

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

DC11) - 2016 - 134
2016 - 01 - 05

ID32

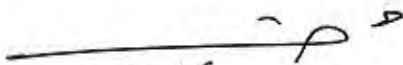
DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:

Sugestões e pedido de alteração do PDM Cascais


A 206 2/4 fi devls.


7.1.16

VITOR SILVA, Arqº Pais.
Director DPT

C. DEPT 2016/01/07

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


JOÃO MONTES PALMA, Arqº
Chefe do DORT

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

Rita Sousa 08.01.2016

CÂMARA MUNICIPAL
RECEBIMOS
29 FEV. 2016
720
CASCAIS

10/10/2015
10/10/2015

10/10/2015 em Assembleia dos Regentes e Administradores

10/10/2015

10/10/2015



CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
Atandimento Municipal

DCID-2016-134

Registo n.º 54280538

Data: 05/04/16

Assinatura: [assinatura]

Câmara Municipal de Cascais

Praça 5 de Outubro

2754-501 Cascais

Ex.mo Senhor Presidente Dr. Carlos Carreiras

Assunto: Apresentação de informações, reclamação, sugestões e pedido de alteração do Plano Director Municipal de Cascais, no que concerne ao terreno do Passo do Caçador, localizado no Estoril.

Ex.mo Senhor Presidente, os meus melhores cumprimentos.

No âmbito do processo de alteração do PDM de Cascais que está em curso, referido no Aviso n.º 13405/2015 (Diário da República 2.º Série n.º 225 de 17 de Novembro de 2015), a CERLENA, na qualidade de proprietária do terreno denominado "Passo do Caçador", inscrito na Conservatória do Registo Predial com o Artigo Matricial n.º 1012 ARV, Secção 67, com área aproximada de 9.260,00 m², vem sugerir a revisão do modo como este prédio está classificado no PDM de Cascais, reclamando a correcção que decorre, nomeadamente da nova carta da REN, assim como dos procedimentos de concertação consagrados na lei.

1. A Lei n.º 31/2014, no seu artigo 3.º, obriga à "coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial com as políticas de desenvolvimento económico e social, assegurando uma adequada ponderação dos interesses públicos e privados em presença". Pela parte da CERLENA, vimos expor o interesse privado que nos assiste e que é fundamental para dar enquadramento ao estipulado na alínea h) do mesmo artigo, onde se determina "a concertação e contratualização entre interesses públicos e privados, incentivando modelos de actuação baseados na vinculação recíproca entre a iniciativa pública e a privada na concretização dos programas e planos territoriais".



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

2. O tratamento dado pelo POOC Cidadela – Forte de S. Julião da Barra, de 1998, mereceu já a condenação do Estado, transitada em julgado (ver Decisão do Tribunal no Processo n.º 0797/01 do Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa);
3. A alteração da Reserva Ecológica Nacional (REN) dada pelo Aviso n.º 964/2015, de 28 de Janeiro, considerou erradamente o terreno como “área não edificada essencial à prevenção do risco associado à arriba e à valorização do interesse cénico do local” considerando-o nas áreas de “arribas e falésias incluindo faixa de protecção”. Este erro é reconhecido pelo IGAMAOT (Inspeção Geral dos Ministérios do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia e da Agricultura e do Mar) na informação n.º I/1406/15SE, no ponto 21, onde se lê “todavia, não deixará de se registar que a queixosa se insurgia contra a inclusão do terreno no sistema ‘arribas ou falésias incluindo faixa de protecção’, talvez com merecimento da sua causa”.
4. O PDM de Cascais, que entrou em vigor a 29 de Junho de 2015, obedeceu ao POOC, não obstante este ter perdido a prerrogativa de classificar solo na sequência do artigo 20.º da Lei n.º 31/2014 onde se estabelece que “o uso do solo é definido exclusivamente pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal”, preceito corroborado pelo ponto 6 do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, onde se lê que “as normas dos programas especiais que procedam à classificação ou à qualificação do uso do solo são nulas”.
5. O PDM de Cascais obedeceu ainda à alteração da REN, efectuada pelo Aviso n.º 964/2015, de 28 de Janeiro, que está errada e que foi corrigida pelo Aviso n.º 9163/2015, de 19 de Agosto. O objecto desta reclamação vai directamente no sentido de requerer a conformidade da classificação do solo com o facto das condicionantes se terem objectivamente alterado com a nova





carta da REN e com o novo estatuto dos POOC que lhes retira a capacidade de classificar os usos do solo.

6. O novo PDM de Cascais, na sua Planta de Ordenamento – Classificação do Solo, classifica correctamente o terreno do Passo do Caçador como “solo urbano”.

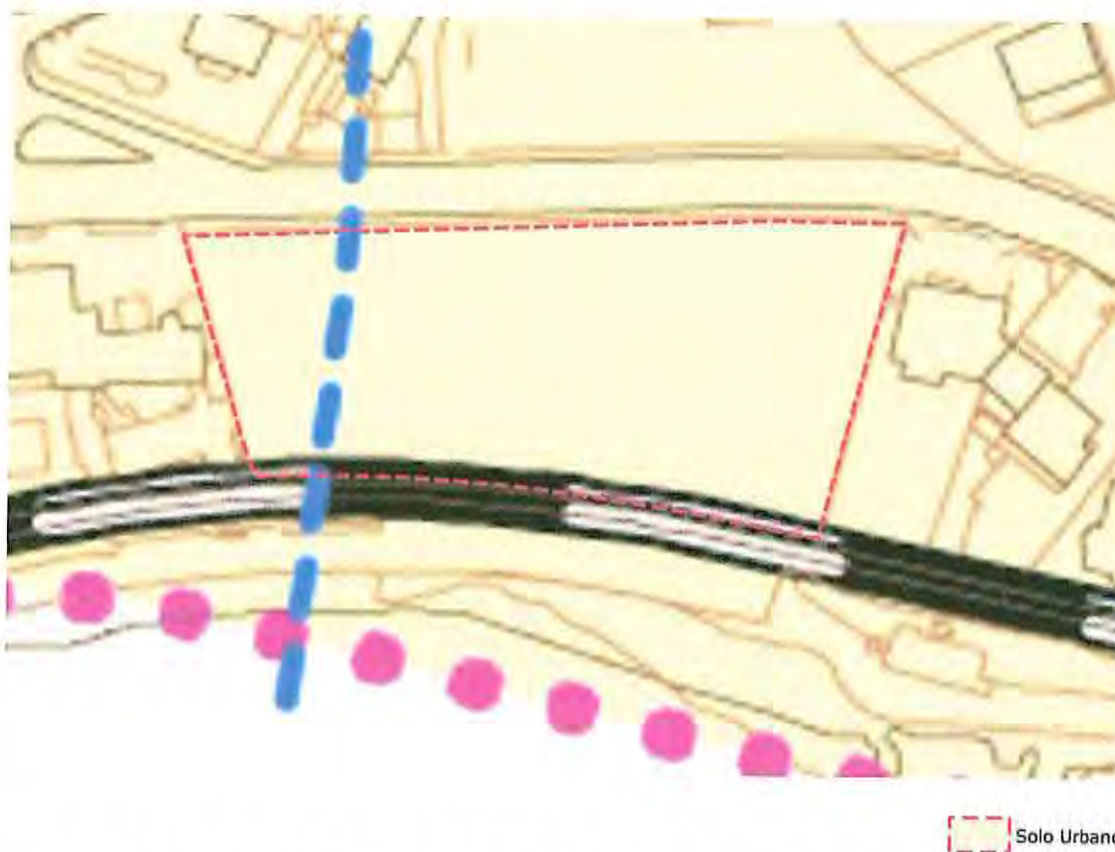


Figura 1. Extracto da Planta de Ordenamento do PDM – Classificação do Solo e legenda dos espaços demarcados.

7. A Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo, surpreendentemente cria uma descontinuidade na classificação dos terrenos localizados entre a Estrada Marginal e a via-férrea. Toda a parcela do Hotel Intercontinental, a Poente, e das moradias, a Nascente, estão classificados como “espaço residencial histórico”. Não há qualquer razão para que o terreno do Passo do Caçador não tenha a mesma classificação. As condicionantes que sobre ele impendem, nomeadamente a da REN (faixa terrestre de protecção costeira), abrangem de igual modo, todos os terrenos da orla costeira, incluindo o do Hotel Intercontinental, sem que tal impeça a sobreposição.



com a qualificação de “espaço residencial histórico”. O PDM, por imperativo de coerência e ajustamento à nova configuração da REN, posteriormente publicada, terá de proceder às alterações da Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo e à Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica.

A fim de viabilizar o sentido útil desta propriedade, e considerando a sua dimensão e localização plenamente integrada no tecido urbano do Estoril, vimos propor uma alteração do PDM, que tem actualmente o seguinte zonamento, em sede de Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo:

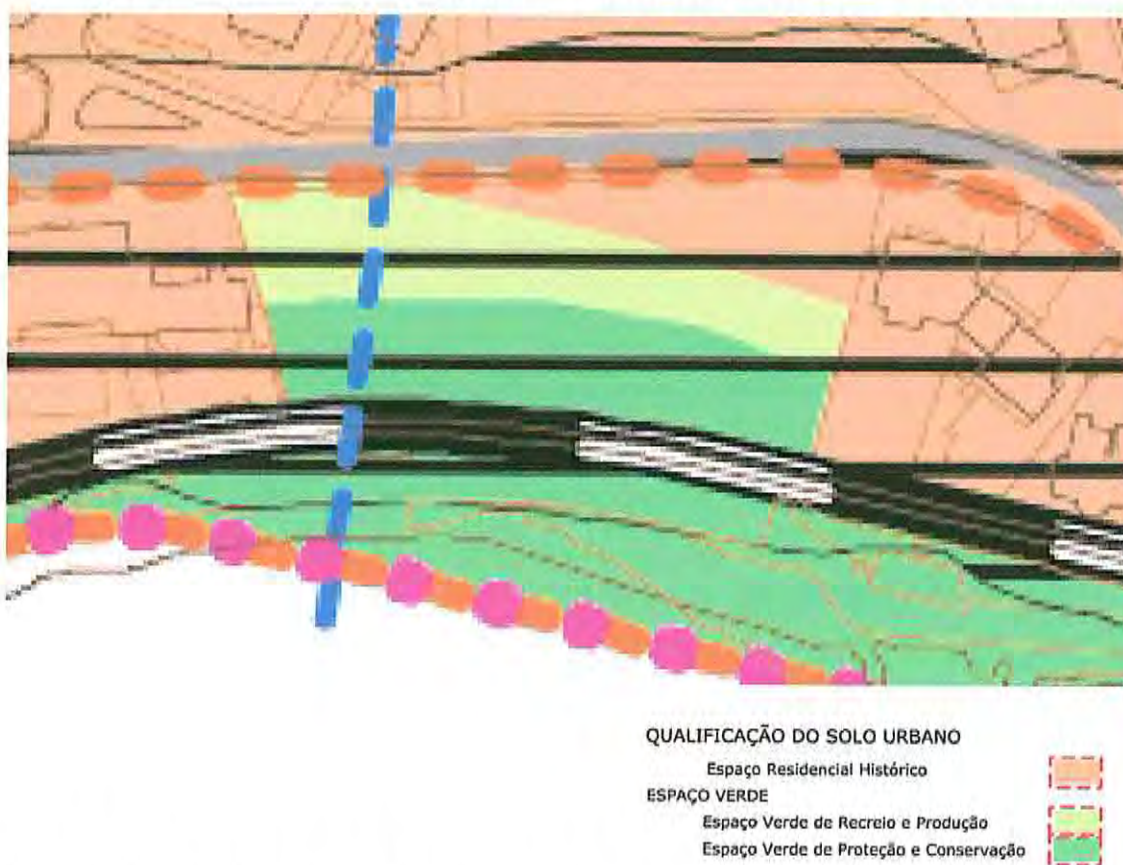


Figura 2. Extracto da Planta de Ordenamento do PDM – Qualificação do Solo e legenda dos espaços demarcados.





Figura 3. Extracto da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica e legenda dos espaços demarcados.

A demarcação da estrutura ecológica decalcou a REN errada e o POOC desactualizado, cujos conteúdos foram agora profundamente alterados, o que justifica e solicita a correcção da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica em conformidade com o novo quadro de restrições.

8. Observando a nova carta da REN constata-se que dos 9.260,00m² de área do terreno 6.248,89m² não estão incluídos na REN e os sobrantes 3.011,11m² estão classificados como “faixa terrestre de protecção costeira”, a qual, no PDM de Cascais, coexiste com a qualificação de “espaço residencial histórico”, não havendo razão para criar uma interpretação diferente, e de excepção *ad hominem*, no caso do terreno do Passo do Caçador.





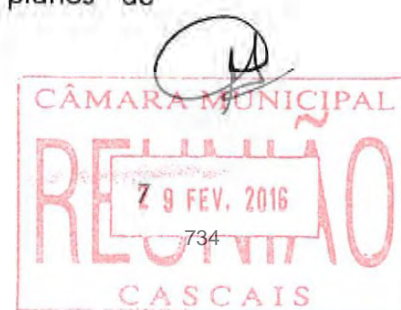
Figura 4. Demarcação da “faixa terrestre de protecção costeira” assinalada no Aviso n.º 9163/2015 sobre fotografia aérea e demarcação do terreno em causa e respectiva legenda, onde se constata que 6.248,89 m² ficaram livres de qualquer condicionante da REN.

9. A nova Lei de Bases da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo pretende “introduzir uma regulamentação que permita salvaguardar os interesses dos particulares e a sua confiança”. A qualificação feita no PDM de Cascais, tal como está, corresponde a uma reserva de solo para espaços verdes (prevista no n.º 1 do artigo n.º 154 da referida Lei). O n.º 2 do artigo n.º 154 da mesma Lei estabelece que “a reserva de solo que incida sobre prédios particulares determina a “obrigatoriedade da sua aquisição no prazo estabelecido no plano territorial ou no respectivo instrumento de programação”. A Câmara Municipal de Cascais pretende expropriar este terreno para a construção de espaços verdes de utilização colectiva? É importante ter em conta que o valor de mercado deste terreno, à presente data, avaliado pelo método comparativo ou pelo método de “discounted cash flow”, considerando um

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIÃO
29 FEV. 2016
CASCAIS

empreendimento idêntico ao da parcela conexas do Hotel Intercontinental, aponta para valores superiores a 130 milhões de euros.

10. O valor da última transacção deste terreno, escriturado e declarado às finanças, é de 20 milhões de euros. Entretanto, o valor de mercado do imobiliário nesta zona registou um extraordinário crescimento a que os instrumentos de planeamento não podem ser indiferentes, considerando a obrigatoriedade dos planos territoriais atenderem aos factores económicos e financeiros presentes.
11. O novo RJGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial) estabelece que são “indemnizáveis quaisquer sacrifícios impostos aos proprietários de solo que tenham efeitos equivalentes a uma expropriação” (artigo 7.º).
12. O ponto 1 do artigo 18.º do RJGT estabelece que “a reserva de solo para infraestruturas urbanísticas, equipamentos e espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva, que tenham por objecto propriedade privada, determina a obrigatoriedade da respectiva aquisição pela Administração Pública”.
13. No artigo 24.º do RJGT “as autarquias locais devem autonomizar nos seus planos de actividades e orçamento e nos documentos de prestação de contas os bens imóveis” (...) “que ficam afectos à prossecução de finalidades de política fundiária”. No ponto 2 do mesmo artigo, na alínea e), prevê expropriação por utilidade pública.
14. O artigo 56.º obriga os planos territoriais a “estabelecerem as orientações sobre a forma da respectiva execução”, avaliando, designadamente da “viabilidade jurídico-fundiária e da sustentabilidade económico-financeira das respectivas propostas” sendo obrigatório um plano de execução e de financiamento das acções, definindo “os modos e os prazos em que estas se processam e identifica os responsáveis pela execução e respectivas responsabilidades, obrigando ainda à sua inscrição nos planos de actividades e nos orçamentos municipais”.





- 15.O PDM de Cascais deve respeitar o princípio do tratamento igual de todos os proprietários de terrenos de solo urbano com localização e características idênticas dentro da mesma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG).
- 16.O terreno do Passo do Caçador reúne, para todos os efeitos, as características de um lote urbano, preparado para receber uma licença de construção e de utilização, não se colocando aqui a necessidade de uma operação de loteamento.
- 17.Não é sustentável, sob o ponto de vista económico, nem tem sentido numa lógica urbanística, ocupar 80% do terreno do Passo do Caçador com “espaço verde de recreio e produção” e “espaço verde de protecção e conservação”, a não ser que a Câmara Municipal de Cascais se disponha a expropriar o terreno para esse fim, pagando a justa indemnização. Classificar este terreno como “espaço verde” sem assumir a respectiva expropriação é ilegal.
- 18.A CERLENA apresenta, juntamente com esta reclamação, uma proposta urbanística, arquitectónica e paisagística, desenhada e ilustrada, a qual procura ir ao encontro de todas as preocupações ambientais, cénicas, funcionais e estéticas, configurando um empreendimento com viabilidade económica e financeira que irá reforçar “a vocação assumidamente turística” do sítio, assim como “as funções de centralidade de nível municipal” e oferecer “espaços residenciais que respeitam os mais elevados padrões de qualidade urbanística, onde a estrutura urbana existente enaltece os valores culturais existentes, permitindo -lhe assumir um importante papel ao nível do turismo nas suas diversas vertentes” (Regulamento do PDM de Cascais – artigo 126.º/UOPG7).
- 19.Requere-se que o terreno em causa seja objecto de uma sub-unidade operativa de planeamento e gestão, com os seguintes pressupostos e objectivos:
- a) Criação de um empreendimento turístico residencial e hoteleiro enquadrado por um amplo espaço verde;





- b) A distribuição da área de construção pela utilização residencial e hoteleira é livre, dependendo do programa económico e financeiro do empreendimento;
- c) Assegurar um acesso funcional e seguro a partir da Avenida Marginal;
- d) Consolidar e melhorar a imagem do talude, em parte betonado, que margina a plataforma do caminho-de-ferro;
- e) Estudar arquitectonicamente o enquadramento do volume edificado em harmonia com o volume e expressão dos edifícios existentes na envolvente;

Parâmetros de edificabilidade a aplicar cumulativamente:

- a) Superfície de pavimento máxima total — 13.600,00m² (excluindo o estacionamento em cave);
- b) Índice de impermeabilização máximo — 0,45;
- c) Altura máxima da fachada (para o lado da Avenida Marginal) — 20,00 m;
- d) Número de pisos acima da cota de soleira — 6;
- e) Número de pisos abaixo da cota de soleira (em meia cave) — 2;
- f) Número de pisos abaixo da cota de soleira (para estacionamento e arrumos) — os necessários;
- g) Dotação de estacionamento de acordo com estabelecido pelo Regulamento do PDM e Regulamento de Urbanização e Edificação Municipal.

20. A proposta da CERLENA assegura que mais de 60% do espaço fica livre e ajardinado, criando-se assim um espaço verde com cerca de 6.000,00 m² que, sendo privado, fica com acesso público associado à exploração hoteleira. Esta pretensão enquadra-se perfeitamente na morfologia do sítio, a qual é valorizada e dá uma solução estável a este espaço urbano que se encontra vazio. Respeita também o interesse público e os princípios da





igualdade que foram estabelecidos na legislação urbanística a partir de 1998.

21. Propõe-se que o PDM de Cascais considere toda a parcela em “espaço residencial histórico” de modo a receber o empreendimento proposto. Nada há a obstar a que a “faixa terrestre de protecção costeira” fique destinada à construção de um jardim, considerando como parte dele a piscina localizada na planta da proposta.

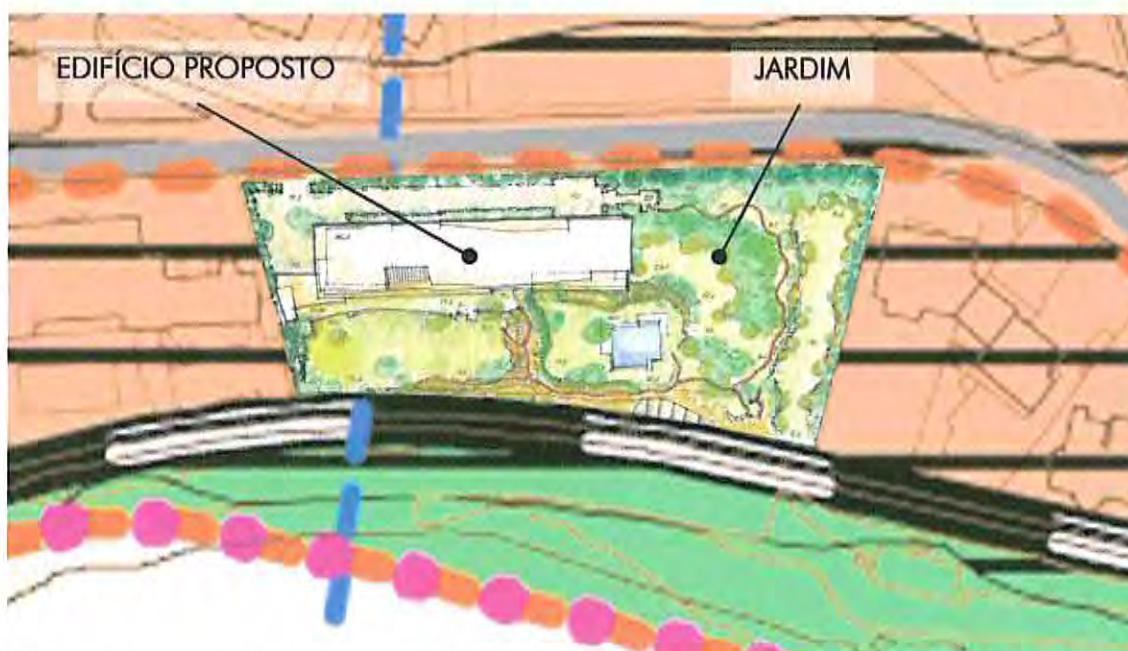


Figura 5. Proposta de ocupação do terreno a ser considerada na Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo.

Objectivamente, o melhor uso e a utilização mais rentável (highest and best use) deste prédio alcança-se com um programa em tudo idêntico ao do Hotel Intercontinental localizado no terreno confinante.

Junto se anexa o estudo Parecer Urbanístico e Estudo Conceptual da autoria do Professor Sidónio Pardal sobre este caso bem como uma cópia da Decisão do Tribunal referida anteriormente.

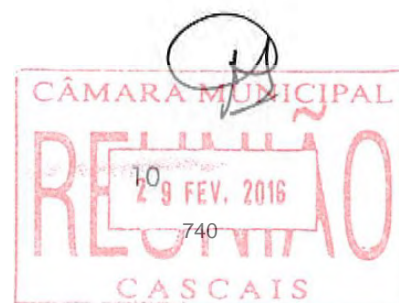






Figura 6. Estudo conceptual de uma proposta de composição urbanística, arquitectónica e paisagística para ocupação do sítio da autoria do Professor Sidónio Pardal.

A CERLENA está disponível e empenhada em reunir com a Câmara Municipal de Cascais, no sentido de construir uma base de concertação que conjugue, de forma harmoniosa, o interesse público e o interesse privado e cujos resultados sejam plasmados na alteração do PDM que está em curso.

Nota: Em anexo a esta missiva junto se entrega um exemplar do parecer urbanístico e estudo conceptual da autoria do Professor Doutor Sidónio Pardal e uma cópia da decisão do tribunal no processo n.º 797/2001 do Tribunal Administrativo do Círculo de Lisboa.

Gratos pela atenção que esta reclamação e pedido de alteração mereçam de Vossa Excelência.

Lisboa, 7 de Janeiro de 2016

Pela Administração da CERLENA,

(Dr. Cristina Albuquerque)







Tribunal Administrativo de Circulo de Lisboa
Ex.6ª Unidade Orgânica - 3ª Secção
4ª Unidade Orgânica

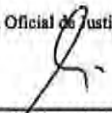
Exmo(a). Senhor(a)
Dr. Alexandre Mota Pinto, advogado
Rua Duque de Palmela, 23
1250-097 Lisboa

Proc. n.º 797/2001	Ação Ordinária	Data: 07-02-2013
Autora: CERLENA- Sociedade Civil de Investimentos Mobiliários e Imobiliários, SA Réu: EP – Estado Português		

Assunto: Notificação de sentença

Fica deste modo V. Ex.ª notificado, na qualidade de mandatária da A., relativamente ao processo supra identificado, do teor da dita sentença, cuja cópia se junta.

A Oficial de Justiça,



Maria da Conceição Lopes





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

Processo n.º 0797/01 (ex 3.ª secção)

1. Relatório

CERLENA – SOCIEDADE CIVIL DE INVESTIMENTOS MOBILIÁRIOS E IMOBILIÁRIOS, S.A. com sede na rua S. Francisco Xavier, n.º 38, em Lisboa, vem invocando o disposto no artigo 143.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro propor acção ordinária contra o Estado Português, formulando o pedido de condenação do réu a pagar à autora indemnização a liquidar em execução de sentença, por todos os danos decorrentes da afectação de parte de terreno da autora a utilização pública, equivalente a expropriação, afectação determinada pelo POOC, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 123/98, de 18 de Outubro, e bem assim os danos decorrentes da desvalorização da parte do terreno integrada em “espaço de Valorização e Desenvolvimento Turístico” pelo Plano. Mais refere que a indemnização devrá reportar-se à data da entrada em vigor do POOC, com actualização à data da decisão final, nos termos do artigo 24.º do Código das Expropriações.

Como fundamento do pedido que formula alega a autora que é dona e legítima possuidora do terreno rústico denominado “Passo do Caçador”, com a área aproximada de 10 000m², sito no Monte Estoril, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 6962, a fls. 78 do Livro E 21, e na Matriz Predial Rústica da Freguesia do Estoril, Cascais, sob o n.º 1012, Secção 67 e que em 19 de Outubro de 1998 foi publicada na 1ª Série B do Diário da República e entrou em vigor a Resolução do Conselho de Ministros n.º 123/98, que aprovou o Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) para o troço cidadela – forte de S. Julião da Barra, do que resultou que aquele terreno foi dividido em duas áreas distintas de intervenção: espaço de valorização e desenvolvimento turístico (1875 m²) e espaço de lazer e valorização paisagística (7385 m²). Na primeira categoria permite-se a edificação de novos edifícios desde que estes respeitem os parâmetros e indicadores estabelecidos pelo próprio POOC, e a segunda classificação afecta exclusivamente à utilidade pública as áreas por ela abrangidas, não permitindo outras construções que não as referidas no artigo 41.º, n.º 1 do POOC: percursos de pções, miradouros e outras estruturas de apoio à fruição pública destes espaços e da orla costeira, instalação de equipamentos desportivos e

Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

Av. D. João II, Bloco G piso 6-8, n.º 1.08.01 L, 1050-113 Lisboa
T 218367100 Fax: 211545188
E-mail: correio@tlisboa.taf.mj.pt

1





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

recreativos de ar livre, arranjos de áreas verdes de uso público, construção de instalações destinadas à observação e interpretação da natureza. Estes 7385 m² foram efectivamente afectos à utilidade pública, isto é, passaram, de acordo com o POOC a poder-e-a-dever ser utilizados pelo público em geral. Ora, o terreno em causa estava, antes do POOC, inserido num espaço qualificado como urbano e em 1981 os critérios de gestão urbanística em vigor na Câmara Municipal de Cascais apontavam para a aplicação de um índice de construção de 1,5, ou seja, permitia a construção de 15 000 m² acima do solo, no caso de se tratar de equipamentos hoteleiros ou similares e, em 1997 o PDM de Cascais classificou a zona onde se insere o terreno como "espaço de desenvolvimento estratégico" na subcategoria de "espaço de desenvolvimento e valorização da orla marítima urbana de Cascais - S. João - Carcãvelos" referindo que os desenvolvimentos a promover deveriam ter "objectivos estratégicos de parceria com a iniciativa pública, privada ou cooperativa e podem vir a adquirir as características das classes de espaços urbanos, urbanizáveis ou outros desde que a sua implementação seja precedida de Plano de Pormenor". Ou seja, o terreno que tinha aptidão para construção turístico-hoteleira passou a estar adstrito à utilidade pública sem qualquer compensação a favor dos proprietários.

A autora invoca pois que tem direito a ser indemnizada pelos danos decorrentes das restrições impostas sobre o seu terreno pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 123/98, de 19 de Outubro, que aprovou o POOC.

Citado o Estado Português, veio na sua contestação apresentar defesa por excepção, tendo suscitado a incompetência em razão da matéria do Tribunal.

Apresentou ainda defesa por impugnação, pugnando pela improcedência da acção, para o que refere, e em síntese, o seguinte:

- a inserção do prédio da autora em dois tipos de espaços - espaço de valorização e desenvolvimento turístico, por um lado, e espaço de lazer e valorização paisagística, por outro, decorre de um acto normativo e não de um acto administrativo ou de um acto material lícito, nem de uma situação de estado de necessidade, nos termos em que esta figura jurídica vem caracterizada na lei civil;





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

- os planos de ordenamento da orla costeira, enquanto um dos tipos de planos especiais de ordenamento do território, têm, de facto, natureza regulamentar e as respectivas normas são obrigatórias tanto para a Administração como para os particulares;

- a autora não alega que o seu terreno tenha sido, de alguma forma objecto de execução do instrumento de gestão territorial em causa, sendo certo que tal execução constitui pressuposto da utilização dos mecanismos de perequação compensatória e, subsidiariamente, do dever de indemnização, previstos no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro;

- sendo o prédio da autora um prédio rústico, também não se mostra incluído em espaço urbano ou urbanizável, na classificação fixada pelo PDM de Cascais, ratificado pela RCM n.º 96/97, publicada no D.R. I Série B, de 19 de Junho de 1997;

- pelo contrário, a área onde se insere o terreno em causa é definida como espaço de desenvolvimento estratégico, pelo artigo 2.º, n.º 1, alínea l) do PDM, sendo designada como espaço de desenvolvimento e valorização da orla marítima urbana Cascais-São João;

- o n.º 2.2 do artigo 45.º do PDM de Cascais delimita este espaço como "uma área territorial situada entre a estrada marginal e o mar, a ser objecto da elaboração do plano de ordenamento de orla costeira correspondendo a objectivos estratégicos de valorização, qualificação e requalificação designadamente traduzidos em equipamentos de apoio ao usufruto das praias, de expressão de lazer, recreio e cultura, equipamentos de apoio ao recreio náutico, enquadramento paisagístico das falésias, consolidação de fundo do passeio marítimo existente;

- o artigo 45.º, n.º 1 do PDM de Cascais apenas admite a possibilidade de os espaços de desenvolvimento estratégico vierem a adquirir as características de espaços urbanos, sendo que é naquele espaço e não neste que se inclui o terreno da autora à face do PDM;

- o mesmo PDM nos seus artigos 2.º, n.º 1, l) e 45.º, n.º 1 excluiu expressamente o espaço de desenvolvimento e valorização da orla marítima urbana Cascais-São João e São João- Carcavelos do plano de pormenor que venha a implementar as características de espaços urbanos ou urbanizáveis em espaços de desenvolvimento estratégico;





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

- o PDM de Cascais, cuja publicação é anterior ao POOC, não inclui o terreno da autora na classe de espaço urbano, ali caracterizado pelo elevado nível de infra-estruturas e população, onde o solo se destina predominantemente a edificação (artigo 2.º, n.º1, alínea a));

- a área que abrange o terreno da autora, qualificada no POOC como espaço de lazer e valorização paisagística é também área integrada na REN, como se verifica designadamente da carta de condicionantes anexa ao plano;

- quanto aos espaços de lazer e valorização paisagística o artigo 40.º, n.º1 do POOC refere a sua grande importância no ponto de vista ambiental e paisagístico, não apenas quando sejam adjacentes aos espaços urbanos, mas também quando adjacentes às arribas e praias, situação esta que é a do terreno da autora;

- relativamente aos condicionamentos à realização de obras nos espaços de lazer e valorização paisagística constantes do artigo 41.º do regulamento do POOC, deles não se retira necessariamente que não possam, nesses espaços, ser exercidas actividades lucrativas de iniciativa privada;

- no direito de propriedade constitucionalmente consagrado contém-se o poder de gozo do bem objecto do direito, sendo certo que não se tutela ali um jus aedificandi, um direito à edificação como elemento necessário e material do direito fundiário;

- nem o POOC inovou em relação ao regime de uso e ocupação do solo já contido na REN e no PDM de Cascais e aos princípios constantes dos Decretos-Lei n.º302/90, de 26 de Setembro e 309/93, de 2 de Setembro, nem a autora, à data da publicação daquele plano, detinha na sua esfera jurídica, qualquer direito a construir no prédio em causa, que é um prédio rústico.

*
Por Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo foi decidido declarar os Tribunais comuns incompetentes, em razão da matéria, para conhecer desta acção por essa competência pertencer aos Tribunais Administrativos.

*
Foi elaborado despacho saneador e selecção da matéria de facto com discriminação dos factos assentes e da base instrutória.





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

Realizou-se a audiência de discussão e julgamento com observância das formalidades legais.

A autora CERLENA - Sociedade Civil de Investimentos Mobiliários e Imobiliários, S.A. apresentou as suas alegações de direito, referindo designadamente o seguinte:

- com a presente acção a autora pretende apenas obter o reconhecimento do seu direito a uma justa e devida indemnização pelos danos que lhe foram causados pela Administração Pública que suprimiu o seu direito de construção e edificação no seu terreno (o "Passo do Caçador") limitando assim, de forma radical, o seu direito de propriedade;

- esses danos foram provocados por um acto de natureza normativa, praticado pelo réu, restritivo do direito fundamental de propriedade da autora, a saber: a classificação de quase todo o terreno da autora como "Espaço de lazer e valorização paisagística", pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira para o troço Cidadela - Forte de S. Julião da Barra, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º123/98, publicada na 1.ª Série B do Diário da República em 10 de Outubro de 1998 (POOC);

- este plano operou a divisão do terreno da Autora em duas classificações distintas: 1875 m2 como "Espaço de lazer e desenvolvimento turístico" e 7 385 m2 como "Espaço de lazer e valorização paisagística";

- esta segunda classificação afecta exclusivamente a utilidade pública nas áreas por ela abrangida, interditando a realização de obras pela Autora, e permitindo apenas a realização de construções para fins públicos (miradouros e outros equipamentos de apoio à praia) referidas no artigo 41.º, n.º1 do POOC;

- o réu, na prática, restringe radicalmente o direito de propriedade da autora sobre aquele prédio, ao proceder à categorização restricionada que abrange a quase totalidade do mesmo, sem que, para tal, estabeleça sequer qualquer espécie de indemnização ou contrapartida justa;

- a forma triangular dos 1875m2 do terreno que, de acordo com o POOC podem ser afectos à construção de edifícios privados, inviabiliza a construção de qualquer

Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

Av. D. João II, Bloco G piso 6-8, n.º 08.01 I, 1050-113 Lisboa

Tel: 218367100 Fax: 211545188

E-mail: conveio@lisboa.taf.mj.pt

5





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

imóvel de tipo hoteleiro do terreno, tal como pretendido pela autora e reconhecido pela Câmara Municipal de Cascais;

- a questão que a presente acção coloca a este Tribunal é a de saber se pode o Estado suprimir o direito de construção num terreno privado, direito este continuamente reconhecido, ao longo de anos através de um acto com efeitos equivalentes a uma expropriação, sem pagar sequer um euro que seja de indemnização ao proprietário;

- os pareceres anteriores ao POOC, bem como todas as comunicações dirigidas à autora e ainda o PDM de Cascais de 1997 versavam a classificação do solo diferente da prevista no POOC, confirmando a existência do direito à construção no "Passo do Caçador";

- o POOC é ilegal na medida em que erra na apreciação dos pressupostos de determinação do interesse público, violando o artigo 266.º, n.º1, primeira parte, da Constituição, e o artigo 4.º, primeira parte do CPA;

- desconsidera o interesse particular da autora, violando o artigo 266.º, n.º1 segunda parte da Constituição e o artigo 4.º segunda parte do CPA;

- não prevê mecanismos de compensação na tutela dos interesses dos particulares, violando o artigo 18.º da Lei n.º48/98, de 11 de Agosto;

- não apresenta fundamentação expressa da decisão de reclassificação da zona onde se insere o "Passo do Caçador", violando o artigo 268.º, n.º3 da Constituição, os artigos 124.º e 125.º do CPA, bem como o artigo 18.º do RJGT;

- é incoerente com a actuação anterior e prolongada da Administração Pública, frustrando as expectativas legítimas da Autora, violando, desta feita, o artigo 266.º, n.º2 in fine da Constituição, e o artigo 6.ºA do CPA;

- nos termos do n.º2 do Decreto-Lei n.º48051 de 21 de Novembro de 1967, não restam dúvidas de que estamos perante uma situação de responsabilidade civil "resultante de acto ilícito culposamente praticado";

- a reclassificação operada pelo POOC impediu a autora de usar e fruir o terreno para fins de edificação a que o mesmo se destinava, restringindo quantitativa e qualitativamente o direito de propriedade à luz dos critérios jurídicos previstos no artigo 18.º da Lei n.º48/98, de 11 de Agosto, posteriormente concretizado no artigo 143.º do





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

Decreto-Lei n.º389/99, de 22 de Setembro, regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial;

- nos termos do artigo 18.º, n.º2 existe o dever de indemnizar "sempre que os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares determinem restrições significativas de efeitos equivalentes a expropriação, a direitos de uso do solo preexistentes e juridicamente consolidados que não possam ser compensados" nos termos do número 1 do mesmo artigo;

- as decisões de qualificação e classificação do solo que determinam a restrição do uso e fruição do proprietário são decisões restritivas do direito de propriedade na medida em que obstam ao seu livre e absoluto uso e fruição e tal restrição ao uso e fruição do direito de propriedade tem efeitos equivalentes à expropriação;

- a situação fáctica da presente acção correspondente a restrição ao direito de construção da autora no "Passo do Caçador" é tutelada pela garantia do direito de propriedade privada (artigo 62.º, n.º1 da CRP), que constitui limite negativo da actuação do réu e limite positivo do direito de indemnização da autora (artigo 62.º, n.º2 da Constituição);

- o efeito restritivo alcançado com o POOC é equivalente a uma expropriação também por via da sua especialidade e singularidade, como é expressamente exigido pelo artigo 143.º, n.º2 do RJIGT;

- o dever de indemnizar do réu in casu, baseia-se, por um lado e sobretudo, na garantia constitucional da propriedade privada (artigo 62.º da CRP) e, por outro lado, no princípio da igualdade perante os encargos públicos, não restando dúvidas de que a autora tem direito a uma indemnização por acto restritivo do seu direito de propriedade com efeitos equivalentes a uma expropriação, isto é, por expropriação material do plano;

- todos os elementos in casu apontam no sentido do pagamento de uma indemnização: o intensíssimo carácter ablatório do acto administrativo, a drástica restrição da utilidade do terreno, o facto de, juntamente com a possibilidade de edificação, terem sido eliminadas todas as possibilidades de utilização permitidas pelo solo do terreno, não restando qualquer alternativa de aproveitamento económico do mesmo, o comportamento antagónico e contraditório revelado pela Administração

Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

2Av. D. João II, Bloco G piso 6-8, n.º1.08.01 I, 1050-113 Lisboa

Tel 218367100 Fax: 211545188

E-mail: correio@tlisboa.ta.mj.pt

7





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

Pública, o fortíssimo sacrifício jurídico-patrimonial causado na esfera do proprietário, com a drástica redução do valor do "Passo do Caçador", e o facto de a medida em causa violar, de forma clara, o princípio da igualdade perante os encargos públicos, impondo um forte sacrifício a um único particular, em benefício de toda a colectividade;

- o POOC de 1998 representa para a autora uma expropriação substancial, geradora de um direito a uma justa indemnização, nos termos do artigo 62.º, n.º 2 da Constituição, que deverá ser calculada com os critérios previstos no Código das Expropriações;

- a alegada deliberação de integração na REN não foi aprovada por Resolução do Conselho de Ministros, pelo que o acto normativo em causa deve ser considerado inexistente por falta de forma e competências;

- a aprovação da proposta de delimitação da REN constitui uma verdadeira decisão surpresa, ilegal à luz do princípio da segurança jurídica e da protecção da confiança;

- a aprovação da proposta de delimitação da REN deveria ter ponderado os interesses públicos, bem como os interesses privados em jogo;

- na decisão da matéria de facto, em resposta ao quesito 15 da base instrutória foi dada como provada a existência de uma deliberação de aprovação da proposta de delimitação da REN que incluía 7 385 m2 do "Passo do Caçador" ou seja, não foi aprovado que "o terreno em causa está integrado na REN (Reserva Ecológica Nacional), nem poderia ter sido na medida em que o acto normativo em causa não existe e a existir, seria sempre ineficaz;

- afinal o n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 78/95, de 20 de Abril atribui competência exclusiva ao Governo para a prática do acto de inclusão e exclusão das áreas abrangidas pela REN, determinando a mesma norma que o acto seja praticado por Resolução do Conselho de Ministros;

- como notou o Supremo Tribunal de Justiça no Acórdão de 4 de Julho de 2002, processo 046273, com esta disposição legal, o legislador pretendeu "conferir ao acto a mesma responsabilização político-legislativa da ratificação dos planos directores municipais, como resulta do preâmbulo do D.L. n.º 79/95 ao justificar-se a alteração

Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

Av. D. João II, Bloco G piso 6-8, n.º 1.08.01 1, 1050-113 Lisboa

☎ 218367100 Fax: 211545188

E-mail: correl@tlisboa.taf.mj.pt

8





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

dizendo que "tendo em conta a dimensão nacional dos interesses públicos envolvidos na delimitação das áreas a abranger ou excluir da REN, essa integração ou exclusão deve ser aprovada, à semelhança do que sucede com a ratificação dos planos directores municipais, por resolução do Conselho de Ministros";

- ora, nenhum dos dois requisitos enunciados - competência e forma - foram cumpridos in casu, pois apenas ficou provada a existência de uma mera "deliberação de aprovação da proposta de delimitação da REN" por parte da Comissão Nacional da REN;

- aliás, é o próprio réu quem assume, pelo menos, a falta de forma que caracteriza o acto realmente praticado, quando no § 6 do requerimento apresentado na secretaria do Tribunal a 30 de Junho de 2011, afirma que "em 1998 a CNREN deliberou favoravelmente sobre a proposta de delimitação da REN, sendo que após a emissão do parecer não houve lugar à publicação da respectiva carta";

- a "carta" referida é o documento que prevê a delimitação de aprovação da proposta de delimitação da REN, pelo que não restam dúvidas de que estamos perante um acto normativo inexistente;

- o réu assume também que a autora nunca poderia ter sequer tomado conhecimento da prática de actos administrativos interlocutórios e procedimentais atinentes à prática do acto normativo final, quando refere que "não houve lugar à publicação da respectiva carta";

- ou seja, mesmo admitindo que a mera deliberação de aprovação da CRREN bastaria para a prática de acto válido de delimitação REN, tal também não teria sucedido in casu;

- e a existência do acto administrativo reclama a sua publicidade;

- a delimitação da REN terá de revestir sempre a natureza normativa e a sua publicidade está garantida pela forma prevista por lei: a Resolução do Conselho de Ministros;

- a falta de publicação da Resolução do Conselho de Ministros no Diário da República dita a sua ineficácia, nos termos do artigo 119.º, n.º1, alínea h) da Constituição;





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

- em suma, a deliberação de aprovação da inclusão dos 7 385 m2 tomada pela CNREN nunca poderá ser considerada acto válido e eficaz para efeitos de delimitação da REN e, por conseguinte, esta nunca poderá ser considerada condicionante para efeitos de elaboração do POOC;
- por outro lado, tal como aconteceu em relação ao POOC, a decisão de delimitação da REN, a ter sido válida e eficaz não seria concordante com os imediatamente anteriores comportamentos da Administração Pública;
- é que, em 1997, isto é, meses antes da aprovação do POOC "nas plantas anexas ao PDM de Cascais nenhuma referência se faz a que o terreno em causa esteja sujeito à condicionante REN";
- das onze plantas anexas ao Regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Cascais (Cidadela) – São Julião da Barra, que se encontram registadas na Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, com o n.º PEOT-POOC/2-2000, de 2000-02-09, conforme Declaração DGOTDU n.º 50/2000, publicada no Diário da República, II Série, n.º 47, de 25 de Fevereiro de 2000, não consta que o terreno denominado "Passo do Caçador" esteja incluído na REN";
- ou seja, não fosse a presente acção a autora não teria sabido, porque não podia, da existência da deliberação de aprovação da inclusão da REN pois afinal a mesma nem sequer foi publicada;
- a deliberação de aprovação da proposta da REN por parte da CNREN consubstancia uma verdadeira decisão surpresa de todo em todo injustificável num Estado de Direito;
- em sede de apreciação dos interesses que subjazeriam a alegada delimitação da REN, cumpre enfatizar que o "Passo do Caçador" não apresenta qualquer "valor ecológico específico";
- não existem no terreno quaisquer "ecossistemas" ou "processos biológicos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das actividades humanas (artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 93/90);
- como se pode ver pela fotografia anexa ao actual PDM de Cascais, o "Passo do Caçador" apenas tem mato selvagem e é, neste momento, apenas um "vazadouro de lixo





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

e entulho” pelo que não se vê como a perpetuação deste cenário, em plena orla costeira, pode coincidir com o interesse público;

- à semelhança do que aconteceu na elaboração do POOC, a alegada decisão de delimitação da REN teria que ponderar os interesses privados em causa, ou seja, a ponderação de interesses que precede a decisão de delimitação da REN teria que ser económica e socialmente sustentada;

- à imagem do que sucedeu com a elaboração do POOC, uma decisão de aprovação da deliberação de inclusão na REN da maior parte do terreno da autora ao ponto de inviabilizar a possibilidade de nele se construir é, materialmente, uma decisão ilegal por falta de ponderação de interesses tutelados, quer públicos, quer privados;

- da decisão da matéria de facto resulta também que o motivo apontado pelo réu para a alegada inclusão da REN da zona onde se situa o “Passo do Caçador” não corresponde à realidade situacional;

- pois se o réu alega que foi em conformidade com o estatuído no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março e respectivos anexos – em vista de razões de protecção da arriba e interesse cénico e geológico do local que veio a ser integrada na REN a zona onde se situa o terreno da autora, o certo é que não se provou que o “Passo do Caçador” seja um terreno adjacente a arribas e praias;

- constitui doutrina assente o entendimento de que a REN não se pode substituir ao plano, isto é, no ordenamento jurídico português, são os planos de ordenamento do território como o POOC que procedem à classificação e à qualificação do solo e o plano, para efeitos de classificação das áreas urbanizáveis e de contabilização dos respectivos índices, não fica condicionado pela REN em absoluto;

- a REN não poderia nunca fundamentar de per se a decisão de classificação e qualificação da área do terreno da autora como de mero lazer e valorização paisagística, inviabilizando o exercício do seu direito de construir;

- a delimitação do domínio público marítimo não coincide com a delimitação dos 7 385 m2 do “Passo do Caçador” classificados como área de mera valorização paisagística pelo POOC;





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

- o POOC não pode restringir o direito de propriedade da autora através da reclassificação e requalificação da zona onde se insere o "Passo do Caçador" apenas porque parte deste corresponde a margem pública;

- somente em Julho de 2011 veio o réu invocar na presente acção o condicionamento da elaboração do POOC pelo regime do domínio público marítimo e tal questão, por ter sido intempestivamente introduzida não foi objecto da decisão da matéria de facto, não tendo o réu requerido a ampliação da base instrutória mediante a apresentação de articulado superveniente;

- da leitura da planta de condicionantes junta aos autos pelo réu resulta que a linha delimitadora da margem de domínio público marítimo fica aquém da linha interior delimitadora da zona requalificada e reclassificada;

- os 50 metros da margem das águas do mar considerada para efeitos de delimitação do domínio público marítimo, ex vi artigo 11.º, n.º2 da Lei n.º54/2005, de 15 de Novembro, estavam muito longe de cobrir a totalidade da área dos 7385 m2 para interior;

- tal resulta óbvio da planta de condicionantes anexa o POOC e junta pelo réu aos autos, pelo que o que fica dito é suficiente para concluir pela improcedência da argumentação – as dimensões da área de domínio público não podem de per se determinar a decisão de reclassificação e requalificação da zona do terreno da autora;

- as restrições do direito de propriedade dos particulares detentores de terrenos abrangidos pelo domínio público marítimo encontram-se previstas na Lei n.º54/2005 de 15 de Novembro;

- neste diploma o legislador prevê, no seu artigo 25.º, n.º1, a possibilidade de "nas zonas adjacentes, o diploma que procede à classificação definir áreas de ocupação edificada proibida e ou áreas de ocupação edificada condicionada, devendo neste último caso definir as regras a observar pela ocupação edificada";

- como ficou provado, in casu, não estamos perante uma zona adjacente, uma vez que "o terreno em causa, e de acordo com a planta de síntese n.º1 do POOC de folhas 202 dos autos, confronta com estrada nacional, com terrenos qualificados como espaço de valorização e desenvolvimento turístico, e com a linha férrea. Após a linha férrea, e antes do mar, existe ainda uma pequena faixa qualificada como espaço de lazer

Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

Av. D. João II, Bloco C piso 6-8, n.º1.08 01 I, 1050-113 Lisboa

☎ 218367100 Fax: 211545188

E-mail: correio@lisboa.taf.mj.pt

12

0

4

CÂMARA MUNICIPAL
RECEBIMOS
29 FEV. 2016
756
CASCAIS



Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

e valorização paisagística e só depois, e antes do mar, é que existe uma faixa de terreno qualificada como "arribas e falésias". Portanto o terreno não é contíguo a arribas e praias e falésias nem situado imediatamente junto a arribas, falésias e praias (embora não esteja longe destas);

- por isto, não pode o POOC vir classificar aquela zona, definindo restrições de utilidade pública, nos termos e para os efeitos do artigo 25.º da Lei n.º54/2005 de 15 de Novembro;

- não cabe ao POOC determinar o que faz ou não parte da propriedade do Estado, muito menos através da classificação ou qualificação do solo, pois e como é referido pelo réu, a constituição da dominialidade pública resulta do Decreto de 31 de Dezembro de 1864;

- por isto, o legislador concede a todos os particulares a possibilidade de verem reconhecido o seu direito de propriedade privativa através da demonstração de que o terreno em causa já pertencia ao domínio privado antes do ano de 1864, nos termos do artigo 15.º da Lei n.º54/2005, de 15 de Novembro;

- nos casos de reconhecimento da propriedade privada, o Estado apenas poderá restringir o exercício daquele direito nos termos gerais previstos no RJGT e no Código das Expropriações (ex vi artigo 16.º, n.º2 da Lei n.º54/2005, de 15 de Novembro) sem prejuízo do regime aplicável às zonas adjacentes;

- a decisão de classificação de parte do terreno da autora pelo POOC, restringindo radicalmente o seu direito de propriedade, além de constituir ilícito, tem efeito equivalente a uma expropriação, pelo que lhe é devida a respectiva indemnização.

*

O Estado Português apresentou as suas alegações de direito, tendo formulado as seguintes conclusões:

- a Cerlena - Sociedade Civil de Investimentos Mobiliários e Imobiliários não tinha constituído na sua esfera jurídica nenhum direito de construção;

- na elaboração e aplicação do POOC Cidadela/S. Julião da Barra não foram violadas quaisquer normas legais, princípios ou garantias constitucionais;

- o jus aedificandi não integra o direito de propriedade no sentido de que os Planos de Ordenamento do Território não possam estabelecer restrições à edificação;



Handwritten initials or signature.



Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

- as limitações de construir ou a proibição de construção nos termos pretendidos pela autora resultam da vinculação situacional do terreno em causa;

- a responsabilidade civil extracontratual do Estado e pessoas colectivas, por factos ilícitos praticados pelos seus órgãos ou agentes, assenta nos pressupostos de idêntica responsabilidade prevista na lei civil, que são o facto, o dano, a ilicitude, a imputação do facto ao lesante, o prejuízo ou dano, e o nexo de causalidade ente este e o facto culpa, que no caso não se mostram verificados.

2. Fundamentação

2.1. De facto

Com relevo para a decisão da causa resulta provada a seguinte matéria de facto:

Dos factos assentes

A. CERLENA – SOCIEDADE CIVIL DE INVESTIMENTOS MOBILIÁRIOS E IMOBILIÁRIOS, S.A. é proprietária do terreno rústico denominado “Passo do Caçador”, com a área de 9260 m², sito no Monte Estoril.

B. Em 19 de Outubro de 1998 foi publicada na 1.ª Série B do Diário da República a Resolução do Conselho de Ministros n.º123/98, que aprovou o Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) para o troço Cidadela – S. Julião da Barra.

C. De acordo com o POOC o prédio rústico denominado “Passo do Caçador” foi dividido em duas áreas distintas de intervenção: 1875 m² como espaço de valorização e desenvolvimento turístico e 7385 m² como espaço de lazer e valorização paisagística.

D. Em 1970 era proprietária do imóvel “Passo do Caçador” a sociedade Companhia Portuguesa de Hotéis, S.A..





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

E. Em 1978 CERLENA – SOCIEDADE CIVIL DE INVESTIMENTOS MOBILIÁRIOS E IMOBILIÁRIOS, S.A. adquiriu à Companhia Portuguesa de Hotéis, S.A. dois terços do imóvel “Passo do Caçador”.

F. Em 2001 a CERLENA – SOCIEDADE CIVIL DE INVESTIMENTOS MOBILIÁRIOS E IMOBILIÁRIOS, S.A. adquiriu o terço do terreno “Passo do Caçador” que ainda era da propriedade da Companhia Portuguesa de Hotéis, S.A..

G. O prédio designado por “Passo do Caçador” sempre esteve e permanece devoluto.

Da resposta à base instrutória

H. Ainda em 1970 a Companhia Portuguesa de Hotéis, S.A. apresentou um anteprojecto de construção de um Hotel no “Passo do Caçador” à Câmara Municipal de Cascais, tendo obtido a aprovação do mesmo.

I. Em 1981 a Companhia Portuguesa de Hotéis e a CERLENA – SOCIEDADE CIVIL DE INVESTIMENTOS MOBILIÁRIOS E IMOBILIÁRIOS, S.A. submeteram novo projecto à Câmara Municipal de Cascais para o “Passo do Caçador”.

J. Em 1981 o terreno “Passo do Caçador” estava inserido num espaço qualificado como urbano, apontando os critérios de gestão urbanística em vigor na Câmara Municipal de Cascais para a aplicação de um índice de construção de 1,5, permitindo-se pois a construção de 15 000 m² acima do solo, no caso de equipamentos hoteleiros ou similares.

K. Em 1981 os serviços de Urbanização da Câmara Municipal de Cascais emitiram um parecer, aprovado em reunião de Câmara de 21 de Dezembro de 1981, no sentido de incentivar o desenvolvimento de um empreendimento hoteleiro no “Passo do Caçador”.





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

L. Na sequência do que a Companhia Portuguesa de Hotéis e a CERLENA – SOCIEDADE CIVIL DE INVESTIMENTOS MOBILIÁRIOS E IMOBILIÁRIOS, S.A investiram em estudos e projectos para a construção de um hotel no prédio rústico denominado “Passo do Caçador”.

M. Em 1997 o PDM de Cascais classificou a zona onde se insere o prédio rústico denominado “Passo do Caçador” como “espaço de desenvolvimento estratégico”, na subcategoria de “espaço de desenvolvimento e valorização da orla marítima urbana de Cascais – S. João – Carcavelos”, considerando aquela zona da orla marítima como vocacionada para uso turístico.

N. O terreno em causa está servido de acessos, a norte pela estrada marginal (Estrada Nacional 6), e a sul pela via férrea (linha de comboios Lisboa – Cascais), constituindo a via férrea uma barreira que impede o acesso à frente marítima.

O. A nascente o terreno confina com o lote do Hotel Atlântico e a Poente com o lote de uma moradia – o Chalet Barahona.

P. As redes de abastecimento de água, energia eléctrica e saneamento encontram-se no arruamento junto ao terreno e nos terrenos confrontantes.

Q. O terreno em causa é o único prédio rústico na área que permanece devoluto, existindo à sua volta edificações urbanas, tanto de habitação colectiva (hotéis) como de habitação urbana.

R. Os 1875 m² do terreno que de acordo com o POOC podem ser afectos à construção de edifícios privados constitui uma parcela em forma triangular, o que inviabiliza a construção de qualquer imóvel de tipo hoteleiro.

S. O terreno não tem vegetação para além de mato selvagem que serve de vazadouro de lixos e entulhos.





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

T. No âmbito da elaboração do POOC foram em paralelo desenvolvidos trabalhos relativos à delimitação da REN para o troço abrangido pelo POOC cidadela Forte de S. Julião da Barra e, a Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional (CNREN) deliberou aprovar a proposta de delimitação da REN que incluía 7385 m² do terreno denominado "Passo do Caçador" na REN.

U. No âmbito de elaboração do POOC o inquérito público decorreu entre 18 de Agosto e 18 de Outubro de 1997.

V. Na edição de 15 de Agosto de 1997 do semanário expresso foi distribuído, incluído em cada um dos jornais vendidos, um exemplar de um folheto de divulgação.

W. O POOC esteve exposto, tendo havido divulgação do seu conteúdo e objectivos, designadamente através de desdobráveis distribuídos à população.

*

Não ficou provado:

- que na elaboração do POOC não houve lugar a estudos multidisciplinares integrados de avaliação ambiental da área;
- que o terreno em causa nos autos seja um terreno adjacente a arribas e praias.
- que o terreno em causa nos autos estivesse no todo ou em parte qualificado por qualquer instrumento de gestão territorial como domínio público marítimo antes do Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) para o troço Cidadela - S. Julião da Barra.

*

2.2. De direito

A presente acção proposta pela autora consubstancia uma acção para efectivação de responsabilidade civil extracontratual por factos lícitos do Estado Português, a chamada, e como refere o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de folhas 172 a 178, indemnização por sacrifício.

Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

Av. D. João II, Bloco G piso 6-8, nº1.08.01.1, 1050-113 Lisboa
☎ 218367100 Fax: 211945188
E-mail: correo@lisboa.taf.mj.pt

17





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

Invoca a autora que tem o direito de ser indemnizada "por todos os danos decorrentes da afectação de parte do terreno da autora a utilização pública, equivalente a expropriação, afectação determinada pelo POOC, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 123/98, de 19 de Outubro, e bem assim os danos decorrentes da desvalorização da parte do terreno integrada em "Espaço de Valorização e Desenvolvimento Turístico", por aquele Plano.

O fundamento em que assenta a obrigação de indemnizar emergente de responsabilidade civil extracontratual por factos lícitos de pessoa colectiva de direito público é o princípio da igualdade dos cidadãos¹. Entendido quer como igualdade na repartição dos encargos públicos² - haverá dever de indemnizar no caso de estar em causa para um determinado cidadão um sacrifício especial não imposto à generalidade das pessoas e que não é inerente aos riscos da vida em sociedade, quer como igualdade no sentido de se reconhecer ao cidadão um direito de exigir que iguais situações obtenham um tratamento igual e que as desigualdades motivadas pelo interesse público sejam compensadas mediante reintegração patrimonial.

O princípio da justiça material exige o ressarcimento dos sacrifícios desigualmente impostos a um ou vários cidadãos em especial, mesmo se a actuação administrativa é lícita.

Aquele regime de responsabilidade estava, à data dos factos, consagrado no artigo 9.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 48051 de 21 de Novembro de 1967 que estatui o seguinte: "O Estado e demais pessoas colectivas públicas indemnizarão os particulares a quem, no interesse geral, mediante actos administrativos legais ou actos materiais lícitos, tenham imposto encargos ou causado prejuízos especiais e anormais."

É jurisprudência firme do Supremo Tribunal Administrativo que os pressupostos em que assenta a responsabilidade prevista naquele artigo 9.º são:

- 1) a prática por órgão ou agente da administração de acto que formal e substancialmente se confina nos limites do poder que legalmente dispõe;
- 2) a produção de danos;

¹ Neste sentido o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 05 de Novembro de 2003 relativo ao processo 01100/02, e doutrina aí citada - em www.dgsi.pt

² Joaquim Fomes Canotilho, O problema da responsabilidade do Estado por actos lícitos, Livraria Almedina, 1974, página 30.





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

- 3) o nexo causal entre a conduta e os danos;
- 4) que os danos advenham de prejuízos especiais e anormais;
- 5) que tais encargos ou prejuízos sejam impostos a um ou alguns particulares, na prossecução do interesse geral e que não se apresentem como resultantes do risco normalmente suportado por todos em virtude da vida em comunidade.³

Vejam-se no caso dos autos estão verificados todos estes pressupostos e assim se, em consequência, há para o Estado Português a obrigação de indemnizar a autora.

Está provado que em 19 de Outubro de 1998 foi publicada na 1.ª Série B do Diário da República a Resolução do Conselho de Ministros n.º 123/98, que aprovou o Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) para o troço Cidadela – S. Julião da Barra.

De acordo com o artigo 1.º, n.º 1 daquela Resolução do Conselho de Ministros o Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Cascais (Cidadela) – Forte de São Julião da Barra, tem a natureza de regulamento administrativo e com ele devem-se conformar os planos municipais e intermunicipais de ordenamento do território, bem como os programas e projectos a realizar na sua área de intervenção.

De acordo com o POOC o prédio rústico denominado “Passo do Caçador” foi dividido em duas áreas distintas de intervenção: 1875 m² como espaço de valorização e desenvolvimento turístico e 7385 m² como espaço de lazer e valorização paisagística.

Nos termos do artigo 41.º do POOC, artigo com a epígrafe “condicionamentos”, “Nos espaços de lazer e valorização paisagística é interdita a realização de obras, com excepção das seguintes:

- a) Construção de percursos de peões, miradouros e outras estruturas de apoio à fruição pública destes espaços e da orla costeira que resultem de projecto aprovado, nos termos da lei;
- b) Instalação de equipamentos desportivos e recreativos de ar livre;
- c) Arranjos de áreas verdes de uso público, prevendo a drenagem das águas superficiais em zonas de risco e na proximidade das arribas;

³ Assim por exemplo o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 16 de Maio de 2002, relativo ao processo 0509/02.





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

d) Construção de instalações destinadas à observação e interpretação da natureza, desde que contemplado na UOPG 2.”

Ou seja, nos 7385 m2 do terreno classificados como espaço de lazer e valorização paisagística deixou, com a entrada em vigor do POOC, de ser possível a realização de obras de construção, designadamente de estabelecimentos hoteleiros.

O direito de propriedade como está constitucionalmente desenhado no artigo 62.º da Constituição não incluiu o direito de construir. O direito de edificação não existe enquanto elemento integrador do direito de propriedade. Assim, por exemplo se refere no Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 8 de Janeiro de 2009, relativo ao processo 0633/08:”Os termos em que o direito de propriedade está constitucionalmente desenhado determinam que o seu uso e fruição não seja inteiramente livre, mas condicionado e enquadrado de tal modo que os usos ou utilidades que os respectivos titulares dela podem retirar são unicamente aqueles que o ordenamento jurídico – constitucional ou ordinário – lhes permitir.

Desde modo, e muito embora seja verdade que esse direito integra o poder de gozo sobre o bem objecto do direito também o é que o exercício desse poder não inclui o direito de construir nem, tão pouco, quando ele é reconhecido, o direito a construir aquilo que se quer, onde se quer e como se quer mas, apenas e tão só, a construir aquilo que as autoridades administrativas consentirem dentro das limitações e restrições assinaladas na legislação atinente. (...) O direito de edificação inexistente como elemento integrador do direito de propriedade.”⁴

Ainda sobre o tema explica Cláudio Monteiro:”o direito de construir não é uma manifestação da liberdade de uso e fruição da propriedade imobiliária, não sendo protegido, enquanto tal, pela garantia constitucional da protecção do existente. Um proprietário não tem, pelo simples facto de ter a propriedade de um terreno, o direito de o transformar, promovendo a sua urbanização e a sua edificação. Nesse sentido, o direito de construir não é inerente ao direito de propriedade privada.”⁵

⁴ Em www.dgsi.pt

⁵ Cláudio Monteiro, A garantia constitucional do direito de propriedade privada e o sacrifício de faculdades urbanísticas”, Cadernos de Justiça Administrativa, n.º91, Janeiro/Fevereiro de 2012, páginas 3 e seguintes.





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

Estabelece o artigo 18.º n.º2 da Lei n.º48/98, de 11 de Agosto que “existe o dever de indemnizar sempre que os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares determinem restrições significativas de efeitos equivalentes a expropriação, a direitos de uso do solo preexistentes e juridicamente consolidados que não possam ser compensados nos termos” do n.º1.

O artigo 143.º, n.º2 do Decreto-Lei n.º380/99, de 22 de Setembro estatui que “São indemnizáveis as restrições singulares às possibilidades objectivas de aproveitamento do solo, preexistentes e juridicamente consolidadas, que comportem uma restrição significativa na sua utilização de efeitos equivalentes a uma expropriação.”

Nos termos das normas citadas, e atendendo a que não existe um direito a construir, só é indemnizável as restrições às possibilidades de aproveitamento do solo impostas por instrumento de gestão territorial (como o POOC) “preexistentes e juridicamente consolidadas”.

Como se refere no Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 28 de Setembro de 2010, relativo ao processo 0412/10 “O regime indemnizatório da Lei n.º48/98, de 11 de Agosto, e do Decreto-Lei n.º380/99, de 22 de Setembro, em razão de restrições determinadas por instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares supõe a possibilidade objectiva de aproveitamento do solo preexistente e juridicamente consolidada.

Aí, o valor da indemnização corresponde à diferença entre o valor do solo antes e depois das restrições provocadas pelos instrumentos de gestão territorial, sendo calculado nos termos do Código das Expropriações.”

Como refere Cláudio Monteiro no artigo citado⁶ “Um “direito consolidado”, ou um direito adquirido”, numa expressão com maior tradição na nossa cultura jurídica, é aquele que, além de assegurar ao particular o direito de construir, nos termos em que foi concedido, não pode ser sacrificado, por qualquer forma, sem o pagamento de uma indemnização ou outra forma de compensação patrimonial. (...)

⁶ Cláudio Monteiro, A garantia constitucional do direito de propriedade privada e o sacrifício de faculdades urbanísticas”, Cadernos de Justiça Administrativa, n.º91, Janeiro/Fevereiro de 2012, páginas 3 e seguintes.





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

Nos termos do artigo 143.º do RJGT, só há lugar a indemnização das restrições determinadas pela alteração ou revisão de instrumentos de planeamento, quando a mesma “ocorra dentro do período de cinco anos após a sua entrada em vigor, determinando a caducidade ou a alteração das condições de um licenciamento prévio válido” (n.º3).

Significa isto que uma alteração que ocorra depois daquele prazo de cinco anos, ou a todo o tempo, no caso de não ter havido ainda qualquer licenciamento válido, não confere ao proprietário o direito a uma indemnização pela diminuição das suas expectativas, não constituindo, por isso mesmo, um sacrifício de faculdades urbanísticas juridicamente consolidadas no seu património privado.

Na solução preconizada por esta disposição legal só se pode falar em “restrições singulares às possibilidades objectivas de aproveitamento do solo, preexistentes e juridicamente consolidadas, que comportem uma restrição significativa na sua utilização de efeitos equivalentes a uma expropriação”, nos termos do n.º2 do mesmo artigo, quando o plano determine a caducidade ou alteração de um licenciamento válido anterior.

Só nestes casos, portanto, é que existirá um sacrifício indemnizável das faculdades urbanísticas do proprietário do terreno afectado pela restrição, e consequentemente uma expropriação de sacrifício ou de valor protegida pela garantia expropriatória estabelecida no n.º2 do artigo 62.º da Constituição.

(...) Para este efeito são também equiparados a um licenciamento válido todos os actos que constituam – ou consolidem – o direito de construir em termos análogos aos da licença de obras de edificações, entre os quais se incluem, inquestionavelmente, a informação prévia favorável e a aprovação do projecto de arquitectura, bem como os contratos sobre o exercício de poderes urbanísticos, quando deles resulte uma vinculação da câmara municipal ao licenciamento.”

É que, refere o mesmo autor, “o plano é um instrumento dinâmico, que acompanha a evolução da realidade, e que não é compatível, do ponto de vista da salvaguarda do interesse público urbanístico, com a indemnização indiscriminada de meras expectativas de aproveitamentos futuros, sem que exista, sequer, a garantia de que aquelas expectativas se transformariam em direitos patrimoniais se fosse requerido





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

o respectivo licenciamento, e sem que tenham sido feitos quaisquer investimentos de confiança nesse sentido.”

No caso dos autos, está provado que a autora era titular de mais do que de meras expectativas de aproveitamentos futuros.

Está provado que em 1970 a Companhia Portuguesa de Hotéis, S.A. apresentou um anteprojecto de construção de um Hotel no “Passo do Caçador” à Câmara Municipal de Cascais para o prédio rústico denominado “Passo do Caçador”, com a área de 9260 m2, sito no Monte Estoril, tendo obtido a aprovação do mesmo.

Está provado que em 1981 a Companhia Portuguesa de Hotéis e a CERLENA – SOCIEDADE CIVIL DE INVESTIMENTOS MOBILIÁRIOS E IMOBILIÁRIOS, S.A. submeteram novo projecto à Câmara Municipal de Cascais para o “Passo do Caçador”.

