praça 5 de Outubro
2754-501 Cascais

Zaphira Capital OÜ, com sede em Viru väljak 2, Tallinn 10111, República da Estónia, com o n.º de registo comercial 12627945, e com o NIPC (entidade equiparada) 980 524 237, adiante designada por EXPONENTE, tendo tido conhecimento que se encontra em discussão pública preventiva a alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Cascais (cfr. Aviso nº13405/2015, publicado no Diário da República nº22, 2.ª Série, de 17 de novembro), com vista à transposição do conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território aplicáveis na área do Concelho, vem apresentar a presente

SUGESTÃO SOBRE A PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PDM DE CASCAIS, para a área de intervenção do Alvará de Loteamento n.º872/1988, na Quinta da Marinha,

nos termos e com os fundamentos seguintes:

1. A EXPONENTE, enquanto potencial interessada na aquisição de lotes na Quinta da Marinha, constituídos pelo Alvará de Loteamento n.º872/1988, tem interesse na concretização do Alvará de Loteamento

www.zaphiracapital.com | info@zaphiracapital.com
Metro Plaza, Viru väljak 2, 10111 Tallinn, Estonia

em referência, o qual instituiu a nova estrutura fundiária da propriedade e definiu o uso de cada um dos lotes.

2. Posteriormente à emissão do referido Alvará de Loteamento foi criado o Parque Natural de Sintra Cascais pelo Decreto Regulamentar nº 8/94, de 11 de março, cujo Plano de Ordenamento viria a ser aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 9/94, de 11 de março.

3. Este instrumento viria a ser revisto em 2004, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8 de janeiro, integrando a área do loteamento referido em "Área de Protecção Parcial Tipo II" e "Área de Valorização Cultural e Patrimonial", com um regime de salvaguarda bastante restritivo.

4. Ora, sendo o Alvará de Loteamento, o título que torna eficaz o ato administrativo de aprovação da operação de loteamento, o qual consubstancia o ato constitutivo do direito a concretizar a referida operação, que se consolidou na ordem jurídica, impõe-se que as Entidades Administrativas reconheçam e salvaguardem esse ato e os seus efeitos.

5. Acresce que, sendo a classificação e qualificação do solo função exclusiva dos planos intermunicipais e municipais de ordenamento do território, não pode um plano especial, por via do seu regime de proteção, alterar o regime do uso do solo, sem que tal resulte expresso do regulamento e se preveja as consequências indemnizatórias dessa decisão.

6. Assim, no procedimento de alteração, por adaptação, do PDM de Cascais, o referido Alvará de Loteamento deve constar da carta dos

www.zaphiracapital.com | info@zaphiracapital.com
Metro Plaza, Viru väljak 2, 10111 Tallinn, Estonia

compromissos pré-existentes e beneficiar do estatuto consagrado no artigo 133.º do PDM de Cascais, salvaguardando-se que nos aspetos omissos, como é o caso dos parâmetros urbanísticos, se aplica diretamente o PDM de Cascais, por ser este o instrumento a que a lei reconhece esta capacidade (cf. artigo 96.º/1.al. k) do DL n.º 80/2015, de 14 de maio), não sendo o Alvará de Loteamento afetado por qualquer regime de salvaguarda posteriormente fixado.

Em qualquer caso, afigura-se como conveniente que na transposição das normas dos planos especiais – neste caso do Plano do Parque Natural -, seja uma vez mais e à semelhança do que consta hoje do artigo 133.º do regulamento do PDM de Cascais Revisto, salvaguardada a aplicação dos parâmetros constantes dos alvarás emitidos em vigor, aplicando-se supletivamente as normas do Regulamento do PDM, nos casos de insuficiência ou omissão de alguns parâmetros.

Deste modo e para salvaguardar a situação descrita, propomos que sejam incluídas as seguintes normas no atual artigo 133.º do Regulamento do PDM Revisto:

(1) Os direitos conferidos por autorizações ou licenças deferidas e tituladas por Alvará de Loteamento, previamente à entrada em vigor dos planos especiais de ordenamento do território, mantêm-se válidos e eficazes, nos termos da legislação aplicável.

(2) Nos casos previstos no número anterior, em caso de insuficiência ou omissão do Alvará de Loteamento,

www.zaphiracapital.com | info@zaphiracapital.com
Metro Plaza, Viru väljak 2, 10111 Tallinn, Estonia

aplicar-se-ão os parâmetros definidos no presente Plano para a categoria de solo onde se insere.

E.D.

A EXPONENTE

www.zaphiracapital.com | info@zaphiracapital.com

Metro Plaza, Viru väljak 2, 10111 Tallinn, Estonia

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

E-DCID/2015/12901

29-12-2015

ID 22

DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
CPU Architects International, Lda - Plano Diretor Municipal-Participação Preventiva

A DPT, p/ os fins devidos

4.1.16

VITOR SILVA, Arq.º Pais.
Director DPT

C. DORT 2016/01/06
Ao Grupo de Trabalho da Alteração do PDM, para os fins devidos.

JOÃO MONTES PALMA, Arq.º
Chefe da DORT

O presente registo juntou-se ao processo na pasta "Alteração do PDM 2015 - Pasta 01".
Rita Soares 06.01.2016

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIÃO
29 FEV. 2016
CASCAIS

Alg.

CPU
ARCHITECTS
INTERNATIONAL

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
Atendimento Municipal
Registo n.º SW 80354 DGD-2015-12901
Data: 29 / 12 / 2015
Assinatura: Ana Rodrigues

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASCAIS
Discussão Pública Preventiva
Quinta da Marinha
Alvará de Loteamento n.º 872/1988, de 22 de novembro de 1988

Exmo. Senhor
Eng. Carlos Carreiras
Presidente da Câmara Municipal de
CASCAIS
Praça 5 de Outubro
2754-501 CASCAIS

CPU Architects International, Lda., titular do cartão de pessoa coletiva n.º 503 766 291, matriculada sob o mesmo número na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com sede na Rua Adriano Lucas, nº 161, 3020-430 Coimbra e escritórios na Av. 24 de Julho, nº 50, 1200-868 Lisboa, adiante designada por EXPONENTE, tendo tido conhecimento que se encontra em discussão pública preventiva a alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Cascais (cfr. Aviso nº13405/2015, publicado no Diário da República nº22, 2.ª Série, de 17 de novembro), com vista à transposição do conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território aplicáveis na área do Concelho, vem apresentar a presente **SUGESTÃO SOBRE A PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PDM DE CASCAIS**, para a área de intervenção do Alvará de Loteamento n.º872/1988, na Quinta da Marinha, nos termos e com os fundamentos seguintes:

1. A EXPONENTE, enquanto entidade projectista de empreendimento a desenvolver em lotes sitos na Quinta da Marinha, constituído pelo Alvará de Loteamento n.º872/1988, tem interesse na concretização do Alvará de Loteamento em referência, o qual instituiu a nova estrutura fundiária da propriedade e definiu o uso de cada um dos lotes.
2. Posteriormente à emissão do referido Alvará de Loteamento foi criado o Parque Natural de Sintra Cascais pelo Decreto Regulamentar nº 8/94, de 11 de março, cujo Plano de Ordenamento viria a ser aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 9/94, de 11 de março.

CPU ARCHITECTS INTERNATIONAL LDA.
AVª 24 DE JULHO, 50 1200-868 LISBOA PORTUGAL
TEL. +351 213 939 060 / +351 213 939 000 FAX. +351 213 939 061
SEDE: RUA ADRIANO LUCAS, 161 3020-430 COIMBRA PORTUGAL
CAPITAL SOCIAL 25.000€ NIPC/MAT. C.R.C. LISBOA Nº 503 766 291

3. Este instrumento viria a ser revisto em 2004, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8 de janeiro, integrando a área do loteamento referido em "Área de Protecção Parcial Tipo II" e "Área de Valorização Cultural e Patrimonial", com um regime de salvaguarda bastante restritivo.
4. Ora, sendo o Alvará de Loteamento, o título que torna eficaz o ato administrativo de aprovação da operação de loteamento, o qual consubstancia o ato constitutivo do direito a concretizar a referida operação, que se consolidou na ordem jurídica, impõe-se que as Entidades Administrativas reconheçam e salvaguardem esse ato e os seus efeitos.
5. Acresce que, sendo a classificação e qualificação do solo função exclusiva dos planos intermunicipais e municipais de ordenamento do território, não pode um plano especial, por via do seu regime de proteção, alterar o regime do uso do solo, sem que tal resulte expresso do regulamento e se preveja as consequências indemnizatórias dessa decisão.
6. Assim, no procedimento de alteração, por adaptação, do PDM de Cascais, o referido Alvará de Loteamento deve constar da carta dos compromissos pré-existentes e beneficiar do estatuto consagrado no artigo 133.º do PDM de Cascais, salvaguardando-se que nos aspetos omissos, como é o caso dos parâmetros urbanísticos, se aplica diretamente o PDM de Cascais, por ser este o instrumento a que a lei reconhece esta capacidade (cf. artigo 96.º/1.al. k) do DL n.º 80/2015, de 14 de maio), não sendo o Alvará de Loteamento afetado por qualquer regime de salvaguarda posteriormente fixado.

   Em qualquer caso, afigura-se como conveniente que na transposição das normas dos planos especiais – neste caso do Plano do Parque Natural -, seja uma vez mais e à semelhança do que consta hoje do artigo 133.º do regulamento do PDM de Cascais Revisto, salvaguardada a aplicação dos parâmetros constantes dos alvarás emitidos em vigor, aplicando-se supletivamente as normas do Regulamento do PDM, nos casos de insuficiência ou omissão de alguns parâmetros.

   Deste modo e para salvaguardar a situação descrita, propomos que sejam incluídas as seguintes normas no atual artigo 133.º do Regulamento do PDM Revisto:

CPU ARCHITECTS INTERNATIONAL LDA.
AVª 24 DE JULHO, 50 1200-868 LISBOA PORTUGAL
TEL. +351 213 939 060 / +351 213 939 000 FAX. +351 213 939 061
SEDE: RUA ADRIANO LUCAS, 161 3020-430 COIMBRA PORTUGAL
CAPITAL SOCIAL 25.000€ NIPC/MAT. C.R.C. LISBOA Nº 503 766 291

CPU
ARCHITECTS
INTERNATIONAL

(1) Os direitos conferidos por autorizações ou licenças deferidas e tituladas por Alvará de Loteamento, previamente à entrada em vigor dos planos especiais de ordenamento do território, mantêm-se válidos e eficazes, nos termos da legislação aplicável.

(2) Nos casos previstos no número anterior, em caso de insuficiência ou omissão do Alvará de Loteamento, aplicar-se-ão os parâmetros definidos no presente Plano para a categoria de solo onde se insere.

Lisboa, 29 de Dezembro de 2015

E.D.

A EXPONENTE

CPU ARCHITECTS INTERNATIONAL, Lda.
Gerente

CPU ARCHITECTS INTERNATIONAL LDA.
AV.ª 24 DE JULHO, 50 1200-868 LISBOA PORTUGAL
TEL. +351 213 939 060 / +351 213 939 000 FAX. +351 213 939 061
SEDE: RUA ADRIANO LUCAS, 161 3020-430 COIMBRA PORTUGAL
CAPITAL SOCIAL 25.000€ NIPC/MAT. C.R.C. LISBOA Nº 503 766 291

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas 2015/21434
2015-12-30

ID 23
= ID 29

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
Paula Figueiredo- no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM

C DORT 30-12-2015

Ao Grupo de Trabalho da Alteração do PDM, para os fins devidos.

JOÃO MONTES PALMA, Arq.º
Chefe da DORT

O presente registo juntou-se ao processo na pasta "Alteração do PDM 2015- Pasta 01".

Rita Sousa 04.01.2016

Ao presente registo anexou-se troca de email com a interessada.

Rita Sousa 06.01.2016

Ao presente registo anexou-se o registo Entradas 2016/21, de 04.01.2016, por ser de igual conteúdo, diferenciando-se apenas o modo de entrega (um por email e outro por carta).

Rita Sousa 12.01.2016

Maria Noémia Silva

De: Alteração PDM
Enviado: quarta-feira, 30 de Dezembro de 2015 15:01
Para: Atendimento Municipal
Cc: Vitor Silva; João Palma; Rita Sousa; Adélia Matos
Assunto: FW: Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais
Anexos: document2015-12-30-121723.pdf; 20151228 Documentos.pdf

Categorias: Helena Teixeira

Boa tarde:

Solicito que deem entrada deste mail (classificação 12.01.03), no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela Técnica Superior Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

www.cascais.PT

-----Mensagem original-----
De: Paula Figueiredo [mailto:paula.figueiredo@santander.pt]
Enviada: quarta-feira, 30 de Dezembro de 2015 12:57
Para: Alteração PDM
Cc: Jacinto Manuel M Dias Galante
Assunto: Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais

Exmos Senhores;
Em referência ao aviso nº 13405/2015, juntamos carta e anexos dirigidos ao Exmo Sr Presidente da Câmara Municipal de Cascais que nesta data enviámos por carta registada com aviso de receção.
Melhores cumprimentos
Paula Figueiredo

[Santander]

4

Santander Totta

Rua dos Sapateiros, 174-5º
1100-051 LISBOA

Registada c/Aviso de Recepção

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de outubro
2754-501 Cascais

N/Ref. TU/PF2722-G14461

Lisboa, 30 de Dezembro de 2015

Assunto: Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais - Período de Participação Preventiva

V. Ref.: Aviso n.º 13405/2015, publicado na 2.ª série do Diário da República de 17/11/2015

BANCO SANTANDER TOTTA, S.A., sociedade comercial anónima com sede na Rua do Ouro, número 88, 1070 - 238 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 500844321, e com o capital social de € 656.723.284,00 (o "**Requerente**"), vem, nos termos do artigo 65.º, número 5, da Constituição da República Portuguesa ("**CRP**"), dos artigos 6.º, número 2, alínea a), e 49.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio ("**Lei 31/2014**"), e dos artigos 6.º, números 1 e 2, e 88.º, número 2, do Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio ("**DL 80/2015**"), expor e requerer a V. Exa. o seguinte:

I - ENQUADRAMENTO; DA LEGITIMIDADE DO REQUERENTE

1. O Requerente é proprietário do prédio urbano, situado na Avenida Marginal (São Pedro do Estoril), que se encontra descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o número 5428, da freguesia do Estoril, e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 11845, da união das freguesias de Cascais e Estoril (o "**Prédio**"): cfr. certidão permanente de registo predial e caderneta predial urbana que se juntam como **documento 1**.

Santander Totta

2. O Prédio corresponde a um terreno que confronta a norte com a linha férrea, a sul com a Avenida Marginal, a nascente com a Ribeira de Caparide e a poente com várias habitações, conforme evidenciam os mapas juntos como **documentos 2 e 3** (cfr. delimitações assinaladas a vermelho e a amarelo, respetivamente).

3. O Prédio encontra-se morfologicamente dividido em duas áreas, separadas fisicamente por um muro, em planos e cotas distintos: (i) uma área integrada pelo leito da Ribeira de Caparide, respetivas margens e zona ameaçada pelas cheias; e (ii) uma área não influenciada pela Ribeira de Caparide.

Ora,

4. No dia 29 de junho de 2015, foi publicada na 2.ª série do Diário da República a Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais ("**PDM**"), através do Aviso n.º 7212-B/2015.

5. Previamente à aprovação e publicação da revisão do PDM, o Prédio integrava as categorias de (i) espaço urbanizável de baixa densidade e (ii) espaço canal.

6. Com a revisão do PDM, o Prédio insere-se na UOPG 3, em solo urbano, e integra:
   (i) Uma área classificada como espaço verde ("espaço verde de recreio e produção" e "espaço verde de proteção e conservação"): cfr. artigo 60.º, número 2, alínea e), do Regulamento do PDM; e
   (ii) Uma área classificada como reserva ecológica nacional (REN - "espaço verde de proteção e conservação" e REN - "prevenção de riscos naturais", "zonas adjacentes" e "zonas ameaçadas pelas cheias não classificadas").

7. A revisão do PDM determinou, pois, a alteração do aproveitamento/uso do solo na área do Prédio não abrangida pela reserva ecológica nacional de Cascais (a "**Área de Espaço Verde**").

8. **Esta alteração determinou (i) a perda (quase total) de capacidade edificativa do Prédio e (ii) a redução drástica do valor de mercado do Prédio.**

9. Com efeito, na Área de Espaço Verde apenas são admitidas obras de edificação dentro dos condicionalismos dos artigos 89.º e 91.º do Regulamento do PDM:
   (i) A parcela deve possuir uma dimensão mínima de 0,50ha;

(ii) As edificações devem destinar-se a instalações de apoio à utilização definida ou a infraestruturas e/ou equipamentos públicos;

(iii) As edificações projetadas devem corresponder a uma construção ligeira, adotar princípios de construção sustentável e não exceder um piso acima da cota de soleira;

(iv) As obras não devem exceder o índice de impermeabilização máximo de 5%, aferido á área total do espaço verde.

10. A drástica redução da área de construção do Prédio foi consagrada no novo PDM de modo arbitrário (sem fundamentação percetível e razoável).

11. Ora, a 26 de março de 2015, o Requerente deduziu reclamação contra a proposta de RPDM, alicerçada na lesão dos seus interesses patrimoniais (cfr. **documento 4**).

12. A reclamação mereceu pronúncia desfavorável por parte da Câmara Municipal de Cascais.

13. Em 31 de agosto, o Requerente realçou a necessidade de busca de uma solução consensual que permitisse compensar a lesão dos seus interesses, evitando o recurso aos meios judiciais (cfr. **documento 5**).

14. Até à presente data, o Requerente não recebeu do Município de Cascais qualquer resposta satisfatória.

II - Do atual Procedimento de Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais

15. No dia 26 de outubro de 2015, a Câmara Municipal de Cascais deliberou:

(i) Dar início ao procedimento de transposição do conteúdo do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais, do Plano de Ordenamento de Orla Costeira Cidadela-S. Julião da Barra e do Plano de Ordenamento de Orla Costeira Sintra-Sado para o PDM, nos termos do artigo 78.º, número 1, da Lei 31/2014; e

(ii) Estipular um prazo de 30 dias úteis para formulação de observações e sugestões por escrito sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento, nos termos do artigo 88.º, número 2, do DL 80/2015.

Santander Totta

16. No dia 17 de novembro de 2015, foi publicitado, através do Aviso n.º 13405/2015, o início do procedimento de alteração do PDM.

17. **A proposta de alteração do PDM - sobre a qual o Requerente se pronuncia - (i) mantém inalteradas, para a área do Prédio, a classificação e a qualificação do solo** (cfr. *supra*, artigos 6.º a 9.º); **e (ii) não acomoda quaisquer medidas tendentes a minorar ou a ressarcir os graves prejuízos patrimoniais sofridos pelo Requerente.**

Ora,

18. Este procedimento administrativo constitui uma oportunidade para introduzir no PDM uma solução que pondere de forma equilibrada os interesses, públicos e privados, relativos ao uso do solo do Prédio.

19. Com efeito, a justa ponderação entre a multiplicidade de interesses conflituantes coenvolvidos nos planos constitui princípio constitucional que se infere do conceito de planos territoriais recebido no artigo 65.º, números 2, alínea a), 4 e 5, da CRP.

20. A participação dos cidadãos na elaboração dos planos visa precisamente fazer chegar ao órgão administrativo competente os interesses privados em jogo, para que o plano realize uma justa ponderação dos diferentes interesses relevantes (cfr. artigo 39.º, número 1, da Lei 31/2014).

21. O princípio do respeito pelo direito de propriedade privada (artigo 62.º da CRP e artigo 4.º, número 1, da Lei 31/2014) determina ainda que:

    (i) Os interesses dos proprietários do solo sejam devidamente ponderados no procedimento de formação dos planos;

    (ii) A liberdade de conformação dos planos seja significativamente condicionada pela afetação do solo à satisfação de necessidades particulares;

    (iii) As soluções adotadas nos planos sejam fundamentadas de modo expresso, racional e claro, sobretudo nos planos dotados de eficácia plurissubjetiva (artigos 4.º, 97.º, número 2, alínea a), 100.º, número 2, alínea a), e 107.º, número 2, alínea a), do DL 80/2015).

Santander Totta

22. Consequentemente, quaisquer atos do poder público que produzam modificações especiais e graves no conteúdo do direito de propriedade (*i.e.*, nas faculdades de uso, fruição e disposição da coisa), afetando a sua consistência prática ou jurídica, devem ser acompanhados da obrigação de indemnização dos danos sofridos (cfr. artigo 62.º, número 2, da CRP).

23. Com efeito, a destruição ou afetação essencial do conteúdo da propriedade (nomeadamente do *ius aedificandi*) e a sua funcionalização à realização do interesse público revestem cariz expropriativo, mesmo quando não se verifique a privação e a transferência do direito de propriedade: trata-se de uma "expropriação de sacrifício".

24. No âmbito do regime dos instrumentos de gestão territorial, esta conceção ampla de expropriação encontra-se consagrada nos artigos 4.º, número 3, 15.º, número 2, e 17.º, número 3, da Lei 31/2014 e no artigo 171.º, números 1, 4 e 6, do DL 80/2015 ("expropriação do plano").

25. Na verdade, a pessoa que, em comparação com os restantes indivíduos, suporte um sacrifício especial e desigual em benefício da comunidade deve ser indemnizada por essa mesma comunidade, por força do princípio da igualdade perante os encargos públicos (cfr. artigo 13.º da CRP).

Pelo exposto,

26. **Os interesses públicos e privados em jogo - aquando da definição do uso do solo do Prédio - ficariam plenamente salvaguardados com a requalificação do solo (urbano) correspondente à Área de Espaço Verde, de modo a permitir a realização de operações urbanísticas** (cfr. *supra*, artigos 3.º a 10.º).

27. Esta solução permitiria:

    (i) Salvaguardar a capacidade construtiva desta área do Prédio - não influenciada pela Ribeira de Caparide -, enquanto característica geral do solo urbano (cfr. artigo 74.º, número 2, do DL 80/2015 e artigo 61.º, número 1, do Regulamento do PDM); e

    (ii) Evitar a perda drástica de valor do Prédio.

28. Os valores ecológicos e o património paisagístico e natural seriam sempre salvaguardados pela introdução de restrições à realização das operações urbanísticas, no momento da respetiva aprovação.

Santander Totta

29. Deste modo, o Município de Cascais cumpriria os preceitos legais de ordenamento do território, salvaguardando plenamente o interesse público sem sacrifício dos interesses patrimoniais do Requerente.

30. A este respeito, remetemos para as considerações expendidas nas anteriores comunicações (cfr. *supra*, artigos 11.° a 13.°).

31. Caso o Município de Cascais não altere a sua posição, o Requerente irá ponderar recorrer aos meios legais necessários à proteção dos seus interesses legítimos, incluindo a hipótese de requerer judicialmente o arbitramento de uma indemnização por "expropriação do plano", nos termos do artigo 17.°, número 3, da Lei 31/2014.

Nestes termos,

Deve alterar-se a qualificação do solo na Área de Espaço Verde do Prédio, de modo a permitir, nesta parte do terreno, a realização de operações de urbanização e edificação.

Junta: Cinco documentos.

Com os melhores cumprimentos,

4917

Banco Santander Totta, S.A.

AR CN 07 AR CN 07 AR

A preencher pelo Remetente
A remplir par l'expéditeur

Loja CTT de depósito - *Bureau de dépôt*

Data - *Date*

Destinatário (Nome e Morada) - *Destinataire de l'envoi*

EXMO SENHOR
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL CASCAIS
PRAÇA 5 de OUTUBRO
2754-501 CASCAIS

Tipo de Objeto / *Nature de l'envoi*

- [x] Registado - *Recommandé*
- [ ] Encomenda - *Colis*
- [ ] Mão Própria / *à Main Propre*
- [x] Prova de Entrega / *Livraison attestée*

Valor Declarado / *Valeur Déclarée* [ ] Importância - *Montant*

Contra Reembolso / *Remboursement* [ ] Importância - *Montant*

Vale de Correio / *Mandat de Poste* [ ] Importância - *Montant*

A completar no destino
A compléter à destination

Este AVISO foi assinado / *Cet AVIS a été signé*

- [ ] Pelo Destinatário / *Par le Destinataire*
- [ ] Por pessoa a quem foi entregue / *Par la personne à qui il a été livré*
- [ ] Entregue - *Remis*
- [ ] Pago - *Payé*

Identificação de quem recebeu o objeto - *Identification de la personne qui a reçu l'envoi*

BI ou outro documento oficial
Carte d'identité ou autre document officiel

Nome legível - *Nom lisible*

Data e assinatura - *Date et signature*

Ne rien inscrire ci-dessous • Não escrever neste espaço • *Ne rien inscrire ci-dessous* •

ctt

CTT - CORREIOS DE PORTUGAL, SA
SOCIEDADE ABERTA

AVISO DE RECEÇÃO - de entrega
AVIS DE RECEPTION - de livraison

A.R.

Marca do dia da Loja CTT que devolve o aviso
Timbre du bureau renvoyant l'avis

Reservado à colagem da Etiqueta Código de Barras - *Número*

Devolver a - *Renvoyer à*

Prioritaire - Par avion

Nome - Morada, País e Código Postal

Banco Santander Totta, SA
Rua dos Sapateiros, 174, 5.º

1100-051 Lisboa

210267 - 18822 - 4500276592 - Mar.2014

CORRESPONDÊNCIAS
CORREIO REGISTADO
TALÃO DE ACEITAÇÃO

ctt

R

RD 5941 9072 4 PT

ANTES DE PREENCHER LEIA COM ATENÇÃO VEJA AS INSTRUÇÕES NO VERSO
A FORMA MAIS SEGURA DE ENVIAR DOCUMENTOS E OBJETOS VALIOSOS PORQUE TEM:
- TRATAMENTO ESPECIAL
- CONTROLO INDIVIDUAL
- CÓDIGO DE BARRAS COM NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO ÚNICO
- COBERTURA POR UM SEGURO

DESTINATÁRIO

NOME
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

MORADA
PRAÇA 5 DE OUTUBRO

CÓDIGO POSTAL
2754-501 CASCAIS

REMETENTE

NOME
BANCO SANTANDER TOTTA SA

MORADA
RUA DOS SAPATEIROS, 144, 5º

CÓDIGO POSTAL
1100-051 LISBOA

☐ NACIONAL ☐ INTERNACIONAL ☐ SIMPLES ☐ EM MÃO ☐ PESSOAL

☐ CITAÇÃO VIA POSTAL ☐ NOTIFICAÇÃO VIA POSTAL ☐ NOTIFICAÇÃO VIA POSTAL SIMPLES ☐ CITAÇÃO VIA POSTAL 2ª TENTATIVA

☐ CORREIO OFICIAL ☐ SIMPLES ☐ EM MÃO ☐ SACO MULTIPOSTAL ☐ LIVRO ☐ _____

SERVIÇOS ESPECIAIS

☐ AVISO DE RECEÇÃO (AR) ☐ DOMICÍLIO SACO ☐ CONTRA REEMBOLSO (COB) VALOR DO CONTRA REEMBOLSO € ☐☐☐☐☐,☐☐

PESO DTS

☐ SEGURO EXTRA VALOR DO SEGURO EXTRA € ☐☐☐☐☐,☐☐

AVISO ELETRÓNICO

☐ SMS TELEMÓVEL ☐☐☐☐☐☐☐☐☐

☐ E-MAIL E-MAIL _____

IMPORTANTE: CONSERVE ESTE TALÃO, SERÁ NECESSÁRIO EM CASO DE PEDIDO DE INFORMAÇÃO OU RECLAMAÇÃO.
ESTE TALÃO NÃO SERVE DE RECIBO DE PAGAMENTO.
AS RECLAMAÇÕES DEVERÃO SER APRESENTADAS NO PRAZO DE 1 ANO PARA O SERVIÇO NACIONAL E 6 MESES PARA O SERVIÇO INTERNACIONAL.
PELA INTERNET OU PELO TELEFONE É POSSÍVEL SABER ONDE SE ENCONTRA O SEU CORREIO REGISTADO EM TERMINADO MOMENTO.
www.ctt.pt // LINHA CTT 707 26 26 26

A PREENCHER PELOS CTT

O ACEITANTE

CONTIFORME 200328 - 4600002351 - mai. 2013 313503

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-1139-18836-110504-005428

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 1079, Livro Nº: 4

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: S. Pedro do Estoril

ÁREA TOTAL: 6120 M2
ÁREA DESCOBERTA: 6120 M2

MATRIZ nº: 8490

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Lote de terreno para construção - norte, Linha Férrea; sul, Avenida Marginal; nascente, ribeira casas; e poente, Casas.

