

## DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

### FOLHA DE INFORMAÇÕES

**Assunto:**

José Miguel Lopes da Costa Nunes da Fonseca - 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 da DORT

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

Riz June 11.01.2016

Ao presente registo anexa-se se Inec de mail's com o interessado.

Atos  
11. jan. 2016

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1163

SW 80743

Registo n.º DGID-2016-223

Data: 08/01/2016

Assinatura: J. OdeTe



Ao Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Cascais

### Assunto: Formulação de sugestões e apresentação de informações

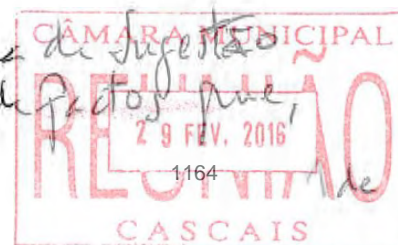
(Nome) JOSE MIGUEL LOPES DA COSTA NUNES DA FONSECA  
(morada) RUA VICTOR CORDON N.º 1-4.º ESQ. B - LISBOA  
Código Postal 1200 - 482, LISBOA, portador do Bilhete de Identidade/ Cartão do Cidadão n.º 00382804-2ZY2, NIF 106306220, telefone 917275876, email global.jmf@gmail.com, expôs, em 08/01/2016,

o seguinte:

1.º No âmbito da presente Participação Preventiva e, na qualidade de Interessado como pessoa física e profissional, venho apresentar à Câmara Municipal de Cascais e, que V. Exa. preside, como Susereta, o pedido de Alteração de qualificação do solo expresso no Plano Director Municipal de Cascais como "Espaço Verde de Recreio e Produção" para "Qualificação" que efectivamente corresponde, ou seja, a de "Espaço Residencial Histórico", que se encontra aplicado ao terreno sito no Monte Estoril, e que, sendo parte integrante da Frente Urbana Urbana do Monte Estoril, confronta a norte com a Avenida Marginal, a sul com Linha Póvoa, a nascente com Moradia e a poente com o terreno em que se inscreve e se encontra implantado o antigo Hotel Atlântico. A peça gráfica junta, e que se apresenta seguidamente (em cor), explicita claramente o limite descrito;

ASS.: [Assinatura]

2.º Esta solicitação expressa sob a forma de sugestão resulta da determinação de um conjunto de



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

Como Elementos e conjunto de Informações - procurados constituir a fundamentação que suporta o pedido de Alteração/Sugestão acima descrito - se apresentam seguidamente. São e saber:

- 2.01 - Ponderação e Relatório de Decisão (incluindo Resumo de Participação) que fazem parte integrante da Ficha de Análise e Ponderação - n.º de Registo - Entradas/2015/4096 - Data 10-03-2015-11 e cuja data de proposta é de Abril de 2015 (Discussão Pública - PDN CASCAIS REVISÃO)
- 2.02 - Peça gráfica e c.º - referente à Qualificação do Solo - n.º de registo - Entradas/2015/4096-ED 135, com indicações de situação transformada - Não se aplica, e que está referida em 4.º acima (pág. 1 de 8);

PLANO DIRETOR MUNICIPAL CASCAIS REVISÃO

CASCAIS CÂMARA MUNICIPAL

DISCUSSÃO PÚBLICA - FICHA DE ANÁLISE E PONDERAÇÃO

ID 135

SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA

N.º DE REGISTO Entradas/2015/4096



SITUAÇÃO TRANSFORMADA

Não se aplica

2.03 - O Resumo de Participação considera expresso o seguinte: "Reclamação sobre a classificação e qualificação de terreno us. Parte urbanizável n.º 1 do Monte Estoril (Passo do Casador)";

(2 de 8)





1167

Handwritten mark

2.4 - Na ponderação é considerado o seguinte:

"..... As alegações de interesse foram analisadas e devidamente ponderadas, considerando-se que não apresentam razões de facto e de direito que suportem a alteração proposta. A situação foi sinalizada em sede de análise de participação e esteve orientada superiormente desfavorável para seguimento. No âmbito das atribuições do município e entendendo as razões de ordem técnica e política acima expostas propõe-se não dar provimento à reclamação. // ;

2.5 - A Decisão de Câmara Municipal de Cascais de definir a Qualificação do solo do modo que

\*\*\*



não via necessidade da sua presença na referida reunião, informando que a orientação que costuma dar às Câmaras é no sentido de serem identificados as situações clandestinas existentes no concelho, avaliadas a respetiva viabilidade económica e as condições ambientais e ecológicas dos locais onde se inserem. Para as que se considere reunirem condições para serem legalizadas deve ser definida uma categoria de espaço, em solo rural.