Está também provado que em 1981 os serviços de Urbanização da Câmara Municipal de Cascais emitiram um parecer, aprovado em reunião de Câmara, no sentido de incentivar o desenvolvimento de um empreendimento hoteleiro no “Passo do Caçador”.

O dano é a lesão, o prejuízo, a perda que o lesado sofreu em consequência de certo facto.

Está provado que nos 1875 m2 do terreno que de acordo com o POOC podem ser afectos à construção de edifícios privados constitui uma parcela em forma triangular, o que inviabiliza a construção de qualquer imóvel de tipo hoteleiro.

Ou seja, está provado que a autora detinha o direito de construir um empreendimento hoteleiro no terreno designado por “Passo do Caçador” pois tal direito já tinha sido reconhecido pela Câmara Municipal de Cascais e, com a entrada em vigor do POOC essa possibilidade deixou de poder ter lugar.

A possibilidade de construir um imóvel constitui um activo patrimonial de que a autora se viu privada por força da entrada em vigor de instrumento de gestão territorial.

Não releva nesta sede que a Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional (CNREN) tenha deliberado aprovar a proposta de delimitação da REN que incluía 7385 m2 do terreno denominado “Passo do Caçador” na REN. É que não só tal deliberação foi posterior à publicação do POOC como não se provou que aquela deliberação tenha

Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

Av. D. João II, Bloco C piso 6-8, nº1.08.01 I, 1050-113 Lisboa
☎ 218367100 Fax: 211545188
E-mail: correio@lisboa.taf.mj.pt

23





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

sido aprovada pelo Governo, por resolução do Conselho de Ministros, nos termos do artigo 3.º, n.º1 do Decreto-Lei n.º93/90, de 19 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º79/95, de 20 de Abril (diploma que só foi revogado a partir de 21 de Setembro de 2008).

O nexo de causalidade, pressuposto da responsabilidade civil, “consiste na interacção causa/efeito, de ligação positiva entre a lesão e o dano, através da previsibilidade deste em face daquele, a ponto de poder afirmar-se que o lesado não teria sofrido tal dano se não fosse a lesão (artigo 563.º do Código Civil)”⁷. Afere-se em função da idoneidade abstracta da conduta imputável à ré para a produção (jurídica) do acidente, sendo que existe tal idoneidade sempre que o resultado seja previsível ou normal. “A condição deixará de ser causa do dano, sempre que, segundo a sua natureza geral, era de todo indiferente para a produção do dano e só se tornou condição dele, em virtude de outras circunstâncias extraordinárias, sendo portanto inadequada para este dano”⁸.

O artigo 563.º do Código Civil consagra a teoria da causalidade adequada. “A obrigação de indemnização só existe em relação aos danos que o lesado provavelmente não teria sofrido se não fosse a lesão”, à luz da qual um facto só deve considerar-se causa adequada daqueles danos que constituam uma consequência normal, típica, provável dele.

Ficou provado que foi a entrada em vigor do POOC, em particular dos respectivos artigos 40.º e 41.º que impossibilitaram a construção no terreno em causa.

A entrada em vigor do POOC é causa adequada do dano.

Para que o dano seja ressarcível exige ainda a lei a especialidade e a anormalidade do prejuízo/dano.

Nos termos do n.º1 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 48 051 de 21 de Novembro de 1967 estão pois arredados do espectro indemnizatório “os danos gerais, normais ou comuns, ou seja, aqueles que recaem genericamente sobre o universo dos cidadãos, ou sobre grupos indeterminados e abstractos de pessoas, e que são considerados habituais e

⁷ Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 08-07-2004, relativo ao processo 01895/03 – em www.dgsi.pt

⁸ Assim, e referindo anterior jurisprudência do supremo Tribunal Administrativo o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 19-04-2005, relativo ao processo 046339 – em www.dgsi.pt.





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

inerentes ao risco próprio da vida em sociedade, constituindo como que encargos sociais compensados por vantagens de outra ordem proporcionadas pela actuação da máquina estatal"⁹

Como refere o Professor Gomes Canotilho em "O problema da Responsabilidade do Estado por Actos Lícitos"¹⁰ "a existência legal da especialidade e anormalidade do prejuízo, como elementos-travão de uma total socialização dos mesmos tem em vista: • evitar a sobrecarga do tesouro público, limitando o reconhecimento de um dever indemnizatório do Estado e mais entes públicos ao caso de danos inequivocamente graves; • procurar ressarcir os danos que, sendo graves, incidam desigualmente sobre certos cidadãos."

Dano especial é aquele que só atinge um indivíduo ou grupo de indivíduos. Pode-se afirmar que um dano atinge especialmente um indivíduo ou um grupo restrito de cidadãos quando esse prejuízo não é imposto à generalidade das pessoas, mas a pessoa certa e determinada em função de uma específica posição relativa. A especialidade do dano traduz uma incidência desigual do prejuízo sobre um cidadão ou grupo de cidadãos.

Está provado que o terreno em causa está servido de acessos, a norte pela estrada marginal (Estrada Nacional 6), e a sul pela via férrea (linha de comboios Lisboa - Cascais), constituindo a via férrea uma barreira que impede o acesso à frente marítima. Está provado que a nascente o terreno confina com o lote do Hotel Atlântico e a Poente com o lote de uma moradia - o Chalet Barahona. O terreno em causa é o único prédio rústico na área que permanece devoluto, existindo à sua volta edificações urbanas, tanto de habitação colectiva (hotéis) como de habitação urbana.

Ou seja, só o terreno em causa é que, na zona em que se integra, acabou por ser abrangido, com consequências relativamente à possibilidade de edificar, pelas normas dos artigos 40.º e 41.º do POOC. Porque não estava ainda edificado. Os demais como já estavam edificados, estavam já protegidos pela garantia constitucional da protecção do existente.

⁹ Assim o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 10 de Outubro de 2002, relativo ao processo 048404 - em www.dgsi.pt

¹⁰ A páginas 282 e 283





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

No caso dos autos os prejuízos em causa afigura-se que são de qualificar como prejuízos especiais, na medida em que o especial encargo que aquelas normas do POOC consubstanciaram não foram, genericamente suportados pela generalidade das pessoas, ou sequer pela generalidade dos municípios de Cascais da mesma forma. Mas com especial intensidade pela autora.

Há ainda que averiguar a anormalidade ou gravidade do dano. Esta traduz uma especial gravidade dos prejuízos no sentido de que tais prejuízos hão-de consubstanciar danos que não são inerentes aos riscos normais da vida em sociedade, suportados por todos os cidadãos, e que não consubstanciam simples encargos sociais, compensados por vantagens de outra ordem, designadamente proporcionados pela obra pública realizada (e que causou o sacrifício). Prejuízo anormal há-de ser aquele "que se revista de certo peso ou gravidade, em termos de ultrapassar os limites daquilo que o cidadão tem de suportar enquanto membro da comunidade, isto é, que extravase dos encargos sociais normais, exigíveis como contrapartida da existência e funcionamento dos serviços públicos."¹¹

Afigura-se que o prejuízo em causa é de qualificar como anormal, pois ultrapassa os riscos normais da vida em sociedade, os limites impostos pelo dever de suportar a actividade lícita da Administração.

Ainda em 1970 a Companhia Portuguesa de Hotéis, S.A. apresentou um anteprojecto de construção de um Hotel no "Passo do Caçador" à Câmara Municipal de Cascais, tendo obtido a aprovação do mesmo.

Em 1981 a Companhia Portuguesa de Hotéis e a CERLENA - SOCIEDADE CIVIL DE INVESTIMENTOS MOBILIÁRIOS E IMOBILIÁRIOS, S.A. submeteram novo projecto à Câmara Municipal de Cascais para o "Passo do Caçador".

Em 1981 o terreno "Passo do Caçador" estava inserido num espaço qualificado como urbano, apontando os critérios de gestão urbanística em vigor na Câmara Municipal de Cascais para a aplicação de um índice de construção de 1,5, permitindo-se pois a construção de 15 000 m² acima do solo, no caso de equipamentos hoteleiros ou similares.

¹¹ Assim o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 05 de Novembro de 2003, relativo ao processo 01100/02 - em www.dgsi.pt

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

Em 1981 os serviços de Urbanização da Câmara Municipal de Cascais emitiram um parecer, aprovado em reunião de Câmara de 21 de Dezembro de 1981, no sentido de incentivar o desenvolvimento de um empreendimento hoteleiro no "Passo do Caçador".

Na sequência do que a Companhia Portuguesa de Hotéis e a CERLENA - SOCIEDADE CIVIL DE INVESTIMENTOS MOBILIÁRIOS E IMOBILIÁRIOS, S.A. investiram em estudos e projectos para a construção de um hotel no prédio rústico denominado "Passo do Caçador".

Porque o terreno em causa detinha uma determinada qualificação urbanística o particular nesse quadro requereu o aproveitamento urbanístico do prédio. Tal aproveitamento urbanístico foi expressamente reconhecido pela Câmara Municipal de Cascais. Confiando que detinha esse direito ao aproveitamento urbanístico do terreno o particular investiu em estudos e projectos para a construção de um hotel. Tal factualidade resulta do probatório.

A alteração da qualificação urbanística que o POOC consubstanciou inviabiliza o aproveitamento urbanístico que a Câmara Municipal de Cascais reconhecera. Entende-se pois que a perda do referido direito ao aproveitamento urbanístico (total em grande parte do terreno) constitui uma ocorrência que ultrapassa o mero ou pequeno transtorno, que onera pesadamente a autora.

Pelo que se afigura de qualificar o dano como anormal. Os encargos ou prejuízos impostos à Cerlena, na prossecução do interesse geral protagonizado pelo POOC não se apresentam como resultantes do risco normalmente suportado por todos em virtude da vida em comunidade.

Pelo que cabe julgar a presente acção procedente, por provada e, em consequência reconhecer o direito à autora a ser indemnizada pelo sacrifício.

3. DECISÃO

Face ao exposto, julgo procedente, por provada, a presente acção e, em consequência, condeno o Estado Português a pagar à autora uma indemnização pela restrição significativa na utilização do prédio rústico denominado "Passo do Caçador", sito no Monte Estoril, que o Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) para o troço Cidadela - S. Julião da Barra consubstanciou.





Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa

Sem custas.

Registe e Notifique.

Lisboa, 5 de Fevereiro de 2013.

Fernando Martins Sena



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

PASSO DO CAÇADOR

Parecer Urbanístico & Estudo Conceptual



Professor Doutor Sidónio Pardal

DEZEMBRO DE 2015



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
775
CASCAIS

O terreno do "Passo do Caçador corresponde a uma parcela com 9.260,00 m² situada no Monte Estoril entre a Avenida Marginal, a Norte entre a cota 15 e 17, e a linha de caminho-de-ferro, a Sul à cota 7. Confronta, a Oeste, com a parcela de terreno onde está implantado o Hotel Intercontinental e a Este com vivendas.

I. CRONOLOGIA DOS FACTOS À DATA DE 2015

25/11/1995	É publicada a Carta da Reserva Ecológica Nacional (REN) do Município de Cascais (RCM n.º 155/95), que está em vigor à data de hoje (Maio de 2015) e nesta carta o terreno em causa está fora do regime da REN.
19/06/1997	É publicado o Plano Director Municipal (PDM) de Cascais (RCM n.º 96/97), que está actualmente em vigor, o qual classifica o terreno em causa como de "desenvolvimento estratégico", na subcategoria de "espaço de desenvolvimento e valorização da orla marítima urbana de Cascais – S. João – Carcavelos". Esta designação é confusa, não pondera o facto de se estar já perante um espaço urbano, para o qual a Câmara Municipal de Cascais tinha já anteriormente aprovado um projecto para a construção de um hotel e, sem ponderar os antecedentes, declina para o POOC (em elaboração, à data) o destino a dar ao terreno em causa, matéria da gestão urbanística da vila que não é da competência da administração central. O PDM não é claro
10/10/1998	É publicado o Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Cidadela – Forte de São Julião da Barra (aprovado pela RCM n.º 123/98, de 10 de Outubro) que classifica uma parte do terreno em causa como "espaço de lazer e valorização paisagística" e outra parte, residual, como "espaço de valorização e desenvolvimento turístico". O POOC não atende ao historial deste prédio, não avalia correctamente o seu enquadramento e o seu valor. À data da publicação do POOC, já estava consagrado na lei o princípio da perequação compensatória e o Código das Expropriações desde 1991 considera que, para o cálculo do valor de expropriação de um terreno, se toma em consideração o valor mais elevado encontrado nos prédios da vizinhança num raio de 300 metros, onde está o Hotel Atlântico, entre outros prédios excepcionalmente valiosos. Este é seguramente um dos sítios do país onde os terrenos têm um valor de mercado mais elevado. O proprietário do terreno em causa interpõe uma acção em tribunal contra a classificação do POOC.
2001	No Processo n.º 0797/01 do Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa propõe uma acção ordinária contra o Estado português, formulando um pedido de indemnização, a liquidar em execução de sentença.
3/10/2012 E 7/12/2013	É aprovado o novo regime da REN em Resolução do Conselho de Ministros (RCM n.º 81/2012). O proprietário do terreno em causa interpõe uma acção em tribunal contra a classificação do POOC. O tribunal dá razão ao proprietário, havendo lugar a indemnização, e a sentença transita em julgado.
9/03/2012	A CM de Cascais remeteu à CCDR, através do Ofício n.º 11429, uma proposta de revisão da REN Bruta para apreciação.
29/05/2012	A CCDR emite parecer sobre a proposta de REN Bruta remetida pela CM de Cascais, através do Ofício S06440-201205-00.05-10997-DSOT/DOT, onde o terreno em causa se mantém fora do regime da REN..

21/06/2012	
18/9/2012	Reuniões de esclarecimento sobre a proposta de revisão da REN de Cascais entre a CM de Cascais, a CCDR-LVT e a APA.
11/10/2012	
3/10/2012	São publicadas as orientações estratégicas de âmbito nacional e regional para a delimitação da REN (RCM n.º 81/2012), que altera os critérios subjacentes à delimitação da carta da REN de 1995.
5/02/2013	O Estado português é condenado a pagar à autora "uma indemnização pela restrição significativa na utilização do prédio rústico denominado "Passo do Caçador".
22/01/2013	A CM de Cascais envia para a CCDR a proposta final da carta da REN para o concelho de Cascais.
30/05/2014	É publicada a Lei de Bases da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo (Lei n.º 31/2014 de 30 de Maio) a qual veio determinar que "o uso do solo é definido exclusivamente pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal".
12/2014	A CM de Cascais envia para a CCDR a versão final da REN já com a proposta de exclusões, onde o terreno em causa continua sem arribas e integrado na "faixa terrestre de protecção costeira" onde se encontra o Hotel Atlântico, o Hotel Albatroz e todo o conjunto edificado, com largas dezenas de edifícios que fazem parte do tecido urbano da vila.
26/01/2015	É corrigida e alterada a proposta de REN Bruta, em consequência da apreciação da anterior proposta pela CCDR-LVT bem como de apreciações resultantes das reuniões de acompanhamento referidas anteriormente.
28/01/2015	Pelo Aviso n.º 964/2015, é alterada a demarcação da REN do Município de Cascais, à margem do processo de revisão da REN em curso à data. Lei feita à medida, <i>ad hominem</i> que inclui o terreno do Passo do Caçador como "arribas ou falésias incluindo faixa de protecção".
14/05/2015	É publicado o Decreto-Lei n.º 80/2015 o qual veio estabelecer que "as normas dos programas especiais que procedam à classificação ou à qualificação do uso do solo são nulas".
29/06/2015	É publicada a revisão do PDM de Cascais em Diário da República, 2.ª Série, n.º 124, através do Aviso n.º 7212-B/2015.
19/08/2015	Pelo Aviso n.º 9163/2015, publicado em Diário da República, 2.ª Série, n.º 161, é publicada a carta da REN de Cascais, de acordo com o novo regime, onde a maior parte do terreno do Passo do Caçador fica fora da REN e uma parte é abrangida por "faixa terrestre de protecção costeira". Constatando-se como errado o Aviso n.º 964/2015.
21/12/2015	Pelo Aviso n.º 14928-C/2015 é aberto o período de sugestões e reclamações para alteração do PDM de Cascais.
À DATA DE DEZEMBRO DE 2015	O POOC Cidadela – Forte de S. Julião da Barra está em processo de revisão, sendo-lhe interdito, no entanto, classificar solo pelo que não terá qualquer influência na classificação do terreno em causa.

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

II. ANÁLISE DA SITUAÇÃO

A Reserva Ecológica Nacional (REN) do Município de Cascais em vigor (RCM n.º 155/95, de 25 de Novembro) considera o terreno em causa fora da REN o que é corroborado pelo facto do Aviso n.º 964/2015 fazer a sua inclusão.

O Plano Director Municipal (PDM) de Cascais (publicado pela RCM n.º 96/97, de 19 de Junho) não prevê qualquer condicionante para este local, considerando-o como espaço de “desenvolvimento estratégico”, na subcategoria de “espaço de desenvolvimento e valorização da orla marítima urbana de Cascais – S. João – Carcavelos”, pecando por não ser assertivo quanto à resolução urbanística deste espaço no contexto do sistema urbano do Estoril.

Segundo o artigo 45.º (Delimitação e caracterização) do Regulamento do PDM, a classificação de “desenvolvimento estratégico” corresponde a “espaços destinados a desenvolvimentos de singularidade relevante e que correspondem a objectivos estratégicos da administração municipal, da administração central, de parcerias com a iniciativa pública, privada ou cooperativa, que podem vir a adquirir as características das classes de espaços urbanos, urbanizáveis ou de outras desde que a sua implementação seja precedida da elaboração e ratificação de plano de pormenor, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março” com a excepção do “espaço de desenvolvimento e valorização da orla marítima urbana Cascais - São João e São João – Carcavelos, o qual está a ser objecto de plano especial de ordenamento do território, de acordo com a legislação aplicável”.



Figura 1. Domínio Hídrico com incidência no terreno em causa. Fonte: <http://geocascais.cm-cascais.pt/>.

O Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Cidadela – Forte de São Julião da Barra (aprovado pela RCM n.º 123/98, de 10 de Outubro) classifica grande parte do terreno em causa como “espaço de lazer e valorização paisagística”. Refere, ainda, no seu regulamento (n.º 1 do seu artigo 40.º) que esta categoria de espaço corresponde a “zonas de grande importância do ponto de vista ambiental e paisagístico, adjacentes aos espaços urbanos”.

A “importância ambiental” é um conceito absolutamente vago e indeterminado que, objectivamente, não se sabe o que aqui significa. A “importância paisagística” só pode ser entendida como um potencial do sítio, considerando as vistas panorâmicas que, a partir dele, se disfrutam sobre o oceano. A exploração dos valores paisagísticos deste terreno passa pelo “*highest and best use*” que convoca à concepção urbanística, arquitectónica e paisagística, aplicada a projecto e a obra.

O facto desta categoria de espaço se referir a zonas “adjacentes aos espaços urbanos” trata-se, no caso vertente, de um juízo capcioso, já que o terreno faz parte integrante do tecido urbano. Logo, é uma interioridade, não uma adjacência.

O artigo 41.º do Regulamento do POOC cria condicionamentos deslocados que, em boa verdade, impedem a qualificação e valorização da paisagem. Tal classificação remete quase exclusivamente para a utilidade pública, ao afectar 7.385,00 m² a “percursos de peões, miradouros, equipamentos desportivos e recreativos, áreas verdes de uso público, instalações de observação e interpretação da natureza”, deixando uns escassos 1.875,00 m² como “espaço de valorização e desenvolvimento turístico” num polígono disfuncional. O POOC demonstra uma total ausência de estudo e critérios relativos ao desenho e composição urbana. Acresce que ao limitar a construção e a utilização habitacional e turística deste espaço, o POOC impede o correcto e pleno aproveitamento paisagístico do sítio. O POOC entra, assim, em contradição quando refere pretender, para estes espaços, “intervencções de elevada qualidade arquitectónica e paisagística, direccionadas para o aproveitamento e valorização de edifícios existentes e suas envolventes”. Veja-se que refere a valorização de edifícios existentes, sabendo que na grande parcela em causa não existem edifícios e está subjacente um preconceito ideológico contra tudo o que sejam novas construções que seriam as únicas capazes de trazer “elevada qualidade arquitectónica”. Quanto à qualidade paisagística, há que considerar dois campos visuais numa relação de quase uniformidade. A relação visual do mar para a frente urbana onde se insere o terreno e a relação visual do terreno para o campo panorâmico do oceano. Actualmente constata-se que o terreno em causa se apresenta como uma

ferida, um vazio no conjunto da composição cénica da frente urbana do Estoril, vista do mar. Quanto ao disfrute do campo panorâmico oceânico, o terreno apresenta-se como um espaço degradado, perigoso e devoluto, sem qualquer valor que não seja a sua base fundiária e a sua localização e cuja resolução urbanística implica profundas transformações arquitectónicas e paisagísticas.

Após esta classificação do POOC, o proprietário interpôs, em 2001, uma acção em tribunal contra o Estado português e, em 2013, o tribunal dá razão ao proprietário, condenando o Estado a pagar uma indemnização pela “restricção significativa na utilização do prédio”.

Em vez de corrigir os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) e dirimir este contencioso, com o mínimo de prejuízo para o erário público e trabalhando na concepção de uma solução urbanística de mérito, o Governo, em Janeiro de 2015 através do Aviso n.º 964/2015, faz uma alteração *ad hominem* na demarcação da REN do Município de Cascais, à margem do processo geral da revisão da REN de concelho que decorre desde 2008 e cuja versão final, já com exclusões apresentada pela CMC À CCDR em Dezembro de 2014 não identifica nenhuma arriba no terreno em causa.

O que é que se pretende com a inclusão, à *outrance*, deste terreno na REN? Em todo o caso, trata-se de um comportamento que viola os princípios de razão, de justiça e de seriedade intelectual que devem informar a prática do planeamento do território.

Note-se ainda que a fundamentação invocada para alteração à demarcação da REN constante do Aviso n.º 964/2015 referente ao terreno em causa não obedece aos critérios do Decreto-Lei n.º 166/2008 nem às orientações estratégicas de âmbito nacional e regional para a delimitação da REN, publicadas a 3 de Outubro pela RCM n.º 81/2012.

Esta alteração diz enquadrar-se “no âmbito do procedimento de elaboração do Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Cidadela/Forte S. Julião da Barra” o qual apresentou uma “proposta de alteração da delimitação da REN de Cascais para o troço de costa abrangido por este plano”. Assim, esta proposta de alteração tem como “objetivo compatibilizar a delimitação desta restrição de utilidade pública com o regime de salvaguarda de recursos e valores naturais consignado no plano”, tendo sido “objeto de parecer da Comissão Técnica de Acompanhamento do Plano, a qual incluía as entidades representativas dos interesses a ponderar em função das áreas REN em presença”. Então temos a demarcação da REN a ser determinada pela Comissão Técnica de Acompanhamento do POOC, o que vai contra as regras estabelecidas.

O Aviso n.º 964/2015, ao incluir o terreno em causa na REN significa, tão-somente, que ele não estava abrangido por esta condicionante a qual é tem critérios de demarcação autónomos e não pode ser feita à medida das conveniências dos conteúdos dos planos.

A lógica destas figuras dita que os POOC deverão considerar a REN e adaptar-se a ela e nunca o contrário. Não tem sentido instrumentalizar a REN para dar cobertura, ou conforto, aos interesses e disposições do POOC. Então, a REN não decorre de realidades biofísicas, objectivas, existentes no terreno? A REN é um regime que parte de pré-existências naturais brutas. Portanto, só tem um sentido que é o de eventuais exclusões. Não é, portanto, aceitável que se faça uma REN criativa, adaptada às conveniências das classificações de uso e utilização do POOC, que não são mais que actos discricionários decorrentes de uma visão subjectiva e política dos espaços sócio-territoriais.

Na introdução do Aviso n.º 964/2015, é ainda referido que “a proposta de alteração da delimitação da REN de Cascais elaborada em simultâneo com o POOC não foi aprovada em devido tempo, tendo esta CCDR constatado a necessidade de corrigir um pequeno lapso entretanto detetado”.

No entanto este lapso não é identificado nem justificado. Este referido “lapso” só poderá ter ocorrido na elaboração da carta da REN de 1995 que, de facto, é o documento que esta publicação vem alterar. Por que razão se vem dar conta dele passados 20 anos? Porquê corrigi-lo agora, quando está a decorrer uma revisão da REN do concelho de Cascais, elaborada de acordo com a legislação em vigor e respeitando todos os procedimentos legais? Haverá alguma relação entre este gesto e a sentença transitada em julgado onde o Estado é condenado pelo Tribunal Administrativo do Círculo de Lisboa referente no Processo n.º 797/2001?

Nos termos do ponto 6 do art.º 44 do Decreto-Lei n.º 80/2015 “as normas dos programas especiais que procedam à classificação ou à qualificação do uso do solo são nulas” o que vem corroborar o disposto no ponto 1 do art.º 20 da Lei n.º 31/2014 onde se determina que “o uso do solo é definido exclusivamente pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal”. Assim sendo, o POOC em revisão deve configurar-se de acordo com a Lei agora em vigor abstendo-se de atribuir ao terreno do Passo do Caçador qualquer destino de uso ou utilização. O Aviso n.º 964/2015 que alterou a REN perde também sustentação quando invoca como motivo a necessidade de dar enquadramento ao POOC numa matéria que explicitamente passou a estar fora do âmbito do seu conteúdo material.

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

QUADRO ANEXO

Delimitação da Reserva Ecológica Nacional do Concelho de Cascais para o troço da orla costeira abrangido pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira Cidadela — S. Julião da Barra

Proposta de inclusão

Áreas a incluir (número de ordem)	Áreas da REN a incluir	Fundamentação
1	Arribas ou falésias incluindo faixa de protecção	Monte Estoril — Área não edificada, essencial à prevenção do risco associado à arriba e à valorização do interesse cénico do local.
2		Forte de Santo António — Área não afeta às instalações do forte, essencial à prevenção do risco associado à arriba e à valorização do interesse cénico do local.

Proposta de exclusão

Áreas a excluir (número de ordem)	Áreas da REN afetadas	Fim a que se destina	Fundamentação
A	Arribas ou falésias incluindo faixa de protecção	Espaço urbano histórico.	Área urbana consolidada.
B		Valorização e Desenvolvimento Turístico	O espaço destinado à valorização e desenvolvimento turístico engloba áreas construídas e alguns espaços livres com potencial para atividades lúdicas e turísticas, para o qual o POOC prevê novas construções ou intervenções nos edifícios existentes, nos termos do artigo 34.º do seu regulamento.
C		Espaço Urbano de Baixa Densidade e Espaço de Valorização e Desenvolvimento Turístico.	Corresponde a uma área urbana consolidada para a qual o POOC prevê intervenções de ampliação, alteração, reconstrução ou conservação em edifícios existentes, nos termos do artigo 28.º do seu regulamento.

208366948

Figura 2. Quadro Anexo, extraído do Aviso n.º 964/2015.

No Quadro Anexo ao Aviso n.º 964/2015 (Delimitação da Reserva Ecológica Nacional do Concelho de Cascais para o troço da orla costeira abrangido pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira Cidadela – S. Julião da Barra) são identificadas duas áreas a incluir, ambas referentes à categoria de “arribas ou falésias incluindo faixa de protecção”, e três áreas a excluir. Uma das áreas a incluir (Monte Estoril) refere-se ao terreno em causa com a fundamentação de que se trata de uma “área não edificada, essencial à prevenção do risco associado à arriba e à valorização do interesse cénico do local”. É surpreendente que o facto da mesma característica geomorfológica (“arribas ou falésias incluindo faixa de protecção”) seja motivo para decisões opostas: uma para inclusão, outras para exclusão. Acresce, porém, o facto de no terreno do Passo do Caçador não existir nenhuma arriba ou falésia.

No caso do Passo do Caçador, considera-se “área não edificada essencial à prevenção do risco associado à arriba” e, espantosamente, no caso da área a excluir B (Praia do Tamariz) prevê-se novas construções para a “valorização e desenvolvimento turístico” (...) “com potencial para

atividades lúdicas e turísticas”. A arbitrariedade destes procedimentos é total: para a mesma situação “arribas ou falésias incluindo faixa de protecção” e para o mesmo sítio (Praia do Tamariz) tem critérios diferentes. Acresce que designar como arriba o talude do Passo do Caçador é uma falsidade.

O Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de Agosto refere, no seu Anexo I (Definições e critérios de delimitação de cada uma das áreas referidas no artigo 4.º e funções respectivamente desempenhadas), que as “arribas e respectivas faixas de protecção” são uma “forma particular de vertente costeira abrupta ou com declive elevado, em regra talhada em materiais coerentes pela acção conjunta dos agentes morfogenéticos marinhos, continentais e biológicos”.

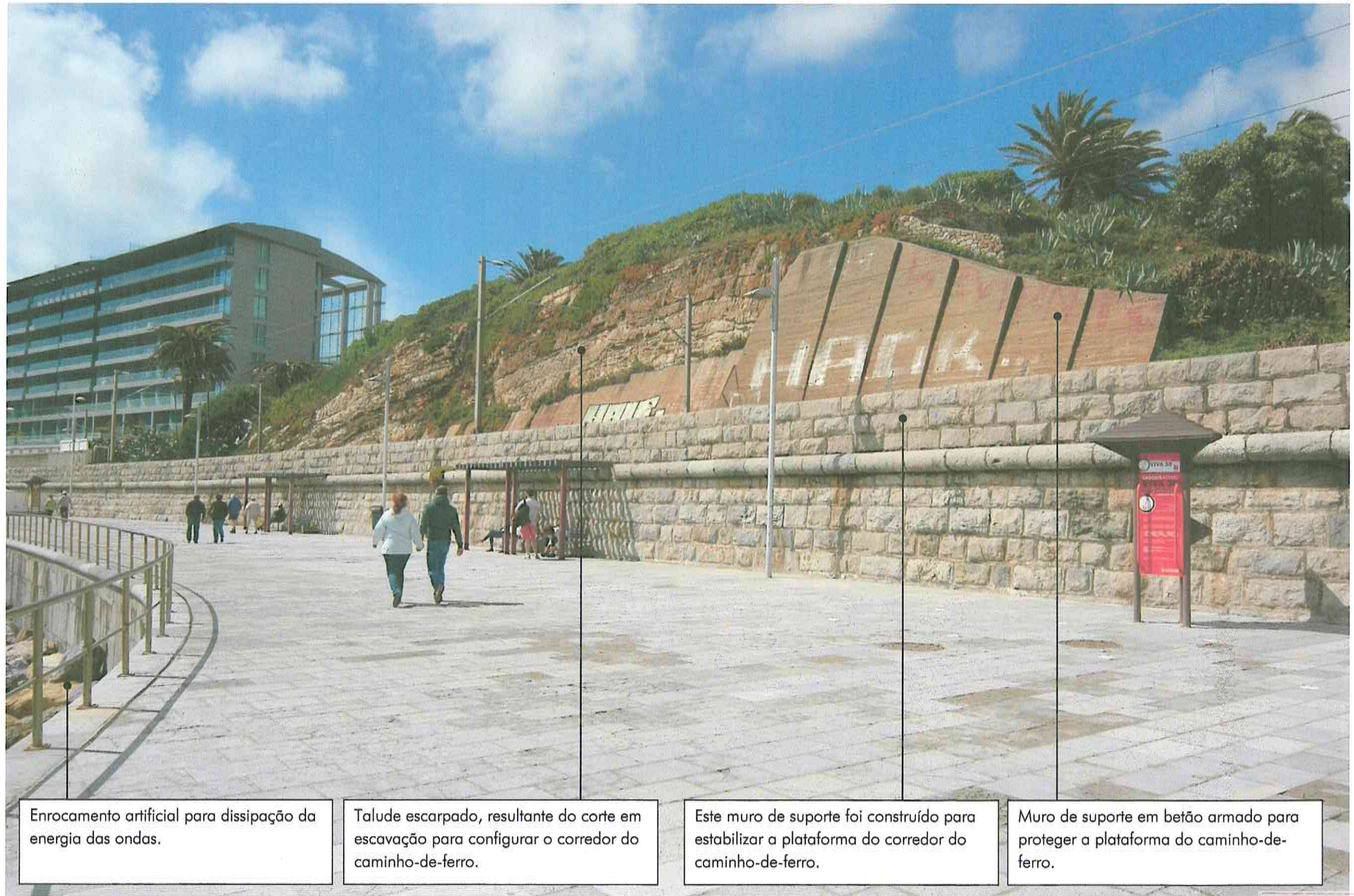
Tal definição não encontra correspondência nas características do terreno em causa, levando a crer que a alteração apresentada no Aviso n.º 964/2015 não teve em consideração os critérios estabelecidos na lei com o propósito de encontrar alguma base objectiva em matéria de demarcação da REN.

O Decreto-Lei n.º 166/2008 refere ainda que “as faixas de protecção de arribas devem ser delimitadas a partir do rebordo superior, para o lado de terra, e da base da arriba, para o lado do mar, tendo em consideração as suas características geológicas, a salvaguarda da estabilidade da arriba, as áreas mais susceptíveis a movimentos de massa em vertentes ou a queda de blocos ou calhaus, a prevenção de riscos e a segurança de pessoas e bens e, ainda, o seu interesse cénico”.

Ora tal princípio, a ser praticado no caso em questão, faria com que a linha de caminho-de-ferro fosse classificada como REN! Por outro lado, o interesse cénico é apenas um dos factores a ser considerado para a classificação de “arribas e respectivas faixas de protecção”, a par de outros factores relacionados com a segurança de pessoas e bens. O interesse cénico é aqui uma potencialidade urbanística a explorar através dos projectos de desenho urbano, de arquitectura e de paisagem, não tendo sentido o congelamento da situação como se estivessemos uma zona única sob o ponto e vista ecológico, uma preciosidade geológica ou um valor de interesse científico.

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
783
CASCAIS

Figura 3. Vista para o terreno em causa a partir do passeio marginal.



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
785
CASCAIS

Nas orientações estratégicas de âmbito nacional e regional para a delimitação da REN, considera-se “como arriba todo o conjunto compreendido entre a base (não incluindo os depósitos de base ou de sopé) e a crista ou rebordo superior da arriba. O rebordo superior da arriba corresponde à linha materializada pela rotura de declive que marca a transição entre a parte superior da fachada exposta, com declive acentuado (geralmente superior a 100%), que corresponde geralmente a cortes mais ou menos recentes do maciço, cuja evolução é condicionada pela erosão marinha de sopé, e a zona adjacente à crista, com declive menor que o da fachada e predominantemente modelada pelos agentes externos não marinhos”. Entenda-se “recentes” à escala geológica.



Figura 4. Vista sobre o terreno em causa, onde se pode observar o talude escarpado em parte revestido a betão armado e cortado para a implantação da linha de caminho-de-ferro na sua base. Fonte: Bing Maps.

O talude escarpado no limite Sul do terreno foi cortado artificialmente e, em parte, revestido com betão armado, para formar a plataforma do caminho-de-ferro. É óbvio que não estamos aqui perante uma arriba.

O Despacho n.º 12/2010, de 25 de Janeiro do Presidente do, então à data, INAG, a que se refere a RCM n.º 81/2012, de 3 de Outubro, e que se anexa ao presente documento, define arriba como uma “forma particular de vertente costeira abrupta ou com declive elevado, em regra talhada em materiais coerentes pela acção conjunta dos agente morfogenéticos marinhos, continentais e biológicos, podendo ser alcantilada se a sua inclinação exceder os 50%, e não alcantilada se a sua inclinação for inferiora esse valor”. Ver Figuras 5 e 6 (arribas alcantiladas) e figura 7 (arribas não alcantiladas).

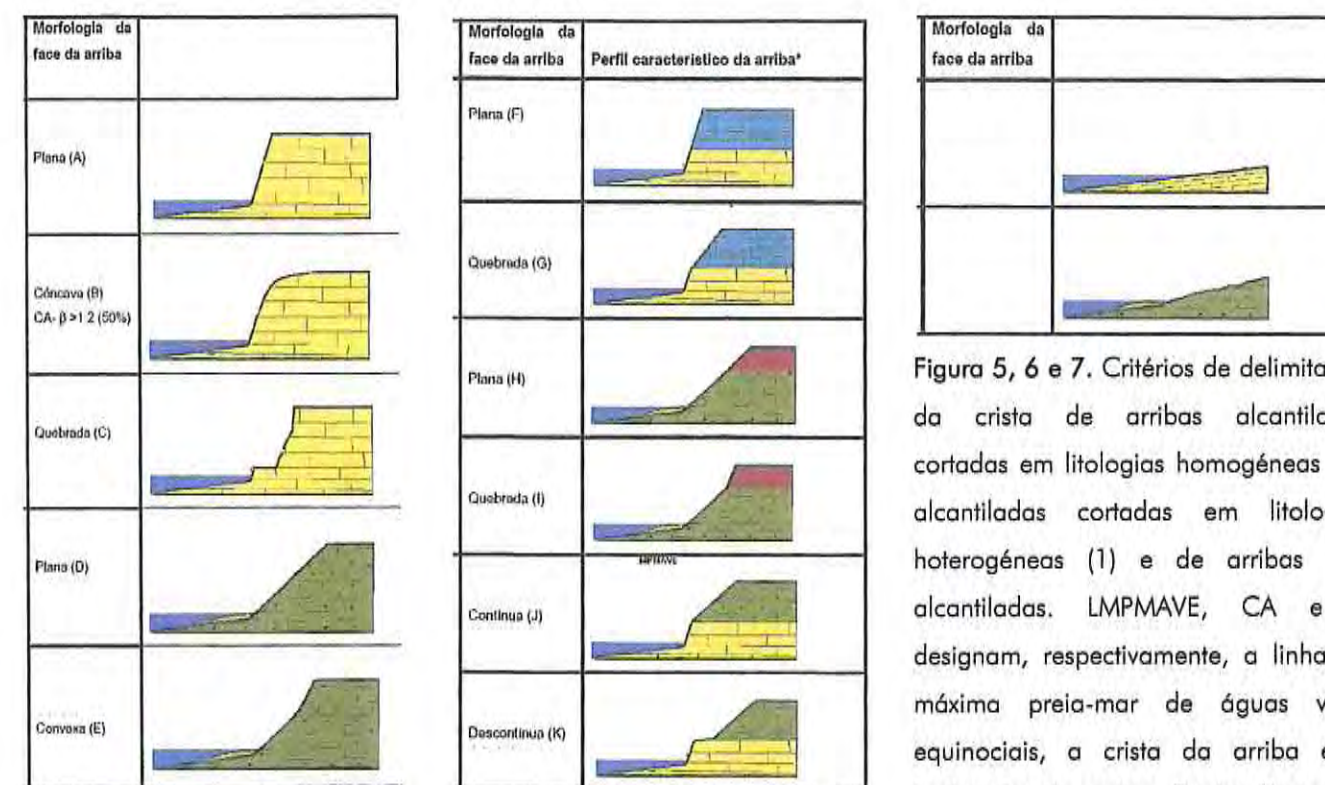


Figura 5, 6 e 7. Critérios de delimitação da crista de arribas alcantiladas cortadas em litologias homogéneas (1), alcantiladas cortadas em litologias heterogéneas (1) e de arribas não alcantiladas. LMPMAVE, CA e β designam, respectivamente, a linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais, a crista da arriba e a inclinação da arriba. Fonte: Despacho n.º 12/2010, de 25 de Janeiro do Presidente do, então à data, INAG.

De notar que todos os esquemas apresentados nestes critérios consideram a existência do leito marinho na base da arriba.

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
787
CASCAIS

O talude escarpado, cortado artificialmente e, em parte, revestido a betão, está isolado do cordão litoral pela via-férrea e pelo paredão do passeio marginal, não tendo enquadramento nos cuidados da protecção às arribas como bem foi considerado na elaboração da carta da REN de 1995.

Volvidos 17 anos desde a publicação do POOC, o espaço continua devoluto, em estado de degradação e abandono, tendo servido, certamente com todas as permissões necessárias, de estaleiro de obra para a construção do Hotel Intercontinental, edifício com uma volumetria de 8 pisos para a frente de mar e que, sob o ponto de vista da relação com a orla costeira, está em situação, em tudo, idêntica à do terreno em causa.

O processo de revisão da REN que está em curso na sua proposta final de Dezembro de 2014 (Delimitação da REN Bruta com Exclusões) considera a integração do terreno em causa na “faixa terrestre de protecção costeira”, não identificando nenhuma arriba, integrando-o na mesma classificação que cobre uma mancha densamente edificada e totalmente integrada no tecido urbano, como se pode ver em fotografia aérea (Figura 10).



Figura 8. Extracto da Carta de Delimitação da REN Bruta com Exclusões, elaborada no âmbito da revisão da REN de Cascais, com localização do terreno em causa. Fonte: <http://www.cm-cascais.pt/anexo-i-proposta-de-delimitacao-da-ren-para-o-concelho-de-cascais-processo-de-revisao-do-pdm>, acedido a 22 de Abril de 2015.

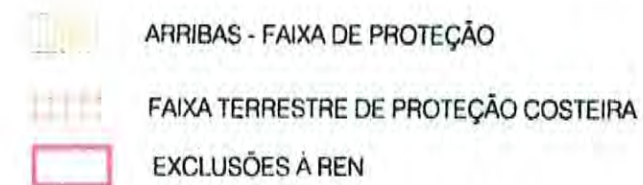


Figura 9. Legenda da Figura 8.

Como se pode observar, não é identificada nenhuma arriba. Em legenda às Figuras 8 e 10, identificam-se:

1. Centro histórico de Cascais, com destaque para o Hotel Albatroz, que é um paradigma do aproveitamento do “interesse cénico” do sítio;
2. Hotel Intercontinental construído sobre a “faixa terrestre de protecção costeira”, cumprindo todas as condições de “constituição de barreira contra fenómenos de galgamento oceânico”, “garantia dos processos de dinâmica costeira”, “garantia da diversidade dos sistemas biofísicos”, “conservação de habitats naturais e das espécies da flora e da fauna”, “estabilidade da arriba”, “segurança de pessoas e bens”, “prevenção de riscos”, “garantia da diversidade dos sistemas biofísicos”, “estabilidade da arriba” e “segurança de pessoas e bens” (cfr. Anexo I do DL n.º 166/2008).
3. Passo do Caçador;
4. Forte, moradias e restaurante construídos sobre “arribas e respectivas faixas de protecção”, no contexto de um tecido urbano consolidado e sem vazios, constituindo uma das áreas a excluir no contexto da revisão da REN.

No sítio assinalado com o número 3, que corresponde ao Passo do Caçador, não existe nem está demarcada na planta nenhuma arriba.

Como explicar que a 28 de Janeiro de 2015 se descubra aqui uma arriba?

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
789
CASCAIS



Figura 10. Fotografia aérea. Fonte: Google Earth, acedido a 22 de Abril de 2015.

Os excelentes exemplos urbanísticos e arquitectónicos na frente atlântica de Cascais e do Estoril (veja-se o caso do Hotel Albatroz, que é um dos lugares cenicamente mais apreciados de Cascais) são ignorados pelo POOC e pela REN, a qual só agora se propõe a excluí-los deste regime, volvidos 20 anos. No entanto, mantêm-se na REN a linha de caminho-de-ferro, a estação ferroviária, o Hotel Trem Velho, diversas moradias e respectivas piscinas e o Hotel Intercontinental. Isto é, a REN proíbe o que aceita incluir como parte integrante dos seus valores, entrando numa contradição e convivendo com a sua irracionalidade com total indiferença.

Estes instrumentos são informados por preconceitos contra a expressão arquitectónica edificada. Há aqui, claramente, um comportamento ideológico, proselitista e anti-urbanístico, sendo altura de se denunciar esta realidade obscurantista que traduz incapacidade e incompetência.

Note-se atentamente o facto da Carta de Delimitação da REN Bruta com Exclusões, datada de Dezembro de 2014 (da qual se apresenta um excerto na Figura 8), não demarcar "arribas e respectivas faixas de protecção" no terreno em causa, identificando apenas a "faixa terrestre de protecção costeira", com o mesmo estatuto do terreno onde estava edificado o Hotel Atlântico,

agora Hotel Intercontinental. Na proposta de revisão da REN actualmente em curso não é demarcada, no terreno em causa, qualquer arriba ou faixa de protecção.

Segundo o Decreto-Lei n.º166/2008, a "faixa terrestre de protecção costeira deve ser definida em situações de ausência de dunas costeiras ou de arribas" onde podem ser realizados usos e acções que não comprometam a "redução dos riscos naturais", a "conservação de habitats naturais", a "segurança de pessoas e bens" e o "equilíbrio dos sistemas biofísicos".

No processo de revisão da REN, ao longo de 4 anos até Dezembro de 2014, nunca foi referida a existência de qualquer arriba ou "interesse cénico" no terreno em causa.

O POOC de 1998 sai da sua escala, entrando na gestão urbanística de pormenor, para se focar na parcela do terreno em causa cuja única singularidade em relação às parcelas vizinhas é não ter sido edificada, por vicissitudes da iniciativa privada, já que chegou a ter um projecto aprovado para um hotel com cerca de 15.000,00 m² de construção. Estamos perante uma parcela de terreno vazia e expectante com uma extraordinária centralidade que faz dela, comprovadamente, um dos terrenos mais valiosos do país (a valores de mercado).

Não há qualquer sustentação para a integração deste terreno na REN, até porque o espaço foi, sem qualquer restrição, objecto de utilizações que nunca seriam aceitáveis caso ali existisse algum valor associado a comunidades animais ou vegetais de relevante interesse ecológico. Estamos perante uma simples parcela de terreno integrada num tecido urbano consolidado.

Como se pode constatar na imagem da Figura 11, a ocupação deste espaço, sem quaisquer restrições, durante largos meses, como estaleiro de obra com despejo de massas, nomeadamente para a fixação do talude, não incomodou nenhuma instância.

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS



Figura 11. Como se pode observar nesta fotografia quase todo o terreno, nas zonas mais aplanadas, foi utilizado como estaleiro da obra do Hotel Intercontinental sem qualquer restrição e com as devidas licenças.

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

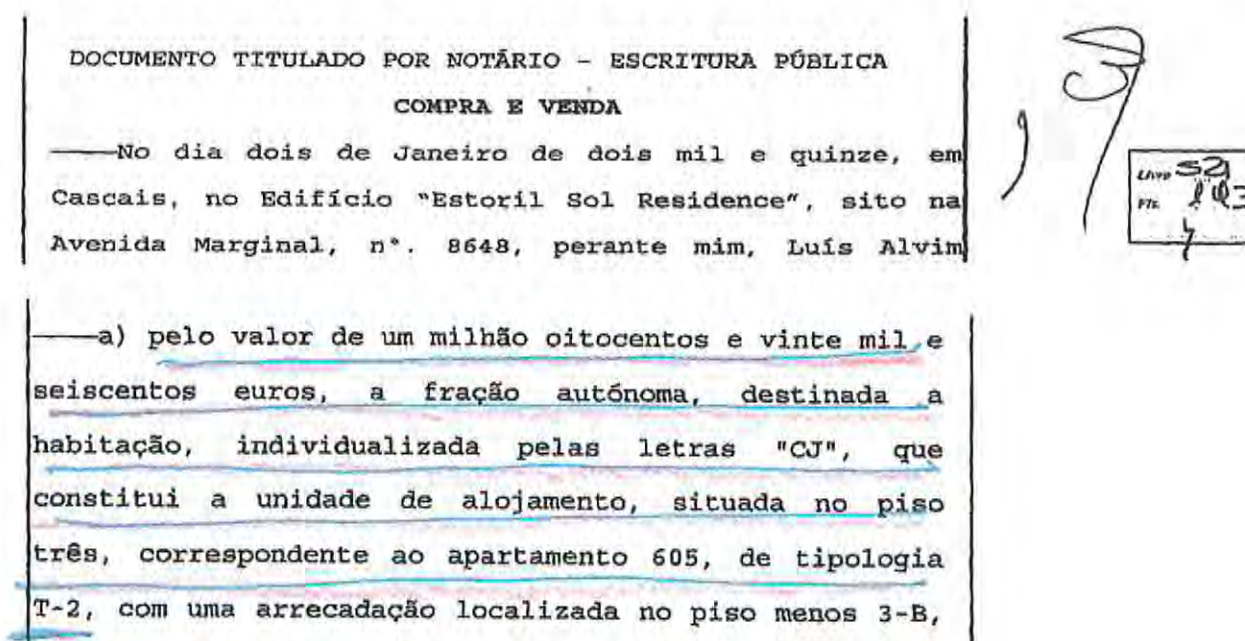
O valor do terreno em causa e o facto de ser propriedade privada de particulares devem ser ponderados pelos serviços competentes da Administração Central, em particular pela equipa responsável pela revisão do POOC, pelo Governo e pela CM de Cascais, considerando os seguintes factores:

- O terreno é uma propriedade privada de particulares com uma superfície de 9.260,00 m²;
- O proprietário desencadeou uma acção contra o Estado, exigindo uma indemnização pelos prejuízos causados pela classificação do POOC, a qual, para todos os efeitos, configura uma expropriação indirecta, o que não é admissível num Estado de Direito. Do julgamento desta acção há uma sentença que condena o Estado e que já transitou em julgado.
- O valor de indemnização que está em causa é da ordem das dezenas de milhões de euros.
- O preço de venda do metro quadrado de área edificada no Hotel Intercontinental atingiu valores da ordem dos 12.500,00 € valor a ter em consideração para efeitos de indemnização, à luz do Código das Expropriações. No número 12 do artigo 26.º (Cálculo do valor do solo apto para a construção) da Lei n.º 168/1999, de 18 de Setembro, que aprova o Código das Expropriações, é referido que "sendo necessário expropriar solos classificados como zona verde, de lazer ou para instalação de infraestruturas e equipamentos públicos por plano municipal de ordenamento do território plenamente eficaz, cuja aquisição seja anterior à sua entrada em vigor, o valor de tais solos será calculado em função do valor médio das construções existentes ou que seja possível edificar nas parcelas situadas numa área envolvente cujo perímetro exterior se situe a 300 m do limite da parcela expropriada." Os valores de referência conduzem a uma avaliação de mercado para o terreno em causa de montantes que podem ser superiores a 80 M€. Tenha-se em conta que o valor de indemnização, à luz do direito comparado, deve corresponder ao valor de mercado acrescido de perdas, danos e incómodos causados pela privação involuntária do bem.

■ As freguesias de Cascais e Estoril registam os preços mais elevados do concelho de Cascais — cerca de €2300 para a gama média e €4475 para a alta

Figura 14. Excerto do Jornal Expresso, datado de 18 de Abril de 2015, a respeito da valorização imobiliária, com destaque para as freguesias de Cascais e Estoril.

Observem-se em baixo os extractos das escrituras de compra e venda de apartamentos localizados no terreno conexo ao do Passo do Caçador.



Figuras 12 e 13. Excertos de escritura pública de compra e venda de uma fracção autónoma localizada no terreno conexo ao do Passo do Caçador.

- As equipas responsáveis pela revisão da REN e do POOC não podem ignorar a sentença, que já transitou em julgado e que coloca o Estado perante a obrigação iminente de pagar uma indemnização de dezenas de milhões de euros.
Convocam-se aqui as boas práticas da Administração Pública, que devem observar os princípios da economicidade e da racionalidade.

Há, portanto, que avaliar os efeitos económicos e financeiros dos conteúdos dos IGT que devem explorar relações de complementaridade e de harmonia entre o interesse público e o interesse privado, esclarecendo e orientando os proprietários dos terrenos em causa de modo a criar condições de confiança para o investimento, qualificação e rentabilização dos activos territoriais. Não é admissível cultivar contextos de incerteza onde os proprietários são levados a vender a sua propriedade a compradores mais esclarecidos, menos intimidáveis e com maior capacidade de reacção aos abusos do POOC e da REN.

A intervenção no centro do Estoril exige, acima de tudo, uma coordenação urbanística com ideias arquitectónicas e imaginação paisagística, trabalhadas em desenho e em plano-imagem, correspondendo a um programa de utilizações economicamente estruturado. Os instrumentos de

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

planeamento devem ser responsáveis pelas suas consequências económicas na esfera pública e na esfera privada.

A Nova Lei de Bases da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio) confere ao PDM o estatuto de único plano territorial com eficácia na demarcação e classificação dos usos do solo, revogando a figura de plano regional e de plano especial, as quais passam a ser apenas programas para informar o processo de elaboração dos PDM, sendo ao nível deste último que se decide sobre a regulação dos usos do solo. Os POOC deixaram, assim, de ter enquadramento como planos, obedecendo ao princípio do direito comparado. Atenda-se ao que escreveu Parejo Alfonso e García de Enterría: “la vigente Ley califica formalmente al Plan General Municipal” (...) “como ‘instrumento de ordenación integral del territorio’. El origen de esta calificación está evidentemente relacionado com el propósito de cortar el paso a la práctica fraudulenta” (...) “de obviar las exigências de los instrumentos generales de ordenación por vía de la ilegítima extensión del contenido y función de los Planes Especiales”.¹

No regulamento do POOC de 1998 são flagrantes as intromissões abusivas nas competências urbanísticas do município, concretamente em matérias que são próprias de planos de pormenor como seja a demarcação de áreas edificáveis e determinação de parâmetros urbanísticos (índices de implantação, de construção, cêrceas, entre outros).

Os critérios urbanísticos que vigoravam na Câmara Municipal de Cascais em 1981 consideravam, para o local, um índice de construção de 1,5.

Nesta zona do Estoril, onde há tantos jardins públicos e privados, a começar pelo jardim do Casino, o Parque Palmela e outros excelentes espaços públicos como o Passeio Marítimo e as praias, não se justifica o dispêndio de dezenas de milhões de euros na expropriação de um terreno em estado derrelictó para construir “percursos de peões, miradouros, equipamentos desportivos e recreativos, áreas verdes de uso público, instalações de observação e interpretação da natureza”.

Observando o conteúdo do POOC, tudo leva a crer que não há uma consciência dos riscos e danos financeiros em que se está a colocar o Estado. Recomenda-se que, no processo de revisão do POOC, se estude uma solução urbanística. Nesse sentido, apresentamos um contributo com um estudo de composição urbanística e paisagística que vai ao encontro de todas as preocupações e

interesses presentes, concretamente a estabilidade geotécnica, a qualificação arquitectónica, a valorização paisagística, a dominância da expressão arbórea e arbustiva em contraponto com a imagem arquitectónica do edificado sem esquecer a vertente económica e financeira na perspectiva do Município, do Estado e do proprietário do terreno.

Os valores naturais a salvaguardar na parcela de terreno do Passo do Caçador são compatíveis como o normal desenvolvimento e aproveitamento urbano e turístico do prédio, à luz do princípio do “highest and best use” de modo a proporcionar ao proprietário e à sociedade em geral a melhor solução urbanística, a mais correcta configuração arquitectónica, a mais meritória realização paisagística e o mais elevado rendimento económico e financeiro. Acresce que o valor natural presente materializa-se, não naquele terreno em si mas na vista panorâmica que, a partir dele e de todos os outros que se alinham no cordão litoral, se disfruta. O aproveitamento deste predado panorâmico requer uma profunda intervenção arquitectónica que resolva a utilização urbana deste espaço. Não existem no prédio em causa nenhum dos valores, nenhuma das características nem nenhum dos factores que informam a elaboração das cartas da REN.

1. A Lei n.º 31/2014, no seu artigo 3.º, obriga à “coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial com as políticas de desenvolvimento económico e social, assegurando uma adequada ponderação dos interesses públicos e privados em presença”. Pela parte da CERLENA, vimos expor o interesse privado que nos assiste e que é fundamental para dar enquadramento ao estipulado na alínea h) do mesmo artigo, onde se determina “a concertação e contratualização entre interesses públicos e privados, incentivando modelos de actuação baseados na vinculação recíproca entre a iniciativa pública e a privada na concretização dos programas e planos territoriais”.
2. O tratamento dado pelo POOC Cidadela – Forte de S. Julião da Barra, de 1998, mereceu já a condenação do Estado, transitada em julgado (ver Decisão do Tribunal no Processo n.º 0797/01 do Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa);
3. A alteração da Reserva Ecológica Nacional (REN) dada pelo Aviso n.º 964/2015, de 28 de Janeiro, considerou erradamente o terreno como “área não edificada essencial à prevenção do risco associado à arriba e à valorização do interesse cénico do local” considerando-o nas áreas de “arribas e falésias incluindo faixa de protecção”. Este erro é reconhecido pelo

¹ Alfonso, P. & Enterría, G. *Lecciones de Derecho Urbanístico*. Editorial Civitas, 1979.

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

IGAMAOT (Inspeção Geral dos Ministérios do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia e da Agricultura e do Mar) na informação n.º I/1406/15SE, no ponto 21, onde se lê “todavia, não deixará de se registar que a queixosa se insurgia contra a inclusão do terreno no sistema ‘arribas ou falésias incluindo faixa de protecção’, talvez com merecimento da sua causa”.

4. O PDM de Cascais, que entrou em vigor a 29 de Junho de 2015, obedeceu ao POOC, não obstante este ter perdido a prerrogativa de classificar solo na sequência do artigo 20.º da Lei n.º 31/2014 onde se estabelece que “o uso do solo é definido exclusivamente pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal”, preceito corroborado pelo ponto 6 do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, onde se lê que “as normas dos programas especiais que procedam à classificação ou à qualificação do uso do solo são nulas”.
5. O PDM de Cascais obedeceu ainda à alteração da REN, efectuada pelo Aviso n.º 964/2015, de 28 de Janeiro, que está errada e que foi corrigida pelo Aviso n.º 9163/2015, de 19 de Agosto. O objecto desta reclamação vai directamente no sentido de requerer a conformidade da classificação do solo com o facto das condicionantes se terem objectivamente alterado com a nova carta da REN e com o novo estatuto dos POOC que lhes retira a capacidade de classificar os usos do solo.
6. O novo PDM de Cascais, na sua Planta de Ordenamento – Classificação do Solo, classifica correctamente o terreno do Passo do Caçador como “solo urbano”.
7. A Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo, surpreendentemente cria uma descontinuidade na classificação dos terrenos localizados entre a Estrada Marginal e a via-férrea. Toda a parcela do Hotel Intercontinental, a Poente, e das moradias, a Nascente, estão classificados como “espaço residencial histórico”. Não há qualquer razão para que o terreno do Passo do Caçador não tenha a mesma classificação. As condicionantes que sobre ele impendem, nomeadamente a da REN (faixa terrestre de protecção costeira), abrangem de igual modo, todos os terrenos da orla costeira, incluindo o do Hotel Intercontinental, sem que tal impeça a sobreposição com a qualificação de “espaço residencial histórico”. O PDM, por

imperativo de coerência e ajustamento à nova configuração da REN, posteriormente publicada, terá de proceder às alterações da Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo e à Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica.



Figura 14. Extracto da Planta de Ordenamento do PDM – Classificação do Solo e legenda dos espaços demarcados.

A fim de viabilizar o sentido útil desta propriedade, e considerando a sua dimensão e localização plenamente integrada no tecido urbano do Estoril, vimos propor uma alteração do PDM, que tem actualmente o seguinte zonamento, em sede de Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo:

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

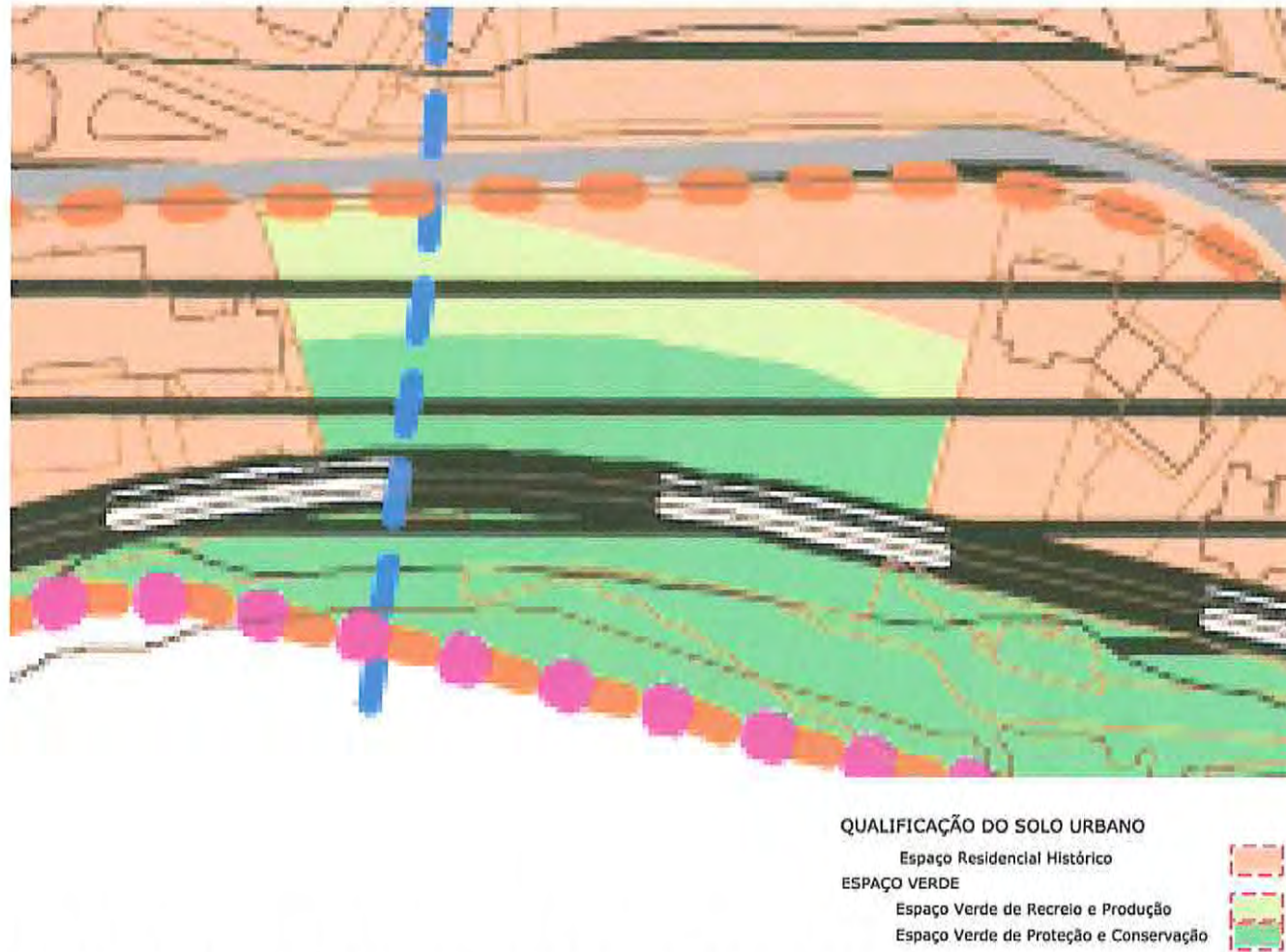


Figura 15. Extracto da Planta de Ordenamento do PDM – Qualificação do Solo e legenda dos espaços demarcados.

A demarcação da estrutura ecológica decalcou a REN errada e o POOC desatualizado, cujos conteúdos foram agora profundamente alterados, o que justifica e solicita a correcção da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica em conformidade com o novo quadro de restrições.



Figura 16. Extracto da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica e legenda dos espaços demarcados.

- Observando a nova carta da REN constata-se que dos 9.260,00m² de área do terreno 6.248,89m² não estão incluídos na REN e os sobrantes 3.011,11m² estão classificados como “faixa terrestre de protecção costeira”, a qual, no PDM de Cascais, coexiste com a qualificação de “espaço residencial histórico”, não havendo razão para criar uma interpretação diferente, e de excepção *ad hominem*, no caso do terreno do Passo do Caçador.

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS



Figura 17. Demarcação da “faixa terrestre de protecção costeira” assinalada no Aviso n.º 9163/2015 sobre fotografia aérea e demarcação do terreno em causa e respectiva legenda, onde se constata que 6.248,89 m² ficaram livres de qualquer condicionante da REN.

9. A nova Lei de Bases da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo pretende “introduzir uma regulamentação que permita salvaguardar os interesses dos particulares e a sua confiança”. A qualificação feita no PDM de Cascais, tal como está, corresponde a uma reserva de solo para espaços verdes (prevista no n.º 1 do artigo n.º 154 da referida Lei). O n.º 2 do artigo n.º 154 da mesma Lei estabelece que “a reserva de solo que incida sobre prédios particulares determina a “obrigatoriedade da sua aquisição no prazo estabelecido no plano territorial ou no respectivo instrumento de programação”. A Câmara Municipal de Cascais pretende expropriar este terreno para a construção de espaços verdes de utilização colectiva? É importante ter em conta que o valor de mercado deste terreno, à presente data, avaliado pelo método comparativo ou pelo método de “discounted cash flow”,

considerando um empreendimento idêntico ao da parcela conexas do Hotel Intercontinental, aponta para valores superiores a 130 milhões de euros.

10. O valor da última transacção deste terreno, escriturado e declarado às finanças, é de 20 milhões de euros. Entretanto, o valor de mercado do imobiliário nesta zona registou um extraordinário crescimento a que os instrumentos de planeamento não podem ser indiferentes, considerando a obrigatoriedade dos planos territoriais atenderem aos factores económicos e financeiros presentes.
11. O novo RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial) estabelece que são “indemnizáveis quaisquer sacrifícios impostos aos proprietários de solo que tenham efeitos equivalentes a uma expropriação” (artigo 7.º).
12. O ponto 1 do artigo 18.º do RJIGT estabelece que “a reserva de solo para infraestruturas urbanísticas, equipamentos e espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva, que tenham por objecto propriedade privada, determina a obrigatoriedade da respectiva aquisição pela Administração Pública”.
13. No artigo 24.º do RJIGT “as autarquias locais devem autonomizar nos seus planos de actividades e orçamento e nos documentos de prestação de contas os bens imóveis” (...) “que ficam afectos à prossecução de finalidades de política fundiária”. No ponto 2 do mesmo artigo, na alínea e), prevê expropriação por utilidade pública.
14. O artigo 56.º obriga os planos territoriais a “estabelecerem as orientações sobre a forma da respectiva execução”, avaliando, designadamente da “viabilidade jurídico-fundiária e da sustentabilidade económico-financeira das respectivas propostas” sendo obrigatório um plano de execução e de financiamento das acções, definindo “os modos e os prazos em que estas se processam e identifica os responsáveis pela execução e respectivas responsabilidades, obrigando ainda à sua inscrição nos planos de actividades e nos orçamentos municipais”.
15. O PDM de Cascais deve respeitar o princípio do tratamento igual de todos os proprietários de terrenos de solo urbano com localização e características idênticas dentro da mesma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG).

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

16. O terreno do Passo do Caçador reúne, para todos os efeitos, as características de um lote urbano, preparado para receber uma licença de construção e de utilização, não se colocando aqui a necessidade de uma operação de loteamento.
17. Não é sustentável, sob o ponto de vista económico, nem tem sentido numa lógica urbanística, ocupar 80% do terreno do Passo do Caçador com “espaço verde de recreio e produção” e “espaço verde de protecção e conservação”, a não ser que a Câmara Municipal de Cascais se disponha a expropriar o terreno para esse fim, pagando a justa indemnização. Classificar este terreno como “espaço verde” sem assumir a respectiva expropriação é ilegal.
18. A CERLENA apresenta, juntamente com esta reclamação, uma proposta urbanística, arquitectónica e paisagística, desenhada e ilustrada, a qual procura ir ao encontro de todas as preocupações ambientais, cénicas, funcionais e estéticas, configurando um empreendimento com viabilidade económica e financeira que irá reforçar “a vocação assumidamente turística” do sítio, assim como “as funções de centralidade de nível municipal” e oferecer “espaços residenciais que respeitam os mais elevados padrões de qualidade urbanística, onde a estrutura urbana existente enaltece os valores culturais existentes, permitindo-lhe assumir um importante papel ao nível do turismo nas suas diversas vertentes” (Regulamento do PDM de Cascais – artigo 126.º/UOPG7).
19. Requer-se que o terreno em causa seja objecto de uma sub-unidade operativa de planeamento e gestão, com os seguintes pressupostos e objectivos:
- Criação de um empreendimento turístico residencial e hoteleiro enquadrado por um amplo espaço verde;
 - A distribuição da área de construção pela utilização residencial e hoteleira é livre, dependendo do programa económico e financeiro do empreendimento;
 - Assegurar um acesso funcional e seguro a partir da Avenida Marginal;
 - Consolidar e melhorar a imagem do talude, em parte betonado, que margina a plataforma do caminho-de-ferro;
 - Estudar arquitectonicamente o enquadramento do volume edificado em harmonia com o volume e expressão dos edifícios existentes na envolvente;

Parâmetros de edificabilidade a aplicar cumulativamente:

- Superfície de pavimento máxima total — 13.600,00m² (excluindo o estacionamento em cave);
 - Índice de impermeabilização máximo — 0,45;
 - Altura máxima da fachada (para o lado da Avenida Marginal) — 20,00 m;
 - Número de pisos acima da cota de soleira — 6;
 - Número de pisos abaixo da cota de soleira (em meia cave) — 2;
 - Número de pisos abaixo da cota de soleira (para estacionamento e arrumos) — os necessários;
 - Dotação de estacionamento de acordo com estabelecido pelo Regulamento do PDM e Regulamento de Urbanização e Edificação Municipal.
20. A proposta da CERLENA assegura que mais de 60% do espaço fica livre e ajardinado, criando-se assim um espaço verde com cerca de 6.000,00 m² que, sendo privado, fica com acesso público associado à exploração hoteleira. Esta pretensão enquadra-se perfeitamente na morfologia do sítio, a qual é valorizada e dá uma solução estável a este espaço urbano que se encontra vazio. Respeita também o interesse público e os princípios da igualdade que foram estabelecidos na legislação urbanística a partir de 1998.
21. Propõe-se que o PDM de Cascais considere toda a parcela em “espaço residencial histórico” de modo a receber o empreendimento proposto. Nada há a obstar a que a “faixa terrestre de protecção costeira” fique destinada à construção de um jardim, considerando como parte dele a piscina localizada na planta da proposta.