O(A) Ajudante, por delegação
António João Patornilho

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Lamego.
AP. 4325 de 2011/05/30 22:20:49 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2011/05/30 22:20:49 UTC
ABRANGE 5 PRÉDIOS

CAPITAL: 4.987.979,00 Euros
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 6.833.531,10 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO SANTANDER TOTTA, S.A.
NIPC 500844321
Sede: Rua Áurea, nº 88
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** A. SANTO-EMPREENDIMENTOS INDUSTRIAIS E TURÍSTICOS, S.A.
NIPC 500004897

Garantia de empréstimo. Juro anual: 7,0% acrescida de sobretaxa de 4%, em caso de mora e a título de cláusula penal; Despesas: 199.519,16€.

O(A) Conservador(a)
Eugénio Paulo dos Santos Rocha

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Carrazeda de Ansiães.
AP. 4326 de 2011/05/30 22:20:49 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2011/05/30 22:20:49 UTC
ABRANGE 5 PRÉDIOS

CAPITAL: 708.907,61 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 971.203,42 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO SANTANDER TOTTA, SA
NIPC 500844321
Sede: Rua Áurea, 88
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** A. SANTO - EMPREENDIMENTOS INDUSTRIAIS E TURISTICOS, S.A.
NIF 500004897

Para garantia de empréstimo e de todas as responsabilidades assumidas, em regime de solidariedade activa e passiva, quanto às sociedades: "BYGG FAST PORTUGAL - Desenvolvimento Imobiliário, S.A." - NIPC 502070196 e "SANTO, SGPS SA" - NIPC 507916425.
Juro anual - 7%, acrescido de 4% em caso de mora e a título de cláusula penal;
Despesas - 28356,30 Euros.

O(A) Conservador(a)
Ana Paula Pinto Filipe da Costa

Conservatória do Registo Predial de Lisboa.
AP. 2187 de 2013/01/02 19:00:57 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2013/01/02 19:00:57 UTC
ABRANGE 5 PRÉDIOS

CAUSA : Dação em Cumprimento

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO SANTANDER TOTTA, S.A.
NIPC 500844321
Sede: Rua Áurea, n.º 88
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** A.SANTO-EMPREENDIMENTOS INDUSTRIAIS E TURÍSTICOS, SA
NIPC 500004887

O(A) Conservador(a)
Eduarda Eugénia Gonçalves Neves Marques

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 27-07-2015 e válida até 27-01-2016

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1503 - CASCAIS-1.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 08 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CASCAIS E ESTORIL

ARTIGO MATRICIAL: 11845 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : CASCAIS **sob o registo nº:** 05428

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 04 - ESTORIL (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 8490

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: S. PEDRO DO ESTORIL **Lugar:** S. PEDRO DO ESTORIL **Código Postal:** 2765-049 ESTORIL

CONFRONTAÇÕES

Norte: VIA FERREA **Sul:** AV MARGINAL **Nascente:** RIBEIRA CASAS **Poente:** CASAS

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

Descrição: Proveio do Prédio Rustico inscrito sob o artigo 714 Secção 77

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 6.120,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 1.224,0000 m² **Área bruta de construção:** 2.444,8000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2008 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €1.308.500,00 **Determinado no ano:** 2014

Percentagem para cálculo da área de implantação: 35,00 % **Tipo de coeficiente de localização:** Habitação

Coordenada X: 91.889,00 **Coordenada Y:** 192.779,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Cl	x	Ca	x	Cq
1.308.500,00	=	603,00	x	768,1340	x	2,50	x	1,00	x	1,130

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj x % + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (220 - 160) + 0,80 x (Aa + Ab - 220,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod1 do IMI nº : 6588886 **Entregue em :** 2014/12/22 **Ficha de avaliação nº:** 10011130 **Avaliada em :** 2014/12/29

TITULARES

Identificação fiscal: 500844321 **Nome:** BANCO SANTANDER TOTTA S A

Morada: RUA AUREA N 88, LISBOA, 1100-063 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** CARTºNOT.LX

AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 1503 - CASCAIS-1.

Obtido via Internet em 2015-12-28

O Chefe de Finanças

(Filipe António Conceição Alves)

Doc.Nº 2

Doc.Nº 3

Para aceder a todos os detalhes visíveis no ecrã, utilize o link "Imprimir" junto do mapa.

MANTEIGAS MARTINS
& ASSOCIADOS
ADVOGADOS

Doc.Nº 4

EXMº SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

ASSUNTO: Processo de revisão do Plano Director Municipal-Reclamação

BANCO SANTANDER, S.A., com o número único de pessoa colectiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa n.º 500 844 321, com sede na Rua do Ouro, 88, em Lisboa, 1100-251 Lisboa com o capital social de € 656.723.284,00 (seiscentos e cinquenta e seis milhões, setecentos e vinte e três mil euros e duzentos e oitenta e quatro cêntimos), na qualidade de proprietário do prédio urbano descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o nº 5428, freguesia do Estoril, Concelho de Cascais, vem apresentar Reclamação à proposta de revisão do PDM-Cascais, actualmente em discussão pública, o que faz nos termos e com os fundamentos seguintes:

MANTEIGAS MARTINS & ASSOCIADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL - RUA MARQUÊS DA FRONTEIRA - Nº 4C, 3º ESQ.º, CP: 1070-235 - LISBOA
NIPC. 510 500 340 TELF: 351 21 154 64 50 - FAX: 351 21 385 67 18, email: geral@manteigasmartins-advogados.pt

1. O ora reclamante adquiriu o prédio urbano descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o nº 5428, freguesia do Estoril, Concelho de Cascais, por escritura de dação em cumprimento, pelo valor de € 1.570.000,00, para pagamento parcial de crédito que detinha sobre a anterior proprietária.

2. Por outro lado, o prédio supra descrito foi avaliado em 03/04/2014, pela Benege, entidade devidamente certificada pela CMVM, em € 2.102.900,00 (Valor de Mercado), à face ao PDM actualmente em vigor.

Ora,

3. A proposta de alteração do PDM ora apresentada e em discussão pública implica, necessariamente, uma lesão substancial de direitos subjectivos do Banco ora reclamante, porquanto, nos termos da mesma, o prédio do Banco e supra descrito no ponto 1. ao ser considerado como Espaço Verde passa a ter um valor insignificante..

4. Ora, não pode o Banco reclamante conformar-se com a proposta de alteração do PDM, porquanto,

5. O terreno em apreciação e que constitui um activo importante para o Banco reclamante é composto por duas partes separadas fisicamente por um muro,

em planos e cotas perfeitamente distintos, sendo que a parte delimitada por este muro e pela ribeira de Caparide serve de protecção a esta ribeira.

Nestas circunstâncias, não sendo diferentes as condicionantes técnicas do actual PDM e as do proposto novo PDM, não se vê porque não seja possível manter a actual construtibilidade da parte que não constitui protecção à ribeira de Caparide e garantir todas as salvaguardas e funcionalidades da REN e do seu regime hidráulico, bastando que tal fique salvaguardado em sede de licenciamento.

Aliás, pode, perfeitamente, proceder-se ao destaque da parte edificável como zona de exclusão à REN.

6. Temos, aliás, para nós que existe uma clara vantagem de gestão de solo urbano, tanto público como privado, em assumir a diferenciação das características visíveis do terreno. Esta diferenciação é visível no mapa 05.RB, da página 5, do anexo I do Doc. REN- Revisão, em que está patente a diferenciação da zona de influência da ribeira no terreno e coincidente com o muro interno existente.

Esta necessidade de separação efetiva do terreno em dois é mesmo consubstanciada pela análise do impacto da passagem da ribeira de Caparide pelo terreno e pela leitura de outros documentos do Novo PDM de que, aliás, é

exemplo a zona de exclusão designada por C113 do mapa de Exclusões (REN – Volume II – Exclusões), que se situa a nascente do terreno do Banco reclamante, junto à estrada marginal, em clara diferenciação, também, das características morfológicas e de ocupação do edificado do lote vizinho.

7. Mesmo em situação de alagamento ou inundação verificado no quadro 06.RB, da Pág. 5, do anexo I do Doc. REN-Revisão, a zona considerada adjacente ou margem do curso de água só utiliza o solo compreendido entre o leito da ribeira e o muro interno existente, permanecendo livre toda a restante parcela do terreno; em idêntica situação à do actual PDM, no âmbito do qual já, pela Administração da região Hidrográfica do Tejo I.P., foi aprovado um Pedido de Informação Prévia, em 2011, no qual se previa a construção de um empreendimento habitacional e intervenções em domínio hídrico na margem direita da ribeira de Caparide;

   Crê-se, assim, ser possível continuar a compatibilizar a salvaguarda do espaço REN em separado da zona de edificação, esta sujeita a licenciamento próprio como garante da gestão municipal à posteriori.

8. Finalmente, da análise da caracterização da ribeira de Caparide nos documentos Anexo I da proposta de delimitação da REN para o Concelho

verifica-se que a mesma se caracteriza, nos troços a jusante da autoestrada A5, por estar contida em troços de leito de construção artificial, pág. 58, fig.55 do do Vol. I (Delimitação – REN), quer em estrutura de betão, quer em muros de pedra.

Este facto modifica completamente o comportamento de escoamento da Ribeira que obriga e obrigará a um idêntico tratamento até à sua foz, por necessidade de continuidade de manutenção de caudais em situações de cheias, e evitar o descrito na fig. 120. Pág 109, do Vol. I (Delimitação – REN).

Em consequência, tal como referido no parágrafos 5 e 6, da Pág.4 . do mesmo volume, haverá, sim, a necessidade de estudo e implementação de obra hidráulica de modo a modelar o curso de água neste terreno mas não interditando a utilização de solo para fins urbanísticos na parte restante.

9. Em conclusão, considerando que não estão em causa indicadores construtivos, mas somente questões relacionadas com a incidência da REN, crê-se que os interesses público e privado em causa seriam salvaguardados através da desafectação da REN da parte do terreno que não serve de protecção à ribeira de Caparide, mantendo-se, assim, para esta parte de terreno os indicadores gerais de construção para a zona.

Junta: Procuração

E.D.

O ADVOGADO

JOSÉ MANTEIGAS MARTINS
ADVOGADO
N.F. 124 075 271 - 9.º D.º F.
Rua Marquês de Fronteira, 4-C - 3.º Esq.º
Tel.: 21 154 64 50 - Fax: 21 355 87 18
1070-295 LISBOA
E-mail: manteigas.martins-32171@adv.oa.pt

Doc.Nº 5

Santander Totta

Rua dos Sapateiros, 174-1º
1100-051 LISBOA

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro,
2754-501 Cascais

N/REF DCD/PF1790

Lisboa, 31 de Agosto de 2015

ASSUNTO: Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais; Prédio do Banco Santander em São Pedro do Estoril (G 14461)

Exmo. Senhor Presidente,

Desde já agradecemos a atenção e o tempo que a análise da presente carta poderá merecer por parte de V. Exa..

O Banco Santander Totta, S.A. ("**Banco Santander**") é titular e proprietário de um prédio localizado na Avenida Marginal, em S. Pedro do Estoril, concelho de Cascais ("**Prédio**"), conforme se pode verificar pela análise da certidão predial que se junta em anexo à presente carta (**Anexo I**). O Prédio corresponde a um terreno que confronta a norte com a linha férrea, a sul com a Avenida Marginal, a Nascente com a Ribeira de Caparide e a Poente com habitações (Alfredo dos Santos Mella e Outros), cuja localização se encontra assinalada na planta que também se junta em anexo à presente carta (**Anexo II**).

Previamente à aprovação e publicação em Diário da República da Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais ("**PDM de Cascais**"), o Prédio integrava a categoria de:

a) Espaço Urbanizável de Baixa Densidade; e

b) Espaço Canal.

Com a revisão do PDM de Cascais - que entrou em vigor no dia 25 de Junho de 2015 -, o Prédio do Banco Santander sofreu alterações quanto ao uso, mas utilizando os mesmos critérios morfológicos de distinção das áreas do Prédio, integrando agora:

Santander Totta

a) uma área classificada como espaço verde (espaço verde de recreio e produção e espaço verde de proteção e conservação); e

b) uma área classificada como Reserva Ecológica Nacional "REN" (REN – espaço verde de proteção e conservação e REN – Prevenção de Riscos Naturais, zonas adjacentes e zonas ameaçadas pelas cheias não classificadas).

Deste modo é claro que, tanto no anterior PDM como no atual, há uma óbvia diferenciação morfológica das áreas do Prédio, não assumida na política de gestão de solo urbano pelo Município, que conduz à alteração da caraterização da afetação/uso apenas na área acima referida em a), que passa de Espaço Urbanizável de Baixa Densidade para área classificada como espaço verde.

Assim, a aprovação, publicação e entrada em vigor da revisão do PDM de Cascais determina uma clara, muito significativa e desproporcional depreciação da capacidade edificativa do Prédio, diminuindo, assim, o seu valor, pela quebra de expectativa do rendimento no uso esperado, e consequentemente causando avultados prejuízos e lesando os interesses do seu legítimo proprietário (o Banco Santander), nomeadamente face à proposta de aquisição recebida para o prédio.

Assinale-se que nos termos legais aplicáveis, o sacrifício de direitos dos particulares através de planos territoriais, quando admissível, impõe o pagamento de uma indemnização ou de uma compensação. Tendo em atenção o exposto, o Banco Santander não pode deixar de informar desde já o Município de Cascais que, caso a referida situação se mantenha e não seja encontrada uma solução que de alguma forma compense o sacrifício dos seus legítimos direitos, não prescinde do oportuno exercício dos direitos que por lei lhe são conferidos.

Sem outro assunto, subscrevemo-nos com os melhores cumprimentos,

Adélia Matos

De:	Alteração PDM
Enviado:	quarta-feira, 30 de Dezembro de 2015 15:01
Para:	Atendimento Municipal
Cc:	Vitor Silva; João Palma; Rita Sousa; Adélia Matos
Assunto:	FW: Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais
Anexos:	document2015-12-30-121723.pdf; 20151228 Documentos.pdf

Boa tarde:

Solicito que deem entrada deste mail (classificação 12.01.03), no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela Técnica Superior Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

www.cascais.PT

-----Mensagem original-----
De: Paula Figueiredo [mailto:paula.figueiredo@santander.pt]
Enviada: quarta-feira, 30 de Dezembro de 2015 12:57
Para: Alteração PDM
Cc: Jacinto Manuel M Dias Galante
Assunto: Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais

Exmos Senhores;
Em referência ao aviso nº 13405/2015, juntamos carta e anexos dirigidos ao Exmo Sr Presidente da Câmara Municipal de Cascais que nesta data enviámos por carta registada com aviso de receção.
Melhores cumprimentos
Paula Figueiredo

[Santander]

Adélia Matos

De: Microsoft Outlook
Para: almoinhas.velhas@gmail.com
Enviado: quarta-feira, 30 de Dezembro de 2015 14:40
Assunto: Relayed: Alteração do PDM de Cascais — Período de Participação Preventiva

A entrega a estes destinatários ou grupos está concluída, mas não foi enviada nenhuma notificação de entrega pelo servidor de destino:

almoinhas.velhas@gmail.com (almoinhas.velhas@gmail.com)

Assunto: FW: Alteração do PDM de Cascais — Período de Participação Preventiva

FW: Alteração do PDM de Cascai...

Adélia Matos

De: Alteração PDM
Enviado: terça-feira, 5 de Janeiro de 2016 11:07
Para: Paula Figueiredo
Cc: Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa
Assunto: RE: Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais

Exma. Senhora:

Serve o presente para informar que foi dado o Registo de Entrada **E-2015/21434**, de 30 de dezembro, à sua comunicação/participação.

Melhores cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

www.cascais.PT

CASCAIS Tudo *começa* *nas* pessoas

-----Mensagem original-----
De: Paula Figueiredo [mailto:paula.figueiredo@santander.pt]
Enviada: quarta-feira, 30 de Dezembro de 2015 12:57
Para: Alteração PDM
Cc: Jacinto Manuel M Dias Galante
Assunto: Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais

Exmos Senhores;
Em referência ao aviso nº 13405/2015, juntamos carta e anexos dirigidos ao Exmo Sr Presidente da Câmara Municipal de Cascais que nesta data enviámos por carta registada com aviso de receção.
Melhores cumprimentos
Paula Figueiredo

[Santander]

DISCLAIMER

Adélia Matos

De: Microsoft Outlook
Para: Paula Figueiredo
Enviado: terça-feira, 5 de Janeiro de 2016 11:07
Assunto: Relayed: Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais

A entrega a estes destinatários ou grupos está concluída, mas não foi enviada nenhuma notificação de entrega pelo servidor de destino:

Paula Figueiredo (paula.figueiredo@santander.pt)

Assunto: RE: Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais

RE: Alteração do Plano Diretor...

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas/2016/21

04-01-2016

DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
Banco Santander Totta - Plano Diretor Municipal-Participação Preventiva

À DPT, para fins devidos. 6.1.16 VITOR SILVA, Arqº Pais. Director DPT C. DORT 2016/01/06 Ao GRUPO DE TRABALHO DA ALTERAÇÃO DO PDM, PARA OS FINS DEVIDOS. JOÃO MONTES PALMA, Arqº Chefe da DORT O presente registo juntou-se ao processo na pasta "Alteração do PDM 2015 - Pasta 01". Rita Sousa 06.01.2016	Ao presente registo anexou-se o registo Entradas 2015/21434, de 30.12.2015, por ser de igual conteúdo, diferenciando-se apenas o modo de entrega (um por email e outro por correio).

Santander Totta

Rua dos Sapateiros, 174-5º
1100-051 LISBOA
Registada c/Aviso de Recepção

Expediente e Arquivo
E-00821 Data 4/1/2016
Classif. 12.01.03

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de outubro
2754-501 Cascais

N/Ref. TU/PF2722-G14461

Lisboa, 30 de Dezembro de 2015

Assunto: Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais - Período de Participação Preventiva

V. Ref.: Aviso n.º 13405/2015, publicado na 2.ª série do Diário da República de 17/11/2015

BANCO SANTANDER TOTTA, S.A., sociedade comercial anónima com sede na Rua do Ouro, número 88, 1070 - 238 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 500844321, e com o capital social de € 656.723.284,00 (o "**Requerente**"), vem, nos termos do artigo 65.º, número 5, da Constituição da República Portuguesa ("**CRP**"), dos artigos 6.º, número 2, alínea a), e 49.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio ("**Lei 31/2014**"), e dos artigos 6.º, números 1 e 2, e 88.º, número 2, do Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio ("**DL 80/2015**"), expor e requerer a V. Exa. o seguinte:

I - Enquadramento; Da Legitimidade do Requerente

1. O Requerente é proprietário do prédio urbano, situado na Avenida Marginal (São Pedro do Estoril), que se encontra descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o número 5428, da freguesia do Estoril, e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 11845, da união das freguesias de Cascais e Estoril (o "**Prédio**"): cfr. certidão permanente de registo predial e caderneta predial urbana que se juntam como **documento 1**.

Santander Totta

2. O Prédio corresponde a um terreno que confronta a norte com a linha férrea, a sul com a Avenida Marginal, a nascente com a Ribeira de Caparide e a poente com várias habitações, conforme evidenciam os mapas juntos como **documentos 2 e 3** (cfr. delimitações assinaladas a vermelho e a amarelo, respetivamente).

3. O Prédio encontra-se morfologicamente dividido em duas áreas, separadas fisicamente por um muro, em planos e cotas distintos: (i) uma área integrada pelo leito da Ribeira de Caparide, respetivas margens e zona ameaçada pelas cheias; e (ii) uma área não influenciada pela Ribeira de Caparide.

Ora,

4. No dia 29 de junho de 2015, foi publicada na 2.ª série do Diário da República a Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais ("**PDM**"), através do Aviso n.º 7212-B/2015.

5. Previamente à aprovação e publicação da revisão do PDM, o Prédio integrava as categorias de (i) espaço urbanizável de baixa densidade e (ii) espaço canal.

6. Com a revisão do PDM, o Prédio insere-se na UOPG 3, em solo urbano, e integra:
   (i) Uma área classificada como espaço verde ("espaço verde de recreio e produção" e "espaço verde de proteção e conservação"): cfr. artigo 60.º, número 2, alínea e), do Regulamento do PDM; e
   (ii) Uma área classificada como reserva ecológica nacional (REN - "espaço verde de proteção e conservação" e REN - "prevenção de riscos naturais", "zonas adjacentes" e "zonas ameaçadas pelas cheias não classificadas").

7. A revisão do PDM determinou, pois, a alteração do aproveitamento/uso do solo na área do Prédio não abrangida pela reserva ecológica nacional de Cascais (a "**Área de Espaço Verde**").

8. **Esta alteração determinou (i) a perda (quase total) de capacidade edificativa do Prédio e (ii) a redução drástica do valor de mercado do Prédio.**

9. Com efeito, na Área de Espaço Verde apenas são admitidas obras de edificação dentro dos condicionalismos dos artigos 89.º e 91.º do Regulamento do PDM:
   (i) A parcela deve possuir uma dimensão mínima de 0,50ha;

Santander Totta

(ii) As edificações devem destinar-se a instalações de apoio à utilização definida ou a infraestruturas e/ou equipamentos públicos;

(iii) As edificações projetadas devem corresponder a uma construção ligeira, adotar princípios de construção sustentável e não exceder um piso acima da cota de soleira;

(iv) As obras não devem exceder o índice de impermeabilização máximo de 5%, aferido á área total do espaço verde.

10. A drástica redução da área de construção do Prédio foi consagrada no novo PDM de modo arbitrário (sem fundamentação percetível e razoável).

11. Ora, a 26 de março de 2015, o Requerente deduziu reclamação contra a proposta de RPDM, alicerçada na lesão dos seus interesses patrimoniais (cfr. **documento 4**).

12. A reclamação mereceu pronúncia desfavorável por parte da Câmara Municipal de Cascais.

13. Em 31 de agosto, o Requerente realçou a necessidade de busca de uma solução consensual que permitisse compensar a lesão dos seus interesses, evitando o recurso aos meios judiciais (cfr. **documento 5**).

14. Até à presente data, o Requerente não recebeu do Município de Cascais qualquer resposta satisfatória.

II - Do atual Procedimento de Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais

15. No dia 26 de outubro de 2015, a Câmara Municipal de Cascais deliberou:

(i) Dar início ao procedimento de transposição do conteúdo do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais, do Plano de Ordenamento de Orla Costeira Cidadela-S. Julião da Barra e do Plano de Ordenamento de Orla Costeira Sintra-Sado para o PDM, nos termos do artigo 78.º, número 1, da Lei 31/2014; e

(ii) Estipular um prazo de 30 dias úteis para formulação de observações e sugestões por escrito sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento, nos termos do artigo 88.º, número 2, do DL 80/2015.

Santander Totta

16. No dia 17 de novembro de 2015, foi publicitado, através do Aviso n.º 13405/2015, o início do procedimento de alteração do PDM.

17. **A proposta de alteração do PDM - sobre a qual o Requerente se pronuncia - (i) mantém inalteradas, para a área do Prédio, a classificação e a qualificação do solo** (cfr. *supra*, artigos 6.º a 9.º); **e (ii) não acomoda quaisquer medidas tendentes a minorar ou a ressarcir os graves prejuízos patrimoniais sofridos pelo Requerente.**

Ora,

18. Este procedimento administrativo constitui uma oportunidade para introduzir no PDM uma solução que pondere de forma equilibrada os interesses, públicos e privados, relativos ao uso do solo do Prédio.

19. Com efeito, a justa ponderação entre a multiplicidade de interesses conflituantes coenvolvidos nos planos constitui princípio constitucional que se infere do conceito de planos territoriais recebido no artigo 65.º, números 2, alínea a), 4 e 5, da CRP.

20. A participação dos cidadãos na elaboração dos planos visa precisamente fazer chegar ao órgão administrativo competente os interesses privados em jogo, para que o plano realize uma justa ponderação dos diferentes interesses relevantes (cfr. artigo 39.º, número 1, da Lei 31/2014).

21. O princípio do respeito pelo direito de propriedade privada (artigo 62.º da CRP e artigo 4.º, número 1, da Lei 31/2014) determina ainda que:

    (i) Os interesses dos proprietários do solo sejam devidamente ponderados no procedimento de formação dos planos;

    (ii) A liberdade de conformação dos planos seja significativamente condicionada pela afetação do solo à satisfação de necessidades particulares;

    (iii) As soluções adotadas nos planos sejam fundamentadas de modo expresso, racional e claro, sobretudo nos planos dotados de eficácia plurissubjetiva (artigos 4.º, 97.º, número 2, alínea a), 100.º, número 2, alínea a), e 107.º, número 2, alínea a), do DL 80/2015).

Santander Totta

22. Consequentemente, quaisquer atos do poder público que produzam modificações especiais e graves no conteúdo do direito de propriedade (*i.e.*, nas faculdades de uso, fruição e disposição da coisa), afetando a sua consistência prática ou jurídica, devem ser acompanhados da obrigação de indemnização dos danos sofridos (cfr. artigo 62.º, número 2, da CRP).

23. Com efeito, a destruição ou afetação essencial do conteúdo da propriedade (nomeadamente do *ius aedificandi*) e a sua funcionalização à realização do interesse público revestem cariz expropriativo, mesmo quando não se verifique a privação e a transferência do direito de propriedade: trata-se de uma "expropriação de sacrifício".

24. No âmbito do regime dos instrumentos de gestão territorial, esta conceção ampla de expropriação encontra-se consagrada nos artigos 4.º, número 3, 15.º, número 2, e 17.º, número 3, da Lei 31/2014 e no artigo 171.º, números 1, 4 e 6, do DL 80/2015 ("expropriação do plano").