A CMC contestou que não é sua opção abrir mão da legalidade e da salvaguarda dos valores do solo rural, pelo que não pretende permitir que indústrias de génese ilegal e/ou não legalizadas possam sobreviver neste solo. As que se encontram em situação legal, continuarão a sua laboração sem problemas.

A CMC questionou a CCDRLVT sobre a apreciação do documento que foi entregue sobre a adequabilidade da proposta de revisão do PDM-Cascais às orientações do ICNF, tendo a CCDRLVT respondido que ainda não concluíram a análise mas que, até ao dia da reunião (2014.04.22) já a teriam concluído.

A CMC passou então à análise das situações de suposta desconformidade da proposta com o POOC-Cidade de S. João de Barra, iniciando o debate pela área de terreno adjacente ao antigo Hotel Atlântico, a nascente.

TERRENO A NASCENTE DO ANTIGO HOTEL ATLÂNTICO

Terreno qualificado na proposta de revisão do PDM com a subcategoria de "espaço residencial histórico" e no POOC como "espaço de lazer e valorização paisagística" e "espaço de valorização e desenvolvimento turístico".

A CMC informou que teve conhecimento de que o proprietário deste terreno interpôs uma ação em tribunal contra o Estado Português sobre a questão do terreno ter sido classificado como rural e não urbano, tendo o tribunal dado razão ao autor do processo.

A CCDRLVT informou que a decisão judicial sobre este processo diz respeito à pedido de indemnização por alegada restrição na utilização do solo decorrente da aprovação do POOC. Informou ainda que o Ministério Público recorreu da decisão, tendo solicitado a esta entidade informação sobre a matéria técnica relativa à mesma, não estando, como tal, o processo concluído.

A APA afirmou que, desde que o regulamento do PDM possua um artigo definido que, independentemente do que vier a ser consignado neste plano, se deve aplicar o que estiver definido no POOC, não tem nada a opor à proposta de revisão do PDM-Cascais.

A CCDRLVT discordou em absoluto desta posição, quer por razões de ordem técnica quer ainda por considerar que inserir o terreno em categoria de solo urbano e aplicar-lhe a regulamentação definida no POOC para as áreas de valorização paisagística constitui uma incoerência entre os elementos gráficos e escritos que põe em causa a eficácia do processo de gestão. Considerou que pode estar em causa o incumprimento do RJIGT.

A APA reforçou a sua posição por serem essas as orientações que receberam superiormente, justificando as mesmas por não haver garantias de que, na sequência da revisão dos POOC, a proposta para este (e outros) espaço possa divergir do que hoje está contemplado.

A CMC concorda com esta posição, afirmando que desta forma não será necessário recorrer a uma alteração ao PDM aquando da entrada em vigor de um novo POOC, reforçando a título com a

(3 de 8)



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS



\*\*\*



Informação de que não solicitou nenhuma exclusão à Reserva Ecológica Nacional (REN) para este local, mantendo-se o mesmo defendido de construção futura.

A APA considera que a proposta é compatível com o disposto no POOC, pois este é um plano de hierarquia superior e como tal, sobrepõe-se àquele.

A CCDRLVT reafirmou a sua discordância e afirmou que irá proceder à análise jurídica desta situação.

**ÁREA ENVOLVENTE À RUA DE OLIVERÇA (TAMARIZ - ESTABIL)**

Área qualificada na proposta de revisão do PDM com as subcategorias de "espaço central histórico", de "espaço residencial histórico" e de "espaço verde de proteção e conservação", e no POOC como "espaço urbano de baixa densidade", "espaço de valorização e desenvolvimento turístico" e "conjunto urbano com interesse" (em sobreposição à categoria anterior).