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

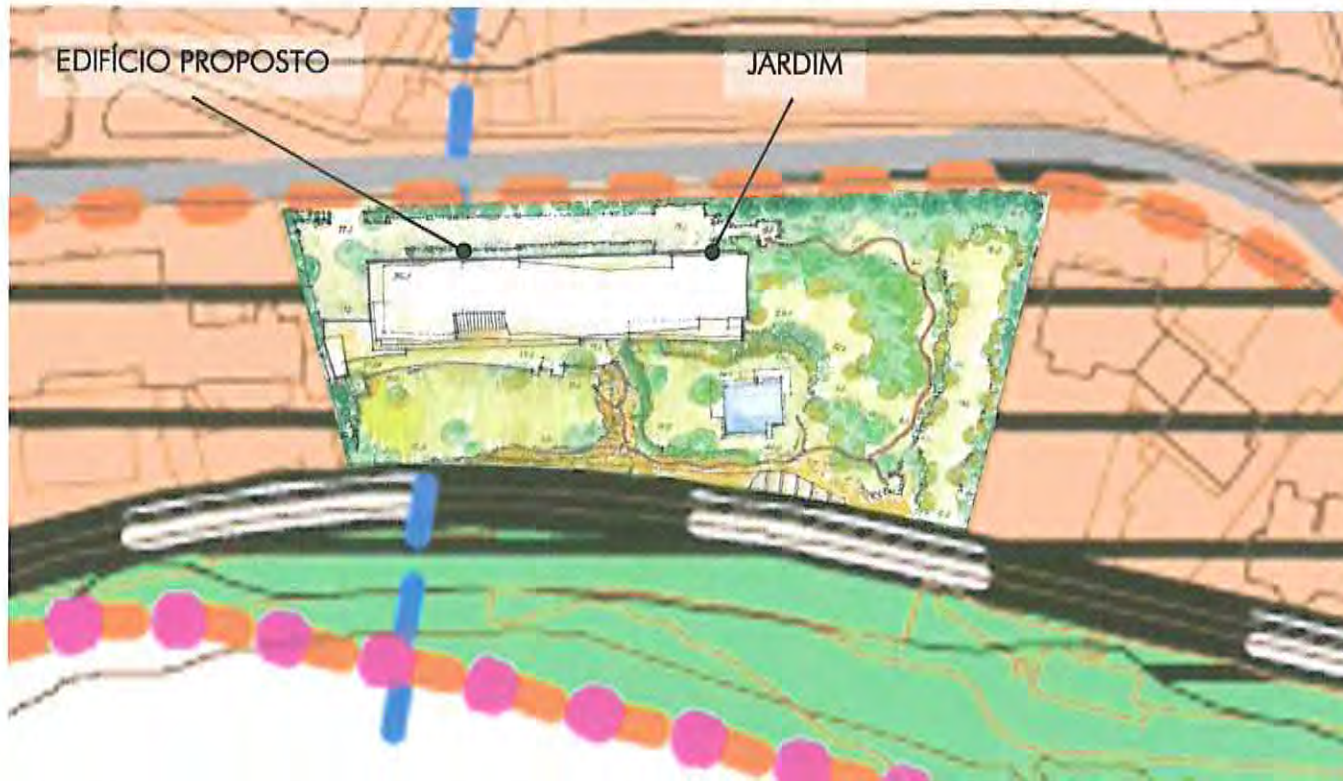


Figura 18. Proposta de ocupação do terreno a ser considerada na Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo.

Objectivamente, o melhor uso e a utilização mais rentável (highest and best use) deste prédio alcança-se com um programa em tudo idêntico ao do Hotel Intercontinental localizado no terreno confinante.

—
Seria vantajoso para o interesse público e para todos os envolvidos neste processo que, com bom senso, se criassem as condições para a realização do empreendimento pretendida pelo proprietário e que conceptualmente se apresenta no esboço perspéctico apresentado neste estudo. O Estado, que está condenado a pagar uma elevadíssima indemnização, seria dispensado de o fazer. O sector da construção civil beneficiaria de uma empreitada da ordem dos 30M€. Seriam criadas dezenas de postos de trabalho, o sítio ficaria valorizado em termos arquitectónicos, paisagísticos e urbanísticos e a CMC receberia milhões de euros em taxas e impostos.

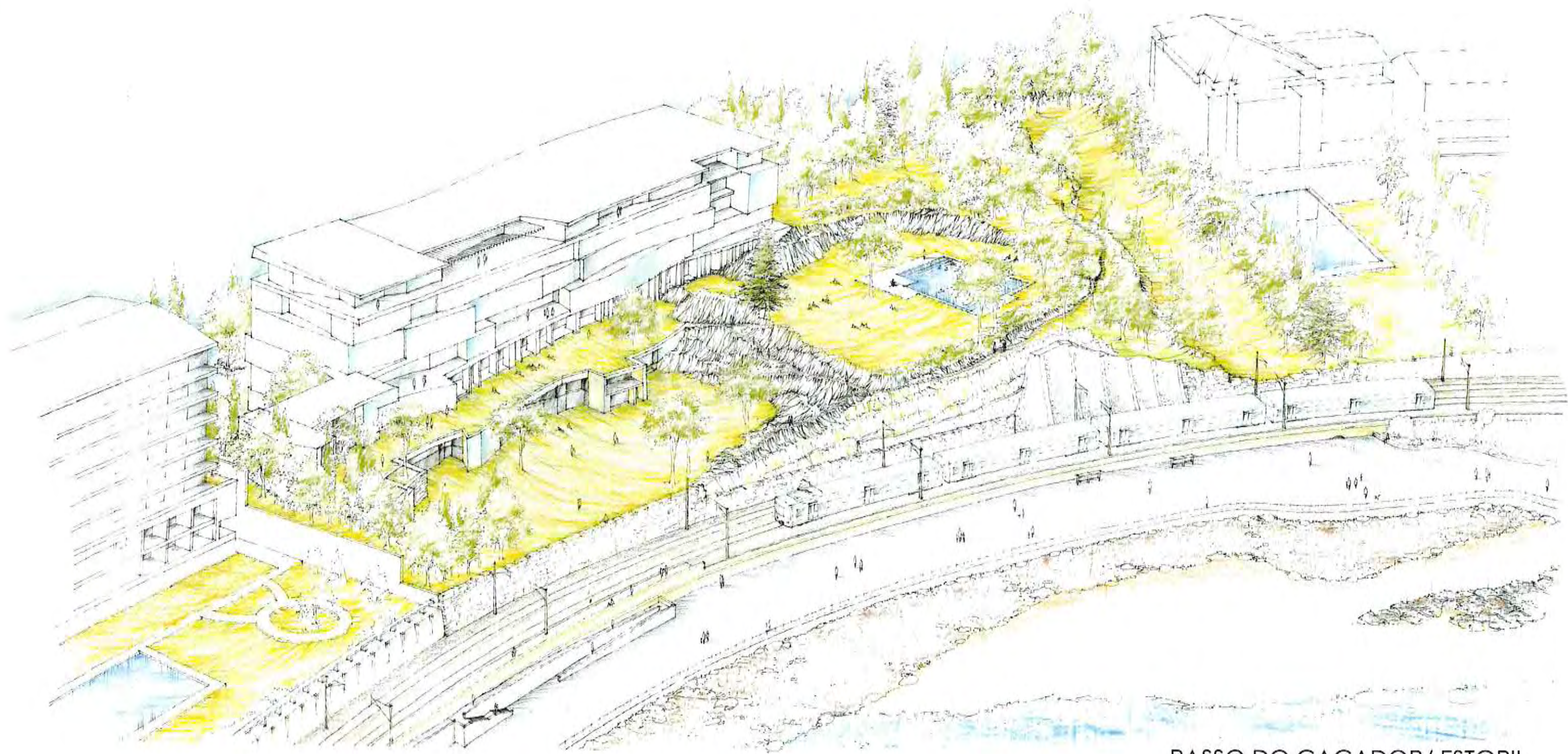


Figura 19. Estudo conceptual de uma proposta de composição urbanística e paisagística para ocupação do sítio da autoria do Professor Sidónio Pardal.

Sidónio Pardal

Lisboa, 29 de Dezembro de 2015

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS



PASSO DO CAÇADOR/ ESTORIL
estudo conceptual 1

Coord. Professor Doutor Sidónio Pardo
Colaboradores: Francisco Peixoto, Arq. Urb.
Marina dos Santos, Arq. Pais.



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

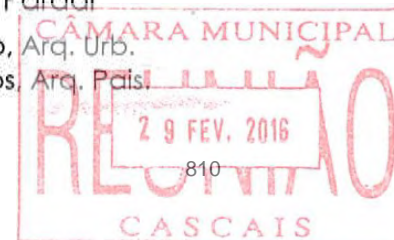


PASSO DO CAÇADOR/ ESTORIL
estudo conceptual 2

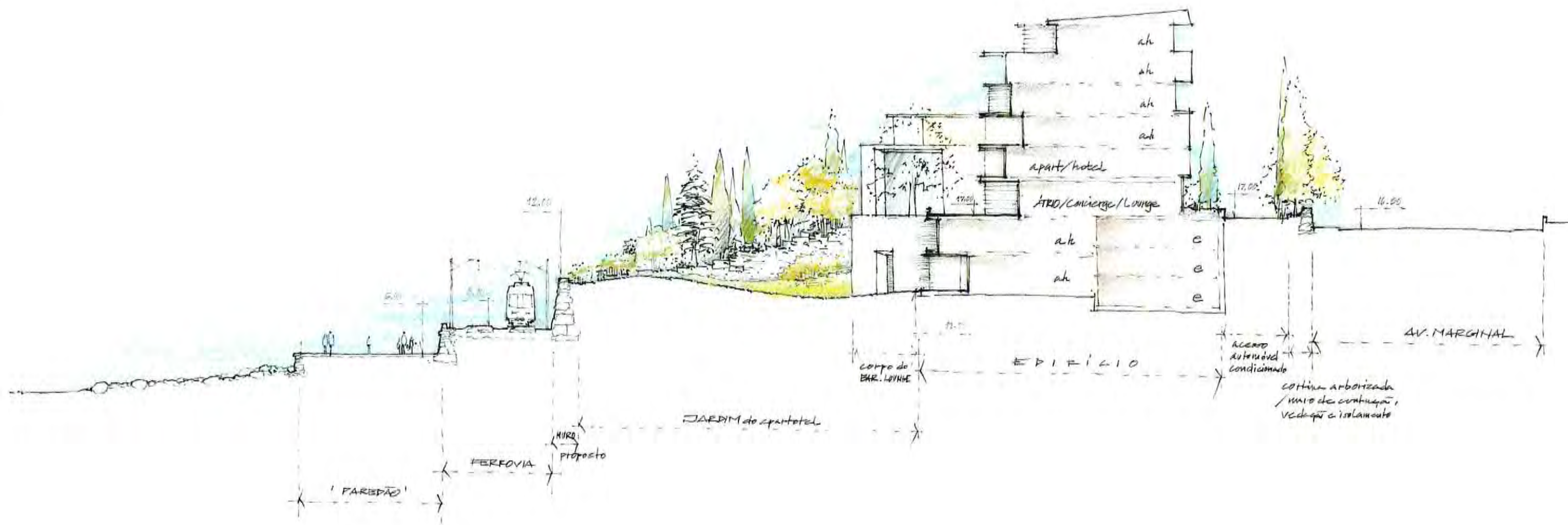
Coord. Professor Doutor Sidónio Pardal

Colaboradores: Francisco Peixoto, Arq. Urb.

Marina dos Santos, Arq. Pais.



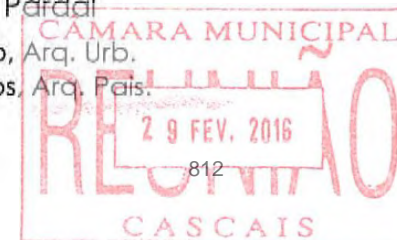
CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS



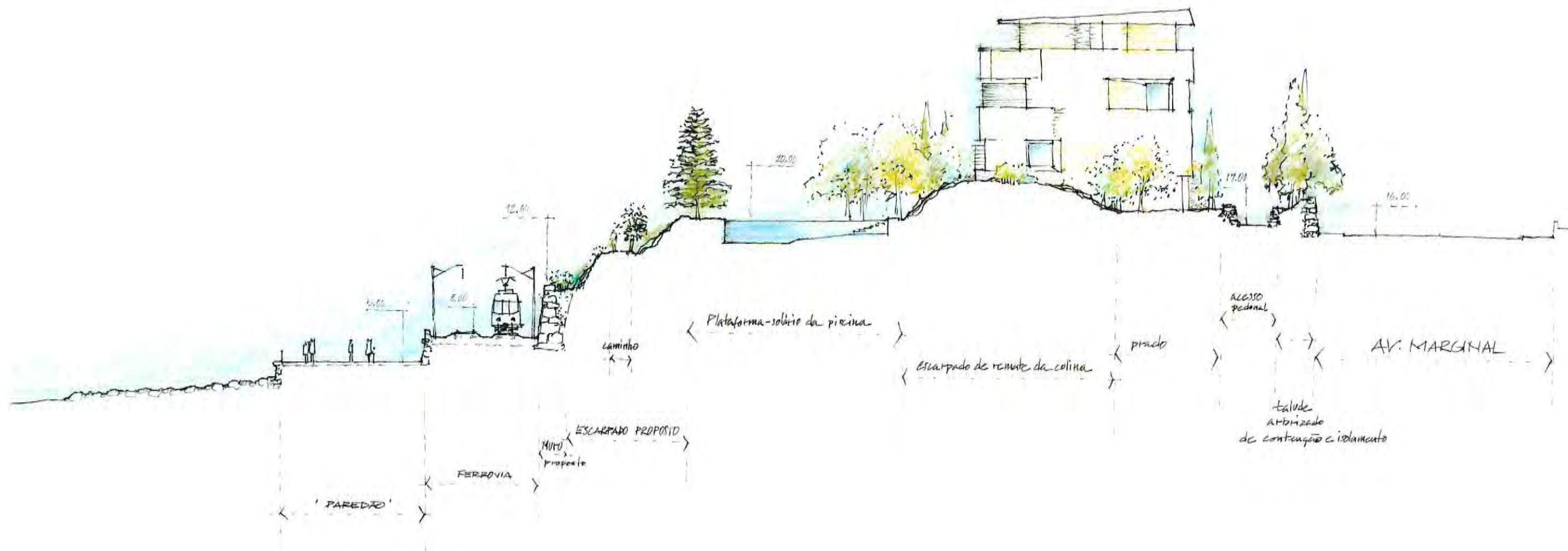
perfil AA'

PASSO DO CAÇADOR/ ESTORIL
estudo conceptual 3

Coord. Professor Doutor Sidónio Pardoal
Colaboradores: Francisco Peixoto, Arq. Urb.
Marina dos Santos, Arq. Pais.



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS



perfil BB'

PASSO DO CAÇADOR/ ESTORIL
estudo conceptual 4

Coord. Professor Doutor Sidónio Pardal

Colaboradores: Francisco Peixoto, Arq. Urb.
Marina dos Santos, Arq. Pais.



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:

Maria Adelaide M.S. M.F dos Santos - Plano Diretor Municipal-Participação Preventiva

<p><i>A 9 de 11 de 11</i></p> <p><i>8.1.16</i></p> <p>VITOR SILVA, Arqº Pais. Director DPE</p> <p>2.000 2016/01/11</p> <p>Ao GRUPO DE TRABALHO DA ALTERAÇÃO DO PDM, PARA O FIM DEVIDO.</p> <p><i>MP</i></p> <p>JOÃO MONTES PALMA, Arqº Chefe da DORT</p>	<p>O presente registo juntou-se ao processo na pasta "Alteração do PDM 2015 - Pasta 02.4"</p> <p>Rita Sousa 11.01.2016</p> <p>Ao presente registo anexa-se o registo E-DCID/2016/278, de 08.01.2016, por se tratar de uma notificação de data.</p> <p><i>AP</i></p> <p>13. Jan. 2016</p>
--	--

10

()

()

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
817
CASCAIS



Lima, Gameiro, Vasques, Antunes & Associados
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

DPC

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
Alvará Municipal
DCID-2016-170
Registo n.º SW 80651
Data: 07/01/2016
Assinatura: Flores

Em mão

Senhor Presidente da
Câmara Municipal de Cascais

Cascais, 7 de Janeiro 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)

Maria Adelaide Monteiro dos Santos Mota Ferreira dos Santos, viúva,
portador do B.I. nº 4883787, emitido pelos SIC de Lisboa em 22.01.2008,
contribuinte fiscal nº 128397136, residente na Avenida da República, nº 42, 6º,
1050-194 Lisboa, vem expor e requerer o seguinte:

A) O prédio da Requerente

1. A Requerente é proprietária e legítima possuidora de um lote de terreno destinado a construção identificado como lote nº 6, originado pelo Alvará de Loteamento nº 962, emitido em 4.03.1994, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha nº 06097/090394, cuja aquisição foi registada a seu favor pela inscrição Ap. 26/07.12.2004, inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias de Cascais e Estoril sob o artigo 13.032 (anterior artigo 10.297 da freguesia de Cascais), o qual confronta a

L. LIMA DOS SANTOS - IACINTO GAMEIRO - PAULO NEVES ANTUNES
JOÃO GONÇALO PIGNATELLI - PAULA VIEIRA PEREIRA - SANDRINA SERRA - TÂNIA NATÁRIO - JOANA LIMA HENRIQUES
- SÍLVIA DOS SANTOS MENDONÇA -

(Delegação) Casa da Eira / 25, Quinta da Marinha, 2750-004 Cascais / Tel. +351 213 635 728/ Fax. +351 210 909 162 / e-mail: lgvadogados@lgva.pt
(Sede) R. Gomes Freire, n.º 5, 1º dto., 1150-175 Lisboa / Tel. +351 213 121 180 / Fax. +351 213 121 189 / e-mail: lgvadogados@lgva.pt



11/10/2016

00

00

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

Norte com arruamento, a Sul com lote 4 e lote 8, a Nascente com lote 7 e a Poente com lote 5 - DOCS. 1 (certidão predial) e 2 (caderneta predial)

2. O referido lote de terreno, prédio urbano, com a área de 1.630m², tem definidos em alvará de loteamento e, conseqüentemente, tem gerado para a Requerente a obrigação anual de pagamento da contribuição autárquica e IMI, uma área de implantação de 326m² e uma área bruta de construção de 652m² - DOC. 3 (alvará de loteamento nº 962/94).
3. A Requerente procedeu à aquisição do referido lote de terreno para construção em 2004, com a finalidade de aí proceder à construção de moradia habitacional, ao abrigo do alvará de loteamento em vigor, emitido por essa Câmara Municipal.
4. Tal edificação acabou por não acontecer, por circunstâncias várias da sua vida pessoal.

B) O Alvará de Loteamento nº 962/94

5. O alvará de loteamento foi emitido em 4MAR94, ao abrigo do disposto no DL nº 448/91, de 29NOV, enquadrado no Plano de Urbanização da Quinta da Marinha, dando origem a 10 lotes para construção destinados a fogos unifamiliares afectos a habitação - Doc. 3.



00

00

CÂMARA MUNICIPAL
REQUISITO
29 FEV. 2016
CASCAIS

C) *O pedido de parecer sobre viabilidade construtiva*

6. Para o prédio em causa foi apresentado à Câmara Municipal de Cascais um pedido de viabilidade construtiva em 30.05.2012, que veio a ser registado sob o nº ENT-CRM/2012/8020 – DOC. 4.
7. Esse pedido de viabilidade foi objecto de parecer desfavorável datado de 28.08.2013 subscrito pela Senhora Chefe da DRUL, objecto de despacho de concordância do Senhor Director de Departamento (data ilegível), por sua vez objecto de despacho do Senhor Presidente, de 3.10.2013.
8. Tal Parecer podemos dividi-lo em duas partes:
 - a. Pela primeira parte fica-se a saber, ainda que genericamente, quais as diligências que a Câmara Municipal de Cascais (CMF) tem desenvolvido no sentido de obter uma clarificação para a questão da aplicabilidade do art. 17º do POOC Sintra-Sado, com uma determinada interpretação, aos lotes de terreno objecto de alvará de loteamento válido e em vigor;
 - b. A segunda parte visa responder ponto por ponto às questões formuladas pela ora Requerente.
9. Relativamente à primeira parte, faz-se referência a uma deliberação camarária, datada de 25.06.2012 (refere-se 2013 mas trata-se de manifesto erro material).



00

00

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

10. Por outro lado, faz-se referência a que, na dita proposta, se propunha que *"o artigo 17º do POOC não fosse aplicável aos lotes provenientes de alvará de loteamento face às legítimas expectativas dos seus proprietários"*, mais se propunha que tal deliberação fosse levada ao conhecimento da Agência Portuguesa do Ambiente (APA).
11. A surpresa da Requerente não podia ser maior, nunca tendo ouvido tal e não fazer qualquer sentido, dado que:
- se trata de um lote de terreno para construção com os parâmetros urbanísticos claramente definidos em alvará de loteamento válido e em vigor;
 - adquiriu, por compra, o lote de terreno em 2004, já depois da publicação do POOC, sem que alguma vez tenha sido alertada para a impossibilidade de construir no lote de terreno para construção adquirido para esse fim;
 - o loteamento deu origem a 10 lotes de terreno para construção, encontrando-se praticamente todos edificadas e consolidados;
 - confinantes com os lotes originados pelo loteamento em causa, encontram-se outros loteamentos, da Euronova, S.A., e da Guia, S.A., cujos lotes se encontram praticamente todos edificadas;
 - desde 2004 que a Câmara Municipal de Cascais tem emitido licenças e autorizações de construção para os diversos lotes dos vários loteamentos, incluindo o que deu origem ao lote da Requerente;
 - as licenças e autorizações têm sido para edificação de moradias habitacionais e para outros fins, designadamente turísticos;
 - o ordenamento previsto no(s) alvará(s) de loteamento ficaria seriamente comprometido se tal informação fosse correcta, além de



00

00

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

gerar para as entidades públicas envolvidas, designadamente o Município de Cascais, obrigações indemnizatórias avultadíssimas;

- h. o alvará de loteamento nº 962 titula uma licença administrativa de edificabilidade, prevendo expressamente a possibilidade de construir, onde construir, o que construir e dentro de que parâmetros.

12. Aos 5.11.2013, a Requerente apresentou pedido de esclarecimentos, cujo requerimento veio a ser registado sob o nº SW 11390 – DOC. 5.

13. Em Janeiro de 2014, a Requerente foi notificada da resposta camarária, que continha em anexo cópia da deliberação camarária de 25.06.2012, e do Parecer da Senhora Chefe da DRUL, de 18.11.2013, objecto de despacho de concordância do Senhor Director do Departamento, de 27.11.2013. – DOC. 6.

14. No referido Parecer fez-se constar, entre outros, o seguinte:

Em lote de terreno originado por alvará de loteamento, se abrangido pela área de desenvolvimento singular do PooC sintra sado a que se reporta o seu artigo 17º, não são admitidas novas construções, bem como ampliação das existentes; / A Câmara já promoveu várias diligências no sentido de solucionar a situação, designadamente apresentando propostas de revisão ou anulação artigo 17º do POOC. Atendendo à abrangência e complexidade da matéria em causa, mantêm-se os serviços a analisar e ponderar a aplicabilidade de outras medidas.



1000

00

00

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
827
CASCAIS

15. A 20.08.2015, a Requerente, perante o interesse manifestado por terceiro na aquisição do lote de terreno, desde que o mesmo tivesse viabilidade construtiva, celebrou um Acordo de Reserva, para efeitos de posterior celebração de contrato-promessa de compra e venda, pelo qual o prédio seria prometido vender/comprar pelo preço de 1.700.000€, subordinado à referida viabilidade construtiva, mediante a apresentação de PIP para o efeito – DOC. 7.
16. Tendo a promitente compradora, entretanto, tido conhecimento que a Câmara Municipal de Cascais não estava a autorizar a construção nos lotes de terreno originados por alvará de loteamento enquanto não estivesse esclarecida a questão da aplicabilidade do art. 17º do POOCSS, dado o tempo que tal situação poderia demorar, desinteressou-se do negócio e a Requerente teve que devolver o sinal entretanto recebido.
17. Como, ainda assim, tinha a Requerente contratado Gabinete de Arquitectos, e pago, a elaboração de PIP, entendeu por bem apresentar o mesmo à Câmara Municipal de Cascais, que veio a ser registado sob o nº WW78763, de 26.11.2015, o qual se encontra pendente de apreciação – DOC. 8,
18. O qual foi recentemente objecto de proposta de rejeição liminar, com fundamento na suposta violação do art. 17º do POOCSS, encontrando-se na fase de audiência prévia – DOC. 9

1

00

01

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

D) O Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE): consultas a entidades externas

19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. 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.



1
2
3
4

00

00

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

23. Nesta conformidade, por força das leis em vigor, não havia nem há lugar a quaisquer consultas seja do Instituto da Conservação da Natureza (agora integrado na Agência Portuguesa do Ambiente - APA) seja de outra qualquer no âmbito do procedimento de comunicação prévia para construção em qualquer lote originado por alvará de loteamento em vigor, em especial o Alvará nº 962/94.
24. 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.
25. 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.
26. 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



11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
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
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

00

00

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
833
CASCAIS

obter o parecer prévio desta entidade, alegando que o alvará não definia os parâmetros urbanísticos necessários.

27. 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.*



1
2
3
4

00

00

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
835
CASCAIS

Tanto mais que a lei fala em entidades exteriores ao Município, sejam elas quais sejam em determinado momento."

28. 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.

29. 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*

30. 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; (...);"

"7 – O disposto nos nºs 4 a 6 não é aplicável à área de intervenção do POOC Sintra-Sado."



1000

00

02

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

31. 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 aos alvarás de loteamento em área de Desenvolvimento Singular (Regulamento do PDM de Cascais 1997) não se verificaria no caso vertente por força do nº 7 do mesmo artigo, na medida em que os lotes estejam abrangidos pelo POOCSS.

32. 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,

33. 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).

34. 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,

35. Designadamente das emitidas ao abrigo de pareceres prévios e vinculativos do PNSC e do ICN,



1
2
3
4

20

01

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

36. Teve que necessariamente ressaltar as mesmas, o que expressamente fez no dito art. 17º do POOCSS.

37. 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.



1
2
3
4
5

00

01

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
841
CASCAIS

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."

38. 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."

39. Ora, se bem atentarmos nos "conflitos de ordenamento" elencados no Relatório - ou seja, os casos em que o POOCSS conflituava com os PDM's, e, conseqüentemente, tem que prevalecer o regime fixado no POOCSS em prejuízo dos usos definidos nos planos municipais -,

40. 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".

41. 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



20

21

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

e em vigor, certamente teria incluído tais áreas em Unidades Operacionais de Planeamento e Gestão (UOPG's),

42. 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.
43. 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.
44. Ora, o que é certo é que nenhum dos lotes do alvará 962/94 é parte integrante ou sequer confina com o limite da UOPG8.
45. 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 962/94, não foi intenção do "legislador" do POOCSS estabelecer qualquer regime incompatível com o previsto no PDM de Cascais de 1997.
46. 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 962/94.



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

47. E a área abrangida pelo Alvará nº 962/94 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.”.

00

01

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
847
CASCAIS

48. A área abrangida pelo Alvará de Loteamento nº 962/94 confina com a área abrangida pela parte sul do Alvará de Loteamento nº 973/95.

49. 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



00

01

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

alvarás. *(negrito nosso)*

50. 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.
51. Note-se, aliás, que, dos 10 lotes originados pelo Alvará de loteamento nº 962/94, 8 encontram-se edificados (sendo que, curiosamente, o Lote 6, da Requerente, é o que se situa mais a Norte, longe da Orla Marítima ...), tal como se encontram edificadas as construções previstas na generalidade dos lotes originados pelo Alvará de Loteamento nº 973/95, além de outras edificações não integradas em loteamentos,
52. 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.
53. Esta ressalva os direitos adquirido 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.
54. Portanto, nunca o art. 17º do POOCSS poderá ser interpretado como estabelecendo condicionamento às construções previstas nos alvará de loteamento em vigor, antes pelo contrário, garante-as.



10
11
12
13

00

01

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
851
CASCAIS

55. 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.
56. Aliás, a não ser assim, não teria sido possível realizar as obras de urbanização fixadas no Alvará nº 962/94, com a conseqüente caducidade do mesmo
57. 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.
58. 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.
59. Neste caso, o PDM de Cascais de 1997 quase funcionou como Plano de Pormenor, tal foi o detalhe na previsão do empreendimento Euronova Sul -



10
11
12
13

00

00

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

Alvará de Loteamento nº 973/95 -, cuja área, a Sul, confina com a área abrangida pelo Alvará de Loteamento nº 962/94, aqui em causa.

60. O pensamento legislativo não é o que se refere na interpretação que tem sido feita.

61. 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.

62. Ora, existindo uma licença de loteamento, válida e eficaz que, note-se, criou um lote urbano destinado a construção, objecto de salvaguarda expressa,

63. 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*

64. 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.



100

100

100

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

65. Com efeito, é juridicamente inaceitável e impossível a restrição indefinida de direitos consagrados em licença administrativa legal e validamente emitida e em vigor.
66. 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),
67. E, ainda assim, tendo tal restrição que constar de norma expressa e inequívoca.
68. 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

00

00

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

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).

69. 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.

70. 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).

71. 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 Maças 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

1
2
3
4

90

5

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

pormenor (...). / Ora, como é óbvio, a vigência de medidas preventivas, sendo como é um condicionamento 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."

72. 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.*)

73. Ou seja, tais restrições preventivas teriam caducado um ano após a entrada em vigor do Regulamento do POOCSS, i.e., 30JUN2004.

74. 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.

00

0

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

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*

75. 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.

76. Por outro lado, a "exceção da exceção" prevista no nº 7 do art. 43º do Regulamento do POPNSC, pela mesma ordem de ideias, nunca poderia funcionar no caso vertente por os lotes do alvará de loteamento nº 962/94 estarem abrangidos pela área de intervenção do POOCSS.

77. 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*,

78. O que, no caso concreto, o POOCSS não faz, na medida em que o classifica como abrangido por uma área de desenvolvimento singular.

79. 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",



10
11
12
13

14

15

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
863
CASCAIS

80. 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.

81. 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.

82. 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 962/94 como de desenvolvimento singular (art. 17º e peças desenhadas do POOCSS), não havendo, portanto, qualquer incompatibilidade nem dúvidas.

83. 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).

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

84. Ora, no caso vertente, a construção no lote originado pelo alvará de loteamento nº 962/94, 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,
85. 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.
86. 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:
- a) *“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);
 - b) 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);
 - c) Há que presumir que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados (nº 3).

VI
1
15
1

10

1

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
867
CASCAIS

87. 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,

88. 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 962/94 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.



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

H) *Ofensa de Conteúdo Essencial de Direito Fundamental*

89. 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.
90. 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. i)) – **negritos nossos**).
91. 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.
92. 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.,
93. 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

1
2
3
4

105

()

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
871
CASCAIS

indubitavelmente titulares dos direitos de construção conforme neles previstos.

94. 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 e IMI),
95. 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.
96. 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.
97. 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.**

(03)

(0)

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

I) Princípios aplicáveis à actividade planificatória

98. 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



1002

(2)

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

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

18

5

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
877
CASCAIS

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 - (...).

99. 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).

100. Da resenha supra, resulta evidente que nunca o legislador do Plano poderia deixar de ter tais princípios em consideração,

101. Sob pena de inquirar qualquer acto administrativo de indeferimento que viesse a ser praticado sem ponderar equilibradamente os interesses em presença, por manifesta desproporção.

Acresce o seguinte,



10
11
12
13

14

15

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

102. 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"*.
103. 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.
104. 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.
105. 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

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

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.

106. 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).

107. 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.

108. Com efeito, e a talhe de foice, diga-se, apelando ao já mencionado DL n.º 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



1
2
3
4

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

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;

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;

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

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

109. 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.

110. 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,



4
1
2
3
4

136

()

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
887
CASCAIS

estaria vedada e constituiria uma limitação desproporcionada aos interesses dos particulares.

J) Alteração ao PDM de Cascais para integração dos programas sectoriais (POCCSS e POPNSC)

111. 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.

112. 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.

113. 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.

114. 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.



10
11
12

13

14

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
889
CASCAIS

115. 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.
116. 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.
117. É a altura certa para que a CMC - allás, em coerência com a posição por si assumida na deliberação de 25.06.2012, e sem prejuízo de se entender que a sua actuação tem sido ilegal ao não admitir a edificação nos lotes originados por alvará de loteamento -, 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.

* * *



10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
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
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

500

0

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
891
CASCAIS

Termos em que se requer que o Regulamento 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: 9 documentos e procuração forense

E.D.

O Advogado

Paulo Neves Antunes
Advogado
Céd. Prof. 10689I
pna-10689I@adv.oa.pt
Casa da Eira / 25, Quinta da Marinha
2750-004 Cascais
T: +351 213 635 728/F: +351 210 909 162



10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
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
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

076

0

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
893
CASCAIS

registo predial
online

DOC.1

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-1189-68149-110503-006097

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: " Quinta da Marinha "

ÁREA TOTAL: 1630 M2

ÁREA DESCOBERTA: 1630 M2

MATRIZ nº: 10297 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

** COMPOSIÇÃO: Terreno para construção - lote 6.

** CONFRONTAÇÕES: Norte, arruamento; sul, lotes 4 e 8; nascente, lote 7 e poente, lote 5.

** Desanexado do nº 03507.

** Reprodução por extractação da descrição e Av. 01.

O(A) Ajudante

Emília Maria Morgado Colaço

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 25 de 1994/03/09 - Autorização de Loteamento

**EMISSÃO DE ALVARÁ DE LOTEAMENTO nº 962 de 4 de Março de 1994 - Especificações: 10 lotes de terreno, numerados de 1 a 10 a que correspondem as áreas de construção total de 8.000m2, sendo 980m2 para o lote 1; 896m2 para o lote 2; 900m2 para o lote 3; 892m2 para o lote 4; 640m2 para o lote 5; 652m2 para o lote 6; 720m2 para o lote 7; 680m2 para o lote 8; 680m2 para o lote 9; 960m2 para o lote 10, destinados a habitação, constituídos por um fogo cada.

**Reprodução da inscrição F-1 da ficha nº 3 507.

O(A) Ajudante

Emília Maria Morgado Colaço

AP. 26 de 2004/12/07 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MARIA ADELAIDE MONTEIRO DOS SANTOS MOTA FERREIRA DOS SANTOS

Viúvo(a)

Morada: Av. da República, 77, 5º

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** GERHARDE HANS FAUSER

Casado/a com UTE FAUSER no regime de Comunhão geral

Morada: Tubinger Strasse 21 71696 Remseck

Localidade: Germany

** UTE FAUSER

Casado/a com GERHARDE HANS FAUSER no regime de Comunhão geral

Morada: Tubinger Strasse 21 71696 Remseck

Localidade: Germany

** Reprodução da inscrição G-3.

O(A) Ajudante

Emília Maria Morgado Colaço

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 19-11-2015 e válida até 19-05-2016



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

Dol. 2

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 08 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CASCAIS E ESTORIL

ARTIGO MATRICIAL: 13032 NIP:

Descrito na C.R.P. de : CASCAIS **sob o registo nº:** 6097

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 03 - CASCAIS (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 10297

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: QTA DA MARINHA **Lote:** 6 **Lugar:** CASCAIS **Código Postal:** 2750-004 CASCAIS

CONFRONTAÇÕES

Norte: ARRUAMENTO **Sul:** LOTES 4 E 8 **Nascente:** LOTE 7 **Poente:** LOTE 5

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

Descrição: PRÉDIO URBANO COMPOSTO DE TERRENO DESTINADO A CONSTRUÇÃO COM UMA ÁREA DE 1630M2.

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.630,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 326,0000 m² **Área bruta de construção:** 652,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1995 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €554.413,16 **Determinado no ano:** 2013

Percentagem para cálculo da área de implantação: 40,00 % **Tipo de coeficiente de localização:** Habitação

Coordenada X: 84.447,00 **Coordenada Y:** 193.203,00

$$\frac{Vt}{590.440,00} = \frac{Vc}{600,00} \times \left(\frac{A}{652,0000} \times \frac{\%}{40,00} + \left(\frac{Ac}{16,3000} + \frac{Ad}{3,2800} \right) \right) \times \frac{Cl}{3,00} \times \frac{Ca}{1,00} \times \frac{Cq}{1,170}$$

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 + 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 n.º 2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod1 do IMI nº : 444068 **Entregue em :** 2004/12/07 **Ficha de avaliação nº:** 794955 **Avaliada em :** 2005/11/19

TITULARES

Identificação fiscal: 128397136 **Nome:** MARIA ADELAIDE MONTEIRO DOS SANTOS MOTA FERREIRA DOS SANTOS

Morada: AV REPUBLICA N 42 6, LISBOA, 1050-194 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 1º C.N.CASCAIS



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1503 - CASCAIS-1.

Obtido via Internet em 2015-12-27

O Chefe de Finanças

(Filipe António Conceição Alves)





S. R.
CÂMARA MUNICIPAL
DE
CASCAIS

DOC 3

ALVARÀ DE LOTEAMENTO Nº. 962

--- Nos termos do artº. 28º, do Decreto-Lei nº. 448/91, de 29 de Novembro, é emitido o ALVARÀ DE LOTEAMENTO Nº. 962 em nome de **DUVATEC - PROJECTOS E CONSTRUÇÕES, Lda. e SUPEROBRA - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, Lda.** portadores dos cartões de pessoa colectiva nºs 501102043 e 502703970, e com sedes respectivamente, na Quinta da Cruz de Pôpa em Alcabideche, 2765 Estoril, e Rua sacadura Cabral, nº. 24-A, em S. Pedro do Estoril, 2765 Estoril, através do qual é licenciado o loteamento do prédio sito em Quinta da Marinha, freguesia de Cascais, deste Concelho, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o nº. 3507 e omissos na matriz predial, inscrito a favor dos loteadores sob a cota G-2 e que confronta do Norte com Quinta da Marinha e João Pedro Bourbon, do Sul com Estrada Marginal, do Nascente e do Poente com Quinta da Marinha.

--- A operação do loteamento, bem como a confirmação do acto tácito formado, foram aprovados por deliberação camarária de 30 de Dezembro de 1993, respeita o disposto no Plano de Urbanização da Quinta da Marinha e apresenta, de acordo com a planta que constitui o anexo I, as seguintes características:-----

--- O prédio a lotear tem a área 20.000 m², a que corresponde a área total de construção de 8.000 m² e o volume total de construção de 24.000 m³ com o número de lotes e respectivas áreas, finalidade, área de implantação, área de construção, número de pisos e número de fogos de cada um, conforme a seguir se indica:-----

--- LOTE 1 - 2450 m² - habitação - 490 m² - 980 m² - 2 + cv ou sótão - 1 fogo.

--- LOTE 2 - 2240 m² - habitação - 448 m² - 896 m² - 2 + cv ou sótão - 1 fogo.



- LOTE 3 - 2250 m² - habitação - 450 m² - 900 m² - 2 + cv ou sótão - 1 fogo.
- LOTE 4 - 2230 m² - habitação - 446 m² - 892 m² - 2 + cv ou sótão - 1 fogo.
- LOTE 5 - 1600 m² - habitação - 320 m² - 640 m² - 2 + cv ou sótão - 1 fogo.
- LOTE 6 - 1630 m² - habitação - 326 m² - 652 m² - 2 + cv ou sótão - 1 fogo.
- LOTE 7 - 1800 m² - habitação - 360 m² - 720 m² - 2 + cv ou sótão - 1 fogo.
- LOTE 8 - 1700 m² - habitação - 340 m² - 680 m² - 2 + cv ou sótão - 1 fogo.
- LOTE 9 - 1700 m² - habitação - 340 m² - 680 m² - 2 + cv ou sótão - 1 fogo.
- LOTE 10 - 2400 m² - habitação - 480 m² - 960 m² - 2 + cv ou sótão - 1 fogo.

--- No lote 1 deverá ser registado o ónus de passagem do ramal de ligação do esgoto do lote 10.

--- Condicionantes do licenciamento.

--- Os loteadores ficam sujeitos ao pagamento da taxa do montante de 6.320.000\$

(seis milhões trezentos e vinte mil escudos) pela realização de infraestruturas

urbanísticas e a concessão de licenciamento da operação de loteamento, sendo a

referida taxa calculada sobre a área de construção (8.000 m² x 790\$00).

--- Os encargos com o estabelecimento da rede de distribuição de energia elé-

ctrica e da rede de iluminação dos arruamentos e referentes à urbanização

serão suportados pelos loteadores, tendo os mesmos apresentado caução no mon-

tante de 12.287.000\$00 (doze milhões duzentos e oitenta e sete mil escudos)

mediante garantia bancária nº. 220 928, emitida pelo Banco Espírito Santo

e Comercial de Lisboa.

--- Os arruamentos de acesso ao loteamento são propriedade da Euronova e estão

aprovados no estudo apresentado conforme processo nº. 1690/93, sendo por con-

seguinte da responsabilidade da Euronova, conforme declaração junta ao pro-

cesso através do requerimento 9604/93.



MAI
C
CÂMARA MUNICIPAL
DE
CASCAIS

--- Para garantir a execução das obras de urbanização, e dado a Euronova ainda não ser detentora do respectivo alvará, os loteadores apresentaram garantia bancária nº. 219 956, emitida pelo Banco Espírito Santo e Comercial de Lisboa, no montante de 23.500.000\$00 (vinte e três milhões e quinhentos mil escudos), como caução a que se refere o artº. 24º. do Decreto-Lei 448/91.

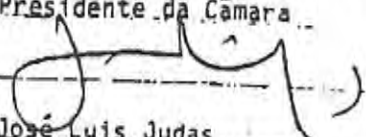
--- No caso de a Euronova não iniciar as obras e os loteadores o pretenderem fazer, de acordo com a autorização dada, deverão os mesmos requerer o licenciamento das referidas obras, ficando desde já estipulado o prazo de execução de 2 anos e o prazo de garantia de 1 ano, bem como deverão apresentar alvará de empreiteiro de obras públicas de classe 2 ou equivalente.

--- Os titulares do alvará, em cumprimento do disposto no nº. 1 do artº. 34º. do Decreto-Lei 448/91, deverá remeter, no prazo de 30 dias, a contar da data da sua emissão, cópia do alvará para a Comissão de Coordenação Regional de Lisboa e Vale do Tejo, a qual será obrigatoriamente acompanhada das plantas a que se refere o nº. 2 do artº. 29º. do citado diploma legal.

--- Dado e passado para que sirva de título aos requerentes e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei nº. 448/91, de 29 de Novembro.

--- Cascais, 4 de Março de 1994

O Presidente da Câmara


José Luis Judas



11
12
13
14
15

616

63

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS



30/5/12

DOC 4

Senhor Presidente da
Câmara Municipal de Cascais

Cascais, 29 de Maio de 2012

Assunto: alvará de loteamento nº 962/94; lote de terreno para construção nº 6; validade e eficácia; POOC Sintra-Sado

Maria Adelaide Monteiro dos Santos Mota Ferreira dos Santos, viúva, portador do B.I. nº 4883787, emitido pelos SIC de Lisboa em 22.01.2008, contribuinte fiscal nº 128397136, residente na Avenida da República, nº 42, 6º, 1050-194 Lisboa, vem expor e requerer o seguinte:

1. A Requerente é proprietária e legítima possuidora de um lote de terreno destinado a construção identificado como lote nº 6, originado pelo Alvará de Loteamento nº 962, emitido em 4.03.1994, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha nº 06097/090394, cuja aquisição foi registada a seu favor pela inscrição Ap. 26/07.12.2004, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Cascais sob o artigo 10.297, o qual confronta a Norte com arruamento, a Sul com lote 4 e lote 8, a Nascente com lote 7 e a Poente com lote 5.
2. O referido lote de terreno, prédio urbano, com a área de 1.630m², tem definidos em alvará de loteamento e, conseqüentemente, tem gerado para a Requerente a obrigação anual de pagamento do correspondente IMI, uma área de implantação de 326m² e uma área bruta de construção de 652m².
3. A Requerente procedeu à aquisição do referido lote de terreno para construção em 2004, com a finalidade de aí proceder à construção de moradia habitacional, ao abrigo do alvará de loteamento em vigor, emitido por essa Câmara Municipal.
4. Tal edificação acabou por não acontecer, por circunstâncias várias da sua vida pessoal.
5. Recentemente, a Requerente recebeu uma proposta firme de compra do lote em causa, tendo-se chegado a acordo com o proponente relativamente a todos os aspectos essenciais do negócio.
6. Sucede que o referido proponente se dirigiu agora à Requerente, manifestando-lhe a sua surpresa por ter ouvido dizer, junto da Câmara Municipal de Cascais, que esta edilidade não autorizava construções na



área de intervenção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado (POOC), de 2003.

7. Obviamente, comunicou à Requerente que, assim, não continuava Interessado no negócio, por não pretender adquirir um lote de terreno destinado a construção onde não é autorizada construção.
8. A surpresa da Requerente não podia ser maior, nunca tendo ouvido tal e não fazer qualquer sentido, dado que:
 - a. se trata de um lote de terreno para construção com os parâmetros urbanísticos claramente definidos em alvará de loteamento válido e em vigor;
 - b. adquiriu, por compra, o lote de terreno em 2004, já depois da publicação do POOC, sem que alguma vez tenha sido alertada para a impossibilidade de construir no lote de terreno para construção adquirido para esse fim;
 - c. o loteamento deu origem a 10 lotes de terreno para construção, encontrando-se praticamente todos edificadas e consolidados;
 - d. confinantes com os lotes originados pelo loteamento em causa, encontram-se outros loteamentos, da Euronova, S.A., e da Guia, S.A., cujos lotes se encontram praticamente todos edificadas;
 - e. desde 2004 que a Câmara Municipal de Cascais tem emitido licenças e autorizações de construção para os diversos lotes dos vários loteamentos, incluindo o que deu origem ao lote da Requerente;
 - f. as licenças e autorizações têm sido para edificação de moradias habitacionais e para outros fins, designadamente turísticos;
 - g. o ordenamento previsto no(s) alvará(s) de loteamento ficaria seriamente comprometido se tal informação fosse correcta, além de gerar para as entidades públicas envolvidas, designadamente o Município de Cascais, obrigações indemnizatórias avultadíssimas;
 - h. o alvará de loteamento nº 962 titula uma licença administrativa de edificabilidade, prevendo expressamente a possibilidade de construir, onde construir, o que construir e dentro de que parâmetros.



Termos em que, nos termos e ao abrigo do disposto nos arts. 7º, nº 1, al. a), 9º, nº 1, al. a), 61º, 64º e 65º, todos do CPA, e no art. 110º do DL nº 555/99, de 16.12, requer lhe sejam prestadas as seguintes informações:

- a) o alvará de loteamento nº 962, emitido em 4.3.1994 pela Câmara Municipal de Cascais, encontra-se válido e em vigor?
- b) existe alguma restrição (legal e ou regulamentar ou outra), à edificabilidade no lote nº 6 do Alvará de Loteamento nº 962, no respeito dos parâmetros neste definidos? Se existir, qual é esse impedimento?
- c) quais as licenças, autorizações ou comunicações prévias, emitidas pelos órgãos competentes do Município de Cascais, desde 2003 até à presente data, que tiveram por objecto os lotes de terreno originados pelos alvarás de loteamento que se insiram na área do POOC Sintra-Sado, incluindo na Quinta da Marinha?
- d) quais os processos administrativos de licenciamento, autorização ou comunicação prévia em curso na Câmara Municipal de Cascais que tenham por objecto os lotes de terreno originados pelos alvarás de loteamento que se insiram na área do POOC Sintra-Sado, incluindo na Quinta da Marinha?

E.D.

A Requerente

B.I. nº 4883787, emitido em 22.01.2008 pelos SIC de Lisboa

Inaia Adelaide Jotta Ferreira do Santos





Comprovativo

30-05-2012 9:36:12

Identificador do Processo

Ent-CRM/2012/8020

Nome do Cliente

Maria Adelaide Monteiro dos Santos M. Ferreira dos Santos

Assunto

Solicita informações sobre o alvará de loteamento nº 962, emitido em 04/03/1994 (lote de terreno para construção nº 6) Maria Adelaide Ferreira dos Santos

Classificação

Data De Entrada

30-05-2012 0:00:00



30/10
DOC 5

Senhor Presidente da
Câmara Municipal de Cascais

Cascais, 30 de Outubro de 2013

Assunto: alvará de loteamento nº 962/94; lote de terreno para construção nº 6; validade e eficácia; POOC Sintra-Sado; m/requerimentos de 30.05.2012 nº Ent-CRM/2012/8020 e de 02.08.2013 nº SW7290; v/Parecer de 28.08.2013; Despacho de 3.10.2013

Maria Adelaide Monteiro dos Santos Mota Ferreira dos Santos, viúva, portador do B.I. nº 4883787, emitido pelos SIC de Lisboa em 22.01.2008, contribuinte fiscal nº 128397136, residente na Avenida da República, nº 42, 6º, 1050-194 Lisboa, vem expor e requerer o seguinte:

1. A Requerente foi notificada do Parecer de 28.08.2013, subscrito pela Senhora Chefe da DRUL, objecto de despacho de concordância do Senhor Director de Departamento (data ilegível), por sua vez objecto de despacho do Senhor Presidente, de 3.10.2013.
2. Tal Informação foi prestada na sequência do pedido formulado pela Requerente aos 30.05.2012, reiterado aos 2.08.2013 na ausência de resposta.
3. Tal Parecer podemos dividi-lo em duas partes:
 - a. Primeira parte, dos nºs 1 a 8 (primeira parte);
 - b. Segunda parte, nº 8, als. a) a d).
4. Pela primeira parte fica-se a saber, ainda que genericamente, quais as diligências que a Câmara Municipal de Cascais (CMF) tem desenvolvido no sentido de obter uma clarificação para a questão da aplicabilidade do art. 17º do POOC Sintra - Sado, com uma determinada interpretação, aos lotes de terreno objecto de alvará de loteamento válido e em vigor.
5. A segunda parte visa responder ponto por ponto às questões formuladas pela ora Requerente.



6. Relativamente à primeira parte, faz-se referência a uma deliberação camarária, datada de 25.06.2012 (refere-se 2013 mas trata-se de manifesto erro material), que se desconhece e cuja cópia desde já se requer, assim como dos documentos que tenham instruído tal proposta.
7. Por outro lado, faz-se referência a que, na dita proposta, se propunha que "o artigo 17º do POOC não fosse aplicável aos lotes provenientes de alvará de loteamento face às legítimas expectativas dos seus proprietários", mais se propunha que tal deliberação fosse levada ao conhecimento da Agência Portuguesa do Ambiente (APA).
8. Não se diz se a proposta foi ou não aprovada, presumindo-se que sim dado que, no ponto seguinte, se afirma que a proposta foi remetida à APA.
9. Admitindo que tenha sido aprovada a proposta submetida a deliberação camarária, a questão que se impõe, e que no Parecer ora notificado não permanece por responder, é a seguinte:

perante uma pretensão de um proprietário de lote de terreno originado por alvará de loteamento válido e em vigor abrangido pela área de intervenção do POOC Sintra-Sado, a CMC autoriza ou não autoriza, desde já, ao abrigo ou não da deliberação camarária, a respectiva edificação, obviamente que no respeito pelos parâmetros definidos no alvará de loteamento?

10. E, de imediato, se a CMC não autorizar, o que pensa então fazer dada a miríade de autorizações/licenciamentos emanados desde 2003, estando já em vigor o POOC Sintra-Sado.

Termos em que se requer:

- a) **seja a Requerente habilitada com cópia da deliberação camarária de 25.06.2012 referente à proposta nº 1092/2012, assim como dos elementos que instruíram tal proposta;**
- b) **seja informado se, perante uma pretensão de um proprietário de lote de terreno originado por alvará de loteamento válido e em vigor abrangido pela área de**



intervenção do POOC Sintra-Sado, a CMC autoriza ou não autoriza, desde já, ao abrigo ou não da deliberação camarária, a respectiva edificação, obviamente que no respeito pelos parâmetros definidos no alvará de loteamento?

b.1) E, se a CMC não autorizar, o que pensa então fazer dada a miríade de autorizações/licenciamentos emanados desde 2003, estando já em vigor o POOC Sintra-Sado?

E.D.

A Requerente

B.I. nº 4883787, emitido em 22.01.2008 pelos SIC de Lisboa

naia adelcado jotta empresa do pastor





Registo n.º SW11390

Canal de Entrada Atendimento

Data 05 / 11 / 2013

Funcionário [Handwritten Signature]

Assunto Câmara - Outros Pedidos

Requerentes e Representantes

Requerente Titular

Nome: Maria Adelaide Monteiro dos Santos M. Ferreira dos Santos

Rua: da República 42 - 6º

Localidade: Lisboa 1050-194

Contribuinte n.º: 128397136

Telefone: 964825602

E-mail:

Resumo do Pedido

Observações: Solicita de acordo com anteriores pedidos, CRM/2012/8020 e SW 7290, cópia da deliberação camarária de 25/06/2012 referente à proposta nº 1092/2012

Anexe por favor os documentos que considere pertinentes (se aplicável):





Exm^o.(ª) Senhor (ª)
Maria Adelaide Monteiro dos Santos Mota
Ferreira dos Santos
Av^a da República, n.º42, 6º

000368 06-01 '14

1050 - 194 LISBOA

Registado com aviso de receção

N/ Ref.º: DGT / DGEA / SRUL


Assunto: Notificação de ato do procedimento -

Processo: E-Dcid n.º 13064/2013

Local: Sintra - Sado

Por ter sido devolvido ofício n.º **045757 de 13/12/2013** referente ao requerimento acima mencionado, junto se reenvia o mesmo, devendo considerar-se notificado do respetivo teor a partir da data de receção do presente ofício.

Com os melhores cumprimentos,


Anabela Servo Pereira
Coordenadora Técnica

Divisão de Gestão Administrativa
Departamento de Gestão Territorial

/IC

Página 1 de 1



CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

Exm^o.(^a) Senhor (^a)
Maria Adelaide Monteiro dos Santos Mota
Ferreira dos Santos
Av^a da República, n.º 42, 6º

1050 - 194 LISBOA


Registado com aviso de receção
N/ Ref.^a: DGT/ DGEA / SRUL

Assunto: Alvará de loteamento n.º962/94 / Pooç Sintra Sado
Requerimento E-Dcid n.º 13064/2013
Local: Sintra - Sado

Referindo-me ao requerimento acima mencionado, e em execução do despacho exarado em 28/11/2013, pelo Senhor Diretor de Departamento de Gestão Territorial, no uso de competência subdelegada, cumpre-me dar conhecimento do teor do parecer emitido.

Junto se anexam cópias dos pareceres/informações técnicas (fl. 1 do processo) que discriminam e fundamentam a decisão ora comunicada e cópia da deliberação de Câmara de 25/06/2012 referente à proposta n.º1092/2012

Com os melhores cumprimentos,


Anabela Servo Pereira
Coordenadora Técnica

Divisão de Gestão Administrativa
Departamento de Gestão Territorial

/IC

Página 1 de 2

Praça 5 de Outubro
2754-501 Cascais
Tel. 21 482 50 00
Fax: 21 482 50 30
www.cm-cascais.pt

Loja Cascais - Atendimento Municipal
Rua Manuel Joaquim Avelar, n.º 22 - piso 0
2754-501 CASCAIS
Tel. 21 482 50 00
Fax: 21 482 50 30



■ ■ ■ ■



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

■ ■ ■ ■



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

DIVISÃO DE REQUALIFICAÇÃO, ESTUDOS E PROJETOS (DRUL)

Assunto: Alvará de loteamento nº 962/94 / POOC Sintra Sado Requerente: Maria Adelaide Ferreira dos Santos
--

Requerimento: E-DCID 3064/2013

INF. N.º 225/DRUL/RV

DRUL, 2013/11/18

1. Através do registo E- DCID 3064/2013 vem a requerente expor e requerer novos esclarecimentos relativamente a um pedido efetuado com o registo CRM 8020/2012, sobre o qual foi prestada informação, comunicada à requerente através de ofício 36002 de 0810/2013.
2. Relativamente ao solicitado, cumpre-nos informar:
 - a) Junto se anexa cópia da deliberação de Câmara de 25/06/2012 referente à proposta nº 1092/2012 para fornecer à requerente;
 - b) Em lote de terreno originado por alvará de loteamento, se abrangido pela área de desenvolvimento singular do POOC Sintra Sado a que se reporta o seu artigo 17º, não são admitidas novas construções, bem como ampliação das existentes;
 - c) A Câmara já promoveu várias diligências no sentido de solucionar a situação, designadamente apresentando propostas de revisão ou anulação artigo 17º do POOC. Atendendo à abrangência e complexidade da matéria em causa, mantêm-se os serviços a analisar e ponderar a aplicabilidade de outras medidas.

A chefe da DRUL
(em regime de substituição)

Maria do Rosário Venâncio
 Maria do Rosário Venâncio
 Arquibeta

1. *Luis Campos*
 2. *Fernando da Silva*

O Director do Departamento
(em regime de substituição)
com competência delegada - D25P. N.º

Luis Campos
 Luis Campos Guerra
 Arquitecto
 2015.11.27

Rua, Praça e do Castelo, 1501-001 Cascais
Tel: 214 31 31 00 - Fax: 214 31 31 01
http://www.cascais.pt

CÂMARA MUNICIPAL
RECEBIMOS
 29 FEV. 2016
 912
CASCAIS



PROPOSTA A REUNIÃO DE CÂMARA

Data: 25-06-2012

Proposta nº 1091-2012

Pelouro: **Presidência**

Assunto: **POOC**



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 Plano POOC		
Nº	Emissão	Nº de lotes	Nº de Edifícios	Nº de lotes abrangidos	Nº de Edifícios abrangidos	Lotes	
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 resposta 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 facionar 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.
- Intuíto 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 ressaltar 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 outros, 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.





CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL



- 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 tercelros 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 expectativas 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





CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL



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 Q

Câmara Municipal de Cascais

4/4



14

15

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

Acordo de Reserva

DOC 7

Entre:

MARIA ADELAIDE MONTEIRO DOS SANTOS MOTA FERREIRA DOS SANTOS, viúva, portadora do B.I. nº 4883787, emitido pelos SIC de Lisboa em 22.01.2008, contribuinte fiscal nº 128397136, residente na Avenida da República, nº 42, 6º, 1050-194 Lisboa, adiante designada por Primeira Outorgante.

E

VALERIE LILIANE FRANÇOISE ESTIENNE, natural de França, NIF 286240866, divorciada, residente em 32 Bridge House, Cliff Road, Hythe, Kent CT21 5XJ, U.K., portadora do passaporte número nº 08AC35433, emitido em 01 de Fevereiro de 2008 pelas autoridades francesas, neste acto representada por Geoffrey Colin Graham, portador do passaporte irlandês nº PT0741910, válido até 12 de Maio de 2017, com domicílio profissional na Av. Casal Ribeiro, nº 50, 6.º andar, Lisboa, adiante designada por Segunda Outorgante.

Em conjunto designadas por "Partes",

É celebrado o presente Acordo de Reserva, nos termos seguintes:

1. A Primeira Outorgante é proprietária e legítima possuidora de um lote de terreno destinado a construção sito na Quinta da Marinha, freguesia e concelho de Cascais, identificado como lote 6 do alvará de loteamento nº 962, emitido em 4.03.1994 pela Câmara Municipal de Cascais, com a área de 1.630m², descrito na 1ª Conservatória de Registo Predial de Cascais sob a ficha nº 06097 - freguesia de Cascais, cuja aquisição foi registada a seu favor pela inscrição Ap. 26/07.12.2004, inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias de Cascais e Estoril sob o artigo 13032 (anteriormente sob o artigo urbano 10297 da freguesia de Cascais), o qual confronta a Norte com arruamento, a Sul com lote 4 e lote 8, a Nascente com lote 7 e a Poente com lote 5, doravante designado abreviadamente por Prédio.
2. A Segunda Outorgante tem interesse na compra do Prédio caso se confirme a possibilidade de construção/edificação conforme os parâmetros definidos no alvará de loteamento nº 962, emitido em 4.03.1994 pela referida Câmara.
3. A Segunda Outorgante, a título de sinal de reserva, entrega nesta data à Primeira Outorgante a quantia de 10.000€ (dez mil euros).



4. A Primeira Outorgante irá apresentar junto da entidade competente um Pedido de Informação Prévia (PIP) no sentido de obter a confirmação da possibilidade de construção/edificação conforme os parâmetros definidos no alvará de loteamento nº 962.
5. Até 30 dias após a submissão do PIP à entidade competente, as Partes celebrarão um contrato-promessa de compra e venda conforme minuta que constitui anexo ao presente Acordo de Reserva.
6. Quaisquer comunicações escritas devem ser efectuadas para as seguintes moradas, salvo se qualquer alteração de morada tiver sido comunicada, com a devida antecedência, por carta registada com aviso de recepção:
Primeira Outorgante: Casa da Eira / 25, Quinta da Marinha, 2750-004 Cascais; ao cuidado de Paulo Neves Antunes;
Segunda Outorgante: Av. Casal Ribeiro, nº 50, 6º andar, 1000-093 Lisboa; ao cuidado de Dr. Geoffrey Graham ou Dr. Gonçalo Figueira.
7. O presente Acordo é regulado pela Lei Portuguesa e quaisquer questões dele emergentes devem ser resolvidas pelo foro de Cascais, em Portugal, com expressa renúncia a qualquer outro.

Feito em Lisboa, em 20 de Agosto de 2015, em duplicado, ficando um exemplar em poder de cada Parte, e cada um valendo como original, prevalecendo sobre quaisquer outros acordos anteriores, reduzidos a escrito ou não.

Anexo: minuta de CPCV acima referida

A Primeira Outorgante

A Segunda Outorgante

Baria Abdelhaidi Jotta Felmira do Couto



**CONTRATO-PROMESSA
DE
COMPRA E VENDA**

Doc. 7

Handwritten signature

Entre:

MARIA ADELAIDE MONTEIRO DOS SANTOS MOTA FERREIRA DOS SANTOS, viúva, portadora do B.I. nº 4883787, emitido pelos SIC de Lisboa em 22.01.2008, contribuinte fiscal nº 128397136, residente na Avenida da República, nº 42, 6º, 1050-194 Lisboa, adiante designada por 1ª Contratante ou Promitente Vendedora.

E

VALERIE LILIANE FRANÇOISE ESTIENNE, natural de França, NIF 286240866, divorciada, residente em 32 Bridge House, Cliff Road, Hythe, Kent CT21 5XJ, U.K., portadora do passaporte número nº 08AC35433, emitido em 01 de Fevereiro de 2008 pelas autoridades francesas, neste acto representada por Geoffrey Colin Graham, portador do passaporte irlandês nº PT0741910, válido até 12 de Maio de 2017, com domicílio profissional na Av. Casal Ribeiro, nº 50, 6.º andar, Lisboa, adiante designada por 2ª Contratante ou Promitente Compradora,

Em conjunto designados por "Partes",

É celebrado o presente contrato-promessa de compra e venda, nos termos das cláusulas seguintes:

**PRIMEIRA
(Identificação do prédio)**

A 1ª Contratante é proprietária e legítima possuidora de um lote de terreno destinado a construção sito na Quinta da Marinha, freguesia e concelho de Cascais, identificado como lote 6 do alvará de loteamento nº 962, emitido em 4.03.1994 pela Câmara Municipal de Cascais, com a área de 1.630m², descrito na 1ª Conservatória de Registo Predial de Cascais sob a ficha nº 06097 - freguesia de Cascais, cuja aquisição foi registada a seu favor pela inscrição Ap. 26/07.12.2004, inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias de Cascais e Estoril sob o artigo 13032 (anteriormente sob o artigo urbano 10297 da freguesia de Cascais), o qual confronta a Norte com arruamento, a Sul com lote 4 e lote 8, a Nascente com lote 7 e a Poente com lote 5, doravante designado abreviadamente por Prédio.

**SEGUNDA
(Objecto)**

A 1ª Contratante promete vender o Prédio à 2ª Contratante, livre de ónus ou encargos, e esta promete comprar nessas condições.

**TERCEIRA
(Preço)**

1. O preço da compra e venda, que é de 1.700.000€ (um milhão e setecentos mil euros), será pago do seguinte modo:



@
H. F. F. F.

- a. 10.000€ (dez mil euros), entregues em 20 de Agosto de 2015 pela 2ª Contratante à 1ª a título de sinal de reserva, que esta fará seus;
 - b. 330.000€ (trezentos e trinta mil euros), nesta data, a título de reforço de sinal, de que o presente contrato vale como quitação;
 - c. 1.360.000€ (um milhão trezentos e sessenta mil euros), quando da outorga da escritura pública de compra e venda, mediante cheque bancário ou visado.
2. A importância mencionada em b) do número anterior ficará depositada em conta *escrow*.
 3. A tradição do Prédio para a 2ª Contratante ocorrerá quando da outorga da escritura pública de compra e venda e recebimento, pela 1ª Contratante, da totalidade do preço.

QUARTA (Escritura pública)

A escritura pública de compra a venda será celebrada até 31 (trinta e um) de Dezembro de 2015 (dois mil e quinze), em Cartório Notarial e hora à escolha da Promitente Vendedora, no distrito de Lisboa, cabendo-lhe notificar a Promitente Compradora, com uma antecedência não inferior a 15 (quinze) dias.

QUINTA (Incumprimento)

O incumprimento definitivo, por qualquer das partes, de alguma das obrigações decorrentes do presente Contrato implica, consoante a parte violadora, a perda das importâncias entregues, a qualquer título, ou a sua restituição em dobro, nos termos legais.

O disposto no número anterior não prejudica o recurso à execução específica nos termos previstos no art. 830º do Código Civil.

SEXTA (Encargos com a compra e venda)

Os encargos relacionados com o presente contrato e com a compra e venda ora prometida, designadamente emolumentos notariais e registrais, imposto de selo e IMT, correm por conta da Promitente Compradora.

SÉTIMA (Comunicações)

1. Quaisquer comunicações escritas devem ser efectuadas para as seguintes moradas, salvo se qualquer alteração de morada tiver sido comunicada, com a devida antecedência, por carta registada com aviso de recepção, sem prejuízo do disposto no nº 2:
Promitente Vendedora: Casa da Eira / 25, Quinta da Marinha, 2750-004 Cascais; ao cuidado de Paulo Neves Antunes.
Promitente Compradora: Av. Casal Ribeiro, nº 50, 6º andar, 1000-093 Lisboa; ao cuidado de Dr. Geoffrey Graham ou Dr. Gonçalo Figueira.
2. Em caso de devolução da correspondência, seja qual for o motivo, a interpelação considera-se efectuada no terceiro dia subsequente ao registo de correio da nova comunicação, sendo que, se o terceiro dia for não útil, considera-se efectuada no primeiro dia útil seguinte.



@
At. Santos

OITAVA
(Lei e Foro)

O presente contrato é regulado pela Lei Portuguesa e quaisquer questões dele emergentes devem ser resolvidas pelo foro de Cascais, em Portugal, com expressa renúncia a qualquer outro.

NONA
(Dispensa de reconhecimento das assinaturas)

As Partes acordam em prescindir do reconhecimento das suas assinaturas, expressamente renunciando a invocar tal facto como motivo invalidante do contrato-promessa.

DÉCIMA
(Disposições especiais)

1. A 1ª Contratante apresentou um Pedido de Informação Prévia (PIP) no sentido de obter a confirmação da possibilidade de construção/edificação conforme os parâmetros definidos no alvará de loteamento nº 962, emitido em 4.03.1994 pela referida Câmara.
2. Caso o deferimento do PIP não ocorra até 15.12.2015, a 1ª Contratante obriga-se a devolver à 2ª Contratante, em singelo, as importâncias desta recebidas.
3. A escritura pública de compra a venda, logo que deferido o PIP acima referido, será outorgada 15 dias após a interpelação da 2ª Contratante para tal efeito.

Feito em Lisboa, em 20 de Agosto de 2015, em duplicado, ficando um exemplar em poder de cada Parte, e cada um valendo como original, prevalecendo sobre quaisquer outros acordos anteriores, reduzidos a escrito ou não.