25. Na verdade, a pessoa que, em comparação com os restantes indivíduos, suporte um sacrifício especial e desigual em benefício da comunidade deve ser indemnizada por essa mesma comunidade, por força do princípio da igualdade perante os encargos públicos (cfr. artigo 13.º da CRP).

Pelo exposto,

26. **Os interesses públicos e privados em jogo - aquando da definição do uso do solo do Prédio - ficariam plenamente salvaguardados com a requalificação do solo (urbano) correspondente à Área de Espaço Verde, de modo a permitir a realização de operações urbanísticas** (cfr. *supra*, artigos 3.º a 10.º).

27. Esta solução permitiria:

    (i) Salvaguardar a capacidade construtiva desta área do Prédio - não influenciada pela Ribeira de Caparide -, enquanto característica geral do solo urbano (cfr. artigo 74.º, número 2, do DL 80/2015 e artigo 61.º, número 1, do Regulamento do PDM); e

    (ii) Evitar a perda drástica de valor do Prédio.

28. Os valores ecológicos e o património paisagístico e natural seriam sempre salvaguardados pela introdução de restrições à realização das operações urbanísticas, no momento da respetiva aprovação.

Santander Totta

29. Deste modo, o Município de Cascais cumpriria os preceitos legais de ordenamento do território, salvaguardando plenamente o interesse público sem sacrifício dos interesses patrimoniais do Requerente.

30. A este respeito, remetemos para as considerações expendidas nas anteriores comunicações (cfr. *supra*, artigos 11.º a 13.º).

31. Caso o Município de Cascais não altere a sua posição, o Requerente irá ponderar recorrer aos meios legais necessários à proteção dos seus interesses legítimos, incluindo a hipótese de requerer judicialmente o arbitramento de uma indemnização por "expropriação do plano", nos termos do artigo 17.º, número 3, da Lei 31/2014.

Nestes termos,

Deve alterar-se a qualificação do solo na Área de Espaço Verde do Prédio, de modo a permitir, nesta parte do terreno, a realização de operações de urbanização e edificação.

Junta: Cinco documentos.

Com os melhores cumprimentos,

4917

Banco Santander Totta, S.A.

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-1139-18836-110504-005428

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 1079, Livro Nº: 4

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: S. Pedro do Estoril

ÁREA TOTAL: 6120 M2
ÁREA DESCOBERTA: 6120 M2

MATRIZ nº: 8490
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Lote de terreno para construção norte, Linha Férrea; sul, Avenida Marginal; nascente, ribeira casas; e poente, Casas

O(A) Ajudante, por delegação
António João Patornilho

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Lamego.
AP. 4325 de 2011/05/30 22:20:49 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2011/05/30 22:20:49 UTC
ABRANGE 5 PRÉDIOS

CAPITAL: 4.987.979,00 Euros
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 6.833.531,10 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):
** BANCO SANTANDER TOTTA, S.A.
NIPC 500844321
Sede: Rua Áurea, nº 88
Localidade: Lisboa
SUJEITO(S) PASSIVO(S):
** A. SANTO-EMPREENDIMENTOS INDUSTRIAIS E TURÍSTICOS, S.A.
NIPC 500004897
Garantia de empréstimo. Juro anual: 7,0% acrescida de sobretaxa de 4% em caso de mora e a título de cláusula penal; Despesas: 199.519,16€.

O(A) Conservador(a)
Eugénio Paulo dos Santos Rocha

DOC 1

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Carrazeda de Ansiães.
AP. 4326 de 2011/05/30 22:20:49 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2011/05/30 22:20:49 UTC
ABRANGE 5 PRÉDIOS

CAPITAL: 708.907,61 Euros
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 971.203,42 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO SANTANDER TOTTA, SA
NIPC 500844321
Sede: Rua Áurea, 88
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** A. SANTO - EMPREENDIMENTOS INDUSTRIAIS E TURISTICOS, S.A.
NIF 500004897

Para garantia de empréstimo e de todas as responsabilidades assumidas, em regime de solidariedade activa e passiva, quanto às sociedades: "BYGG FAST PORTUGAL - Desenvolvimento Imobiliário, S.A." - NIPC 502070196 e "SANTO, SGPS SA" - NIPC 507916425.
Juro anual - 7%, acrescido de 4% em caso de mora e a título de cláusula penal;
Despesas - 28356,30 Euros.

O(A) Conservador(a)
Ana Paula Pinto Filipe da Costa

Conservatória do Registo Predial de Lisboa.
AP. 2187 de 2013/01/02 19:00:57 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2013/01/02 19:00:57 UTC
ABRANGE 5 PRÉDIOS

CAUSA : Dação em Cumprimento

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO SANTANDER TOTTA, S.A.
NIPC 500844321
Sede: Rua Áurea, n.º 88
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** A.SANTO-EMPREENDIMENTOS INDUSTRIAIS E TURÍSTICOS, SA
NIPC 500004887

O(A) Conservador(a)
Eduarda Eugénia Gonçalves Neves Marques

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 27-07-2015 e válida até 27-01-2016

Doc 1

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1503 - CASCAIS-1.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 08 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CASCAIS E ESTORIL

ARTIGO MATRICIAL: 11845 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : CASCAIS **sob o registo nº:** 05428

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 04 - ESTORIL (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 8490

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: S. PEDRO DO ESTORIL **Lugar:** S. PEDRO DO ESTORIL **Código Postal:** 2765-049 ESTORIL

CONFRONTAÇÕES

Norte: VIA FERREA **Sul:** AV MARGINAL **Nascente:** RIBEIRA CASAS **Poente:** CASAS

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

Descrição: Proveio do Prédio Rustico inscrito sob o artigo 714 Secção 77

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 6.120,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 1.224,0000 m² **Área bruta de construção:** 2.444,8000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2008 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €1.308.500,00 **Determinado no ano:** 2014

Percentagem para cálculo da área de implantação: 35,00 % **Tipo de coeficiente de localização:** Habitação

Coordenada X: 91.889,00 **Coordenada Y:** 192.779,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ci	x	Ca	x	Cq
1.308.500,00	=	603,00	x	788,1340	x	2,50	x	1,00	x	1,130

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Ci = coeficiente de localização, Cq = coeficiente da qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj x % + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (220 - 160) + 0,80 x (Aa + Ab - 220,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod1 do IMI nº : 6588886 **Entregue em :** 2014/12/22 **Ficha de avaliação nº:** 10011130 **Avaliada em :** 2014/12/29

TITULARES

Identificação fiscal: 500844321 **Nome:** BANCO SANTANDER TOTTA S A

Morada: RUA AUREA N 88, LISBOA, 1100-063 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** CARTºNOT.LX

DOC 1

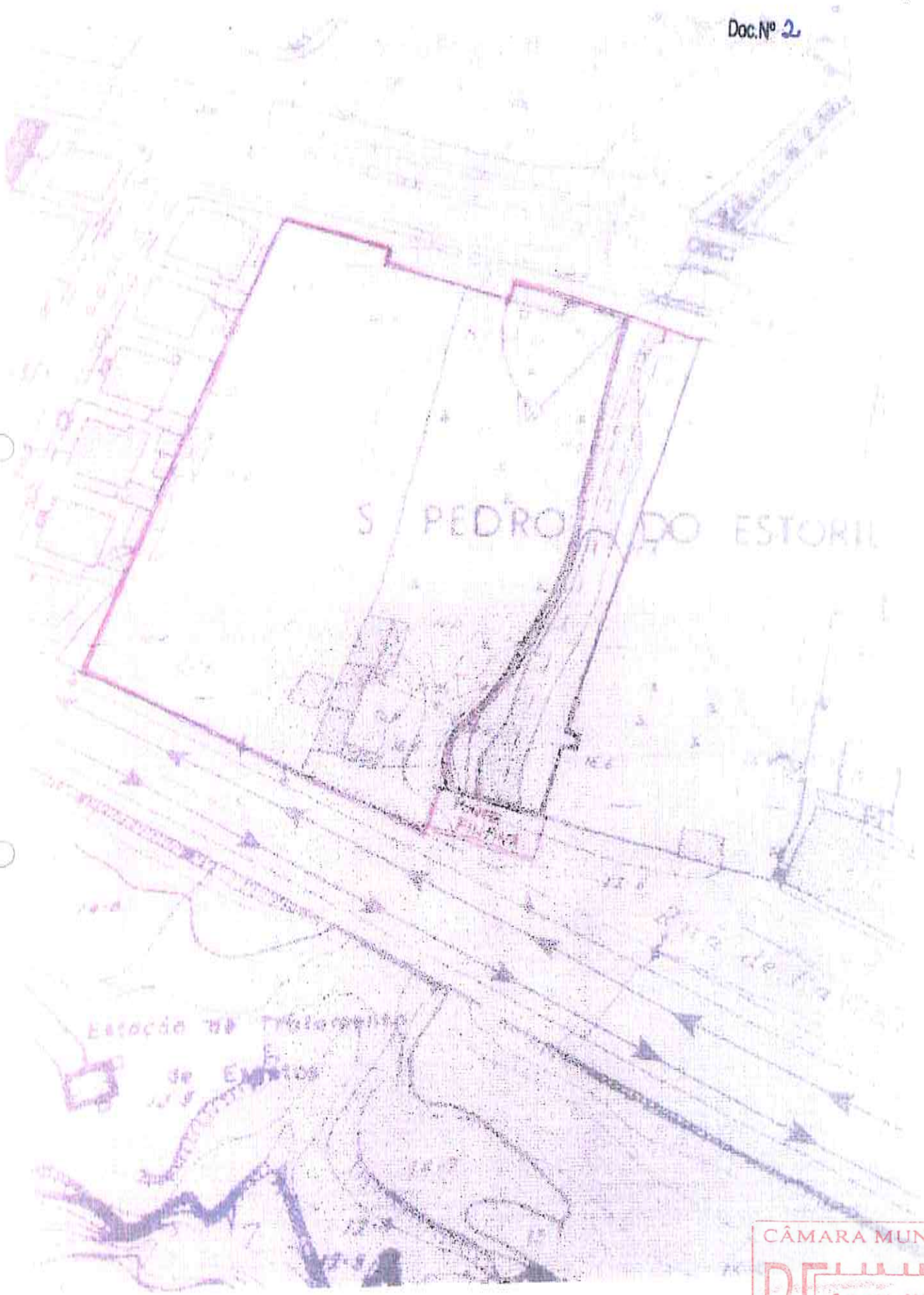
AT autoridade tributária e aduaneira	**CADERNETA PREDIAL URBANA** **SERVIÇO DE FINANÇAS:** 1503 - CASCAIS-1.

Obtido via internet em 2015-12-28

O Chefe de Finanças

(Filipe António Conceição Alves)

Doc.Nº 2



Doc.Nº 3

Para aceder a todos os detalhes visíveis no ecrã, utilize o link "Imprimir" junto do mapa.

MANTEIGAS MARTINS
& ASSOCIADOS
ADVOGADOS

Doc.Nº 4

EXMº SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

ASSUNTO: Processo de revisão do Plano Director Municipal-Reclamação

BANCO SANTANDER, S.A., com o número único de pessoa colectiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa n.º 500 844 321, com sede na Rua do Ouro, 88, em Lisboa, 1100-251 Lisboa com o capital social de € 656.723.284,00 (seiscentos e cinquenta e seis milhões, setecentos e vinte e três mil euros e duzentos e oitenta e quatro cêntimos), na qualidade de proprietário do prédio urbano descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o nº 5428, freguesia do Estoril, Concelho de Cascais, vem apresentar Reclamação à proposta de revisão do PDM-Cascais, actualmente em discussão pública, o que faz nos termos e com os fundamentos seguintes:

MANTEIGAS MARTINS & ASSOCIADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL - RUA MARQUÊS DA FRONTEIRA - Nº 4C, 3º ESQ., 1070-293 - LISBOA
NIPC. 510 500 340 TELF: 351 21 154 64 50 - FAX: 351 21 385 07 15. email: geral@manteigasmartins-advogados.pt

Doc 4

1. O ora reclamante adquiriu o prédio urbano descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o nº 5428, freguesia do Estoril, Concelho de Cascais, por escritura de dação em cumprimento, pelo valor de € 1.570.000,00, para pagamento parcial de crédito que detinha sobre a anterior proprietária.
2. Por outro lado, o prédio supra descrito foi avaliado em 03/04/2014, pela Benege, entidade devidamente certificada pela CMVM, em € 2.102.900,00 (Valor de Mercado), à face ao PDM actualmente em vigor.

Ora,

3. A proposta de alteração do PDM ora apresentada e em discussão pública implica, necessariamente, uma lesão substancial de direitos subjectivos do Banco ora reclamante, porquanto, nos termos da mesma, o prédio do Banco e supra descrito no ponto 1. ao ser considerado como Espaço Verde passa a ter um valor insignificante..
4. Ora, não pode o Banco reclamante conformar-se com a proposta de alteração do PDM, porquanto,
5. O terreno em apreciação e que constitui um activo importante para o Banco reclamante é composto por duas partes separadas fisicamente por um muro,

Doc 4

em planos e cotas perfeitamente distintos, sendo que a parte delimitada por este muro e pela ribeira de Caparide serve de protecção a esta ribeira.

Nestas circunstâncias, não sendo diferentes as condicionantes técnicas do actual PDM e as do proposto novo PDM, não se vê porque não seja possível manter a actual construtibilidade da parte que não constitui protecção à ribeira de Caparide e garantir todas as salvaguardas e funcionalidades da REN e do seu regime hidráulico, bastando que tal fique salvaguardado em sede de licenciamento.

Aliás, pode, perfeitamente, proceder-se ao destaque da parte edificável como zona de exclusão à REN.

6. Temos, aliás, para nós que existe uma clara vantagem de gestão de solo urbano, tanto público como privado, em assumir a diferenciação das características visíveis do terreno. Esta diferenciação é visível no mapa 05.RB, da página 5, do anexo I do Doc. REN- Revisão, em que está patente a diferenciação da zona de influência da ribeira no terreno e coincidente com o muro interno existente.

Esta necessidade de separação efetiva do terreno em dois é mesmo consubstanciada pela análise do impacto da passagem da ribeira de Caparide pelo terreno e pela leitura de outros documentos do Novo PDM de que, aliás, é

DOC 4

exemplo a zona de exclusão designada por C113 do mapa de Exclusões (REN – Volume II – Exclusões), que se situa a nascente do terreno do Banco reclamante, junto à estrada marginal, em clara diferenciação, também, das caracteristicas morfológicas e de ocupação do edificado do lote vizinho.

7. Mesmo em situação de alagamento ou inundação verificado no quadro 05.RB, da Pág. 5, do anexo I do Doc. REN-Revisão, a zona considerada adjacente ou margem do curso de água só utiliza o solo compreendido entre o leito da ribeira e o muro interno existente, permanecendo livre toda a restante parcela do terreno; em idêntica situação à do actual PDM, no âmbito do qual já, pela Administração da região Hidrográfica do Tejo I.P., foi aprovado um Pedido de Informação Prévia, em 2011, no qual se previa a construção de um empreendimento habitacional e intervenções em domínio hídrico na margem direita da ribeira de Caparide;

   Crê-se, assim, ser possível continuar a compatibilizar a salvaguarda do espaço REN em separado da zona de edificação, esta sujeita a licenciamento próprio como garante da gestão municipal à posteriori.

8. Finalmente, da análise da caracterização da ribeira de Caparide nos documentos Anexo I da proposta de delimitação da REN para o Concelho

Doc 4

verifica-se que a mesma se caracteriza, nos troços a jusante da autoestrada A5, por estar contida em troços de leito de construção artificial, pág. 58, fig.55 do do Vol. I (Delimitação – REN), quer em estrutura de betão, quer em muros de pedra.

Este facto modifica completamente o comportamento de escoamento da Ribeira que obriga e obrigará a um idêntico tratamento até à sua foz, por necessidade de continuidade de manutenção de caudais em situações de cheias, e evitar o descrito na fig. 120. Pág 109, do Vol. I (Delimitação – REN).

Em consequência, tal como referido no parágrafos 5 e 6, da Pág.4 , do mesmo volume, haverá, sim, a necessidade de estudo e implementação de obra hidráulica de modo a modelar o curso de água neste terreno mas não interditando a utilização de solo para fins urbanísticos na parte restante.

9. Em conclusão, considerando que não estão em causa indicadores construtivos, mas somente questões relacionadas com a incidência da REN, crê-se que os interesses público e privado em causa seriam salvaguardados através da desafectação da REN da parte do terreno que não serve de protecção à ribeira de Caparide, mantendo-se, assim, para esta parte de terreno os indicadores gerais de construção para a zona.

Doc 4

Junta: Procuração

E.D.

O ADVOGADO

JOSÉ MANTEIGAS MARTINS
ADVOGADO
N.F. 124 975 271 - 9.º D.º F.
Rua Marquês de Fronteira, 4-C - 3.º Esq.º
Tel.: 21 154 64 50 - Fax: 21 355 87 18
1070-295 LISBOA
E-mail: manteigas.martins-32171@adv.oa.pt

Doc.Nº 5

Santander Totta

Rua dos Sapateiros, 174-1º
1100-051 LISBOA

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro,
2754-501 Cascais

N/REF DCD/PF1790

Lisboa, 31 de Agosto de 2015

Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais; Prédio do Banco Santander em São Pedro do Estoril (G 14461)

Exmo. Senhor Presidente,

Desde já agradecemos a atenção e o tempo que a análise da presente carta poderá merecer por parte de V. Exa..

O Banco Santander Totta, S.A. ("**Banco Santander**") é titular e proprietário de um prédio localizado na Avenida Marginal, em S. Pedro do Estoril, concelho de Cascais ("**Prédio**"), conforme se pode verificar pela análise da certidão predial que se junta em anexo à presente carta (**Anexo I**). O Prédio corresponde a um terreno que confronta a norte com a linha férrea, a sul com a Avenida Marginal, a Nascente com a Ribeira de Caparide e a Poente com habitações (Alfredo dos Santos Mella e Outros), cuja localização se encontra assinalada na planta que também se junta em anexo à presente carta (**Anexo II**).

Previamente à aprovação e publicação em Diário da República da Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais ("**PDM de Cascais**"), o Prédio integrava a categoria de:

a) Espaço Urbanizável de Baixa Densidade; e

b) Espaço Canal.

Com a revisão do PDM de Cascais - que entrou em vigor no dia 25 de junho de 2015 -, o Prédio do Banco Santander sofreu alterações quanto ao uso, mas utilizando os mesmos critérios morfológicos de distinção das áreas do Prédio, integrando agora:

DOC 5

Santander Totta

a) uma área classificada como espaço verde (espaço verde de recreio e produção e espaço verde de proteção e conservação); e

b) uma área classificada como Reserva Ecológica Nacional "REN" (REN – espaço verde de proteção e conservação e REN – Prevenção de Riscos Naturais, zonas adjacentes e zonas ameaçadas pelas cheias não classificadas).

Deste modo é claro que, tanto no anterior PDM como no atual, há uma óbvia diferenciação morfológica das áreas do Prédio, não assumida na política de gestão de solo urbano pelo Município, que conduz à alteração da caraterização da afetação/uso apenas na área acima referida em a), que passa de Espaço Urbanizável de Baixa Densidade para área classificada como espaço verde.

Assim, a aprovação, publicação e entrada em vigor da revisão do PDM de Cascais determina uma clara, muito significativa e desproporcional depreciação da capacidade edificativa do Prédio, diminuindo, assim, o seu valor, pela quebra de expectativa do rendimento, no uso esperado, e consequentemente causando avultados prejuízos e lesando os interesses do seu legítimo proprietário (o Banco Santander), nomeadamente face à proposta de aquisição recebida para o prédio.

Assinale-se que, nos termos legais aplicáveis, o sacrifício de direitos dos particulares através de planos territoriais, quando admissível, impõe o pagamento de uma indemnização ou de uma compensação. Tendo em atenção o exposto, o Banco Santander não pode deixar de informar – desde já – o Município de Cascais que, caso a referida situação se mantenha e não seja encontrada uma solução que de alguma forma compense o sacrifício dos seus legítimos direitos, não prescinde do oportuno exercício dos direitos que por lei lhe são conferidos.

Sem outro assunto, subscrevemo-nos com os melhores cumprimentos,

33

G:\TottaUrbe\Lisboa\PUBLICA\Carta20151217900.doc

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIÃO
29 FEV. 2016
CASCAIS

RD594190724PT 03-813249 2015-12-30 12:31:45 €4,00
STA JUSTA (LXA) 1100 LISBOA
RD594190724PT

Santander Totta

Apartado 8234 - Cabo Ruivo
1803-804 LISBOA

EXMO SENHOR
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL CASCAIS
PRAÇA 5 de OUTUBRO
2754-501 CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL
RECEBIDO
29 FEV. 2016
574
CASCAIS

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

E-DCID/2015/12918

30-12-2015

ID 24

DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
Bernardo Beirão de sousa Meneses - Plano Diretor Municipal-Participação Preventiva

A Sr. Arq. Pais Silva
4.1.16

VITOR SILVA, Arqº Pais.
Director DPT

C. DOCT 2016/01/6

Ao grupo de trabalho da alteração do PDM, para os fins devidos.

O presente registo juntou-se ao processo na pasta "Alteração do PDM 2015 - Pasta 01."
Rita Sousa 06.01.2016

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIÃO
29 FEV. 2016
CASCAIS

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASCAIS

Discussão Pública Preventiva

Quinta da Marinha

Alvará de Loteamento n.º 872/1988, de 22 de novembro de 1988

Exmo. Senhor
Eng. Carlos Carreiras
Presidente da Câmara Municipal de
CASCAIS
Praça 5 de Outubro
2754-501 Cascais

Bernardo Beirão de Sousa de Menezes, com morada na Travessa da Holanda, número 61, 2765-228 Estoril, titular do Cartão de Cidadão nº 02056205, válido até 02/09/2019, contribuinte nº 130352101, adiante designado por EXPONENTE, tendo tido conhecimento que se encontra em discussão pública preventiva a alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Cascais (cfr. Aviso nº13405/2015, publicado no Diário da República nº22, 2.ª Série, de 17 de novembro), com vista à transposição do conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território aplicáveis na área do Concelho, vem apresentar a presente

SUGESTÃO SOBRE A PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PDM DE CASCAIS, para a área de intervenção do Alvará de Loteamento n.º872/1988, na Quinta da Marinha,

nos termos e com os fundamentos seguintes:

1. O EXPONENTE, enquanto residente do concelho de Cascais e potencial interessado na aquisição de lote na Quinta da Marinha, constituído pelo

Alvará de Loteamento n.º872/1988, tem interesse na concretização do Alvará de Loteamento em referência, o qual instituiu a nova estrutura fundiária da propriedade e definiu o uso de cada um dos lotes.

2. Posteriormente à emissão do referido Alvará de Loteamento foi criado o Parque Natural de Sintra Cascais pelo Decreto Regulamentar nº 8/94, de 11 de março, cujo Plano de Ordenamento viria a ser aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 9/94, de 11 de março.

3. Este instrumento viria a ser revisto em 2004, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8 de janeiro, integrando a área do loteamento referido em "Área de Protecção Parcial Tipo II" e "Área de Valorização Cultural e Patrimonial", com um regime de salvaguarda bastante restritivo.

4. Ora, sendo o Alvará de Loteamento, o título que torna eficaz o ato administrativo de aprovação da operação de loteamento, o qual consubstancia o ato constitutivo do direito a concretizar a referida operação, que se consolidou na ordem jurídica, impõe-se que as Entidades Administrativas reconheçam e salvaguardem esse ato e os seus efeitos.

5. Acresce que, sendo a classificação e qualificação do solo função exclusiva dos planos intermunicipais e municipais de ordenamento do território, não pode um plano especial, por via do seu regime de proteção, alterar o regime do uso do solo, sem que tal resulte expresso do regulamento e se preveja as consequências indemnizatórias dessa decisão.

6. Assim, no procedimento de alteração, por adaptação, do PDM de Cascais, o referido Alvará de Loteamento deve constar da carta dos compromissos pré-existentes e beneficiar do estatuto consagrado no artigo 133.º do PDM de Cascais, salvaguardando-se que nos aspetos omissos, como é o caso dos parâmetros urbanísticos, se aplica diretamente o PDM de Cascais, por ser este o instrumento a que a lei reconhece esta capacidade (cf. artigo 96.º/1.al. k) do DL n.º 80/2015, de 14 de maio), não sendo o Alvará de Loteamento afetado por qualquer regime de salvaguarda posteriormente fixado.

Em qualquer caso, afigura-se como conveniente que na transposição das normas dos planos especiais - neste caso do Plano do Parque Natural -, seja uma vez mais e à semelhança do que consta hoje do artigo 133.º do regulamento do PDM de Cascais Revisto, salvaguardada a aplicação dos parâmetros constantes dos alvarás emitidos em vigor, aplicando-se supletivamente as normas do Regulamento do PDM, nos casos de insuficiência ou omissão de alguns parâmetros.

Deste modo e para salvaguardar a situação descrita, propomos que sejam incluídas as seguintes normas no atual artigo 133.º do Regulamento do PDM Revisto:

(1) Os direitos conferidos por autorizações ou licenças deferidas e tituladas por Alvará de Loteamento, previamente à entrada em vigor dos planos especiais de ordenamento do território, mantêm-se válidos e eficazes, nos termos da legislação aplicável.

(2) Nos casos previstos no número anterior, em caso de insuficiência ou omissão do Alvará de Loteamento, aplicar-se-ão os parâmetros definidos no presente Plano para a categoria de solo onde se insere.

E.D.

O EXPONENTE

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

E-DCID/2015/12919

30-12-2015

ID 25

DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
José Manuel Batista Fino-Plano diretor Municipal-Participação preventiva

A DPE, para tida.

4.1.16

VITOR SILVA, Arqº Pais.
Director DPT

2. DORT 2016/01/06

AO GRUPO DE TRABALHO DA ~~REVISÃO~~ ALTERAÇÃO DO PDM, PARA O FINS DEVIDOS.

JOÃO MONTES PALMA, Arqº
Chefe da DORT

O presente registo juntou-se ao processo na pasta "Alteração do PDM 2015 - Pasta 01".

Rita Sousa 06.01.2016

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASCAIS

Discussão Pública Preventiva

Quinta da Marinha

Alvará de Loteamento n.º 872/1988, de 22 de novembro de 1988

Exmo. Senhor
Eng. Carlos Carreiras
Presidente da Câmara Municipal de
CASCAIS
Praça 5 de Outubro
2754-501 Cascais

José Manuel Batista Fino, com morada em Rua das Figueiras. Lote 6 A, Casa 21, Quinta da Marinha, 2750-004 Cascais, titular do Cartão de Cidadão nº 02330058 2 ZY2, válido até 13/07/2019, contribuinte nº 123676100, adiante designado por EXPONENTE, tendo tido conhecimento que se encontra em discussão pública preventiva a alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Cascais (cfr. Aviso nº13405/2015, publicado no Diário da República nº22, 2.ª Série, de 17 de novembro), com vista à transposição do conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território aplicáveis na área do Concelho, vem apresentar a presente

SUGESTÃO SOBRE A PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PDM DE CASCAIS, para a área de intervenção do Alvará de Loteamento n.º872/1988, na Quinta da Marinha,

nos termos e com os fundamentos seguintes:

1. O EXPONENTE, enquanto residente na Quinta da Marinha, em lote constituído pelo Alvará de Loteamento n.º872/1988, tem interesse na

concretização do Alvará de Loteamento em referência, o qual instituiu a nova estrutura fundiária da propriedade e definiu o uso de cada um dos lotes.