A CMC considera não haver quaisquer desconformidades entre a proposta de revisão do PDM-Cascais e o POOC Cidadela - S. Julião da Barra, pois os usos previstos neste são compatíveis com os daquela.

A APA disse não ter nada a opor, desde que fossem observadas as determinações do POOC-C51B, independentemente da qualificação do solo proposto pela revisão do PDM.

**ZONA ENVOLVENTE AO FORTE DA CADEAVEIRA E OUTRAS**

Zona qualificada na proposta de revisão do PDM com as subcategorias de "espaço residencial histórico" e de "espaço verde de proteção e conservação", e no POOC como "praia e área adjacente", "espaço de lazer e valorização paisagística", "espaço cultural" (corresponde ao forte da Cadeaveira e ao forte Velho), "espaço de valorização e desenvolvimento turístico" e "conjunto urbano com interesse" (em sobreposição à categoria anterior).

Também aqui a CMC considera não haver quaisquer desconformidades entre a proposta de revisão do PDM-Cascais e o POOC Cidadela - S. Julião da Barra, pois os usos previstos neste são compatíveis com os daquela. No entanto, a CMC dispôs-se a alterar a qualificação do solo desta zona para a categoria de "Espaço Verde de Proteção e Conservação", na parte em que o mesmo é abrangido pelo Uplologia de "Zona de Proteção às Arribas" de REN, e "Espaço Verde de Recreio e Produção" na área remanescente. Quanto ao forte, seria qualificado com a categoria de "Espaço de Equipamento" ou "Espaço de Uso Turístico".

Da mesma forma, a APA manteve a sua posição, afirmando ainda que é essa a sua posição para todos os casos em análise, desde que exista no regulamento um articulado referente à aplicação do POOC e à obrigatoriedade de cumprimento do disposto neste plano.

A CCDRLVT manteve também a sua posição, reforçando a mesma no sentido de melhor analisar estas situações a nível jurídico do disposto no RJIGT.

Se encontra exposto na peça gráfica apresentada  
em 202, e pág. 2 de 8, resultz tambem  
dos factos que seguidamente se apresentam:

2.5.1 - Ato de Reunião de Concertação do PDM-  
Cascais de 2014.04.11, de cujo teor  
transcrevi as pág. 2 de 5 e 3 de 5, e que  
expressas em (4 de 8) e (3 de 8), que  
constituem parte integrante do presente  
Documento;

(4 de 8)



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1171  
CASCAIS

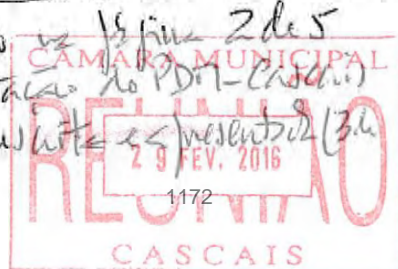
2.5.2 - A posição do CCDRLVT através do Aviso nº 964/2015 - PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS - expresso em Janeiro de 2015, resultou de avaliação jurídica que permite, para quando a Reunião de Concertação do PDN-Cascais, como se pode comprovar à leitura do último parágrafo (Folhas 3 de 5) de página transcrita e aqui apresentada na página: (4 de 8) que faz parte integrante do presente Documento;

2.5.3 - Neste Aviso faz publicar um Anexo em que considera Incluído o terreno em causa e objecto deste Pedido de Alteração / Supressão (com proposta de Inclusão) nas condições no mesmo expressas e, de que importa aqui destacar a fundamentação invocada - "Monte Estoril - Área não edificável, essencial à ~~preservação~~ prevenção do risco associado à aridez e à valorização do interesse cénico do local." - ;

(\* - Resumir por erro - JH.

2.5.4 - Antes desta decisão e a consequente publicação, o terreno em causa e descrito em 1.º acímus a folhas (1 de 8), está incluído em "espaço de valorização e desenvolvimento turístico", como se pode verificar e comprovar através da leitura do parágrafo inicial referido logo após "TERRENO A NASCENTE DO ANTIGO HOTEL ATLÂNTICO", estando claramente expresso a Act e Reunião de Concertação de 2014.04.11, acímus transcritos e aqui apresentados (3 de 5).