A Promitente Vendedora

A Promitente Compradora



1
2
3
4

00

00

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

Requerentes e Representantes

DOC 8

Requerente Titular

Nome: Duarte Jervis de Atouguia Pinto Coelho

Rua: Largo Adelino Amaro da Costa 8 2º esq

Localidade: Lisboa 1100-006

Contribuinte: 181091704

Telefone: 919938885

E-mail: duartepc@fragmentos.pt

Qualidade: Representante; Autor de Projecto;

Aceita Notificações Eletrónicas: Sim

Requerente

Nome: Maria Adelaide Monteiro dos Santos M. Ferreira dos Santos

Rua: da República 42 - 6º

Localidade: Lisboa 1050-194

Contribuinte: 128397136

Entidade Representada/Mandatada: Representante - Duarte Jervis de Atouguia Pinto Coelho

Aceita Notificações Eletrónicas: Sim

Resumo do Pedido

Operação Urbanística: 25 - Obras de Edificação

Pedido: Pedido de Informação prévia

Freguesia: U.F. Cascais e Estoril

Localidade: Quinta da Marinha

Rua: Rua do Refúgio

Nº Policia:

Andar ou Lote: lote 6

C. Postal: 2750-004-Cascais

Loteamento: Sim

Augi: Não

Contexto da Obra: A realizar

Tipo de Obra: Nova Construção

Objecto da Obra: Edificação Principal# Piscina associada a edificação principal# Muro confinante com via pública

Tipo de Utilização: Habitação

Subtipo: Habitação unifamiliar

Outro:

Outros Pedidos Associados: Volumetria, alinhamento, cêrcea e Implatação da edificação e muros de vedação; Condicionantes da envolvente; Programa de utilização das edificações; Infra-estruturas locais e ligação às infra-estrutura gerais; Estimativa de encargos urbanísticos; Áreas de cedência; Entidades a emitir parecer, autorização ou aprovação;

Descrição Antecedente Processual: Pedido de Informação Prévia

N.º Antecedente Processual: n.º processo SPO

Observação Adicional:

Enquadramento legal: art.º 14º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação vigente

Resumo da Instrução do Pedido

Documentos Entregues:

- EQU - Extratos das plantas de ordenamento, zonamento e de implantação do plano diretor municipal_144958.pdf
- ARQ.1 - Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto_144757.pdf
- ARQ.2 - Declaração emitida por associação pública profissional_144801.pdf
- ARQ.3 - Memória descritiva e justificativa_144818.pdf
- ARQ.6 - Fotografias do imóvel e construções adjacentes_144841.pdf
- ARQ.8 - Peças desenhadas do projeto de arquitetura_144855.dwg
- LEG - Legitimidade_signed_150414.pdf
- DIV - Outros documentos não definidos_144932.pdf
- ACE.1 - Acessibilidades - Peças escritas e termos de responsabilidade do autor_signed_144726.pdf
- ACE.2 - Acessibilidades - Peças desenhadas_144734.dwg

Requerente

Maria Adelaide Monteiro dos Santos Mota Ferreira dos Santos

Estudo

Pedido de Informação Prévia

Local

Rua do Refúgio – Lote 6 – Quinta da Marinha, Cascais

Pedido de Informação Prévia Memória Descritiva

A seguinte Memória Descritiva é relativa ao Pedido de Informação Prévia referente a uma moradia unifamiliar a construir num lote inserido dentro de um alvará de loteamento (alvará nº 962) situado em Rua do Refúgio, Lote 6, Quinta da Marinha, Cascais; com matriz nº 10297 e com o código de acesso à certidão PP-1189-68149-110503-006097

A nível urbanístico o terreno localiza-se na união de Freguesias de Cascais e Estoril, inserido no PDM de Cascais em Espaço Residencial Singular e Turístico

Foi efectuado um levantamento topográfico que serviu de base para o desenvolvimento deste projeto.

1. ENQUADRAMENTO NO ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº962/PDM/ CARACTERIZAÇÃO QUARTEIRÃO

Sendo considerado Espaço Residencial Singular e Turístico, a intervenção proposta procurará promover a requalificação e valorização do lote em questão.

Localizado numa das áreas residências de Cascais, o lote em que se insere esta intervenção, têm uma área de 1630m². É intenção deste PIP propor a edificação de uma moradia de habitação unifamiliar com 2 pisos acima do solo, com acesso pelo caminho que desemboca na Rua do Refúgio. Este Lote, o Lote 6, é dos poucos lotes por construir em todo o loteamento e principalmente no quarteirão onde está inserido.

Tratando-se de um lote para construção devoluto, a presente proposta procura dar cumprimento aos parâmetros do loteamento e ao Plano Director Municipal de Cascais. O lote encontra-se dentro do limite da área de intervenção do POOC Sintra-Sado (Plano de ordenamento da orla costeira) e

dentro da área protegida do Parque Natural de Sintra Cascais.

A implantação, a área impermeável e o número de estacionamentos, deste edifício de habitação unifamiliar, está de acordo com os parâmetros urbanísticos deste alvará de loteamento e do PDM de Cascais. A área permeável é de 69% de área do Lote (respeitando a alínea iii) do nº1 do Artº 70 do PDM de Cascais). Os afastamentos aos limites do lote que considerámos são superiores a 6m, o que está acima da moda do quarteirão.

Promovendo a adaptabilidade da proposta à orientação solar, privilegiando a exposição SE / S / SO dos compartimentos e tendo em atenção a necessidade de proteção da privacidade dos mesmos, foi ainda objetivo desta proposta promover a ligação aos espaços exteriores.



Imagem 1: Planta do Loteamento

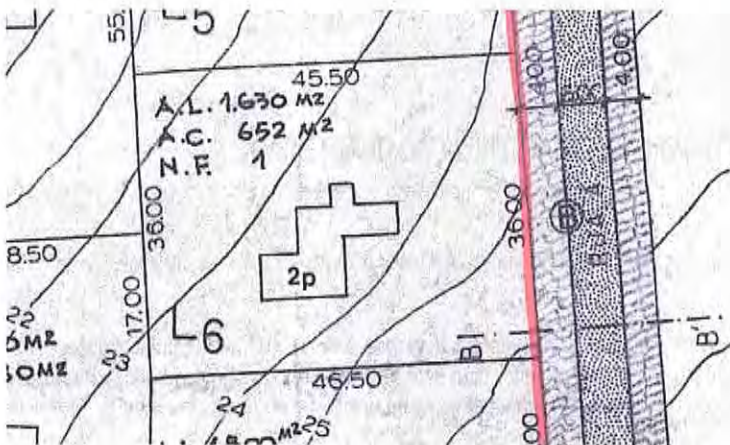


Imagem 2: Planta do Loteamento com aproximação ao Lote da Proposta



Imagem 3, 4, 5: Imagens Aereas do Loteamento e do Lote da Proposta

2. CARACTERIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

Edifício

Acesso ao Lote:

O acesso ao interior do lote deverá ser feito pela Rua do Refúgio extremo mais a Norte da Avenida do Golf. Esse acesso automóvel e pedonal localiza-se na cota 25,0m descendo até à cota 24,6m tendo uma inclinação de 3% permitindo o acesso pedonal a pessoas com mobilidade condicionada à entrada da casa.

Descrição da Proposta:

A moradia com uma tipologia T5 organiza-se em 2 pisos com a cota de soleira a 24,60m. Com um formato em quadrado, a casa fica virada para Sul e para o jardim permitindo um maior contacto e ligação entre espaço verde e espaço interior. Beneficiando da topografia e da orientação do lote, já enunciada, a casa foi projectada para criar a maior relação entre o Sol e a paisagem. Virado a Sul localizam-se as zonas sociais, com uma relação franca com o exterior onde se localiza a piscina e as zonas de estar cobertas.

A Casa é definida com dois "blocos". O primeiro com dois pisos é onde se situa a área privada. O segundo, a Norte, é onde se situa a área social.

Entrando no Lote deparamo-nos com uma fachada cega apenas com dois "buracos". Um, no lado nascente, é a Garagem com estacionamento para 2 automóveis. O outro é um percurso em túnel que é preciso percorrer para entrar na casa. Este "buraco" vertical marca a entrada principal e, por outro lado, cria um abrigo antes de entrar na casa. A casa organiza-se no Piso térreo com o Hall a fazer de charneira, e com duplo pé direito. Virado para Sul e para a piscina situa-se a sala e a sala de jantar com um duplo pé direito. Junto à Sala de Jantar e virada para Poente fica a cozinha com uma despensa e lavandaria anexa. Passando pela Lavandaria temos uma suite. Esta suite, a Lavandaria e a Cozinha têm na sua frente um espaço exterior coberto.

No lado oposto, a Nascente, temos outra suite com um espaço exterior privado coberto.

No Hall temos as escadas de acesso ao piso 1 e, junto a este, um arrumo com armários e um Lavabo.

No piso de cima chegamos a um espaço de circulação em mezanino sobre o Hall. Para Nascente temos duas suites, uma delas com o vão aberto a Nascente e a outra Suite com o vão aberto a Sul. No lado oposto, virado a Poente, temos a maior suite com grande closet e IS.

No exterior e fazendo todo o comprimento da fachada Sul, temos uma pala que cria um espaço exterior para refeições e para solário. Essa pala para de maneira a não passar na frente da árvore que quisemos manter no centro da casa.

A Piscina, com 2m de largura percorre toda a Fachada Sul.

A movimentação de terras irá ser mínima deixando apenas "marca" na zona de implantação da casa.

Sistema Construtivo:

A nível de linguagem, pretende-se criar um edifício de estrutura em betão armado no sistema de pilar e viga. Pontualmente, para o alpendre exterior junto à sala, serão usadas vigas metálicas. As paredes exteriores serão de alvenaria de tijolo com caixa de ar e isolamento e com acabamento no exterior a reboco pintado a tinta aquosa na cor branco.

No interior as paredes serão de alvenaria simples estucadas e pintadas a tinta de água.

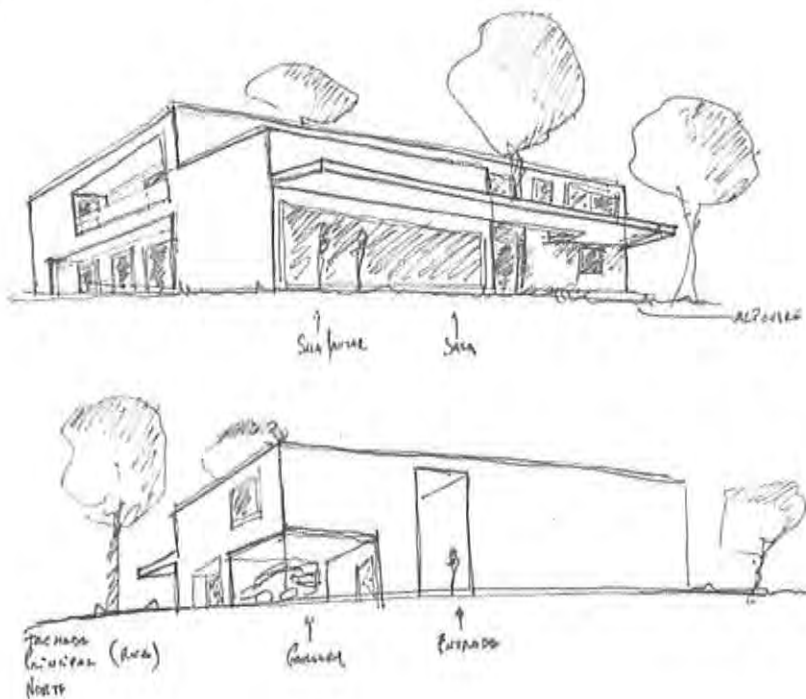
As coberturas serão planas com uma platibanda e serão revestidas a calhau rolado por cima do isolamento. Os tectos interiores serão tectos falsos

em gesso cartonado ou estucados e pintados.

As caixilharias serão em pvc na cor cinza, com vidro duplo com corte térmico e a porta de entrada será em madeira pintada.

3.ÁREAS

Área do Lote	1.630,0m ²
Área de Implantação	279,8m ²
Área Bruta de Construção máxima	648,50m ²
Área Permeável	1135,00m ²
Superfície Permeável	69%
Cércea Rua Refúgio	4.40m
Nº pisos abaixo do solo	0
Nº pisos acima do solo	2
Nº de fogos	1
Lugares de Estacionamento	4



4. ENQUADRAMENTO

A presente proposta respeita o Regulamento do alvará nº962, do Plano Diretor Municipal de Cascais, o RGEU, o RUEM bem como o Dec-Lei 163/2006.

Lisboa, 25 de Novembro de 2015

(Duarte Pinto Coelho)
Nº O.A. 5716-Sul
CC nº 08168636

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO





Escala 1:25000





NORTE



Projecto:

1 - X:	-115572.1	- Y:	-106770.1
2 - X:	-115571.4	- Y:	-106814.7
3 - X:	-115540.1	- Y:	-106813.3
4 - X:	-115541.8	- Y:	-106767.7
5 - X:	-115571.0	- Y:	-106769.6

Area (m2): 1398.7
Perímetro (m): 152.1

NOTA: Coordenadas em metros referidas ao sistema de referência PT-TM06/ETRS89



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

PLANO DIRETOR MUNICIPAL





Ordenamento Qualificação



Espaço Natural nível 1

Espaço Residencial Singular e Turístico

Verificação Informativa - Não substitui consulta aos planos públicos.
Cartógrafo ao serviço da referência PT-TM06/ETR389

0m 50m 100m

Escala 1:2000

Folha

2/8

Data 03/11/2015

CÂMARA MUNICIPAL
RECEBIMOS
29 FEV. 2016
937
CASCAIS



-115747 m

-106506 m

Ordenamento Planos

- Plano da Bacia Hidrografica do Tejo
- PROFAML
- PRÓTAML
- Parque Natural Sintra Cascais
- Poço Sintra-Sado



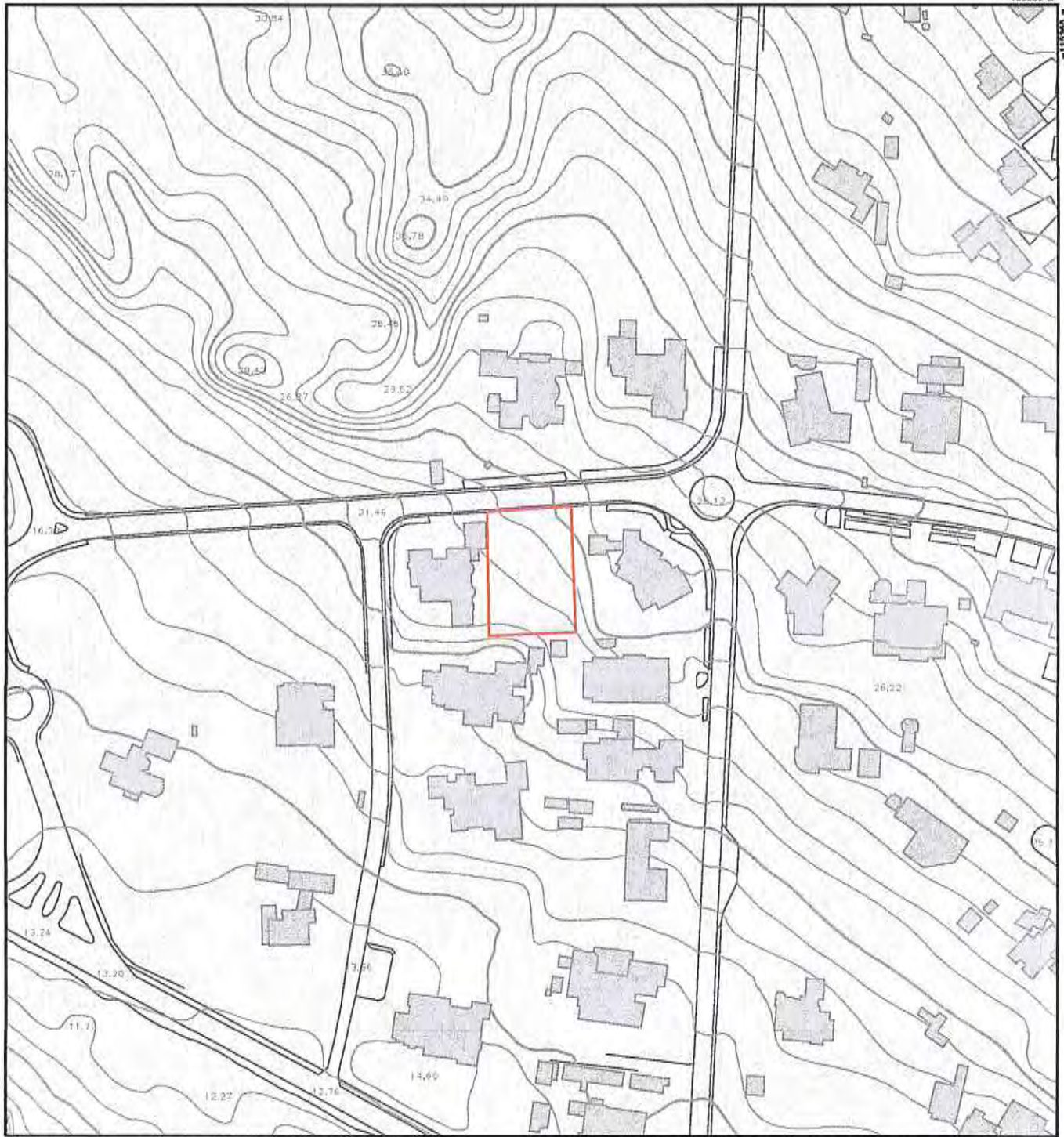
Verão Informativa - Não substitui consulta aos planos publicados.
 Cartógrafo no âmbito de referência PT-TM06/ETR389



Escala 1:2000

CÂMARA MUNICIPAL
 3/3 Data 09/11/2015

RECEBIMOS
 29 FEV. 2016
 938
CASCAIS



-115247 #

-106996 #

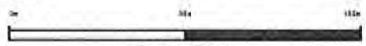
Ordenamento Aeronautico



Limite Aerodromo - Zona 4 - Proteção de Atividades com aves e controle da avifauna

Limite Aerodromo - Zona 10 - proteção de luzes passivas de interferir com a segurança de voo da aeronave

Verde Informativa - Não substitui consulta aos planos públicos.
Cartografia no sistema de referência PT-TM06/ETRS89



Escala 1:2000

Folha 4/8

Data 03/11/2015

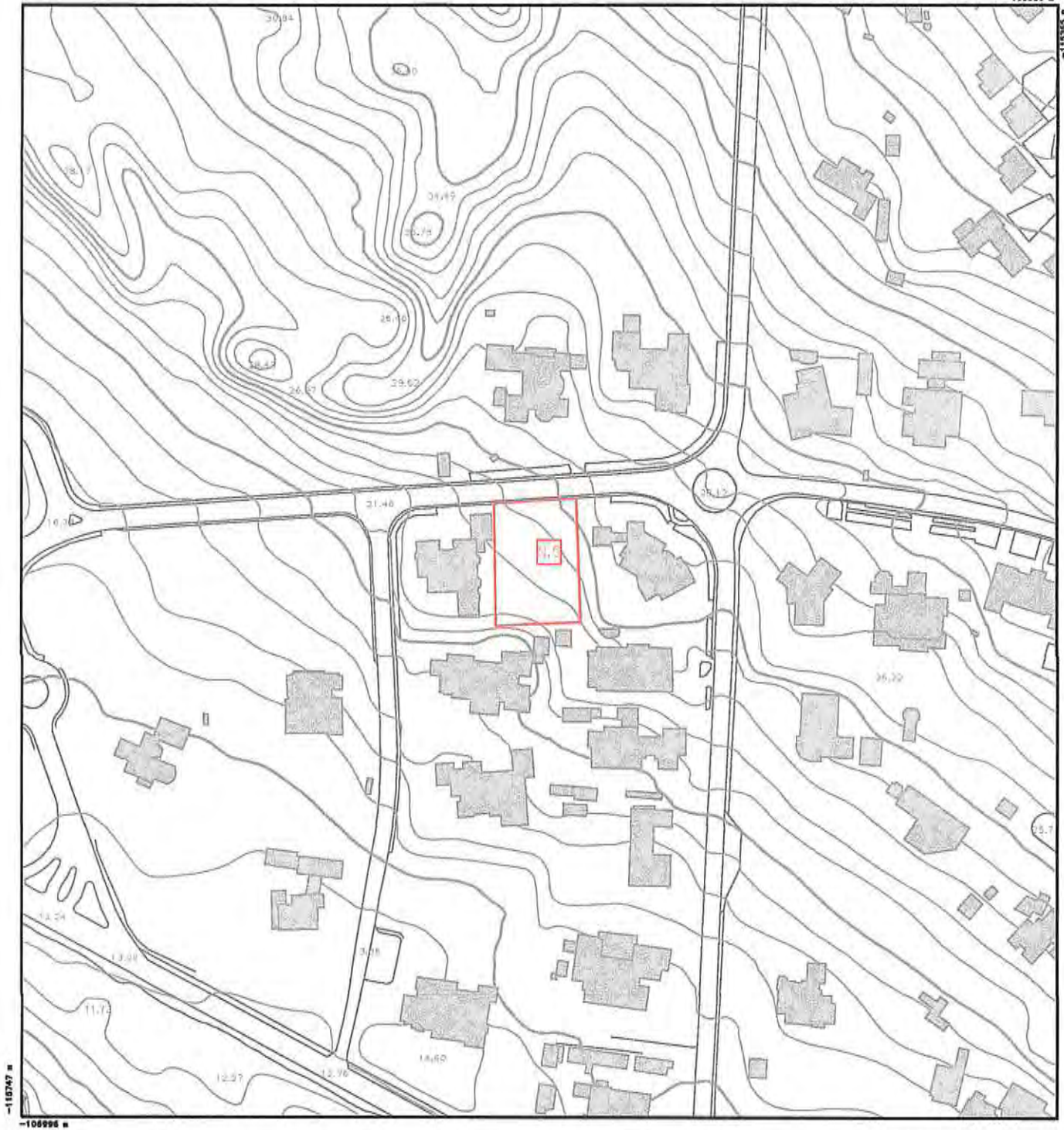
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIAO

29 FEV. 2016

939

CASCAIS



Ordenamento UOPG

 UOPG



Verste informações - Não substitui consulta aos planos públicos.
Consulte no sítio de referência PT-TM06/ETR589

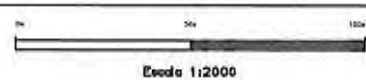
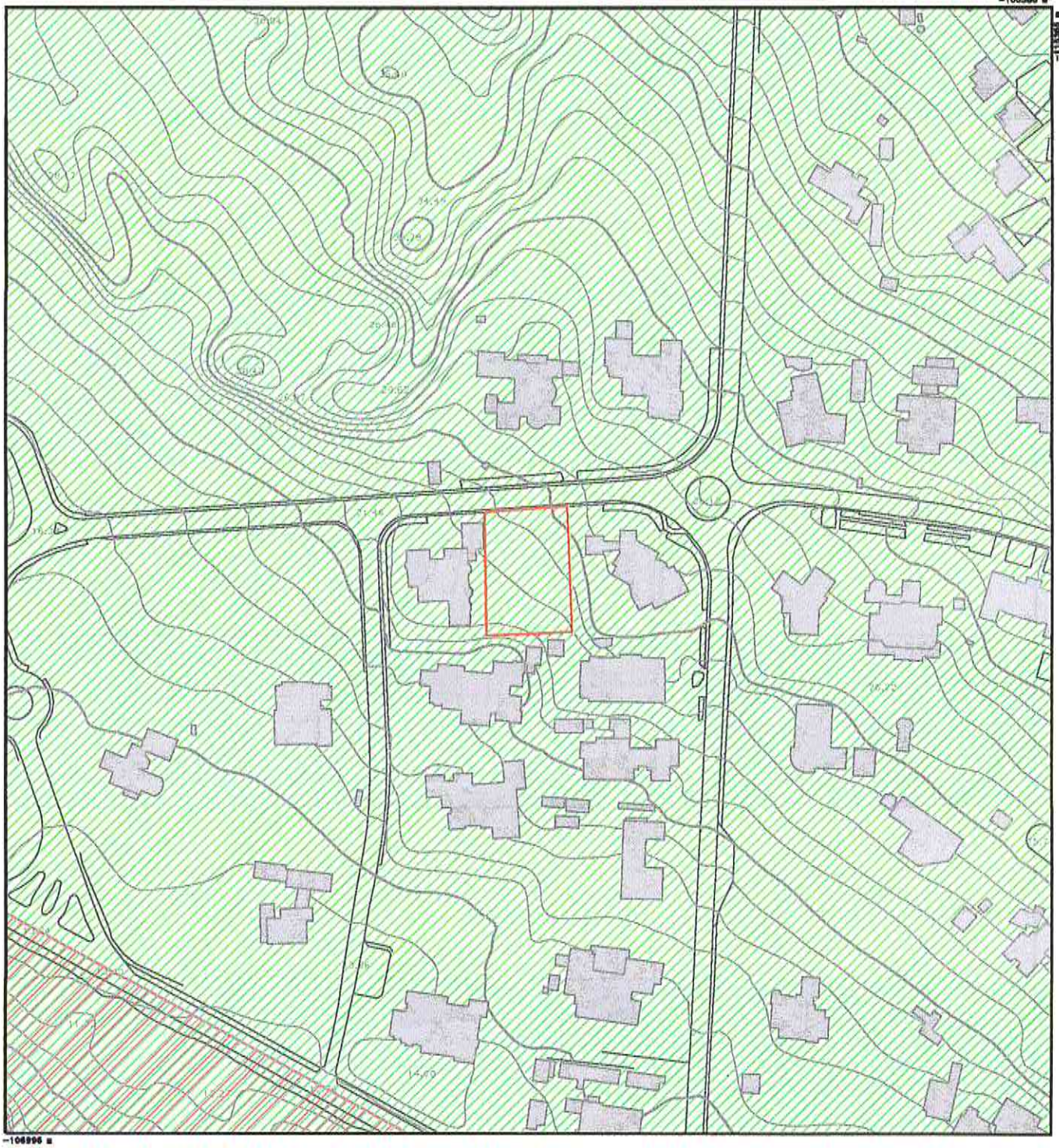


Foto:  CÂMARA MUNICIPAL Data: 09/11/2015

REUNIAO
29 FEV. 2016
940
CASCAIS



Áreas Protegidas



- Limite Áreas Protegidas Lista Nacional - Nome: Parque natural sintra cascais
- Limite Áreas Protegidas Lista Nacional - Nome: Sítio Sintra Cascais da rede natura 2000

Verde Informação - Não substitui consulta aos planos públicos.
Cartografia no sistema de referência PT-TM04/ETRS89



Folha

CÂMARA MUNICIPAL
Data 03/11/2015
REUNIÃO
29 FEV. 2016
941
CASCAIS



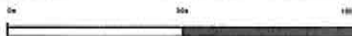
Equipamentos



Limite Defesa Nacional - Designação do Equipamento: Posto de comando do grupo contra bombardeamento do norte



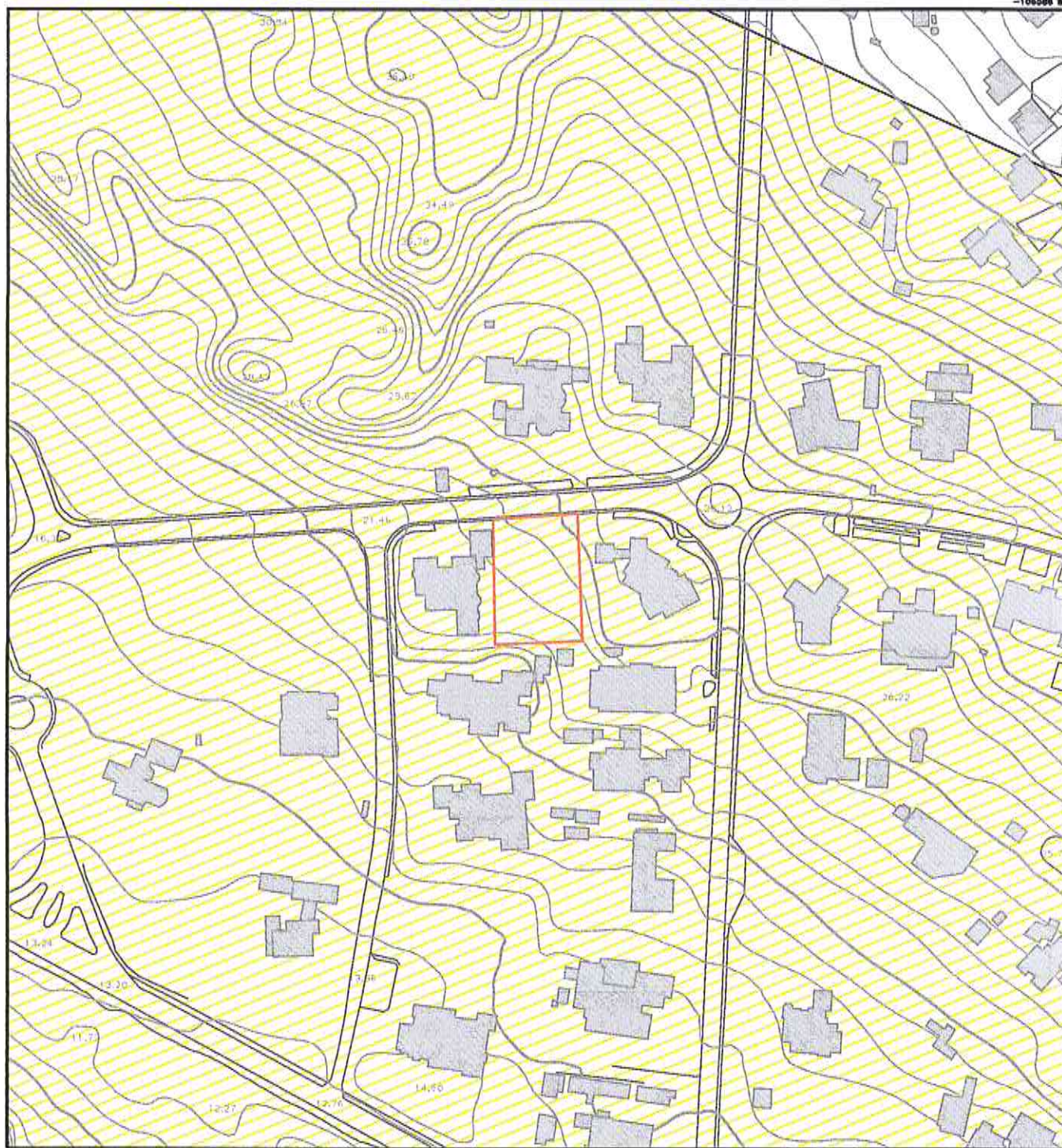
Verão Informação - Não substitui consulta aos planos publicados.
Consultar no sítio de referência PT-TM06/ETR008



Escala 1:2000

Folha 7/8 AMARA MUNICIPAL Data 03/11/2013

REQUISIÇÃO
29 FEV. 2016
942
CASCAIS



Infraestruturas



Limite Faróis e Farolins - Serviço geral a farol

Verão Informático - Não substitui consulta aos planos públicos.
Cartografia no sistema de referência PT-TM06/ETRS89



Escala 1:2000

Folha

CÂMARA MUNICIPAL
Data 03/11/2015
REUNIÃO
29 FEV. 2016
943
CASCAIS

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

PLANTA DE PROJETO
PLANO DIRETOR MUNICIPAL



Nome: _____ Local: _____
 Morada: _____ Freguesia: _____
 Confrontações:
 Norte _____ Nascente _____
 Sul _____ Poente _____



ÁGUAS	Rede domiciliária em frente do prédio		Dímetro	Abastecimento	Observações	Visto
ESGOTOS	Colectores	Convenção	Dímetro	Profundidade	Observações	Visto
	Domiciliares					
	Pluviais					



CÂMARA MUNICIPAL
 Data 03/11/2015
RELAÇÃO
 29 FEV. 2016
 945
 CASCAIS

Doc. 9

Exm^o.(ª) Senhor (ª)
Duarte Jervis Atouguia Pinto Coelho
Rua Sociedade Farmaceutica, 9 - Cave
1500-000 - Lisboa

Notificação por e-mail: duartepc@fragmentos.pt

Ofício n.º: 042417 29-12-15
N/ Ref.º: DGT / DGEA – Licenciamentos/C.P.

Assunto: **AUDIÊNCIA ESCRITA PRÉVIA À DECISÃO FINAL**

Processo: SPO 1640/2015 WW78763

Tipo de Pedido: Informação Prévia

Local: Rua do Refúgio - Lote 6 , Quinta da Marinha

Em cumprimento do disposto nos artigos 121º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, fica V. Exa. notificado para, no prazo de **15 dias úteis**, a contar da receção do presente ofício, se pronunciar, em audiência prévia à decisão final, perante o projeto de decisão proferido pela Sra. Chefe de Divisão de Requalificação Urbanística e Loteamentos em 18 de dezembro de 2015, nos termos do qual é proposto o parecer desfavorável do pedido.

Junto se anexam cópias dos pareceres / informações técnicas (3 folhas) que discriminam e fundamentam o projeto de decisão ora comunicado.

Na resposta à audiência prévia pode V.Exa. pronunciar-se sobre o projeto de decisão e/ou sobre as questões que constituem objeto do procedimento, mediante requerimento em formato digital, no Portal do Município ou na Loja Cascais - Atendimento Municipal, a funcionar na Rua Manuel Joaquim Avelar, piso 0, 2754-501 Cascais.

Caso não se pronuncie no prazo fixado, o procedimento administrativo prosseguirá os seus trâmites até decisão final, da qual será notificado.

Com os melhores cumprimentos,

Teresa de Jesus Beltes
Coordenadora Técnica

Divisão de Gestão Administrativa
Departamento de Gestão Territorial

/IC

Página 1 de 4



• • • •



CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

DIVISÃO DE REQUALIFICAÇÃO, ESTUDOS E PROJETOS (DRUL)

Assunto: Pedido de Informação prévia - PROCESSO DIGITAL WW78763
Requerente: Duarte Pinto Coelho

Processo: SPO nº 1640/2015

Requerimento: SPO nº 6433/2015

INF. N.º DRUL/RV

DRUL 2015/12/18

1. Concordo com o teor desfavorável da informação de saneamento e apreciação liminar DRUL 2015/12/17 relativo à viabilidade de construção de uma moradia unifamiliar no lote 6 do alvará de loteamento nº 962. Não obstante outras questões instrutórias, verifica-se que o proposto contraria o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado, designadamente o artigo 17º do seu regulamento.
2. Assim, nos termos do art.º 16º do RJUE, propõe-se a emissão de **parecer desfavorável** com fundamento na alínea a) do nº1 do art.º 24º do D.L. nº 555/99 na redação do D.L. 136/2014 de 9 de setembro, considerando que o pedido se apresenta manifestamente contrário às normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente o artigo 17º do POOC Sintra Sado:
3. Nos termos do art.º 121º do Código de procedimento administrativo deverá promover-se audiência prévia ao interessado para, querendo, se pronunciar no prazo de 15 dias a contar da data da presente notificação, sobre a presente proposta de decisão.

A chefe da DRUL
(em regime de substituição)
Maria do Rosário Venâncio
Arquiteta

**MARIA DO ROSÁRIO
MACHADO VENÂNCIO
DE CAMPOS GUERRA**

Digitally signed by MARIA DO
ROSÁRIO MACHADO VENÂNCIO
DE CAMPOS GUERRA
Date: 2015.12.18 13:20:54 +00:00
Location: Portugal

Pls. Praça 5 de Outubro | 2710-501 CASCAIS
Tel. 21 462 70 00 | Fax 21 466 91 81 | www.cm-cascais.pt
Fiscal Collective N.º 505 187 511



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Fl. 00

DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

PROCESSO SPO Nº 1640/2015

Divisão de **Requalificação Urbanística e Loteamentos**

REGISTO - WW 75763

Requerente: Duarte Jarvis Atouquia Pinto Coelho

SANEAMENTO E APRECIÇÃO LIMINAR

Informação Técnica

I - Procedimento: **Informação Prévia**

II - Tipo de obra: **A edificar**

III - Localização:

Freguesia: Cascais/Estoril

Localidade: Quinta da
Marinha

UDPG nº: 05

IV - Caracterização da Proposta:

Proposta de ocupação para o lote nº 6 do alvará de loteamento nº 962 com uma moradia unifamiliar isolada de dois pisos acima do solo.

V - Enquadramento urbanístico:

1. **Servidões administrativas e restrições de utilidade pública:**

Servidão ao Aeródromo:

- Zona 4- Proteção de atividades com aves e controlo da avifauna
- Zona 10- Proteção de luzes passíveis de interferir com segurança de voo

2. **Planos Especiais de Ordenamento do Território (PEOT' s):**

- PDOC Sintra-Sado
- Parque Natural Sintra-Cascais
- PROTAML - Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa
- PROFAML - Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana de Lisboa

3. **Plano Diretor Municipal - Ordenamento:**

Solo Urbanizado - Espaço Residencial Singular e Turismo

4. **Alvará de Loteamento**

Enquadramento da Proposta

Alvará de loteamento n.º	962
Aditamento ao alvará:	U-14076/2002
Lote n.º	06
Área do lote:	1.630,00 m ²
Tipo de obra:	Construção Nova
Localização:	Quinta da Marinha

Quadro Regulador

	Alvará de Loteamento 962	Caracterização da Proposta
Utilização:	Habituação	Habituação
N.º de pisos:	2 + cave ou sótão	2
N.º de fogos:	1	1
Área máxima de implantação:	326,00 m ²	279,80 m ² (r/c)
Área máxima de construção:	652,00 m ²	648,50 m ²
Cota de soleira:	Não definida	Cota 24,60
Altura de Fachada:	≤ 7,50 m	5,90 m
% Máx. Permeabilidade do Solo (a):	40% = 652,00 m ²	69% = 1124,70 m ²
Dotação de Parquesamento (b):	4	4
Afastamentos:	Rua:	8,00 m
	Laterais:	5,00 m
	Tardoz:	8,00 m
		Dentro dos limites

(a) Art.º 63º, nº 5, c) do Regulamento do PDM (D.R. 2ª Série-nº 124-29 Junho 2015)

(b) Art.º 122º, nº 9 do Regulamento do PDM

DRUL - SL|HC|234.2015
DATA: 16-12-2015



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

Divisão de Requalificação Urbanística e Loteamentos

Fis. 00

PROCESSO SPO Nº 1640/2015

REGISTO - WW 78763

Requerente: Duarte Jarvis Atouguia Pinto Coelho

SANEAMENTO E APRECIÇÃO LIMINAR

Informação Técnica

VI - Apreciação formal:

1. Análise Instrutória (Informação da DGEA-Implantação e Registo de 10-11-2015): **Completos**

1.1- Pontos verificados: Legitimidade: Dúvidas a) Declaração anexa no ficheiro LEG. b) Requerente titular versus Declaração referida no ponto inferior Implantação: Sim
1.2- Ficheiros entregues: 1.2.1- PDF/A: Em conformidade 1.2.2- Assinatura Digital: Em conformidade
Informação supra à consideração superior.

2. Apreciação Liminar (Arquitetura): **Incompletos/Indispensáveis**

- O lote carece de ser cotado quanto às suas delimitações físicas.
- Os cortes carecem de referência às cotas altimétricas do levantamento topográfico apresentado.

VII - Apreciação substantiva:

Viola **manifestamente** instrumentos de planeamento territorial/ normas legais e regulamentares: **SIM**, designadamente:

O local onde se localiza o lote encontra-se abrangido pelas disposições regulamentares do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado (POOC) e apresenta-se inserido em solo classificado como *área de desenvolvimento singular*. A referida classificação não permite a emissão de *licença* ou *autorização* para novas construções (Art.º 17º da resolução do Conselho de Ministros nº 86/2003 de 25 Junho 2003) pelo que a pretensão não poderá ser viabilizada.

VIII - Proposta de despacho:

X	Despacho de rejeição liminar , ao abrigo da alínea b) do nº 2 do artigo 11.º do D.L. n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redação do D.L. n.º 136/2014, de 9 de setembro, considerando que a pretensão se apresenta manifestamente contrária às normas legais e regulamentares aplicáveis.
---	--

IX - Nota:

A apreciação dos serviços é efetuada apenas no âmbito do n.º 1 e n.º 2 do artigo 11º do RJUE, não consubstanciando qualquer entendimento por parte da Câmara Municipal de que a pretensão cumpre todas as normas legais e regulamentares aplicáveis, cuja verificação nos termos da legislação em vigor, compete aos técnicos responsáveis pela operação urbanística apresentada (v.g. autor do projeto de arquitetura e demais técnicos responsáveis pelos projetos de especialidades e obra).

O Técnico da DRUL
Helena Corrêa, arquiteta

HELENA ALICE
MOURA CORREIA
MARQUES

Digitally signed by HELENA
ALICE MOURA CORREIA
MARQUES
Date: 2015.12.17 16:17:43 +00:00
Location: Portugal

DRUL - SL/HC/234.2015
DATA: 16-12-2015



PROCURAÇÃO

Maria Adelaide Monteiro dos Santos Mota Ferreira dos Santos, viúva, portadora do B.I. nº 4883787, emitido pelos SIC de Lisboa em 22.01.2008, contribuinte fiscal nº 128397136, residente na Avenida da República, nº 42, 6º, 1050-194 Lisboa, confere a Paulo Neves Antunes, advogado, portador da cédula profissional nº 10689L, com escritório na Casa da Eira / 25, Quinta da Marinha, 2750-004 Cascais, os necessários poderes para a representar junto da Câmara Municipal de Cascais e demais entidades relativamente à viabilidade construtiva do prédio composto por lote de terreno destinado a construção, identificado como lote nº 6, originado pelo Alvará de Loteamento nº 962, emitido em 4.03.1994, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha nº 06097/090394, cuja aquisição foi registada a seu favor pela inscrição Ap. 26/07.12.2004, inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias de Cascais e Estoril sob o artigo 13.032 (anterior artigo 10.297 da freguesia de Cascais).
Lisboa, 23 de Dezembro de 2015

Maria Adelaide Monteiro dos Santos Mota Ferreira dos Santos



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

Anexo 9.2: Cópia das Sugestões/Informações





DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:

Olívia Mendes Simões Rosa - Plano Diretor Municipal-Participação Preventiva

A DPE, por os
devidos.

8.1.16

VITOR SILVA, Arq^o Pais.
Director DPE

C. DORT 2016. 01. 11

Ao GRUPO DE TRABALHO DA
ALTERAÇÃO DO PDM, PARA O
DEVIDO EFEITO), DESTACANDO
QUE ESTE ASSUNTO NÃO SE
ENQUADRA NO ÂMBITO DA
ALTERAÇÃO EM CURSO.

JOÃO MONTES PALMA, Arq^o
Chefe do DORT

Não obstante o presente
registo não se enquadrar no
âmbito da alteração do PDM,
a mesma será integrada
no processo de participação
preventiva - Alteração do PDM.
Assim, o registo juntou-se
ao processo na pasta "Alteração
do PDM 2015 - Pasta 02."

Rita Sousa 11.01.2016

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

Olívia Rosa

Exm.º Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Olívia Mendes Simões Rosa, contribuinte n.º 128 555 840, com morada Largo Adolfo Figueiredo, n.º 29, 3240-125 Ansião, legítima proprietária do prédio urbano, localizado na Rua do Viriato, no lugar da Abóbada, freguesia São Domingos de Rana, Concelho de Cascais, registado na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob n.º 13227/20091027 e inscrito na matriz sob o artigo cadastral 1/1285, secção 52, abrangido pelo Plano Pormenor do Espaço de Estruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria, aviso n.º 16203/10, de 13/08, D.R. II serie, N.º 157, (PP FREIRIA), ABRANGENDO as parcelas 92 e 93, mantido em vigor, pelo projeto de revisão do PDM de Cascais, vem ao abrigo do art.º 6 do D. Lei 380/99 de 22/09, com as alterações subsequentes, (Novo Regulamento Jurídico dos instrumentos de gestão territorial) na qualidade de proprietária, participar no período de Participação Preventiva, em sede de Alteração do PDM Cascais, no âmbito do aviso na 2ª série do Diário da república n.º 13405/2015, datado de 17/11/15, com a prorrogação de prazo, no âmbito do aviso na 2ª série do Diário da república n.º 14928-C/2015, datado de 21/12/15, sugerir, reclamar e pedir esclarecimentos quanto ao seguinte:

A. REGULAMENTO

1-Na proposta n.º 993/2015 datada de 26/10/2015 nos considerandos das alíneas a), b), e c), que passo a transcrever:

”

- a) Através da Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio, doravante designada Lei de Bases, foram aprovadas as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo;
- b) Tratando-se de uma Lei de Bases, representa o primeiro passo para a reforma em curso dos vários diplomas que regulam o planeamento e o ordenamento do território, o urbanismo e edificação, o cadastro e a cartografia;
- c) A nova Lei de Bases introduz um conjunto de inovações para fomentar a mudança do paradigma urbano e um desenvolvimento territorial harmonioso, coeso, integrado e sustentável, contribuindo para relançar práticas de planeamento e gestão territorial mais transparentes, sustentáveis, justas e responsáveis; “ (sublinhado nosso).

2- Nos termos do n.º 2, do artigo 55, da Lei de Bases, a execução não sistemática é efetuada sem necessidade de prévia delimitação de unidades de execução, por intermédio de operações urbanísticas a realizar nos termos da lei.





3-O Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (NRJIGT) prevê o desenvolvimento da Lei de Bases, a possibilidade da execução não sistemática.

B. TRANSPOSIÇÃO DE NORMAS

4-Nos termos das alíneas a) e b), do n.º 3, do artigo 147, do Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, os planos podem ser executados fora do sistema de execução quando se verifica uma das seguintes situações:

“ a) A execução do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal, ou de parte de um plano, possa ser realizada por meio de operações urbanísticas, em zonas urbanas consolidadas, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação;

b) A delimitação de unidades de execução se revelar impossível ou desnecessária, à luz dos objetivos delineados pelo próprio plano.”

5-As Normas do NRJIGT, do ponto anterior, carecem de ser transpostas para o Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) de Cascais.

6-A proposta supra contempla a transposição de normas dos PEOT para o PDM de Cascais.

7- Embora os procedimentos de alteração tem necessidades distintas, afigura-se vantajosa restringir a multiplicidade de procedimentos a decorrer em simultâneo, agilizando assim todo o processo.

8- A alteração a incluir é de natureza regulamentar e enquadra-se no procedimento em curso.

Pelo exposto,

Vem Requerer a V.ª Ex.ª incluir no processo de transposição de normas da Lei de Bases, a norma regulamentar da execução não sistemática, no regulamento do Plano Diretor Municipal de Cascais, conforme previsto no Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, dada a omissão da mesma.

Pede deferimento,

Ansião, 7 de Janeiro de 2016

O Requerente

Olívia Mendes Simões Rosa



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:

Francisco Rosa - Plano Diretor Municipal-Participação Preventiva

<p>A DORT, p/ os dados.</p> <p>8.1.16</p> <p>VITOR SILVA, Arq^o Pais. Director DPE</p> <p>C. DORT 2016.01.11</p> <p>AO GRUPO DE TRABALHO DA ALTERAÇÃO DO PDM, PARA O DEVIDO EFEITO, DESTACANDO QUE ESTE ASSUNTO NÃO SE ENQUADRA NO ÂMBITO DA ALTERAÇÃO EM CURSO.</p> <p>TOÃO MONTES PALMA, Arq^o Chefe da DORT</p>	<p>Não obstante o presente registo não se enquadrar no âmbito da alteração do PDM, a mesma será integrada no processo de participação preventiva - Alteração do PDM. Assim, o registo juntou-se ao processo na pasta "Alteração do PDM 2015 - Pasta 02".</p> <p>Retz Sousa 11.01.2016</p>
--	---

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

MUNICÍPIO MUNICIPAL DE CASCAIS
Alcaldia Municipal
DCID-2016-195
Registo n.º SW-80654
Data: 07, 01, 2016
Assinatura: MGTCCO

Exm.º Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Francisco Rosa, contribuinte n.º 128 555 858, com morada Largo Adolfo Figueiredo, nº 29, 3240-125 Ansião, legítima proprietária do prédio urbano, localizado na Rua do Viriato, no lugar da Abóbada, freguesia São Domingos de Rana, Concelho de Cascais, registado na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob nº 13227/20091027 e inscrito na matriz sob o artigo cadastral 1/1285, secção 52, abrangido pelo Plano Pormenor do Espaço de Estruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria, aviso nº 16203/10, de 13/08, D.R. II série, Nº 157, (PP FREIRIA), ABRANGENDO as parcelas 92 e 93, mantido em vigor, pelo projeto de revisão do PDM de Cascais, vem ao abrigo do art.º 6 do D. Lei 380/99 de 22/09, com as alterações subsequentes, (Novo Regulamento Jurídico dos instrumentos de gestão territorial) na qualidade de proprietário, participar no período de Participação Preventiva, em sede de Alteração do PDM Cascais, no âmbito do aviso na 2ª série do Diário da república nº 13405/2015, datado de 17/11/15, com a prorrogação de prazo, no âmbito do aviso na 2ª série do Diário da república nº 14928-C/2015, datado de 21/12/15, sugerir, reclamar e pedir esclarecimentos quanto ao seguinte:

A. REGULAMENTO

1-Na proposta n.º 993/2015 datada de 26/10/2015 nos considerandos das alíneas a), b), e c), que passo a transcrever:

“

- a) Através da Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio, doravante designada Lei de Bases, foram aprovadas as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo;
- b) Tratando-se de uma Lei de Bases, representa o primeiro passo para a reforma em curso dos vários diplomas que regulam o planeamento e o ordenamento do território, o urbanismo e edificação, o cadastro e a cartografia;
- c) A nova Lei de Bases introduz um conjunto de inovações para fomentar a mudança do paradigma urbano e um desenvolvimento territorial harmonioso, coeso, integrado e sustentável, contribuindo para relançar práticas de planeamento e gestão territorial mais transparentes, sustentáveis, justas e responsáveis; “ (sublinhado nosso).

2- Nos termos do n.º 2, do artigo 62, da Constituição Republica Portuguesa, a requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efectuadas com base na lei e mediante o pagamento de justa indemnização.



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

3-Compete a Câmara Municipal, a fiscalização de operações urbanísticas (bem como, o embargo das ilegalidades).

B. TRANSPOSIÇÃO DE NORMAS

4-A legalidade do ato administrativo afere-se pela realidade fática existente no momento da sua prática e pelo quadro normativo então em vigor, segundo a diligência conjunta de delimitação de extremas, realizada com os serviços topografia da CMC, terceiros desconhecidos sem autorização nem conhecimento do proprietário realizaram operações urbanísticas ilegais que violam instrumentos de gestão territorial, impedindo a urbanização da propriedade em causa violando o direito de propriedade privada e colocando o perigo de morte numa propriedade privada.

5-A situação descrita, do ponto anterior, carece de uma norma de indemnização, a ser transposta para o Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) de Cascais.

6-A proposta supra contempla a transposição de normas dos PEOT para o PDM de Cascais.

7- Embora os procedimentos de alteração tem necessidades distintas, afigura-se vantajosa restringir a multiplicidade de procedimentos a decorrer em simultâneo, agilizando assim todo o processo.

8- A alteração a incluir é de natureza regulamentar e enquadra-se no procedimento em curso.

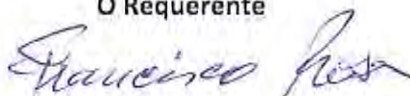
Pelo exposto,

Vem Requerer a V.^a Ex.^a incluir no processo de transposição de normas da Lei de Bases, a norma regulamentar de indemnização de proprietários lesados por ato administrativos nulos ou por falta da prática do ato devido, por operações urbanísticas realizados por terceiros sem autorização nem conhecimento do proprietário, no regulamento do Plano Diretor Municipal de Cascais, conforme previsto na Constituição da República Portuguesa.

Pede deferimento,

Ansião, 7 de Janeiro de 2016

O Requerente



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:

Riviera SGPS, Centro de negócios - no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM

C DORT 08-01-2016

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



Rita Sousa
11.01.2016

O presente registo juntou-se ao processo na pasta "Alteração do PDM 2015 - Pasta 07".

Rita Sousa 11.01.2016

Ao presente registo anexou-se trace de mail's com o interessado.

Atas
11. Jan. 2016

Fura âmbito



Maria Noémia Silva

De: Alteração PDM
Enviado: sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 10:21
Para: Atendimento Municipal
Cc: Vítor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa
Assunto: FW: PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA - ALTERAÇÃO PDM CASCAIS

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

Categorias: Fatima Petronilho

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 Participações | 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: Américo Abrantes [mailto:americo.abrantes@rivierasgps.pt]

Enviada: sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 09:47

Para: Alteração PDM

Assunto: PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA - ALTERAÇÃO PDM CASCAIS

Exmo. Sr. Carlos Carreiras, Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Vem ora, esta empresa, com a firma "BRASFER - GESTORA IMOBILIÁRIA S.A.", pessoa coletiva com o n.º 502176261 e sede na Rua Pedro Álvares Cabral, Edifício Sanremo, 47, Estúdio, Junqueiro, Carcavelos, no âmbito do período de participação dos interessados, para a formulação de sugestões no tocante ao processo de alteração do PDM de Cascais, iniciado por deliberação camarária de 26 de outubro de 2015, conforme publicado, a título principal, através do Aviso n.º 13405/2015, publicado no Diário da República, 2ª Série, n.º 255, de 1 de 17 de novembro de 2015, cujo prazo se veio a prorrogar, conforme deliberado e publicitado pelo Aviso n.º14928/C/2015 – no Diário da República, 2º Suplemento, 2ª Série, n.º248/20115, de 2015-12-21, apresentar as suas sugestões e providar o processo das seguintes informações, crendo que as mesmas são extremamente relevantes para o presente processo de alterações, o que faz nos termos e com os seguintes fundamentos:

De facto, como consabido, pendem entre esta empresa e a edilidade municipal, um conjunto de litígios que se tramitam necessariamente, mas cuja resolução nos parece de extrema simplicidade.





Sugerimos, aproveitando-se o facto do ocorrer a necessária promoção de alterações, por parte de V.exa., ao PDM aprovado, que se readmita a possibilidade de encontrar uma plataforma de entendimento e, particularmente, em consequência, alterar-se a qualificação dos solos já requerida, única razão de toda a desnecessária litigiosidade que pende entre estas duas entidades. Para tal bastaria alargar a discussão a estes pequenos pontos em concreto (como infra), mantendo a qualificação do PDM 1997, revogado pela aprovação do PDM 2015 .

Relembrando; Essa litigiosidade decorre também dos seguintes factos:

(Conforme resulta já da reclamação apresentada no âmbito do processo de audição pública, para a aprovação do PDM de Cascais, de 2015, de 26 de Março de 2015, que se requer aqui reproduzida), a reclamante é detentora de interesses nos ativos imobiliários, negativamente afetados pela alteração ao PDM- Cascais (PDM 2015) , que se especificam:

1. Freguesia de Caparide - artigos matriciais: 4936 (secção 49); 1059 (secção 49); 1060 (secção 49-59); 3790 (secção 39); 4398 (secção 49).
2. Freguesia de Alcabideche. - artigos matriciais: 3219 (secção 37-38); 3217 (secção 37); 3218 (secção 37); 3211 (secção 38-8-47); 3202 (secção 87); 6566; 4896 (secção 38); 3204 (secção 37); 3201 (secção 37).

As alterações à qualificação desses solos, provocada pela vigência do PDM 2015, lesaram de forma evidente os direitos subjetivos da ora proponente, por via da afetação dos ativos imobiliários sobre os quais possui interesses, dado ter sido a primitiva proprietária, alienante ao Fundo de Investimento Imobiliário PROMOVEST, gerido pela entidade FUNDIMO, transmissões essas em crise pela pendência judicial de ação anulatória desses mesmos atos, o que, procedendo, a tornará novamente proprietária dos ativos imobiliários em consideração, retornando os mesmos à sua esfera jurídica.

Porque;

6. A alteração da classificação dos solos, na carta de qualificação dos solos do PDM 2015, tem como consequência a imediata necessidade de reavaliação dos mesmos, o que provocou um óbvio e imediato prejuízo, ripristinado à data da respetiva aquisição.
8. Afinal, a alienação ao fundo é determinativa e fixa o momento em que foram avaliados os referidos ativos imobiliários, para a emissão das respetivas unidades de participação, e enformou a ulterior gestão dos referidos ativos, ao longo dos anos, pela entidade que se obrigou a prosseguir e acautelar os interesse dos detentores da respetivas unidades de participação (doravante "UPS"), entidade esta que será definitivamente lesada na sua gestão, diretamente e especificadamente com a correspondente desvalorização das respetivas UPS.
9. Desde então e até agora, as alterações ao solo nas áreas limítrofes e circundantes dos ativos imobiliários em questão não sofreram alterações relevantes, e as que ocorreram foram sempre no sentido da interação na malha urbana.
10. E essa a natural tendência de qualquer das áreas em referência.
11. No âmbito da discussão prévia da revisão do PDM/Cascais e conforme é público, pela publicação dos respetivos planos, os ativos imobiliários das reclamantes foram TODOS prejudicados por via da alteração da qualificação dos solos (num momento em que correm termos litígios judiciais sobre os mesmos ativos imobiliários) e alteraram, sem necessidade alguma, a qualificação do solo, causando um elevadíssimo prejuízo aos citados interesses, aos munícipes, ao município a ao país em geral e, não de somenos, diminuíram inexoravelmente a confiança dos investidores no Concelho.

Vejamos:

15. Nos termos do PDM 1997, os terrenos e imóveis que correspondem aos ativos imobiliários em consideração, estavam classificados de modo que permitia a sua edificabilidade, nos limites resultantes da aplicação dos índices então em vigor, condição que determinou (e foi essencial) à vontade aquisitiva e alienante, e à determinação do valor da correspondente transmissão.

Razões e projeto de solução;

DOS TERRENOS SITOS EM CAPARIDE



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

16. A reclamante adquiriu imóveis na freguesia de Caparide, tendo como referência a qualificação dos solos que lhe foi atribuída pelo PDM em vigor.
17. Esses imóveis correspondem às zonas 1 e 2 que se relacionam, conforme se vê do anexo 1 que se juntou à reclamação a que se alude e se dá por reproduzido para todos os legais efeitos.

Quanto à “Zona 1”;

18. O ativo imobiliário (terreno) encontra-se localizado a norte da A5; - conforme anexo 1 que se juntou;
19. Têm como principal uso, definidos no PDM 1997: “proteção e enquadramento”;
20. Verifica-se, no PDM-Cascais, que esta zona passa a ter a classificação de solo de “Espaço Natural de Nível”, no total, ou seja, não terá qualquer aptidão para efeitos construtivos;

Propõem-se:

21. Atendendo à malha urbana circundante e de forma a fomentar o desenvolvimento local e do município, e de toda a zona a norte da Autoestrada nº 5 (vulgo A5), propõe-se que a zona em referência seja re-qualificada com os efeitos do que era o “espaço estratégico proposto”, no PDM 1997
22. A reclamante e demais interessados pretendem viabilizar um projeto de construção e instalação de um polo universitário ou de um centro de empresas, utilização compatível com essa qualificação e prevista no articulado do proposto PDM.
23. Dessa forma e com esse conteúdo programático para ocupação do solo, estar associado à unidade operativa proposta terá como consequência um condicionamento incompatível com os ditames acima mencionados e retirará conteúdo às intenções sérias da reclamante.

Quanto à “Zona 2”.

24. O ativo imobiliário (terreno) encontra-se localizada a poente da A5.
25. É uma zona qualificada no PDM ainda em vigor, como “urbana de baixa densidade”,
26. Considere-se que nesse terreno está edificado um pavilhão desportivo atualmente ocupado pela “Associação dos Moradores de Atibá”.
27. Verifica-se, no PDM-Cascais, atualmente em revisão técnica, que esta zona mantém a qualificação de espaço “residencial”.

Propõem-se:

28. Atendendo à malha urbana circundante e de forma a fomentar o desenvolvimento local e do município e toda a zona a poente da A5, e considerando o uso já efetuado (nomeadamente o constar edificado “um pavilhão desportivo”), propõe-se que a zona em referência seja qualificada como “espaço de equipamento proposto”, inserido na classe de “espaço de atividades económicas propostas”, assegurando dessa forma a consolidação do malha urbana circundante, e das necessidades das populações.
29. Dessa forma, conforma-se a classificação à utilização já consagrada e, por outro lado, promove-se a transição com a área envolvente, com características distintas.

QUANTO AOS TERRENOS SITOS NA FREGUESIA DE ALCABIDECHE

30. A reclamante é detentora de legítimos interesses nos ativos imobiliários, sítos na freguesia de Alcabideche, tendo como referência a classificação dos solos que lhe foi atribuída pelo PDM 1997.
31. Esses ativos imobiliários correspondem às zonas 1 e 2 - conforme se vê do anexo 2 junto à primitiva reclamação, que se juntaram e se dão por reproduzido para todos os legais efeitos.

32. Quanto à “Zona 1”:

1. Encontra-se delimitada nos termos que se podem ver desenhados no anexo 2 que se juntou e que se reproduz.
2. Está classificada no PDM 1997, como área maioritariamente urbana, com capacidade construtiva.



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

Propõem-se:

3. Considerando que o território em questão tem capacidade construtiva, tal como resulta do PDM 1997, propõe-se que esta zona passa a ter a classificação de solo de “espaço estratégico”, inserido na qualificação de solo urbano.
 4. Assim sendo, permitir-se-á o desenvolvimento de um projeto que consolidará todo o espaço disponível com a envolvente construída. Trata-se de um proposta conjunta e global que assegurará a delimitação das áreas com maior potencialidades para edificar, ou outra áreas que servirão para descompressão do território, incluindo a cedência ao município.
33. Quanto à “Zona 2”:
1. Encontra-se delimitada nos termos desenhados e que podem ver no anexo 2 que se juntou na Reclamação.
 2. Está classificado no PDM 1997, como área totalmente urbana, com capacidade construtiva.

Percute-se a proposta:

3. Considerando que o território em questão tem capacidade construtiva, tal como resulta do PDM 1997, propõe-se que esta zona passa a ter a classificação de solo de “espaço turístico proposto”, inserido na qualificação de solo urbano.
4. Assim sendo, permitir-se-á o desenvolvimento de um projeto com carácter turístico, de qualidade e de excelência, devidamente estruturado e apoiado nas estruturas e acessibilidade já consolidadas, reforçado com a viabilização de uma unidade hoteleira anexa (no terreno contíguo).
5. A sua localização é manifestamente privilegiada, considerando a existência a nascente de um condomínio de excelência, a “Quinta Patino”. Se assim for classificado, criar-se-ão sinergias relacionadas e elementos de continuidade da estrutura já existente, reforçando a excelência e a qualidade da envolvente.

Ora;

41. O regulamento do PDM-Cascais, de Dezembro de 2014, expressa, desde logo no seu artigo 2º, os conteúdos estratégicos e os objetivos do instrumento de ordenamento;
 42. As alterações efetuadas aos ativos do ora reclamante, não se preenche qualquer dos objetivos ou linhas estratégicas dispostas no referido normativo.
 46. No caso concreto, é antes de mais essencial sopesar os interesses afetados pelas alterações ao PDM e ponderar que, do modo como se efecuraram não se conformaram com qualquer necessidade concreta do ordenamento e, outrossim, provocaram um elevadíssimo dano patrimonial.
47. Necessariamente, teremos de confrontar tais ditames com aqueles plasmados no artigo 62º da Constituição da República Portuguesa;

“Artigo 62º

(Direito de propriedade privada)

1. A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição.
2. A requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efetuadas com base na lei e mediante o pagamento de justa indemnização.”

E com o que resulta da Lei nº 31/2014, de 30 de Maio:

“Artigo 2.º

Fins

Constituem fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo:



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

973

- a) Valorizar as potencialidades do solo, salvaguardando a sua qualidade e a realização das suas funções ambientais, económicas, sociais e culturais, enquanto suporte físico e de enquadramento cultural para as pessoas e suas atividades, fonte de matérias-primas e de produção de biomassa, reservatório de carbono e reserva de biodiversidade;
- b) Garantir o desenvolvimento sustentável, a competitividade económica territorial, a criação de emprego e a organização eficiente do mercado fundiário, tendo em vista evitar a especulação imobiliária e as práticas lesivas do interesse geral;
- c) Reforçar a coesão nacional, organizando o território de modo a conter a expansão urbana e a edificação dispersa, corrigindo as assimetrias regionais, nomeadamente dos territórios de baixa densidade, assegurando a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas, em especial aos equipamentos e serviços que promovam o apoio à família, à terceira idade e à inclusão social;
- d) Aumentar a resiliência do território aos efeitos decorrentes de fenómenos climáticos extremos, combater os efeitos da erosão, minimizar a emissão de gases com efeito de estufa e aumentar a eficiência energética e carbónica;
- e) Evitar a contaminação do solo, eliminando ou minorando os efeitos de substâncias poluentes, a fim de garantir a salvaguarda da saúde humana e do ambiente;
- f) Salvaguardar e valorizar a identidade do território nacional, promovendo a integração das suas diversidades e da qualidade de vida das populações;
- g) Racionalizar, reabilitar e modernizar os centros urbanos, os aglomerados rurais e a coerência dos sistemas em que se inserem;
- h) Promover a defesa, a fruição e a valorização do património natural, cultural e paisagístico;
- i) Assegurar o aproveitamento racional e eficiente do solo, enquanto recurso natural escasso e valorizar a biodiversidade;
- j) Prevenir riscos coletivos e reduzir os seus efeitos nas pessoas e bens;
- k) Salvaguardar e valorizar a orla costeira, as margens dos rios e as albufeiras;
- l) Dinamizar as potencialidades das áreas agrícolas, florestais e silvo-pastoris;
- m) Regenerar o território, promovendo a requalificação de áreas degradadas e a reconversão de áreas urbanas de génese ilegal;
- n) Promover a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada aos edifícios, equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva.

Artigo 3º.

Princípios gerais

1 — As políticas públicas e as atuações administrativas em matéria de solos, de ordenamento do território e de urbanismo estão subordinadas aos seguintes princípios gerais:

- a) Solidariedade intra e intergeracional, assegurando às gerações presentes e futuras qualidade de vida e um equilibrado desenvolvimento socioeconómico;
- b) Responsabilidade, garantindo a prévia avaliação das intervenções com impacte relevante no território e estabelecendo o dever de reposição ou de compensação de danos que ponham em causa o património natural, cultural e paisagístico;
- c) Economia e eficiência, assegurando a utilização racional e eficiente dos recursos naturais e culturais, bem como a sustentabilidade ambiental e financeira das opções adotadas pelos programas e planos territoriais;
- d) Coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial com as políticas de desenvolvimento económico e social, assegurando uma adequada ponderação dos interesses públicos e privados em presença;*
- e) Subsidiariedade, simplificando e coordenando os procedimentos dos diversos níveis da Administração Pública, com vista a aproximar o nível decisório ao cidadão;
- f) Equidade, assegurando a justa repartição dos benefícios e dos encargos decorrentes da aplicação dos programas e planos territoriais e dos instrumentos de política de solos;
- g) Participação dos cidadãos, reforçando o acesso à informação e à intervenção nos procedimentos de elaboração, execução, avaliação e revisão dos programas e planos territoriais;
- h) Concertação e contratualização entre interesses públicos e privados, incentivando modelos de atuação baseados na vinculação recíproca entre a iniciativa pública e a privada na concretização dos programas e planos territoriais;*
- i) Segurança jurídica e proteção da confiança, garantindo a estabilidade dos regimes legais e o respeito pelos direitos preexistentes e juridicamente consolidados.



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

2 — As políticas públicas e as atuações administrativas contribuem, ainda, para a preservação do ambiente e estão subordinadas aos seguintes princípios ambientais:

- a) Do desenvolvimento sustentável, que obriga à satisfação das necessidades do presente sem comprometer as das gerações futuras, para o que concorrem a preservação de recursos naturais e a herança cultural, a capacidade de produção dos ecossistemas a longo prazo, o ordenamento racional e equilibrado do território com vista ao combate às assimetrias regionais, a promoção da coesão territorial, a produção e o consumo sustentáveis de energia, a salvaguarda da biodiversidade, do equilíbrio biológico, do clima e da estabilidade geológica, harmonizando a vida humana e o ambiente;
- b) Da prevenção e da precaução, que obrigam à adoção de medidas antecipatórias com o objetivo de obviar ou minorar os impactes adversos no ambiente;
- c) Da transversalidade e da integração de políticas ambientais nas políticas de ordenamento do território e urbanismo, nomeadamente mediante a realização de avaliação ambiental que identifique e monitorize efeitos significativos no ambiente que resultem de um programa ou plano territorial;
- d) Do poluidor-pagador e do utilizador-pagador, que obriga o responsável pela poluição ou o utente de serviços públicos a assumir os custos da atividade poluente ou os custos da utilização dos recursos;
- e) Da responsabilidade, que obriga à responsabilização de todos os que direta ou indiretamente, com dolo ou negligência, provoquem ameaças ou danos ao ambiente;
- f) Da recuperação, que obriga o causador do dano ambiental à restauração do estado do ambiente tal como se encontrava anteriormente à ocorrência do facto danoso.

CAPÍTULO II

Direitos e deveres gerais

Artigo 4º

Direito de propriedade privada do solo

1 — O direito de propriedade privada do solo é garantido nos termos da Constituição e da lei.