2. Posteriormente à emissão do referido Alvará de Loteamento foi criado o Parque Natural de Sintra Cascais pelo Decreto Regulamentar nº 8/94, de 11 de março, cujo Plano de Ordenamento viria a ser aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 9/94, de 11 de março.

3. Este instrumento viria a ser revisto em 2004, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8 de janeiro, integrando a área do loteamento referido em "Área de Protecção Parcial Tipo II" e "Área de Valorização Cultural e Patrimonial", com um regime de salvaguarda bastante restritivo.

4. Ora, sendo o Alvará de Loteamento, o título que torna eficaz o ato administrativo de aprovação da operação de loteamento, o qual consubstancia o ato constitutivo do direito a concretizar a referida operação, que se consolidou na ordem jurídica, impõe-se que as Entidades Administrativas reconheçam e salvaguardem esse ato e os seus efeitos.

5. Acresce que, sendo a classificação e qualificação do solo função exclusiva dos planos intermunicipais e municipais de ordenamento do território, não pode um plano especial, por via do seu regime de proteção, alterar o regime do uso do solo, sem que tal resulte expresso do regulamento e se preveja as consequências indemnizatórias dessa decisão.

6. Assim, no procedimento de alteração, por adaptação, do PDM de Cascais, o referido Alvará de Loteamento deve constar da carta dos compromissos pré-existentes e beneficiar do estatuto consagrado no artigo 133.º do PDM de Cascais, salvaguardando-se que nos aspetos omissos, como é o caso dos parâmetros urbanísticos, se aplica diretamente o PDM de Cascais, por ser este o instrumento a que a lei reconhece esta capacidade (cf. artigo 96.º/1.al. k) do DL n.º 80/2015, de 14 de maio), não sendo o Alvará de Loteamento afetado por qualquer regime de salvaguarda posteriormente fixado.

Em qualquer caso, afigura-se como conveniente que na transposição das normas dos planos especiais – neste caso do Plano do Parque Natural -, seja uma vez mais e à semelhança do que consta hoje do artigo 133.º do regulamento do PDM de Cascais Revisto, salvaguardada a aplicação dos parâmetros constantes dos alvarás emitidos em vigor, aplicando-se supletivamente as normas do Regulamento do PDM, nos casos de insuficiência ou omissão de alguns parâmetros.

Deste modo e para salvaguardar a situação descrita, propomos que sejam incluídas as seguintes normas no atual artigo 133.º do Regulamento do PDM Revisto:

(1) Os direitos conferidos por autorizações ou licenças deferidas e tituladas por Alvará de Loteamento, previamente à entrada em vigor dos planos especiais de ordenamento do território, mantêm-se válidos e eficazes, nos termos da legislação aplicável.

(2) Nos casos previstos no número anterior, em caso de insuficiência ou omissão do Alvará de Loteamento, aplicar-se-ão os parâmetros definidos no presente Plano para a categoria de solo onde se insere.

E.D.

O EXPONENTE

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

Entradas/2016/42

04-01-2016

JD 31

JD 24

DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
Carlos João Corredoura de Oliveira - Plano Diretor Municipal-Participação Preventiva

A DRT p/ o fim devido.

5.1.16

VITOR SILVA, Arqº Pais.
Director DRT

C. DORT 2016/01/06
AO GRUPO DE TRABALHO DA ALTERAÇÃO DO PDM, PARA OS FINS DEVIDOS.

JOÃO MONTES PALMA, Arqº
Chefe da DORT

O presente registo juntou-se ao processo na pasta "Alteração do PDM 2015 - Pasta 01".

Rita Sousa 06.01.2016

Ao presente registo anexou-se o registo Entradas 2016/14, de 04.01.2016, por ser de igual conteúdo, diferenciando-se apenas o modo de entrega (um por email e outro por conta).

Rita Sousa 12.01.2016

Exmo. Senhor
Dr. Carlos Carreiras
M.I. Presidente da Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro
2754-501 Cascais

31 de Dezembro de 2015

Assunto: Aviso n.º 13405/2015 – Diário da República, 2.ª Série, n.º 225, de 17 de Novembro de 2015
Alteração do PDM de Cascais – Período de Participação Preventiva

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Cascais,

Carlos João Corredoura de Oliveira, titular do cartão de cidadão com o número de identificação civil 00184279, casado sob o regime de comunhão de adquiridos com **Maria José Pardal Figueiredo de Oliveira**, titular do cartão de cidadão com o número de identificação civil 01276686, ambos residentes na Avenida de 19 de Maio, n.º 9, freguesia de Pêro Pinheiro, concelho de Sintra, vem, em conformidade com o referido no Aviso acima referido, expor V. Exa. o seguinte:

1. De acordo com o Aviso melhor identificado em assunto, foi aberto um período de Participação Preventiva de interessados no âmbito do processo de alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais ("PDM de Cascais"), com vista à transposição do conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território ("PEOT"), aplicáveis na área do Concelho de Cascais, a saber:
   1.1. O Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra - Cascais;
   1.2. O Plano de Ordenamento de Orla Costeira Cidadela - S. Julião da Barra; e
   1.3. O Plano de Ordenamento de Orla Costeira Sintra – Sado.

2. Este período de Participação Preventiva destina-se à formulação de sugestões e à apresentação de informações sobre todas e quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito daquela alteração do PDM de Cascais.

3. Os ora Requerentes adquiriram um "*lote de terreno para construção com a área de dois mil trezentos e oitenta e seis metros quadrados, designado por* ***lote quarenta e dois****, situado na* ***Quinta da Marinha****, freguesia e concelho de Cascais*", descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial de Cascais, sob o n.º 06441/030495, da freguesia de Cascais, resultante da operação de loteamento, titulada pelo alvará de loteamento n.º 973, emitido em 29 de Março de 1995.

4. De acordo com informações informalmente transmitidas aos Requerentes, o lote acima referido situar-se-á em área actualmente abrangida por um plano especial de ordenamento do território, aplicável na área do Concelho de Cascais, mais concretamente o Plano de Ordenamento de Orla Costeira Sintra – Sado, nos termos do artigo 7.º do Regulamento mesmo. Pelo que, não fora a imperiosa salvaguarda dos interesses e direitos pré-existentes, prevista no artigo 17.º do Regulamento Plano de Ordenamento de Orla Costeira Sintra – Sado, estaria vedada por este diploma a construção no lote adquirido pelos Requerentes.

5. Todavia, e embora este seja o único sentido que pode atribuir-se àquela norma, ainda de acordo com informações informalmente transmitidas aos Requerentes, existirão interpretações distintas do texto da referida norma, que, ao sustentarem que o alvará de loteamento não confere direitos edificatórios, esvaziam o alvará de loteamento aprovado por essa Exma. Câmara, e atentam gravemente contra a confiança gerada em quem, como os Requerentes, adquiriu um "*lote de terreno para construção*", integrado num loteamento, com um alvará aprovado pela Câmara Municipal.

6. Esta interpretação do artigo 17.º do Regulamento Plano de Ordenamento de Orla Costeira Sintra – Sado, além de ser gravemente atentatória dos interesses e direitos dos adquirentes de lotes, apresenta várias fragilidades. Desde logo, o fraccionamento de um prédio, e a criação das respectivas infra-estruturas urbanísticas, ou seja, o loteamento, só tem fundamento se o adquirente de uma fracção desse prédio tiver a faculdade de edificar no mesmo a construção para a qual o adquiriu.

7. Acresce que, os custos do loteamento, e o preço mais elevado pago pelo adquirente do prédio integrado num loteamento, apenas se justificam por o adquirente ter a faculdade de edificar no mesmo a construção para a qual o adquiriu. Caso o adquirente não possa legitimamente ter a expectativa de edificar numa fracção de um prédio integrado num loteamento, disso mesmo deverá ser advertido, para que possa fazer refletir este risco – o de não poder edificar – no preço, e no imposto, a pagar.

8. A verdade é que, um Estado de boa-fé não pode tributar, desde 1995, os proprietários dos lotes, usando como critério de determinação do imposto a capacidade construtiva do terreno, e posteriormente negar-lhes o direito de edificar. Não pode! E, caso o faça, terá de indemnizar os adquirentes de lotes pelos graves danos que certamente irá causar. Cabendo a este propósito salientar que, para alguns, como os Requerentes, e a sua família, a aquisição deste lote de terreno, não representa apenas mais um investimento imobiliário, representa o investimento das poupanças de uma vida.

9. O artigo 74.º da Proposta Final de Revisão do PDM, ao ditar que as licenças e os alvarás de loteamento, que se mantenham válidos e eficazes, à data da entrada em vigor do PDM, devem "*articular-se com o regime de salvaguarda dos recursos e valores naturais previstos nos planos especiais de ordenamento do território vigentes*", deixa por esclarecer qual o sentido do artigo 17.º do Regulamento Plano de Ordenamento de Orla Costeira Sintra – Sado que irá prevalecer, mantendo na discricionariedade do Decisor adoptar uma ou outra interpretação, e a indefinição.

10. Não sendo, nesta sede, despiciendo notar que, a classificação e qualificação do solo não deverá ficar (directa ou indirectamente) fixada nos planos especiais de ordenamento do território, mas no PDM.

11. Assim, pelo exposto, requer-se a V. Exa. que, no âmbito do presente processo de alteração do PDM, não deixem de ser considerados, e salvaguardados, os direitos dos adquirentes de lotes integrados nas operações de loteamento licenciadas por essa Exma. Câmara, *inter alia* a titulada pelo alvará de loteamento n.º 973, através das quais foram fixadas as capacidades urbanísticas e as finalidades de cada lote de terreno.

Anexo: Procuração, em que me são conferidos de representação do Requerente.

Sem outro assunto de momento, subscrevemo-nos com os melhores cumprimentos,

De V. Exa.

Atentamente,

A Requente, em nome próprio, e em representação do Requerente,

(Maria José Pardal Figueiredo de Oliveira)

PROCURAÇÃO

------ **CARLOS JOÃO CORREDOURA DE OLIVEIRA,** com o NIF 111 010 934, casado com Maria José Pardal Figueiredo de Oliveira, sob o regime da comunhão de adquiridos, natural da freguesia de Montelavar, concelho de Sintra, residente na Av. 19 de Maio, nº 9, em Pero Pinheiro, na União das freguesias de Almargem do Bispo, Pero Pinheiro e Montelavar, concelho de Sintra, constitui sua bastante procuradora sua referida mulher **MARIA JOSÉ PARDAL FIGUEIREDO DE OLIVEIRA**, também natural da freguesia de Montelavar, a quem confere os poderes para:

a) Levantar nos CTT ou entidades análogas, incluindo Alfândegas, Autoridades Tributárias e Segurança Social, Polícia Judiciária e outras entidades, toda a correspondência, objetos ou remessas depositadas, registadas ou outros. Receber dinheiro e/ou vales de correio e quaisquer outros valores dirigidos ao mandante, dando quitação e desoneração válidas.

b) Abrir, movimentar ou cancelar todas as contas bancárias, postais ou em instituições para-bancárias, discutindo e fixando condições.

c) Efectuar nas contas existentes, ou a abrir, todas as operações de depósito e de levantamento. Emitir, assinar, aceitar e endossar todos os cheques, ordens de pagamento usadas em comércio, requisitar todas as cadernetas de cheques, dar as ordens de transferência e negociar e descontar letras.

d) Depositar e levantar todos os títulos e valores em todo e qualquer entidade, receber os valores dos cupões e juros, assinar os recibos e dar quitação.

e) Dar todas as ordens de compra e venda de títulos, subscrever emissões, efetuar todas as operações que lhe digam respeito, solicitar a transferência, retirar o montante de todos os títulos amortizados, afectar todos os valores para garantia de operações efectuadas pelo mandante.

f) Negociar, concluir e alterar todos os contratos de empreitadas ou de serviços, assiná-los, resolvê-los, gerir todos os imóveis, proceder à aquisição ou à alienação de bens móveis que não títulos, valores e carteiras de seguros, concluir e resolver todos os contratos de telefone, água, gás, electricidade e outros.

g) Celebrar todos os actos e contratos que permitam efectuar todos os movimentos com seguros.

h) Adquirir ou alienar todos os bens ou direitos imobiliários, bem como constitui-los em regime de propriedade diferente.

i) Dar ou tomar de arrendamento quaisquer imóveis, ou parte deles, concluindo e outorgando os respectivos contratos nas condições que melhor entender.

j) Em caso de litígios judiciais, representar o mandante tanto como demandante como demandado, intentar e fazer prosseguir todas as acções, providências, penhoras, recursos e execuções por todos os meios de direito, requerer insolvências e nomear de administradores, receber as respectivas quantias e dar quitação, apresentar e reclamar todos os créditos, assinar todos os actos, concordatas ou acordos, assinar todos os contratos, receber todos os créditos e juros, e dar quitação.

l) Subscrever livranças e dar avales bancários até um montante de 500.000,00 €.

m) Celebrar todos os actos e contratos que permitam comprar ou vender imóveis, viaturas e participações em empresas.

Pero Pinheiro, 19 de Outubro de 2015

A rogo de Carlos José Carnaduro de Oliveira para não poder assinar

Marta Gonçalves

José F. Torres Jorge
SOLICITADOR
Cédula: 1331

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

------ No dia dezanove de Outubro de dois mil e quinze, perante mim, José Francisco Torres Jorge, Solicitador, no Hospital do Mar, na Rua dos Girassóis, nºs 6 e 6-A, em Bobadela, na União das Freguesias de Santa Iria de Azóia, São João da Talha e Bobadela, concelho de Loures, compareceu: ----------

------ **CARLOS JOÃO CORREDOURA DE OLIVEIRA,** com o NIF 111 010 934, casado, natural da freguesia de Montelavar, concelho de Sintra, titular do cartão de cidadão número 00184279 válido até 09.01.2017, emitido pela República Portuguesa.----------

------ Verifiquei a identidade do outorgante pela exibição do seu cartão de cidadão.-------

------ **POR ELE OUTORGANTE FOI DITO :**----------

------ Que, para fins de autenticação, me apresentou o presente documento - Procuração - que disse ter lido e não o tendo assinado, por não poder, estando o seu rogo assinado, por Marta Sofia Anacleto Galvinas, solteira, maior, natural da freguesia de Montelavar, concelho de Sintra, residente na Rua do Vimal, nº 14, r/ch, letra D, em Montelavar, titular do cartão de cidadão nº 11040004 válido até 30.05.2016 emitido pela República Portuguesa.----------

----- Fiz ao outorgante em voz alta a leitura e a explicação do conteúdo deste termo, tendo ela rogante confirmado o rogo neste ato. ----------

A rogo de Carlos João Corredoura de Oliveira por não poder assinar, Marta Galvinas

O Solicitador,

Registo nº 2344441

1331 0001947293 050215
JOSÉ F. TORRES JORGE
0,50 €

Rua Rio Narciso, 96 - 2715-111 Pero Pinheiro - Contribuinte 111 035 600
E-mail: jtorres@net.novis.pt - Tel. 219 678 300 - Fax 219 678 309

CÂMARA MUNICIPAL
REGISTO
29 FEV. 2016
CASCAIS

Carlos Jorge Carvalho de Oliveira
Avenida 19 de Maio, n.º 9
2715-001 Pero Pinheiro

RC966397729PT
PERO PINHEIRO
03-781797
2015-12-31 15:23:39 €3,05
2715 P.PINHEIRO
RC966397729PT

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas 2016/14
2016-01-04

ID 29
ID 31

DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
Maria José Pardal Figueiredo de Oliveira- no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM

C DORT 04-01-2016

Ao Grupo de Trabalho da Alteração do PDM, para os fins devidos.

JOÃO MONTES PALMA, Arq.º
Chefe do DORT

O presente registo juntou-se ao processo na pasta "Alteração do PDM 2015 - Pasta 01".

Rita Sousa 05.01.2016

Ao presente registo anexou-se o registo Entradas 2016/42, de 04.01.2016, por ser de igual conteúdo, diferenciando-se apenas o modo de entrega (um por email e outro por carta).

Rita Sousa 12.01.2016

Maria Noémia Silva

De:	Alteração PDM
Enviado:	segunda-feira, 4 de Janeiro de 2016 10:42
Para:	Atendimento Municipal
Cc:	Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa; Maria Noémia Silva
Assunto:	FW: Aviso n.º 13405/2015 – Diário da República, 2.ª Série, n.º 225, de 17 de Novembro de 2015 - Alteração do PDM de Cascais – Período de Participação Preventiva
Anexos:	Participação no Período de Participação Preventiva.pdf
Categorias:	Helena Teixeira

Bom Dia

Solicito que deem entrada deste mail (classificação 12.01.03), no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

www.cascais.PT

CASCAIS Tudo *começa* *nas* pessoas

De: Maria José Figueiredo Oliveira [mailto:mariajose.figueiredooliveira@gmail.com]
Enviada: quinta-feira, 31 de Dezembro de 2015 15:09
Para: Alteração PDM
Cc: Joana FIgueiredo Oliveira; Rita Figueiredo Oliveira
Assunto: Aviso n.º 13405/2015 – Diário da República, 2.ª Série, n.º 225, de 17 de Novembro de 2015 - Alteração do PDM de Cascais – Período de Participação Preventiva

Exmos. Senhores,

Junto envio participação por escrito, no Período de Participação Preventiva previsto no Aviso melhor identificado em assunto.

À cautela, a mesma seguirá por correio postal registado com A/R, na presente data.

Com os melhores cumprimentos, subscrevo-me,
Atenciosamente,

Maria José Pardal Figueiredo de Oliveira

Exmo. Senhor
Dr. Carlos Carreiras
M.I. Presidente da Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro
2754-501 Cascais

31 de Dezembro de 2015

Assunto: Aviso n.º 13405/2015 – Diário da República, 2.ª Série, n.º 225, de 17 de Novembro de 2015
Alteração do PDM de Cascais – Período de Participação Preventiva

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Cascais,

Carlos João Corredoura de Oliveira, titular do cartão de cidadão com o número de identificação civil 00184279, casado sob o regime de comunhão de adquiridos com **Maria José Pardal Figueiredo de Oliveira**, titular do cartão de cidadão com o número de identificação civil 01276686, ambos residentes na Avenida de 19 de Maio, n.º 9, freguesia de Pêro Pinheiro, concelho de Sintra, vem, em conformidade com o referido no Aviso acima referido, expor V. Exa. o seguinte:

1. De acordo com o Aviso melhor identificado em assunto, foi aberto um período de Participação Preventiva de interessados no âmbito do processo de alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais ("PDM de Cascais"), com vista à transposição do conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território ("PEOT"), aplicáveis na área do Concelho de Cascais, a saber:
   1.1. O Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra - Cascais;
   1.2. O Plano de Ordenamento de Orla Costeira Cidadela - S. Julião da Barra; e
   1.3. O Plano de Ordenamento de Orla Costeira Sintra – Sado.

2. Este período de Participação Preventiva destina-se à formulação de sugestões e à apresentação de informações sobre todas e quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito daquela alteração do PDM de Cascais.

3. Os ora Requerentes adquiriram um "*lote de terreno para construção com a área de dois mil trezentos e oitenta e seis metros quadrados, designado por* ***lote quarenta e dois****, situado na* ***Quinta da Marinha****, freguesia e concelho de Cascais*", descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial de Cascais, sob o n.º 06441/030495, da freguesia de Cascais, resultante da operação de loteamento, titulada pelo alvará de loteamento n.º 973, emitido em 29 de Março de 1995.

4. De acordo com informações informalmente transmitidas aos Requerentes, o lote acima referido situar-se-á em área actualmente abrangida por um plano especial de ordenamento do território, aplicável na área do Concelho de Cascais, mais concretamente o Plano de Ordenamento de Orla Costeira Sintra – Sado, nos termos do artigo 7.º do Regulamento mesmo. Pelo que, não fora a imperiosa salvaguarda dos interesses e direitos pré-existentes, prevista no artigo 17.º do Regulamento Plano de Ordenamento de Orla Costeira Sintra – Sado, estaria vedada por este diploma a construção no lote adquirido pelos Requerentes.

5. Todavia, e embora este seja o único sentido que pode atribuir-se àquela norma, ainda de acordo com informações informalmente transmitidas aos Requerentes, existirão interpretações distintas do texto da referida norma, que, ao sustentarem que o alvará de loteamento não confere direitos edificatórios, esvaziam o alvará de loteamento aprovado por essa Exma. Câmara, e atentam gravemente contra a confiança gerada em quem, como os Requerentes, adquiriu um "*lote de terreno para construção*", integrado num loteamento, com um alvará aprovado pela Câmara Municipal.

6. Esta interpretação do artigo 17.º do Regulamento Plano de Ordenamento de Orla Costeira Sintra – Sado, além de ser gravemente atentatória dos interesses e direitos dos adquirentes de lotes, apresenta várias fragilidades. Desde logo, o fraccionamento de um prédio, e a criação das respectivas infra-estruturas urbanísticas, ou seja, o loteamento, só tem fundamento se o adquirente de uma fracção desse prédio tiver a faculdade de edificar no mesmo a construção para a qual o adquiriu.

7. Acresce que, os custos do loteamento, e o preço mais elevado pago pelo adquirente do prédio integrado num loteamento, apenas se justificam por o adquirente ter a faculdade de edificar no mesmo a construção para a qual o adquiriu. Caso o adquirente não possa legitimamente ter a expectativa de edificar numa fracção de um prédio integrado num loteamento, disso mesmo deverá ser advertido, para que possa fazer refletir este risco – o de não poder edificar – no preço, e no imposto, a pagar.

8. A verdade é que, um Estado de boa-fé não pode tributar, desde 1995, os proprietários dos lotes, usando como critério de determinação do imposto a capacidade construtiva do terreno, e posteriormente negar-lhes o direito de edificar. Não pode! E, caso o faça, terá de indemnizar os adquirentes de lotes pelos graves danos que certamente irá causar. Cabendo a este propósito salientar que, para alguns, como os Requerentes, e a sua família, a aquisição deste lote de terreno, não representa apenas mais um investimento imobiliário, representa o investimento das poupanças de uma vida.

9. O artigo 74.º da Proposta Final de Revisão do PDM, ao ditar que as licenças e os alvarás de loteamento, que se mantenham válidos e eficazes, à data da entrada em vigor do PDM, devem "*articular-se com o regime de salvaguarda dos recursos e valores naturais previstos nos planos especiais de ordenamento do território vigentes*", deixa por esclarecer qual o sentido do artigo 17.º do Regulamento Plano de Ordenamento de Orla Costeira Sintra – Sado que irá prevalecer, mantendo na discricionariedade do Decisor adoptar uma ou outra interpretação, e a indefinição.

10. Não sendo, nesta sede, despiciendo notar que, a classificação e qualificação do solo não deverá ficar (directa ou indirectamente) fixada nos planos especiais de ordenamento do território, mas no PDM.

11. Assim, pelo exposto, requer-se a V. Exa. que, no âmbito do presente processo de alteração do PDM, não deixem de ser considerados, e salvaguardados, os direitos dos adquirentes de lotes integrados nas operações de loteamento licenciadas por essa Exma. Câmara, *inter alia* a titulada pelo alvará de loteamento n.º 973, através das quais foram fixadas as capacidades urbanísticas e as finalidades de cada lote de terreno.

Anexo: Procuração, em que me são conferidos de representação do Requerente.

Sem outro assunto de momento, subscrevemo-nos com os melhores cumprimentos,

De V. Exa.

Atentamente,

A Requente, em nome próprio, e em representação do Requerente,

(Maria José Pardal Figueiredo de Oliveira)

PROCURAÇÃO

-------- **CARLOS JOÃO CORREDOURA DE OLIVEIRA,** com o NIF 111 010 934, casado com Maria José Pardal Figueiredo de Oliveira, sob o regime da comunhão de adquiridos, natural da freguesia de Montelavar, concelho de Sintra, residente na Av. 19 de Maio, nº 9, em Pero Pinheiro, na União das freguesias de Almargem do Bispo, Pero Pinheiro e Montelavar, concelho de Sintra, constitui sua bastante procuradora sua referida mulher **MARIA JOSÉ PARDAL FIGUEIREDO DE OLIVEIRA,** também natural da freguesia de Montelavar, a quem confere os poderes para:

a) Levantar nos CTT ou entidades análogas, incluindo Alfândegas, Autoridades Tributárias e Segurança Social, Polícia Judiciária e outras entidades, toda a correspondência, objetos ou remessas depositadas, registadas ou outros. Receber dinheiro e/ou vales de correio e quaisquer outros valores dirigidos ao mandante, dando quitação e desoneração válidas.

b) Abrir, movimentar ou cancelar todas as contas bancárias, postais ou em instituições para-bancárias, discutindo e fixando condições.

c) Efectuar nas contas existentes, ou a abrir, todas as operações de depósito e de levantamento. Emitir, assinar, aceitar e endossar todos os cheques, ordens de pagamento usadas em comércio, requisitar todas as cadernetas de cheques, dar as ordens de transferência e negociar e descontar letras.

d) Depositar e levantar todos os títulos e valores em todo e qualquer entidade, receber os valores dos cupões e juros, assinar os recibos e dar quitação.

e) Dar todas as ordens de compra e venda de títulos, subscrever emissões, efetuar todas as operações que lhe digam respeito, solicitar a transferência, retirar o montante de todos os títulos amortizados, afectar todos os valores para garantia de operações efectuadas pelo mandante.

f) Negociar, concluir e alterar todos os contratos de empreitadas ou de serviços, assiná-los, resolvê-los, gerir todos os imóveis, proceder à aquisição ou à alienação de bens móveis que não títulos, valores e carteiras de seguros, concluir e resolver todos os contratos de telefone, água, gás, electricidade e outros.

g) Celebrar todos os actos e contratos que permitam efectuar todos os movimentos com seguros.

h) Adquirir ou alienar todos os bens ou direitos imobiliários, bem como constitui-los em regime de propriedade diferente.

i) Dar ou tomar de arrendamento quaisquer imóveis, ou parte deles, concluindo e outorgando os respectivos contratos nas condições que melhor entender.

j) Em caso de litígios judiciais, representar o mandante tanto como demandante como demandado, intentar e fazer prosseguir todas as acções, providências, penhoras, recursos e execuções por todos os meios de direito, requerer insolvências e nomear de administradores, receber as respectivas quantias e dar quitação, apresentar e reclamar todos os créditos, assinar todos os actos, concordatas ou acordos, assinar todos os contratos, receber todos os créditos e juros, e dar quitação.

l) Subscrever livranças e dar avales bancários até um montante de 500.000,00 €.

m) Celebrar todos os actos e contratos que permitam comprar ou vender imóveis, viaturas e participações em empresas.