(5 de 8)



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1173

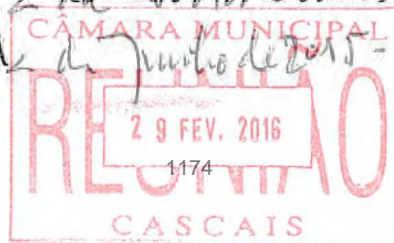
2.5.5 = O Plano Director Municipal de Cascais -  
Revisão, assume a sua forma de expressão  
final, depois da publicação do Aviso n.º 964/2015  
(Janeiro de 2015), entendido como conjunto de  
Partes Escritas e Gráficas que o constituíram;

2.5.6 = Depois do decurso do período temporal  
correspondente à fase de Impedimento Público,  
o Plano Director Municipal de Cascais - Revisão,  
é aprovado pela Assembleia Municipal do  
Concelho de Cascais num dos últimos dias  
de Junho de 2015;

2.5.7 = Em 19 de Agosto de 2015 a CCDRLVT  
faz publicar um novo Aviso - o Aviso  
n.º 9163/2015 de 19 de Agosto - (que vem  
revogar todos os deliberados anteriormente  
aprovados, nestes se incluindo o Aviso n.º  
964/2015 de Janeiro de 2015);

2.5.8 = Deste modo a incidência de uma  
servidão que existia sobre o terreno  
em causa passou a resumir-se à que  
efectivamente sempre existiu - o traço  
do espaço, que inscrito no terreno, está  
incluído na Faixa Terrestre de Protecção Costeira  
que vem considerada a largura de margem  
de mar de 50,00 metros na consideração  
do disposto no n.º 2 do artigo 11.º da Lei n.º 54/  
2005 de 5 de Novembro - Este traço do  
espaço do terreno em causa corresponde à  
mesma Faixa que os Planos de Ordenamento  
do PDR de Cascais em vigor - datada de Junho de 2015 -

(6 de 8)





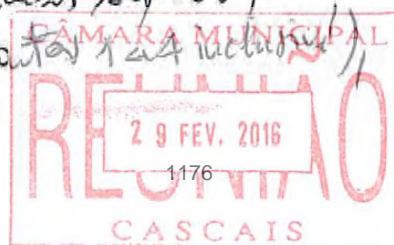
1175

- esc: 1:10.000 - sob o título Reserva Ecológica Nacional - pela grelha nº 020103A, e indicada como condicionante referente à do Regime Hidrico. E do mesmo modo o troço acima referido se encontra inscrito na Planta de Condicionantes produzida na U.T.P. 2 CDALVT que indica apenas a faixa referente ao Domínio Público Marítimo;

3. A Sugestão acima expressa em 1. (Página 1 de 8) correspondente a um pedido de Atenção de Qualificação do solo para o terreno também aí descrito, e sendo fundamental um facto/Elemento de Informação que foram apresentados acima em (2.0/2.1/2.2/2.3/2.4/2.5) e também em 2.5.1/2.5.2/2.5.3/2.5.4/2.5.5/2.5.6/2.5.7/e 2.5.8) permitiram também fundamentar os Estudos que tenho vindo a preparar para o terreno em causa desde Março de 2015, e que se inscrevem e definem como "Intervenção Arquitectónica e Urbanística" para o terreno que por parte integrante da planta Urbanística existente do Monte Estoril (Praça do Casador) - no Conselho de Cascais";

4. É na consideração do exposto no sub-título da Lei nº 31/2014 de 30 de Maio, publicada no Diário da República, 1ª série - nº 104 - de 30 de Maio de 2014, e especificamente do que por parte integrante, como texto dos Artigos 3º (parte 1 - alínea a) e i) inclusive), e Artigos 77º e 78º (partes 1 e 4 inclusive),

(7 de 8)



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1177  
CASCAIS



8 de Junho de 2016

Justiça Municipal Cascais - exp. 11/2016

8 de 8

Adim como respeito pelo quadro legal e regulamentar aplicável em vigor, que me coloco, desde já, ao dispor de V.ª S.ª para qualquer eventual esclarecimento complementar que possa vir a ser sentido como necessário pela Junta de Câmara Municipal de Cascais;