2 — O direito de propriedade privada e os demais direitos relativos ao solo são ponderados e conformados no quadro das relações jurídicas de ordenamento do território e de urbanismo, com princípios e valores constitucionais protegidos, nomeadamente nos domínios da defesa nacional, do ambiente, da cultura e do património cultural, da paisagem, da saúde pública, da educação, da habitação, da qualidade de vida e do desenvolvimento económico e social.

3 — A imposição de restrições ao direito de propriedade privada e aos demais direitos relativos ao solo está sujeita ao pagamento da justa indemnização, nos termos e de acordo com o previsto na lei.*

Artigo 5º

Direito ao ordenamento do território

Todos têm o direito a um ordenamento do território racional, proporcional e equilibrado, de modo a que a prossecução do interesse público em matéria de solos, ordenamento do território e urbanismo, se faça no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos*.

Artigo 6º

Outros direitos

1 — Todos têm o direito a:

- a) Usar e fruir o solo, no respeito pelos usos e utilizações previstos na lei e nos programas e planos territoriais;
- b) Beneficiar, nos termos da lei, dos bens do domínio público e usar as infraestruturas de utilização coletiva;
- c) Aceder, em condições de igualdade, a espaços coletivos e de uso público, designadamente equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.

2 — Todos gozam dos direitos de intervir e participar nos procedimentos administrativos relativos ao solo, ordenamento do território e urbanismo, nomeadamente:

- a) O direito de participação efetiva nos procedimentos com incidência na ocupação, uso e transformação dos solos através da apresentação de propostas, sugestões e reclamações, bem como o direito a obter uma resposta fundamentada da administração nos termos da lei;
- b) O direito de acesso à informação de que as entidades públicas disponham e aos documentos que integram os procedimentos referidos na alínea anterior."

*(nosso negrito)

Desse modo e em CONCLUSÃO;



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

Sugerimos e oferecemos a nossa integral disponibilidade para articular uma solução que ponha fim aos litígios pendentes, resolvendo as questões a contento de todos os envolvidos, bastando para tal aproveitar este período de alterações para, de uma forma cirúrgica, devolver as valências aos terrenos afetados, conciliando os interesses públicos e privados relacionados, sem que se vislumbre qualquer prejuízo, a qualquer das partes.

Nesses termos, dispomo-nos a reunir, caso se entenda ser necessário melhor esclarecimento sobre a matéria do presente sugestão.

Sempre ao dispor,

A Administração,

Cristina Mendes

Américo Abrantes



Riviera SGPS
Centro de Negócios
Rua Bartolomeu Dias, Junqueiro
2775-551 Carcavelos

TLF: +351 21 130 39 40
americo.abrantes@rivierasgps.pt
[Riviera SGPS](#)
[Riviera Hotel](#)
[Riviera Hotel Carcavelos | Facebook](#)
[Riviera Hotel Carcavelos | YouTube](#)
[Riviera Hotel Carcavelos | Reservas](#)

CONFIDENCIAL: Este E-mail, incluindo os seus anexos, dirige-se exclusivamente ao (s) destinatário (s) indicado (s). Contém informação para um fim específico, com carácter confidencial ou reservado, protegido pela legislação adequada. Se recebeu este e-mail por engano, solicitamos que contacte imediatamente o remetente e elimine toda a informação nele contida sem a reproduzir, armazenar ou divulgar a qualquer entidade. Obrigado.

CONFIDENTIAL: This e-mail transmission is intended only for the use of the individual or entity named above and may contain information that is confidential, privileged and exempt from disclosure under applicable law. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or use of any of the information contained in this transmission is strictly PROHIBITED. If you have received this transmission in error, please immediately notify me by e-mail at the above address. Thank you.





Adélia Matos

De: Américo Abrantes <americo.abrantes@rivierasgps.pt>
Enviado: quarta-feira, 13 de Janeiro de 2016 17:04
Para: Alteração PDM
Cc: Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa
Assunto: RE: PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA - ALTERAÇÃO PDM CASCAIS
Anexos: DOC130116-13012016165246.pdf

Exmos. Senhores

Conforme solicitado no mail abaixo, junto enviamos os anexos 1 e 2.
Ficamos à vossa inteira disposição para o que for necessário
Com os nossos melhores cumprimentos

Américo Abrantes



Riviera SGPS
Centro de Negócios
Rua Bartolomeu Dias, Junqueiro
2775-551 Carcavelos

TLF: +351 21 130 39 40
americo.abrantes@rivierasgps.pt
[Riviera SGPS](#)
[Riviera Hotel](#)
[Riviera Hotel Carcavelos | Facebook](#)
[Riviera Hotel Carcavelos | YouTube](#)
[Riviera Hotel Carcavelos | Reservas](#)

CONFIDENCIAL: Este E-mail, incluindo os seus anexos, dirige-se exclusivamente ao (s) destinatário (s) indicado (s). Contém informação para um fim específico, com carácter confidencial ou reservado, protegido pela legislação adequada. Se recebeu este e-mail por engano, solicitamos que contacte imediatamente o remetente e elimine toda a informação nele contida sem a reproduzir, armazenar ou divulgar a qualquer entidade. Obrigado.

CONFIDENTIAL: This e-mail transmission is intended only for the use of the individual or entity named above and may contain information that is confidential, privileged and exempt from disclosure under applicable law. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or use of any of the information contained in this transmission is strictly PROHIBITED. If you have received this transmission in error, please immediately notify me by e-mail at the above address. Thank you.

De: Alteração PDM [mailto:alteracaopdm@cm-cascais.pt]
Enviada: 13 de janeiro de 2016 16:09
Para: Américo Abrantes <americo.abrantes@rivierasgps.pt>
Cc: Vitor Silva <vitor.silva@cm-cascais.pt>; João Palma <joao.palma@cm-cascais.pt>; Adélia Matos <adelia.matos@cm-cascais.pt>; Rita Sousa <rita.sousa@cm-cascais.pt>
Assunto: FW: PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA - ALTERAÇÃO PDM CASCAIS
Importância: Alta

Exmo. Senhor:

Na sua comunicação/participação refere dois anexos (anexo 1 e anexo 2), que não vieram agregados ao seu e-mail.

Solicitamos, por isso, que nos envie os referidos anexos para: alteracaopdm@cm-cascais.pt

Melhores cumprimentos.





Paula Jardim Portela

Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento Estratégico | DPE

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

www.cascais.pt

CASCAIS Tudo começa
nas pessoas

De: Alteração PDM

Enviada: sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 15:10

Para: 'Américo Abrantes'

Cc: Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa; Maria Noémia Silva

Assunto: RE: PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA - ALTERAÇÃO PDM CASCAIS

Exmo. Senhor:

Serve o presente para informar que foi dado o Registo de Entrada Atendimento/2016/13, de 8 de janeiro, à sua comunicação/participação.

Melhores cumprimentos.

Paula Jardim Portela

Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Participações | 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: Américo Abrantes [<mailto:americo.abrantes@rivierasgps.pl>]

Enviada: sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 09:47

Para: Alteração PDM

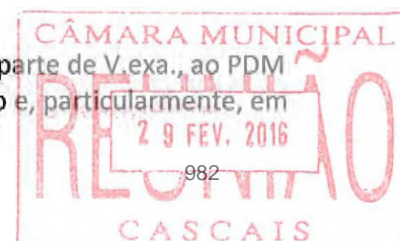
Assunto: PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA - ALTERAÇÃO PDM CASCAIS

Exmo. Sr. Carlos Carreiras, Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Vem ora, esta empresa, com a firma "BRASFER - GESTORA IMOBILIÁRIA S.A.", pessoa coletiva com o n.º 502176261 e sede na Rua Pedro Álvares Cabral, Edifício Sanremo, 47, Estúdio, Junqueiro, Carcavelos, no âmbito do período de participação dos interessados, para a formulação de sugestões no tocante ao processo de alteração do PDM de Cascais, iniciado por deliberação camarária de 26 de outubro de 2015, conforme publicado, a título principal, através do Aviso n.º 13405/2015, publicado no Diário da República, 2ª Série, n.º 255, de 1 de 17 de novembro de 2015, cujo prazo se veio a prorrogar, conforme deliberado e publicitado pelo Aviso n.º 14928/C/2015 – no Diário da República, 2º Suplemento, 2ª Série, n.º 248/20115, de 2015-12-21, apresentar as suas sugestões e provir o processo das seguintes informações, crendo que as mesmas são extremamente relevantes para o presente processo de alterações, o que faz nos termos e com os seguintes fundamentos:

De facto, como consabido, pendem entre esta empresa e a edilidade municipal, um conjunto de litígios que se tramitam necessariamente, mas cuja resolução nos parece de extrema simplicidade.

Sugerimos, aproveitando-se o facto do ocorrer a necessária promoção de alterações, por parte de V. exa., ao PDM aprovado, que se readmita a possibilidade de encontrar uma plataforma de entendimento e, particularmente, em



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

consequência, alterar-se a qualificação dos solos já requerida, única razão de toda a desnecessária litigiosidade que pende entre estas duas entidades. Para tal bastaria alargar a discussão a estes pequenos pontos em concreto (como infra), mantendo a qualificação do PDM 1997, revogado pela aprovação do PDM 2015 .

Relembrando; Essa litigiosidade decorre também dos seguintes factos:

(Conforme resulta já da reclamação apresentada no âmbito do processo de audição pública, para a aprovação do PDM de Cascais, de 2015, de 26 de Março de 2015, que se requer aqui reproduzida), a reclamante é detentora de interesses nos ativos imobiliários, negativamente afetados pela alteração ao PDM- Cascais (PDM 2015) , que se especificam:

1. Freguesia de Caparide - artigos matriciais: 4936 (secção 49); 1059 (secção 49); 1060 (secção 49-59); 3790 (secção 39); 4398 (secção 49).
2. Freguesia de Alcibideche. - artigos matriciais: 3219 (secção 37-38); 3217 (secção 37); 3218 (secção 37); 3211 (secção 38-8-47); 3202 (secção 87); 6566; 4896 (secção 38); 3204 (secção 37); 3201 (secção 37).

As alterações à qualificação desses solos, provocada pela vigência do PDM 2015, lesaram de forma evidente os direitos subjetivos da ora proponente, por via da afetação dos ativos imobiliários sobre os quais possui interesses, dado ter sido a primitiva proprietária, alienante ao Fundo de Investimento Imobiliário PROMOVEST, gerido pela entidade FUNDIMO, transmissões essas em crise pela pendência judicial de ação anulatória desses mesmos atos, o que, procedendo, a tornará novamente proprietária dos ativos imobiliários em consideração, retornando os mesmos à sua esfera jurídica.

Porque;

6. A alteração da classificação dos solos, na carta de qualificação dos solos do PDM 2015, tem como consequência a imediata necessidade de reavaliação dos mesmos, o que provocou um óbvio e imediato prejuízo, ripristinado à data da respetiva aquisição.
8. Afinal, a alienação ao fundo é determinativa e fixa o momento em que foram avaliados os referidos ativos imobiliários, para a emissão das respetivas unidades de participação, e enformou a ulterior gestão dos referidos ativos, ao longo dos anos, pela entidade que se obrigou a prosseguir e acautelar os interesse dos detentores da respetivas unidades de participação (doravante "UPS"), entidade esta que será definitivamente lesada na sua gestão, diretamente e especificadamente com a correspondente desvalorização das respetivas UPS.
9. Desde então e até agora, as alterações ao solo nas áreas limítrofes e circundantes dos ativos imobiliários em questão não sofreram alterações relevantes, e as que ocorreram foram sempre no sentido da interação na malha urbana.
10. E essa a natural tendência de qualquer das áreas em referência.
11. No âmbito da discussão prévia da revisão do PDM/Cascais e conforme é público, pela publicação dos respetivos planos, os ativos imobiliários das reclamantes foram TODOS prejudicados por via da alteração da qualificação dos solos (num momento em que correm termos litígios judiciais sobre os mesmos ativos imobiliários) e alteraram, sem necessidade alguma, a qualificação do solo, causando um elevadíssimo prejuízo aos citados interesses, aos munícipes, ao município a ao país em geral e, não de somenos, diminuíram inexoravelmente a confiança dos investidores no Concelho.

Vejamos:

15. Nos termos do PDM 1997, os terrenos e imóveis que correspondem aos ativos imobiliários em consideração, estavam classificados de modo que permitia a sua edificabilidade, nos limites resultantes da aplicação dos índices então em vigor, condição que determinou (e foi essencial) à vontade aquisitiva e alienante, e à determinação do valor da correspondente transmissão.

Razões e projeto de solução;

DOS TERRENOS SITOS EM CAPARIDE



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIÃO
29 FEV. 2016
CASCAIS

16. A reclamante adquiriu imóveis na freguesia de Caparide, tendo como referência a qualificação dos solos que lhe foi atribuída pelo PDM em vigor.
17. Esses imóveis correspondem às zonas 1 e 2 que se relacionam, conforme se vê do anexo 1 que se juntou à reclamação a que se alude e se dá por reproduzido para todos os legais efeitos.

Quanto à "Zona 1";

18. O ativo imobiliário (terreno) encontra-se localizado a norte da A5; - conforme anexo 1 que se juntou;
19. Têm como principal uso, definidos no PDM 1997: "proteção e enquadramento";
20. Verifica-se, no PDM-Cascais, que esta zona passa a ter a classificação de solo de "Espaço Natural de Nível", no total, ou seja, não terá qualquer aptidão para efeitos construtivos;

Propõem-se:

21. Atendendo à malha urbana circundante e de forma a fomentar o desenvolvimento local e do município, e de toda a zona a norte da Autoestrada nº 5 (vulgo A5), propõe-se que a zona em referência seja re-qualificada com os efeitos do que era o "espaço estratégico proposto", no PDM 1997
22. A reclamante e demais interessados pretendem viabilizar um projeto de construção e instalação de um polo universitário ou de um centro de empresas, utilização compatível com essa qualificação e prevista no articulado do proposto PDM.
23. Dessa forma e com esse conteúdo programático para ocupação do solo, estar associado à unidade operativa proposta terá como consequência um condicionamento incompatível com os ditames acima mencionados e retirará conteúdo às intenções sérias da reclamante.

Quanto à "Zona 2".

24. O ativo imobiliário (terreno) encontra-se localizada a poente da A5.
25. É uma zona qualificada no PDM ainda em vigor, como "urbana de baixa densidade",
26. Considere-se que nesse terreno está edificado um pavilhão desportivo atualmente ocupado pela "Associação dos Moradores de Atibá".
27. Verifica-se, no PDM-Cascais, atualmente em revisão técnica, que esta zona mantém a qualificação de espaço "residencial".

Propõem-se:

28. Atendendo à malha urbana circundante e de forma a fomentar o desenvolvimento local e do município e toda a zona a poente da A5, e considerando o uso já efetuado (nomeadamente o constar edificado "um pavilhão desportivo"), propõe-se que a zona em referência seja qualificada como "espaço de equipamento proposto", inserido na classe de "espaço de atividades económicas propostas", assegurando dessa forma a consolidação do malha urbana circundante, e das necessidades das populações.
29. Dessa forma, conforma-se a classificação à utilização já consagrada e, por outro lado, promove-se a transição com a área envolvente, com características distintas.

QUANTO AOS TERRENOS SITOS NA FREGUESIA DE ALCABIDECHE

30. A reclamante é detentora de legítimos interesses nos ativos imobiliários, sítos na freguesia de Alcabideche, tendo como referência a classificação dos solos que lhe foi atribuída pelo PDM 1997.
31. Esses ativos imobiliários correspondem às zonas 1 e 2 - conforme se vê do anexo 2 junto à primitiva reclamação, que se juntaram e se dão por reproduzido para todos os legais efeitos.

32. Quanto à "Zona 1":

1. Encontra-se delimitada nos termos que se podem ver desenhados no anexo 2 que se juntou e que se reproduz.
2. Está classificada no PDM 1997, como área maioritariamente urbana, com capacidade construtiva.



(7)

(8)

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

Propõem-se:

3. Considerando que o território em questão tem capacidade construtiva, tal como resulta do PDM 1997, propõe-se que esta zona passa a ter a classificação de solo de "espaço estratégico", inserido na qualificação de solo urbano.
 4. Assim sendo, permitir-se-á o desenvolvimento de um projeto que consolidará todo o espaço disponível com a envolvente construída. Trata-se de um proposta conjunta e global que assegurará a delimitação das áreas com maior potencialidades para edificar, ou outra áreas que servirão para descompressão do território, incluindo a cedência ao município.
33. Quanto à "Zona 2":
1. Encontra-se delimitada nos termos desenhados e que podem ver no anexo 2 que se juntou na Reclamação.
 2. Está classificado no PDM 1997, como área totalmente urbana, com capacidade construtiva.

Percute-se a proposta:

3. Considerando que o território em questão tem capacidade construtiva, tal como resulta do PDM 1997, propõe-se que esta zona passa a ter a classificação de solo de "espaço turístico proposto", inserido na qualificação de solo urbano.
4. Assim sendo, permitir-se-á o desenvolvimento de um projeto com carácter turístico, de qualidade e de excelência, devidamente estruturado e apoiado nas estruturas e acessibilidade já consolidadas, reforçado com a viabilização de uma unidade hoteleira anexa (no terreno contíguo).
5. A sua localização é manifestamente privilegiada, considerando a existência a nascente de um condomínio de excelência, a "Quinta Patino". Se assim for classificado, criar-se-ão sinergias relacionadas e elementos de continuidade da estrutura já existente, reforçando a excelência e a qualidade da envolvente.

Ora;

41. O regulamento do PDM-Cascais, de Dezembro de 2014, expressa, desde logo no seu artigo 2º, os conteúdos estratégicos e os objetivos do instrumento de ordenamento;
42. As alterações efetuadas aos ativos do ora reclamante, não se preenche qualquer dos objetivos ou linhas estratégicas dispostas no referido normativo.
46. No caso concreto, é antes de mais essencial sopesar os interesses afetados pelas alterações ao PDM e ponderar que, do modo como se efecuraram não se conformaram com qualquer necessidade concreta do ordenamento e, outrossim, provocaram um elevadíssimo dano patrimonial.

47. Necessariamente, teremos de confrontar tais ditames com aqueles plasmados no artigo 62º da Constituição da República Portuguesa;

"Artigo 62º

(Direito de propriedade privada)

1. A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição.
2. A requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efetuadas com base na lei e mediante o pagamento de justa indemnização."

E com o que resulta da Lei nº 31/2014, de 30 de Maio:

"Artigo 2.º

Fins

Constituem fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo:

- a) Valorizar as potencialidades do solo, salvaguardando a sua qualidade e a realização das suas funções ambientais, económicas, sociais e culturais, enquanto suporte físico e de enquadramento cultural para as pessoas e suas



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

atividades, fonte de matérias-primas e de produção de biomassa, reservatório de carbono e reserva de biodiversidade;

- b) Garantir o desenvolvimento sustentável, a competitividade económica territorial, a criação de emprego e a organização eficiente do mercado fundiário, tendo em vista evitar a especulação imobiliária e as práticas lesivas do interesse geral;
- c) Reforçar a coesão nacional, organizando o território de modo a conter a expansão urbana e a edificação dispersa, corrigindo as assimetrias regionais, nomeadamente dos territórios de baixa densidade, assegurando a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas, em especial aos equipamentos e serviços que promovam o apoio à família, à terceira idade e à inclusão social;
- d) Aumentar a resiliência do território aos efeitos decorrentes de fenómenos climáticos extremos, combater os efeitos da erosão, minimizar a emissão de gases com efeito de estufa e aumentar a eficiência energética e carbónica;
- e) Evitar a contaminação do solo, eliminando ou minorando os efeitos de substâncias poluentes, a fim de garantir a salvaguarda da saúde humana e do ambiente;
- f) Salvaguardar e valorizar a identidade do território nacional, promovendo a integração das suas diversidades e da qualidade de vida das populações;
- g) Racionalizar, reabilitar e modernizar os centros urbanos, os aglomerados rurais e a coerência dos sistemas em que se inserem;
- h) Promover a defesa, a fruição e a valorização do património natural, cultural e paisagístico;
- i) Assegurar o aproveitamento racional e eficiente do solo, enquanto recurso natural escasso e valorizar a biodiversidade;
- j) Prevenir riscos coletivos e reduzir os seus efeitos nas pessoas e bens;
- k) Salvaguardar e valorizar a orla costeira, as margens dos rios e as albufeiras;
- l) Dinamizar as potencialidades das áreas agrícolas, florestais e silvo-pastoris;
- m) Regenerar o território, promovendo a requalificação de áreas degradadas e a reconversão de áreas urbanas de génese ilegal;
- n) Promover a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada aos edifícios, equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva.

Artigo 3º.

Princípios gerais

1 — As políticas públicas e as atuações administrativas em matéria de solos, de ordenamento do território e de urbanismo estão subordinadas aos seguintes princípios gerais:

- a) Solidariedade intra e intergeracional, assegurando às gerações presentes e futuras qualidade de vida e um equilibrado desenvolvimento socioeconómico;
- b) Responsabilidade, garantindo a prévia avaliação das intervenções com impacte relevante no território e estabelecendo o dever de reposição ou de compensação de danos que ponham em causa o património natural, cultural e paisagístico;
- c) Economia e eficiência, assegurando a utilização racional e eficiente dos recursos naturais e culturais, bem como a sustentabilidade ambiental e financeira das opções adotadas pelos programas e planos territoriais;
- d) Coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial com as políticas de desenvolvimento económico e social, assegurando uma adequada ponderação dos interesses públicos e privados em presença;*
- e) Subsidiariedade, simplificando e coordenando os procedimentos dos diversos níveis da Administração Pública, com vista a aproximar o nível decisório ao cidadão;
- f) Equidade, assegurando a justa repartição dos benefícios e dos encargos decorrentes da aplicação dos programas e planos territoriais e dos instrumentos de política de solos;
- g) Participação dos cidadãos, reforçando o acesso à informação e à intervenção nos procedimentos de elaboração, execução, avaliação e revisão dos programas e planos territoriais;
- h) Concertação e contratualização entre interesses públicos e privados, incentivando modelos de atuação baseados na vinculação recíproca entre a iniciativa pública e a privada na concretização dos programas e planos territoriais;*
- i) Segurança jurídica e proteção da confiança, garantindo a estabilidade dos regimes legais e o respeito pelos direitos preexistentes e juridicamente consolidados.

2 — As políticas públicas e as atuações administrativas contribuem, ainda, para a preservação do ambiente e estão subordinadas aos seguintes princípios ambientais:





- a) Do desenvolvimento sustentável, que obriga à satisfação das necessidades do presente sem comprometer as das gerações futuras, para o que concorrem a preservação de recursos naturais e a herança cultural, a capacidade de produção dos ecossistemas a longo prazo, o ordenamento racional e equilibrado do território com vista ao combate às assimetrias regionais, a promoção da coesão territorial, a produção e o consumo sustentáveis de energia, a salvaguarda da biodiversidade, do equilíbrio biológico, do clima e da estabilidade geológica, harmonizando a vida humana e o ambiente;
- b) Da prevenção e da precaução, que obrigam à adoção de medidas antecipatórias com o objetivo de obviar ou minorar os impactes adversos no ambiente;
- c) Da transversalidade e da integração de políticas ambientais nas políticas de ordenamento do território e urbanismo, nomeadamente mediante a realização de avaliação ambiental que identifique e monitorize efeitos significativos no ambiente que resultem de um programa ou plano territorial;
- d) Do poluidor-pagador e do utilizador-pagador, que obriga o responsável pela poluição ou o utente de serviços públicos a assumir os custos da atividade poluente ou os custos da utilização dos recursos;
- e) Da responsabilidade, que obriga à responsabilização de todos os que direta ou indiretamente, com dolo ou negligência, provoquem ameaças ou danos ao ambiente;
- f) Da recuperação, que obriga o causador do dano ambiental à restauração do estado do ambiente tal como se encontrava anteriormente à ocorrência do facto danoso.

CAPÍTULO II

Direitos e deveres gerais

Artigo 4º

Direito de propriedade privada do solo

1 — O direito de propriedade privada do solo é garantido nos termos da Constituição e da lei.

2 — O direito de propriedade privada e os demais direitos relativos ao solo são ponderados e conformados no quadro das relações jurídicas de ordenamento do território e de urbanismo, com princípios e valores constitucionais protegidos, nomeadamente nos domínios da defesa nacional, do ambiente, da cultura e do património cultural, da paisagem, da saúde pública, da educação, da habitação, da qualidade de vida e do desenvolvimento económico e social.

3 — A imposição de restrições ao direito de propriedade privada e aos demais direitos relativos ao solo está sujeita ao pagamento da justa indemnização, nos termos e de acordo com o previsto na lei.*

Artigo 5º

Direito ao ordenamento do território

Todos têm o direito a um ordenamento do território racional, proporcional e equilibrado, de modo a que a prossecução do interesse público em matéria de solos, ordenamento do território e urbanismo, se faça no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos*.

Artigo 6º

Outros direitos

1 — Todos têm o direito a:

- a) Usar e fruir o solo, no respeito pelos usos e utilizações previstos na lei e nos programas e planos territoriais;
- b) Beneficiar, nos termos da lei, dos bens do domínio público e usar as infraestruturas de utilização coletiva;
- c) Aceder, em condições de igualdade, a espaços coletivos e de uso público, designadamente equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.

2 — Todos gozam dos direitos de intervir e participar nos procedimentos administrativos relativos ao solo, ordenamento do território e urbanismo, nomeadamente:

- a) O direito de participação efetiva nos procedimentos com incidência na ocupação, uso e transformação dos solos através da apresentação de propostas, sugestões e reclamações, bem como o direito a obter uma resposta fundamentada da administração nos termos da lei;
- b) O direito de acesso à informação de que as entidades públicas disponham e aos documentos que integram os procedimentos referidos na alínea anterior."

*(nosso negrito)

Desse modo e em CONCLUSÃO;



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

Sugerimos e oferecemos a nossa integral disponibilidade para articular uma solução que ponha fim aos litígios pendentes, resolvendo as questões a contento de todos os envolvidos, bastando para tal aproveitar este período de alterações para, de uma forma cirúrgica, devolver as valências aos terrenos afetados, conciliando os interesses públicos e privados relacionados, sem que se vislumbre qualquer prejuízo, a qualquer das partes.

Nesses termos, dispomo-nos a reunir, caso se entenda ser necessário melhor esclarecimento sobre a matéria do presente sugestão.

Sempre ao dispor,

A Administração,

Cristina Mendes

Américo Abrantes



Riviera SGPS
Centro de Negócios
Rua Bartolomeu Dias, Junqueiro
2775-551 Carcavelos

TLF: +351 21 130 39 40

americo.abrantes@rivierasgps.pt

[Riviera SGPS](#)

[Riviera Hotel](#)

[Riviera Hotel Carcavelos | Facebook](#)

[Riviera Hotel Carcavelos | YouTube](#)

[Riviera Hotel Carcavelos | Reservas](#)

CONFIDENCIAL: Este E-mail, incluindo os seus anexos, dirige-se exclusivamente ao (s) destinatário (s) indicado (s). Contém informação para um fim específico, com carácter confidencial ou reservado, protegido pela legislação adequada. Se recebeu este e-mail por engano, solicitamos que contacte imediatamente o remetente e elimine toda a informação nele contida sem a reproduzir, armazenar ou divulgar a qualquer entidade. Obrigado.

CONFIDENTIAL: This e-mail transmission is intended only for the use of the individual or entity named above and may contain information that is confidential, privileged and exempt from disclosure under applicable law. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or use of any of the information contained in this transmission is strictly PROHIBITED. If you have received this transmission in error, please immediately notify me by e-mail at the above address. Thank you.



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS



ANEXO 1

106315 E

105230 N



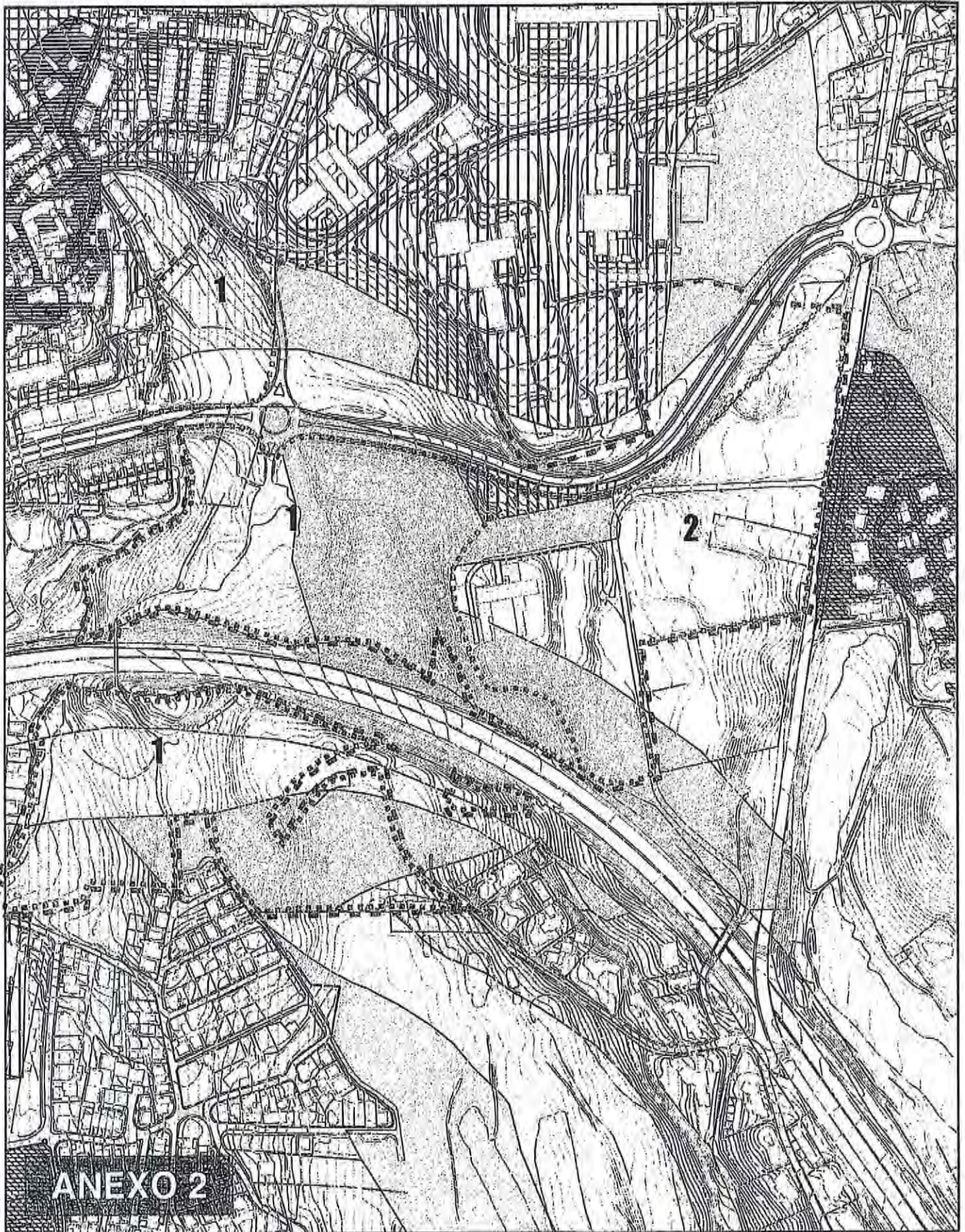
VERSÃO INFORMÁTICA - NÃO SUBSTITUI AS CARTAS 1110
000 DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL



Escala 1:15000

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIÃO
Folha 2 22/2018 Data 16/09/2018
996
CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS



ANEXO 2



VERSÃO INFORMÁTICA - NÃO SUBSTITUI AS CARTAS 1110
000 DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL



Escala 1:5291

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIÃO
Págs. 20/23 | Data: 20/03/2015
998
CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:

Sérvulo e Associados - no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM

C DORT 08-01-2016

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


JOÃO MONTES PALMA, Arqº
Chefe do DORT

O presente registo juntou-se ao processo na pasta "Alteração do PDM 2015 - Parte 02"

Data Jours 16.01.17.

Ao presente registo anexou-se ficheiro de mail's com interessados.

11. Jan. 2016

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
1001
CASCAIS

Maria Noémia Silva

De: Alteração PDM
Enviado: sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 10:22
Para: Atendimento Municipal
Cc: Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa
Assunto: FW: Alteração do PDM de Cascais - Período de Participação Preventiva - Intervenção
Anexos: Pronúncia_Alteração do PDM de Cascais_Período de Participação Preventiva.PDF; Procuração forense_Mar Obstinado.PDF; Procuração forense_Rui Amendoeira e Outro.PDF; Doc 01.PDF; Doc 02.PDF; Doc 03.PDF; Doc 04.PDF; Doc 05.PDF; Doc 06.PDF; Doc 07.PDF

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

Categorias: Fatima Petronilho

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: Marisa Martins Fonseca [<mailto:mmf@servulo.com>]

Enviada: quinta-feira, 7 de Janeiro de 2016 19:35

Para: Alteração PDM

Cc: Rui Medeiros; Duarte Rodrigues Silva

Assunto: Alteração do PDM de Cascais - Período de Participação Preventiva - Intervenção

Exmos. Senhores,

Nos termos dos Avisos n.º 13405/2015 e 14928-C/2015, publicados no Diário da República, 2.ª Série, de 17 de novembro e 21 de dezembro de 2015, respetivamente, envio, por esta via e em anexo, intervenção escrita no âmbito do período de participação preventiva do procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais, acompanhada de procurações e 7 (sete) documentos.

Com os melhores cumprimentos,



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
1003
CASCAIS

Marisa Martins Fonseca

Sérvulo & Associados | Sociedade de Advogados, RL
www.servulo.com

Confidencial e protegido por sigilo profissional
Confidential and protected by attorney privilege



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
1005
CASCAIS

Servulo & Associados | Sociedade de Advogados, RL

EXMO. SENHOR
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
Praça 5 de Outubro
2754-501 Cascais

Assunto: Procedimento de Alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais -
Período de Participação Preventiva - Intervenção

MAR OBSTINADO - ATIVIDADES NÁUTICAS, UNIPESSOAL, LDA., pessoa coletiva n.º 509452353, com sede na Avenida Manuel Júlio Carvalho e Costa, n.º 15-F, em Cascais, **RUI MANUEL LOPES AMENDOEIRA**, contribuinte fiscal n.º 189918772, com domicílio na Rua Tierno Galvan, n.º 6-C, 2.º-A, em Lisboa, e **TERESA MARIA DA SILVA BOINO**, contribuinte fiscal n.º 191804606, também com domicílio na Rua Tierno Galvan, n.º 6 C, 2-A, em Lisboa, vêm, na sequência dos Avisos n.ºs 13405/2015 e 14928-C/2015, publicados no Diário da República, 2.ª Série, n.ºs 225 e 248, de 17 de novembro e 21 de dezembro de 2015, respetivamente, e ao abrigo do disposto nos artigos 3.º, n.º 1, alínea g), 6.º, n.º 2, alínea a), 8.º, n.º 2, alínea b), e 49.º da LEI DE BASES GERAIS DA POLÍTICA PÚBLICA DE SOLOS, DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DE URBANISMO («LBPSOTU»), aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, bem como do disposto nos artigos 6.º, n.ºs 1 e 2, e 88.º, n.º 2, do REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL («RJGT»), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, apresentar a sua

**PRONÚNCIA EM SEDE DE PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA NO PROCEDIMENTO DE
ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASCAIS**

o que fazem nos termos e com os fundamentos seguintes:



Sérvulo & Associados Sociedade de Advogados, RL

§ 1.º

INTRODUÇÃO

1. A presente pronúncia é apresentada no âmbito do procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais («PDM CASCAIS») promovido pela Câmara Municipal de Cascais para cumprir com o disposto no artigo 78.º, n.º 1, da LBPSOTU, que prevê que o *“conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território em vigor deve ser vertido (...) nos planos municipais (...) no prazo máximo de três anos a contar da data da entrada em vigor”* dessa lei (i.e., até 29 de junho de 2017).

2. Concretamente, esta pronúncia é motivada pela relação dos seus subscritores com o prédio urbano denominado Lote 41, situado na Quinta da Marinha, concelho de Cascais, que resultou da operação de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 973 («ALVARÁ N.º 973»), emitido em 29 de março de 1995 pelo Presidente da Câmara Municipal de Cascais, prédio esse que é abrangido pelo PLANO DE ORDENAMENTO DA ORLA COSTEIRA SINTRA-SADO («POOC SINTRA-SADO»), um dos planos especiais cujo conteúdo normativo deverá ser transposto para o PDM CASCAIS no âmbito do presente procedimento de alteração.

A primeira subscritora da presente pronúncia é a atual proprietária do mencionado Lote 41, ao passo que o segundo e terceiro subscritores foram proprietários do mesmo lote até 23 de abril de 2014, mantendo, por força dos termos da escritura pública então outorgada com a primeira subscritora, um interesse legítimo na salvaguarda do seu estatuto jurídico-urbanístico (cfr. cópia da certidão permanente de registo predial que se junta em anexo como DOC. 1).



Sérvulo & Associados | Sociedade de Advogados, RL

3. Antes de se avançar para a principal finalidade desta pronúncia, cumpre dizer que, no entendimento dos seus subscritores (doravante, para maior facilidade, conjuntamente designados apenas por Requerentes), **os anteriores trâmites do presente procedimento de alteração do PDM CASCAIS não observaram os termos previstos na lei**, com inevitáveis implicações não apenas no exercício do direito de participação dos interessados em geral e dos ora Requerentes em particular, mas também na legalidade das decisões de planeamento territorial que venham a ser adotadas a final do procedimento.

4. Com efeito, nos termos do artigo 6.º, n.ºs 1 e 2, do RJIGT, *“todas as pessoas, singulares e coletivas, incluindo as associações representativas dos interesses ambientais, económicos, sociais e culturais têm o direito de participar na elaboração, na alteração, na revisão, na execução e na avaliação dos programas e dos planos territoriais”*, o que necessariamente compreende e impõe a *“possibilidade de formulação de sugestões e pedidos de esclarecimento, no âmbito dos procedimentos”*. Nesse sentido, o artigo 88.º, n.º 1, do RJIGT determina que, *“durante a elaboração dos planos municipais – sendo esta regra igualmente aplicável à alteração dos planos ex vi do artigo 119.º, n.º 1, do RJIGT –, a câmara municipal deve facultar aos interessados todos os elementos relevantes, para que estes possam conhecer o estado dos trabalhos e a evolução da tramitação procedimental, bem como formular sugestões à autarquia ou à comissão consultiva”*.

Tais disposições estão, de resto, em linha com os acima mencionados artigos 3.º, n.º 1, alínea g), 6.º, n.º 2, alínea a), 8.º, n.º 2, alínea b), e 49.º da LBPSOTU, bem como com o *direito de participação* consagrado no artigo 65.º, n.º 5, da Constituição, em concretização do *princípio da democracia representativa* proclamado no artigo 2.º dessa Lei Fundamental (cfr. RUI MEDEIROS sub artigo 65.º, in JORGE MIRANDA/RUI MEDEIROS, *Constituição Portuguesa Anotada*, Coimbra, 2010, p. 1337).

5. Sucede que, quanto ao presente procedimento de alteração do PDM CASCAIS, não se pode dizer que tenham sido oportunamente facultados todos os



Sérvulo & Associados | Sociedade de Advogados, RL

elementos relevantes para a participação dos interessados na atual fase do *iter* procedimental de participação preventiva prevista no artigo 88.º, n.º 2, do RJIGT.

Assim, apesar de o início do procedimento de alteração do PDM CASCAIS ter sido anunciado através do Aviso n.º 13405/2015, publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 225, de 17 de novembro de 2015, do teor do mesmo aviso ou da deliberação camarária que determinou o início desse procedimento e, bem assim, de qualquer outro meio de publicitação utilizado pela Câmara Municipal de Cascais (edital n.º 361/2015, de 18 de novembro de 2015, separata do Boletim Municipal de 24 de novembro de 2015 e anúncios na comunicação social), **não constam os termos de referência do presente procedimento de alteração do PDM CASCAIS**, que a Câmara estava adstrita a elaborar, nos termos do artigo 76.º, n.º 3, do RJIGT, aplicável ao presente procedimento *ex vi* do artigo 119.º, n.º 1, do RJIGT.

E sabe-se agora que **esses termos de referência não só não foram publicitados, como não foram, de todo, elaborados**, pois, muito recentemente, através de email rececionado em 30 de dezembro de 2015, a primeira subscritora foi informada pelos serviços camarários do teor da **deliberação aprovada na reunião da Câmara Municipal de Cascais de 21 de dezembro de 2015, sob a Proposta n.º 1172/2015**, com o declarado propósito de *"justificar a não existência de Termos de referência do presente procedimento de alteração do PDM Cascais"*.

6. Segundo tal deliberação, a Câmara Municipal de Cascais entendeu necessário proceder a uma clarificação *"quanto ao procedimento e à tramitação aplicáveis ao processo de transposição de normas dos Planos Especiais de Ordenamento do Território para o Plano Diretor Municipal de Cascais"*, assumindo, a esse respeito, que *"a Alteração do PDM-Cascais em curso (...) se trata de um procedimento de Alteração por Adaptação"* e que, por esse motivo, *estaria isento da elaboração de termos de referência*.

Antes de mais, não pode deixar de se estranhar que a Câmara Municipal de Cascais venha agora, já durante a pendência do presente procedimento de alteração do PDM CASCAIS, proceder à conformação dos seus termos e trâmites



Sérvulo & Associados | Sociedade de Advogados, RL

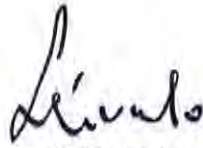
essenciais. E a estranheza suscitada por tal situação é agravada pela constatação de que o teor da deliberação adotada pela Câmara Municipal de Cascais não foi objeto de publicitação a todos os potenciais interessados em intervir na fase de participação preventiva do procedimento, nos termos e pelos meios previstos nos artigos 76.º, n.ºs 1 e 3, e 88.º, n.ºs 1 e 2, do RJIGT e, embora tenha sido comunicado à primeira subscritora, a sua comunicação apenas teve lugar no dia 30 de dezembro de 2015 – ou seja, quando faltavam apenas seis dias para o termo da atual fase de participação preventiva do procedimento¹ (lapso temporal que é claramente inferior ao prazo mínimo de 15 dias úteis previsto no artigo 88.º, n.º 2, do RJIGT).

Em qualquer caso, sem prejuízo das considerações que antecedem, cumpre dizer que o teor da deliberação aprovada pela Câmara Municipal de Cascais em 21 de dezembro de 2015 revela-se contraditório com o teor das deliberações previamente adotadas no procedimento, bem como juridicamente incorreto.

7. De um lado, revela-se contraditório com o teor das deliberações previamente adotadas porquanto resulta claro da deliberação que determinou o início do presente procedimento de alteração do PDM CASCAIS (e cujo teor foi publicitado a todos os potenciais interessados em intervir na atual fase de participação preventiva) a intenção de sujeição desse procedimento ao regime aplicável ao *procedimento dito “normal” de alteração*, previsto no artigo 119.º do RJIGT e contraposto ao regime dos procedimentos ditos “especiais” de alteração de planos territoriais (*alteração por adaptação, correções materiais ou alteração simplificada*), previstos nos artigos 121.º, 122.º e 123.º do RJUGT: com efeito, na referida deliberação, aprovada na reunião da Câmara Municipal de Cascais de 26 de outubro de 2015, sob a Proposta n.º 993/2015, e anunciada através do Aviso n.º

¹ De acordo com a prorrogação concedida pela deliberação da Câmara Municipal de Cascais de 21 de dezembro de 2015, sob a Proposta n.º 1171/2015, e anunciada através do Aviso n.º 14928-C/2015, publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 248, de 21 de dezembro de 2015.





Sérvulo & Associados | Sociedade de Advogados, RL

13405/2015, publicado no Diário da República, 2.^a Série, n.º 225, de 17 de novembro de 2015, concordou-se em “dar início ao processo de alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais, com vista à «Transposição de Normas dos Planos Especiais de Ordenamento do Território» (...)”², de acordo com a calendarização proposta pela COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DE LISBOA E VALE DO TEJO («CCDR-LVT») para as “diferentes fases do processo de alteração/revisão dos PMOT”³, determinando-se, nessa conformidade, a imediata abertura da atual fase de participação preventiva em cumprimento “do disposto no n.º 1 do artigo 76.º e no n.º 2 do artigo 88.º do (...) Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial”⁴, aplicáveis ao procedimento (normal) de alteração ex vi do artigo 119.º, n.º 1, do RJIGT.

8. De outro lado, revela-se juridicamente incorreto porquanto assume que a transposição de normas dos planos especiais de ordenamento do território em vigor prevista no artigo 78.º, n.º 1, da LBPSOTU deve seguir necessariamente o procedimento dito “especial” correspondente à «alteração por adaptação», quando resulta claro do disposto na lei (e do próprio entendimento expresso pela CCDR-LVT, no respetivo email de 11 de dezembro de 2015, anexo à deliberação aprovada na reunião da Câmara Municipal de Cascais de 21 de dezembro de 2015) que tal procedimento apenas pode ser adotado quando a transposição em questão “não envolver a adoção de uma decisão autónoma de planeamento” por parte dos órgãos municipais competentes (cfr. artigo 50.º, n.º 2, da LBPSOTU e artigos 28.º, n.º 4, e 121.º, n.º 2, do RJIGT). Diferentemente, nas situações em que a transposição de normas dos planos especiais implique uma opção autónoma de planeamento, não correspondendo a uma mera reprodução das normas de

² Cfr. Aviso n.º 13405/2015 (destaques nossos).

³ Cfr. Email da CCDR.LVT de 10 de agosto de 2015, anexo à deliberação aprovada na reunião da Câmara Municipal de Cascais de 26 de outubro de 2015 (destaques nossos).

⁴ Cfr. Aviso n.º 13405/2015.



Sérvulo & Associados | Sociedade de Advogados, RL

planeamento de nível superior – nomeadamente, quando essas normas careçam, pelo seu carácter aberto ou vago, de densificação ou se torne necessário proceder à sua revogação ou alteração, em função da evolução das circunstâncias e/ou dos termos de ponderação dos interesses relevantes e nos termos previstos nos artigos 91.º, n.º 1, e 198.º, n.º 3, do RJIGT –, a entidade responsável pela transposição deve promover um procedimento dito “normal” de alteração “ou até, eventualmente, de revisão, dependendo da dimensão e do valor das modificações a introduzir” (cfr., entre outros, FERNANDA PAULA OLIVEIRA, *Direito do Urbanismo*, Coimbra, 2015, p. 114).

9. Por aqui se vê, portanto, que cabe unicamente à câmara municipal competente para a alteração de cada plano municipal definir, aquando do início do procedimento tendente a assegurar a transposição de normas dos planos especiais de ordenamento do território, e em função das opções de planeamento que necessite realizar, dentro do “*espaço de condomínio de interesses estaduais, regionais e locais*” com específica consagração no artigo 65.º, n.º 4, da Constituição, se o procedimento a iniciar deverá observar os trâmites do procedimento “normal” de alteração ou do procedimento “especial” de alteração por adaptação (que, repare-se, se caracteriza por uma tramitação extraordinariamente simplificada, que deixa de ter inclusivamente uma fase de aprovação, bastando-se que o órgão competente pela elaboração do plano emita uma “*mera declaração (...) no prazo de 60 dias*” e, previamente à sua publicitação, “*transmita a adaptação efetuada ao órgão competente pela aprovação, bem como à comissão de coordenação e desenvolvimento regional*”⁵): e a verdade é que a Câmara Municipal de Cascais, na deliberação que determinou o início do presente procedimento de alteração do PDM CASCAIS (e cujo teor foi publicitado a todos os potenciais interessados no procedimento), após reconhecer os desafios suscitados pelo dever de acautelar o

⁵ Cfr. FERNANDA PAULA OLIVEIRA, *Notas e Comentários à Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial de 2015*, Coimbra, 2015, p. 57.



Sérgio & Associados | Sociedade de Advogados, RL

objetivo, visado pela LBPSOTU e pela revisão do RJIGT, de “relançar práticas de planeamento e gestão territorial mais transparentes, sustentáveis, justas e responsáveis”⁶, entendeu justamente necessário adotar a tramitação do procedimento “normal” de alteração, determinando a abertura da atual fase de participação preventiva.

10. Deste modo, não se vislumbra justificação para a inexistência de termos de referência do presente procedimento de alteração do PDM CASCAIS.

Nem se diga, em sentido contrário, que a respetiva elaboração seria dispensada ou substituída pela existência do documento emitido pela CCDR-LVT com a identificação das normas que devem ser integradas no PDM CASCAIS (o qual foi rececionado através do ofício com a referência n.º S07893-201506-DSOT, de 26 de junho de 2015, registado na Câmara Municipal de Cascais como E-Geral-2015/11656, de 2 de julho): primeiro, porque o documento emitido pela CCDR-LVT limita-se a referir, relativamente a cada norma em concreto (identificada pelo artigo, número e alínea em que se encontra estabelecida), “se o conteúdo regulamentar deve ser considerado, ou não, para transposição”, estabelecendo, nalguns casos, meras “indicações sobre a abordagem a adotar na fase posterior” de transposição⁷, cabendo aos termos de referência do presente procedimento de alteração do PDM CASCAIS precisamente determinar o modo como a Câmara Municipal de Cascais pretende exercer a sua discricionariedade de planeamento territorial, dentro dos limites permitidos pela lei, no que concerne à transposição das normas identificadas no referido documento; segundo, porquanto o documento emitido pela CCDR-LVT também não foi objeto de publicitação a todos os potenciais interessados em intervir na fase de participação preventiva do procedimento, nos termos e pelos meios previstos nos artigos 76.º, n.ºs 1 e 3, e 88.º, n.ºs 1 e 2, do RJIGT.

⁶ Cfr. Deliberação da reunião da Câmara Municipal de Cascais de 26 de outubro de 2015.

⁷ Cfr. Ofício da CCDR-LVT com a referência n.º S07893-201506-DSOT, de 26 de junho de 2015.



Sérvulo & Associados | Sociedade de Advogados, RL

11. Como é evidente, a não disponibilização dos termos de referência consubstancia uma ocultação dos objetivos prosseguidos pelo presente procedimento de alteração do PDM CASCAIS, bem como dos princípios que ao mesmo subjazem e, desse modo, sai necessariamente prejudicado o exercício do direito de participação no procedimento, direito que se traduz na faculdade de formulação de sugestões e na apresentação de informações a considerar pela autarquia, em harmonia com o *princípio da abertura e transparência dos procedimentos de planificação territorial* e os direitos e garantias consagrados na Constituição (cfr., *inter alia*, artigos 8.º, n.º 2, alínea b), da LBPSOTU e 65.º, n.º 5, e 268.º, n.º 1, da Constituição): ou seja, a inexistência de termos de referência do presente procedimento de alteração do PDM CASCAIS impossibilita o exercício pelos Requerentes e demais interessados no procedimento do respetivo direito de «participação dialógica», que assegura aos particulares “a emissão e a receção, ao longo do procedimento, de comunicações informativas, valorativas e programáticas graças às quais (possam) desempenha(r) um papel efetivo na aquisição, valoração, ponderação e qualificação jurídica de factos e interesses de onde resultará em termos lógicos o sentido da decisão” (cfr. SÉRVULO CORREIA, “O direito à informação e os direitos de participação dos particulares no procedimento e, em especial, na formação da decisão administrativa”, in *Cadernos de Ciência e Legislação*, n.º 9/10, 1994, p. 149).

12. Em face dos aspetos que aqui se evidenciam, diga-se que os Requerentes conhecem os direitos que legalmente lhes assistem, desde logo no que concerne à legalidade das soluções que venham a ser adotadas na alteração do PDM CASCAIS.

Sem prejuízo do exercício de tais direitos, os Requerentes têm, ainda assim, vontade e interesse em colaborar com a Câmara Municipal de Cascais no âmbito da presente fase de participação e dos ulteriores trâmites do procedimento de alteração do PDM CASCAIS, com vista à definição de soluções que acautelem todos os interesses em presença e, sobretudo, assegurem o respeito integral pelos parâmetros de exercício da atividade de planeamento territorial.



Sérgio & Associados | Sociedade de Advogados, RL

Foi, pois, com tal intuito (e aludida reserva de direitos) que os Requerentes redigiram a presente pronúncia, formulando um pedido tendente a permitir a resolução, com a celeridade possível e necessária, de uma situação de impasse criada pela própria Câmara Municipal de Cascais e que já se arrasta há demasiados anos, afetando a possibilidade de concretização dos direitos de edificação reconhecidos ao Lote 41, com graves prejuízos para os ora Requerentes.

§ 2.º

DA NECESSIDADE DE CORRIGIR UMA SITUAÇÃO DE INJUSTIÇA MATERIAL RESULTANTE DAS DÚVIDAS SUSCITADAS A RESPEITO DA INTERPRETAÇÃO DO ARTIGO 17.º DO REGULAMENTO DO POOC SINTRA-SADO

13. Conforme acima já se teve a oportunidade de referir, o Lote 41 resultou de uma operação de loteamento titulada pelo «ALVARÁ N.º 973» (cfr. cópia que se junta como DOC. 2) que, quanto a esse lote, prevê a possibilidade de construção urbana de acordo com os usos e parâmetros constantes das suas especificações.

Os usos e parâmetros construtivos previstos no ALVARÁ N.º 973 encontram-se atualmente descritos na certidão de registo predial e na caderneta predial urbana do Lote 41, servindo de base à avaliação patrimonial tributária fixada para esse imóvel [com base nas informações transmitidas pela Câmara Municipal de Cascais nos termos do disposto no artigo 128.º, n.º 1, alínea a), do CIMI] e à liquidação anual do respetivo Imposto Municipal sobre Imóveis (cfr. DOC. 3).

A possibilidade de construção conferida ao Lote 41 pelo ALVARÁ N.º 973 foi, de igual modo, reconhecida pelo Plano Diretor Municipal de Cascais ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 96/97, de 19 de junho («PDM CASCAIS_1997»), que integrou o Lote 41, à semelhança dos demais terrenos



Sárvula & Associados | Sociedade de Advogados, RL

situados na Quinta da Marinha, na classe dos *"espaços urbanizáveis"* e, dentro desta, na categoria dos *"espaços de desenvolvimento singular"*, sujeitos à disciplina jurídico-urbanística estabelecida no artigo 44.º, n.º 2.1., do Regulamento do PDM CASCAIS_1997, e foi entretanto preservada pela versão atual do PDM CASCAIS, resultante da revisão aprovada pela Assembleia Municipal de Cascais na sessão extraordinária de 25 de junho de 2015 e divulgada pelo Aviso n.º 7212-B/2015, publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 124, de 29 de junho de 2015.

14. Com efeito, a versão atual do PDM CASCAIS integra o Lote 41 (e demais terrenos situados na Quinta da Marinha) na classe do *"solo urbano"* e, dentro desta, na subcategoria de *"espaço residencial singular e turístico"*, sujeitando as operações urbanísticas a desenvolver na área ao *"regime do uso do solo e de edificabilidade (...) consolidado nos parâmetros urbanísticos fixados nas licenças e nos alvarás de loteamento"* emitidos na área que se mantenham válidos e eficazes [cfr. artigos 60.º, n.º 2, alínea b), subalínea ii), e 74.º do Regulamento do PDM CASCAIS].

É certo que a versão atual do PDM CASCAIS ressalva a articulação do regime do uso do solo e de edificabilidade fixado nas referidas licenças e alvarás de loteamento *"com o regime de salvaguarda de recursos e valores naturais previsto nos planos especiais de ordenamento do território vigentes"* (cfr. artigo 74.º, n.º 1, *in fine*, do Regulamento do PDM CASCAIS). Assim como é sabido que, no que toca ao POOC SINTRA-SADO, os terrenos da Quinta da Marinha abrangidos pela área de intervenção desse plano – em que se inclui, como acima também já se referiu, o Lote 41 – integram a classe de *"solo urbano"* e, dentro desta, a categoria das *"áreas de desenvolvimento singular"*, sujeitas ao disposto no artigo 17.º do Regulamento do POOC SINTRA-SADO, onde se prescreve que, nas referidas *"áreas de desenvolvimento singular"*, *"sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas, é proibida a emissão de licença ou autorização de novas construções, bem como da ampliação das existentes"*.



Sólculo & Associados | Sociedade de Advogados, RL

Acontece que o citado artigo 17.º do Regulamento do POOC SINTRA-SADO não afasta nem impede a concretização do regime do uso do solo e de edificabilidade estabelecido no ALVARÁ N.º 973 para o Lote 41, de acordo com a correta interpretação do preceito regulamentar que os Requerentes já procuraram por diversas vezes, seja em sede administrativa⁸, seja no plano jurisdicional⁹, explicitar e que, seguidamente, se procurará descrever nos seus pontos essenciais.

15. Em primeiro lugar, tomando a *letra da norma* como ponto de partida e limite intransponível da tarefa de interpretação, **cumprе realçar o caráter genérico e indiferenciado da ressalva feita no citado artigo 17.º do Regulamento do POOC SINTRA-SADO com respeito às “licenças e autorizações já emitidas”** – à luz dessa ressalva, a proibição de construção estabelecida no artigo 17.º do Regulamento do POOC SINTRA-SADO para as “áreas de desenvolvimento singular” não tem aplicabilidade às parcelas objeto de licenças e autorizações válidas e eficazes, em que se incluem, inequivocamente, as licenças referentes a operações de loteamento urbano, como é o caso da licença titulada pelo ALVARÁ N.º 973.

A isto acresce o modo como o âmbito da proibição estabelecida no artigo 17.º do Regulamento do POOC SINTRA-SADO se encontra textualmente delimitado: repare-se que aí não se proíbe a “emissão de novas licenças ou autorizações” – isto é, de quaisquer licenças, autorizações e (leia-se) comunicações prévias de edificação subseqüentes à entrada em vigor do POOC SINTRA-SADO –, mas apenas a “emissão de licenças ou autorizações de novas construções” – ou seja, o licenciamento, autorização ou comunicação prévia de obras que, à data da entrada em vigor do POOC SINTRA-SADO, não estivessem já previstas e conformadas em

⁸ V.g., no procedimento de comunicação prévia de obras de edificação tramitado na Câmara Municipal de Cascais sob o Processo n.º 1/2014/1250/0.

⁹ V.g., no âmbito da ação administrativa especial que corre termos no Tribunal Administrativo e Fiscal de Sintra, 3.ª Unidade Orgânica, sob o Proc. n.º 3236/15.6BESNT.



Sôrvulo & Associados | Sociedade de Advogados, fl.

licenças ou autorizações anteriores, como é o caso das licenças ou autorizações referentes a operações de loteamento urbano, que, como se sabe, têm por objeto a criação de um ou mais lotes e a definição das respetivas condições urbanísticas de edificação, mediante a especificação dos concretos usos, áreas de construção, áreas de implantação, número de pisos e número de fogos dos edifícios a implantar em cada lote [cfr., nomeadamente, artigo 77.º, n.º 1, alínea e) do REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO («RJUE»), na redação resultante das alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, bem como, ao nível da doutrina, FERNANDA PAULA OLIVEIRA, *Loteamentos Urbanos e Dinâmica das Normas de Planeamento*, Coimbra, 2009 p. 89, e CLÁUDIO MONTEIRO, *O Domínio da Cidade. A Propriedade à Prova no Direito do Urbanismo*, Lisboa, 2013, p. 504].

16. Os elementos literais de interpretação do artigo 17.º do Regulamento do POOC SINTRA-SADO apontam, assim, claramente no sentido da salvaguarda dos direitos constituídos por licenças de loteamento previamente emitidas e, em consequência, da possibilidade de realização das construções cuja viabilidade e condições de edificabilidade aí se encontrem definidas e estabilizadas, como é o caso das obras de edificação previstas no ALVARÁ N.º 973 com relação ao Lote 41.

Aos mencionados elementos literais de interpretação, somam-se, porém, os *elementos sistemáticos de interpretação* extraídos das demais disposições do Regulamento do POOC SINTRA-SADO e, bem assim, dos documentos que instruíram o procedimento de elaboração e constituem/acompanham esse plano.

17. Nomeadamente, quanto às demais disposições do Regulamento do POOC SINTRA-SADO, cumpre atentar em duas circunstâncias muito relevantes:

- a) De um lado, o artigo 17.º do Regulamento do POOC SINTRA-SADO reporta-se a uma categoria de áreas integradas na classe de “*solo urbano*”, sendo que, de acordo com a lei vigente à data da elaboração





Sérgio S. Associação | Sociedade de Advogados, RL

desse instrumento de gestão territorial, tal conceito (de “*solo urbano*”) apenas abrangia (e ainda hoje abrange) as áreas com “*reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação*” [cfr. artigo 72.º, n.º 2, alínea b), do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de janeiro («RJIGT_1999)];

- b) De outro lado, as áreas a que o mesmo artigo se reporta não estão inseridas em qualquer das “*faixas de salvaguarda da linha de costa*” delimitadas no Capítulo III e Anexos III, IV e V do Regulamento do POOC SINTRA-SADO, identificadas na Planta de Síntese do mesmo Plano (cfr. cópia da folha 1 dessa Planta extraída a partir do site da AGÊNCIA PORTUGUESA DO AMBIENTE, I.P., e que aqui se junta como DOC. 4) e correspondentes às áreas que pelas suas características geológicas, geotécnicas e evolutivas não asseguram as condições de segurança exigidas para a respetiva ocupação humana (cfr. artigo 38.º, n.º 4, do Regulamento do POOC SINTRA-SADO). Donde se extrai que as “*áreas de desenvolvimento singular*” abrangidas pelo artigo 17.º do Regulamento do POOC SINTRA-SADO não impõem a aplicação de medidas de salvaguarda que, em teoria e à luz do *princípio da proporcionalidade*, pudessem justificar a ablação pelo POOC das situações jurídico-urbanísticas previamente constituídas por alvarás de loteamento.

18. Por seu turno, quanto aos demais documentos que instruíram o procedimento de elaboração e constituem ou acompanham o POOC SINTRA-SADO, cumpre destacar o teor da Planta de Conflitos de Ordenamento do POOC SINTRA-SADO [cfr. alínea f) do n.º 2 do artigo 3.º do Regulamento do POOC



Sérvulo & Associados | Sociedade de Advogados, RL

SINTRA-SADO]: essa planta tendo “*como objetivo a inventariação de todos os aspetos que, no âmbito da elaboração das propostas de ordenamento na área de intervenção do POOC contemplem (...) alterações introduzidas pelo POOC às classes de espaços preconizadas nos PDM*” (cfr. páginas 80 e 81 do Relatório do POOC SINTRA-SADO, que se junta como DOC. 5), não inclui as “*áreas de desenvolvimento singular*” (e, em particular, o Lote 41) em qualquer das “*áreas de conflito*” aí identificadas (cfr. páginas 81 a 83 do Relatório do POOC SINTRA-SADO, bem como folha 1 da Planta de Conflitos de Ordenamento do POOC SINTRA-SADO, extraída a partir do site da AGÊNCIA PORTUGUESA DO AMBIENTE, I.P., que aqui se junta como DOC. 6).

E a verdade é que, como acima se referiu, o PDM CASCAIS_1997, vigente aquando da elaboração do POOC SINTRA-SADO, reconduzia os terrenos inseridos na categoria das “*áreas de desenvolvimento singular*” previstas no POOC SINTRA-SADO (incluindo o Lote 41) à classe dos “*espaços urbanizáveis*”, e, dentro desta, à igualmente denominada categoria dos “*espaços de desenvolvimento singular*”, reconhecendo-lhes comprovada edificabilidade em conformidade com a disciplina estabelecida no artigo 44.º do seu Regulamento – preceito regulamentar que, no caso dos terrenos da Quinta da Marinha (incluindo o Lote 41), se limita a remeter para o desenvolvimento específico programado nos atos de gestão urbanística antes emitidos (cfr. artigo 44.º, n.º 2.1., do Regulamento do PDM CASCAIS_1997).

19. Todos os elementos acima referidos permitem, portanto, depreender que o artigo 17.º do Regulamento do POOC SINTRA-SADO, numa correta interpretação do seu conteúdo normativo, não proíbe a realização de obras de edificação em lotes visados por licenças de loteamento previamente emitidas.

E esta interpretação está, aliás, em linha com o entendimento e conduta adotados pela própria Câmara Municipal de Cascais: com efeito, após a entrada em vigor, em 2003, do POOC SINTRA-SADO, a Câmara Municipal de Cascais não promoveu qualquer procedimento de alteração oficiosa dos alvarás de loteamento previamente emitidos sobre as “*áreas de desenvolvimento singular*” abrangidas pelo



Sérvulo & Associados Sociedade de Advogados, RL

referido artigo 17.º do Regulamento do POOC SINTRA-SADO (como é o caso do ALVARÁ N.º 973), assim como não realizou qualquer comunicação junto da conservatória do registo predial competente para efeitos de anotação à descrição dos lotes constituídos por esses alvarás de loteamento (como é o caso do Lote 41).

A Câmara Municipal de Cascais não só encetou as referidas diligências, como permitiu, mediante a emissão dos correspondentes atos administrativos de controlo prévio municipal (com a forma de autorização ou de admissão de comunicação prévia), a realização, na Quinta da Marinha, de diversas obras de construção em lotes que, estando integrados na categoria das “*áreas de desenvolvimento singular*” do POOC SINTRA-SADO, foram criados no âmbito de operações de loteamento urbano licenciadas antes da entrada em vigor desse instrumento de gestão territorial e que dispõem de capacidade edificativa de acordo com as especificações constantes dos respetivos alvarás de loteamento.

20. Não se ignora, com isto, que entretanto a Câmara Municipal de Cascais terá sido confrontada com diferentes interpretações do artigo 17.º do Regulamento do POOC SINTRA-SADO, razão pela qual decidiu, a partir de 2011, deixar de viabilizar a realização de obras de construção em lotes integrados na categoria das “*áreas de desenvolvimento singular*” previstas no POOC SINTRA-SADO.

Muito embora se discorde da situação de impasse criada por força dessa decisão, com inevitáveis prejuízos para a esfera dos Requerentes, **importa ter presente que, conforme a Câmara Municipal de Cascais reconheceu em deliberação aprovada na reunião de 25 de junho de 2012, sob a Proposta n.º 1091/2012 (cujá cópia se junta como DOC. 7), as aludidas interpretações não se coadunam, porém, com a imposição constitucional de “ponderação de interesses e direitos pré-existentes”, de onde decorre “o dever da Câmara no âmbito do planeamento e ordenamento do território ponderar todos os interesses públicos e privados envolvidos no planeamento”, bem como com o princípio da segurança jurídica.**



Sérvulo & Associados | Sociedade de Advogados, RL

Assim, segundo a referida deliberação camarária, de acordo com as regras gerais de aplicação da lei no tempo e a adequada ponderação dos interesses relevantes, impõe-se concluir no sentido de que a proibição de construção estabelecida no artigo 17.º do Regulamento do POOC SINTRA-SADO não se aplica a todas as situações juridicamente consolidadas antes da entrada em vigor desse plano, incluindo *“as situações tituladas por alvarás de loteamento (...) que, no mínimo, são criadoras de legítimas expectativas dignas de tutela jurídica”*.

21. Nestes termos, no quadro do presente procedimento de alteração do PDM CASCAIS, tendente à transposição das normas dos planos especiais de ordenamento do território em vigor (e, em particular, das normas do POOC SINTRA-SADO), cabe à Câmara Municipal de Cascais, no exercício das competências planificatórias que lhe são legalmente reconhecidas, esclarecer a interpretação do artigo 17.º do Regulamento do POOC SINTRA-SADO, afastando definitivamente todas dúvidas que têm sido suscitadas a respeito do conteúdo normativo do preceito e que conduziram a uma situação que, no âmbito da reunião camarária de 25 de junho de 2012, a Câmara Municipal de Cascais já reconheceu ser *injusta*, por ser violadora de *“legítimas expectativas dignas de tutela”*, e também *desproporcional*, atenta a inexistência de *“relevantes interesses relacionados com o ordenamento e ocupação do território”* que justifiquem a ablação dessas expectativas, nomeadamente *“atendendo à percentagem de operações que serão abrangidas (...) e o reduzido impacte que as mesmas terão na globalidade do território”*.

22. Mesmo que a Câmara Municipal de Cascais porventura entenda – entendimento com o qual não se concorda, mas que, por cautela de patrocínio, aqui se equaciona – que o esclarecimento do conteúdo normativo do artigo 17.º do Regulamento do POOC SINTRA-SADO implicaria a alteração desse preceito, convém salientar que, nos termos da lei, a mesma não deixa de dispor de todos os poderes necessários ao efeito, mediante a promoção do *mecanismo de ratificação*





Sóvulli & Associados | Sociedade de Advogados, RL

previsto no artigo 91.º do RJIGT, e para o qual remete especificamente o artigo 198.º, n.º 3, do RJIGT, enquanto instrumento com funções específicas de “flexibilização do princípio da hierarquia dos instrumentos de gestão territorial”, cuja operacionalização “depende sempre de uma solicitação do órgão responsável pela elaboração dos planos (ou dos correspondentes instrumentos de dinâmica do planeamento)” (cfr. FERNANDA PAULA OLIVEIRA, *Notas e Comentários à Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial de 2015*, Coimbra, 2015, p. 46 e «Guia Metodológico para a Integração do Conteúdo dos Planos Especiais», p. 36).