Pero Pinheiro, 19 de Outubro de 2015

A rogo de Carlos José Carreduro de Oliveira por não poder assinar

Marta Gonçalves

José F. Torres Jorge
SOLICITADOR
Cédula: 1331

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

------ No dia dezanove de Outubro de dois mil e quinze, perante mim, José Francisco Torres Jorge, Solicitador, no Hospital do Mar, na Rua dos Girassóis, nºs 6 e 6-A, em Bobadela, na União das Freguesias de Santa Iria de Azóia, São João da Talha e Bobadela, concelho de Loures, compareceu: ----------

------ **CARLOS JOÃO CORREDOURA DE OLIVEIRA,** com o NIF 111 010 934, casado, natural da freguesia de Montelavar, concelho de Sintra, titular do cartão de cidadão número 00184279 válido até 09.01.2017, emitido pela República Portuguesa.----------

------ Verifiquei a identidade do outorgante pela exibição do seu cartão de cidadão.--------

------ **POR ELE OUTORGANTE FOI DITO :**----------

------ Que, para fins de autenticação, me apresentou o presente documento - Procuração - que disse ter lido e não o tendo assinado, por não poder, estando o seu rogo assinado, por Marta Sofia Anacleto Galvinas, solteira, maior, natural da freguesia de Montelavar, concelho de Sintra, residente na Rua do Vimal, nº 14, r/ch, letra D, em Montelavar, titular do cartão de cidadão nº 11040004 válido até 30.05.2016 emitido pela República Portuguesa.----------

----- Fiz ao outorgante em voz alta a leitura e a explicação do conteúdo deste termo, tendo ela rogante confirmado o rogo neste ato. ----------

A rogo de Carlos João Corredoura de Oliveira por não poder assinar, Marta Galvinas

O Solicitador,

1331 0001947293 050215
JOSÉ F. TORRES JORGE
0,50 €

Registo nº 2344441

Rua Rio Narcisa, 96 - 2715-111 Pero Pinheiro - Contribuinte 111 035 600
E-mail: jorge@mail.telepac.pt Tel. 219 678 300 - Fax 219 678 309

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

E-DCID/2016/48

04-01-2016

ID 28

DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
Regisiver-investimentos Imobiliários e Turísticos S.A. - Plano Diretor Municipal-Participação Preventiva

A DJU, para fins devidos. 4.1.16 VITOR SILVA, Arqº Pais. Director DPE E-DOCS 2016/01/06 AO GRUPO DE TRABALHO DA ALTERAÇÃO DO PDM, PARA OS FINS DEVIDOS.	O presente registo juntou-se ao processo na pasta "Alteração do PDM 2015- Pasta 01". Rita Sousa 06-01-2016

Em mão

Senhor Presidente da

Câmara Municipal de Cascais

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
Atendimento Municipal
Registo n.º SW/80393 E-DC10/2016-48
Data: 30/12/2015
Assinatura: Bruno Silva

Cascais, 28 de Dezembro de 2015

Assunto: participação preventiva no processo de alteração do PDM de Cascais - Aviso nº 13405/2015 (D.R. 2ª série nº 225, de 17.11.2015)

REGISILVER - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURISTICOS, S.A., contribuinte fiscal nº 508334101, com sede na Avenida da Liberdade, 245, 5º B, 1250-143 Lisboa, vem expor e requerer o seguinte:

A) O prédio da Requerente

1. A ora Requerente é proprietária e legítima possuidora de um lote de terreno para construção, designado por lote 48, originado pelo alvará de loteamento nº 973/95, emitido pela Câmara Municipal de Cascais em 29.03.1995,

2. Lote de terreno esse que constitui um prédio urbano destinado a construção, sito na Quinta da Marinha, em Cascais, com a área de 3.031m2, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha nº 6447, da freguesia de Cascais, inscrito na matriz predial urbana desde 1995, actualmente da União das Freguesias de Cascais e Estoril sob o artigo 13.371 (anteriormente artigo 10.757 da freguesia de Cascais) - DOCS. 1 (certidão predial), 2 (caderneta predial) e 3 (alvará de loteamento nº 973/95).

3. Por força do referido Alvará de Loteamento, o prédio destina-se a construção de moradia unifamiliar afecta a habitação - um fogo unifamiliar, com a área de

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIÃO
29 FEV. 2016
CASCAIS

construção de 606m2, com 1,5 pisos e cércea máxima da cota de soleira, que é de 0,40m, de 6,5 metros.

4. Conforme resulta do dito alvará de loteamento, o Lote 48 foi objecto de ajustamentos no que aos seus limites diz respeito, em relação ao inicialmente aprovado, por força de por "imposição dos pareceres do ICN".

5. O processo de loteamento nº 1696/93, que correu termos na CMC, sendo titular a *Euronova - Sociedade de Construções e Turismo, S.A.*, deu origem ao alvará de loteamento nº 973/95, emitido aos 29MAR95 pelo Presidente da Câmara Municipal de Cascais.

B) O Alvará de Loteamento nº 973/95

6. O alvará de loteamento foi emitido ao abrigo do disposto no DL nº 289/73, de 6JUN, em execução de acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 25FEV92, dando origem a 65 lotes para construção, 62 dos quais destinados a fogos unifamiliares.

7. No âmbito do processo de loteamento, o Instituto da Conservação da Natureza (ICN) foi uma das entidades externas ao Município a ser consultada, o qual se pronunciou através dos ofícios nºs: 8583, de 30DEZ93; 70, de 04JAN94; Informação nº 14/94, da Área de Paisagem Protegida de Sintra-Cascais, junta ao processo camarário através do requerimento da titular registado sob o nº 1734, de 02MAR94, conforme consta expressamente do referido alvará.

8. A Área de Paisagem Protegida de Sintra-Cascais deu lugar ao Parque Natural de Sintra-Cascais (PNSC - Decreto Regulamentar nº 8/94, de 11MAR), por sua vez, após vicissitudes diversas, integrado no Instituto da Conservação da Natureza e Biodiversidade e, actualmente, na Agência Portuguesa do Ambiente.

C) O pedido de parecer sobre viabilidade construtiva

9. Para o prédio em causa foi apresentado à Câmara Municipal de Cascais um pedido de viabilidade construtiva, que veio a ser registado sob o nº 1413/2012.

10. Esse pedido de viabilidade foi objecto de parecer desfavorável, emitido em 8.05.2015, devido, aparte outras razões de ordem formal relativamente ao projecto, ao seguinte "fundamento": "*4.3. De acordo com o regulamento do plano de*

ordenamento da orla costeira (POOC) Sintra-Sado (Resolução do Conselho de Ministros nº 86/2003), o lote em causa encontra-se inserido em área de desenvolvimento singular, não sendo permitido nestas áreas, sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas, a emissão de licença ou autorização de novas construções, bem como de ampliação das existentes".

D) O Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)

11. Por força do disposto na al. c) do nº 3 do art. 4º do DL nº 555/99, de 16DEZ (RJUE - com sucessivas alterações, sendo a última relevante a introduzida pelo DL nº 136/2014, de 9.09), as obras de construção em área abrangida por alvará de loteamento estão sujeitas a mera comunicação prévia.

12. Nos termos do disposto no art. 13º, nº 2, do mesmo diploma, não há lugar a consultas a entidades exteriores ao município quando as mesmas se tenham pronunciado no âmbito da operação de loteamento.

13. Tal era já o regime legal ao abrigo do DL nº 445/91, de 29NOV (com a redacção dada pelo DL nº 250/94, de 15OUT), quando dispunha, por força das disposições conjugadas dos nºs 3 e 5 do art. 17º, que a aprovação de projecto de arquitectura relativo a obra situada em área abrangida por alvará de loteamento não carece de parecer, autorização ou aprovação de quaisquer entidades exteriores ao município, com excepção das situadas em área protegida quando os respectivos órgãos não se tivessem pronunciado relativamente ao alvará de loteamento, caso em que deveria ser consultado o Instituto da Conservação da Natureza.

14. O mesmo se diga no que respeita à redacção do DL nº 555/99 introduzida pelo DL nº 177/2001, no seu art. 28º, nº 2, a respeito das obras sujeitas a autorização administrativa.

15. Ora, como resulta do exposto, no âmbito do processo de loteamento quer o Instituto da Conservação da Natureza (agora integrado Na Agência Portuguesa do Ambiente - APA) quer a Área de Paisagem Protegida de Sintra-Cascais (que deu lugar ao Parque Natural de Sintra-Cascais), foram ouvidas, participaram no procedimento e emitiram expressamente pareceres prévios favoráveis.

16. Nesta conformidade, por força das leis em vigor, não havia nem há lugar a quaisquer consultas ao PNSC ou à APA no âmbito do procedimento de comunicação prévia para construção em qualquer lote originado por alvará de loteamento em vigor, em especial o Alvará nº 973/95.

17. Por essa mesma razão, não tem a CMC que remeter à APA, ou qualquer outra entidade, qualquer elemento respeitante a tal procedimento de autorização administrativa, devendo limitar-se a praticar os actos necessários à viabilização da construção sem levantar qualquer objecção com fundamento em intervenções externas.

18. Aliás, já em 1998, perante a actuação dos serviços camarários, ainda no âmbito de vigência do DL nº 445/91 - de remeterem ao PNSC, para parecer, os pedidos de licenciamento em área abrangida por alvará de loteamento -, teve a CMC o ensejo de apreciar e deliberar sobre um pedido de esclarecimento formulado pela (então) Euronova – Sociedade de Construções e Turismo, S.A., titular dos alvarás de loteamento nºs 872/88 e 973/95, tendo deliberado que os serviços não remetessem ao PNSC, para parecer prévio, os processos de licenciamento em lotes originados pelos referidos alvarás de loteamento.

19. Entretanto, a propósito de um pedido de legalização de construções no lote 2 do alvará de loteamento nº 872/88, destinado a Centro Hípico, apesar do anteriormente deliberado e supra referido, o então Vereador do Urbanismo entendeu que deveria remeter ao PNSC uma colecção do processo, a fim de obter o parecer prévio desta entidade, alegando que o alvará não definia os parâmetros urbanísticos necessários.

20. Ora, impugnado judicialmente o acto administrativo ao qual subjazia tal entendimento, foi decidido, por sentença judicial transitada em julgado, que o acto era ilegal na medida em que nenhuma consulta tinha que ser feita, e que o alvará de loteamento continha os parâmetros urbanísticos que se entenderam necessários, não cabendo qualquer consulta ao PNSC

> *"(...) Entendemos pois não proceder a tese do despacho recorrido quanto à necessidade do parecer do PNSC, nem a argumentação aduzida no mesmo sentido por parte da autoridade recorrida.*
>
> *Assim como* ***não procede a argumentação de que a anterior audição da Comissão Instaladora do PNSC ou sua antecessora, não dispensa a audição do PNSC que foi instituído e regulamentado em momento posterior*** *– citado D. Reg. 9/94.*

Primeiro porque não foi esse o entendimento tido pelo Município, como resulta da deliberação acima mencionada de 1998, e que surgiu após a emissão de alguns pareceres.

Depois porque, sendo posterior, e sabendo o legislador o que a propósito se estabelecia no citado D. Lei nº 445/91 com alterações em 1994, mormente no citado art. 17º quanto às situações de dispensa do parecer de entidades exteriores ao município, naturalmente haveria de regular, expressamente, as situações já constituídas, fazendo-se uma "revisão" geral de todas elas, o que manifestamente não resulta de tal Decreto Regulamentar, ***sendo de duvidosa legalidade se o fizesse atendendo aos direitos entretanto constituídos****. Valendo o mesmo argumento no que respeita ao D.Lei nº 19/93 de 23 de Janeiro.*

Tanto mais que ***a lei fala em entidades exteriores ao Município, sejam elas quais sejam em determinado momento****."*

21. Significa, pois, que, tendo o Tribunal decidido no sentido de que, tendo-se pronunciado os órgãos que, ao tempo, exerciam a tutela do Ambiente no âmbito de processo de loteamento (concretamente, o processo que deu lugar ao alvará nº 872/88), nenhuma consulta havia a fazer.

22. E o mesmo é aplicável à posição que a CMC tem tido quanto à interpretação a dar ao art. 17º do POOC Sintra-Sado (POOCSS), claramente subordinada à posição que as autoridades ambientais têm assumido sobre o assunto.

E) Incorrecta interpretação do art. 43º do Regulamento do POPNSC e do 17º do Regulamento do POOCSS

23. O Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC – aprovado pela RCM nº 1-A/2004, de 8JAN -, prevê, no seu art. 43º (regime transitório), nºs 4 e 7, o seguinte:

> *"4 – Mantêm-se sujeitos às regras que lhes eram aplicáveis à data da entrada em vigor do presente Plano: (a) As parcelas de terreno objecto de licenças ou alvarás de loteamento válidos e eficazes; (b) Os empreendimentos turísticos que disponham de estudo de localização, informação prévia, anteprojecto ou projecto válido e eficaz; (...);"*

Ordem

"7 – O disposto nos nºs 4 a 6 não é aplicável à área de intervenção do POOC Sintra-Sado.".

24. O que significaria - segundo a tese que tem sido adoptada ultimamente pelas autoridades ambientais e pela CMC -, que a excepção de não aplicação das regras do POPNSC ao alvará nº 973/95 não se verificaria no caso vertente por força do nº 7 do mesmo artigo, na medida em que os lotes estejam abrangidos pelo POOCSS.

25. Ora, tal interpretação é profundamente errada, injusta e ilegal, e não pode proceder perante uma correcta e detalhada análise e interpretação das normas em causa.

Com efeito,

26. O art. 17º (áreas de desenvolvimento singular) do Regulamento do POOCSS dispõe que:

*"Nestas áreas, **sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas**, é proibida a emissão de licença ou autorização de novas construções, bem como de ampliação das existentes."* (negrito nosso).

27. O que significa, pois, que o legislador do Regulamento do POOCSS, ciente da necessidade de salvaguarda dos direitos adquiridos por força das licenças e autorizações já emitidas,

28. Designadamente das emitidas ao abrigo de pareceres prévios e vinculativos do PNSC e do ICN,

29. **Teve que necessariamente ressalvar as mesmas, o que expressamente fez no dito art. 17º do POOCSS**.

30. Aliás, para que dúvidas não restassem, o "legislador" do POOCSS, fez constar do respectivo Relatório, o seguinte:

"4 – Definição e elaboração das propostas de intervenção

(...)

*... procura-se que a proposta do POOC seja o mais fundamentada possível, assente nos seguintes **pressupostos de base**:*

(...)

*. **Apreciação crítica dos planos em vigor, numa lógica de correcção de conflitos** de ordenamento e compatibilização de figuras de planeamento.*

*. **Aplicação regulamentar dos Planos Municipais de Ordenamento do Território** em todas as áreas urbanas, urbanizáveis, turísticas e afins incluídas em solo urbano em que o POOC não introduza alterações aos respectivos perímetros urbanos/parâmetros urbanísticos, por motivos como o elevado risco de erosão, a protecção a linhas de água ou a sensibilidade do ecossistema.*

(...)

***Áreas de Desenvolvimento Singular** (...)*

*Correspondem a **áreas, compatibilizadas com o PDM de Cascais e o POPN de Sintra-Cascais**, caracterizadas por poderem vir a adquirir as características de espaços urbanos, mas cuja implementação obedece a prévia elaboração e aprovação de plano de pormenor. **Pretende-se salvaguardar a singularidade de cada um dos empreendimentos urbano-turísticos previstos e inventariados no respectivo PDM**.*

O regulamento do PNSC remete para o PDM de Cascais os parâmetros de edificabilidade destes espaços, com a ressalva de as áreas em causa terem de ser alvo de Planos de Pormenor.

***Nestas áreas aplicam-se os alvarás em vigor**. Nestas áreas, sem prejuízo das licenças já emitidas, é proibida a emissão de licença ou autorização para novas construções, bem como de ampliação das existentes.*

O POOC, contudo, aconselha a realização de um plano de pormenor que englobe as diversas áreas que compõem a Quinta da Marinha e que dê coesão ao conjunto.".

31. E na RCM nº 86/2003, de 25JUN, que aprovou o POOCSS, igualmente se refere que se pretende "*dar continuidade às opções contidas nos planos municipais de ordenamento do território, desde que as mesmas não devam sofrer modificações por motivos de natureza ambiental, como sejam o risco de erosão, a sensibilidade*

ecossistémica, a conservação de habitats e espécies e a protecção aos recursos hídricos.".

32. Ora, se bem atentarmos nos "conflitos de ordenamento" elencados no Relatório – ou seja, os casos em que o POOCSS conflitua com os PDM's, e, consequentemente, tem que prevalecer o regime fixado no POOCSS em prejuízo dos usos definidos nos planos municipais -,

33. Conclui-se que os únicos casos de conflito com o PDM de Cascais de 1997 eram os da "Guia" e da "Zona da Praça de Touros", em ambos os casos para permitir que passassem de "área de desenvolvimento singular", o primeiro, e de "área de equipamento", o segundo, para "áreas urbanizadas" e de "urbanização programada".

34. E há outro aspecto a ter em consideração que é o seguinte: caso fosse entendimento do "legislador" do POOCSS que as áreas de desenvolvimento singular deveriam ser objecto de intervenção justificadora de restrição ou condicionamento de direitos previstos em licenças e/ou autorizações válidas e em vigor, certamente teria incluído tais áreas em Unidades Operacionais de Planeamento e Gestão (UOPG's),

35. Na medida em que estas "*correspondem a unidades territoriais que podem integrar mais de uma classe de espaço e que, pelas suas características próprias, se individualizam da restante orla costeira*" – art. 70º do Regulamento do POOCSS.

36. Caso fosse sentida a necessidade de intervir na área em causa, então o "legislador" do POOCSS teria feito integrar a mesma numa UOPG de forma que pudesse consagrar as soluções mais adequadas aos novos objectivos definidos.

37. Ora, o que é certo é que nenhum dos lotes do alvará 973/95 é parte integrante ou sequer confina com o limite da UOPG8 (Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Troço Guincho-Guia, que, em 2007, foi objecto do Projecto de Requalificação e Valorização Ambiental do Troço Guincho / Guia, aprovado pelo Vice-Presidente do Instituto da Conservação da Natureza e Florestas, por despacho de 29JAN2009, em articulação com a Câmara Municipal de Cascais).

38. Ou seja, no caso concreto, a área de desenvolvimento singular prevista no POOCSS que abrange parte da área loteada, abrangida pelo Alvará de Loteamento nº 973/95, não foi intenção do "legislador" do POOCSS estabelecer qualquer regime incompatível com o previsto no PDM de Cascais de 1997.

39. Mais: o "legislador" do POOCSS ressalvou expressamente a validade e a aplicabilidade dos alvarás de loteamento em vigor – das licenças em vigor, existentes!, como é o caso do Alvará de Loteamento nº 973/95.

40. E a área abrangida pelo Alvará nº 973/95 era expressamente prevista no PDM de Cascais de 1997 como Área de Desenvolvimento Singular, constando do nº 2.3 do art. 44º do Regulamento do PDM, nos seguintes termos:

> *"**Subsecção V***
>
> ***Categoria de Espaços de Desenvolvimento Singular***
>
> ***Artigo 44º - Delimitação e caracterização***
>
> *1 — A categoria de espaços de desenvolvimento singular inscreve-se na classe de espaços urbanizáveis que está especificamente delimitada na carta de ordenamento do PDM-Cascais e corresponde a espaços destinados a desenvolvimentos de singularidade relevante e ainda a espaços já envolvidos em desenvolvimentos específicos e particularizados.*
>
> *2 — Nestes espaços os usos e os parâmetros urbanísticos e condicionamentos ou indicações de algum modo relevantes são definidos nos números seguintes e particularizados ao seu desenvolvimento específico.*
>
> *(...)*
>
> *2.3. - **Espaço do empreendimento turístico e residencial da Euronova Sul** — Constitui uma área territorial com cerca de 75 ha, com uma área bruta de construção total da ordem dos 48 408 m2, reportando-se a um índice de construção global da ordem de 0,064, com programação de **moradias unifamiliares afectando uma área de cerca de 16,40 ha**, uma unidade hoteleira afectando uma área de cerca de 4,40 ha, um estabelecimento de restauração afectando uma área de 1,22 ha e um club house afectando uma área aproximada de 0,89 ha. As alturas máximas de fachada são de 7 m, exceptuando a unidade hoteleira, cuja altura máxima de fachada é de 12m. O empreendimento deve respeitar o previsto nos capítulos II, V e VI deste Regulamento e as determinações*

da carta de condicionantes do PDM--Cascais e do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais." (negrito nosso).

41. E no Regulamento do PDM de Cascais de 2015, a área em causa está enquadrada como Espaço Residencial Singular e Turístico, nos arts. 73º e 74º, nos seguintes termos:

Artigo 73.º

Caracterização e identificação

1 — A subcategoria de espaço residencial singular e turístico integra uma área adjacente à orla costeira e inserida no Parque Natural de Sintra-Cascais, consolidada em face das suas características morfotipológicas e com níveis de ocupação e utilização do solo particulares, assumindo-se como uma zona de descompressão e transição entre um território de elevada sensibilidade ambiental e paisagística e a área contígua, a nascente, com uma ocupação mais densificada.

2 — Nesta subcategoria de espaço admitem -se, a par do uso residencial e turístico, os usos de comércio e serviços, equipamentos ou restauração e lazer.

Artigo 74.º

Regime do uso do solo e de edificabilidade

1 — ***O regime do uso do solo e de edificabilidade para esta subcategoria de espaço encontra -se consolidado nos parâmetros urbanísticos fixados nas licenças e nos alvarás de loteamento que se mantenham válidos e eficazes, à data de entrada em vigor do presente regulamento****, devendo articular-se com o regime de salvaguarda de recursos e valores naturais previsto nos planos especiais de ordenamento do território vigentes.*

2 — ***As operações urbanísticas a desenvolver nesta área devem subordinar -se aos parâmetros fixados nas respetivas licenças e alvarás****. (negrito nosso)*

Pedimos

42. Ou seja, não só a área em causa está plenamente assumida – urbanística e juridicamente - , como área consolidada de construção nos termos dos alvarás de loteamento em vigor, como estes devem ser escrupulosamente respeitados e aplicados.

43. Note-se, aliás, que se encontram edificadas as construções previstas na generalidade dos lotes originados pelo Alvará de Loteamento nº 973/95, designadamente na parte respeitante ao prédio ora em causa,

44. Pelo que até se tornaria urbanisticamente incompreensível que alguns lotes ficassem por edificar quando os demais se encontram construídos, de acordo com um instrumento de gestão territorial, como é um alvará de loteamento, válido e em vigor.

45. Esta ressalva os direitos adquiridos é, naturalmente, própria de um Estado de direito democrático e só em casos excepcionais, devidamente fundamentados, é que poderá ser posta em crise. Nunca a partir de uma interpretação que, além e ilegal, é juridicamente ilógica e aberrante.

46. Portanto, nunca o art. 17º do POOCSS poderá ser interpretado como estabelecendo condicionamento às construções previstas nos alvarás de loteamento em vigor, antes pelo contrário, garante-as.

47. E o errado na interpretação subjacente que tem sido feita pela CMC e pelas autoridades ambientais é entender-se que a expressão "*autorização de novas construções*" – ínsita no art. 17º do POCCSS, abrange também as que estivessem previstas em licença de loteamento, titulada por alvará e, portanto, com parâmetros urbanísticos definidos, autorizados e tidos em consideração pelos vários planos entretanto emitidos, e, no caso concreto, no seguimento de pareceres prévios e vinculativos do PNSC e do ICN.

48. Aliás, a não ser assim, não teria sido possível realizar as obras de urbanização fixadas no Alvará nº 973/95, com a consequente caducidade do mesmo ....

49. Como é evidente, a interpretação referida é errada, indo mais além do que a lei permite, ou, se preferir, constituindo interpretação restritiva de todo inadmissível do ponto de vista legal e constitucional.

50. O legislador dos planos não pode ter caprichos! O legislador dos planos não pode condicionar, restringir, proibir, obliterar direitos apenas porque sim! Tem que fundamentar as suas opções e essa fundamentação tem que ser tanto mais expressa

e inequívoca quanto mais afectar, ao de leve que seja, direitos dos cidadãos, principalmente se constituídos por alvará de loteamento em vigor e objecto de previsão expressa em PDM.

51. Neste caso, o PDM de Cascais de 1997 quase funcionou como Plano de Pormenor, tal foi o detalhe na previsão do empreendimento Euronova Sul – Alvará de Loteamento nº 973/95.

52. O pensamento legislativo não é o que se refere na interpretação que tem sido feita.

53. Nem o legislador se expressou incorrectamente, quando se referiu a novas construções, pois que claramente se pretendeu abranger apenas *"a emissão de licenças ou autorização"* de *"novas construções"* não salvaguardadas na primeira parte do art. 17º do POOCSS.

54. Ora, existindo uma licença de loteamento, válida e eficaz que, note-se, criou um lote urbano destinado a construção, objecto de salvaguarda expressa,

55. Não faz qualquer sentido – é, aliás, totalmente contraditório -, que se interprete a norma do art. 17º do Regulamento do POOCSS como proibindo as construções permitidas e/ou autorizadas pela licença cuja salvaguarda nele se efectua ....

F) Incorrecta interpretação do art. 43º do Regulamento do POPNSC e do 17º do Regulamento do POOCSS: medidas preventivas atípicas

56. Acresce o seguinte: se porventura – o que só em termos meramente hipotéticos se configura -, a restrição do art. 17º do POOCSS abrangesse as construções previstas nos alvarás de loteamento em vigor, sempre esta restrição teria que ser qualificada como medida preventiva.

57. Com efeito, é juridicamente inaceitável e impossível a restrição indefinida de direitos consagrados em licença administrativa legal e validamente emitida e em vigor.

58. Os casos de compressão de tais direitos apenas são admitidos temporariamente – e, ainda assim, sujeitos a indemnização (cfr. art. 141º do DL nº 80/2015, de 14MAI – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT, correspondente ao art. 116º do DL nº 380/99, de 22SET),

Ordenação

59. E, ainda assim, tendo tal restrição que constar de norma expressa e inequívoca.

60. Ora, as medidas preventivas vêm previstas nos arts. 134º e ss. do RJIGT, e desde logo ressalta que:

a) as medidas só podem abranger obras de construção excepto se estiverem isentas de controlo administrativo prévio – como seria o caso dos lotes originados por alvará de loteamento (art. 134º, nº 4, al. a), do RJIGT);

b) as medidas preventivas e as normas provisórias abrangem apenas as acções necessárias para os objectivos a atingir, que deverão ser o mais determinadas possível, de acordo com as finalidades do plano (art. 134º, 135º e 139º);

c) ficam excluídas do âmbito de aplicação das medidas preventivas as acções validamente autorizadas antes da sua entrada em vigor, bem como aquelas em relação às quais exista já informação prévia favorável (art. 134º, nº 5);

d) só em casos excepcionais, quando a acção em causa prejudique de forma grave e irreversível as finalidades do plano, a disposição do número anterior pode ser afastada (art. 134º, nº 6).

61. Ou seja, as medidas preventivas só em casos muitíssimo excepcionais – e, obviamente, tendo que ser clara, inequívoca e expressamente indicados e fundamentados -, podem afectar as acções validamente autorizadas, como sejam as construções previstas em alvarás de loteamento em vigor.

62. As medidas preventivas têm um carácter temporário, a ser fixado no acto que as preveja, não podendo ser superior a 2 anos, prorrogável por mais um quando tal se mostre necessário, sendo que, se nada for estabelecido a esse respeito, vigoram por um ano prorrogável por seis meses (art. 141º do RJIGT).