Agradecendo a melhor atenção de parte de V.ª S.ª para o assunto que, acima e deste modo exposto, exporei esta integrada as «Formulações de Sufestões e Apresentação de Informações no âmbito do processo de Alteração do Plano Director Municipal de Cascais, em termos do Aviso n.º 13405/2015-Municipal de Cascais - e do Aviso n.º 14928-C/2015-DR 2.ª Supl. Mensal - 2ª Série n.º 248/2015 de 21 de Dezembro de 2015 (n.º Edital n.º 393/2015 - Promoção de Pessoal)» de que tomei último conhecimento através da publicação na edição do Jornal n.º 24 de Dezembro de 2015;

Subscrovo-me com elevada consideração,

Justiça Municipal Cascais - exp. 11/2016

(8 de 8)





## Adélia Matos

---

**De:** global.jmf@gmail.com  
**Enviado:** segunda-feira, 18 de Janeiro de 2016 12:35  
**Para:** Alteração PDM  
**Assunto:** Re: N° de Registo de Entrada de Participação - Alteração ao PDM

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

Exma. Senhora Dra. Paula Jardim Portela,  
( DORT - DPC -Câmara Municipal de Cascais )

Venho, por este meio, agradecer a atenção que teve ao me enviar a confirmação do Registo de Entrada da Participação que apresentei à Câmara Municipal de Cascais no passado dia 8 de Janeiro do corrente ano , no âmbito do processo de alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais ( Aviso nº 13405/2015 e Aviso nº 14928-C/2015 ) - Participação de todos os interessados para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas , única e exclusivamente, no âmbito do processo de alteração do P.D.M. de Cascais , com vista à transposição do conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território ( PEOT ) aplicáveis na área do Concelho de Cascais ( POPNSC ; POOC-CSJB ; POOC-SS ) , cujo procedimento foi iniciado através da deliberação camarária de 26 de Outubro de 2015 .

Com os meus melhores cumprimentos

José Miguel Fonseca  
Arquitecto

No dia 11 de janeiro de 2016 às 13:54, Alteração PDM <[alteracaopdm@cm-cascais.pt](mailto:alteracaopdm@cm-cascais.pt)> escreveu:

Exmo. Senhor:

Conforme por si solicitado, informamos que o Registo de Entrada da sua participação entregue em mão na passada sexta-feira, dia 8 de janeiro é **E-DCID-2016/223**.

Melhores cumprimentos.

Paula Jardim Portela

Técnica Superior

Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT

Departamento de Planeamento e Participações | DPC



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

Câmara Municipal de Cascais

Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais

+351 214 815 893

[www.cascais.pt](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas





1183

## DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

### FOLHA DE INFORMAÇÕES

**Assunto:**

Sofia Galvão, Hugo Nunes e Advogados - no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM (Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes)

C DORT 11-01-2016


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

  
JOÃO MONTES PALMA, Adv.  
Chefe do DORT

O presente regista junto a-  
ao processo na pasta "Alteração  
do PDM 2015- Pasta 02."


Rita Lina 11.01.2016

Ao presente regista anexa-  
-se trace de mail's com  
o interesse.


  
11. Jan. 2016

Ao presente regista anexa-  
-se o registo Atendimento  
2016/36, de 11.01.2016, por  
ser de igual conteúdo,

Diferenciando-se apenas  
o modo de entrega (um para  
e caixa de mail de "Alteração  
PDM" e outro para a caixa  
de mail do Atendimento  
Municipal).

  
17. Jan. 2016

Ao presente regista anexa-  
-se a procuração solicitada  
conforme e-mail de 18.  
Jan. 2016.

  
22. Jan. 2016

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS



## Maria Noémia Silva

---

**De:** José Diogo Marques <JM@sofiagalvao.pt>  
**Enviado:** sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 16:51  
**Para:** Alteração PDM  
**Cc:** Sofia Galvão; Hugo Nunes; Atendimento Municipal  
**Assunto:** Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais - Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes  
**Anexos:** FGUEDES\_Participação Preventiva - alteração PDM Cascais -FINAL.pdf; Doc. 1 participação pública FGuedes.pdf; Procuração.pdf  
**Assinada por:** jm@sofiagalvao.pt  
**Sinal. de seguimento:** Dar seguimento  
**Estado do sinalizador:** Sinalizado  
**Categorias:** Fatima Petronilho

Exmos. Senhores,

Junto envio participação do Sr. Dr. Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes, no âmbito do procedimento de alteração do PDM de Cascais, a qual agradeço que seja encaminhada aos respectivos serviços.