23. Deste modo, qualquer que seja o entendimento adotado, a Câmara Municipal de Cascais não só *pode*, como *deve* solucionar, no âmbito do presente procedimento de alteração do PDM CASCAIS, todas dúvidas suscitadas a respeito do conteúdo normativo do artigo 17.º do Regulamento do POOC SINTRA-SADO, sendo única e integralmente responsável pelos prejuízos gerados, na perspetiva da *prossecução do interesse público e do respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos cidadãos*, pela perpetuação das dúvidas em questão.

§ 3.º

CONCLUSÃO

24. Face ao exposto, e sem prejuízo de qualquer dos direitos que lhes assistem, os Requerentes solicitam à Câmara Municipal de Cascais que, no quadro do presente procedimento de alteração do PDM CASCAIS, clarifique o conteúdo normativo do artigo 17.º do Regulamento POOC SINTRA-SADO, ressalvando, aquando da transposição desse preceito para o PDM CASCAIS, todas as situações juridicamente consolidadas antes da entrada em vigor



Sórvulo

Sórvulo & Associados | Sociedade de Advogados, RL

daquele plano, incluindo as situações tituladas por alvarás de loteamento, como é o caso dos direitos de edificação conferidos ao Lote 41 pelo ALVARÁ N.º 973.

JUNTA: procurações e 7 (sete) documentos.

Lisboa, 07 de janeiro de 2016.

OS ADVOGADOS

Rui Medeiros

RUI MEDEIROS
ADVOGADO

Rua Garrett, 64
1200-204 Lisboa

Tel. 21 093 30 00 – Fax. 21 093 30 01

NIF: 136 068 995 Céd. Prof. 8468

Marisa Martins Fonseca

MARISA MARTINS FONSECA
ADVOGADA

Rua Garrett, 64
1200-204 Lisboa

Tel. 21 093 30 00 – Fax. 21 093 30 01

NIF: 225 257 050 Céd. Prof. n.º 22019L



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS

PROCURAÇÃO FORENSE

MAR OBSTINADO - ACTIVIDADES NÁUTICAS, UNIPessoAL, LDA., com sede na Avenida Manuel Júlio Carvalho e Costa, n.º 15-F, 2750-424 Cascais, NIPC 509452353, com o capital social de cinco mil euros, aqui representada por JOÃO PAULO MATIAS DE ALMEIDA HENRIQUES, titular do Cartão de Cidadão 07019195 e do NIF 178000434, na qualidade de gerente com poderes para o ato, constitui seus bastantes procuradores os senhores Professor Doutor Rui Medeiros, Dr. Duarte Rodrigues Silva e a Dr.ª Marisa Martins Fonseca, o primeiro sócio da *Sérvulo & Associados - Sociedade de Advogados, RL* e os demais advogados, todos com escritório na Rua Garrett, n.º 64, 1200-204, em Lisboa, a quem confere, com a faculdade de substabelecer, os mais amplos poderes forenses gerais em Direito permitidos e necessários, incluindo o de substabelecer, para o respetivo patrocínio no âmbito do procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais anunciado através do Aviso n.º 13405/2015, publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 225, de 17 de novembro.

Lisboa, 22 de dezembro de 2015



JOÃO PAULO MATIAS DE ALMEIDA HENRIQUES



()

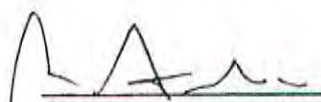
()

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
1027
CASCAIS

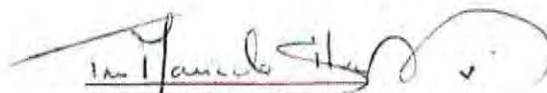
PROCURAÇÃO FORENSE

RUI MANUEL LOPES AMENDOEIRA, titular do Cartão de Cidadão 08104341 e do NIF 189918772, e TERESA MARIA DA SILVA BOINO, titular do Cartão de Cidadão 8142468 e do NIF 191804606, residentes na Rua Tierno Galvan, n.º 6 C, 2-A, em Lisboa, constituem seus bastantes procuradores os senhores Professor Doutor Rui Medeiros, Dr. Duarte Rodrigues Silva e a Dr.ª Marisa Martins Fonseca, o primeiro sócio da *Sérvulo & Associados - Sociedade de Advogados, RL* e os demais advogados, todos com escritório na Rua Garrett, n.º 64, 1200-204, em Lisboa, a quem conferem, com a faculdade de substabelecer, os mais amplos poderes forenses gerais em Direito permitidos e necessários, incluindo o de substabelecer, para o respetivo patrocínio no âmbito do procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais anunciado através do Aviso n.º 13405/2015, publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 225, de 17 de novembro.

Lisboa, 22 de dezembro de 2015



RUI MANUEL LOPES AMENDOEIRA



TERESA MARIA DA SILVA BOINO





Doc. n.º **1**

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-1176-04321-110503-006440

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: LOTE 41

SITUADO EM: Quinta da Marinha

ÁREA TOTAL: 2720 M2

ÁREA DESCOBERTA: 2720 M2

MATRIZ n.º: 13365

FREGUESIA: Cascais e Estoril.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terremno para construção - Norte, sul, nascente e poente, Euronova Sociedade de Construções e turismo sa

Desanexado do n.º 06344

O(A) Conservador(a)
Maria da Glória Amaral Bairras

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 11 de 1988/12/14 - Autorização de Loteamento

De 75 lotes, numerados de 1, 1-A, 2, 3, 4, 5, 6, 6-A, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 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 n.ºs 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 à 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 $Q=0,105\text{m}^3/\text{s}$, com início na actual rede $\varnothing 400$ 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 ($\varnothing 300$) 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 que se refere à zona sul, os projectos de infraestruturas dos aldeamentos turísticos

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

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 análise 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 F-1 da Ficha 03412.

O(A) Escriurário(a)
Maria Manuela Carvalho Sousa Coelho

AP. 44 de 1995/04/03 - Emissão do Alvará de Loteamento

Alvará n.º 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, 480m² 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, 500 m² para o lote 32, 504m² para o lote 33, 634m² para o lote 34, 564m² para o lote 35, 544m² para o lote 36, 657 m² 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 n.ºs 1 a 62 destinam-se a habitação e são constituídos por um fogo, unifamiliar cada lote, com o máximo de 1,5 pisos e cerca 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 máximo de 3 pisos com a área de construção de 13 180 m² acima do solo e de 8 500m² abaixo do solo, cerca 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 cerca máxima de 4 metros. O lote 64

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

destina-se a club house com o máximo de 1,5 pisos com a área de construção de 1 222 m2 acima do solo, cerceia 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, cerceia 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 non aedificandi" exceptuando-se os equipamentos necessários ao referido campo a implementar. Reprodução da inscrição F-2.

O(A) Escriurário(a)
Maria Manuela Carvalho Sousa Coelho

AP. 20 de 2006/06/22 - Servidão

CAUSA : Compra

SERVIDÃO a favor do prédio nº.06440. Encargo: Consiste no direito de passagem a pé de pessoas e de qualquer veículo sobre os arruamentos existentes no prédio serviente. Reprodução da inscrição F-46.

O(A) Escriurário(a)
Maria Manuela Carvalho Sousa Coelho

2ª Conservatória do Registo Predial de Cascais

AP. 260 de 2014/04/28 10:32:16 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2014/04/28 10:32:16 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MAR OBSTINADO - ACTIVIDADES NÁUTICAS, UNIPESSOAL, LDA

NIPC 509452353

Sede: Avenida Manuel Júlio Carvalho e Costa, nº 15F

Localidade: Cascais

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** RUI MANUEL LOPES AMENDOEIRA

NIF 189918772

** TERESA MARIA DA SILVA BOINO

NIF 191804606

O(A) Conservador(a)
Maria da Glória Amaral Bairras

2ª Conservatória do Registo Predial de Cascais

AP. 3190 de 2015/03/31 17:06:41 UTC - Penhora

Registado no Sistema em: 2015/03/31 17:06:41 UTC

DATA DA PENHORA: 2015/03/17

QUANTIA EXEQUENDA: 91.258,61 Euros

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA
NIPC 600084779

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MAR OBSTINADO- ACTIVIDADES NÁUTICAS, UNIPessoal, LDA.
NIPC 509452353

Processo de execução fiscal n° 0701201481000030- Serviço de Finanças de Arganil

O(A) Conservador(a)
Maria da Glória Amaral Bairras

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 22-10-2015 e válida até 22-04-2016



Doc. n.º **2**

MX

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 973

JOSÉ LUIS JUDAS, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

No uso da competência que me confere o art.º 87.º do Decreto-Lei n.º 100/84, de 29 de Março, e de harmonia com o disposto no n.º 1 do art.º 19.º do Decreto-Lei n.º 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 n.º 247 e Mafalda Brandão de Melo Magalhães Guedes de Queiróz, do Nascente com Estrada Municipal que dá acesso à Estrada Marginal n.º 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 n.º 247 em direcção a Oitavos, Cabo Raso e Mirante, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 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 n.º 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 ofício n.º 2259, de 08 de Março de 1994 e informação n.º 35/94 - Processo L.11.05.03.39.93;
- 2 - I.C.N. - Instituto de Conservação da Natureza, conforme consta dos ofícios n.ºs. 8583, de 30 de Dezembro de 1993, n.º 70 de 4 de Janeiro de 1994 e informação n.º 14/94 daquela Entidade, junta ao processo pela requerente através do req.º 1734, de 02.03.94, devendo ser respeitados os condicionamentos fixados nos dois últimos



2
M
X

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 ofício 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



Handwritten initials and a large 'X' mark.

m²; LOTE 64 - 12.222 m² - 1.222 m²; LOTE 65 - 8.991 m² - 899 m². Os lotes designados pelos n.ºs. 1 a 62 destinam-se a habitação e são constituídos por um fogo unifamiliar cada lote, com o máximo de 1,5 pisos e cerca 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 três pisos com a área de construção de 13.180 m² acima do solo e de 8.500 m² abaixo do solo, cerca 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 cerca 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, cerca 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, cerca 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.



+

[Handwritten signature]

- 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 licenciamento, 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.- Nas rotundas 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 n.º 1 do art.º 2.º 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.

ADITAMENTO

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

Nos termos do nº. 7 do Artº. 27º. do Decreto-Lei Nº. 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto Lei nº 177/01, de 4 de Junho, é emitido ADITAMENTO respeitante à alteração ao ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 973, em nome de WESTSIDE WORLDWIDE LIMITED, contribuinte número 908 211 240, com sede na Rua Rua do Noronha, nº 1 – 1º, 1269 - 132 Lisboa, em relação aos lotes 22 e 23, respectivamente, descritos na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob as fichas nºs 06421 e 06422, e inscritos na matriz predial urbana sob os artigos 10 731 e 10732, da freguesia de Cascais, que consiste na unificação dos lotes 22 e 23 e respectivos parâmetros urbanísticos, passando o lote a ser designado por lote 22 com a área de 4.480 m², área de construção de 896 m² e destinado a habitação.

A localização do lote e nova implantação consta das plantas Anexo I e II ao presente aditamento.

Após ter sido promovida a discussão pública através de edital e de avisos publicados no Jornal "Correio da Manhã" de 17 de Março de 2004 e na III Série do Diário da República nº 73, em 26 Março de 2004, de acordo com o disposto no nº 1 do artigo 22º do Decreto Lei 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção dada pelo Decreto Lei 177/2001, de 4 de Junho, a presente alteração a que se refere o Processo nº U- 14371/2003, foi aprovada por deliberação de Câmara de 24 de Maio de 2004, e cumpre o estabelecido no Plano Director Municipal, ratificado através da Resolução do Conselho de Ministros nº. 96/97, de 15 de Maio, e publicado no Diário da República - I Série - B, de 19 de Junho.

Mantém-se o teor do Alvará de Loteamento Nº 973, no que se refere aos restantes condicionamentos.

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Artº. 27º. do Decreto-Lei Nº. 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto Lei nº 177/01, de 4 de Junho.

Cascais, 24 de Setembro de 2004

O Director de Departamento do Urbanismo e Infraestruturas, em substituição
com competência subdelegada


João Tiago Gonçalves
Arquitecto

Coordenador do GEUR,

Rui Azevedo, Arquitecto


LIQUIDADO 25/10/04
Documento Nº 9771

Funcionário



Exmo. Senhor
Dr. Rogério Neves
M. I Diretor de Recursos Humanos
DOCAPESCA PORTOS E LOTAS, S.A.
Av. Brasília, Porta ES 7
Pedrouços
1400-038 Lisboa



 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: 13365 NIP:
 Descrito na C.R.P. de : CASCAIS sob o registo nº: 6440

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 05 - CASCAIS FREGUESIA: 03 - CASCAIS (EXTINTA) Tipo: URBANO
 Artigo: 10750

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Quinta da Marinha Lote: 41 Lugar: Cascais Código Postal: 2750-486 CASCAIS

CONFRONTAÇÕES

Norte: Euronova S.C. Turismo SA Sul: idem Nascente: idem Poente: idem

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 2.720,0000 m² Área de Implantação do edifício: 360,0000 m² Área bruta de construção: 544,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1995 Valor patrimonial actual (CIMI): €566.491,08 Determinado no ano: 2012
 Percentagem para cálculo da área de Implantação: 40,00 % Tipo de coeficiente de localização: Habitação
 Coordenada X: 84.240,00 Coordenada Y: 193.291,00

$$Vt = \frac{Vc}{115,00} \times \left[\frac{A}{544,0000} \times \frac{Cv}{40,00} + \left(\frac{Ac}{18,0000} + \frac{Ad}{-8,2000} \right) \right] \times \frac{Cl}{3,00} \times \frac{Cs}{1,00} \times \frac{Cq}{1,170}$$

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta da construção mais a área excedente à área de implantação, Cs = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente do valor, 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 : 1087780 Entregue em : 2006/07/21 Ficha de avaliação nº: 1289319 Avaliada em : 2007/02/19

TITULARES

Identificação fiscal: 509452353 Nome: MAR OBSTINADO ACTIVIDADES NAUTICAS UNIPessoal LDA
 Morada: AV MANUEL JULIO CARVALHO E COSTA 15 F, CASCAIS, 2750-000 CASCAIS

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 178429503

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 509452353

CÂMARA MUNICIPAL

RECEBIMOS

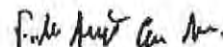
Página 1 de 2
 29 FEV. 2016
 1040

CASCAIS

Motivo: SUSPENSÃO DO INÍCIO DE TRIBUTAÇÃO (Predio P/Revenda) Início: 2015 Fim: 2016 Nº de anos:
2 Valor Isento: €566.491,08 Processo: 2842668

Obtido via internet em 2016-08-20

O Chefe de Finanças



(Filipe António Concelção Alves)



ÍNDICE

1 - INTRODUÇÃO	1
2 - CONDICIONANTES.....	4
2.1 - INTRODUÇÃO	4
2.2 - DOMÍNIO HÍDRICO	5
2.2.1 - Domínio Hídrico	5
2.3 - ÁREAS DE RESERVA E PROTECÇÃO DE SOLOS E ESPÉCIES VEGETAIS	6
2.3.1 - Reserva Ecológica Nacional (REN)	6
2.3.2 - Reserva Agrícola Nacional (RAN)	7
2.3.3 - Áreas Sujeitas a Regime Florestal.....	8
2.3.4 - Rede Natura 2000.....	8
2.3.4.1- Introdução	8
2.4 – REDE NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS	11
2.5 - PATRIMÓNIO CLASSIFICADO	12
2.6 – SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS.....	15
2.7 -INFRAESTRUTURAS DE SANEAMENTO.....	16
2.8 - INFRA-ESTRUTURAS DE TRANSPORTE E COMUNICAÇÕES.....	17
2.8.1 - Rede Viária	17
2.8.2 - Telecomunicações	17
2.8.3 - Dispositivos de Sinalização Marítima	17
2.9 – DEFESA NACIONAL.....	18
2.10 - MARCOS GEODÉSICOS	18
3 - DEFINIÇÃO E ESPACIALIZAÇÃO DAS VOCAÇÕES E POTENCIALIDADES DA ÁREA DO POOC. ESTRATÉGIA DE CLASSIFICAÇÃO E ORDENAMENTO DAS PRAIAS	19
3.1 - OBJECTIVOS E ESTRUTURA DO ORDENAMENTO BALNEAR DA ÁREA	19
3.2 - CAPACIDADE DE CARGA: CONCEITO E MÉTODO	20
3.2.1 – Introdução	20
3.2.2 - Potencial de utilização balnear	21
3.2.3 - Área útil da praia	22
3.2.4 - Cálculo da capacidade de carga.....	23
3.3 - PROPOSTA DE CLASSIFICAÇÃO DAS PRAIAS.....	27
3.4 - MEDIDAS PROGRAMÁTICAS A CONSIDERAR PARA A ELABORAÇÃO DOS PLANOS DE PRAIA.....	34
3.5 - NORMAS CONSTRUTIVAS PARA INFRA-ESTRUTURAS DE SANEAMENTO BÁSICO NAS PRAIAS	34
3.5.1 - Princípios orientadores gerais	34
3.5.2 - Praias que dispõem de rede municipal de drenagem	34
3.5.3 - Praias que não dispõem de rede municipal de drenagem	35
3.5.3.1 - Soluções e recomendações.....	35
3.5.3.2 - Metodologia para selecção e dimensionamento de sistemas de saneamento	35
4 - DEFINIÇÃO E ELABORAÇÃO DAS PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO	39
4.1 - CONSIDERAÇÕES GERAIS	39
4.2 - CLASSES DE ESPAÇO – ZONA TERRESTRE DE PROTECÇÃO.....	40
SOLO URBANO	41
Áreas Urbanizadas e de Urbanização Programada.....	41
Áreas de Uso Turístico.....	41

Áreas de Desenvolvimento Singular	42
Áreas de Equipamento	42
SOLO RURAL	42
ÁREAS NATURAIS	43
Áreas de Protecção	43
Áreas de Enquadramento	44
Arribas / Dunas / Praias / Laguna	44
Áreas Naturais de Vocação Turística	45
ÁREAS AGRÍCOLAS	45
ÁREAS FLORESTAIS	46
ÁREAS DE TRANSIÇÃO	47
ÁREAS DE EQUIPAMENTO EM SOLO RURAL	47
ESPAÇOS DE USO MILITAR	47
ESPAÇOS DE USO PORTUÁRIO	47
ESPAÇOS PARA INDÚSTRIAS EXTRACTIVAS	47
4.3 - CLASSES DE ESPAÇO – ZONA MARÍTIMA DE PROTECÇÃO	48
Área Marinha	48
Parque Marinho	48
5 - PROPOSTAS E MEDIDAS NAS ÁREAS CRÍTICAS E DEGRADADAS – INTERVENÇÕES DE DEFESA COSTEIRA	49
I - Caracterização de áreas críticas: situações sujeitas a riscos naturais	49
II - Caracterização de áreas críticas: monumentos naturais	61
6 - DEFINIÇÃO DE FAIXAS DE RISCO E DE PROTECÇÃO (FAIXAS DE SALVAGUARDA)	63
6.1 - DEFINIÇÃO DE FAIXAS DE RISCO E DE PROTECÇÃO DO LITORAL COM ARRIBAS	63
6.1.1 - Metodologia utilizada	63
6.1.2 Critérios e definições	66
6.2 - DEFINIÇÃO DE FAIXAS DE RISCO E DE PROTECÇÃO DO LITORAL BAIXO E ARENOSO	68
6.3 - FAIXAS DE RISCO EM PLANOS DE PRAIA	71
6.2 - INTERVENÇÕES RELATIVAS À ALIMENTAÇÃO ARTIFICIAL DE PRAIAS	77
ÁREAS ADICIONAIS DE ELEVADO RISCO DE INSTABILIDADE DE VERTENTES	79
7 - CONFLITOS DE ORDENAMENTO	80
Área de Conflito 1 – Pedregal	81
Área de Conflito 2 – Azenhas do Mar/Praia das Maças	81
Área de Conflito 3 – Pego	81
Área de Conflito 4 – Guia	82
Área de Conflito 5 – Zona da Praça de Touros	82
Área de Conflito 6 – Cidadela de Cascais	82
Área de Conflito 7 - Zona de S. João/Santo António, Caparica	82
Área de Conflito 8 – Zona dos Parques de Campismo a Sul da Costa da Caparica	82
Área de Conflito 9 – Margem Sul da Lagoa de Albufeira	83
Área de Conflito 10 – Moinho de Baixo	84
Área de Conflito 11 – Praia das Bicas	84
Área de Conflito 12 - Pedreira do Cavalo	84
Área de Conflito 13 – Espaço de Equipamento a nascente de Sesimbra	85
Área de Conflito 14 – Pedreira da Arrábida	85
Área de Conflito 15 – Portinho da Arrábida	85
8 - ÁREAS PROBLEMA	85
Área Problema 1 - Pedreira da Samarra	86
Área Problema 2 - Suiniculturas e Aviários de Casal dos Pianos/Lombo dos Pianos	86
Área Problema 3 - Pedreira a Norte do Magoito	87
Área Problema 4 - Arribas nas Azenhas do Mar/Praia das Maças	87
Área Problema 5 - Boca do Inferno	87
Área Problema 6 - Cova do Vapor	87
Área Problema 7 - Caparica/Parques de Campismo	88

Área Problema 8 - Fonte da Telha	88
Área Problema 9 - Lagoa de Albufeira	88
Área Problema 11 - Pedreira da Arrábida	89
Área Problema 12 - Portinho da Arrábida	90
9 - UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	90
UOPG 1 - Pedreira da Samarra	91
UOPG 2 - Casal dos Pianos/Lomba dos Pianos	92
UOPG 3 - Pedregal	92
UOPG 4 - Praia da Aguda/Praia Grande	92
UOPG 5 - Praia das Maças	93
UOPG 6 - Praia Grande	94
UOPG 7 - Cabo da Roca	94
UOPG 8 - Troço de Costa Guincho-Guia	95
UOPG 9 - Boca do Inferno	95
UOPG 10 - Cova do Vapor a São João da Caparica	96
UOPG 11 - Frente de Praias da Caparica	96
UOPG 12 - Jardim Urbano, Caparica	97
UOPG 13 - Bairro do Campo da Bola	97
UOPG 14 - Frente urbana rural e nascente	97
UOPG 15 - Praia da Saúde / Praia da Riviera	97
UOPG 16 - Praia da Rainha / Praia da Bela Vista	98
UOPG 17 - Fonte da Telha	98
UOPG 18 - Lagoa de Albufeira	98
UOPG 19 - Cabo Espichel	100
UOPG 20 - Pedreira do Cavalo	100
UOPG 21 - Portinho da Arrábida- Alpertuche	101

1 - INTRODUÇÃO

O contrato em vigor com o ICN para a elaboração do Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) para o troço Sintra-Sado, contempla três etapas de estudo:

- Estudos de Base;
- Estudo Prévio de Ordenamento;
- Projecto do POOC e Plano de Intervenções.

Tendo sido já apresentadas, as 1ª e 2ª fases, apresentam-se agora os estudos correspondentes à 3ª Fase - Projecto do POOC e Plano de Intervenções.

O conteúdo previsto para esta Fase é o seguinte:

a) Definição e espacialização das vocações e potencialidades para a área do POOC

Tendo como base a caracterização e diagnóstico da situação existente e a avaliação das intenções, compromissos e condicionantes legais, determinam-se as vocações e potencialidades da área objecto do Plano.

Seguidamente, desenvolve-se uma primeira versão dos objectivos genéricos do ordenamento para a zona do POOC.

b) Definição de unidades sujeitas a planos específicos - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) e Planos de Praia

As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) demarcam espaços de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência e que devem ser tratados a um nível de planeamento de maior detalhe.

A delimitação da UOPG e das Praias a sujeitar a Plano de Praia, de acordo com o estabelecido na Portaria 767/96, de 30 de Dezembro e demais legislação aplicável, consta da Planta de Síntese do POOC.

c) Propostas para acções e medidas nas áreas identificadas como críticas

Por áreas críticas entende-se aquelas em que são identificadas ameaças ao equilíbrio biofísico e aos valores ambientais em presença, quer do lado terrestre, quer do lado marinho. A

definição destas áreas permite identificar e aprofundar as medidas mais apropriadas para remediar os problemas detectados.

Nesse sentido e após a 1ª fase do trabalho (Estudos de Base) realizada e aprovada e com a informação aí recolhida e sistematizada, realiza-se, nesta fase, uma diagnose da mesma com o fim de identificar as "áreas críticas" face a situações reconhecidas como de risco iminente de destruição de recursos naturais e de degradação ambiental.

Quanto aos núcleos urbanos, pretende-se detectar as situações de maior degradação e propor medidas correctivas inseridas no espírito das propostas do POOC, com o objectivo de maximizar o uso público da faixa costeira, sempre que tal seja possível.

d) Definição de programas base para a elaboração de planos específicos

As áreas a submeter aos Planos Específicos previstos nos Planos de Referência do Concurso constituem Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) ou Planos de Praia.

O POOC elabora Programas Base para o desenvolvimento das UOPG. Os Planos de Praia, que integram o POOC, estão desenvolvidos num volume próprio.

e) Definição e elaboração de Propostas de intervenção

A partir dos objectivos do ordenamento e das potencialidades e vocações previamente definidos, faz-se uma listagem das classes e categorias de espaço e outros itens a utilizar na elaboração das propostas de ordenamento.

Nesta Planta são delimitadas também as áreas a sujeitar a Planos Específicos (UOPG e Planos de Praia).

São apresentadas as versões finais da Planta de Síntese e Planta de Condicionantes.

A Planta de Síntese inclui, para além das Classes e Categorias de espaço propostos pelo POOC, a delimitação das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, as faixas de salvaguarda da linha de costa, as praias e respectiva classificação, bem como a rede viária principal.

A Planta de Condicionantes assinala todas as Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública com relevância para o POOC.

É também apresentado o Regulamento, peça indispensável à gestão do POOC, que com a Planta de Síntese e a Planta de Condicionantes, assim como as Plantas dos Planos de Praia, à escala 1:2000, e respectivas fichas de intervenção compõem o POOC, a publicar em Diário da República.

f) Programa de Execução

Neste documento estão contidas disposições indicativas sobre o escalonamento temporal das principais intervenções propostas pelo POOC, de acordo com as suas prioridades.

g) Plano de Financiamento

No seguimento do Programa de Execução, este elemento contém a estimativa do custo das realizações previstas.

2 - CONDICIONANTES

2.1 - INTRODUÇÃO

De acordo com a legislação em vigor, a Planta de Condicionantes "assinala as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, incluindo as decorrentes da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional, áreas classificadas ao abrigo do D.L. nº 613/76, de 27 de Julho, as áreas submetidas ao regime florestal, as áreas de protecção a imóveis classificados e as áreas integradas no domínio público hídrico".

Na área de intervenção do POOC existem servidões administrativas e restrições de utilidade pública integradas nos seguintes domínios:

- Domínio Hídrico
- Áreas de reserva e protecção de solos e espécies vegetais
- Rede nacional de áreas protegidas
- Património classificado
- Sítios arqueológicos
- Infraestruturas de saneamento
- Infraestruturas de transporte e comunicações
- Sinalização Marítima
- Defesa nacional
- Cartografia

2.2 - DOMÍNIO HÍDRICO

2.2.1 - Domínio Hídrico

O D.L. nº 468/71, de 5 de Novembro (Domínio Hídrico), no seu Artº 1º, dispõe: "Os leitos das águas do mar, correntes de água, lagos e lagoas, bem como as respectivas margens e zonas adjacentes, ficam sujeitas ao preceituado no presente diploma em tudo quanto não seja regulado por leis especiais ou convenções internacionais".

De acordo com este diploma (Artº. 3º) e para a área em estudo, considera-se:

- "a margem das águas do mar, bem como a das águas navegáveis ou flutuáveis sujeita à jurisdição das autoridades marítimas ou portuárias, tem a largura de 50 m";
- "a margem das águas navegáveis ou flutuáveis tem a largura de 30 m";
- "a margem das águas não navegáveis nem flutuáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo, tem a largura de 10 m".

Entende-se por "margem", sempre de acordo com aquela legislação "uma faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas"; quando tiver a natureza de praia em extensão superior à atrás referida, a margem estende-se até onde o terreno apresente tal natureza; em arribas alcantiladas a largura da margem é contada a partir da respectiva crista.

A largura da margem conta-se a partir da linha limite do leito; nas águas do mar e outras sujeitas a influência das marés este é definido pela linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais (LMPAVE); o leito das restantes águas é limitado pela linha que corresponde à extrema dos terrenos que as águas cobrem em condições de cheias médias, sem transbordar para o solo habitualmente enxuto.

De acordo com o art 5º, considera-se assim como Domínio Público Hídrico, os leitos e margens de quaisquer águas navegáveis ou flutuáveis sempre que tais leitos e margens lhe pertençam, e bem assim os leitos e margens das águas não navegáveis nem flutuáveis que atravessem terrenos públicos do Estado; consideram-se "Objecto de Propriedade Privada, sujeitos a Servidões Administrativas", os leitos e margens das águas não navegáveis nem flutuáveis que atravessem terrenos particulares, bem como as parcelas dos leitos e margens das águas do mar e de quaisquer águas navegáveis ou flutuáveis que forem objecto de desafecção ou reconhecidas como privadas nos termos deste diploma.

No presente Plano apenas se representam as linhas de água, uma vez que a delimitação do Domínio Hídrico com base nos critérios legais atrás definidos, adaptados à escala de trabalho e à informação cartográfica disponível, seria necessariamente pouco precisa e discutível.

2.3 - ÁREAS DE RESERVA E PROTECÇÃO DE SOLOS E ESPÉCIES VEGETAIS

2.3.1 - Reserva Ecológica Nacional (REN)

A Reserva Ecológica Nacional (REN), inicialmente criada pelo Decreto-Lei nº 321/83 de 5 de Julho é actualmente regulamentada no seu essencial pelo Decreto-Lei nº 93/90 de 19 de Março que, no seu artigo 1º, refere que "A Reserva Ecológica Nacional, adiante designada por REN, constitui uma estrutura biofísica básica e diversificada que, através do condicionamento à utilização de áreas com características ecológicas específicas, garante a protecção de ecossistemas e a permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das actividades humanas".

Embora posteriormente alterada pelos Decretos-Lei nº 316/90 de 13 de Outubro, nº 213/92 de 12 de Outubro e 79/95 de 20 de Abril, a redacção de maior significado para o ordenamento biofísico - delimitação e regime - continua a seguir o tramita no Decreto-Lei 93/90.

A delimitação inclui zonas costeiras e ribeirinhas, águas interiores, áreas de infiltração máxima e zonas declivosas; o regime - que não se aplica às Áreas Protegidas (Artº 6º do DL 93/90) - proíbe as "acções de iniciativa pública e privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal" (Artº 4º do citado DL). Exceptuam-se as obras de florestação aprovadas pela Direcção Geral de Florestas, as instalações de Defesa Nacional e as acções de reconhecido interesse público.

Na área de intervenção estão elaboradas e representadas no presente POOC as delimitações da REN de todas as Autarquias envolvidas, sendo o seguinte, , o seu estatuto legal:

- Sintra - eficaz, ratificada por Resolução do Conselho de Ministros nº 47/96 de 17 de Abril;
- Cascais - eficaz, ratificada por Resolução do Conselho de Ministros nº 155/95 de 25 de Novembro;
- Almada - eficaz, ratificada por Resolução do Conselho de Ministros nº 34/96 de 6 de Abril;
- Sesimbra - eficaz, ratificada por Resolução do Conselho de Ministros nº 194/97 de 3 de Novembro;
- Setúbal - aprovada em Assembleia Municipal, constante do PDM ratificado por Resolução do Conselho de Ministros nº 65/94 de 10 de Agosto

A cartografia da REN foi elaborada por transposição das cartas aprovadas pela CNREN.

2.3.2 - Reserva Agrícola Nacional (RAN)

A denominada "Reserva Agrícola Nacional", abreviadamente designada por RAN, constitui uma figura legal com fundamento no Decreto-Lei nº 196/89 de 14 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei nº 274/92 de 12 de Dezembro e visa, com base nas Classes de Uso de Solo, regulamentar os Usos dos Solos englobados nas classes mais produtivas por forma a "defender e proteger as áreas de maior aptidão agrícola e garantir a sua afectação à agricultura, de forma a contribuir para o pleno desenvolvimento da agricultura portuguesa e para o correcto ordenamento do território" (Artigo 1º do Decreto-Lei nº196/89).

Os solos incluídos na RAN (Artigo 4º daquele texto legal) pertencem às classes A e B, "(...) bem como solos de baixas aluvionares e coluviais e ainda solos de outro tipo cuja integração nas mesmas se mostre conveniente para a prossecução no presente diploma".

Estes solos devem ser exclusivamente afectos à agricultura (Artº 8), "(...) sendo proibidas todas as acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas, nomeadamente as seguintes:

- "a) Obras hidráulicas, vias de comunicação e acessos, construção de edifícios, aterros e escavações;
- b) Lançamento ou depósito de resíduos radioactivos, resíduos sólidos urbanos, resíduos industriais ou outros produtos que contenham substâncias ou microorganismos que possam alterar as características do solo;
- c) Despejo de volumes excessivos de lamas, designadamente resultantes da utilização indiscriminada de processos de tratamento de efluentes;
- d) Acções que provoquem erosão e degradação do solo, desprendimento de terras, encharcamento, inundações, excesso de salinidade e efeitos perniciosos;
- e) Utilização indevida de técnicas ou produtos fertilizantes e fitofarmacêuticos."

Por outro lado, carecem de parecer prévio favorável das comissões regionais da Reserva Agrícola vários tipos de intervenção no território, nomeadamente e pelas alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 274/92 de 12 de Dezembro as "operações relativas à florestação e exploração florestal quando decorrentes de projectos aprovados ou autorizados pela Direcção-Geral de Florestas" (Artigo 9º).

Em síntese, esta condicionante traduz a existência no território das zonas com melhor potencial de produção primária a nível pedológico e que como tal não podem sofrer alterações irreversíveis dessa situação, fundamental de um ponto de vista biofísico, económico e social.

No presente Plano foram delimitadas as RAN constantes dos elementos dos PDM das Autarquias da zona envolvida; o estatuto legal actual da RAN, salvo informação mais recente, para as mesmas é o seguinte:

- Sintra - eficaz, ratificada por Portaria nº 651/93, de 7 de Julho.;
- Cascais - eficaz, ratificada por Portaria nº 911/94 de 13 de Outubro;
- Almada - eficaz, ratificada por Portaria nº 1276/93 de 16 de Dezembro;
- Sesimbra - eficaz, ratificada por Portaria nº 1298/93 de 24 de Dezembro;
- Setúbal - aprovada em Assembleia Municipal, constante do PDM ratificado por Resolução do Conselho de Ministros nº 65/94 de 10 de Agosto.

2.3.3 - Áreas Sujeitas a Regime Florestal

As áreas sujeitas ao regime florestal, encontram-se definidas pela Direcção-Geral das Florestas ao abrigo do Decreto de 24 de Dezembro de 1901 e extensa legislação complementar. Na zona de intervenção do presente Plano ocorrem as seguintes:

- Mata Nacional das Dunas da Costa da Caparica e Trafaria (Desp. Conj. de 20/8/86, DR, II Série, nº202, de 3 de Setembro de 1986);
- Áreas Cedidas da Mata Nacional das Dunas da Costa da Caparica e Trafaria;
- Reserva Botânica da Mata Nacional dos Medos (Decreto-Lei nº 444/71 de 23 de Outubro);
- Perímetro Florestal da Amieira
- Reserva da Arrábida

2.3.4 - Rede Natura 2000

2.3.4.1- Introdução

A política de Conservação da Natureza da União Europeia, à qual todos os Estados-Membros estão obrigados, baseia-se fundamentalmente em dois documentos: a Directiva 79/409/CEE relativa à protecção das aves selvagens (conhecida por "Directiva das Aves") adoptada em Abril de 1979 e a Directiva 92/43/CEE relativa a conservação dos habitats naturais e da fauna e flora selvagens (conhecida por "Directiva Habitats") adoptada em Maio de 1992.

Estas directivas estabelecem as bases para a protecção e conservação da fauna selvagem e dos habitats apontando para a criação de uma rede ecologicamente coerente de áreas protegidas denominada Rede Natura 2000. Esta última será constituída por:

1. *Zonas de Protecção Especial (ZPE)* destinadas a conservar as espécies e sub-espécies de aves contidas no Anexo I da "Directiva das Aves" bem como as espécies migradoras;

2. *Zonas Especiais de Conservação (ZEC)* que visam conservar os habitats, animais e plantas constantes dos anexos da "Directiva Habitats". A finalidade primeira desta rede é a de manter ou recuperar habitats e espécies garantindo-lhes um estatuto de conservação favorável.

Na área de intervenção do POOC encontram-se os seguintes sítios:

1. *Zonas de Protecção Especial (ZPE)* – Lagoa de Albufeira e Cabo Espichel
2. *Zonas Especiais de Conservação (ZEC)* - PTCO0008-SINTRA/CASCAIS*, PTCO0054-FERNÃO FERRO/LAGOA DE ALBUFEIRA, PTCO0010-ARRÁBIDA/ESPICHEL*.
(*fichas-resumo e cartografia em anexo dos dois sítios da primeira fase)

Face aos valores biocénóticos de nível nacional e comunitário da zona em causa, o processo de elaboração do POOC terá de assegurar, nesta primeira fase, o conhecimento da existência e localização dos Sítios no território em estudo.

Por outro lado este enquadramento legal de uso e transformação do território terá de ser também compatibilizado com outros valores biofísicos juridicamente consagrados e presentes na área em estudo, de que merecem especial referência as Áreas Protegidas, a Reserva Ecológica Nacional e a Reserva Agrícola Nacional.

Deverão assim estabelecer-se as bases para um cruzamento que se pretende coerente e funcional entre as várias figuras legais definidoras do ordenamento do território (POOC, POAP, PDM, REN, RAN, Rede Natura, etc.) que se expressam nesta zona específica do território, com o fim de garantir a conservação e correcta gestão dos habitats e das espécies prioritárias que se encontram na área.

Este processo encontra-se nomeadamente definido no "Artigo 4.º Planeamento e ordenamento dos sítios", do Decreto-Lei 226/97 de 27.8, que pela sua importância a seguir se transcreve, realçando os aspectos com tradução prática no presente processo do POOC:

1 – *As áreas da lista nacional de sítios que se localizem dentro dos limites das áreas classificadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 19/93, de 23 de Janeiro, ou de legislação anterior, ou das zonas de protecção especial (ZPE), criadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril, ficam sujeitas ao regime previsto nos respectivos diplomas de classificação ou criação.*

2 – *No remanescente das áreas da lista nacional de sítios, os instrumentos de planeamento e ordenamento deverão conter as medidas necessárias para garantir a conservação dos habitats e espécies identificados para a área.*

3 – Verificando-se que os instrumentos de planeamento e ordenamento actualmente em vigor não contemplam as medidas referidas no numero anterior deverão os mesmos integrá-las na primeira revisão a que sejam sujeitos.

4 – Enquanto não ocorrer a revisão mencionada no n.º 3 e quando não existam instrumentos de planeamento e de ordenamento que garantam os objectivos de conservação para a área em causa, será aprovado, dentro do prazo de dois anos, sob proposta do Ministro do Ambiente, através de resolução do Conselho de Ministros ou de portaria conjunta dos Ministros do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território, da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas e do Ambiente – consoante, respectivamente, contrarie ou não plano de ordenamento eficaz –, um regulamento específico que contemple as medidas de conservação adequadas aos objectivos do presente diploma.

5 – A elaboração do regulamento previsto no número anterior será acompanhada por uma comissão intersectorial, designada por despacho conjunto dos ministros aí mencionados e constituída por um representante de cada câmara municipal envolvida e um máximo de cinco outros membros, dos quais dois serão necessariamente representantes das associações de defesa do ambiente e das associações de produtores agrícolas e florestais, sendo os restantes designados em função da matéria.

6 – Na situação prevista no n.º 4 e até à data da entrada em vigor do diploma legal que aprove o regulamento aí mencionado, a autorização, prevista na legislação em vigor, para a prática dos actos ou actividades a que se referem as alíneas a) a i) do n.º 1 do artigo 8.º fica sujeita a prévio parecer do ICN.

7 – A competência para a emissão deste parecer poderá ser exercida pelas direcções regionais do ambiente e recursos naturais nos sítios da lista nacional a identificar em despacho do Ministro do Ambiente.

(...)

Artigo 8.º Actos e actividades sujeitos a parecer:

1 – Ficam sujeitos a parecer do ICN ou da direcção regional do ambiente e recursos naturais territorialmente competente, nos termos do disposto nos n.ºs 6 e 7 do artigo 4.º, os seguintes actos e actividades:

- a) A realização de obras de construção civil fora dos perímetros urbanos, com excepção das obras de reconstrução, ampliação, demolição e conservação;
- b) A alteração do uso actual do solo que abranja áreas contínuas superiores a 5 ha;

- c) As alterações à morfologia do solo, nomeadamente escavações, aterros e extracção de inertes, com excepção das decorrentes das normais actividades agrícolas e florestais;
- d) A alteração do uso actual dos terrenos das zonas húmidas ou marinhas, bem como as alterações à sua configuração e topografia;
- e) A deposição de sucatas e de resíduos sólidos;
- f) A abertura de novas vias de comunicação, bem como o alargamento das já existentes;
- g) A instalação de novas linhas aéreas de transporte de energia e de comunicações à superfície do solo fora dos perímetros urbanos;
- h) A introdução de espécies zoológicas e botânicas exóticas;
- i) A prática de actividades desportivas motorizadas.

2 – O parecer referido no número anterior deverá ser emitido no prazo de 45 dias úteis, contados da data da sua solicitação.

3 – A ausência de parecer no prazo previsto no número anterior equivale à emissão de parecer favorável.

Define-se assim o enquadramento legal e as implicações de gestão e ordenamento de território, nomeadamente as possíveis de consagrar no processo de elaboração do POOC, que a presença de um valor ecológico traduzido como Sítio da Rede Natura 2000, impõe no processo de elaboração do presente Plano.

De referir finalmente que a gestão dos Sítios da Rede Natura 2000 será feita de acordo com um Plano Sectorial da responsabilidade do ICN.

2.4 – REDE NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS

As Áreas Protegidas encontram-se definidas e enquadradas juridicamente pelo Decreto-Lei nº 19/93, de 23 de Janeiro (pontualmente alterado pelo Decreto-Lei nº 213/97 de 16 de Agosto) e a sua criação visa a prossecução de objectivos de interesse público respeitantes à "conservação da Natureza, a protecção dos espaços naturais e das paisagens, a preservação das espécies da fauna e da flora e dos seus habitats naturais, a manutenção dos equilíbrios ecológicos e a protecção dos recursos naturais contra todas as formas de degradação" (nº1 do Artº 1º).

Como aspecto particularmente relevante para o ordenamento do território, o Parque Nacional, a Reserva Natural, o Parque Natural e a Paisagem Protegida dispõem obrigatoriamente de um plano de ordenamento e respectivo regulamento.

A presente área de intervenção encontra-se significativamente integrada nas seguintes Áreas Protegidas:

Parque Natural Sintra - Cascais, criado pelo Decreto Regulamentar nº 8/94 de 11 de Março (na sequência da criação da Área de Paisagem Protegida de Sintra - Cascais, pelo Decreto-Lei nº 292/81, de 15 de Outubro) - Plano de Ordenamento eficaz, aprovado pelo Decreto Regulamentar nº 9/94 de 11 de Março, encontrando-se sujeitas a medidas preventivas as áreas preferenciais para turismo e recreio definidas na Resolução de Conselho de Ministros nº 46/2000, de 5 de Junho, cujo prazo de vigência foi prorrogado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 102/2002, de 2 de Julho;

Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica, criada pelo Decreto-Lei nº 168/84 de 22 de Maio - em processo de reclassificação ao abrigo do disposto nos artigos 13º e 32º do Decreto-Lei nº 19/93, de 31 de Janeiro. Sem Plano de Ordenamento eficaz.

Parque Natural da Arrábida, criado pelo Decreto-Lei nº 622/76, de 28 de Julho - Plano de Ordenamento Prévio publicado pela Portaria nº 26-F/80, de 9 de Janeiro. O Parque Natural da Arrábida foi reclassificado pelo Decreto-Lei nº 23/98, de 14 de Outubro, passando a incluir uma área marinha, o Parque Marinho Professor Luís Saldanha. Encontra-se em elaboração o seu Plano de Ordenamento.

É nomeadamente esta importante especificidade deste troço de costa que implica a responsabilidade de elaboração do presente POOC ao ICN.

Monumento Natural da Pedra da Mua (Sesimbra), Dec. nº 20/97 de 7 de Maio;

Monumento Natural dos Lagosteiros (Sesimbra), Dec. nº 20/97 de 7 de Maio;

Sítio Classificado da Gruta do Zambujal (Sesimbra), DL nº 140/79 de 21 de Maio;

2.5 - PATRIMÓNIO CLASSIFICADO

A importância histórica, artística e evocativa dos imóveis classificados como monumentos nacionais ou imóveis de interesse público justifica que se elaborem medidas de protecção que visam não só a conservação e valorização dos edifícios, mas também da sua envolvente.

O significado de Património Cultural vem definido na Lei nº 13/85, assim como as formas e regime de protecção dos bens materiais (móveis e imóveis, património arqueológico), e bens imateriais, e também a forma de fomentar a valorização deste património. Essa Lei prevê igualmente as garantias e sanções aplicáveis ao não cumprimento dessas disposições.

O Decreto nº 21 875, de 18 de Novembro de 1932, e o Decreto nº 34 993, de 11 de Outubro de 1945 legislam sobre zonas de protecção de edifícios e outras construções de interesse público.

Apresenta-se seguidamente, por concelho, a listagem dos imóveis classificados:

I) MONUMENTOS NACIONAIS:

1 - Monumento pré-histórico da Praia das Maças (Sintra), MN, Dec. nº 735/74, DG 297 de 21 de Dezembro de 1974;

II) IMÓVEIS DE INTERESSE PÚBLICO:

2 - Forte da Roca (Sintra), IIP, Dec. nº 129/77, DR 226 de 29 de Setembro de 1977 e Dec. nº 28/82, DR 47 de 26 de Setembro de 1982;

3 - Forte do Guincho / das Velas (Cascais), IIP, Dec. nº 129/77, DR 226 de 29 de Setembro de 1977;

4 - Bateria Alta ao Norte da Praia da Água Doce (Cascais), IIP, Dec. nº 129/77, DR 226 de 29 de Setembro de 1977;

5 - Forte da Crismina (Cascais), IIP, Dec. nº 95/78, DR 210 de 12 de Setembro de 1978;

6 - Forte de Oitavos / de São Jorge (Cascais), IIP, Dec. nº 735/74, DG 297 de 21 de Dezembro de 1974;

7 - Forte de Nossa Senhora da Guia (Cascais), IIP, Dec. nº 129/77, DR 226 de 29 de Setembro de 1977;

8 - Vigia do Facho (Cascais), IIP, Dec. nº 129/77, DR 226 de 29 de Setembro de 1977;

9 - Forte de Santa Marta (Cascais), IIP, Dec. nº 129/77, DR 226 de 29 de Setembro de 1977;

10 - Palácio do Conde de Castro Guimarães / Torre de São Sebastião, incluindo capela de São Sebastião, cruzeiro fronteiro, dois painéis de azulejos e parque envolvente (Cascais), IIP, Dec. nº 45/93, DR 280 de 30 de Novembro de 1993;



PLURAL/HIDROPROJECTO/BIODESIGN

11 - Santuário de Nossa Senhora do Cabo, casa dos Círios e terreiro, no Cabo Espichel (Sesimbra), IIP, Dec. nº 37 728, DG 4 de 5 de Janeiro de 1950, ZEP, DG 280 de 29 de Novembro de 1963;

12 - Forte do Cavalo (Sesimbra), IIP, Dec. nº 95/78, DR 210 de 12 de Setembro de 1978;

13 - Capela do Espírito Santo dos Mareantes (Sesimbra), IIP, Dec. nº 129/77, DR 226 de 29 de Setembro de 1977;

14 - Pelourinho de Sesimbra (Sesimbra), IIP, Dec. nº 23 122, DG 231 de 11 de Outubro de 1933;

15 - Forte de Santiago (Sesimbra), IIP, Dec. nº 129/77, DR 226 de 29 de Setembro de 1977;

16 - Toda a zona que rodeia o Portinho da Arrábida, incluindo o Conventinho e a Mata de Carvalhos (Setúbal), IIP, Dec. nº 129/77, DR 226 de 29 Setembro de 1977;

17 - Forte de Santiago do Outão (Setúbal), IIP, Dec. nº 129/77, DR 226 de 29 Setembro de 1977;

18 – Estação Arqueológica da Lapa do Fumo (Sesimbra), IIP, Dec. nº 28/82 DR 47 de 26 de Fevereiro



2.6 – SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS

O património arqueológico, considerado, de acordo com a Secção II do Capítulo I do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, como um interesse público com expressão territorial, reveste-se de grande importância na área de intervenção do POOC. Testemunha a atracção que a orla costeira sempre provocou no Homem, comprovada pela existência de numerosos sítios, dos mais diversos períodos.

Estes sítios, testemunhos de um passado comum, devem ser protegidos, conservados e valorizados a todo o custo, assumindo-se como condicionantes à ocupação humana do território.

Já a Lei nº. 107/2001, no número 2 do seu artigo 11º, estabelece que *"Todos têm o dever de defender e conservar o património cultural, impedindo, no âmbito das faculdades jurídicas próprias, em especial, a destruição, deterioração ou perda de bens culturais"*.

De acordo com a Base de Dados do Instituto Português de Arqueologia, são os seguintes os Sítios Arqueológicos existentes na área de intervenção do POOC, assinalados na Planta de Condicionantes:

- 1 - Praia de São Julião – Achado isolado
- 2 – Pedrantes - Povoado
- 3 – Magoito - Concheiro
- 4 - Azenhas do Mar - Achado isolado
- 5 - Espigão das Ruivas - Vestígios diversos
- 6 - Praia do Abano - Achado isolado
- 7 - Forte do Guincho - Achado isolado
- 8 – Guincho - Vestígios diversos
- 9 - Cabo Raso - Vestígios diversos
- 10 - Oitavos (Forte de São José) - Acampamento
- 11 - Boca do Inferno - Vestígios diversos
- 12 - Fonte da Telha Sul - Concheiro
- 13 - Fonte da Telha – Estação de ar livre
- 14 - Lagoa de Albufeira 1 - Concheiro
- 15 - Lagoa de Albufeira 2 - Jazida
- 16 - Fonte da Pipa - Estação de ar livre
- 17 - Foz da Fonte - Estação de ar livre
- 18 - Pedra Negra - Estação de ar livre
- 19 - Ponta de Cortes - Estação de ar livre



- 20 - Casal do Mocinho - Estação de ar livre
- 21 - Areia do Mastro - Estação de ar livre
- 22 - Boca do Chapim – Vestígios Diversos
- 23 - Praia dos Lagosteiros - Estação de ar livre
- 24 - Planalto do Cabo Espichel - Estação de ar livre
- 25 - Chã dos Navegantes - Vestígios Diversos
- 26 - Forte da Baralha - Estação de ar livre
- 27 – Baleeira - Estação de ar livre
- 28 - Tranca/Rechã da Tranca - Estação de ar livre
- 29 - Boca dos Bobaleiros - Estação de ar livre
- 30 - Lapa do Bugio - Necrópole
- 31 - Lapa do Piolho - Necrópole
- 32 – Picoto Sul - Estação de ar livre
- 33 – Picoto - Estação de ar livre
- 34 - Grutas do Forte do Cavalo - Necrópole
- 35 - Forte do Cavalo – Estação de ar livre
- 36 - Lapa de Santa Margarida - Gruta
- 37 - Figueira Brava - Gruta
- 38 - Serra da Cela (Portinho da Arrábida) - Habitat
- 39 – Creiro - Cetária
- 40 - Praia de Galapos - Habitat
- 41 - Lapa dos Morcegos - Gruta
- 42 – Outão – Vestígios Diversos

Fora da área de intervenção, mas em áreas de grande proximidade, existem diversos Sítios Arqueológicos, que também se representam na Planta de Condicionantes:

- 43 - Plataforma de Planos - Vestígios Diversos
- 44 - Fojo dos Morcegos – Gruta
- 45 - São Julião – Concheiro
- 46 - Aldeia - Estação de Ar Livre

2.7 -INFRAESTRUTURAS DE SANEAMENTO

Nas vizinhanças dos emissários submarinos da Guia e de Sesimbra são estabelecidas áreas de proibição de fundear e de pescar, como medida de protecção das tubagens, bem como sinalização marítima como medida de segurança da navegação.

As áreas de proibição de fundear e de pescar são definidas por linhas paralelas ao eixo das tubagens, à distância de 50 metros, devendo constar das cartas náuticas publicadas pelo Instituto Hidrográfico. As extremidades dos emissários são assinaladas por uma Marca Especial, de acordo com o Sistema de Balizagem Marítima da Associação Internacional de Sinalização Marítima, aprovado pela Portaria nº 450/93 dos Ministérios da Defesa Nacional e do Mar.

2.8 - INFRA-ESTRUTURAS DE TRANSPORTE E COMUNICAÇÕES

2.8.1 - Rede Viária

As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública introduzidas pelas infraestruturas viárias abrangem, em geral, as faixas de terreno marginal às mesmas e destinam-se a protegê-las de ocupações demasiado próximas, nomeadamente as que afectam a segurança do trânsito e a visibilidade, e a garantir a possibilidade de futuros alargamentos das vias e a realização de outras obras de beneficiação. A largura destas faixas de protecção é variável consoante a classificação da estrada e o tipo de ocupação pretendida.

A principal legislação sobre esta matéria é constituída pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de Julho (PRN 2 000), o qual define o regime jurídico da rede de Estradas Nacionais; pela Lei n.º 2037, de 19/07/1949 (Estatuto das Estradas Nacionais); e pelo D.-L. n.º 13/94, que define as protecções legais às infra-estruturas da rede nacional, nomeadamente as zonas *non aedificandi* nos I. P.'s, I. C.'s e outros novos traçados viários da rede nacional.

2.8.2 - Telecomunicações

A grande importância das telecomunicações obriga a conceder a determinadas estações emissoras e receptoras ou estações receptoras de radiocomunicações a protecção indispensável para atingirem os fins de utilidade pública e defesa nacional que lhes são cometidos.

Para o efeito, é indispensável suprimir obstáculos que afectam a propagação radioelétrica e evitar as interferências ocasionadas pela aparelhagem eléctrica que funcione na vizinhança dessas estações. Assim, ficam sujeitas a servidão radioelétrica as áreas envolventes aos centros radioelétricos (zonas de libertação), bem como as faixas que unem os dois pontos (zona de desobstrução).

2.8.3 - Dispositivos de Sinalização Marítima



Os dispositivos de sinalização marítima (faróis, farolins, marcas e outros dispositivos) destinam-se a permitir que a navegação e manobra das embarcações se faça em condições de segurança. Em certos casos, a volumetria das construções ou mesmo a vegetação e as formas de relevo situadas no enfiamento perspéctico destes dispositivos, podem reduzir ou anular a visibilidade. Justifica-se assim o condicionamento de qualquer obra ou actividade a realizar nessas áreas.

A principal legislação que regula esta matéria é a Portaria nº 537/71, de 4/10 (aprova o Regulamento da Direcção de Faróis) e o DL nº 594/73, de 7/11 (estabelece zonas de protecção aos dispositivos de sinalização marítima)

2.9 – DEFESA NACIONAL

As organizações e instalações militares possuem zonas de protecção específicas. Nessas zonas de protecção, qualquer actividade ou forma de ocupação mencionada no decreto que instituir a servidão, será condicionada à prévia autorização da entidade militar competente.

O regime das servidões das instalações militares está definido na Lei nº 2078, de 11 de Julho de 1955 e o Decreto-Lei nº 45 986, de 22 de Outubro de 1964, define as entidades a quem compete o estudo da constituição, modificação ou extinção das servidões militares, bem como a preparação dos projectos dos respectivos decretos.

2.10 - MARCOS GEODÉSICOS

O Decreto-Lei nº 143/82, de 26 de Abril, fixa a zona de respeito dos marcos geodésicos que, de acordo com o artº 22º, será constituída por uma zona circunjacente ao sinal de raio não inferior a 15 metros.

3 - DEFINIÇÃO E ESPACIALIZAÇÃO DAS VOCAÇÕES E POTENCIALIDADES DA ÁREA DO POOC. ESTRATÉGIA DE CLASSIFICAÇÃO E ORDENAMENTO DAS PRAIAS

3.1 - OBJECTIVOS E ESTRUTURA DO ORDENAMENTO BALNEAR DA ÁREA

Com base nos estudos de base e em informação complementar elaborada, define-se uma estratégia para o ordenamento do uso balnear da orla costeira em estudo, dando especial importância à manutenção da integridade biofísica das praias e meio envolvente.

Para além dos inquestionáveis valores naturais em presença, salvaguarda-se de igual forma a qualidade do espaço balnear. Nesta leitura de conjunto procura-se diversificar a oferta balnear, efectivando potencialidades e acima de tudo, assegurando uma reserva de valores para as gerações futuras.

A estratégia de ordenamento para o conjunto das praias em estudo assenta nos seguintes pressupostos de base:

- Salvaguarda dos troços mais sensíveis – como as praias do Meco, Tramagueira, Rio de Prata, Bicas;
- Desincentivo do uso e infraestruturção balnear nas praias que não ofereçam condições razoáveis de segurança desses pontos de vista – como as praias das Azenhas do Mar, Praia Pequena.
- Descompressão nas praias que tenham um enquadramento naturalizado a manter ou potenciar – com nas praias da Samarra, Ursa, troço sul das praias da Costa da Caparica (entre a praia Morena e a Bela Vista), Alpertucho, Coelhoos;
- Condicionamento da procura balnear e infraestruturção nas praias de incontestáveis valores naturais e recreativos – como na praia da Vigia, Adraga, Guincho, Portinho da Arrábida, Galapos;
- Manutenção da carga nos troços de grande afluência balnear, mais estabilizados natural ou artificialmente – como na praia das Maças, praia Grande, a frente de praias da Costa da Caparica (entre a Praia do Norte e a SFUAP), Califórnia, Figueirinha.

Aliado a esta visão estratégica associa-se o pressuposto de intervir realisticamente nas praias, considerando uma situação de equilíbrio sustentável entre a procura balnear e a salvaguarda dos valores naturais. As intervenções de recuperação e valorização das praias e meio envolvente constituem já preocupações do âmbito dos Planos de Praia.

3.2 - CAPACIDADE DE CARGA: CONCEITO E MÉTODO

3.2.1 – Introdução

O conceito de "capacidade de carga" de determinado território para determinada ocupação ou uso é dos mais complexos e menos seguros de atingir com um grau de certeza técnico-científica aceitável e dependente muitas vezes apenas da observação do grau de ruptura de determinados sistemas a determinadas acções e posterior marcação de patamar superior a não ultrapassar em termos espaciais, temporais e de densidades de ocupação.

É assim, a maioria das vezes, trabalhando como conceito que encerra em si uma visão conservativa dos sistemas sobre os quais se fazem sentir, ou se prevêem vir a fazer, pressões de uso importantes.

Em termos de definição, "capacidade de carga" pode ser entendida (Ashworth, 1991) como o número de indivíduos de uma dada espécie que um dado ecossistema ou paisagem pode suportar indefinitivamente sem degradação. Sempre que a população de uma dada espécie – inclusivamente a humana – excede a capacidade de carga correspondente para si, a degradação ambiental torna-se inevitável.

Em termos de capacidade de carga humana aplicada ao usufruto do recreio, a definição de espaço vital por utente, a capacidade de suporte e regeneração das espécies animais e vegetais afectadas por esse usufruto, a existência de bens e serviços de consumo básico e a capacidade de tratamento de resíduos gerados pela população usufrutuária, devem considerar-se como os factores a tomar em conta para a sua definição.

Trata-se assim claramente de um conceito que necessita de um trabalho científico de base apurado e efectuado ao longo do tempo para se poder chegar a números concretos. Na prática, este trabalho, na maioria dos casos inexistente, é substituído por um "valor de cautela", a partir do qual se julgue o que seu cumprimento não põe em risco os aspectos atrás referidos e que permita ensaio de observação para posterior acerto – para o que seria desejável existirem, por exemplo, levantamentos da situação actual em termos de carga balnear.

No presente trabalho, avalia-se o contexto presente das praias em estudo, e dum modo qualitativo, atribui-se-lhe um valor de potencial de utilização balnear. Este factor servirá para ponderar um valor de capacidade de carga máxima, calculado com base na área útil de praia e em função duma área mínima por utente.

3.2.2 - Potencial de utilização balnear

Entenda-se como potencial de utilização balnear das praias o seu valor como espaço de utilização balnear, considerando a capacidade da praia e meio envolvente de responder à procura e de absorver as pressões daí derivadas. É pois estabelecida para as praias e meio envolvente uma relação qualitativa entre os factores intrínsecos e os factores de apropriação do espaço, nos contextos específicos em que se inserem.

Consideram-se como factores intrínsecos às praias e meio envolvente os aspectos de morfologia (especialmente o seu comportamento perante os agentes da dinâmica litoral) e os valores e sensibilidades biocénóticas e paisagísticas, bem como da sua capacidade de absorção. Por outro lado, consideram-se factores de apropriação aspectos como os acessos, estacionamento e apoios, e procura balnear face à proximidade com zonas urbano-turísticas. A relação de cada praia com o conjunto - no fundo a visão estratégica da proposta - reveste-se aqui de uma importância acrescida.

No contexto das praias da zona de intervenção do POOC, os graus de potencial de utilização balnear definem-se nos seguintes contextos:

- **Potencial de Utilização Muito Elevado:** Praias adjacentes a núcleos urbanos ou sob sua influência directa, com um elevado grau de infraestruturação, e de utilização estratégica muito intensa. Os factores intrínsecos (nomeadamente derivados da dinâmica litoral) não apresentam limitações ao seu uso, e ainda que o façam, são compensados por intervenções de engenharia costeira. Correspondem às praias das Maças, Grande, ao troço de praias da Costa da Caparica (junto do aglomerado e dos parques de campismo) e à praia da Califórnia. Nestes casos admite-se uma carga crítica de utentes, correspondendo a uma situação de muito alta densidade – 7 a 10 m² por utente.
- **Potencial de Utilização Elevado:** Praias na periferia de núcleos urbano-turísticos, razoavelmente infraestruturadas, mas de utilização algo comprometida pelos seus factores intrínsecos. Correspondem às praias de S. Julião, Magoito, Guincho, praias a norte e a sul da frente da Costa da Caparica, Fonte da Telha, Lagoa de Albufeira e Figueirinha. Nestes casos admite-se uma alta densidade de utentes, correspondendo a uma carga limite – 10 a 15 m² por utente.
- **Potencial de Utilização Moderado:** Praias afastadas dos núcleos urbano-turísticos, mas na sua influência mais distante. Ainda que infraestruturadas, estas praias têm uma utilização consideravelmente comprometida pelos seus factores intrínsecos: situação morfológica comprometedora, difícil acesso, riscos de erosão, segurança de utentes ou carácter natural marcante. Estas praias terão no contexto da área de intervenção uma estratégia mais

contida de utilização balnear. São nomeadamente as praias da Vigia, Aguda, Adraga, Abano e Crismina, Cova do Vapor e praias do extremo sul da Costa da Caparica, Meco e Bicas, Portinho da Arrábida e Galapinhos/Galapos. Nestes casos procura-se uma densidade de conforto – 15 a 20 m² por utente.

- **Potencial de Utilização Reduzido:** Praias afastadas dos núcleos urbano-turísticos, fora dos principais circuitos balneares, onde estrategicamente se prevê uma utilização reduzida. A utilização balnear destas praias encontra-se fortemente condicionada pelos seus factores ambientais ou paisagísticos – carácter natural, difícil acesso, ou segurança dos utentes. Correspondem às praias das Azenhas do Mar, Ursa, Água Doce e Santa Marta, Tramagueira e Rio de Prata, Alpertucho e Coelhoos. Nestes casos procura-se uma densidade de alto conforto – 20 a 30 m² por utente.
- **Potencial de Utilização Muito Reduzido:** Correspondem a situações muito particulares dentro do POOC; de difícil a muito difícil acesso, sem condições de segurança para os utentes e na sua maioria de carácter natural determinante. Correspondem às praias Pequena, Foz, Lagosteiros, Baleeira e Inferno. Nestas praias deve-se desincentivar o uso balnear.

A capacidade de carga teórica proposta é calculada cruzando a área útil de praia com a área de conforto ocupada por utente, de acordo com o potencial de utilização balnear das praias. Este resulta num factor gradativo de ponderação para uma situação de carga física máxima, na relação expressa na Figura 1.

3.2.3 - Área útil da praia

Para efeitos de utilização balnear, entendemos que a área útil corresponde em média a uma faixa de areal de até 50 metros de profundidade, entre a linha média de maré e o primeiro obstáculo morfológico – enrocamento, arriba, ou dunas. Esta zona do areal corresponde à zona de ocupação durante maior parte do dia, permitindo uma aferição mais aproximada ao comportamento dos utentes.

Nas praias sob arribas, a consideração de faixas de protecção no areal corresponderia em alguns casos à totalidade do areal, impossibilitando a utilização balnear, o que não se considera realista, face ao contexto metropolitano em que este POOC se insere. Desta forma, o factor de risco associado às arribas foi considerado na avaliação qualitativa do potencial balnear. Para além disso, as propostas de localização de apoios e estruturas fixas ou permanentes tem em conta estes aspectos.

Longitudinalmente, a praia é considerada ao longo dos acessos existentes, e numa extensão provavelmente percorrida pelos utentes num máximo de 500 metros desde o ponto de acesso. Considerando-se nos primeiros 250 metros uma maior concentração de utentes – 7 m² por utente, em carga máxima - a partir dos quais se verifica uma maior dispersão – 10 m² por utente, em carga máxima (ver Figura 1).

Para a medição da área das praias, optou-se por recorrer à cartografia disponível à escala 1:2000, bem como ao conjunto de fotografias aéreas de Novembro de 1997, a uma escala aproximada de 1/8000.

3.2.4 - Cálculo da capacidade de carga

De acordo com a metodologia apresentada, é calculada para o conjunto das praias em estudo um valor teórico de capacidade de carga.

Em resposta às potencialidades, manutenção de valores e resolução de conflitos, da capacidade de carga e classificação propostas resultarão mais tarde as condições a incluir nos programas-base para cada praia - nomeadamente a nível de equipamentos, acessos, e acções específicas a contemplar na fase de projecto e gestão (medidas de precaução, correctoras e/ou mitigadoras).

Na fase de concretização dos programas-base para as praias em estudo, poderá ser retroactivamente afinado o valor da capacidade de carga, nomeadamente se limitada pela área de estacionamento disponível ou passível de ser aumentada com um grau de impacte no meio aceitável.

No Quadro 1, apresentam-se os valores considerados para as praias em estudo, num total de cerca de 100.000 utentes, apenas nas zonas consideradas balneares. Estes resultados devem ser entendidos como base de reflexão e comparação com a realidade, para que uma vez afinados possam servir de referencial para as necessidades ou potencialidades de dotação de equipamentos, serviços, acessos e infraestruturização.

FIGURA 1 - FRENTE DE PRAIA E GRADIENTE DE UTILIZAÇÃO



QUADRO I - CÁLCULO DA CAPACIDADE DE CARGA DAS PRAIAS

folha 1



QUADRO I - CÁLCULO DA CAPACIDADE DE CARGA DAS PRAIAS

folha 2



3.3 - PROPOSTA DE CLASSIFICAÇÃO DAS PRAIAS

Após ponderados os factores do potencial de utilização das praias, é proposta uma classificação para as praias em estudo, de acordo com a legislação em vigor e a estratégia de uso balnear definida: maior concentração de utentes em zonas de maior proximidade a áreas urbanas e áreas de maior capacidade de suporte biofísico, descompressão nas praias onde os valores ou degradações biofísicas assim o aconselham. Esta classificação tipológica será assim aquela que permitirá uma fruição do espaço sem comprometer a integridade biofísica e paisagística do meio.

No Quadro 2 é apresentada a classificação das praias em estudo de acordo com o anexo I do DL 309/93 de 2 de Setembro. O conteúdo deste Decreto Lei encontra-se inserido no Quadro 3, transpondo para um nível programático os aspectos referidos naquele D.L.

De acordo com as características da zona em estudo, os tipos de praias caracterizam-se genericamente da seguinte forma:

I - Praia urbana com uso intensivo: Praias de elevado a muito elevado potencial de utilização balnear adjacentes a núcleos urbanos. Correspondem ao troço urbano da Costa da Caparica e a situações pontuais na costa de Sintra e da Arrábida (Azenhas do Mar, Maçãs, Califórnia). O caso da praia das Azenhas do Mar é algo paradoxal, sendo urbana por definição, mas não tem uma utilização intensiva por vocação.