63. Como bem se decidiu no Acórdão do STA de 20MAI09 (Pº 724/08 – acórdão de revista – *in* www.dgsi.pt), "*No caso do art. 74º do POOC, as medidas ali previstas vigorariam* até à aprovação dos planos de pormenor e/ou os projectos de intervenção das respectivas UOPG *e no caso do lote da Autora, até à aprovação do plano de pormenor da UOPG5-Praia das Maçãs que, nos termos do art. 79º, nº 1 do POOC*

deve ser elaborado pela Câmara Municipal de Sintra em articulação com o ministério responsável pela área do ambiente. / Contudo, não foi fixado qualquer prazo de vigência das referidas medidas preventivas, como também não foi fixado prazo no POOC, ou na RCM nº 86/2003 que o aprovou, para a elaboração do referido plano de pormenor (...). / Ora, como é óbvio, a vigência de medidas preventivas, sendo como é umcondicionamento dos direitos dos particulares, no caso do art. 74º, a) do POOC, do jus aedificandi, *não pode ficar dependente da vontade das entidades públicas competentes em concretizar, ou não, os planos urbanísticos que aquelas medidas pretendem salvaguardar, pois senão estaria encontrado o modo de se eternizar uma medida que é necessariamente provisória. / Precisamente para que tal não aconteça é que a lei estabeleceu prazos máximos de vigência das medidas preventivas previstas no art. 107º do DL 380/99."*

64. E, continuando o raciocínio, diremos que, se porventura a restrição contida no art. 17º do POOCSS abrangesse os alvarás de loteamento em vigor (academicamente falando), então teria necessariamente que ser qualificado como medida preventiva até à elaboração do plano de pormenor aconselhado pelo POOC - vd. supra Relatório do POOCSS (*O POOC, contudo, aconselha a realização de um plano de pormenor que englobe as diversas áreas que compõem a Quinta da Marinha e que dê coesão ao conjunto.*)

65. Ou seja, tais restrições preventivas teriam caducado um ano após a entrada em vigor do Regulamento do POOCSS, i.e., 30JUN2004.

66. O que significa que, neste caso, o art. 17º do POOCSS desde essa data que não poderia justificar a recusa de emissão de licenças ou autorizações.

G) Incorrecta interpretação do art. 43º do Regulamento do POPNSC e do 17º do Regulamento do POOCSS: errada articulação das normas de ambos os instrumentos

67. De qualquer modo, seja como for, o que é certo é que o art. 17º do POOCSS não inviabiliza os direitos de construção previstos no alvará de loteamento nem impõe que a autorização de construção respectiva tenha que ser precedido de "nova" consulta do ICNB e do PNSC.

68. Por outro lado, a "excepção da excepção" prevista no nº 7 do art. 43º do Regulamento do POPNSC, pela mesma ordem de ideias, nunca poderia funcionar no

Pedro M

caso vertente por os lotes do alvará de loteamento nº 973/95 estarem abrangidos pela área de intervenção do POOCSS.

69. Com efeito, só faz sentido excepcionar da salvaguarda das licenças e autorizações previamente emitidas as que estiverem abrangidas pela área de intervenção do POOCSS se, este, conduzir a uma restrição da área *aedificandi*,

70. O que, no caso concreto, o POOCSS não faz, na medida em que o classifica como abrangido por uma área de desenvolvimento singular.

71. Caso contrário, não faz qualquer sentido que o POPNSC – que, recorde-se, é posterior ao POOCSS em cerca de seis meses e onde, expressamente, se declarou que contemplava as soluções nele preconizadas (vd. preâmbulo da RCM nº 1-A/2004) -, seja "mais papista que o Papa",

72. Pois que se o POOCSS salvaguarda as licenças e autorizações emitidas (art. 17º), não será o POPNSC – que àquele "presta vassalagem" -, que irá pôr em causa tal salvaguarda.

73. O que a "excepção da excepção" significa é que, nos casos em que houver incompatibilidade entre as licenças e autorizações emitidas e o regime do POOCSS, mesmo que não sejam incompatíveis com o POPNSC, aquele prevalece sobre este último.

74. Ora, como já referido para o caso concreto, o próprio POOCSS salvaguarda as licenças emitidas nas referidas áreas e classifica a área do alvará nº 973/95 como de desenvolvimento singular (art. 17º e peças desenhadas do POOCSS), não havendo, portanto, qualquer incompatibilidade nem dúvidas.

75. Acresce o que resulta do art. 9º (actividades condicionadas), nº 1, al. a), do Regulamento do POPNSC, nos termos do qual "*Sem prejuízo dos pareceres, das autorizações ou das aprovações legalmente exigíveis, bem como das disposições específicas previstas para as áreas de protecção nos artigos 11º a 28º,* ***ficam sujeitas a parecer vinculativo da comissão directiva do PNSC*** *as seguintes actividades: a)* ***Realização de quaisquer obras de construção*** *ou demolição fora dos perímetros urbanos,* ***com excepção*** *das que estão isentas de licença ou autorização e* ***das sujeitas a autorização, nos termos da legislação em vigor;***" (negrito nosso).

76. Ora, no caso vertente, a construção no lote originado pelo alvará de loteamento nº 973/95, originado por licença de loteamento válida e em vigor, apenas carece de

comunicação prévia e não de licenciamento – arts. 4º, nº 3, al. c), e 34º e ss., do DL nº 555/99, de 16DEZ,

77. Pelo que, também por essa razão, não carecia de parecer prévio do ICNB/PNSC a autorização camarária para a realização de tais obras de edificação.

78. Este resultado interpretativo das normas do art. 17º do Regulamento do POOCSS e do art. 43º, nºs 4 e 7 do Regulamento do POPNSC, é o único que respeita os factores hermenêuticos fixados no art. 9º do Código Civil (CC), na medida em que:

e) *"A interpretação não deve cingir-se à letra da lei, mas reconstituir a partir dos textos o pensamento legislativo, tendo sobretudo em conta a unidade do sistema jurídico, as circunstâncias em que a lei foi elaborada e as condições específicas do tempo em que é aplicada"* (nº 1);

f) É o pensamento legislativo que tem não só correspondência verbal com a letra da lei como é o que melhor se adequa à mesma (nº 2);

g) Há que presumir que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados (nº 3).

79. Esta interpretação das citadas normas é a única admissível, tendo em conta:

a) a teleologia imanente às mesmas, o fim tido em vista com a elaboração da norma, as circunstâncias do momento em que foram elaboradas, a unidade do sistema jurídico e a evolução dos institutos jurídicos em causa;

e, ainda,

b) o respeito escrupuloso dos princípios constitucionais do Estado de direito democrático, da salvaguarda dos direitos análogos aos direitos liberdades e garantias – como é o caso do direito de propriedade privada

-, do princípio da proporcionalidade na restrição de direitos - nas suas diferentes modalidades de proibição do excesso, da justa ponderação e da adequação -, consagrados, designadamente, nos arts. 2º, 17º, 18º, 62º da Constituição da República Portuguesa,

80. **Sendo ilegal e inconstitucional a interpretação das citadas normas, se admitisse o sentido de restringir, ou condicionar por qualquer forma, o direito a edificar nos lotes originados quer no Alvará de Loteamento nº 973/95 quer no próprio PDM de Cascais de 1997, por violação dos princípios do Estado de direito democrático, da proporcionalidade, do direito à propriedade privada, dos direitos constituídos, da justa ponderação de interesses entre o interesse público e o interesse privado.**

H) Ofensa de Conteúdo Essencial de Direito Fundamental

81. Face ao acima exposto, qualquer acto administrativo que inviabilize a construção nos lotes originados por alvará de loteamento em vigor se respeitados em projecto os parâmetros urbanísticos nele previstos, mais do que anulável será nulo.

82. Com efeito, nos termos do art. 161º do CPA, "***São nulos os actos*** *para os quais a lei comine expressamente essa forma de invalidade*" (nº 1), sendo nulos, designadamente, "***Os actos que ofendam o conteúdo essencial de um direito fundamental***" (nº 2, al. d)), "***Os actos que ofendam os casos julgados***" (nº 2, al. l)) - negritos nossos).

83. Tal actuação consubstanciará uma grave ofensa ao conteúdo essencial de um direito fundamental, qual seja o direito de propriedade privada e o respeito pelos direitos adquiridos.

84. Nem se diga que o direito de propriedade não é um direito absoluto, que o direito de propriedade não contém o *ius aedificandi*, que existem limites sociais e ambientais ao direito de propriedade, que é discutível a questão dos direitos adquiridos face à supremacia dos bens ambientais e do correcto ordenamento do território, etc., etc.,

85. Pois que, no caso vertente, nada disso está em causa, sendo um dado adquirido, face à própria legislação invocada no despacho em crise, que os

proprietários dos lotes originados por alvará de loteamento em vigor são indubitavelmente titulares dos direitos de construção conforme neles previstos.

86. E ainda assim será mesmo que, naturalmente, não se negue a titularidade do direito de propriedade de tais lotes originados por alvará de loteamento em vigor, o qual criou uma parcela fiscal e registralmente qualificada como terreno/prédio destinado a construção, objecto há longos anos do pagamento dos respectivos impostos (contribuição autárquica, actualmente IMI),

87. Mas, ainda assim, pretende que a licença de loteamento é insuficiente para que se proceda à autorização e construção do mesmo sem que deva ser obtido novo parecer prévio do PNSC, apesar de este ter sido emitido quando do licenciamento da operação de loteamento em causa.

88. Tal entendimento consubstanciaria uma restrição ilegal e inadmissível – quer à luz da lei ordinária quer da Lei Fundamental -, dos direitos de propriedade, para a qual se viu reconhecido, há muitos anos, o direito de construir.

89. Portanto, **qualquer acto que, porventura, viesse a decretar a inviabilidade de construção à luz da referida interpretação do art. 17º do POCCSS seria nulo por violação de conteúdo essencial de direito fundamental, não produzindo quaisquer efeitos – arts. 161º e 162º do CPA.**

I) Nulidade por Violação de Caso Julgado

90. Há que ter presente que no Alvará de Loteamento nº 973/95 expressamente se refere que "***O loteamento foi aprovado ao abrigo do Decreto-Lei nº 289/73, de 6 de Junho, em execução do Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 92.02.25, não sendo devidas taxas de infraestruturas urbanísticas.***" (negrito nosso),

91. Ou seja, não pode deixar de ser conhecido pelas autoridades, camarárias e ambientais, que o alvará de loteamento nº 973/95 foi emitido por força de decisão judicial – acórdão do STA, de 25FEV92 -, pelo que as licenças e autorizadas e soluções nele contempladas estão judicialmente firmadas na ordem jurídica.

92. Não se trata pois de um "mero alvará de loteamento" mas sim de um alvará de loteamento emitido em execução de uma sentença há muito transitada em julgado,

Pedro

93. Pelo que qualquer acto administrativo que o contrarie será, de um só passo, ilegal por violação de lei e por violação de caso julgado,

94. O que, à luz do disposto no art. 161º, nº 2, al. i), do CPA, gera a **nulidade do acto administrativo.**

J) Princípios aplicáveis à actividade planificatória

95. É sabido que a actividade administrativa, mais propriamente o exercício da função materialmente administrativa, está subordinada a uma série de princípios absolutamente basilares, constitucionalmente consagrados no art. 266º da Lei Fundamental, e desenvolvidos no CPA, que de seguida se elencam:

Artigo 3.º

Princípio da legalidade

1 - Os órgãos da Administração Pública devem atuar em obediência à lei e ao direito, dentro dos limites dos poderes que lhes forem conferidos e em conformidade com os respetivos fins.

2 - (...).

Artigo 4.º

Princípio da prossecução do interesse público e da proteção dos direitos e interesses dos cidadãos

Compete aos órgãos da Administração Pública prosseguir o interesse público, no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos cidadãos.

Artigo 7.º

Princípio da proporcionalidade

1 - Na prossecução do interesse público, a Administração Pública deve adotar os comportamentos adequados aos fins prosseguidos.

2 - As decisões da Administração que colidam com direitos subjetivos ou interesses legalmente protegidos dos

particulares só podem afetar essas posições na medida do necessário e em termos proporcionais aos objetivos a realizar.

Artigo 8.º

Princípios da justiça e da razoabilidade

A Administração Pública deve tratar de forma justa todos aqueles que com ela entrem em relação, e rejeitar as soluções manifestamente desrazoáveis ou incompatíveis com a ideia de Direito, nomeadamente em matéria de interpretação das normas jurídicas e das valorações próprias do exercício da função administrativa.

Artigo 9.º

Princípio da imparcialidade

A Administração Pública deve tratar de forma imparcial aqueles que com ela entrem em relação, designadamente, considerando com objetividade todos e apenas os interesses relevantes no contexto decisório e adotando as soluções organizatórias e procedimentais indispensáveis à preservação da isenção administrativa e à confiança nessa isenção.

Artigo 10.º

Princípio da boa-fé

1 - No exercício da atividade administrativa e em todas as suas formas e fases, a Administração Pública e os particulares devem agir e relacionar-se segundo as regras da boa-fé.

2 - No cumprimento do disposto no número anterior, devem ponderar-se os valores fundamentais do Direito relevantes em face das situações consideradas, e, em especial, a confiança suscitada na contraparte pela atuação em causa e o objetivo a alcançar com a atuação empreendida.

Artigo 11.º

Princípio da colaboração com os particulares

1 - Os órgãos da Administração Pública devem atuar em estreita colaboração com os particulares, cumprindo-lhes, designadamente, prestar aos particulares as informações e os esclarecimentos de que careçam, apoiar e estimular as suas iniciativas e receber as suas sugestões e informações.

2 - (...).

96. A actividade regulamentar é uma das mais evidente formas de exercício da função administrativa, sendo que os planos (assim como as medidas preventivas e as normas provisórias) têm natureza regulamentar (arts. 69º e 136º, do RJIT).

97. Da resenha supra, resulta evidente que nunca o legislador do Plano poderia deixar de ter tais princípios em consideração,

98. Sob pena de inquinar qualquer acto administrativo de indeferimento que viesse a ser praticado sem ponderar equilibradamente os interesses em presença, por manifesta desproporção.

Acresce o seguinte,

99. A nova Lei de Bases da Política Pública de Solos, do Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei nº 31/2014, de 30.05), entrada em vigor em 29.06.2014, dispõe, no nº 3 do seu art. 59º, a propósito da regularização de operações urbanísticas, que "*a lei pode dispensar o cumprimento de requisitos de legalidade relativos à construção cuja aplicação se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, assegurando o cumprimento dos requisitos atinentes à saúde pública e à segurança de pessoas e bens*".

100. É certo que, tratando-se de uma Lei de Bases, com a categoria de lei de valor reforçado (art. 112º, nº 2, da Constituição da República), a mesma estabelece os princípios orientadores da actividade do legislador na respectiva matéria, e tanto assim é que, no seu art. 81º, fixa a este um prazo de 6 meses para aprovar os diplomas legais complementares que revejam o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial e o regime jurídico da urbanização e da edificação, respectivamente vertidos no DL nº 80/2015 e no DL nº 555/99.

101. No entanto, não é menos certo que a Lei de Bases não só pode, como contém, normas de aplicação imediata que não carecem de intermediação de normas secundárias, normas de valor ordinário, ainda que de natureza legislativa.

102. O referido art. 59º vem a ser um corolário de uma das vertentes da Lei, isto é, partindo da enunciação da garantia constitucional do direito de propriedade privada e do direito ao ordenamento do território, quer-se agora, já não a expansão urbana (tendo sido eliminado o conceito de solo urbanizável), mas sim a salvaguarda do existente, e - assumindo uma realidade sempre conhecida e pouco aceite -, estabelece-se um procedimento excepcional para a regularização de operações urbanísticas realizadas sem o controlo prévio a que estavam sujeitas e, bem assim, para a finalização de operações urbanísticas inacabadas ou abandonadas.

103. O próprio Governo, na apresentação da proposta de Lei, estabeleceu como vector da mesma a "*regularização das operações urbanísticas, através de mecanismos desbloqueadores de situações de impasse*" (Outubro de 2013).

104. Há que ter presente, designadamente ao nível da elaboração dos instrumentos de gestão territorial, mesmo, ou melhor, em particular, os planos especiais de ordenamento do território, como é o caso do Plano de Ordenamento do Parque Natural ou do Plano de Ordenamento da orla Costeira, que existem determinados princípios de equilíbrio e de ponderação de valores, públicos e privados, que não permitem que, sem mais, só por estar perante uma área classificada, nada mais deva ser tido em consideração e tudo se proibindo.

105. Com efeito, e a talhe de foice, diga-se, apelando ao já mencionado DL nº 80/2015 (RJIT), que constituem princípios de elaboração dos planos os seguintes:

- Princípio da legalidade dos planos, na vertente da *Obrigação da consideração pelo plano das circunstâncias concretas:* os planos devem programar a evolução urbanística de uma determinada área partindo de uma inventariação da realidade existente - não podem abstrair da realidade existente;

- Princípio da garantia constitucional do direito de propriedade privada: o direito de propriedade é um direito análogo aos direitos, liberdades e garantias (62º/1 CRP) - deve ser especialmente considerado quando da ponderação de interesses coenvolvidos no plano;

Pedro

1. A garantia do direito de propriedade abrange:

1. A garantia da existência ou da manutenção

2. A obrigação da ponderação de interesses dos proprietários do solo no procedimento de formação dos planos

1. Garantia da existência ou manutenção

relacionada com os princípios da não retroactividade das disposições dos planos e da protecção da confiança significa que o plano produz efeitos apenas para o futuro, devendo respeitar as edificações existentes legalmente constituídas à data da sua entrada em vigor

- garantia da existência passiva: conservação da edificação e a manutenção da sua função anterior

- garantia da existência activa: fundamenta um direito à obtenção de uma autorização para realização de obras de reparação ou de restauração, desde que permaneça intacta a identidade do edifício originário; eventualmente fundamenta um alargamento limitado da construção, desde que uma utilização adequada ao tempo e ajustada à função o exija;

2. A obrigação da ponderação de interesses dos proprietários do solo no procedimento de formação dos planos:

o conceito de "interesses privados", que têm que ser objecto de ponderação, deve ser entendido em sentido amplo, indo além dos interesses juridicamente protegidos

- **Princípio da proporcionalidade em sentido amplo ou da proibição do excesso** (adequação, necessidade, proporcionalidade estrita (cumulativamente)) **dos planos**:

- Medidas devem ser idóneas para a prossecução dos objectivos

- Medidas devem ser necessárias ou indispensáveis (não devem ser escolhidas medidas onerosas para os cidadãos se houver outras possíveis)

- Os custos e inconvenientes que resultem das medidas não podem ser excessivas face aos objectivos pretendidos

106. Ou seja, todos estes princípios devem ser tidos em consideração e iluminar a ponderação, no caso concreto, dos interesses em presença e do justo equilíbrio entre si.

107. Acresce que, por exemplo, mesmo no regime a Reserva Ecológica Nacional (REN – DL 166/2008, de 22.08, com alteração pelo DL nº 239/2012, de 2.11), que, por natureza, é um dos regimes mais estreitos do ponto de vista da compatibilização de actividades humanas com a protecção ambiental, é admissível a existência de zonas pontuais relativamente às quais se admite, face aos interesses em presença e ao equilíbrio atendível, que se pratique uma operação que, à partida, se aplicada cegamente a lei, estaria vedada e constituiria uma limitação desproporcionada aos interesses dos particulares.

K) Alteração ao PDM de Cascais para integração dos programas sectoriais (POOCSS e POPNSC)

108. Tudo visto, há que deixar bem claro que a Requerente nunca admitiu ou admite como legal, ou até moralmente, possível a interpretação do art. 17º do Regulamento do POCCSS que tem vindo a ser ultimamente efectuada quer pela CMC quer pelas autoridades ambientais.

109. Naturalmente que de forma mais gravosa e ilegal pela CMC, na medida em que lhe cabe tutelar directamente os interesses edificatórios em presença, não podendo "refugiar-se" numa qualquer posição de terceiros, por mais extremista que esta possa ser.

110. Quer-se com isto dizer que qualquer acto de lesão de direitos e interesse legalmente protegidos lhe é imputável directamente, não colhendo qualquer tese de subsidiariedade que possa ensaiar, designadamente invocando interpretações de entidades terceiras.

111. De todo o modo, e sempre sem conceder quanto à ilegalidade da referida interpretação, este é um momento importante para que a CMC, em concertação com as demais entidades que intervêm na revisão do PDM de Cascais para integração dos

programas sectoriais, possa acautelar e aclarar a redacção de qualquer norma que possa causar eventuais dúvidas hermenêuticas.

112. Realça-se o que já foi dito supra: a actual norma do art. 74º do Regulamento do PDM de Cascais contém, de forma inequívoca, a salvaguarda dos direitos adquiridos por força de licença de loteamento em vigor, titulada por alvará.

113. No entanto, e ao arrepio dessa norma - que se considera meramente declarativa, e não constitutiva, na medida em que apenas se "limita" a declarar algo que já decorre das normas constitucionais e legais aplicáveis -, tem a CMC vindo a manter a posição de que o art. 17º do POOCSS não permite a edificação em lotes originados por alvará de loteamento válido e em vigor.

114. É a altura certa para que a CMC desfaça quaisquer equívocos sob pena de poder vir a ser severamente afectada devidos aos avultados prejuízos que tem causado aos legítimos proprietários dos lotes originados por alvará de loteamento cuja edificabilidade tem sido questionada pelas autoridades públicas municipais e ambientais.

Termos em que se requer que o <u>Regulamento</u> do PDM de Cascais contenha norma expressa e inequívoca no sentido de declarar a salvaguarda dos direitos edificatórios derivados de alvarás de loteamento válidos e em vigor, cujos lotes se situem em áreas abrangidas por programas sectoriais (anteriormente denominados planos especiais), designadamente o Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais e o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado.

Junta: 3 documentos

E.D.

A Requerente

Paulo Cunha d'Oliveira

Certidão Permanente
Código de acesso: 1252-8547-7142

A entrega deste código a qualquer entidade pública ou privada dispensa a apresentação de uma certidão em papel.(artº 75º, nº5 do Código do Registo Comercial)

Matrícula

NIPC: 508334101
Firma: REGISILVER - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURISTICOS, S.A.
Natureza Jurídica: SOCIEDADE ANóNIMA
Sede: Avenida da Liberdade, 245, 5º A
Distrito: Lisboa Concelho: Lisboa Freguesia: Santo António
1250 143 Lisboa
Objecto: Compra e venda de prédios rústicos e urbanos e a revenda dos adquiridos para esse fim; construção civil, empreitadas de obras públicas e particulares, urbanizações, concepção, edificação e exploração de empreendimentos imobiliários e turísticos.
Capital: 50.000,00 Euros
CAE Principal: 68100-R3
Data do Encerramento do Exercício: 31 Dezembro
Forma de Obrigar: a) Pela assinatura de dois administradores; b) Pela assinatura de um administrador delegado
Prazo de duração dos(s) Mandato(s): Triénio de 2014/2016
Órgãos Sociais/Liquidatário/Administrador ou Gestor Judicial:

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO:

Nome: ANTONIO BARAHONA PINTO AREZ
NIF/NIPC: 128305703
Cargo: Presidente

Nome: PAULO DE CARVALHO SOTTOMAYOR CORREA DE OLIVEIRA
NIF/NIPC: 154962279
Cargo: Vogal

Nome: GUILHERME LUIS CABRAL DA CÂMARA BORBA
NIF/NIPC: 199196060
Cargo: Vogal

FISCAL ÚNICO:

Nome: DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC S.A.
NIF/NIPC: 501776311

SUPLENTE(S) DO FISCAL ÚNICO:

Nome: ANTONIO JOSE ARAUJO DE BEJA NEVES
NIF/NIPC: 128291354

Conservatória onde se encontram depositados os documentos: Conservatória do Registo Comercial de Cascais

Os elementos constantes da matrícula não dispensam a consulta das inscrições e respectivos averbamentos e anotações porquanto são estes que definem a situação jurídica da entidade.

Inscrições / Averbamentos / Anotações

Insc.1 AP. 42/20071019 11:26:16 UTC - CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE, DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ÓRGÃO(S) SOCIAL(AIS)

FIRMA: REGISILVER - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURISTICOS, LDA
NIPC: 508334101
NATUREZA JURÍDICA: SOCIEDADE POR QUOTAS

SEDE: Estrada do Lumiar, n.º 13, Bloco 5 3º direito
Distrito: Lisboa Concelho: Lisboa Freguesia: Lumiar
1600 - 493 LISBOA
OBJECTO: Compra e venda de prédios rústicos e urbanos e a revenda dos adquiridos para esse fim; construção civil, empreitadas de obras públicas e particulares, urbanizações, concepção, edificação e exploração de empreendimentos imobiliários e turísticos.
CAPITAL : 5.000,00 Euros
Data de encerramento das contas do exercício: 31 de Dezembro

SÓCIOS E QUOTAS:

QUOTA : 2.500,00 Euros

TITULAR: António da Silva Maurício
NIF: 122760999
Estado civil : Casado(a)
Nome do cônjuge: Maria Teresa Pazo Pires Maurício
Regime de bens : Comunhão de adquiridos
Residência: Estrada do Lumiar, n.º 13, Bloco 5, 3.º direito
1600 - 493 Lisboa

QUOTA : 2.500,00 Euros

TITULAR: Maria Teresa Pazo Pires Maurício
NIF: 120492229
Estado civil : Casado(a)
Nome do cônjuge: António da Silva Maurício
Regime de bens : Comunhão de adquiridos
Residência: Estrada do Lumiar, n.º 13, Bloco 5, 3.º direito
1600 - 493 Lisboa

FORMA DE OBRIGAR/ÓRGÃOS SOCIAIS:

Forma de obrigar: Com a intervenção de um gerente.