Com os meus melhores cumprimentos,

JDM



José Diogo Marques

Advogado | 1982/2011

T 211 311 361 807

F 211 311 361 807

www.sofiagalvao.pt

---

SOFIA GALVÃO ADVOGADOS

www.sofiagalvao.pt

Rua Nova da Trindade, 1 - 4º D<sup>to</sup>

1200-301 Lisboa

Portugal

*Este e-mail é confidencial e protegido por uma privacidade legal. Se não é o destinatário pretendido, a divulgação, cópia, distribuição e uso do mesmo é proibido, por favor notifique-nos de imediato e elimine o e-mail do seu sistema.*

*This e-mail is confidential and protected by legal privilege. If you are not the intended recipient, disclosure, copying, distribution and use are prohibited; please notify us immediately and delete this e-mail from your system.*



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

**Exmo. Senhor**  
**Presidente da Câmara**  
**Municipal de Cascais**

**FRANCISCO JOSÉ BURNAY EREIRA LOBO GUEDES**, com domicílio na Rua da Bicuda, Quinta da Bicuda, Torre, Cascais, portador do cartão do cidadão n.º 10155998, válido até 10.09.2019, NIF 200937430, ora **Interessado**, vem, no âmbito do período de discussão pública referente ao procedimento de alteração do Plano Director Municipal de Cascais (“**PDM de Cascais**”), ao abrigo do disposto no artigo 88.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“**RJIGT**”)<sup>1</sup>, na sequência do Aviso n.º 13405/2015, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 225, de 17 de Novembro, exercer o seu direito de

#### **PARTICIPAÇÃO**

o que faz nos termos seguintes:

##### **I. Introdução**

- 1) O Interessado é proprietário de uma parcela de terreno que abrange vários prédios contíguos, no lugar da Quinta da Bicuda, Torre, descritos na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob os números 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431 e 2432, freguesia de Cascais, com uma área total de 24.617 m<sup>2</sup> (“**Parcela**”), cuja localização melhor se identifica na Figura 1 *infra*.

<sup>1</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio.



Figura 1 – Localização (fonte: Google Maps)

- 2) No âmbito da discussão pública da recente revisão do PDM de Cascais, o Interessado alertou a Câmara Municipal de Cascais (“CMC”) para os desafios de ordenamento do território que se colocam relativamente à Parcela, designadamente o relativo ao *“vazio urbano, impossível de colmatar e totalmente dissonante da área envolvente, sendo que, em contraponto, não assegura per se a protecção de valores naturais e ambientais relevantes preconizada pelo POPNSC”* (cfr. cópia da dita pronúncia que se junta como **doc. n.º 1** e que aqui se dá por integralmente reproduzida).
- 3) Em concreto, o Interessado lembrou, que apesar de a Parcela estar completamente integrada numa malha urbana consolidada ou a consolidar, em função da execução de diversas operações de loteamento em curso, o Interessado vê-se confrontado com a impossibilidade de realizar **quaisquer operações urbanísticas**, por força do regime de uso do solo consagrado no Plano de Ordenamento Parque Natural de Sintra-Cascais (“POPNSC”)<sup>2</sup>, como é do conhecimento de V.ª Ex.ª.
- 4) Com efeito, a Parcela insere-se na *“área de protecção parcial tipo II”* do POPNSC, onde, nos termos do artigo 17.º, n.º 1, alínea c), do Regulamento do POPNSC, são interditas a edificação e a ampliação de construções, com excepção das construções de apoio às actividades florestais, agrícolas e pecuárias.

<sup>2</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8 de Janeiro.