II - Praia não urbana com uso intensivo: Praias de elevado a muito elevado potencial de utilização balnear, fora de núcleos urbanos. Correspondem ao troço na periferia da Costa da Caparica , e às praias do Magoito, Grande, Guincho/Crismina e Figueirinha.

III - Praia equipada com uso condicionado: Praias de moderado a elevado potencial de utilização. Encontram-se igualmente representadas nos três sub-troços do POOC, sendo os casos mais representativos as praias da Adraga, as praias no extremo sul do conjunto das praias da Costa da Caparica (Praia Morena-Bela Vista), Portinho da Arrábida e Galapos. São praias associadas a sistemas naturais sensíveis, de grande valor paisagístico e biocenótico, onde a utilização balnear deverá ser proporcionada cautelosamente, numa óptica de manutenção da qualidade dos seus espaços balnear e natural, constituição de “zonas-tampão” e zonas de eventual reserva a longo prazo.

IV - Praia não equipada com uso condicionado: praias de reduzido a moderado potencial de utilização. Estão presentes no troço de Sintra e da Arrábida, como as praias da Ursa e Samarra, Tramagueira e Alpertucho. Pelos seus factores de risco, qualidade e sensibilidade biofísica do meio, deverão ser deixadas no seu estado natural.

V - Praia de uso restrito: praias de muito reduzido potencial de utilização. Correspondem às praias mais recolhidas da Arrábida - Lagosteiros-Mijona.

Partindo da metodologia adoptada, apresentam-se de seguida a síntese dos valores de capacidade de carga balnear e correspondente classificação para as praias da zona em estudo (Quadro 2). No desenho 2, encontra-se patente a relação do potencial balnear, a capacidade de carga com a consequente classificação.

Para as questões particulares da zona em estudo, podem-se desde já definir os principais requisitos para a classificação tipológica proposta e correspondentes normas programáticas gerais, tomando ainda em consideração que para algumas praias são elaborados cenários alternativos de classificação (ver Quadro 3 e Figura 2).

Quadro II - SÍNTESE DA CAPACIDADE DE CARGA E CLASSIFICAÇÃO PROPOSTAS –
folha 1



Quadro II - SÍNTESE DA CAPACIDADE DE CARGA E CLASSIFICAÇÃO PROPOSTAS –
folha 2



Quadro III -dl 309/93 e normas programáticas – folha 1



Quadro III -dl 309/93 e normas programáticas - folha 2



Figura 2 - Esquema dos apoios e equipamentos



3.4 - MEDIDAS PROGRAMÁTICAS A CONSIDERAR PARA A ELABORAÇÃO DOS PLANOS DE PRAIA

Com base na análise elaborada, e nos valores da capacidade de carga proposta, podem-se nesta fase avançar com algumas ideias preliminares, orientadoras duma fase posterior de elaboração de planos de praia. Não se pretendendo exaustivas, as considerações apresentadas são aquelas que ressaltaram duma primeira leitura do conjunto das praias.

Apontam-se nomeadamente aspectos relacionados com o estacionamento, eventuais alterações no que toca aos equipamentos e acessos pedonais, e intervenções de minimização dos impactes/recuperação de áreas degradadas. Levantam-se questões que, ainda desviadas das praias propriamente ditas, são decisivas para a sua envolvente, como a ocupação edificada, e a localização dos parques de campismo nestes ambientes.

3.5 - NORMAS CONSTRUTIVAS PARA INFRA-ESTRUTURAS DE SANEAMENTO BÁSICO NAS PRAIAS

3.5.1 - Princípios orientadores gerais

Todos os apoios de praia que produzam águas residuais sejam elas resultantes de lavagens de alimentos e/ou utensílios, da confecção de alimentos e/ou provenientes de sanitários ou chuveiros, devem possuir sistemas eficazes de drenagem, tratamento e destino final das mesmas.

Sempre que possível, os efluentes produzidos no apoio de praia devem ser conduzidos à rede colectora camarária, através de ligação à rede de drenagem mais próxima (e sujeitos, posteriormente, a tratamento na ETAR Municipal).

3.5.2 - Praias que dispõem de rede municipal de drenagem

A ligação à rede de drenagem camarária deve estar sujeita a aprovação por parte da Câmara, que deverá, entre outros aspectos, ter em consideração o tipo e capacidade de rede de esgotos camarária e a cota a que esta se encontra. Por outro lado, as águas residuais deverão observar as normas de descarga em colector municipal, definidas pela Câmara Municipal e/ou pela legislação em vigor. Recomenda-se, por isso, que todos os apoios onde se confeccionem refeições ou alimentos que envolvam frituras devem possuir uma caixa de retenção de gorduras e féculas antes da descarga do efluente na rede de esgotos camarária.

Verifica-se, no entanto, que muitos apoios de praia possuem uma localização bastante dispersa e a distâncias do sistema de drenagem municipal que inviabilizam a ligação das suas águas residuais a este sistema. Por outro lado, existem, por vezes, barreiras físicas que impedem ou dificultam muito a ligação ao sistema camarário (seria provavelmente muito oneroso).

3.5.3 - Praias que não dispõem de rede municipal de drenagem

3.5.3.1 - Soluções e recomendações

Para os apoios de praia e equipamentos que se localizam a distâncias do sistema de drenagem municipal que inviabilizam a ligação das suas águas residuais, propõe-se que venham a ser servidos por saneamento individual com fossas sépticas, ou, no caso de apoios de praia suficientemente próximos, com redes de drenagem que concentrem as águas residuais para tratamento em fossa séptica colectiva.

Os equipamentos onde se confeccionem refeições ou alimentos que envolvam frituras devem possuir uma caixa de retenção de gorduras e féculas antes da fossa séptica.

As fossas deverão ser complementadas por um tanque para armazenamento da parte líquida do efluente produzido (já decantado na fossa séptica) com capacidade para um ou dois dias de retenção e que deverá ser despejado diariamente (ou, no máximo, de dois em dois dias) por um limpa-fossas que conduzirá esse efluente à ETAR Municipal. As lamas acumuladas na fossa séptica deverão ser retiradas por limpa-fossas, mensalmente, e conduzidas à ETAR Municipal.

No caso de a praia em questão se situar relativamente afastada de zonas urbanas, ou na impossibilidade da deslocação do limpa-fossas ao local, poderá ainda ser equacionada uma solução de complemento das fossas sépticas por elementos depuradores finais, seleccionados em função da sensibilidade do meio receptor, das características dos solos e da disponibilidade de espaço para implantação dos órgãos, que garantam uma disposição final do efluente adequada.

3.5.3.2 - Metodologia para selecção e dimensionamento de sistemas de saneamento

Embora o dimensionamento das instalações referidas (em face do pormenor pretendido) saia fora do âmbito deste Plano de Ordenamento, apresenta-se, contudo, uma metodologia para selecção da solução mais adequada a cada caso.

Admitem-se duas alternativas de tratamento primário:

- a) fossas sépticas servindo individualmente apoios de praia isolados;
- b) fossas sépticas servindo colectivamente mais do que um apoio de praia, até um limite de população servida de 400 habitantes;

Relativamente aos tratamentos secundário e de afinação, com posterior descarga em meio receptor adequado, a aplicar no caso de ser extremamente difícil ou impossível a deslocação do limpa-fossas à praia e, simultaneamente, haver condições de tipo e de disponibilidade de terreno e sensibilidade do meio que o permitam, admitem-se as seguintes alternativas:

a) solos com condições de permeabilidade adequadas:

- poço de infiltração;
- trincheira de infiltração;
- leito de infiltração;

b) solos com más condições de permeabilidade:

- aterro filtrante;
- trincheira filtrante;
- filtro de areia.

A selecção entre as soluções alternativas apresentadas será efectuada com base nas características do solo e nas condições de topografia do terreno de implantação.

Recomenda-se que, nesta selecção, bem como no dimensionamento dos processos de tratamento e afinação considerados, sejam adoptadas as orientações estabelecidas no "Manual de Tecnologias de Saneamento Básico Apropriadas a Pequenos Aglomerados" (DGQA - 1988/1989).

Apresenta-se, em seguida duas figuras ilustrativas do dimensionamento de fossas sépticas, retiradas da fonte bibliográfica acima referida. A primeira figura apresenta o dimensionamento de fossas sépticas com capacidade de servir populações até 60 habitantes; a segunda figura apresenta o dimensionamento de fossas sépticas com capacidade de servir populações até 500 habitantes.

Inserir figura



Inserir figura



4 - DEFINIÇÃO E ELABORAÇÃO DAS PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO

4.1 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

O ordenamento proposto para a área de intervenção do POOC foi baseado em dois aspectos essenciais:

- análise e compatibilização dos diferentes ordenamentos preconizados pelos Planos Directores Municipais (PDM), Planos de Ordenamento de Áreas Protegidas (POAP) com incidência sobre a área de intervenção, com o intuito de respeitar, sempre que possível, as categorias e classes de espaço por eles definidas.
- análise crítica dos planos, compromissos e intenções existentes tendo subjacente a sua articulação com os objectivos de ordenamento no âmbito deste POOC.

Neste sentido, a apreciação destes dois aspectos teve por orientação de base a preservação e qualificação do ambiente natural, com a análise crítica dos processos da dinâmica costeira, de especial relevância para os conteúdos programáticos do ordenamento deste litoral. A qualificação deste território sob a vertente económica do turismo e da actividade piscatória constituíram os aspectos complementares do processo de elaboração das pré-propostas de ordenamento.

Procurou-se afinar estratégias de ordenamento e a sua concretização - tanto pelas classes de espaço e sua espacialização, como pela resolução de conflitos e outras disfunções territoriais.

Esta fase do POOC resultou da sistematização dos Estudos de Base e Estudo Prévio, e da integração crítica e globalizante dos Planos em vigor. Desta forma procura-se que a proposta do POOC seja o mais fundamentada possível, assente nos seguintes pressupostos de base:

- Visão globalizante do território, face ao contínuo natural costeiro;
- Tradução do conhecimento existente numa proposta com mais-valias em relação a outras figuras de ordenamento e cenários de gestão implementados (integrando a proposta da equipa com o conhecimento próximo das entidades envolvidas);
- 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 incluídas em solo urbano em que o POOC não introduza alterações aos respectivos parâmetros urbanísticos, por motivos como o elevado risco de erosão, a protecção a linhas de água ou a sensibilidade do ecossistema.

Desta forma, seguiu-se a seguinte metodologia:

Cruzando os elementos existentes, propõe-se uma estruturação da legenda de ordenamento, tendo como base a adaptação para o contexto específico do POOC, da lógica de ordenamento dos planos em vigor.

Na avaliação do cruzamento destes elementos, foi estabelecida uma prioridade dos valores em presença (POPNSC, RAN, PDM, AP's, Rede Natura 2000, Uso do Solo). Respeitando essas prioridades, procedeu-se a uma sequência de delimitação das áreas e o progressivo "preenchimento" da planta da proposta, sendo este afinado localmente.

Apreciando as disfunções e valores do território deste POOC, foram delimitadas 21 áreas que por um ou outro motivo, merecerão ser contempladas em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão. Esta lista, no seguimento do capítulo "Áreas Problema", já referenciado nos Estudos de Base, é alvo de atenção mais específica no decorrer do presente relatório, em capítulo próprio.

Para reforço da proposta apresentada, é neste documento apresentada a descrição das diversas Classes de Espaço, relacionando as áreas abrangidas com os objectivos de ordenamento e alguns aspectos a considerar no seu conteúdo regulamentar (usos preferenciais, edificabilidade);

Assim sendo, são apresentadas as classes de espaço correspondentes ao ordenamento biofísico e ao ordenamento da estrutura urbana. A Planta de Ordenamento contempla ainda a classificação das praias, a delimitação e identificação de UOPG e a identificação das faixas de salvaguarda. Está ainda patente a identificação da rede viária.

4.2 - CLASSES DE ESPAÇO – ZONA TERRESTRE DE PROTECÇÃO

A zona terrestre de protecção é definida por uma faixa territorial com a largura máxima de 500 m contados a partir da linha terrestre que limita a margem das águas do mar.

A margem das águas do mar corresponde à faixa de terrenos contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas, com uma largura de 50m ou até ao limite dos terrenos que apresentem natureza de praia, conforme definido no artigo 3º do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro.

A classificação de espaços nestas áreas tem por objectivo a harmonização dos regimes de classificação dos espaços territoriais envolventes à orla costeira com o regime de utilização da faixa do Domínio Hídrico.

Seguidamente são identificadas e descritas, nas suas particularidades, todas as classes e categorias de espaço, incluídas na Zona Terrestre de Protecção, que se encontram na Planta de Síntese.

SOLO URBANO

Áreas Urbanizadas e de Urbanização Programada

Integram esta categoria de espaço as áreas caracterizadas pelo elevado nível de infra-estruturação e população, onde o solo se destina predominantemente a edificação, bem como as que, embora ainda não possuam aquelas características, as possam vir a adquirir, de acordo com os instrumentos de planeamento existentes e em vigor.

Estão englobadas as classes e categorias de espaço denominadas de Urbanas, Urbanizáveis, Urbanas e Urbanizáveis nos PMOT em vigor.

Para estas áreas, pelo seu grau de comprometimento, o regulamento do POOC contém algumas disposições genéricas, salvo em situações em que se coloque a questão do risco, ou em áreas não consolidadas, onde a regulamentação é mais precisa, numa perspectiva de protecção e salvaguarda dos sistemas de vistas costeiras. Ainda assim, o POOC não pretende de forma alguma substituir-se aos PMOT, mas antes indicar as regras mínimas que aqueles deverão contemplar de forma a preservar os valores que cabem a um plano da sua natureza defender.

Áreas de Uso Turístico

Correspondem aos Espaços definidos em outros planos como de Uso Turístico e para os quais não haja a colocar questões de inclusão em áreas de risco ou de protecção de valores essenciais. Estão em questão zonas turísticas tradicionais. O POOC estabelece as regras essenciais de ocupação, nomeadamente os parâmetros e as características de edificabilidade, bem como outros indicadores necessários à redução do impacte, quando estes espaços se revelarem inquestionáveis, e sejam abrangidos por UOPG.

Referência	Localização	Parâmetros urbanísticos
T0	Praia das Maças	Parâmetros a estabelecer no Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais
T1	Pego	Parâmetros a estabelecer no Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais
T2	Cascais	- Índice de utilização = 0,4 - nº máx. de pisos = 2 ou 3 (*)

		- Cércea máx. = 7 ou 9,5 m (*)
T3	INATEL	- Índice de utilização = 0,35 - nº máx. de pisos = 2 - Cércea máx. = 6,5 m
T4	Costa da Caparica	Parâmetros a estabelecer no âmbito dos Planos de Pormenor do Programa POLIS
T5	Zona a Sul da Costa da Caparica	Parâmetros a estabelecer no âmbito dos Planos de Pormenor do Programa POLIS
T6	Pedreira do Ribeiro do Cavalo	- Índice de utilização = 0,15 (**) - nº máx. de pisos = 3 - Cércea máx. = 9 m
T7	Sesimbra	- Índice de utilização = 0,2 - nº máx. de pisos = 4 - Cércea máx. = 12,5 m
T8	Portinho da Arrábida	- Índice de utilização = 0,4 - nº máx. de pisos = 1 a 2 (***) - Cércea máx. = 3,5 a 7 m (***)

Notas:

(*) – O parâmetro mais elevado destina-se apenas a unidades hoteleiras isoladas.

(**) – O índice de utilização aplica-se à totalidade da UOPG, embora apenas sejam permitidas edificações na área de uso turístico.

(***) – O parâmetro mais elevado apenas se aplica a um máximo de 20% da área total de implantação, de forma a que a construção se ajuste à topografia do terreno e reduza ao máximo a sua presença.

Áreas de Desenvolvimento Singular

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.

Áreas de Equipamento

Correspondem aos Espaços para Equipamento (*estabelecimentos de carácter público, cooperativo, mutualista ou privado e destinados a satisfazer procuras e necessidades da população só realizáveis por instalações de carácter singular ou específico*), definidos nos outros Planos com incidência no território estando sujeitas ao regime previsto nos mesmos, sem prejuízo do disposto no Regulamento do POOC. Abrangem tipologias de ocupação diversas, algumas das quais definidas programaticamente nos regulamentos dos respectivos planos.

SOLO RURAL

A delimitação estruturante do território em Áreas Naturais, Áreas Agrícolas e Áreas Florestais resultou do cruzamento entre diversos descritores e fontes de informação. Conforme



apresentado nos Estudos de Caracterização e Estudos Prévios de Ordenamento, . Para além dos critérios explicitados previamente, a delimitação das Classes de Espaço desenvolveu-se ao longo dos passos seguintes

PASSO	CLASSE/CATEGORIA DE ESPAÇO
1	Áreas Naturais (Arribas, Dunas, Praias, Laguna)
2	Espaços Agrícolas
3	Espaços Florestais
4	Áreas de Enquadramento
5	Áreas de Protecção*

* - No caso do sector Lagoa de Albufeira-Figueirinha, os critérios de salvaguarda dos valores naturais e paisagísticos determinaram que as Áreas de Protecção prevalecem sobre algumas áreas florestais, e no caso do sector Bicas, Figueirinha, também sobre a RAN.

ÁREAS NATURAIS

As Áreas Naturais são áreas em que ocorrem habitats naturais, semi-naturais ou outros, com notáveis valores ambientais e paisagísticos no contexto desta orla costeira.

As Áreas Naturais visam assegurar o equilíbrio biofísico e paisagístico, a conservação de valores naturais, a preservação ou melhoria da qualidade ambiental, atendendo às especificidades em presença.

Subdividem-se nas seguintes sub-categorias:

- a) Áreas de Protecção
- b) Áreas de Enquadramento
- c) Arribas
- d) Dunas
- e) Praias
- f) Laguna
- g) Áreas Naturais de Vocação Turística

Áreas de Protecção

Integram esta subcategoria de espaço as áreas de elevado valor para a conservação da natureza, sendo zonas singulares pelo seu valor biofísico. Correspondem a habitats naturais e semi-naturais, ocorrendo áreas de matas, matos e vegetação rasteira. Incluem ainda áreas de

uso tradicional do solo, suporte dos valores naturais e paisagísticos a proteger, nomeadamente em áreas muito sensíveis da orla costeira.

São objectivos prioritários de ordenamento destas áreas a sua conservação e valorização ambiental. O grau de protecção dos habitats em presença e a definição de medidas de gestão ambiental específicas deverão ser contempladas nos Planos de Ordenamento da Áreas Protegidas presentes.

Áreas de Enquadramento

Os espaços integrados nesta subcategoria compreendem zonas de grande importância do ponto de vista ambiental e paisagístico, constituindo áreas complementares de protecção. Assumem igualmente funções de "zona-tampão" entre os valores naturais e as zonas artificializadas da paisagem costeira.

Ocorrem áreas de compartimentação cultural da paisagem (como os muros de pedra seca e as sebes de canaviais na zona de Sintra), outras formas de humanização (por exemplo, áreas de carácter agrícola, em actividade ou não), de expressão territorial mais residual ou em áreas sensíveis da orla costeira, bem como outras áreas semi-naturais. A sua inserção é diversificada, desde locais mais distantes de aglomerados, como de áreas-tampão na sua proximidade.

São objectivos prioritários de ordenamento, a valorização ambiental, cultural e recreativa das áreas integradas nesta categoria, bem como o tratamento dos espaços para uma melhor fruição pública consentânea com os valores em presença.

Arribas / Dunas / Praias / Laguna

Correspondem às situações específicas dos sistemas costeiros em presença, de acordo com as Unidades de Paisagem identificadas nos Estudos de Base. Têm como objectivos a preservação da morfologia e habitat costeiros, a salvaguarda dos processos costeiros naturais, a integração do património natural com as actividades específicas da orla costeira, e a minimização das situações de risco. Deverá ser assegurada a sua integridade (estrutural, hidrológica, condições de habitat, etc.), e promovidas as acções de valorização do património geológico e morfológico (de que são exemplo os lapiás costeiros). São muito condicionadoras, nomeadamente para a implantação de construções e actividades (recreativas e culturais).

Áreas Naturais de Vocação Turística

Integram esta subcategoria de espaço as áreas naturais que apresentam potencialidades e vocação para usos turísticos e recreativos de carácter predominantemente não construído, discriminadas na planta de Síntese e com a seguinte tipologia:

- NT1 - Praia Pequena – parque de campismo de quatro estrelas;
- NT2 - Praia do Norte – parque ou conjunto de parques de Campismo, de três a quatro estrelas;
- NT3 - Lagoa de Albufeira – Parque de Campismo e Núcleo de Recreio Náutico não motorizado, no mínimo de três estrelas;
- NT4 - Bicas - Parque de Campismo de quatro estrelas;
- NT5 - Sesimbra – Parque de Campismo, no mínimo de três estrelas.

Constituem objectivo destas áreas:

- O adequado desenvolvimento de um uso turístico rotativo e de qualidade no contexto da orla costeira;
- A disponibilização de alojamento turístico, em respeito pelos valores e sensibilidades naturais em presença;
- A manutenção de áreas predominantemente não construídas, constituindo-se como áreas-tampão na proximidade do Solo Urbano ou áreas integradas em espaços naturais ou florestais. A valorização paisagística da área abrangida.

ÁREAS AGRÍCOLAS

As Áreas Agrícolas são compostas por áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional e/ou zonas que, embora não integradas na RAN, possuem interesse ou uso predominantemente agrícola.

São identificadas como tal as áreas de RAN, de uso agrícola actual, e classificadas como tal pelo PDM de Sintra, sempre em Áreas de Ambiente Rural do POPNSC. São somente identificadas as áreas de maior expressão territorial, e localizadas em áreas da orla costeira de maior robustez biofísica, quando comparadas com as Áreas de Protecção ou Áreas de Enquadramento.

São objectivos prioritários de ordenamento, a conservação e valorização ambiental e económica das áreas integradas nesta categoria.

No quadro seguinte sistematizam-se as sobreposições dos Espaços Agrícolas com as Categorias de Espaço identificadas por outros planos em vigor.

PDM de Sintra	Espaços Naturais e Culturais de nível 1 Espaços Naturais e Culturais de nível 2 Espaço Agrícola de nível 1 Espaço Agrícola de nível 2
Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais	Áreas de Ambiente Rural de Elevada Protecção Paisagística Áreas de Ambiente Rural de Média Protecção Paisagística

ÁREAS FLORESTAIS

As Áreas Florestais são compostas por formações arbóreas de elevado interesse ambiental e paisagístico, com funções de protecção ou usos de produção compatíveis.

São objectivos prioritários de ordenamento, a conservação dos recursos e a valorização ambiental das áreas integradas nesta categoria de espaço.

Correspondem às áreas de uso florestal (maioritariamente pinhais), nas áreas de maior robustez biofísica. Será preferencialmente mantido o seu uso, atendendo à valorização do mosaico paisagístico. Serão condicionados os povoamentos com exóticas, nomeadamente eucaliptos.

No quadro seguinte sistematizam-se as sobreposições dos Espaços Florestais com as Categorias de Espaço identificadas por outros planos em vigor.

PDM de Sintra	Espaços Naturais e Culturais de nível 1 Espaços Naturais e Culturais de nível 2
Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais	Áreas de Ambiente Rural de Elevada Protecção Paisagística Áreas de Ambiente Rural de Média Protecção Paisagística
PDM de Sesimbra	Espaços Naturais Espaços Florestais Espaços Agrícolas

ÁREAS DE TRANSIÇÃO

As Áreas de Transição corresponde a zonas do território localizadas na periferia de aglomerados urbanos, com aptidão construtiva reduzida, com vista a manter as características predominantemente rurais do espaço.

Localizam-se apenas no concelho de Sesimbra, indicando o POOC algumas disposições, extraídas do regulamento do respectivo PMOT.

ÁREAS DE EQUIPAMENTO EM SOLO RURAL

Semelhante, em termos programáticos, às Áreas de Equipamento em Solo Urbano, estas áreas distinguem-se daquelas pelo tipo de ocupação, de características mais naturais e menos infraestruturadas. Também o contexto de inserção, de feição rural e numa perspectiva de adaptação à terminologia dualista (Solo Urbano/Solo Rural) do Decreto-Lei nº 380/99, justifica a sua existência.

ESPAÇOS DE USO MILITAR

Correspondem aos Espaços destinados nos PDM e POAP a este tipo de uso.

ESPAÇOS DE USO PORTUÁRIO

Correspondem aos Espaços destinados nos PDM e POAP a este tipo de uso. A maior parte destas áreas é, por imperativos legais, excluída da área de intervenção do POOC, subsistindo ainda, no entanto, no caso de Setúbal, algumas áreas que o respectivo PDM classifica como de Uso Portuário e que estão incluídas no POOC.

ESPAÇOS PARA INDÚSTRIAS EXTRACTIVAS

Correspondem aos Espaços destinados nos PDM e POAP para este tipo de utilização, quando não questionada. Sendo um tipo de utilização muito impactante e desqualificante para a paisagem, a progressiva recuperação e absorção por outros usos, que a potenciem será o cenário mais desejável. Neste âmbito, alguns dos espaços actualmente com este fim estão já, nos diversos instrumentos de planeamento, integrados em espaços de vocação natural, ou turística, viabilizando assim a sua reconversão.

4.3 - CLASSES DE ESPAÇO – ZONA MARÍTIMA DE PROTECÇÃO

A zona marítima de protecção corresponde à faixa das águas marítimas compreendida entre a LBMMAV (Linha de Baixa Mar das Águas Vivas Equinociais) e a batimétrica dos 30 m, em toda a extensão do POOC.

A utilização da zona marítima de protecção pode ser condicionada ou interdita com carácter temporário ou definitivo pelas entidades competentes com fundamento na necessidade de conservação de recursos vivos marinhos e na protecção do património subaquático, de valores arqueológicos existentes, descobertos ou arrojados pelas águas, ou de valores culturais.

Em termos de classes de Espaço, são identificadas na Planta de Síntese as seguintes:

- Área Marinha
- Parque Marinho

Área Marinha

Integra esta categoria de espaço a área marítima costeira, denominada legalmente como "Faixa marítima de protecção" e que tem como limites a batimétrica dos 30m e a linha que limita a margem das águas do mar.

Nesta categoria de espaço deve ser privilegiado o uso sustentável dos recursos, nomeadamente pesqueiros e ambientais, por forma a garantir a preservação das espécies e habitats aí ocorrentes.

Parque Marinho

Integra esta categoria de espaço a área delimitada oficialmente como "Parque Marinho do Professor Luís Saldanha" e integrada no Parque Natural da Arrábida.

São objectivos prioritários de ordenamento, a conservação e valorização ambiental da área integrada nesta categoria, mediante normas específicas que o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida definirá complementarmente às do POOC. São áreas prioritárias de protecção em caso de acidentes marítimos (derrames, etc.).

5 - PROPOSTAS E MEDIDAS NAS ÁREAS CRÍTICAS E DEGRADADAS – INTERVENÇÕES DE DEFESA COSTEIRA

Partindo dos Estudos de Base do POOC Sintra-Sado, complementados por observações adicionais, efectua-se caracterização sumária das áreas críticas existentes na área de intervenção e propostas de intervenção, a complementar nos planos de praia.

Referem-se as situações de ocupação ou utilização sujeitas a riscos naturais, bem como os monumentos naturais classificados ou as zonas naturais de maior interesse localizadas na área do Plano. Incluem-se por último algumas notas sobre intervenções relativas à alimentação artificial de praias ou estruturas de defesa costeiras existentes.

I - Caracterização de áreas críticas: situações sujeitas a riscos naturais

1 - Praia de S. Julião

a) Apoio de praia situado na encosta que limita a praia a norte

Neste local a arriba é periodicamente actuada pelo mar no sopé, tem altura da ordem da dezena de metros, tem declive acentuado, em alguns locais próximo da vertical e é cortada em calcários margosos e margas de idade cretácica (Aptiano inferior) que inclinam para oeste cerca de 4° a 6°. A arriba é limitada superiormente por vertente de evolução sub-aérea, com declive médio substancialmente menor (da ordem de 15° a 20°) e com a metade inferior, talhada em arenitos do cretácico ("Grés superiores de Almargem", Aptiano-Albiano) profusamente cortada por ravinas, o que indica elevada susceptibilidade à erosão pela ocorrência superficial destas formações.

O apoio de praia, o parque de estacionamento adjacente e a estrada que liga ao conjunto de edificações da Ponta de S. Julião, encontram-se implantados sobre a crista da arriba, em localização de risco relacionada com a sua evolução a longo prazo.

Por outro lado, a estrada intersecta as ravinas bem desenvolvidas na encosta a montante, e está limitada, a NE, por cortes nas formações areníticas brandas que são presa fácil da erosão superficial. Trata-se também de situação de risco considerável, pela possibilidade da ocorrência de fluxos concentrados de águas pluviais quando ocorram precipitações muito intensas, cujo percurso é interrompido pelas construções referidas. É também possível a ocorrência de fluxos de terras a montante, também provocados por chuvadas muito intensas,

cujos efeitos sobre o edificado poderão ser gravosos, bem assim como escorregamentos de terrenos dos taludes que limitam a estrada a Leste.

Estas duas circunstâncias aconselham a análise pormenorizada das condições de estabilidade da edificação, do parque de estacionamento e da estrada, no que respeita à possibilidade de ocorrência de movimentos de massa de vertente (desmoronamentos, escorregamentos) na arriba adjacente, e da encosta situada a NE, relativamente à possibilidade de ocorrência de fluxos de terras e de destruições ocasionadas por águas pluviais. Esta análise deverá ser realizado por meio de estudo geotécnico de pormenor, que deve dar resposta aos problemas mencionados.

b) Apoio de praia em zona de galgamento.

Trata-se de estrutura localizada sobre aterro, cerca de 2 a 3m acima da cota da praia alta e também claramente acima do fundo do vale da ribeira do Falcão. A estrutura está situada muito próximo de encosta escarpada, cuja estabilidade é sujeita a dúvidas.

Globalmente é uma estrutura situada em local de algum risco, decorrente de galgamento oceânico da praia em épocas de temporal e, eventualmente, resultante da proximidade da escarpa onde podem ocorrer quedas de blocos. Recomenda-se análise pormenorizada das condições geomorfológicas locais de forma a definir com maior precisão o grau de risco envolvido.

2 - Praia da Vigia (ponto de coordenadas UTM: 29S MD 633 082)

a) Parque de estacionamento

Está situado junto à crista da arriba com cerca de 50m de altura, cortada em alternâncias de calcários margosos e margas cretácicas (Albiano-Cenomaniano), que inclinam cerca de 2º para sul, com fracas características resistentes e muito susceptíveis à desintegração granular, à erosão superficial e à ocorrência de quedas de blocos e de escorregamentos planares. O sopé da arriba está coberto por depósitos de blocos e terras resultantes da evolução da escarpa e imediatamente a sul deste local, subsiste ainda encostado à arriba, depósito de materiais deslocados por escorregamento recente, sobre o qual está apoiado carreiro de pé posto que dá acesso difícil à praia.

Da presença de abundantes indícios de instabilidade da arriba deduz-se que o parque de estacionamento está localizado em zona de risco, que pode ser minimizado pelo recuo, para o interior, do limite oeste do parque, para uma distância mínima à crista da arriba correspondente a metade da altura da arriba no local.

b) Escadas de acesso à praia

Esta estrutura de madeira foi construída depois de Setembro de 1996, visto que não figura nas fotografias aéreas dessa data, sobre o caminho de pé posto referido no ponto anterior e sofreu degradação quase imediata no Inverno seguinte.

A grande instabilidade destas arribas leva a desaconselhar a tentativa de construção de estruturas de acesso rígidas. Em alternativa, pretendendo-se assegurar acesso à praia, sugere-se que antes de cada época balnear, seja realizada limpeza e regularização do caminho de pé posto (exemplo: escavação de degraus nas camadas mais brandas), complementadas com a instalação de "corrimão" de corda, apoiado em pequenos pilares rígidos. Estes elementos melhorarão a segurança do acesso à praia relativamente à situação do caminho de pé posto simples, sem contudo necessitar o considerável dispêndio económico associado à reconstrução de uma estrutura rígida como as escadas de madeira, que tem ainda o inconveniente de, dada a elevada instabilidade da arriba, terem período de vida útil excessivamente curto.

3 - Praia do Magoito

O esporão rochoso onde estão situados os parques de estacionamento, um apoio de praia e o acesso à praia, é essencialmente constituído por calcários e calcários margosos do cretácico (Albiano-Cenomaniano), que inclinam cerca de 4º para oeste. No bordo sul do promontório, ocupando paleovale escavado nos terrenos cretácicos ocorre espesso depósito de duna consolidada, que forma a quase totalidade da escarpa onde está situado o acesso pedonal à praia.

As formações cretácicas referidas tem apreciável resistência à erosão. Porém, tal como é corrente na generalidade das arribas, a ocorrência de fenómenos de instabilidade é relativamente frequente, nomeadamente a queda de blocos.

As estruturas existentes junto à crista da arriba, o Forte de Magoito, um apoio de praia, dois parques de estacionamento e um segmento de estrada encontram-se em zona de risco associado à evolução secular das arribas.

Em consequência, e atendendo ao elevado interesse do local, propõe-se que o problema seja analisado em estudo geotécnico de pormenor, tendente à identificação das situações de instabilidade existentes e ao projecto de soluções de correcção adequadas.

Dado que a duna consolidada constitui local de elevado interesse científico e didáctico na área das geociências, e que a sua preservação é tarefa fundamental na zona, propõe-se que o estudo geotécnico a realizar seja articulado com um projecto de recuperação e valorização deste monumento natural. Para além destes aspectos, o estudo geotécnico deve necessariamente incluir:

- Caracterização do maciço, com particular incidência sobre o levantamento de pormenor e análise da compartimentação que o afecta (estratificação, famílias de fracturas, falhas, filões) e caracterização dos materiais (rocha e solo);
- Levantamento e análise dos factores de instabilidade existentes;
- Análise de estabilidade das zonas instáveis;
- Definição de medidas de correcção de zonas instáveis, de eventual tratamento da arriba e de reposicionamento dos limites do lado do mar das estruturas actualmente existentes.

Relativamente à possibilidade de ocupação por construções, e de modo a precaver os fenómenos de instabilidade que possam, a longo prazo, afectar a crista da arriba e as zonas próximas, propõe-se a criação de:

- Uma faixa de risco associada à evolução das arribas, com largura medida na horizontal e perpendicularmente ao seu bordo superior, igual à altura livre da arriba adjacente;
- Uma faixa de protecção adicional, de largura igual à da faixa de risco e contada para o interior desta.

A faixa de risco corresponde à zona que presumivelmente pode ser directamente atingida por recuos da arriba, enquanto a faixa de protecção se destina a minimizar sobrecargas sobre o maciço que possam acelerar a instabilização da arriba e a assegurar que, quando ocorrer um recuo que afecte a faixa de risco, pelo menos uma nova faixa de risco possa ser definida, localizada mais para o interior.

Nas faixas de risco e de protecção deve ser interdita a construção. Em consequência as faixas de risco e protecção devem ser retiradas da área urbana prevista no local mas ainda não ocupada.

A decisão sobre o destino do apoio de praia localizado na parte superior da arriba, sobre a duna consolidada deve ser ponderado em articulação com o projecto de recuperação e valorização da duna como monumento natural.

4 - Praia da Aguda

Arriba com altura da ordem de 50m cortada em terrenos margosos e calcários do cretácico (Albiano-Cenomaniano), cobertos no topo por duna consolidada.

O parque de estacionamento, o apoio de praia e a estrada estão situados em plena faixa de risco associada à evolução das arribas. Apesar de as observações realizadas no local não indicarem risco iminente, sugere-se a realização de estudo geotécnico de pormenor para avaliar a instabilidade da arriba no local e prever o reposicionamento destas estruturas mais para o interior, fora da faixa de risco.

5 - Azenhas do mar

a) Núcleo urbano

O limite oeste desta típica localidade está situado sobre a crista da arriba, que tem altura máxima da ordem de 40m. A manutenção deste lugar de grande interesse paisagístico deve passar pela elaboração de um estudo geotécnico de pormenor, com carácter de urgência, do qual resulte projecto de intervenção com a finalidade de assegurar a estabilidade da arriba e das construções adjacentes.

b) Miradouro

Neste local sugere-se a realização de estudo geotécnico de pormenor com a finalidade de delimitar as zonas e/ou blocos instáveis. Sugere-se que a solução de tratamento a adoptar se baseie na remoção de estruturas e restos de muros e pavimentos do miradouro, situados sobre blocos em risco, e reposicionamento dos limites do miradouro em zonas estáveis, não ameaçadas por risco eminente de derrocada.

6 - Praia das Mações

Existem várias construções e um troço de estrada em faixa de risco associada à evolução secular das arribas. De acordo com as condições geomorfológicas locais recomenda-se que este troço litoral seja mantido em observação, de forma a despistar a possibilidade de ocorrência de desmoronamentos eminentes, e que seja realizado um estudo geotécnico de pormenor para estabelecer as medidas de correcção/estabilização necessárias para assegurar a estabilidade e segurança de utilização da via de comunicação e do edificado.

As áreas abrangidas pela faixa de risco associada à evolução das arribas, com largura igual à das arribas adjacentes e onde não existirem construções, devem ser interditadas à construção e removidas do espaço urbano ou urbanizável.

7- Praia Pequena do Rodízio

Em todo o contorno da praia as arribas são constituídas por calcários e calcários margosos, alternando com margas acinzentadas. As camadas inclinam suavemente para sul, cerca de 2º.

Junto ao bordo superior da arriba existe caminho de terra largo, situado claramente na faixa de risco associada à evolução das arribas. Neste caso sugere-se que o trânsito de veículos seja limitado ao seu bordo mais interior, e que toda a zona seja mantida em observação com a finalidade de detectar indícios de desmoronamentos iminentes.

Existem algumas casas também situadas em faixa de risco, pelo que se recomenda que sejam também mantidas em observação.

O acesso à praia e um apoio de praia, localizados na face da arriba encontram-se em situação de risco iminente. A manutenção do apoio de praia actual deve estar condicionada à realização de trabalhos de consolidação da arriba a montante e a juzante.

Relativamente ao acesso automóvel, que é periodicamente afectado por escorregamentos de terreno, e tendo em atenção as fracas características geotécnicas dos terrenos, deve ser reposicionado de acordo com estudo geotécnico que defina a sua localização menos susceptível de sofrer destruição por fenómenos de instabilidade das arribas e de aterros que seja necessário construir. Considerando ainda as fracas características geotécnicas dos terrenos, sugere-se que o acesso seja provido de soluções de drenagem e escoamento superficial de águas pluviais, de forma a evitar infiltração excessiva no maciço e consequente instabilização. Sugere-se ainda que o acesso seja mantido sem pavimentação rígida, visto que esta seria rapidamente danificada e/ou destruída por assentamentos diferenciais e deslizamentos de terrenos.

8 - Praia Grande do Rodízio

Esta praia é limitada a norte por afloramentos rochosos compostos por calcários e calcários margosos, geralmente em camadas muito espessas, intercalados com margas acinzentadas, de idade cretácica (Cenomaniano), que inclinam suavemente para sul. Sobre estas camadas rochosas está apoiado o Hotel e a piscina, em posição sobranceira ao mar. A resistência dos materiais do substrato e a obra construída asseguram a estabilidade. A manutenção e



serviçabilidade daquelas estruturas deve, naturalmente passar por inspecções periódicas, de forma a prevenir eventuais situações de ruína eminente que possam ocorrer.

Para sul do Hotel, e ao longo de cerca de 550m, a praia alta está limitada do lado de terra por paredão e enrocamento, sobre o qual existe acesso automóvel asfaltado, encostados ao sopé da antiga arriba. Os enrocamentos prolongam-se ainda cerca de 120m para sul, existindo do lado do mar dois apoios de praia.

Neste caso, e visto que a encosta deixou de ser actuada no sopé pelo mar, a sua evolução está apenas dependente dos agentes sub-aéreos (precipitação, escorrência superficial, percolação no maciço, alteração e descompressão superficial), que podem no entanto ser suficientes para desencadear a ocorrência de movimentos de massa de vertente, tanto mais que a encosta é, em grande parte composta por terrenos oligocénicos, com fracas características resistentes.

Apesar da encosta estar em grande parte coberta por vegetação, subsistem vestígios de escorregamentos de terras de dimensões consideráveis, que sugerem a possibilidade de reactivação futura ou a possibilidade de ocorrência de novos movimentos. Atendendo a estas observações, ao facto de existirem cortes frescos na vertente e à presença do acesso à praia e estacionamento, apoios de praia na base da vertente, e casas dispersas na parte superior da encosta, recomenda-se a realização de estudo geotécnico que abranja a totalidade da praia e da zona envolvente, para identificar de forma sistemática as situações de instabilidade e projectar as soluções de correcção/estabilização necessárias. Atendendo às condições geomorfológicas locais, ao substrato geológico e à ocupação relativamente pouco densa sugere-se que as medidas de estabilização a utilizar sejam essencialmente do tipo correctivo, tendencialmente mais económicas e com maiores probabilidades de bom comportamento a longo prazo do que estruturas de contenção rígidas.

Os apoios de praia existentes na parte sul da praia, estão situados na praia alta e eventualmente sujeitos à acção do mar em épocas de temporal. É porém de considerar que, numa utilização essencialmente estival, os riscos envolvidos para os utilizadores tendem a ser muito reduzidos.

No extremo sul da praia, em camadas do Cretácico inferior com atitude quase vertical, existem pegadas de dinossáurios. Dado o interesse deste tipo de ocorrências, recomenda-se a realização de estudo com a finalidade de preservar e valorizar este monumento geológico.

9 - Praia da Adraga

Existem um apoio de praia e um parque de estacionamento junto ao troço terminal da Ribeira da Maceira, na sua margem esquerda. O apoio de praia está encostado a encosta escarpada cortada em rochas calcárias de idade jurássica.

A localização das estruturas implica algum risco, por se encontrarem no leito de inundação da ribeira e pela possibilidade de ocorrência de fen menos de instabilidade na encosta adjacente. Estes riscos não parecem porém particularmente gravosos, pelo que se recomenda que o local seja mantido em observa o, de forma a detectar atempadamente situa es de ruína ou risco iminente.

Cerca de 300m a SSE da praia, sobre a arriba, existe grande algar de abatimento nas rochas calcárias jurássicas. Dado o interesse geológico desta estrutura e os riscos que comporta para a circula o na sua vizinhança, recomenda-se que a abertura do algar seja vedada e seja provida de varanda que permita a sua observa o segura. Estes dispositivos devem ser completados com painéis explicativos sobre a g nese e desenvolvimento daquela estrutura geológica.

10 - Azóia-Figueira do Guincho

Existem várias casas dispersas em situa o relativamente próxima do topo das encostas com declive acentuado cuja parte inferior   truncada pelas arribas. A distância considerável a que se encontram da arriba activa e as boas características geotécnicas e muito elevada resistência das rochas eruptivas do maciço de Sintra levam a considerar que o risco associado   evolu o das arribas   diminuto para as constru es existentes. Recomenda-se apenas que a zona seja mantida em observa o, para identificar em tempo útil situa es de risco iminente que possam vir a ocorrer.

11 - Sector Guincho-Cascais

a) Praia do Guincho

Sobre as arribas situadas a sul da praia existem vários equipamentos hoteleiros instalados sobre as arribas em localiza o de risco relativamente ao seu recuo secular. Apesar da elevada resistência das rochas que compõem as arribas, recomenda-se que a zona seja mantida em observa o de forma a permitir identificar situa es de risco ou ruína iminente e prever as medidas de correc o/estabiliza o necessárias.

A estrada que liga o Guincho à Malveira corta uma zona de duna activa. Recomenda-se neste caso que o estacionamento ao longo da estrada, necessário pelo grande afluxo de utentes da praia em fins de semana e em período estival, seja delimitado por barreiras fixas que não impeçam o trânsito eólico das areias. É também recomendável a limpeza periódica da estrada e colocação das areias ao longo do seu limite sul.

Dado corresponderem a património edificado de valor histórico, recomenda-se a recuperação, ou pelo menos que se assegure manutenção básica do Forte do Guincho e do Forte da Cresmina, de forma a precaver situações de ruína iminente.

b) Litoral Guincho-Cascais

Ao longo deste troço litoral a estrada Guincho-Cascais encontra-se muito próxima da arriba, em particular nos seguintes locais com coordenadas UTM:

- 29S MC 585 860;
- 29S MC 580 852;
- 29S MC 584 844;
- 29S MC 589 841;
- 29S MC 595 837;
- Sector compreendido entre 29S MC 603 833 e 29S MC 609 833;
- Sector compreendido entre a Guia e a Boca do Inferno.

Ao longo do troço costeiro existem ainda construções também situadas na faixa de risco associada à evolução das arribas.

Atendendo à geralmente elevada resistência dos materiais que compõem as arribas e à sua muito baixa taxa de evolução, decorrente da muito baixa frequência de movimentos de massa de vertente identificados no último meio século no sector, recomenda-se que as referidas situações sejam alvo de inspecção pormenorizada e acompanhamento periódico, para permitir identificar situações de risco ou ruína iminente e prever as medidas de correcção/estabilização necessárias.

12 - Sector a norte da Costa da Caparica

Neste sector existem várias estruturas de apoio à praia em eventual situação de risco decorrente de galgamento oceânico. Trata-se porém de problema de grande complexidade, em parte pela localização adjacente à embocadura do Tejo, e muito dependente das condições da

dinâmica sedimentar na zona. Em consequência recomendou-se em fases anteriores do Plano proceder à elaboração de estudo sobre a dinâmica sedimentar na região, e em função dos resultados deste projectar as medidas de correcção/estabilização que permitam uso seguro e ambientalmente equilibrado deste troço costeiro sujeito a intensa utilização estival.

Encontra-se actualmente em curso o “Estudo de Reabilitação das obras de defesa costeira e de alimentação artificial na Costa da Caparica”, elaborado para o INAG pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, que equaciona a necessidade de alimentação artificial das praias como medida de aumento da capacidade balnear e que define as obras marítimas necessárias à estabilização do trecho de costa.

A área de intervenção do estudo inicialmente abrangia a frente de mar da Costa da Caparica e a praia imediatamente a sul foi posteriormente estendida à zona da praia de S. João, até à Cova do Vapor.

O estudo propõe o prolongamento dos esporões EC2, EC4 e EC6, EV2 e EV1, de acordo com o que se encontra identificado na Figura em anexo, fornecida pelo INAG, para além da reabilitação dos restantes esporões e defesa aderente existentes.

De acordo com informações obtidas junto do INAG, o estudo, actualmente em curso, proporá, também a alimentação artificial do referido trecho, de que não existe à data projecto. Supõe-se que o enchimento será efectuado até à cabeça dos esporões, à custa de sedimentos provenientes de manchas de empréstimo localizadas à profundidade de 20m (ZH), num total de dois milhões de metros cúbicos. Não se conhece a cota do areal. O projecto incluirá o reperfilamento do cordão dunar em S. João da Caparica.

Recomenda-se que o projecto inclua a monitorização da intervenção de alimentação artificial, uma vez que se encontra em presença de processos naturais complexos e estocásticos, difíceis de prever, com eventuais impactes nas zonas adjacentes sob jurisdição ou de utilização portuária. Por este motivo, e também pelo intervalo temporal associado à implementação deste projecto, optou-se por manter a delimitação das faixas de risco com base na situação do levantamento topográfico disponível. Também se recomenda que a alimentação artificial deste sector seja articulada com as necessidades de dragagem do passe da barra à profundidade requerida pelo Porto de Lisboa.

As intervenções propostas no âmbito destes estudos poderão vir a ter implicações futuras no ordenamento balnear das praias do Concelho de Almada, que terá que ser re-avaliado.

13 - Costa da Caparica

Neste sector, para além de estruturas de apoio às praias existe o núcleo urbano em possível situação de risco. A análise deste sector deve ser integrada no anterior e também no seguinte, pelas implicações drásticas que podem decorrer de intervenções pontuais e desinseridas do

contexto dos problemas de dinâmica sedimentar do terço norte do arco litoral compreendido entre a Cova do Vapor e o Cabo Espichel.

14 - Sector a sul da Costa da Caparica

A tratar conjuntamente com os dois sectores anteriores, visto pertencerem à mesma unidade fisiográfica.

15 - Fonte da Telha

Neste local existe forte ocupação humana, desordenada, com núcleos urbanos, casas dispersas, vias de comunicação e estruturas de apoio às praias em situação de risco e de degradação urbanística. A presença da arriba fósil (corresponde com maior rigor a uma arriba inactiva), que tende a evoluir pela acção dos agentes sub-aéreos como escarpa talhada em terrenos brandos, induz naturalmente riscos para estruturas situadas na proximidade da crista, na face exposta e junto ao sopé. Por outro lado, as estruturas situadas mais próximo da linha de costa podem estar sujeitas a risco de galgamento oceânico.

Em virtude do grande número de problemas envolvidos nesta zona, é fortemente recomendável que a sua análise e tratamento sejam efectuados de forma integrada, a pormenorizar com a elaboração do respectivo plano de praia

16 - Lagoa de Albufeira

Existem estrada, estacionamento e apoios de praia em eventual situação de risco relativamente à possibilidade de ocorrência de galgamento oceânico. É todavia de notar que esta possibilidade parece relativamente remota no caso das estruturas situadas para o interior do cordão de dunas frontais, pela sua robustez e pela disponibilidade sedimentar na zona. Relativamente aos troços de arriba inactiva existentes, o seu pequeno desenvolvimento e reduzido declive leva a que não sejam de considerar riscos muito significativos para a ocupação próxima do sopé.

17 - Praia do Moinho de Baixo

Apoio de praia localizado sobre pequena elevação de terreno junto à praia. Apesar de terem sido registada taxa de recuo das arribas adjacentes de cerca de 0,8m/ano, os riscos relacionados com a evolução das arribas são directamente dependentes da erosão marinha em épocas de temporal. No entanto, a robustez do areal e a sazonalidade da utilização do referido apoio não tornam muito elevados os riscos associados a galgamento oceânico.

Neste local são de considerar medidas tendentes à conservação do leixão destacado existente na praia, talhado em arenito fracamente cimentado de idade miocénica, bem assim como as duas diminutas lagunas correspondentes às desembocaduras das ribeiras da Amieira e das Lages.

18 - Praia das Bicas

A cerca de uma centena de metros da crista da arriba existe um parque de campismo, que não está porém em zona de risco associada à evolução das arribas, em virtude de os valores disponíveis de taxa de recuo serem da ordem de 0,1m/ano. Recomenda-se que não seja permitida a construção e ocupação da zona envolvente da grande ravina existente no local, em particular junto a cabeceira, propondo-se a adopção de uma faixa de risco nos flancos da ravina de pelo menos 50m, faixa esta que deve ser prolongada até 100m para montante da cabeceira, na direcção do troço inicial da ravina. Estruturas existentes nesta faixa devem ser reposicionadas ou se tal não for exequível, mantidas em observação para identificar situações de risco iminente.

19 - Envolvente do Cabo Espichel

Nesta zona existe essencialmente património edificado e património natural que devem ser preservados e valorizados.

No património edificado conta-se o conjunto correspondente à N^a. Senhora do Cabo, da capelinha próxima situada sobre a crista da arriba, e do forte da Baralha situado também sobre a crista da arriba e muito degradado. As duas últimas estruturas estão em situação de risco, sendo recomendável proceder a estudos que permitam avaliar a estabilidade do edificado e que deverão ser articulados com eventuais medidas de recuperação.

Como património natural, e para além de todo o conjunto das arribas da zona do cabo, que constituem excelentes cortes naturais das formações do Cretácico e do Jurássico superior, salientam-se a pegadas de dinossáurio da praia de Lagosteiros, com evidente interesse geológico e paleontológico, e a gruta do Fojo dos Morcegos, de grande interesse arqueológico, geológico e biológico. A preservação e eventual valorização deste património natural (incluindo possibilidade de visita) deverá ser objecto de estudos específicos que não cabem no âmbito do POOC.

20 - Sesimbra

A estrada de acesso ao Forte do Cavalo, a poente de Sesimbra e algumas casas dispersas na zona a nascente desta localidade estão situadas em zona de risco relacionada com a evolução

das arribas a longo prazo. Em virtude das condições geomorfológicas serem particularmente desfavoráveis, a análise da estabilidade destas estruturas deve ser objecto de estudo geotécnico que permita tomar as opções mais razoáveis em termos de segurança, e nos casos em que tal se mostre indispensável, proceder a correcções de traçado ou à definição de medidas de correcção/estabilização.

21 - Portinho da Arrábida

A nascente desta localidade existem casas isoladas em zona de risco junto à crista da arriba e a estrada de acesso à praia está também em zona de risco de instabilidade de vertentes, na face da arriba. Tendo em conta as condições locais, recomenda-se a realização de estudos geotécnicos com vista à identificação das situações de risco iminente e projecto das soluções de correcção/estabilização necessárias.

A estrada Portinho-Figueirinha está também em situação de elevado risco, fundamentalmente pela queda de blocos da escarpa adjacente. Neste caso é também recomendável proceder aos necessários estudos de pormenor que permitam minimizar os riscos a que o trânsito nesta via implicam, visto que as condições geomorfológicas locais não permitem a adopção de soluções desprovidas de risco de movimentos de vertente.

II - Caracterização de áreas críticas: monumentos naturais

1 - Lomba dos Planos

Trata-se de local onde ocorre extenso afloramento de rochas eruptivas, basálticas, cortado pelas arribas, onde se podem observar estruturas notáveis como a disjunção prismática, particularmente bem evidente na plataforma de abrasão existente no sopé, formando pequena "calçada de gigantes".

Este afloramento tem sido objecto de exploração por uma pedreira e o local está bastante degradado sob o ponto de vista paisagístico. O elevado interesse geológico do local deve, em consequência ser salvaguardado, por meio de acções de recuperação da pedreira, a definir após a realização de estudo que inventarie locais e afloramentos com interesse, a serem preservados e valorizados.

2 - Duna consolidada da Praia do Magoíto

(ver l. 3)



3 - Pegadas de dinossáurios da Praia Grande do Rodízio

(ver I. 8)

4 - Algar de abatimento a sul da Praia do Cavalo

(ver I. 9)

5 - Cabo da Roca

Trata-se de zona de grande interesse paisagístico, geomorfológico (observação da morfologia das arribas; depósitos de grandes desmoronamentos; praias de calhau) e geológico (rochas do maciço eruptivo de Sintra; depósitos de vertente; vestígios de praias levantadas), para além de constituir o ponto mais ocidental da Europa. A circulação pedestre junto à escarpa de grande altura é arriscada, sendo recomendável a instalação de percursos de passeio marcados, e de painéis explicativos sobre os variados motivos de interesse do local.

6 - Lagoa de Albufeira

Trata-se de estrutura lagunar notável na costa portuguesa e também zona húmida de grande interesse biológico. A sua conservação ambiental é fundamental e deve ser objecto de estudos e intervenções que minimizem os importantes impactos antrópicos ainda actualmente existentes.

7 - Envoltente do Cabo Espichel

a) Pegadas de dinossáurios da Praia de Lagosteiros

(ver I.19)

b) Gruta do Fojo dos Morcegos

(ver I.19)

6 - DEFINIÇÃO DE FAIXAS DE RISCO E DE PROTECÇÃO (FAIXAS DE SALVAGUARDA)

6.1 - DEFINIÇÃO DE FAIXAS DE RISCO E DE PROTECÇÃO DO LITORAL COM ARRIBAS

6.1.1 - Metodologia utilizada

Com o objectivo de fornecer instrumentos de trabalho para a gestão da orla costeira, e tendo em atenção as especificidades e os riscos associadas à evolução das arribas, propõem-se faixas de risco, ao longo do sopé e da crista dos taludes, e ainda faixas de protecção adicionais, situadas para o interior da faixa de risco adjacente ao bordo superior das arribas.

Estas faixas foram estabelecidas de acordo com informação pré-existente sobre ocorrência de movimentos de massa de vertente em arribas na orla costeira abrangida pelo POOC, obtida de acordo com métodos descritos por Marques (1997a). Esta informação, que tinha já sido divulgada de forma muito resumida em Marques (1997b) e em Sobreira e Marques (1994) diz respeito ao intervalo de tempo compreendido entre 1947 ou 1958 (datas das coberturas aéreas mais antigas) e 1989/90. Pela morosidade deste tipo de estudos, totalmente incompatível com os objectivos, âmbito e prazos de execução do POOC, foram apenas realizados novos estudos comparativos sumários em zonas críticas ou onde a existência de edificações ou vias rodoviárias torna mais sensíveis os problemas produzidos pelos fenómenos de instabilidade de taludes.

Para além da informação relativa ao recuo ocorrido no último meio século, foram ainda consideradas a estrutura geológica e as condições geomorfológicas de cada troço costeiro, bem assim como a existência de indícios de movimentos de massa de vertente anteriores a 1947, mas com dimensões superiores às dos registados no inventário acima referido. Foram ainda utilizadas as informações colhidas em reconhecimentos de campo e no conhecimento prévio da geologia e de alguns problemas geotécnicos do troço costeiro em análise.

Para além dos elementos referidos, considerou-se um horizonte temporal de previsão pelo menos da ordem de grandeza da duração das obras de engenharia, ou seja de cerca de meio século.

As faixas de risco e protecção propostas no presente estudo enfermam inevitavelmente de limitações, pelos condicionalismos que envolvem a complexa problemática da evolução das arribas e por dificuldades de ordem prática impossíveis de superar no estado actual dos conhecimentos. Aquelas limitações e condicionalismos têm que ser necessariamente tidos em conta para uma correcta utilização da informação contida no presente estudo, que só deve ser realizada por técnicos com formação adequada, constituem parte integrante da delimitação objectiva no terreno das faixas de risco e de protecção, e compreendem os seguintes aspectos:

a) A informação prévia sobre a faixa costeira abrangida pelo POOC, disponível em relatórios ou em trabalhos publicados, é muito reduzida pelo que as recomendações contidas no presente estudo são baseadas fundamentalmente em dados inéditos, completados por observação pontuais realizadas no decurso da elaboração do POOC. As manifestas deficiências da informação disponível tornam absolutamente indispensável a realização futura de estudos de base que permitam clarificar e/ou melhorar as recomendações que agora se apresentam.

b) O carácter descontínuo e aleatório, tanto no espaço como no tempo, da ocorrência dos eventos de recuo das arribas, leva a admitir que os intervalos de tempo ao longo dos quais foi realizada a monitorização da evolução das arribas pode ser insuficiente para caracterizar de forma totalmente segura a sua evolução futura. Em consequência, e apesar de na definição das faixas de risco e protecção terem sido consideradas as hipóteses de rotura prováveis e máximas, não é possível, no estado actual dos conhecimentos, assegurar que não ocorram recuos superiores aos esperados, desencadeados por eventos extremos como sismos, tsunamis, temporais no mar e chuvas, de intensidade absolutamente excepcional. Estes eventos extremos podem ainda ocorrer associados, como por exemplo um sismo de muito elevada intensidade com o subsequente tsunami, tal como sucedeu em 1755.

c) A grande extensão da orla costeira abrangida pelo POOC tornou impraticável a realização de reconhecimentos e análises pormenorizadas em todos os locais. Por este facto, optou-se por considerar um critério geral indicador da largura das faixas de risco e das faixas de protecção, com valor igual à altura da arriba adjacente, que foi em vários troços adaptado às condições geomorfológicas locais.

Com efeito, tendo em atenção a informação disponível sobre a tipologia e características dimensionais dos eventos de recuo (desmoronamentos, escorregamentos) registados no último meio século nas arribas da área de intervenção do POOC Sintra Sado, a largura das faixas de risco e de protecção igual à altura das arribas adjacentes, é ajustado tendo em atenção a geometria actual das arribas e a inclinação mínima provável para as superfícies de rotura, deduzida a partir do conhecimento existente sobre o comportamento em termos de parâmetros residuais dos terrenos envolvidos.

Este critério geral foi alterado em duas circunstâncias distintas:

I - Nos casos em que as características de resistência e de compartimentação dos maciços rochosos são claramente mais favoráveis do que na situação geral considerada, a que se associam na maioria dos locais considerados, alturas de arriba muito elevadas. Nestes casos optou-se pela definição de faixas de largura constante, independente da altura das arribas, mas

capazes de absorver os movimentos de vertente de dimensão máxima que possam ocorrer nos troços a que se referem.

II - Nos casos em que, à escala temporal de duração das obras de engenharia, o recuo das arribas se processará plausivelmente por vários movimentos de massa de vertente, e que correspondem a arribas compostas por materiais brandos. Nestes casos optou-se também pela definição de faixas de risco e de protecção de largura fixa, independente da altura das arribas, e que foi baseada no recuo registado no último meio século. Nestes casos, em que o recuo das arribas é fortemente dependente da dinâmica sedimentar litoral, qualquer obra costeira que venha a ser realizada implicará necessariamente a revisão da previsão do recuo das arribas, sem o que poderão ocorrer desastres e erosões aceleradas, como sucedeu na região de Quarteira, no Algarve, na sequência da construção da marina de Vilamoura e das obras costeiras de Quarteira.

Os troços costeiros onde foram consideradas faixas de risco e protecção de tipo I, foram:

- Praia da Ursa - Ponta da Abelheira;
- Ponta Alta (Crismina) – Ponta da Alpendurada;
- Praia dos Lagosteiros – Serra da Azóia;«
- Falésia (a nascente de Sesimbra) – poente da Praia de Alpertuche;
- Praia de Alpertuche – Portinho da Arrábida
- Galápos – Figueirinha
- Figueirinha - Outão

O troço costeiro onde foram consideradas faixas de risco e protecção de tipo II, foi o correspondente à zona situada entre a Boca Velha e o Galherão (Lagoa de Albufeira).

É ainda de notar que, pela escala da análise realizada, nos planos de praia as faixas de risco e de protecção foram ajustadas às condições geológicas e geotécnicas locais, com a finalidade de assegurar que os máximos eventos de recuo possam ser totalmente absorvidos pelas faixas de risco.

Apesar de os valores propostos serem ajustados à maioria dos locais face à informação disponível, existe localmente a hipótese de ocorrência de situações geológicas e geotécnicas mais favoráveis, que permitam definir faixas de menor dimensão. A definição das faixas de risco e/ou protecção nestas circunstâncias carece de estudos geológicos e geotécnicos de pormenor, que devem incluir:

- análise de estabilidade dos taludes, estática e dinâmica, incluindo a influência das sobrecargas correspondentes às edificações projectadas e solicitações sísmicas;
- previsão da erosão marinha de sopé e dos seus efeitos sobre a estabilidade geral das arribas;
- análise da eventual influência das intervenções previstas sobre as condições hidrogeológicas, nomeadamente no escoamento superficial de águas pluviais, no fluxo de água no interior do maciço, na criação ou, pelo contrário, impermeabilização de zonas de infiltração; possibilidade de ocorrência de ravinamentos e/ou de erosão interna no maciço.

d) A definição de uma faixa de protecção suplementar, do lado de terra da faixa de risco adjacente à crista das arribas resultou da necessidade de condicionar a instalação de sobrecargas na vizinhança imediata das arribas, que pudessem ter influências nefastas sobre a estabilidade das mesmas, e das quais resultariam condições de instabilidade muito mais acentuadas do que se não existisse influência antrópica significativa. Por outro lado, caso ocorra um recuo num dado local, que abranja a totalidade de faixa de risco, ficam ainda asseguradas condições para que pelo menos uma nova faixa de risco possa ser mantida sem ocupação significativa.

e) Pelas características inerentes à ocorrência de movimentos de massa de vertente em arribas, de carácter essencialmente aleatório e localizado no espaço e no tempo, não pode considerar-se que num dado horizonte temporal, toda a faixa de risco seja afectada por eventos de recuo. É porém provável, que a ocorrência destes eventos de recuo afectem apenas a faixa de risco.

f) As faixas não são fixas no espaço, e devem deslocar-se à medida que as arribas vão recuando, o que implica a revisão periódica dos limites físicos, no terreno, das faixas de risco e protecção.

g) Não foram tidas em conta eventuais limitações ao uso decorrentes da presença de cordões de dunas situadas sobre as arribas, de biótopos ou biocenoses específicas e de outros valores, históricos ou paisagísticos, a preservar.

6.1.2 Critérios e definições

Propõem-se os seguintes critérios e definições para o litoral com arribas abrangido pelo POOC Sintra-Sado:

- A face das arribas corresponde sempre a localização de risco. A ocupação destas, por construções ou por acessos ao litoral deve ser apoiada em estudos geotécnicos de pormenor.

- **Faixa de risco adjacente ao sopé das arribas:** Largura da faixa de risco adjacente à base das arribas que corresponde às áreas que podem ser atingidas por quedas de blocos e por detritos de outros movimentos de massa de vertente, medida a partir do sopé da arriba, incluindo depósitos de sopé pré-existentes, na horizontal e em direcção perpendicular ao contorno plano das arribas. Esta faixa é expressa em termos de largura fixa ou dependente da altura da arriba adjacente.

Esta faixa deve ser evitada em termos de ocupação permanente por estruturas, nomeadamente apoios de praia, pelos riscos de destruição por materiais caídos da arriba. No entanto, pelas reduzidas dimensões de algumas praias é de prever que esta faixa de risco possa abranger a totalidade da praia seca. Nestes casos a implantação de estruturas na faixa de risco só deverá ser efectuada após estudo sobre as condições geológicas, geomorfológicas e geotécnicas locais, que analisem a probabilidade de ocorrência e dimensão dos movimentos de massa de vertente que possam afectar as arribas, bem assim com a extensão de praia que possa ser atingida pelos detritos daqueles movimentos.

Nas zonas abrangidas por esta faixa de risco em praias de uso balnear, propõe-se a instalação de sinalização adequada, que possa servir de alerta para os utentes para o perigo resultante da evolução das arribas adjacentes.

- **Faixa de risco adjacente à crista das arribas:** Largura da faixa de terreno adjacente à crista das arribas ou das vertentes viradas ao mar, que corresponde à zona terrestre que pode ser afectada por movimentos de massa de vertente num horizonte temporal da ordem de grandeza de pelo menos meio século, medida a partir da crista para o interior, na horizontal e em direcção perpendicular ao contorno plano das arribas, e definida como faixa de largura constante ou dependente da altura da arriba adjacente.

Nesta faixa não devem ser erigidas estruturas ou edificações com carácter permanente. Nos casos em que existam já edificações na faixa de risco, aconselha-se a sua remoção ou recuo para zonas mais seguras. Quando tal não for possível ou praticável, como sucede em áreas urbanas adjacentes às arribas, devem ser realizados estudos geotécnicos que avaliem das condições globais de estabilidade da arriba e, quando necessárias, proponham medidas de tratamento adequadas.

- **Faixa de protecção adicional:** Largura da faixa de terreno que acresce, do lado de terra, à faixa de risco adjacente à crista das arribas, medida a partir desta para o interior, na horizontal

e em direcção perpendicular ao contorno plano das arribas, e definida como faixa de largura constante ou dependente da altura da arriba adjacente.

Nesta faixa não devem ser erigidas estruturas ou edificações com carácter permanente. Nos casos em que existam já edificações na faixa de protecção, aconselha-se a realização de estudos geotécnicos que avaliem das condições globais de estabilidade da arriba.

- **Área com elevado risco de instabilidade de vertentes:** Área de risco não directamente enquadrável nas anteriores, que diz essencialmente respeito à situação particular do flanco sul da serra da Arrábida e a vertentes potencialmente instáveis, de evolução essencialmente sub-aérea. A ocupação destas áreas deverá ser restrita e carece de estudos geotécnicos de pormenor que avaliam as condições locais de estabilidade.

As faixas de risco e protecção do litoral abrangido pelo POOC Sintra-Sado estão definidas na tabela 1, em anexo, para os trechos de costa não abrangidos pelos Planos de Praia e identificados na Planta de Síntese. Nos restantes trechos as faixas de salvaguarda estão identificadas e constam dos Planos de Praia à escala 1:2000. Da importância desta questão decorreu a posterior delimitação, à escala 1:5000, das faixas de risco nas zonas urbanas em litoral de arriba não abrangidas por Plano de Praia, que se apresentam juntamente com os planos de praia que com essas áreas confinam

6.2 - DEFINIÇÃO DE FAIXAS DE RISCO E DE PROTECÇÃO DO LITORAL BAIXO E ARENOSO

Estudos de Base

O litoral baixo e arenoso da zona de intervenção é constituído essencialmente pelo trecho compreendido entre o esporão da Calha e a Praia do Moinho de Baixo. As restantes áreas de litoral baixo e arenoso pertencem ao domínio das praias encaixadas. Embora esse trecho tenha sido objecto de estudo aprofundado, conduzido no âmbito dos Estudos dos Problemas Litorais empreendidos na década de 1980², não foi possível deles usufruir por não se encontrarem disponíveis nos organismos oficiais.

Recorreu-se a estudos próprios, relativos a aspectos particulares da dinâmica litoral, designadamente "Transporte Litoral: Processos de erosão, transporte e deposição", (Barata, A. 1994), e a informação avulsa sobre o sector que confina com o Estuário do Tejo, isto é, o sector da Costa da Caparica.

² "Estudo dos Problemas Litorais entre a Cova do Vapor e o Cabo Espichel", elaborado em 1987 pela Proman, para a então Direcção Geral de Portos (DGP)

Estabilidade do trecho

O trecho de costa entre a Cova do Vapor e o Espichel tem-se revelado relativamente estável, com excepção do sector norte, na zona da Costa da Caparica. Este sub-sector está inserido num sistema de células de circulação de sedimentos de fundo associada à dinâmica própria da embocadura do Tejo, de que são traços mais salientes a Barra Sul e as Goladas.