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

GERÊNCIA:

António da Silva Maurício
NIF/NIPC: 122760999
Cargo: Gerente
Residência/Sede: Estrada do Lumiar, n.º 13, Bloco 5, 3.º direito
1600 - 493 Lisboa

Data da deliberação: 2007-10-19

CONSERVATÓRIA DA SEDE:

Distrito: Lisboa
Concelho: Lisboa
Conservatoria: CRComercial Lisboa

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Escriturário(a), Patricia Alexandra Moreira Teixeira

An. 1 - 20071019 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Escriturário(a), Patricia Alexandra Moreira Teixeira

Av.1 AP. 127/20080215 16:18:20 UTC - CESSAÇÃO DE FUNÇÕES DE MEMBRO(S) DO(S) ORGÃO(S) SOCIAL(AIS)

António da Silva Maurício
NIF/NIPC: 122760999

Causa: renúncia
Data: 20080213

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Ajudante, Celeste Jesus Lourenço

An. 1 - 20080218 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Ajudante, Celeste Jesus Lourenço

Insc.2 AP. 128/20080215 16:18:21 UTC - ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE SOCIEDADE

SÓCIOS E QUOTAS:

QUOTA : 4.000,00 Euros

TITULAR: LEONID RANCHINSKIY
NIF: 221135464
Estado civil : Casado(a)
Nome do cônjuge: Natalia Ranchinskaya
Regime de bens : Separação de bens
Residência: Rua Zoologuitcheskaya, nº 4, apartamento 112, Moscovo, 1232442, Federação Russa

QUOTA : 1.000,00 Euros

TITULAR: FILIPE VILAÇA BARREIROS CARDOSO
NIF: 175162883
Estado civil : Casado(a)
Nome do cônjuge: Luísa Maria Ulrich Correia Sampaio Barreiros Cardoso
Regime de bens : Separação de bens
Residência: Rua de Cima, nº 2
Cascais

Artigo(s) alterado(s): 4º

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Ajudante, Celeste Jesus Lourenço

An. 1 - 20080218 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Ajudante, Celeste Jesus Lourenço

Insc.3 AP. 129/20080215 16:18:21 UTC - ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE SOCIEDADE E DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS)

Artigo(s) alterado(s): nº 1 do 2º

SEDE: Av. da Liberdade, 245, 5º B
Distrito: Lisboa Concelho: Lisboa Freguesia: Coração de Jesus
1250 - 143 Lisboa

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

GERÊNCIA:

LEONID RANCHINSKIY
NIF/NIPC: 221135464
Residência/Sede: Rua Zoologuitcheskaya, nº 4, apartamento 112, Moscovo, 123242, Federação Russa

Data da deliberação: 20080213

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Ajudante, Celeste Jesus Lourenço

An. 1 - 20080218 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Ajudante, Celeste Jesus Lourenço

Av.1 AP. 9/20141001 13:15:18 UTC - CESSAÇÃO DE FUNÇÕES DE MEMBRO(S) DO(S) ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) E SECRETÁRIO (ONLINE)

GERÊNCIA:

Nome/Firma: LEONID RANCHINSKIY
NIF/NIPC: 221135464

Cargo: gerente
Residência/Sede: Rua Zoologuitcheskaya, nº 4, apartamento 112, Moscovo, 123242, Federação Russa
Causa: renúncia
Data: 08-09-2014

Conservatória do Registo Comercial de Sintra
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Maria Paula Fernandes Pereira

An. 1 - 20141007 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.
Conservatória do Registo Comercial de Sintra
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Maria Paula Fernandes Pereira

Insc.4 AP. 44/20080222 11:50:21 UTC - ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE SOCIEDADE

SÓCIOS E QUOTAS:

QUOTA : 1.000,00 Euros

QUOTA : 4.000,00 Euros

TITULAR: LEONID RANCHINSKIY

Artigo(s) alterado(s): 4º

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Bárbara Solange Matos Ferreira Barreto

An. 1 - 20080228 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Bárbara Solange Matos Ferreira Barreto

Insc.5 AP. 21/20080514 10:06:17 UTC - ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE SOCIEDADE E DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS)

Artigo(s) alterado(s): nº 1 do 2º

SEDE: Rua Mondariz, 65, Jardim Saboia, 2 - C, Monte Estoril
Distrito: Lisboa Concelho: Cascais Freguesia: Estoril
Estoril

CONSERVATÓRIA DA SEDE:

Distrito: Lisboa
Concelho: Cascais
Conservatoria: CRCom Cascais

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

GERÊNCIA:

Nome/Firma: NATALIA RANCHINSKAYA
NIF/NIPC: S 221070923
Residência/Sede: Rua Zoologuitcheskaya, nº 4, apartamento 112, Moscovo, 123242, Federação Russa

Nome/Firma: MIKHAIL RANCHINSKIY
NIF/NIPC: S 263330753
Residência/Sede: P.O. 105077 Izmailovsiy Bulvar 60/10, apartamento 14, Moscovo, Rússia

Data da deliberação: 20080509

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Conservador(a), Maria Fernanda Marques Rolão Campos Garcia

An. 1 - 20080520 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.
Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Conservador(a), Maria Fernanda Marques Rolão Campos Garcia

Av.1 AP. 14/20141008 12:37:33 UTC - CESSAÇÃO DE FUNÇÕES DE MEMBRO(S) DO(S) ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) E SECRETÁRIO (ONLINE)

GERÊNCIA:

Nome/Firma: NATALIA RANCHINSKAYA
NIF/NIPC: 221070923
Cargo: Gerente
Residência/Sede: Rua Zoologuitcheskaya, nº 4, apartamento 112, Moscovo, 123242 Rússia
Causa: Renúncia
Data: 8 de setembro de 2014

Nome/Firma: MIKHAIL RANCHINSKIY
NIF/NIPC: 263330753
Cargo: Gerente
Residência/Sede: P.O. 105077 Izmailovsiy Bulvar 60/10, apartamento 14, Moscovo Rússia
Causa: Renúncia
Data: 8 de setembro de 2014

Conservatória do Registo Comercial de Braga
O(A) Escriturário(a) Superior, Marina Vieira Antunes da Silva

An. 1 - 20141008 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.
Conservatória do Registo Comercial de Braga
O(A) Escriturário(a) Superior, Marina Vieira Antunes da Silva

Insc.6 AP. 144/20080516 15:55:59 UTC - ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE SOCIEDADE

SÓCIOS E QUOTAS:

QUOTA : 4.000,00 Euros

TITULAR: LEONID RANCHINSKIY
NIF: 221135464
Estado civil : Casado(a)
Nome do cônjuge: Natália Ranchinskaya
Regime de bens : Separação de bens
Residência: R. Zoologuitcheskaya, n.º 4, apartamento 112, Moscovo, 123242 Federação Russa

QUOTA : 1.000,00 Euros

TITULAR: MIKHAIL RANCHINSKIY
NIF: 263330753
Estado civil : Solteiro(a) maior
Residência: P.O. 105077 Izmailovsiy Bulvar 60/10, apartamento 14, Moscovo Federação Russa

Artigo(s) alterado(s): 4.º

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Conservador(a), Maria Fernanda Marques Rolão Campos Garcia

An. 1 - 20080520 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.
Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Conservador(a), Maria Fernanda Marques Rolão Campos Garcia

Insc.7 AP. 21/20110607 17:01:40 UTC - DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) (ONLINE)

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

GERÊNCIA:

Nome/Firma: KONSTANTIN RANCHINSKIY
NIF/NIPC: 275545784
Cargo: Gerente
Residência/Sede: Rua Zoologuitcheskaya, nº 4, apartamento 112, Rússia, Federação Russa

Data da deliberação: 2011/05/06

Conservatória do Registo Comercial de Cascais

O(A) Ajudante, Jorge Manuel Remédios Marques

An. 1 - 20110608 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.
Conservatória do Registo Comercial de Cascais
O(A) Ajudante, Jorge Manuel Remédios Marques

Av.1 AP. 18/20141008 13:58:07 UTC - CESSAÇÃO DE FUNÇÕES DE MEMBRO(S) DO(S) ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) E SECRETÁRIO (ONLINE)

GERÊNCIA:

Nome/Firma: KONSTANTIN RANCHINSKIY
NIF/NIPC: 275545784
Cargo: Gerente
Residência/Sede: Rua Zoologuitcheskaya, nº 4, apartamento 112
Rússia
Causa: Renúncia
Data: 8 de setembro de 2014

Conservatória do Registo Comercial de Braga
O(A) Escriturário(a) Superior, Marina Vieira Antunes da Silva

An. 1 - 20141008 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.
Conservatória do Registo Comercial de Braga
O(A) Escriturário(a) Superior, Marina Vieira Antunes da Silva

Insc.8 AP. 99/20131015 16:28:05 UTC - MUDANÇA DA SEDE

Artigo(s) alterado(s): 2º nº 1
SEDE: Rua do Asse das Três, 5
Distrito: Lisboa Concelho: Cascais Freguesia: Cascais e Estoril
2750 - 417 Cascais

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Conservador(a), Maria Fernanda Marques Rolão Campos Garcia

An. 1 - 20131016 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.
Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Conservador(a), Maria Fernanda Marques Rolão Campos Garcia

Insc.9 AP. 20/20141001 18:05:38 UTC - ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE SOCIEDADE(ONLINE) E DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS)

FORMA DE OBRIGAR/ÓRGÃOS SOCIAIS:

Forma de obrigar: a) pela assinatura de dois gerentes; b) pela assinatura de um ou mais mandatários

Artigo(s) alterado(s): 9º e n.2 do 8º

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

GERÊNCIA:

Nome/Firma: ANTÓNIO BARAHONA PINTO AREZ
NIF/NIPC: 128305703
Cargo: gerente
Residência/Sede: Praceta Nossa Senhora do Mar, 4, Paço D' Arcos
2770 - 127 Paço D' Arcos

Nome/Firma: PAULO DE CARVALHO SOTTOMAYOR CORREA DE OLIVEIRA
NIF/NIPC: 154962279
Cargo: gerente
Residência/Sede: Rua Júlio Dinis, 7, Cascais
2600 - 657 Castanheira do Ribatejo

Nome/Firma: GUILHERME LUÍS CABRAL DA CÂMARA BORBA
NIF/NIPC: 199196060
Cargo: gerente
Residência/Sede: Quinta do Outeiro
2600 - 671 Castanheira do Ribatejo

Data da deliberação: 08-09-2014

Conservatória do Registo Comercial de Sintra
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Maria Paula Fernandes Pereira

An. 1 - 20141002 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.
Conservatória do Registo Comercial de Sintra
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Maria Paula Fernandes Pereira

Insc.10 AP. 163/20150106 13:02:05 UTC - AUMENTO DO CAPITAL, TRANSFORMAÇÃO EM SOCIEDADE ANÓNIMA E DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS)

Montante do aumento : 45000.00 Euros
Modalidade e forma de subscrição: em numerário e subscrito quanto a 42.000,00 euros pelo sócio Leonid Ranchinskiy e quanto a 1.000,00 euros por cada um dos novos sócios, Natalya Ranchinskaya, NIF 221070923, casada sob a separação de bens com Leonid Ranchinskiy, residente em Ul. Zoologuicheskaya, casa 4, apt 112, Moscovo; Konstantin Ranchinskiy, NIF 275545784; solteiro, maior, residente em Ul. Zoologuicheskaya, casa 4, apt 112, Moscovo e Paulo Carvalho Sottomayor Corrêa de Oliveira, NIF 154962279, casado sob a separação de bens com Maria Benedita Venicht Cornia de Sampaio Correia de Oliveira, residente em Rua Júlio Dinis, 7, Castanheira do Ribatejo

FIRMA: REGISILVER - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURISTICOS, S.A.
NIPC: 508334101
NATUREZA JURÍDICA: SOCIEDADE ANóNIMA
OBJECTO: Compra e venda de prédios rústicos e urbanos e a revenda dos adquiridos para esse fim; construção civil, empreitadas de obras públicas e particulares, urbanizações, concepção, edificação e exploração de empreendimentos imobiliários e turísticos.
CAPITAL : 50.000,00 Euros
Data de Encerramento do Exercício : 31 Dezembro

ACÇÕES:

Número de acções: 50000
Valor nominal : 1.00 Euros
Natureza: Nominativas ou ao portador

FORMA DE OBRIGAR/ÓRGÃOS SOCIAIS:

Forma de obrigar: a) Pela assinatura de dois administradores; b) Pela assinatura de um administrador delegado
Estrutura da administração: Conselho composto por três a sete membros
Estrutura da fiscalização: Fiscal único
Duração dos mandatos: Três anos

Data da deliberação: 2014.12.12

ÓRGÃO(S) DESIGNADO(S):

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO:

Nome/Firma: ANTONIO BARAHONA PINTO AREZ
NIF/NIPC: 128305703
Cargo: Presidente
Residência/Sede: Avenida da Liberdade, nº 245, 5º A
1250 - 096 Lisboa

Nome/Firma: PAULO DE CARVALHO SOTTOMAYOR CORREA DE OLIVEIRA
NIF/NIPC: 154962279
Cargo: Vogal
Residência/Sede: Rua Júlio Dinis, 7
2600 - 657 Castanheira do Ribatejo

Nome/Firma: GUILHERME LUIS CABRAL DA CÂMARA BORBA
NIF/NIPC: 199196060
Cargo: Vogal
Residência/Sede: Avenida da Liberdade, nº 245, 5º A
1250 - 096 Lisboa

FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC S.A.
NIF/NIPC: 501776311
Residência/Sede: Edifício Atrium Saldanha, Praça Duque de Saldanha, nº 1, 6º

1050 - 094 Lisboa

SUPLENTE(S) DO FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: ANTONIO JOSE ARAUJO DE BEJA NEVES
NIF/NIPC: 128291354
Residência/Sede: Edifício Atrium Saldanha, Praça Duque de Saldanha, nº 1, 6º
1050 - 094 Lisboa

Prazo de duração do(s) mandato(s): Triénio de 2014/2016
Data da deliberação: 2014.12.12

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Conservador(a), Maria Fernanda Marques Rolão Campos Garcia

An. 1 - 20150115 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.
Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Conservador(a), Maria Fernanda Marques Rolão Campos Garcia

Insc.11 AP. 47/20150220 19:27:19 UTC - ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE SOCIEDADE(ONLINE)

Artigo(s) alterado(s): nº 1 do 2º

SEDE: Avenida da Liberdade, 245, 5º A
Distrito: Lisboa Concelho: Lisboa Freguesia: Santo António
1250 - 143 Lisboa

Conservatória do Registo Comercial de Coimbra
O(A) Ajudante, Ana Margarida Franco Pereira Duarte

An. 1 - 20150223 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.
Conservatória do Registo Comercial de Coimbra
O(A) Ajudante, Ana Margarida Franco Pereira Duarte

Menções de Dissolução - Liquidação

Menção Dep 1791/2008-02-15 16:09:29 UTC - TRANSMISSÃO DE QUOTA(S)

QUOTA(S) E SUJEITO(S) ACTIVO(S):

QUOTA : 2.500,00 Euros

TITULAR: LEONID RANCHINSKIY
NIF: 221135464
Estado civil : Casado(a)
Nome do cônjuge: Natália Ranchinskaya
Regime de bens : Separação de bens
Residência: Rua Mondariz, n.º 65, Jardim Saboia, 2-C, Monte do Estoril
Estoril

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

MARIA TERESA PAZO PIRES MAURÍCIO
NIF: 120492229

Requerente e Responsável pelo Registo: *A SOCIEDADE*

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Escriturário(a) Superior, Luisa Gonçalves Costa

Menção Dep 1792/2008-02-15 16:09:29 UTC - TRANSMISSÃO DE QUOTA(S)

QUOTA(S) E SUJEITO(S) ACTIVO(S):

QUOTA : 2.500,00 Euros

TITULAR: FILIPE VILAÇA BARREIROS CARDOSO
NIF: 175162883
Estado civil : Casado(a)
Nome do cônjuge: Luísa Maria Ulrich Correia Sampaio Barreiros Cardoso

Regime de bens : Separação de bens
Residência: Rua de Cima, n.º 2
Cascais

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

ANTÓNIO DA SILVA MAURÍCIO
NIF: 122760999

Requerente e Responsável pelo Registo: *A SOCIEDADE*

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Escriturário(a) Superior, Luisa Gonçalves Costa

Menção Dep 1793/2008-02-15 16:09:29 UTC - TRANSMISSÃO DE QUOTA(S)

QUOTA(S) E SUJEITO(S) ACTIVO(S):

QUOTA : 1.500,00 Euros

Resultante da divisão da quota: 2.500,00 Euros
LEONILD RANCHINSKIY

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

FILIPE VILAÇA BARREIROS CARDOSO

Requerente e Responsável pelo Registo: *A SOCIEDADE*

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Escriturário(a) Superior, Luisa Gonçalves Costa

Menção Dep 2055/2008-02-22 11:44:25 UTC - TRANSMISSÃO DE QUOTA(S)

QUOTA(S) E SUJEITO(S) ACTIVO(S):

QUOTA : 1.000,00 Euros

TITULAR: LEONID RANCHINSKIY
NIF: 221135464
Estado civil : Casado(a)
Nome do cônjuge: Natália Ranchinskaya
Regime de bens : Separação de bens
Residência: Rua Zoologuitcheskaya, n.º 4 apartamento 112 Moscovo, 1232442
Federação Russa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

FILIPE VILAÇA BARREIROS CARDOSO

Requerente e Responsável pelo Registo: *A SOCIEDADE*

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Escriturário(a) Superior, Luisa Gonçalves Costa

Menção Dep 5122/2008-05-14 10:01:23 UTC - TRANSMISSÃO DE QUOTA(S)

QUOTA(S) E SUJEITO(S) ACTIVO(S):

QUOTA : 1.000,00 Euros

TITULAR: MIKHAIL RANCHINSKIY
NIF: 263330753
Estado civil : Solteiro(a) maior
Residência: P.O 105077 Izmailovsiy Bulvar 60/10 Apartamento 14, Moscovo, Feeração Russa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

LEONID RANCHINSKIY

Requerente e Responsável pelo Registo: *A SOCIEDADE*
Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Celeste Jesus Lourenço

Menção DEP 3071/2008-06-19 18:03:48 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2007

Requerente e Responsável pelo Registo: *REGISILVER - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS E TURISTICOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20080619 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 3279/2009-06-24 18:39:28 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2008

Requerente e Responsável pelo Registo: *REGISILVER - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS E TURISTICOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20090624 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 8368/2010-07-14 18:53:26 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2009

Requerente e Responsável pelo Registo: *REGISILVER - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS E TURISTICOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20100714 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 6625/2011-09-15 23:21:15 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2010 (2010-01-01 a 2010-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *REGISILVER - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS E TURISTICOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20110915 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 13300/2012-07-23 20:45:45 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2011 (2011-01-01 a 2011-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *REGISILVER - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS E TURISTICOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20120723 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 12403/2013-07-19 22:29:31 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2012 (2012-01-01 a 2012-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *REGISILVER - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS E TURISTICOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20130719 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 12036/2014-07-18 21:07:47 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2013 (2013-01-01 a 2013-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *REGISILVER - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS E TURISTICOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20140718 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 13615/2015-07-21 21:20:16 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2014 (2014-01-01 a 2014-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *REGISILVER - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURISTICOS, S.A.*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20150721 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-0552-08479-110503-006447

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Quinta da Marinha - Lote 48

ÁREA TOTAL: 3031 M2
ÁREA DESCOBERTA: 3031 M2

MATRIZ nº: 10757
VALOR TRIBUTÁVEL: 191.537,08 Euros

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno para construção. - Norte: lote 49; Sul: Euronova Sociedade de Construções e Turismo, S.A; Nascente: Acesso Camarário, Câmara Municipal de Cascais e Poente: Lote 50. Desanexado do nº 06344. - Reprodução por extractação da descrição.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Ana Cristina Medeiros Martins

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 11 de 1988/12/14 - Autorização de Loteamento

[illegible] 75 lotes, numerados de 1, 1-A, 2, 3, 4, 5, 6, 6-A, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, [illegible], 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, [illegible], 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, tendo os lotes 2, 6A, e 8, sido anteriormente desanexados e descritos sob os nºs 03336, 03337, 01305 - CONDIÇÕES ESTABELECIDAS: a) para a conclusão dos trabalhos é fixado o prazo de 2 anos; b) no que respeita a águas de abastecimento o reservatório previsto deverá ser de armazenamento de 5.000 m3 de água e à cota de 75 metros. Deverá ainda ser construído um reservatório de carga à rede, com volume de 400 m3 e soleira a cota 100. Entre estes dois reservatórios deverá ser prevista uma bombagem. Deverá ser prevista uma conduta adutora de alimentação ao reservatório apoiado, de modo a suportar um caudal de Q=0,105m3/s, com início na actual rede Ø 400 mm na Quinta da Bicuda, e sem qualquer derivação no loteamento da loteadora. A rede de distribuição da loteadora deverá irradiar do reservatório de carga. Quanto a águas residuais domésticas, a zona a norte da loteadora deverá drenar para norte do Parque de Campismo existente, onde se reunirão os caudais provenientes do Parque de Campismo e da Areia. Deverá executar-se um sistema elevatório que encaminhe os caudais para a bacia hidrográfica da ribeira dos mochos. Esta conduta elevatória (Ø 300) deverá integrar-se nas infraestruturas do loteamento ao longo de um arruamento com orientação norte-sul. A zona sul da loteadora deverá drenar a partir da caixa 45 para a caixa 13 do loteamento da Quinta da Marinha. Quanto a águas pluviais, e no

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

que se refere à zona sul, os projectos de infraestruturas dos aldeamentos turísticos previstos deverão ter em atenção a drenagem pluvial destes e estes mesmos projectos deverão ir ao Gabinete de Estudos para serem verificados. O estudo da drenagem pluvial dos aldeamentos turísticos deverá contemplar uma analise global por forma a indicar a interligação de drenagem dos vários núcleos turísticos. Os encargos com obras a projectar e a realizar pelos S.M.A.S. serão suportados também pela loteadora e na proporção do número de utentes que vão usufruir dos trabalhos de abastecimento de água e dos trabalhos relativos a águas residuais domésticas; c) após o estudo técnico económico feito pela EDP referente ao fornecimento de energia eléctrica aos lotes de que resultem trabalhos de execução de redes de alta e baixa tensão, bem como a construção de um ou mais postes de transformação, a comparticipação de vida de acordo com o contrato de concessão existente entre a EDP e a Câmara será suportada pela loteadora; d) em encargos com estabelecimento da rede de iluminação pública na urbanização a efectuar pela EDP serão suportados pela loteadora, no caso de serem exigíveis nos termos do referido contracto de concessão; e) as licenças para as construções só serão concedidas desde que os lotes estejam garantidos com as infraestruturas mínimas indispensáveis; f) a loteadora fica ainda de ceder as áreas necessárias ao futuro alargamento do arruamento que ligará a Areia à Guia, que passará de 9 metros para 12, formalização essa que deverá ser feita aquando da entrega definitiva do arruamento ou, antes no caso de a Câmara assim o desejar. Na elaboração do projecto de alargamento pela Câmara deverá ser tido em conta a manutenção da maior distância possível entre a pista de corridas de cavalos existente e o limite arruamento, de forma a manter-se a cortina arbórea de protecção à pista. A loteadora deverá ceder oportunamente a áreas necessárias para localização de 3 postos de seccionamento e transformação da EDP. Reprodução da inscrição F1 da ficha 6344.

O(A) Ajudante, por delegação
Maria da Encarnação da Silva Ferreira

AP. 44 de 1995/04/03 - Autorização de Loteamento

Alvará nº 973 de 29 de Março de 1995 - Especificações: 65 lotes de terreno, numerados de 1 a 65 a que correspondem as áreas de construção de 557m2 para o lote 1, 480m2 para o lote 2, 4 m2 para o lote 3, 480m2 para o lote 4, 480m2 para o lote 5, 480m2 para o lote 6, 480m2 para o lote 7, 504m2 para o lote 8, 760m2 para o lote 9, 540m2 para o lote 10, 480m2 para o lote 11, 466m2 para o lote 12, 456m2 para o lote 13, 456m2 para o lote 14, 451m2 para o lote 15, 471m2 para o lote 16, 599m2 para o lote 17, 600m2 para o lote 18, 599m2 para o lote 19, 757m2 para o lote 20, 512m2 para o lote 21, 448m2 para o lote 22, 448m2 para o lote 23, 448m2 para o lote 24, 448m2 para o lote 25, 472m2 para o lote 26, 630m2 para o lote 27, 534m2 para o lote 28, 492m2 para o lote 29, 424m2 para o lote 30, 451m2 para o lote 31, 50m2 para o lote 32, 504m2 para o lote 33, 634m2 para o lote 34, 564m2 para o lote 35, 544m2 para o lote 36, 675m2 para o lote 37, 482m2 para o lote 38, 551m2 para o lote 39, 591m2 para o lote 40, 544m2 para o lote 41, 477m2 para o lote 42, 459m2 para o lote 43, 472m2 para o lote 44, 518m2 para o lote 45, 473m2 para o lote 46, 498m2 para o lote 47, 606m2 para o lote 48, 345m2 para o lote 49, 610m2 para o lote 50, 491m2 para o lote 51, 510m2 para o lote 52, 551m2 para o lote 53, 494m2 para o lote 54, 479m2 para o lote 55, 582m2 para o lote 56, 586m2 para o lote 57, 720m2 para o lote 58, 730m2 para o lote 59, 734m2 para o lote 60, 700m2 para o lote 61, 700m2 para o lote 62, 13 180m2 para o lote 63, 12 222m2 para o lote 64 e 899m2 para o lote 65. Os lotes designados pelos nºs 1 a 62 destinam-se a habitação e são constituídos por um fogo, unifamiliar cada lote, com o máximo de 1,5 pisos e cercea máxima da cota de soleira, que é 0,40 m, de 6,5 metros. O lote 63 destina-se a um hotel de 18 bungalows, sendo o hotel com o

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

máximo de 3 pisos com a área de construção de 13 180 m2 acima do solo e de 8 500m2 abaixo do solo, cercea máxima da cota de soleira, que é de 1 m, de 12 metros e para os bungalows, em que a cota de soleira é de 0,40, e a cercea máxima de 4 metros. O lote 64 destina-se a club house com o máximo de 1,5 pisos com a área de construção de 1 222 m2 acima do solo, cercea máxima acima da cota de soleira, que é de 0,4 m, de 6,5 metros.O lote. 65,destina-se a restaurante com o máximo de 1,5 pisos com a área de construção de 899 m2 acima do solo, cercea máxima acima da cota de soleira, que é de 0,4 m de 6,5 metros. CLÁUSULA: A área restante do prédio destina-se a campo de golfe de 18 buracos, que passa a ser "área nom aedificandi" exceptuando-se os equipamentos necessários ao referido campo a implementar. REPRODUÇÃO DA INSCRIÇÃO F-2.

O(A) Ajudante, por delegação
Maria da Encarnação da Silva Ferreira

AP. 45 de 1995/06/12 - Servidão

SERVIDÃO a favor dos prédios nºs 06447; 06449; 06451; 06452; 06453; 06454; 06455, Cascais, por compra. Encargo: Consiste no direito de passagem, a pé de pessoas e de qualquer veículo sobre todos os arruamentos existentes no prédio serviente. - Reprodução da inscrição F-3 da ficha 06344.

O(A) Ajudante, por delegação
Maria da Encarnação da Silva Ferreira

AP. 25 de 2008/02/13 - Aquisição
PROVISÓRIO POR DÚVIDAS
CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ACTIVO(S):

** REGISILVER-INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURISTICOS, LIMITADA
Sede: Avª da Liberdade, 245, 5º B
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ANNSFIELD - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA.
Sede: Avª da Republica, nº 48-B, 3º Dtº
Localidade: Lisboa

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Ana Cristina Medeiros Martins

AVERB. - AP. 1 de 2008/03/14 - AVERBAMENTO
DA APRESENT. 37 de 2006/02/27 - Aquisição

O sujeito activo passou a denominar-se Annsfield - Investimentos Imobiliários, SA e mudou a sede para a R. Bernardino Lima, 47 - 5º esqº, Lisboa.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Ana Cristina Medeiros Martins

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AVERB. - AP. 2 de 2008/03/14 - Conversão em Definitiva
DA APRESENT. 25 de 2008/02/13 - Aquisição

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Ana Cristina Medeiros Martins

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 10-11-2011 e válida até 10-11-2012

DOC 2

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1503 - CASCAIS-1.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 08 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CASCAIS E ESTORIL

ARTIGO MATRICIAL: 13371 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : CASCAIS **sob o registo nº:** .