- 5) Neste contexto, a preconizada alteração do PDM de Cascais constitui uma oportunidade única e imperdível para a CMC ultrapassar de vez os impasses urbanísticos decorrentes do conteúdo de planos supra-municipais que, trabalhando a uma escala e obedecendo a desígnios e a preocupações distantes das necessidades de territórios determinados, reais e concretos, há muito se mostravam desadequados e mesmo perniciosos na perspectiva do correcto ordenamento do território municipal.
- 6) Para tanto, no âmbito da presente participação pública, deverá ter-se em consideração os aspectos procedimentais e materiais que se assinalam de seguida.

## II. Aspectos procedimentais

- 7) O procedimento de alteração de PDM de Cascais em que se insere a presente participação preventiva surge na sequência da comunicação ao Município de Cascais, pela CCDR-LVT<sup>3</sup>, das normas do POOC Sintra-Sado<sup>4</sup>, do PONSC e do POOC de Cascais Cidadela<sup>5</sup> que devam ser integradas no PDM de Cascais, em conformidade com o disposto no artigo 78.º, n.º 1 e 2, da Lei de Bases de Política de Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo ("LBSOTU")<sup>6</sup>.
- 8) Recorde-se, no entanto, que, nos termos do artigo 46.º, n.º 4, *ex vi* do artigo 78.º, n.º 3, da LBSOTU, deveria também ter sido dada indicação expressa das "normas [do PDM] a alterar".
- 9) Sucede, porém, que no cumprimento dos deveres de indicar (i) as normas dos Planos Especiais de Ordenamento do Território ("PEOT") a integrar no PDM de Cascais e (ii) as normas do PDM de Cascais a alterar, a CCDR-LVT não concretizou nem uma, nem outra indicação, no que respeita à área do solo aqui em causa...

<sup>3</sup> Vd. documento intitulado "*Fichas de identificação das Normas dos PEOT a transpor para PMOT*", enviado ao Senhor Presidente da CMC, a coberto do ofício n.º S07893-201506-DSOT, de 26 de Junho de 2015.

<sup>4</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 86/2003, de 25 de Junho.

<sup>5</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 123/98, de 3 de Outubro.

<sup>6</sup> Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio.





- 10) Com efeito, nas *Fichas de Identificação das Normas dos PEOT a transpor para PMOT*, no que respeita à norma potencialmente aplicável à Parcela – isto é, o artigo 17.º, n.º 1, alínea c), do Regulamento do POPNSC –, a CCDR-LVT optou por referir tão-somente que tal norma “deve ser considerada para a transposição”, sem explicitar qual o alcance dessa *consideração* e, muito menos, se deveria, e em que termos, ser integrada no PDM de Cascais<sup>7</sup>.
- 11) Por outro lado, tanto quanto se saiba, em nenhum momento a CCDR-LVT indicou normas do PDM de Cascais, nomeadamente as aplicáveis à Parcela<sup>8</sup>, que devessem ser alteradas.
- 12) Ora, o modo escolhido pela CCDR-LVT para exercer a competência que lhe é atribuída pela LBSOTU, relativamente à transposição das normas dos PEOT para o PDM de Cascais, só pode ser entendido como abertura a uma margem de livre disposição conferida ao Município de Cascais para que este estabeleça o regime de uso do solo adequado à localidade da Quinta da Bicuda. Nesse sentido, como é manifesto, uma oportunidade para a racionalização da ocupação de territórios que, precisamente por força da disciplina imposta pelos PEOT, há muito se caracterizavam por incongruências e descontinuidades profundas.
- 13) Aliás, só assim pode concluir-se – e é essa a conclusão devida – que a “*integração*” das normas dos PEOT, feita por via de uma alteração ao PDM de Cascais, consubstancia uma opção autónoma de planeamento cujo exercício cabe, nos termos da lei, ao Município de Cascais.

---

<sup>7</sup> Como, aliás, fez a propósito de outras normas, nomeadamente a prevista no artigo 17.º, n.º 1, alínea b), do Regulamento do POPNSC, em que se refere que deve ser integrada, em plano municipal de ordenamento do território, a interdição de edificações relativas a explorações agrícolas, pecuárias e silvo-pastoris em regime intensivo.