Por força das interações permanentes entre as ondas e as correntes de maré nessa zona e como resultado de intervenções no interior do estuário, ocorreram nesse sector norte do trecho alterações morfodinâmicas em escalas temporais muito inferiores às que são características do resto do trecho para sul, sujeito essencialmente à acção das ondas. Enquanto neste último os processos de erosão têm sido sempre lentos, naquele os processos de erosão tiveram que ser contidos através de obras de protecção – campo de esporões da Costa da Caparica. O processo erosivo foi contido, não havendo na actualidade razões para distinguir esse sector do restante trecho. Salienta-se que o trecho a norte da Costa da Caparica se encontra sujeito a intensas alterações morfodinâmicas, não havendo obras de protecção costeira.

Faixas de risco e de protecção

Deste modo, são definidas para todo o trecho duas faixas, de risco e de protecção, com largura de 35 a 70 metros cada uma, que, em conjunto, englobam todas as zonas que, por inspecção do terreno, se consideraram como directamente ameaçadas pela acção do mar, ou aquelas áreas que se consideram necessárias para reter o avanço do mar, com o objectivo de contribuir para o equilíbrio morfodinâmico sedimentar das praias e sistema dunar.

a) Faixa de risco

Na metodologia seguida, a faixa de risco é definida a partir da cota de 7,5 metros referida ao Zero Hidrográfico (7,5m ZH), que equivale à cota de 5,5 metros referida ao Nível Médio do Mar ou cota topográfica (5,5m NM). Este limite excede em 1,5 metro o que é geralmente utilizado nos projectos de engenharia costeira para o galgamento, o qual resulta da soma da máxima altura de maré na orla costeira, 4 metros, com a semi-amplitude de uma onda de 4 metros, que se considera ser a máxima altura de onda susceptível de atingir uma praia de inclinação suave sem rebentar ao largo.

Para posterior delimitação sobre a informação topográfica disponível nos Planos de Praia, considerou-se a curva de nível de cota superior mais próxima, isto é: 8 metros (ZH) ou 6 metros (NM). Optou-se por seguir este critério na totalidade do POOC, mantendo assim a uniformidade de critérios.

b) Faixa de protecção

A faixa de protecção é adjacente à faixa de risco.

Na faixa de risco não deverá ser permitida qualquer construção; na faixa de protecção serão permitidas construções ligeiras e amovíveis.

Exceptuam-se, no entanto, as construções previstas em Plano de Praia ou UOPG e as seguintes situações em Solo Urbano:

- a) Obras de reconstrução, nomeadamente com incidência na estrutura resistente das edificações que, por acidente recente ou precariedade declarada, se devam realizar como intervenção de emergência, a qual deverá ser confirmada pelas entidades públicas directamente responsáveis pela área afectada;
- b) Acções de reforço estrutural ao nível das construções existentes, desde que não impliquem aumento de carga na faixa de risco;
- c) Obras de construção, reconstrução e ampliação que incidam em áreas que tenham sido ou venham a ser objecto de estudos pormenorizados sobre as características geológicas, geotécnicas e evolutivas da arriba e faixa de risco adjacente, desde que demonstrem claramente que se encontram asseguradas as condições de segurança exigidas para a ocupação humana dessas áreas;
- d) Obras destinadas à instalação de estacionamento, acessos e instalações amovíveis ou fixas, localizadas em sectores de arriba onde, através de acções de consolidação ou intervenções específicas, estejam asseguradas as condições de estabilidade da arriba em relação aos factores erosivos

Enunciam-se na Tabela 2, em anexo, os critérios para a delimitação das faixas de salvaguarda em litoral baixo e arenoso. As faixas assim delimitadas têm carácter de aplicação geral e aplicam-se nos trechos de costa não abrangidos pelos Planos de Praia e identificados na Planta de Síntese. Nos restantes trechos as faixas de salvaguarda estão identificadas e constam dos Planos de Praia à escala 1:2000. Quando nestes trechos o limite da faixa de protecção excede a área abrangida por Plano de Praia, aplicam-se os critérios enunciados na Tabela 2.

As faixas deverão ser periodicamente reavaliadas. A delimitação desta faixa pelo critério da cota permite a reavaliação da faixa em qualquer instante, em função de informação actualizada.

6.3 - FAIXAS DE RISCO EM PLANOS DE PRAIA

Nos planos de praia foram definidas e implantadas as faixas de risco e protecção, à escala 1:2000, compatibilizadas com os critérios acima definidos de acordo com a seguinte descrição:

1. Praia de S. Julião:

Arribas a norte da ribeira:

- Faixa de risco adjacente ao bordo superior da arriba: 1 x altura da arriba (cerca de 15m), com valor mínimo de 10m.
- Faixa de protecção adicional: 1 x altura da arriba, com valor mínimo de 10m.
- Faixa de risco no sopé: 1 x altura da arriba (10m)

Arribas a sul da ribeira:

- Faixa de risco adjacente ao bordo superior da arriba: 1 x altura da arriba, com valor mínimo de 10m.
- Faixa de protecção adicional: 1 x altura da arriba, com valor mínimo de 10m.
- Faixa de risco no sopé: 1 x altura da arriba

2. Praia do Magoíto:

Arribas a norte da ribeira:

- Faixa de risco adjacente ao bordo superior da arriba: 1 x altura da arriba, com valor mínimo de 10m.
- Faixa de protecção adicional: 1 x altura da arriba, com valor mínimo de 10m.
- Faixa de risco no sopé: 1 x altura da arriba.

Arribas a sul da ribeira:

- Faixa de risco adjacente ao bordo superior da arriba: 1 x altura da arriba, com valor mínimo de 10m.
- Faixa de protecção adicional: 1 x altura da arriba, com valor mínimo de 10m.
- Faixa de risco no sopé: 1 x altura da arriba

3. Praia da Aguda:

- Faixa de risco adjacente ao bordo superior da arriba: 1 x altura da arriba.
- Faixa de protecção adicional: 1 x altura da arriba.
- Faixa de risco no sopé: 1 x altura da arriba

4. Azenhas do Mar:

- Faixa de risco adjacente ao bordo superior da arriba: 1 x altura da arriba.
- Faixa de protecção adicional: 1 x altura da arriba.
- Faixa de risco no sopé: 1 x altura da arriba

5. Praia das Mações:

Arribas a norte da praia

- Faixa de risco adjacente ao bordo superior da arriba: 1 x altura da arriba.
- Faixa de protecção adicional: 1 x altura da arriba.
- Faixa de risco no sopé: 1 x altura da arriba

Arribas a sul da praia

- Faixa de risco adjacente ao bordo superior da arriba: 1 x altura da arriba.
- Faixa de protecção adicional: 1 x altura da arriba.
- Faixa de risco no sopé: 1 x altura da arriba

6. Praia Pequena do Rodízio:

- Faixa de risco adjacente ao bordo superior da arriba: 1 x altura da arriba.
- Faixa de protecção adicional: 1 x altura da arriba.
- Faixa de risco no sopé: 1 x altura da arriba

7. Praia Grande:

Na sequência do exposto na caracterização de áreas críticas, definiram-se taludes de evolução sub-aérea aos quais está associado algum risco.

Considera-se que as faces daqueles taludes são localizações de risco. Adicionalmente propõe-se a criação de uma faixa de risco/protecção com largura de 15m a contar da crista do talude, com a finalidade de evitar a instalação de sobrecargas com efeitos instabilizadores.

No limite sul da praia, e até à praia da Adraga propõe-se:

- Faixa de risco adjacente ao bordo superior da arriba: 0.7 x altura da arriba, com valor mínimo de 30m.
- Faixa de protecção adicional: 0.7 x altura da arriba.
- Faixa de risco no sopé: 1 x altura da arriba

8. Praia da Adraga:

Arriba que limita a praia a norte do acesso:

- Faixa de risco adjacente ao bordo superior da arriba: 0.7 x altura da arriba.
- Faixa de protecção adicional: 0.7 x altura da arriba.
- Faixa de risco no sopé: 1 x altura da arriba

Vertente que limita de NE o vale da ribeira:

- Faixa de risco/protecção adjacente ao bordo superior da vertente: 20m

Arribas para sul do acesso à praia:

- Faixa de risco adjacente ao bordo superior da arriba: 0.7 x altura da arriba, mínimo de 20m.
- Faixa de protecção adicional: 0.7 x altura da arriba.
- Faixa de risco no sopé: 1 x altura da arriba

9. Praia do Abano:

- Faixa de risco adjacente ao bordo superior da arriba: 1 x altura da arriba.
- Faixa de protecção adicional: 1 x altura da arriba.
- Faixa de risco no sopé: 1 x altura da arriba

10. Praia do Gulcho:

- Faixa de risco adjacente ao bordo superior da arriba: 1 x altura da arriba.
- Faixa de protecção adicional: 1 x altura da arriba.
- Faixa de risco no sopé: 1 x altura da arriba

11. Praia da Crismina:

- Faixa de risco adjacente ao bordo superior da arriba: 1 x altura da arriba.
- Faixa de protecção adicional: 1 x altura da arriba.
- Faixa de risco no sopé: 1 x altura da arriba

12. Praia da Lagoa de Albufeira-mar:

Arribas no limite sul da praia:

- Faixa de risco adjacente ao bordo superior da arriba: 30m.
- Faixa de protecção adicional: 30m.
- Faixa de risco no sopé: 1 x altura da arriba



13. Praia do Moinho de Baixo:

Para norte da praia, nas arribas dever-se-á contar com uma faixa de risco de pelo menos 30m acrescida de faixa de protecção de igual largura. Nas dunas deverão ser considerados valores de pelo menos o dobro dos considerados para as arribas.

Arribas a sul da Ribeira da Lage:

- Faixa de risco adjacente ao bordo superior da arriba: 50m.
- Faixa de protecção adicional: 50m.
- Faixa de risco no sopé: 1 x altura da arriba

14. Praia das Bicas:

Arribas a norte da ravina:

- Faixa de risco adjacente ao bordo superior da arriba: 50m.
- Faixa de protecção adicional: 50m.
- Faixa de risco no sopé: 1 x altura da arriba

Escarpas em torno da ravina:

- Faixa de risco adjacente ao bordo superior da arriba: 35m.
- Faixa de protecção adicional: 35m.

É de notar que, de acordo com Sobreira (1995) a ravina se terá formado após 1989.

Arribas a sul do acesso à praia:

- Faixa de risco adjacente ao bordo superior da arriba: 1 x altura da arriba.
- Faixa de protecção adicional: 1 x altura da arriba.
- Faixa de risco no sopé: 1 x altura da arriba

15. Praia da Califórnia:

Para oeste do extremo nascente da Av. 25 de Abril, o limite superior da praia está totalmente artificializado, não sendo de aplicar os conceitos de faixa de risco.

No terço nascente, a praia é limitada de terra por escarpa que trunca vertente de evolução essencialmente sub-aérea, que contém, por sua vez, algumas escarpas isoladas.

O forte declive do terreno e a presença de numerosos indícios de escorregamentos e quedas de blocos, alguns de grande dimensão mas que são na sua maioria anteriores a 1958, levam a

considerar a maior parte da encosta como faixa de risco. Porém, a delimitação que agora se propõe tem apenas carácter preliminar, dado que avaliação do risco mais detalhada só poderá ser efectuada em estudo geotécnico de pormenor.

16. Praia do Portinho da Arrábida:

Trata-se de situação particularmente delicada, em que toda a área está sujeita a forte perigosidade de movimentos de vertente. Para além dos troços de arriba, existem várias escarpas ao longo da encosta de onde se podem destacar grandes blocos de rocha, que depois rolam pelas encostas. Foram detectados vários indícios de ocorrências deste tipo, que inclusivamente provocaram danos consideráveis na estrada nacional 309-1, no km 9. A reforçar estas observações, é de notar que boa parte do contorno das vertentes que limitam a praia de Norte, correspondem a escarpa de antigo escorregamento, cujas características e possibilidade de reactivação se desconhecem.

De acordo com observações de terreno e interpretação de fotografias aéreas considerou-se toda a área presente no plano de praia a poente do acesso à mesma, como área de risco de movimentos de vertente.

Para nascente do acesso à praia considerou-se:

- Faixa de risco adjacente ao bordo superior da arriba: 0,5 x altura da arriba, com valor mínimo de 20m.
- Faixa de protecção adicional: 0,5 x altura da arriba, com valor mínimo de 20m.
- Faixa de risco no sopé: 1 x altura da arriba

As características particulares deste local levam a aconselhar vivamente a realização de estudos geotécnicos que permitam esclarecer e enquadrar o risco de movimentos de vertente, com forma de melhorar a definição e cartografia das zonas sujeitas a risco, bem como identificar e caracterizar as situações que devam ser alvo de medidas de correcção/estabilização.

Este local deve ainda ser sujeito a inspecções periódicas tendentes à identificação de blocos ou zonas instáveis que devam ser desmontadas.

Recomenda-se ainda a colocação de painéis explicativos alertando para os riscos envolvidos no uso do local.

17. Praia dos Galapinhos e Praia dos Galapos:

As praias e toda a zona envolvente estão em zona de risco de movimentos de vertente, em especial de quedas de blocos. Trata-se pois de locais cuja utilização presume sempre a aceitação implícita de risco.

Para poente da Praia do Galapinhos considerou-se:

- Faixa de risco adjacente ao bordo superior da arriba: 0,5 x altura da arriba, com valor mínimo de 20m.
- Faixa de protecção adicional: 0,5 x altura da arriba, com valor mínimo de 20m.
- Faixa de risco no sopé: 1 x altura da arriba

Envolvente das praias de Galapinhos e Galapos:

- Toda a encosta é zona sujeita a risco.
- Todo o areal está sujeito a risco de ser atingido por quedas de grandes blocos, em especial aquelas que tiverem origem na escarpa superior da serra da Arrábida, situada fora do limite do mapa.

As características particulares deste local levam a aconselhar vivamente a realização de estudos geotécnicos que permitam esclarecer e enquadrar o risco de movimentos de vertente, com forma de melhorar a definição e cartografia das zonas sujeitas a risco, bem como identificar e caracterizar as situações que devam ser alvo de medidas de correcção/estabilização.

Estes locais devem ainda ser sujeitos a inspecções periódicas tendentes à identificação de blocos ou zonas instáveis que devam ser desmontadas.

Recomenda-se ainda a colocação de painéis explicativos alertando para os riscos envolvidos no uso dos locais.

18. Praia da Figueirinha

Trata-se também de um local de risco elevado, ligado directamente à presença de uma escarpa com altura e declive elevados e com sinais de instabilidades recentes. Tal como no caso das praias de Galapinhos e Galapos, a utilização do local pressupõe riscos que não podem ser totalmente eliminados.

A zona onde estão localizados os apoios de praia é naturalmente de risco, por poder ser atingida por quedas de blocos da escarpa adjacente. No entanto, na zona desta praia não existem locais isentos de risco, pelo que serão de aceitar as actuais propostas. Tal como

proposto no plano de praia, recomenda-se vivamente a realização de estudos geotécnicos que permitam esclarecer e enquadrar o risco de movimentos de vertente, com forma de melhorar a definição e cartografia das zonas sujeitas a risco, bem como identificar e caracterizar as situações que devam ser alvo de medidas de correcção/estabilização.

Este local deve ainda ser sujeito a inspecções periódicas tendentes à identificação de blocos ou zonas instáveis que devam ser desmontadas.

Recomenda-se ainda a colocação de painéis explicativos alertando para os riscos envolvidos no uso do local.

6.2 - INTERVENÇÕES RELATIVAS À ALIMENTAÇÃO ARTIFICIAL DE PRAIAS

Para além das situações de risco acima identificadas ou em complemento a essa análise identificam-se algumas situações para as quais se poderiam propor outras intervenções de alimentação artificial de praias. Relativamente a este tipo de intervenção ela será justificável em zonas em que proporcione um aumento da protecção costeira ou reponha uma situação anterior do areal ou da configuração da costa e situar-se numa zona onde já existam e se mantenham na sequência do Plano, equipamentos ou apoios de praia que o justifiquem, não implicando impactes irreversíveis na dinâmica costeira ou na configuração da praia, ainda que durante a fase de implementação se tenham que considerar aspectos relacionados com a turbidez da água, a qualidade dos sedimentos. Este tipo de intervenção só será adequada em zonas com requisitos específicos relativamente aos processos costeiros: costa exposta a agitação marítima associada a baixo fluxo de energia, ocorrência de estruturas naturais ou artificiais de retenção do areal, ocorrência de zonas de empréstimo de material de granulometria adequada e suficientemente próximas. Considera-se assim duas zonas na área do Plano em que este tipo de intervenção poderia ser equacionado:

–Troço da Costa da Caparica abrangido pelo campo de esporões

No âmbito do programa POLIS poderá, desde que devidamente suportado no estudo de reformulação do campo de esporões, ser equacionada a realimentação de algumas praias, nomeadamente as mais erodidas.

Praia da Califórnia

No âmbito do respectivo plano de praia e desde que devidamente avaliados e ponderados os impactes sobre o ecossistema, será de encarar como possibilidade a realização de um enchimento artificial de areia para a Praia da Califórnia. É de toda a conveniência envolver a entidade que tutela o Porto de Sesimbra nesta solução, pelo facto de esta praia ter jurisdição dividida entre aquela entidade e o ministério responsável pela área do ambiente.

Bibliografia

- Marques, F.M.S.F. (1997a) As arribas do litoral do Algarve. Dinâmica, processos e mecanismos. Dissertação de Doutoramento, Universidade de Lisboa, 560 pp. (não publicado).
- Marques, F.M.S.F. (1997b) Evolução de arribas litorais: Importância de estudos quantitativos na previsão de riscos e ordenamento da faixa costeira. "Colectânea de Ideias sobre a Zona Costeira de Portugal", pp. 67-86. Associação EUROCOAST-PORTUGAL, Porto.
- Sobreira, F.G. (1995) - Estudo geoambiental do Concelho de Sesimbra. Dissertação de Doutoramento, Universidade de Lisboa, 345 pp..
- Sobreira, F.G. e Marques, F.M.S.F. (1994) The relevance of sea cliff retreat assessment in hazard estimation: an example in the western coast of Portugal. 7th. Int. Cong of the I.A.E.G., 5-9 Sept. 1994, Lisbon. Proc., v. 4, p. 3119-3123, A. A. Balkema.

Critérios para a definição de faixas de risco e de protecção do litoral com arribas em zonas não abrangidas por planos de praia.

TABELA 1 - Critérios para a aplicação de faixas de risco e de protecção do litoral com arribas em zonas não abrangidas por planos de praia. Valores em metros, contados da crista da arriba para o interior, em direcção perpendicular ao contorno da crista da arriba. Valores referidos à altura das arribas (H), definida pela cota da crista mais alta em cada local, ou correspondentes a faixa de largura fixa.

Sector costeiro com arribas	Largura da faixa de risco adjacente à crista da arriba (m)	Largura da faixa de protecção adicional (m)
Praia de S. Julião – Praia do Magoito	1,0 x H, com valor mínimo de 30 m	1,0 x H, com valor mínimo de 30 m
Praia do Magoito – Praia da Aguda	1,0 x H, com valor mínimo de 50 m	1,0 x H, com valor mínimo de 50 m
Praia da Aguda – Azenhas do Mar	1,0 x H, com valor mínimo de 40 m	1,0 x H, com valor mínimo de 40 m
Azenhas do Mar – Praia das Macãs	1,0 x H, com valor mínimo de 20 m	1,0 x H, com valor mínimo de 20 m
Praia das Maças – Praia Pequena	1,0 x H, com valor mínimo de 20 m	1,0 x H, com valor mínimo de 20 m
Praia Pequena - Praia Grande	1,0 x H, com valor mínimo de 20 m	1,0 x H, com valor mínimo de 20 m
Praia Grande – Praia da Adraga	0,7 x H, com valor mínimo de 35 m	0,7 x H, com valor mínimo de 35 m
Praia da Adraga – Praia da Ursa	0,7 x H, com valor mínimo de 50 m	0,7 x H, com valor mínimo de 50 m
Praia da Ursa – Ponta da Abelheira	100 m	100 m
Ponta da Abelheira – Praia do Abano	0,7 x H, com valor	0,7 x H, com valor

	mínimo de 20 m	mínimo de 20 m
Praia do Abano – Praia do Guincho	15 m	15 m
Praia do Guincho – Praia da Cresmina	15 m	15 m
Praia da Cresmina – Praia de Santa Marta	20 m	20 m
Praia da Fonte da Telha – Praia da Lagoa de Albufeira	1,0 x H, com valor mínimo de 20 m	1,0 x H, com valor mínimo de 20 m
Praia da Lagoa de Albufeira – Praia do Moínho de Baixo	30 m	30 m
Praia do Moínho de Baixo – Praia das Bicas	50 m	50 m
Praia das Bicas – Praia dos Lagosteiros	1,0 x H, com valor mínimo de 50 m	1,0 x H, com valor mínimo de 50 m
Praia dos Lagosteiros – Serra da Azóia (coordenadas UTM MP: 8500 5350)	100 m	100 m
Serra da Azóia - Sesimbra	0,5 x H, com valor mínimo de 30 m	0,5 x H, com valor mínimo de 30 m
Praia da Califórnia – Praia de Alpertuche	100 m	100 m
Praia de Alpertuche – Portinho da Arrábida	20 m	20 m
Galápos - Figueirinha	100 m	100 m
Figueirinha - Outão	100 m	100 m

Nota: Nos trechos compreendidos entre Galápos e o Outão as faixas identificadas correspondem a elevado risco de vertentes que se sobrepõe à faixa de risco das arribas.

Áreas adicionais de elevado risco de instabilidade de vertentes

- Praia da Samarra: Vertente sul da ribeira, desde a linha de água até à curva de nível dos 50m, e para além desta cerca de 15m. Vertente norte até à curva de nível dos 30m.
- Praia do Magoito - vertentes da ribeira: Para norte, da ribeira até à estrada; Para sul, da ribeira até à crista do talude (cota 90m).
- Ribeira da Mata (2km a sul da Azoia, Serra de Sintra): totalidade das vertentes a norte e a sul da ribeira.
- Serra da Azóia (coordenadas UTM MP: 8500 5350 até à envolvente da Praia da Mijona - poente de Sesimbra), vertentes até à crista do talude.
- Sesimbra, envolvente poente e norte da zona de jurisdição portuária.
- Envolvente da estrada de acesso ao Portinho da Arrábida até ao Outão: vertentes a norte da estrada.

Critérios para a definição de faixas de risco e de protecção em litoral baixo e arenoso em zonas não abrangidas por planos de praia.

TABELA 2 – Critérios para a delimitação das faixas de salvaguarda em litoral baixo e arenoso que não se encontre abrangido por planos de praia

Troço	Largura da faixa de Risco	Largura da faixa de Protecção
Litoral baixo e arenoso que não se encontre abrangido por planos de praia.	Variável, definida por uma linha paralela à curva de nível dos 6 metros (8m ZH), dela distando 35 metros para terra, e desenvolvendo-se até ao plano de água	Faixa definida para terra, adjacente à faixa de risco e desenvolvendo-se até: a) à cota 6 metros (8m ZH), quando atrás da faixa de risco as cotas são inferiores à cota de referência da faixa de risco (6m); b) à curva de nível dos 8 metros (10m ZH), com um valor mínimo de largura de 35 metros, quando as cotas do terreno são superiores à cota de referência da faixa de risco.

Nota: Designadamente o litoral entre a Praia da Bela Vista e a Fonte da Telha que constitui a maior extensão de litoral baixo e arenoso não abrangido por planos de praia deverá seguir o critério da alínea a) para faixa de protecção.

3

7 - CONFLITOS DE ORDENAMENTO

Foi elaborada uma carta de conflitos, que teve como objectivo a inventariação de todos os aspectos, que no âmbito da elaboração das propostas de ordenamento da área de intervenção do POOC contemplem as seguintes situações:

- Alterações introduzidas pelo POOC às classes de espaços preconizadas nos PDM.
- Sobreposição de espaços preconizados nos PDM como Espaços Urbanos, Urbanizáveis, Urbano-Urbanizáveis, Turísticos e de Equipamento, com o Domínio Público Marítimo.

³ Enunciam-se na Tabela 2, em anexo, os critérios para a delimitação das faixas de salvaguarda em litoral baixo e arenoso. As faixas assim delimitadas têm carácter de aplicação geral e aplicam-se nos trechos de costa não abrangidos pelos Planos de Praia e identificados na Planta de Síntese. Nos restantes trechos as faixas de salvaguarda estão identificadas e constam dos Planos de Praia à escala 1:2000, e resultam da aplicação ao terreno dos critérios enunciados na Tabela 2.. Quando nestes trechos o limite da faixa de protecção excede a área abrangida por Plano de Praia, aplicam-se os critérios enunciados na Tabela 2.

Elencam-se assim as áreas que mereceram um trabalho mais cuidado no contexto da área de intervenção, correspondendo a disfunções territoriais que podem constituir conflito com os Planos em vigor. Este elenco vai de encontro ao apresentado nos capítulos das "Áreas-Problema" e "Áreas Críticas" dos Estudos de Base, sendo em certos casos integradas nas UOPG's propostas.

Estas áreas têm representação gráfica em carta própria, que acompanha o presente relatório e que esteve na origem do estabelecimento de medidas preventivas, entretanto publicadas.

Área de Conflito 1 – Pedregal

Espaço Urbano no PDM de Sintra, proposto pelo POOC para Área de Protecção. O PNSC propõe esta área como Espaço Prioritário para a Conservação da Natureza, de Protecção Parcial e Total. Área próxima da arriba e com domínio na paisagem circundante, ocupada em cerca de 10%. Será assim observado o disposto no DL 309/93, nomeadamente no anexo II. Foi considerado um recuo de acordo com a Faixa de Risco identificada, relacionada com edificações, vias, estacionamento e demais infraestruturas, nomeadamente as inseridas em Domínio Hídrico ou com uma proximidade tal à arriba que a instabilidade da mesma possa constituir uma séria ameaça, bem como a afectação de uma área urbanizável no PDM de Sintra, onde foi assinalada a existência de Sítios da Rede Natura, ao Espaço Natural. O POOC propõe UOPG. A faixa de risco e de protecção nas áreas previstas em PDM como Espaço Urbano encontra-se sujeita a medidas preventivas ao abrigo da Resolução de Conselho de Ministros nº 56/2002, de 13 de Março

Área de Conflito 2 – Azenhas do Mar/Praia das Maçãs

Espaços Urbanos no PDM de Sintra, entre a Estrada Marginal e a falésia, entre as Azenhas do Mar e a Praia das Maçãs, são classificados pelo POOC como Áreas de Enquadramento, inseridas no Espaço Natural.

Área de Conflito 3 – Pego

Um Espaço de "Áreas Preferenciais para Turismo e Recreio" no PDM de Sintra é proposto pelo POOC para Área de Enquadramento, integrando o Espaço Natural. Entende-se que a área turística do Pego deverá ser equacionada no âmbito da revisão do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais, considerando que em termos de ordenamento da orla costeira não se justifica a manutenção desta pequena bolsa e que a sua retirada não inviabilizará a área turística, caso futuramente se decida da sua manutenção na área do PNSC exterior à área de intervenção do POOC.

Área de Conflito 4 – Guia

Área de Desenvolvimento Singular no PDM de Cascais que, pelo grau de consolidação que apresenta, justifica incluir nas Áreas Urbanizadas e de Urbanização Programada. A Câmara Municipal de Cascais subscreve esta proposta.

Área de Conflito 5 – Zona da Praça de Touros

Sendo uma Área de Equipamento no PDM de Cascais, esta área, pelo desenvolvimento da cidade e de acordo com solicitação da Câmara Municipal de Cascais, passa a integrar as Áreas Urbanizadas e de Urbanização Programada. Apenas se constitui como um conflito de ordenamento na medida em que implica a revisão do PDM para aquela área.

Área de Conflito 6 – Cidadela de Cascais

Não sendo exactamente um conflito de ordenamento, mas antes um acerto com as Classes de Espaço do POOC, um Espaço Cultural e Natural de nível 2 do PDM de Cascais é proposto pelo POOC como Área de Equipamento.

Área de Conflito 7 - Zona de S. João/Santo António, Caparica

Áreas classificadas como turísticas no PDM de Almada, propostas pelo POOC como Áreas de Enquadramento, de forma a preservar as áreas de antepraia, em terrenos de património do estado. Pretende-se assegurar a descontinuidade urbana neste troço da orla costeira, com a manutenção de um espaço natural que funcionará como área de descompressão e alternativa à já muito pressionada e reduzida Mata de Santo António. Desta forma, propõe-se a transformação dos Espaços Turísticos do PDM, a Norte dos Parques de Campismo e Instalações do INATEL, área maioritariamente integrada na REN, em Áreas de Enquadramento. Estas áreas, há excepção das integradas em REN, encontram-se sujeitas a medidas preventivas ao abrigo da Resolução de Conselho de Ministros nº 56/2002, de 13 de Março. O POOC propõe ainda uma UOPG.

Área de Conflito 8 – Zona dos Parques de Campismo a Sul da Costa da Caparica

Parques de Campismo a Sul da Costa da Caparica. Áreas existentes e previstas pelo PDM para ampliação turística. O POOC propõe a classificação como Áreas de Enquadramento de uma faixa de sistemas dunares, correspondendo a um recuo do Espaço Turístico proposto no PDM.

São ainda relevantes a norte desta área as questões que se prendem com a desqualificação do extremo Sul do aglomerado da Costa da Caparica, nomeadamente o bairro dos pescadores.

A qualificação desta área urbana deverá ser interligada com as intervenções a realizar no âmbito da zona turística.

O POOC põe em causa toda a mancha prevista no PDM de Almada, a Sul dos actuais Parques de Campismo, para Espaço Turístico, classificando-a como Área de Enquadramento

O POOC propõe para estas áreas o desenvolvimento de UOPG que se deverão reger pelos Planos de Pormenor integrados na zona de intervenção do Programa Polis da Costa da Caparica

Área de Conflito 9 – Margem Sul da Lagoa de Albufeira

Espaço de Equipamento no PDM de Sesimbra, proposto pelo POOC para Área de Enquadramento e Área Agrícola .

A faixa entre o perímetro urbano cartografado no PDM de Sesimbra e a linha de delimitação da REN, que o PDM cartografa como espaço de equipamento, encontra-se sujeita a medidas preventivas ao abrigo da Resolução de Conselho de Ministros nº 56/2002, de 13 de Março. Na "Revisão do Plano Parcial de Urbanização da Lagoa de Albufeira", em elaboração pela Câmara Municipal de Sesimbra, é proposto o alargamento do perímetro urbano dentro desta faixa. Em fase de concertação com a Câmara Municipal de Sesimbra, e por se tratar da resolução de uma área AUGI, foi decidido rever os limites da Área Urbana e de Urbanização Programada de acordo com o proposto na Planta de Síntese

O POOC propõe a integração em Áreas Naturais, na subcategoria Áreas de Enquadramento, da área que, naquela faixa, não se encontra comprometida com núcleos habitacionais, não permitindo deste modo mais construções de habitação para além das existentes. Este espaço destina-se apenas a equipamentos de apoio à fruição pública, recreio e lazer.

Subsistem divergências entre a classificação do PDM (espaço de Equipamento) e o uso actual e tendencial do solo (Espaço Urbano-Urbanizável). Adoptou-se, fora da faixa de renaturalização e recuo das construções, a classificação como Área Urbanizada e de Urbanização Programada .

O POOC propõe UOPG.

Área de Conflito 10 – Moinho de Baixo

Área de equipamento no PDM de Sesimbra é reduzida na sua zona mais próxima do litoral, tendo por base um recuo, o qual se deve à salvaguarda da instalação de equipamentos em espaço dunar. Na área de conflito existem actualmente áreas de estacionamento automóvel que o plano de praia propõe manter, requalificando, de acordo com a sensibilidade do local.

Área de Conflito 11 – Praia das Bicas

Proposta no PDM de Sesimbra como Espaço de Equipamento, esta área conhece enormes problemas de erosão e recuo da arriba. O POOC propõe a classificação desta área como Área de Enquadramento.

Área de Conflito 12 - Pedreira do Cavalo

É identificado como um conflito de ordenamento a área compreendida entre os limites do Espaço Turístico do PDM e a proposta do POOC de redução daquela área. A redução do Espaço Turístico previsto em PDM prende-se com os objectivos de salvaguarda da crista da arriba, do conjunto cárstico das grutas do Zambujal e do Frade e com a ocorrência de importantes endemismos florísticos da Arrábida. Esta redefinição de limites apoiou-se por sua vez nos limites definidos pelo "Projecto Integrado de Exploração e Recuperação Paisagística" (1997) o qual possuiu uma comissão de acompanhamento constituída pelo PN Arrábida, DRAOT LVT, DRELVT e CM Sesimbra.

As áreas de conflito são reclassificadas no âmbito do POOC. Muito embora se concorde com a integração da Pedreira do Cavalo em Áreas de Uso Turístico, com a conseqüente viabilização da sua recuperação, revela-se premente o recuo da mancha turística face à proximidade da arriba. Esta pequena franja será integrada, por questões morfológicas, nas Áreas Naturais, como Arribas. A franja consecutiva, entre a arriba e os espaços turísticos, é classificada como Área de Protecção. O POOC propõe UOPG, abrangendo a área total de Espaço Turístico consignada no PDM, parâmetros urbanísticos previstos no regulamento deste POOC a toda a área da UOPG, apenas se admitindo a construção na área de espaço turístico cartografada na planta de síntese.

Área de Conflito 13 – Espaço de Equipamento a nascente de Sesimbra.

Subsistem algumas reservas quanto ao programa expresso no PDM de Sesimbra para esta área, que aparenta ser muito impactante, nomeadamente por se enquadrar, parcialmente, em área de Sítio Rede Natura 2000 e também devido à fisiografia do local, que acentua os problemas de impacto de um empreendimento deste tipo. O POOC propõe a sua inclusão nas Áreas Naturais, como Área de Protecção.

Área de Conflito 14 – Pedreira da Arrábida

Classificado actualmente como Espaço para Indústria Extractiva, o POOC propõe a afectação parcial deste espaço a Área de Protecção, reduzindo a área de extracção. Pretende-se minimizar o impacto na paisagem, salvaguardando a linha estruturante da crista da arriba. Os limites propostos no POOC para o Espaço de Indústria Extractiva correspondem aos limites das áreas licenciadas para exploração que constam do "Plano Conjunto de Ordenamento e Recuperação Paisagística das áreas do Calhariz e Achada" (1998), o qual foi objecto de protocolo de cumprimento entre o Ministério do Ambiente, a DRE LVT, a CM de Sesimbra e os industriais.

Área de Conflito 15 – Portinho da Arrábida

O Espaço Urbanizável do PDM de Setúbal é posto em causa pelo POOC, pela enorme sensibilidade do território em questão, tendo sido identificado como um conflito de ordenamento. De todo o Espaço Urbanizável previsto no PDM, apenas uma pequena área é prevista no POOC, como Área de Uso Turístico cujo programa consta de uma UOPG.

Entende-se que deve ser feito um ajustamento ao Perímetro Urbano, sendo os parâmetros de edificabilidade estabelecidos pela UOPG que o POOC propõe para esta zona, privilegiando o nível dos equipamentos de carácter público ou turístico, tendo em conta a capacidade de carga e a vocação do local, em detrimento da construção de carácter particular. Assim, os Espaços Urbanizáveis do PDM são propostos pelo POOC para Áreas de Uso Turístico e Áreas de Protecção

8 - ÁREAS PROBLEMA

No âmbito do POOC podem-se inventariar algumas áreas merecedoras de destaque, pelas degradações e conflitos de uso que apresentam e para as quais haverá, de alguma forma, a necessidade de elaborar estudos e/ou projectos que tendam a resolver e ordenar as situações observadas.

Algumas das áreas em questão não dispõem ainda, efectivamente, de nenhuma forma de intervenção planeada e principalmente, concertada entre as diversas entidades com tutela. No entanto, e em alguns casos, julga-se pertinente que sejam englobadas em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

Em diferentes capítulos dos relatórios anteriores, estas áreas estão já focadas, constituindo este inventário um esforço de relacionar e sintetizar informações dos mais diversos quadrantes e níveis de análise e intervenção.

Note-se ainda que, em relação a fases intermédias do trabalho, estas questões, ainda que prévias, foram já fruto de alguma discussão e alvo de maturação.

Este tipo de áreas difere dos conflitos de ordenamento pelo facto de se reportarem a situações problemáticas existentes, ao contrário daqueles, que são entendidos como perspectivas de evolução do território, de acordo com os diversos instrumentos de planeamento com incidência. Nesta óptica, poderá ser demarcada uma área-problema sem que haja qualquer incompatibilidade de ordenamento entre o POOC e os demais planos, nomeadamente os PDM. Como exemplo desta afirmação podem citar-se as áreas 1, 2 e 6 da lista seguinte, em que os diversos instrumentos estão compatibilizados.

Inventariam-se as seguintes áreas, merecedoras de atenção pelo conflito de uso que materializam:

Área Problema 1 - Pedreira da Samarra

Não estando definida em sede de PDM e de POPN com o uso que efectivamente suporta, mas sim como Espaço Natural, esta área assume especial impacto pela grande proximidade à Arriba.

Considerando-se importante a resolução deste problema, e havendo conhecimento de um Plano de Recuperação de Pedreira, em curso, propõe-se o estabelecimento de uma UOPG, enquadrada com os limites e os objectivos do referido PRP. Pretende-se, como intenção de base, que não seja permitido o uso extractivo no local, mas a requalificação e recuperação paisagística do mesmo.

Área Problema 2 - Suiniculturas e Aviários de Casal dos Planos/Lombo dos Planos

Estas instalações apresentam desadequação óbvia à Orla Costeira e aos princípios inerentes ao POOC. No caso específico dos aviários, o impacto é proporcional à proximidade à Arriba.

Os objectivos de ordenamento para as Suiniculturas são de qualificação ambiental, a ser expressa em medidas regulamentares a cumprir e monitorizar; Quanto aos aviários, as propostas avançam no sentido da remoção, total ou parcial. Estas propostas deverão ser avaliadas em função da situação de licenciamento e ocupação do DPM.

O POOC define uma UOPG.

Área Problema 3 - Pedreira a Norte do Magoito

À semelhança das propostas efectuadas para uma situação análoga, junto à Samarra, os objectivos de ordenamento prendem-se sobretudo com a requalificação paisagística. Aguarda-se confirmação, que não foi possível obter, acerca da situação do licenciamento.

Área Problema 4 - Arribas nas Azenhas do Mar/Praia das Maças

Problemas de risco relacionados com edificações, vias, estacionamento e demais infraestruturas, nomeadamente as inseridas em DPM ou com uma proximidade tal à arriba que a instabilidade da mesma possa constituir uma séria ameaça. Registe-se que, em consonância com as UOPG definidas no respectivo PDM, a C.M. de Sintra está neste momento a dar início a um Plano de Urbanização para uma vasta área que inclui os referidos aglomerados. O POOC define uma UOPG, associada em termos de responsabilização ao Ministério responsável pela área do Ambiente, onde intervenções ao nível das arribas deverão ser acauteladas. O ordenamento a montante contempla UOPG da responsabilidade da Câmara Municipal de Sintra.

Área Problema 5 - Boca do Inferno

São conhecidos os conflitos de utilização que esta área conhece, incidindo especialmente com as instalações de venda ambulante e o estacionamento desregrado. Existem construções em cima de uma formação geológica de importância considerável; O POOC prevê uma UOPG, de responsabilidade partilhada entre o ICN e a CMCascais, que tem subjacente a resolução dos diversos problemas da área e numa perspectiva mais lata, o reordenamento da área envolvente.

Área Problema 6 - Cova do Vapor

Assumindo os contornos de uma área habitacional desqualificada, de grande densidade e foco da mais diversa poluição, numa zona altamente privilegiada, a Cova do Vapor é merecedora de alguma forma de estudo que minimize os impactes ambientais e



urbanísticos que apresenta. Registe-se que o PDM de Almada integra esta área num Espaço Cultural e Natural, o que deixa antever a louvável vontade de remover completamente o aglomerado. O POOC mantém a orientação do PDM de Almada, remetendo a questão para uma UOPG, com o objectivo principal de requalificar/renaturalizar. Esta zona está integrada nas Áreas Naturais, classificada como Área de Enquadramento.

Área Problema 7 - Caparica/Parques de Campismo

Área de enorme impacto, onde a utilização abusiva do solo relacionada com a prática do Campismo, criou uma situação de resolução premente, mas difícil.

A afectação de enormes áreas a estes parques de campismo, que funcionam numa situação da maior ilegalidade para com todas as normas da prática do campismo, de segurança, de sobrelotação e de utilização do solo, constitui um óbice à qualificação da orla costeira. Também digna de nota é a degradação urbanística que o extremo Sul do aglomerado da Costa da Caparica atingiu, o que em conjunto com as questões atrás referidas obriga à necessidade de constituição de uma UOPG, com o objectivo básico de qualificar, renaturalizar, diminuir a carga e fazer cumprir as regras de ocupação do território, existentes e a definir em sede própria. A articulação com o programa POLIS, com a consequente negociação de uma nova localização, entre as diversas partes, para os parques de campismo, permite antever um futuro mais risonho para esta área tão próxima do aglomerado.

Área Problema 8 - Fonte da Telha

Esta zona apresenta-se muito degradada, pela falta de qualidade urbana e balnear e pelos vestígios de demolições recentes. Existem propostas, desenvolvidas pelo ICN numa fase de Estudo Prévio numa perspectiva de realojamento dos pescadores no núcleo urbano ..Encontra-se proposta uma UOPG no âmbito da qual deverá ser equacionada a necessidade de redefinição do perímetro urbano previsto no PDM apenas e só para resolver a questão do realojamento dos pescadores.

Área Problema 9 - Lagoa de Albufeira

A Lagoa de Albufeira, nomeadamente a sua margem Sul, constitui, em termos do PDM de Sesimbra, um Espaço de Equipamento, sendo proposto pelo POOC para Área de Protecção, Área Florestal, e Área Agrícola.

Encontra-se em desenvolvimento o Plano de Urbanização da Lagoa de Albufeira, destacando-se neste plano, pela relevância para o POOC, as questões que se prendem com as Áreas

Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) mais próximas das margens lagunares, onde subsistem áreas edificadas em RAN e REN.

Subsistem, em algumas zonas, divergências entre a classificação do PDM (espaço de Equipamento) e o uso actual e tendencial do solo (Áreas Urbanizadas e de Urbanização Programada). Foi amplamente debatida, em reuniões de concertação entre o Ministério responsável pela área do ambiente e a Câmara Municipal de Sesimbra, uma solução de compromisso entre a preservação inequívoca e inquestionável dos valores naturais e regimes de salvaguarda mais essenciais e a necessidade de viabilizar o ordenamento das AUGI. Está garantida a inexistência de novas construções em REN, bem como a remoção das existentes, permitindo-se, no entanto, uma redução da área natural de enquadramento que serve de tampão entre a REN e a Área Urbanizada e de Urbanização Programada. Adoptou-se, fora da faixa de renaturalização e recuo das construções, a classificação como Área Urbanizada e de Urbanização Programada.

O POOC estabelece para este local uma UOPG.

Área Problema 10 - Nova área de Equipamento frontal ao Campimeco, junto à Praia das Bicas

Estando em causa a situação de maior risco de todo o troço em estudo e onde a problemática relacionada com o recuo da arriba adquire maior preponderância, é reequacionado o Espaço para Equipamento proposto no PDM de Sesimbra. O POOC propõe a afectação da área às Áreas Naturais, mais concretamente a uma Área de Enquadramento,

Área Problema 11 - Pedreira da Arrábida

Área assumida como de extracção de inertes pelo PDM.

Conhecendo-se o impacte paisagístico e ambiental da extracção de inertes, e a infeliz inclusão de algumas áreas com estas características no Parque Natural da Arrábida, importa assegurar a sua recuperação paisagística, propondo soluções que conciliem alguns interesses económicos, naturalmente legítimos, com a imperativa e prioritária requalificação de áreas de grande valor patrimonial, parte da herança cultural comum a toda a população

Neste âmbito, o POOC propõe a minimização do impacte na paisagem, salvaguardando a linha estruturante da crista da arriba. Estando em elaboração os Planos de Recuperação de Pedreira para as pedreiras da Achada e Calhariz, o POOC deverá respeitar os limites e objectivos dos mesmos.

Área Problema 12 - Portinho da Arrábida

Tem-se assistido a uma degradação progressiva e inexorável do parque edificado, nomeadamente no que toca aos restaurantes localizados no Portinho. Existem problemas graves de estacionamento, junto ao Portinho, na estrada que margina a praia e na zona do Creiro, na parte nascente da praia. Existem ainda pretensões de edificabilidade em áreas de extrema sensibilidade.

Existindo o “Programa de Reordenamento da Orla Costeira do Portinho da Arrábida”, executado em obra a cerca de 75%, esta área será remetida para UOPG que, além de contemplar aquele programa, incidirá sobre as questões de acessibilidades e estacionamento, bem como sobre a redefinição dos Espaços Urbanizáveis do PDM, que serão divididos em Áreas de Uso Turístico e Áreas de Protecção.

9 - UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) demarcam espaços de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência e que devem ser tratados a um nível de planeamento de maior detalhe.

Para a melhor concretização e mais correcta implementação do Plano foram identificadas as áreas mais sensíveis (pelo seu valor natural, urbanístico e/ou histórico), para as quais se propõe a realização de Planos de Pormenor, Projectos, ou outros tipos de estudo, a realizar fora do âmbito do POOC:

Estas UOPG deverão fornecer indicadores mais pormenorizados e definir a implantação e imagem pretendidas para as áreas assinaladas, permitindo aos municípios a criação de uma estrutura de gestão urbanística por unidades de território.

Assim, o plano define unidades operativas de planeamento e gestão para as áreas que, pela sua localização, potencialidades e importância no contexto da área de intervenção, devem ser submetidas a estudos de maior, tal como se indica de seguida:

UOPG 1 - Pedreira da Samarra

UOPG 2 – Casal dos Pianos/Lomba dos Pianos

UOPG 3 –Pedregal

UOPG 4 –Praia da Aguda/Praia Grande

UOPG 5 – Praia das Mações

UOPG 6 – Praia Grande

UOPG 7 - Cabo da Roca

- UOPG 8 - Troço de Costa Guincho-Guia
- UOPG 9 - Boca do Inferno
- UOPG 10 - Cova do Vapor / S. João da Caparica
- UOPG 11 - Frente de Praias da Caparica
- UOPG 12 – Jardim Urbano, Caparica
- UOPG 13 - Bairro do Campo da Bola, Caparica
- UOPG 14 – Frente Urbana e Rural Nascente
- UOPG 15 – Praia da Saúde – Praia da Riviera
- UOPG 16 – Praia da Rainha – Praia da Bela Vista
- UOPG 17 - Fonte da Telha
- UOPG 18 - Lagoa de Albufeira
- UOPG 19 - Cabo Espichel
- UOPG 20 – Pedreira do Cavalo
- UOPG 21 - Portinho da Arrábida - Alpertuche

Seguidamente, apresentam-se os programas base a que deverá estar subjacente o desenvolvimento das diferentes UOPG:

UOPG 1 - Pedreira da Samarra

Tipologia:

Projecto de Recuperação de Pedreira

Programa:

- Interdição de extracção de inertes
- Promover a recuperação paisagística e a reconversão da área para lazer e recreio
- Estabilização de terrenos e de escarpas;
- Plantação de vegetação característica das condições do *habitat* local;
- Recuperação e conservação do moinho de água existente
- Construção de um anfiteatro polivalente, ao ar livre;
- Construção de edificação de carácter cultural, designadamente, um centro de interpretação e/ou de recepção ao visitante;
- Construção de percursos pedonais;
- Construção de acessos viários e estacionamento;
-

Responsabilidade:

Ministério responsável pela área do ambiente, em colaboração com a Câmara Municipal de Sintra.



UOPG 2 - Casal dos Pianos/Lomba dos Pianos

Tipologia:

Projecto de intervenção

Programa:

- Relocalização das explorações suínícolas e avícolas para o interior e proceder à ulterior recuperação e requalificação da área.
- Enquanto não forem removidas as unidades pecuárias, as entidades competentes devem garantir o cumprimento dos requisitos ambientais de laboração, procedendo à monitorização da respectiva actividade.

Responsabilidade:

Ministério responsável pela área do ambiente, em colaboração com a Câmara Municipal de Sintra

UOPG 3 - Pedregal

Tipologia:

Plano de Pormenor

Programa:

- Compatibilização dos usos tendo em conta a faixa de risco e os valores naturais em presença. Implica a redução das áreas urbanas e/ou urbanizáveis previstas em PDM, dada a presença cumulativa de faixas de risco e de sítios com interesse para a directiva habitats.
- Reformulação de acessos pedonais e viários.
-
- Requalificação dos estacionamento existentes.
- Criação de espaços de lazer directamente relacionados com a área de uso balnear.

Responsabilidade:

Câmara Municipal de Sintra, em articulação com o ministério responsável pela área do ambiente

UOPG 4 – Praia da Aguda/Praia Grande

Tipologia:

Conjunto de Projectos de Requalificação e Valorização Ambiental

Objectivos:

- Recuperação e requalificação paisagística de zonas degradadas
- Intervenções ao nível do saneamento das arribas.
- Reordenamento e requalificação das áreas de estacionamento.
- Resolução de situações de descargas de efluentes e escorrências sobre a arriba.
- Valorização de locais para usufruto público através da criação de miradouros e locais de estadia.
- articulação com as medidas previstas nos Planos de Praia

Em faixa mais restrita, na frente urbana da Praia das Maças, a integrar em Plano de Pormenor, a partir da Rua Nossa Senhora da Praia até à Ribeira das Azenhas do Mar, na faixa compreendida entre a linha de costa e a EN 375, deverão ainda equacionar as questões relacionadas com:

- Delimitação do Domínio Público Hídrico;
- Equacionar a demolição das construções existentes, salvaguardando-se porém os casos de edificações de manifesto interesse histórico, arquitectónico ou patrimonial, onde se justificarão estudos de pormenor para avaliação das situações de instabilidade, análise da viabilidade de tratamento e projecto de eventuais medidas de intervenção, a avaliar pelas entidades competentes. Equacionar ainda mecanismos que prevejam acções compensatórias;
- Recuperação da área de intervenção como espaço de uso pedonal e de fruição pública;
- Enquadramento da actividade piscatória à linha, na intervenção a propor;
- Renaturalização das áreas degradadas.

Responsabilidade:

Ministério responsável pela área do ambiente, em articulação com a Câmara Municipal de Sintra.

UOPG 5 – Praia das Maças

Tipologia:

Plano de Pormenor

Objectivos:

- A revitalização dos espaços urbanos e sua inter-relação com a orla costeira, reduzindo a pressão edificatória neste troço da costa;
- Compatibilização dos usos tendo em conta a faixa de risco e os valores naturais em presença.
- Reformulação de acessos pedonais e viários.
- Renaturalização das áreas degradadas;
- Requalificação dos espaços públicos do aglomerado urbano.
- Elaboração de Programa de Valorização do Monumento Nacional integrado numa área verde de enquadramento.

Responsabilidade:

Câmara Municipal de Sintra, em articulação com o Ministério responsável pela área do ambiente.

UOPG 6 – Praia Grande

Tipologia:

Plano de Pormenor

Objectivos:

- Articulação das construções avulsas existentes;
- Definição das implantações de novas construções por forma a salvaguardar os valores naturais existentes;
- Renaturalização das áreas degradadas.
- A revitalização dos espaços urbanos e sua inter-relação com a orla costeira, por forma a diminuir a construção nas zonas de arriba;
- Requalificação dos espaços públicos do aglomerado urbano.

Responsabilidade:

Câmara Municipal de Sintra, em articulação com o Ministério responsável pela área do ambiente.

UOPG 7 – Cabo da Roca

Tipologia:

Projecto de Requalificação e Valorização ambiental

Programa:

- Recuperação do coberto vegetal, na continuidade das intervenções anteriores de controlo do chorão;
- Reformulação das construções e actividades associadas;
- Reformulação dos acessos viários e pedonais, circulação e estacionamento;
- Introdução de leitores de paisagem nos percursos.

- Enterramento da rede eléctrica.

Responsabilidade:

Ministério responsável pela área do ambiente, em articulação com a Câmara Municipal de Sintra.

UOPG 8 – Troço de Costa Guincho-Guia

Tipologia:

Projecto de Requalificação e Valorização ambiental

Programa:

- Recuperação do sistema dunar e coberto vegetal, incluindo a eliminação de espécies exóticas e posterior monitorização
- Recuperação de áreas percorridas por incêndios.
- Reformulação das construções e actividades associadas;
- Estudo de uma solução viária equacionando percurso rodoviário alternativo, estacionamento eventualmente enterrado /ou superficial, e ciclovias;

Melhoria das acessibilidades em situações de ocorrência de incêndios, e criação e manutenção de corta-fogos e de pontos de água;

- Requalificação e ordenamento das actividades associadas aos viveiros de marisco e pesqueiros, incluindo rede de acessos e pontos de recolha de lixo;
- Demolição de edifícios abandonados ou degradados promovendo a requalificação do espaço e a redução da pressão urbanística neste troço de costa;
- Demolição de viveiros desactivados;
- Enterramento das infraestruturas aéreas;
- articulação com as medidas previstas nos Planos de Praia

Responsabilidades:

Ministério responsável pela área do ambiente, em articulação com a Câmara Municipal de Cascais

UOPG 9 – Boca do Inferno

Tipologia:

Plano de Pormenor

Programa:

- Eliminação da área de venda ambulante.
- A reformulação da actual ocupação por estabelecimentos de restauração e de bebidas, com a construção de um novo edifício, com a altura máxima de 1 piso;

PLURAL/HIDROPROJECTO/BIODESIGN

- Reordenamento da área de estacionamento com interdição do estacionamento a poente da estrada
- Reformulação e Valorização de acesso pedonais e escadas.
- Reformulação de pavimentos, iluminação e mobiliário urbano.
- Articulação com o projecto da Ciclovia
- Sinalização e instalação de um posto de informação ao público;

Responsabilidade:

Câmara Municipal de Cascais, em articulação com o ministério responsável pela área do ambiente,

UOPG 10 – Cova do Vapor a São João da Caparica

Tipologia:

Plano de Pormenor

Programa:

- A renaturalização da área de intervenção;
- Demolição progressiva das construções existentes
- O aproveitamento dos recursos naturais do local e valores ecológicos presentes na criação de áreas de lazer e recreio;
- Equacionar a construção de um campo de golfe, em S. João da Caparica, salvaguardando os valores ecológicos fundamentais;
- Garantir o acesso público à praia e a construção de uma área de estacionamento para o usufruto balnear.

Conveniência em transcender a área de intervenção, envolvendo a Administração do Porto de Lisboa, entidade com tutela na área exterior ao POOC, na resolução do problema, de forma a obter uma solução com o máximo de integração e sustentabilidade;

Responsabilidade:

Câmara Municipal de Almada em articulação com o ministério responsável pela área do ambiente e com a colaboração da Administração do Porto de Lisboa

UOPG 11 – Frente de Praias da Caparica

Tipologia:

Plano de Pormenor

Programa:

- O programa desta UOPG rege-se pelo Plano de Pormenor integrado na zona de intervenção do Programa Polis da Costa da Caparica.

UOPG 12 – Jardim Urbano, Caparica

Tipologia:

Plano de Pormenor

Programa:

- O programa desta UOPG rege-se pelo Plano de Pormenor integrado na zona de intervenção do Programa Polis da Costa da Caparica.

UOPG 13 – Bairro do Campo da Bola

Tipologia:

Plano de Pormenor

Programa:

- O programa desta UOPG rege-se pelo Plano de Pormenor integrado na zona de intervenção do Programa Polis da Costa da Caparica.

UOPG 14 – Frente urbana rural e nascente

Tipologia:

Plano de Pormenor

Programa:

- O programa desta UOPG rege-se pelo Plano de Pormenor integrado na zona de intervenção do Programa Polis da Costa da Caparica.

UOPG 15 – Praia da Saúde / Praia da Riviera

Tipologia:

Plano de Pormenor

Programa:

- O programa desta UOPG rege-se pelo Plano de Pormenor integrado na zona de intervenção do Programa Polis da Costa da Caparica.



Responsabilidade:

Câmara Municipal de Almada em articulação com o ministério responsável pela área do ambiente, no âmbito do Programa Polis

UOPG 16 – Praia da Rainha / Praia da Bela Vista

Tipologia:

Plano de Pormenor

Programa:

- O programa desta UOPG rege-se pelo Plano de Pormenor integrado na zona de intervenção do Programa Polis da Costa da Caparica.

UOPG 17 - Fonte da Telha

Tipologia:

Plano de Pormenor

Programa:

- Demolição das construções ilegais, com vista à posterior renaturalização da área;
- Realojamento dos pescadores em solo urbano, com eventual redefinição do perímetro urbano, caso se justifique e apenas para este fim;
- Potenciar e rentabilizar os recursos do local, com vista ao uso público do espaço;
- Reformulação das construções e actividades associadas, que permanecerem no local, na mesma perspectiva;
- Valorização da actividade piscatória;
- Criação de áreas de lazer equipadas no perímetro urbano, incluindo fins comerciais adequados ao local, restauração e de animação de marginal urbana.
- Equacionar a implementação de um meio mecânico de transporte colectivo, na faixa anexa ao actual corredor rodoviário de acesso à Fonte da Telha, mediante a realização de estudos apropriados.

Responsabilidade:

Câmara Municipal de Almada em articulação com o ministério responsável pela área do ambiente

UOPG 18 - Lagoa de Albufeira

Tipologia:

Plano de Intervenções e Projectos subsequentes



Programa:

- Demolição progressiva das construções ilegais implantadas na REN e posterior recuperação da área afectada;
- Remoção progressiva das vias de acesso existentes em área de REN, à excepção das estritamente necessárias para assegurar a ligação à rede viária da malha urbana;
- Recuperação da Casa do Infantado, para fins de sensibilização ambiental;
- Monitorização da qualidade da água da Lagoa, contemplando a sua comunicação com o oceano mediante dragagens anuais a efectuar no equinócio da Primavera;
- Dragagens das áreas assoreadas, que se verifiquem necessárias, e após a realização de estudos nomeadamente de incidências ambientais;
- Deposição dos dragados com vista ao restabelecimento da barreira entre a Lagoa e o oceano, em simultâneo com acções de fixação por vegetação pioneira;
- Elaboração de estudo de avaliação da capacidade de carga da Lagoa para miticultura em jangada
- Prever a construção de uma rampa-varadouro de apoio à actividade de miticultura;
- Definição de pequenos cais de acostagem de apoio ao recreio náutico, salvaguardando as zonas mais vulneráveis;
- Reposição do coberto vegetal das margens com vista à revitalização biológica e cénica do local;
- Ordenamento da frente de praia e áreas envolventes de acordo com o previsto no Plano de Praia;
- Núcleo de Recreio náutico: Valor cêrcea = 4.00 m (admite-se duplo pé-direito no caso do paiol), Área máxima de construção = 700 m² a distribuir por diversas construções; tipologia construtiva - estrutura mista, nº máx. Pisos = 1;
- Parques de Campismo (parques privados com Área = 18 816 m²): Beneficiação ou remodelação das instalações existentes, sendo apenas permitidas novas instalações que assumam a função de apoio ao parque e cujas áreas deverão estar em conformidade com a legislação aplicável.

O plano a executar deverá respeitar as árvores existentes, sendo consideradas as seguintes distâncias mínimas das escavações para fundações e canalizações em relação às plantas existentes:

- para árvores de diâmetro de tronco superior a 1.00 m: 10 m;
- para árvores de diâmetro de tronco entre 0.50 m e 1m: 8 m;

para árvores de diâmetro de tronco entre 0.20 m e 0.50 m: 5m

Responsabilidade:

Ministério responsável pela área do ambiente em articulação com a Câmara Municipal de Sesimbra



UOPG 19 - Cabo Espichel

Tipologia:

Projecto de Recuperação

Programa:

- Controlo das acessibilidades e estacionamento automóvel;
- Contenção das actividades comerciais no local;
- Recuperação arquitectónica e reconversão do edificado para uso múltiplo, designadamente, pousada e centro de apoio ou divulgação do Parque Marinho;
- Valorização do património geológico, com leitores de paisagem e sinalização de percursos pedonais mediante a adopção de técnicas adequadas ao carácter natural do espaço;
- Gestão do coberto vegetal da envolvente, mantendo o prado ou regenerando as formações de garrigue características do local;
-

Responsabilidade:

Ministério responsável pela área do ambiente em articulação com a Câmara Municipal de Sesimbra.

UOPG 20 – Pedreira do Cavalo

Tipologia:

Plano de Pormenor

Programa:

- Articulação com o Plano de Recuperação da pedreira;
- Salvar as condicionantes em presença, como a REN e a área de protecção ao sistema cársico das grutas do Zambujal e do Frade, a Poente;
- Salvar também outros condicionalismos, como a arriba a sudoeste e a ocorrência de valores florísticos excepcionais entre os quais se contam endemismos da Arrábida a Poente, Sul e Sudoeste;
- Criar as regras de ocupação turística no âmbito da reconversão da pedreira, apoiada na regulamentação das classes e categorias de espaço em que se insere e nos seguintes indicadores:
 - a) Índice de construção máximo 0,15
 - b) Número máximo de pisos 3
- Os parâmetros urbanísticos previstos aplicam-se a toda a área da UOPG, apenas se admitindo a construção na área de espaço turístico cartografada na planta de síntese.

Responsabilidade:

Câmara Municipal de Sesimbra, em articulação com o ministério responsável pela área do ambiente

UOPG 21 - Portinho da Arrábida- Alpertuche

Tipologia:

Conjunto de Projectos

- Ordenamento e requalificação de acessos, transportes públicos, transportes locais e estacionamento;
- Ordenamento das infraestruturas de saneamento de esgotos, abastecimento de água, electricidade e telefones;
- Requalificação e revitalização do espaço marginal do Dominio Hídrico no Portinho da Arrábida, mediante retirada dos dois restaurantes existentes sobre o Plano de água, reforço e rectificação da muralha, e novo ordenamento do espaço privilegiando a sua utilização pública como zona de acesso à praia, de enquadramento ao edificado existente, e de apoio às actividades turísticas, náuticas e de lazer;
- Recuperação de áreas de vegetação degradada;
- Valorização da estação arqueológica do Creiro;
- Valorização da Lapa de Sta Margarida.
- Não são admitidas novas construções, a não ser os apoios previstos nos planos de praia e nos projectos parcelares de requalificação.
- Será assegurada a requalificação do conjunto edificado existente, através da criação de uma nova área de restauração, a implantar no espaço turístico assinalado na planta de síntese e plano de praia respectivo, com as seguintes características:
 - a) Índice Máximo de Construção de 0,40, ou 380 m²;
 - b) Cércea máxima de 3,5 metros em qualquer ponto da construção, sendo porém autorizado um máximo de cércea de 7 metros em não mais de 20% da área total de implantação, de forma a que a construção se ajuste à topografia do terreno e reduza ao máximo a sua presença.
 - c) Frente máxima de 20 metros;
 - d) Acesso a partir do piso de cota inferior;

Responsabilidade:

Ministério responsável pela área do ambiente em articulação com a Câmara Municipal de Setúbal



Ficha de intervenção para a praia de:

Vigia

Praia da Vigia (tipo IV-praia não equipada de uso condicionado)

- Estudo de alternativas de reformulação do acesso pedonal, considerando como hipótese base a manutenção duma situação de caminho de pé posto, a limpar e regularizar antes de cada época balnear, complementado com a instalação de um corrimão de corda, com pequenos postes em madeira;
- Recuo do estacionamento (de forma a ficar afastado da crista da arriba, no mínimo, metade da altura da arriba no local);
- Elaboração de um estudo global para as questões de drenagem superficial e interna, nomeadamente no que afecta a estabilidade da arriba.

Ficha de intervenção para a praia de:

Samarra

Praia da Samarra (tipo IV- praia não equipada de uso condicionado)

- Ordenamento e contenção das áreas afectas a estacionamento e circulação automóvel;
- Interdição do acesso automóvel à praia, através da instalação de obstáculos adequados;
- Resolução dos problemas de drenagem verificados no acesso automóvel e estacionamento;
- Renaturalização de áreas degradadas.
- Promoção de acções de preservação de património cultural



PLANO DE ORDENAMENTO DA ORLA COSTEIRA PARA O TROÇO SINTRA-SADO

PROJECTO

PEÇAS DESENHADAS:

ELEMENTOS QUE CONSTITUEM O POOC		escala
1.1 a 1.3	PLANTA DE SÍNTESE	1:25 000
2.1 A 2.3	PLANTA DE CONDICIONANTES	1:25 000

ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O POOC		escala
0	PLANTA DE ENQUADRAMENTO:	1:200 000
3.1 a 3.3	PLANTA DE CONFLITOS DE ORDENAMENTO E ÁREAS PROBLEMA	1:25 000

F)

U





1153

99 13



CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL



PROPOSTA A REUNIÃO DE CÂMARA

Data: 25-06-2012
Proposta, nº 1091-2012
Pelouro: Presidência
Assunto: POOC

ACTO 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. Aditara	Nº de lotes	Nº de Edifícios	Nº de lotes por edificar	fóças	
Alvará 358/646	19-Ago-80	12-Jan-07	121	107	39	6	104-21
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	149	101	32	





CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL



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 PÖOC;

g) Para resposta à esta questão têm sido apresentadas duas teses:

1ª) 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 fracionar 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 PÖOC, 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-á, as licenças / autorizações respeitantes às "construções" e / ou à "ampliação das existentes", e não as licenças relativas a loteamentos.

• Isto porque atendendo aos objetivos do PÖOC (artigo 2º), bem como ao elenco das atividades interditas (artigo 9º) e aos princípios aplicáveis ao solo urbano (artigo 14º), conclui-se que o PÖOC 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 PÖOC apenas pretendia ressaltar 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 constituir 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.

2ª) Alegam, em síntese, os defensores da tese contrária que, apesar da disposição do PÖOC e 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 ao fora da proibição constante do artigo 17º do PÖOC, 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 outros, 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.





CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL



- Quem compra um lote, compra não apenas um novo prédio, mas um prédio destinado à 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 isso com um valor de mercado mais elevado, verem os seus direitos quietados apesar de todos os encargos e exigências que implicam uma operação de loteamento realizadas na perspectiva 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 detidas anteriormente, fazendo caducar os respetivos atos ou direitos deles decorrentes haverá lugar a indemnização nos termos do nº3 do artigo 143º do RJUE.
- 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 deles 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-existentis, 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.

Proporho 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 expectativas dignas de tutela, pelo que, de acordo com as regras gerais de aplicação de normas no tempo, entende-se que o artigo 17º do POC 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 impacto que a sua





CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIÃO
26 JUN 2012
CASCAIS

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 impacto 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

Atestado por CARLOS MANUEL LAMARCA DE JESUS CARREIRAS

Deliberação aprovada com a abstenção do Sr. Vereador Pedro Lopes de Mendonça do G.P.

Câmara Municipal de Cascais

1/1

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIÃO
29 FEV. 2016
1157
CASCAIS

Adélia Matos

De: Alteração PDM
Enviado: sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 15:27
Para: Marisa Martins Fonseca
Cc: Vítor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa; Maria Noémia Silva
Assunto: RE: Alteração do PDM de Cascais - Período de Participação Preventiva - Intervenção

Exma. Senhora:

Serve o presente para informar que foi dado o Registo de Entrada **Atendimento/2016/15**, de 8 de janeiro, 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: Marisa Martins Fonseca [<mailto:mmf@servulo.com>]
Enviada: quinta-feira, 7 de Janeiro de 2016 19:35
Para: Alteração PDM
Cc: Rui Medeiros; Duarte Rodrigues Silva
Assunto: Alteração do PDM de Cascais - Período de Participação Preventiva - Intervenção

Exmos. Senhores,

Nos termos dos Avisos n.º 13405/2015 e 14928-C/2015, publicados no Diário da República, 2.ª Série, de 17 de novembro e 21 de dezembro de 2015, respetivamente, envio, por esta via e em anexo, intervenção escrita no âmbito do período de participação preventiva do procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais, acompanhada de procurações e 7 (sete) documentos.

Com os melhores cumprimentos,

Marisa Martins Fonseca

Servulo & Associados | Sociedade de Advogados, RL
www.servulo.com

*Confidencial e protegido por sigilo profissional
Confidential and protected by attorney privilege*





Adélia Matos

De: Marisa Martins Fonseca <mmf@servulo.com>
Para: Alteração PDM
Enviado: sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 15:40
Assunto: Read: Alteração do PDM de Cascais - Período de Participação Preventiva - Intervenção

Your message

To:
Subject: Alteração do PDM de Cascais - Período de Participação Preventiva - Intervenção
Sent: Friday, January 8, 2016 3:34:26 PM (UTC) Monrovia, Reykjavik

was read on Friday, January 8, 2016 3:39:33 PM (UTC) Monrovia, Reykjavik.



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
29 FEV. 2016
CASCAIS