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 03 - CASCAIS (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 10757

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: QTA DA MARINHA **Lote:** 48 **Lugar:** CASCAIS **Código Postal:** 2750-001 CASCAIS

CONFRONTAÇÕES

Norte: LOTE 49 EURONOVA S.C. TURISMO SA **Sul:** EURONOVA S.C. TURISMO SA **Nascente:** ACESSO CAMARARIO E CMC **Poente:** LOTE 50 DE EURONOVA S.C.TURISMO SA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 3.031,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 606,0000 m² **Área bruta de construção:** 606,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1995 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €523.200,88 **Determinado no ano:** 2012

Percentagem para cálculo da área de implantação: 40,00 % **Tipo de coeficiente de localização:** Habitação

Coordenada X: 83.918,00 **Coordenada Y:** 193.978,00

Vt*	=	Vc	x [	A	x	%	+ (	Ac	+	Ad	)] x	Cl	x	Ca	x	Cq
504.290,00	=	603,00	x [	606,0000	x	40,00	+ (	30,3000	+	6,0650	)] x	3,00	x	1,00	x	1,000

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod1 do IMI nº : 2846059 **Entregue em :** 2011/11/21 **Ficha de avaliação nº:** 3880606 **Avaliada em :** 2012/02/26

TITULARES

Identificação fiscal: 508334101 **Nome:** REGISILVER - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURISTICOS, S.A.
Morada: AVENIDA DA LIBERDADE 245 5 A, LISBOA, 1250-143 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 149002530

AT autoridade tributária e aduaneira	**CADERNETA PREDIAL URBANA** SERVIÇO DE FINANÇAS: 1503 - CASCAIS-1.

Obtido via internet em 2015-12-23

O Chefe de Finanças

(Filipe António Conceição Alves)

Doc 3

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº. 973

JOSÉ LUIS JUDAS, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS.

No uso da competência que me confere o artº. 87º. do Decreto-Lei nº. 100/84, de 29 de Março, e de harmonia com o disposto no nº. 1 do artº. 19º. do Decreto-Lei nº. 289/73, de 6 de Junho, hei por conveniente passar o presente ALVARÁ DE LICENÇA, que assino e faço autenticar, a **EURONOVA - SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES E TURISMO, S.A.**, com sede na Casa 25 da Quinta da Marinha, concelho de Cascais, a quem foi autorizado por deliberação da Câmara de 2 de Dezembro de 1993, o loteamento do prédio com a área total de 749.301,93 m2, situado em Cascais, Quinta da Marinha, freguesia e concelho de Cascais, que confronta do Norte com Cabo Raso-Sociedade de Empreendimentos Turísticos, S.A., do Sul com Rua das Palmeiras, Estrada Marginal nº. 247 e Mafalda Brandão de Melo Magalhães Guedes de Queiróz, do Nascente com Estrada Municipal que dá acesso à Estrada Marginal nº. 247 ao Clube da Quinta da Marinha e Euronova - Sociedade de Construções e Turismo, SA, do Poente com o acesso municipal que parte da estrada marginal nº. 247 em direcção e Oitavos, Cabo Raso e Mirante, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o nº. 6344, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 470, Secção 43, 44, 53, 54, 55, 63, 64, 65, 74, 75 (parte), e inscrito a favor do loteador sob as cotas G -1 e G -2, tendo os projectos definitivos das respectivas obras de urbanização sido aprovados por despacho de 13 de Setembro de 1994, exarado pelo Vereador do Pelouro do Urbanismo, Dr. Umberto Pereira Pacheco, no uso de competência subdelegada. pelo despacho nº. 33/94.

O pedido de licenciamento do loteamento mereceu pareceres favoráveis das seguintes entidades:

1- Comissão de Coordenação Regional de Lisboa e Vale do Tejo, conforme oficio nº. 2259, de08 de Março de 1994 e informação nº.35/94 - Processo L.11.05.03.39.93;

2 - I.C.N. - Instituto de Conservação da Natureza, conforme consta dos oficios nºs. 8583, de 30 de Dezembro de 1993, nº. 70 de 4 de Janeiro de 1994 e informação nº. 14/94 daquela Entidade, junta ao processo pela requerente através do req°. 1734, de 02.03.94, devendo ser respeitados os condicionamentos fixados nos dois últimos

CMC/FL/011

pareceres, nomeadamente quanto ao campo de golfe, aquando da apresentação do respectivo projecto.

3 - Direcção-Geral do Ordenamento do Território, ex-Direcção-Geral dos Serviços de Urbanização, através da informação nº. 132-DSEU, de 27.01.94 cuja fotocópia foi enviada a esta Câmara pelo oficio nº. 2419, de 11 de Março de 1994, da C.C.R.L.V.T.

Foi prestada a caução a que se refere a alínea b) do nº. 1 do artº. 13º. do Decreto-Lei nº. 289/73, mediante garantia bancária nº. 3355600165, passada pelo Banco Comercial Português no montante de 328.987.648$00, com o fim de garantir a execução das obras de urbanização, incluindo as infraestruturas de electricidade, a realizar para o local.

A realização do loteamento fica sujeita às seguintes prescrições:

Do loteamento resultam 65 lotes de terreno, designados pelos números 1 a 65, com as áreas de lote e de construção respectivamente de: **LOTE 1** - 2.771 m2 - 554 m2; **LOTE 2** - 2.400 m2 - 480 m2; **LOTE 3** - 2.400 m2 - 480 m2; **LOTE 4** - 2.400 m2 - 480 m2; **LOTE 5** - 2.400 m2 - 480 m2; **LOTE 6** - 2.400 m2 - 480 m2; **LOTE 7** - 2.400 m2 - 480 m2; **LOTE 8** - 2.518 m2 - 504 m2; **LOTE 9** - 3.799 m2 - 760 m2; **LOTE 10** - 2.700 m2 - 540 m2; **LOTE 11** - 2.400 m2 - 480 m2; **LOTE 12** - 2.331 m2 - 466 m2; **LOTE 13** - 2.279 m2 - 456 m2; **LOTE 14** - 2.279 m2 - 456 m2; **LOTE 15** - 2.256 m2 - 451 m2; **LOTE 16** - 2.357 m2 - 471 m2; **LOTE 17** - 2.996 m2 - 599 m2; **LOTE 18** - 2.998 m2 - 600 m2; **LOTE 19** - 2.336 m2 - 599 m2; **LOTE 20** - 3.786 m2 - 757 m2; **LOTE 21** - 2.558 m2 - 512 m2; **LOTE 22** - 2.240 m2 - 448 m2; **LOTE 23** - 2.240 m2 - 448 m2; **LOTE 24** - 2.240 m2 - 448 m2; **LOTE 25** - 2.240 m2 - 448 m2; **LOTE 26** - 2.358 m2 - 472 m2; **LOTE 27** - 3.150 m2 - 630 m2; **LOTE 28** - 2.672 m2 - 534 m2 **LOTE 29** - 2.458 m2 - 492 m2; **LOTE 30** - 2.118 m2 - 424 m2; **LOTE 31** - 2.253 m2 - 451 m2; **LOTE 32** - 2.500 m2 - 500 m2; **LOTE 33** - 2.521 m2 - 504 m2; **LOTE 34** - 3.168 m2 - 634 m2; **LOTE 35** - 2.820 m2 - 564 m2; **LOTE 36** - 2.720 m2 - 544 m2; **LOTE 37** - 3.287 m2 - 657 m2; **LOTE 38** - 2.409 m2 - 482 m2; **LOTE 39** - 2.755 m2 - 551 m2; **LOTE 40** - 2.956 m2 - 591 m2; **LOTE 41** - 2.720 m2 - 544 m2; **LOTE 42** - 2.386 m2 - 477 m2; **LOTE 43** - 2.293 m2 - 459 m2; **LOTE 44** - 1.889 m2 - 472 m2; **LOTE 45** - 2.072 m2 - 518 m2; **LOTE 46** - 1.892 m2 - 473 m2; **LOTE 47** - 1.995 m2 - 498 m2; **LOTE 48** - 3.031 m2 - 606 m2; **LOTE 49** - 1.381 m2 - 345 m2; **LOTE 50** - 3.050 m2 - 610 m2; **LOTE 51**- 2.454 m2 - 491 m2; **LOTE 52** - 2.551 m2 - 510 m2; **LOTE 53** - 2.756 m2 - 551 m2; **LOTE 54** - 2.472 m2 - 494 m2; **LOTE 55** - 2.394 m2 - 479 m2; **LOTE 56** - 2.910 m2 - 582 m2; **LOTE 57** - 2.930 m2 - 586 m2; **LOTE 58** - 3.600 m2 - 720 m2; **LOTE 59** - 3.650 m2 - 730 m2; **LOTE 60** - 3.668 m2 - 734 m2; **LOTE 61** - 3.500 m2 - 700 m2; **LOTE 62** - 3.500 m2 - 700 m2; **LOTE 63** - 43.934 m2 - 13.180

m2; **LOTE 64** - 12.222 m2 - 1.222 m2; **LOTE 65** - 8.991 m2 - 899 m2. Os lotes designados pelos nºs. 1 a 62 destinam-se a habitação e são constituídos por um fogo unifamiliar cada lote, com o máximo de 1,5 pisos e cercea máxima da cota de soleira, que é de 0,40 m, de 6,5 metros.

O lote 63 destina-se a 1 hotel e 18 bungalows, sendo o hotel com o máximo de trêspisos com a área de construção de 13.180 m2 acima do solo e de 8.500 m2 abaixo do solo, cercea máxima acima da cota de soleira, que é de 1 m, de 12 metros e para os bungalows, em que a cota de soleira é de 0,40, e a cercea máxima de 4 metros.

O lote 64 destina-se a club house com o máximo de 1,5 pisos com a área de construção de 1.222 m2 acima do solo, cercea máxima acima da cota de soleira, que é de 0,40 m, de 6,5 metros.

O lote 65, destina-se a restaurante com o máximo de 1,5 pisos com a área de construção de 899 m2 acima do solo, cercea máxima acima da cota de soleira, que é de 0,40 m, de 6,5 metros.

Os lotes 46 a 49 sofreram alterações de áreas em relação ao inicialmente aprovado, resultantes no caso do 46 e 47 da correcção dos limites dos lotes das moradias existentes e no caso do 48 e 49 das imposições dos pareceres do I.C.N.

O loteador cedeu à Câmara três parcelas de terreno, destinadas a arruamentos, com as áreas de 580 m2, 2.537 m2 e 1098 m2, conforme escritura de doação realizada no dia 3 de Março de 1995.

A área rústica remanescente, após as cedências mencionadas, é de 516.976,93 m2 e destina-se a campo de golfe de 18 buracos, devendo respeitar os condicionamentos impostos pelo Instituto de Conservação da Natureza nos pareceres já atrás referidos. Igualmente aquando do registo do alvará de loteamento na Conservatória do Registo Predial de Cascais, sobre aquela área remanescente deverá registar-se o ónus de que passa a ser "área "non aedificandi", exceptuando-se os equipamentos necessários ao campo de golfe ali a implantar e os arruamentos previstos no projecto definitivo das obras de urbanização do processo de loteamento 1696/93 da Câmara Municipal de Cascais".

De acordo com o parecer final dos Serviços Técnicos de 21 de Julho de 1994 constante do processo e de harmonia com as memórias descritivas, orçamentos e plantas que fazem parte do projecto, são fixadas as seguintes obrigações:

1.- O loteador repavimentará após as obras a metade poente da faixa de rodagem do arruamento de acesso à GUIA nos troços compreendidos entre os lotes 9 a 13 e 20 a 38 com um tapete betuminoso com 0.025 m de espessura.

2.- O loteador repavimentará o troço de arruamento confinante a Nascente com os lotes 58, 59 e 60 (estrada de acesso a Oitavos) com tapete betuminoso de 0,04 m de espessura.

3.- O loteador dará ainda estrito cumprimento ao estabelecido no protocolo subscrito entre a EURONOVA, SA, e os SMAS aos quinze de Junho de 1994, o qual se anexa ao presente alvará de loteamento, fazendo parte integrante do mesmo.

4.- O prazo de execução das obras definitivas de urbanização é fixado em 3 anos a contar da data da emissão do alvará, podendo a Câmara actualizar a caução em conformidade com o estado de adiantamento das obras.

5.-O prazo de garantia de todas as obras de urbanização é de 1 ano, a contar da data de recepção provisória, exceptuando-se os tapetes betuminosos que é de 270 dias a contar da data da sua execução, sendo os mesmos executados após todas as infraestruturas subterrâneas estarem concluídas.

6.- A Câmara só receberá provisoriamente as obras desde que apresentadas pelo loteador as telas finais das mesmas, de acordo com as normas estabelecidas pela Câmara e Serviços Municipalizados de Água e Saneamento de Cascais.

7.- A Câmara receberá definitivamente as obras decorridos os prazos de garantia desde que as mesmas se encontrem em condições.

8.- No que se refere ao projecto de águas de abastecimento e de águas residuais domésticas, o loteador seguirá as normas dos SMAS quanto a vistorias.

9.- Os projectos de arranjos exteriores das moradias unifamiliares deverão possuir características que garantam uma plena integração paisagística com a máxima inclusão de espécies vegetais autóctones existentes, sendo obrigatória a sua apresentação.

10.- Nasrotundas dos arruamentos dever-se-á manter a vegetação existente. Caso se verifique o seu abate por questões de obra dever-se-á replantar com o mesmo tipo de vegetação.

11.- Os lotes não destinados a moradias unifamiliares (lotes 63, 64 e 65) deverão apresentar aquando do seu licenciamento para construção, projecto completo de arranjos exteriores, bem assim como o projecto do eventual campo de golfe a implantar na área rústica remanescente do loteamento.

12.- A altura máxima regulamentar das vedações dos lotes das moradias unifamiliares é de 1 metro, não podendo a parte maciça e opaca das mesmas exceder 0,5 m, de acordo com a alínea c) do nº. 1 do artº. 2º. do Regulamento de Urbanização do novo Plano de Urbanização da Marinha que abrange a área do presente loteamento.

13.- Quando da apresentação do projecto para o lote do hotel deverá ser previsto um local com 100 lugares de estacionamento mesmo que informais, de apoio ao hotel, podendo ser localizados em mais do que uma bolsa de estacionamento.

14.- O empreiteiro deverá possuir alvará de industrial de construção civil na 2ª subcategoria e ter autorização da classe 4.

15.- O licenciamento de construção nos diversos lotes só será concedido desde que estes estejam garantidos com as infraestruturas mínimas indispensáveis.

O loteamento foi aprovado ao abrigo do Decreto-Lei nº. 289/73, de 6 de Junho, em execução do Acordão do Supremo Tribunal Administrativo de 92.02.25, não sendo devidas taxas de infraestruturas urbanísticas.

O loteador é obrigado a dar conhecimento prévio aos compradores dos lotes de todos os condicionamentos deste alvará.

Da concessão do presente alvará vai ser dada imediata publicidade, nos termos legais, e enviada cópia à C.C.R.L.V.T. e DGOT.

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei nº. 289/73, de 6 de Junho.

Cascais, 29 de Março de 1995

O Presidente da Câmara,

José Luís Judas

Registado na Câmara Municipal de Cascais sob o nº. _____, em 29 / 03 / 95

O Chefe de Repartição, em substituição,

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
PROJECTO APROVADO POR DESPACHO
DE 95/3/29
EMITIDO ALVARÁ DE LICENÇA DE
CONSTRUÇÃO Nº 301
EM 95/3/30
LIQUIDADO EM 95-3-30
DOCUMENTO Nº 2454
O Funcionário

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas 2016/28
2016-01-04

1530

DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
Pedro Lopes de Almeida (Advogado) no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM

C DORT 04-01-2016

Ao Grupo de Trabalho da Alteração do PDM, para os fins devidos.

JOÃO MONTES PALMA, Arq.º
Chefe da DORT

O presente registo juntou-se ao processo na pasta "Alteração do PDM 2015 - Pasta 01".

Rita Sousa 05.01.2016

Ao presente registo anexou-se troca de emails com o interessado, assim como, a procuração solicitada.

26.Jan.2016

Maria Noémia Silva

De:	Alteração PDM
Enviado:	segunda-feira, 4 de Janeiro de 2016 10:47
Para:	Atendimento Municipal
Cc:	Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa; Maria Noémia Silva
Assunto:	FW: Alteração ao PDM de Cascais - Período de Participação Preventiva
Anexos:	cad predial.pdf; ATT00001.htm; localização quinta da marinha lt 2.pdf; ATT00002.htm

Bom Dia

Solicito que deem entrada deste mail (classificação 12.01.03), no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

www.cascais.PT

CASCAIS Tudo começa nas pessoas

De: Pedro Lopes de Almeida [mailto:plopesalmeida@netcabo.pt]
Enviada: quinta-feira, 31 de Dezembro de 2015 17:22
Para: Alteração PDM
Assunto: Alteração ao PDM de Cascais - Período de Participação Preventiva

À
Câmara Municipal de Cascais

Lisboa, 31 de Dezembro de 2015

ASSUNTO: Alteração ao PDM de Cascais - Período de Participação Preventiva

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Cascais,

Maria Dulce Freire dos Santos e Mello Xavier, contribuinte fiscal número 149121172, casada no regime da comunhão de adquiridos com **Mário Jorge Henrique da Silva Mello Xavier**, residentes em Luanda, Angola, e que elegem como morada de notificação a Avenida da República, n.º 83, 9º andar, 1050-243 Lisboa, na qualidade de proprietários de um lote de terreno sito na Quinta da Marinha, concelho de Cascais, no âmbito do período de participação preventiva estabelecido por deliberação da Câmara Municipal de Cascais e fixado no Aviso n.º 13405/2015, publicado em Diário da República de 17 de Novembro de 2015, para a alteração do PDM de Cascais tendo em vista a transposição do conteúdo de planos especiais de ordenamento do território (designadamente, o Plano de Ordenamento de Orla Costeira Sintra-Sado - "POOC"), vêm expor e solicitar a V. Exas. o seguinte:

1. O lote de terreno propriedade dos requerentes resultou de um dos 10 lotes do do alvará de loteamento n.º 962, emitido pela Câmara Municipal de Cascais em 4 de Março de 1994 - sendo que, actualmente, encontram-se já edificados 8 lotes.

2. O lote de terreno propriedade dos requerentes é, por conseguinte, um dos 2 lotes que ainda se encontra por edificar e situa-se em área definida como espaço residencial singular e turístico no PDM em revisão (cfr. planta de ordenamento 01-02A qualificação do solo disponível em http://www.cascais.pt/sites/default/files/anexos/gerais/new/0102a_qualificacao_0.pdf) e como faixa de desenvolvimento singular no POOC (cfr. planta de síntese disponível em http://www.apambiente.pt/_zdata/Politicas/Agua/Ordenamento/Documentos/POOC/POOCSINTRASADO/01_Sintra_Sado_planta_de_sintese.pdf);

3. De acordo com o previsto pelo artigo 74.º do Regulamento do PDM em revisão, "o regime do uso do solo e de edificabilidade para esta subcategoria de espaço [espaço residencial singular turístico] encontra-se consolidado nos parâmetros urbanísticos fixados nas licenças e nos alvarás de loteamento que se mantenham válidos e eficazes, à data de entrada em vigor do presente regulamento, devendo articular-se com o regime de salvaguarda de recursos e valores naturais previsto nos planos especiais de ordenamento do território vigentes" (sublinhado nosso);

4. E tal como estabelecido no artigo 17.º do Regulamento do POOC, nas áreas definidas como de desenvolvimento singular, "sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas, é proibida a emissão de licença ou autorização de novas construções" (sublinhado nosso);

5. Acontece que, os requerentes pretendem, muito em breve, apresentar uma comunicação prévia tendo em vista a edificação no lote de terreno de que são proprietários - muito naturalmente, com integral respeito pelos parâmetros definidos no respectivo alvará de loteamento em vigor.

Nesse condicionalismo, em face do enquadramento descrito, solicita-se a V. Exas., com a urgência possível, o esclarecimento dos seguintes pontos:

A) Ao ressalvar, nos termos anteriormente salientados, as licenças e autorizações já emitidas, o POOC salvaguarda a posição dos requerentes enquanto proprietários de um lote de terreno ainda não edificado mas com alvará de loteamento em vigor?

B) Sendo apresentada comunicação prévia, com respeito pelos parâmetros do alvará de loteamento e pelas demais normas em vigor, poderá a edificação no lote de terreno dos requerentes ser, de alguma forma, limitada ou prejudicada pela revisão do PDM de Cascais e pela sua articulação com o POOC?

C) Não sendo deferida a comunicação prévia apresentada pelos requerentes em conformidade com o alvará de loteamento em razão da incorporação do conteúdo do POOC no PDM de Cascais (o que só a título de mero exemplo, e sem conceder, se formula) - por que forma se garantiria a justa e efectiva compensação dos requerentes por essa flagrante violação dos seus direitos (adquiridos) e elevados prejuízos sofridos ao longo dos anos?

E.D.
Advogado
(em representação dos requerentes),

Pedro Lopes de Almeida

DOCUMENTOS EM FICHEIROS ANEXOS:

1. Caderneta Predial Urbana;

2. Extractos das cartas de localização do lote de terreno.

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Ponta Alta
Parque do Campismo
Cresmina
Areia
Chesol
Standard Eléctrica
S. Gabriel
Q.ta da Marinha
Birre
Hipódromo
Q.ta da Ricada
Rampilheira
Raso
Estação Semafórica
OITAVOS
Torre
Marinha
B.º do Rosário
Forte de S. José
Torre da Marinha
GUIA
Ponta da Alpendurada
CASCAIS
Parque da Gandarin
Boca do I
Ponta d

NORTE

Escala 1:25000

Projecto:

Rua do Aldeburo

Rua do Mar

Avenida Nossa Senhora do Cabo

NORTE

Escala 1:1000

Projecto:

1 -	X:	-115613.4 -	Y:	-106925.2
2 -	X:	-115605.5 -	Y:	-106928.1
3 -	X:	-115607.0 -	Y:	-106936.7
4 -	X:	-115557.1 -	Y:	-106943.3
5 -	X:	-115553.8 -	Y:	-106921.5
6 -	X:	-115553.0 -	Y:	-106900.5
7 -	X:	-115608.3 -	Y:	-106898.6
8 -	X:	-115612.7 -	Y:	-106925.2

Área (m2): 2226.2
Perímetro (m): 193.4

NOTA: Coordenadas em metros referentes ao sistema de referência PT-TM06/ETRS89

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1503 - CASCAIS-1.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 08 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CASCAIS E ESTORIL

ARTIGO MATRICIAL: 13031 **NIP:**

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 03 - CASCAIS (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 10293

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: MARINHA **Lote:** 2 **Lugar:**

Av./Rua/Praça: Avenida Atlântico **Lote:** 2 **Lugar:** Quinta da Marinha **Código Postal:** 2750-006 CASCAIS

CONFRONTAÇÕES

Norte: . **Sul:** . **Nascente:** . **Poente:** .

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

Descrição: PRÉDIO URBANO COMPOSTO DE TERRENO DESTINADO A CONSTRUÇÃO COM UMA ÁREA DE 2240M2.

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 2.240,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 300,0000 m² **Área bruta de construção:** 300,0000 m² **Área bruta dependente:** 50,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1995 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €249.970,00 **Determinado no ano:** 2012

Percentagem para cálculo da área de implantação: 40,00 % **Tipo de coeficiente de localização:** Habitação

Coordenada X: 84.529,00 **Coordenada Y:** 193.108,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Cl	x	Ca	x	Cq
249.970,00	=	603,00	x	118,1000	x	3,00	x	1,00	x	1,170

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj x % + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (220 - 160) + 0,80 x (Aa + Ab - 220,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod1 do IMI nº : 6149959 **Entregue em :** 2013/01/25 **Ficha de avaliação nº:** 9118095 **Avaliada em :** 2013/03/27

TITULARES

Identificação fiscal: 149121172 **Nome:** MARIA DULCE FREIRE DOS SANTOS E MELLO XAVIER

Morada: R DE SANTA LUZIA Nº 106 BAIRRO DE SANTANA, COBRE, 2750-111 CASCAIS

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 1503 - CASCAIS-1.

Obtido via internet em 2015-12-16

O Chefe de Finanças

(Filipe António Conceição Alves)

Adélia Matos

De:	PLA - Pedro Lopes de Almeida <plopesalmeida@netcabo.pt>
Enviado:	terça-feira, 26 de Janeiro de 2016 11:18
Para:	Alteração PDM
Assunto:	RE: Alteração PDM-Cascais - junção de procuração
Anexos:	Procuração - MX + DX - CM Cascais - 31.12.2015.pdf

Exma. Senhora
Arquitecta Carla Matos,

Junto remeto em ficheiro anexo a procuração solicitada na comunicação *infra* - e que apenas na presente data chegou à m/posse em virtude dos m/Clientes se encontrarem no estrangeiro.

Coloco-me à V/disposição para qualquer esclarecimento tido por conveniente com relação a este assunto – e, entretanto,

Com os melhores cumprimentos, e o protesto da mais elevada consideração, subscrevo-me,

De V. Exa.
Muito Atenciosamente
O ADVOGADO,

Pedro Lopes de Almeida
plopesalmeida@netcabo.pt

Antes de imprimir este e-mail, pense se é mesmo necessário fazê-lo.

De: Alteração PDM [mailto:alteracaopdm@cm-cascais.pt]
Enviada: 19 de janeiro de 2016 10:57
Para: plopesalmeida@netcabo.pt
Cc: Vitor Silva; João Palma; Pedro Almeida
Assunto: Alteração PDM-Cascais - junção de procuração

Bom dia,
Ex.mo Senhor,

Dado que a participação apresentada em nome de:
- Maria Dulce Freire dos Santos e Mello Xavier e Mário Jorge Henrique da Silva Mello Xavier, com o registo Entradas/2016/28;
não foi acompanhada da respectiva procuração, requer-se que, no prazo de 5 dias, venham ao procedimento juntar a respetiva procuração, o qual poderá ser feito por este meio.

Cumprimentos,
Adélia Matos
Arquitecta Paisagista
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento Estratégico | DPE

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 21 481 58 83 | 84
www.cascais.PT

CASCAIS Tudo começa nas pessoas

PROCURAÇÃO

MÁRIO JORGE HENRIQUE DA SILVA MELLO XAVIER, cidadão de nacionalidade Angolana, contribuinte fiscal número 203348630, e mulher MARIA DULCE FREIRE DOS SANTOS E MELLO XAVIER, contribuinte fiscal número 149121172, ambos residentes na Rua Comandante Stona, n.º 99/101, Bairro de Alvalade, Maianga, Luanda, Angola, constituem seu bastante procurador o Dr. Pedro Lopes de Almeida, advogado, com escritório na Avenida da República, n.º 83, 9º andar, 1050–243 Lisboa, ao qual conferem, além de poderes forenses gerais, os poderes especiais para junto da Câmara Municipal de Cascais tratar de qualquer assunto relativo a um lote de terreno propriedade dos mandantes, designado por Lote 2, sito na Avenida Atlântico, Quinta da Marinha, em Cascais (lote esse que resultou de um dos 10 lotes do alvará de loteamento n.º 962, emitido pela Câmara Municipal de Cascais em 4 de Março de 1994).

Miami, 31 de Dezembro de 2015

Maria Dulce Freire dos Santos Mello Xavier