<sup>8</sup> A Parcela, na parte a poente da Rua da Bicuda, insere-se em área qualificada como “espaço residencial singular e turístico”, a que se aplica o regime previsto nos artigos 73.º e 74.º do Regulamento do PDM de Cascais. Na parte a nascente da Rua da Bicuda, o espaço é qualificado como “espaço residencial”, a que se aplica o disposto nos artigos 69.º e 70 do Regulamento do PDM de Cascais.





- 14) Com efeito, a própria existência – correcta, também ela – de um período para participação preventiva dos Interessados, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 88.º, n.º 2, do RJIGT, revela, sem margem para equívocos, que o presente procedimento se rege pelo disposto no artigo 119.º do RJIGT relativamente às alterações “comuns” dos planos municipais de ordenamento do território.
- 15) Ou seja, ao contrário do que a CMC – certamente por lapso – chega a assumir, não se trata de uma mera “alteração por adaptação”. Nesta não existe uma “*decisão autónoma de planeamento*” (artigo 121.º, n.º 2, do RJIGT) e, por isso mesmo, não há qualquer espaço para a participação pública – justamente porque, na alteração por adaptação, tudo o que houvesse a ponderar e decidir sobre a ocupação e a utilização do território já teria sido ponderado e decidido a montante, aquando da elaboração e aprovação do instrumento de gestão territorial gerador da necessidade de adaptação.
- 16) Por fim, a autonomia de planeamento de que o Município de Cascais dispõe, na transposição das normas dos PEOT para o respectivo PDM, é ainda suportada pela possibilidade de a CMC solicitar ao Governo a ratificação da alteração do PDM, caso este venha a ser desconforme ou incompatível com os planos cujas normas transpõe (cfr. artigo 91.º, n.º 2, *ex vi* do 198.º, n.º 3, do RJIGT).
- 17) Neste quadro, balizado, de um lado, pela circunstância de a CCDR-LVT não ter incluído o artigo 17.º, n.º 1, alínea c), do POPNSC na lista de normas a integrar no PDM de Cascais, e, de outro lado, pela autonomia do Município nas opções de planeamento a assumir, o Interessado assinala que a CMC tem, agora, e finalmente, a responsabilidade de resolver e superar as entropias que há muito prejudicam o desenvolvimento do Concelho e, em especial, os direitos e interesses legalmente protegidos dos interessados, relativamente à Quinta da Bicuda.





### III. Aspectos materiais

- 18) No que respeita à realidade material, no âmbito dos trabalhos de elaboração da proposta de alteração do PDM de Cascais, a CMC deverá ter em consideração três aspectos fundamentais. A saber:
- a) A materialidade subjacente do solo;
  - b) A necessidade de assegurar um tratamento igual para todos os destinatários do Plano.
- 19) Ora, quanto à materialidade subjacente dos solos, recorde-se que a Parcela se insere em zona urbana consolidada, ou seja, uma *“zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infraestruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade”* [artigo 2.º, alínea o), do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação<sup>9</sup>].
- 20) Com efeito, na área em apreço, é manifesta a existência de todas as características que a qualificam como “zona urbana consolidada”:
- a) Uma densidade de ocupação em torno de uma malha urbana definida (cfr. Figura 1 *supra*);
  - b) Um conjunto de infra-estruturas essenciais, nomeadamente de drenagem de águas pluviais e residuais, estruturas viárias, redes de comunicações e de fornecimento de energia eléctrica;
  - c) Uma regra coerente para os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade, uma vez que a ocupação do território se caracteriza por uma continuidade de moradias, implantadas em lotes contíguos.
- 21) Mais: na área em apreço, é por demais patente, considerada toda a envolvente, a clara vocação da Parcela para a construção de moradias unifamiliares, de baixa densidade construtiva, como aliás se reconhece no Regulamento do PDM de Cascais (cfr. artigo 73.º, n.º 1, do Regulamento do PDM de Cascais).

---

<sup>9</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro.







- 22) Assim, na transposição das normas do POPNSC para o PDM de Cascais, a CMC não pode deixar de ponderar a natureza e os tipos de ocupação e de utilização que actualmente caracterizam a área da Quinta da Bicuda, dando-lhes consequência no quadro do exercício das suas competências de planeamento.
- 23) Por outras palavras, em presença de uma realidade de facto com evidentes problemas territoriais e urbanísticos, é tempo de a CM de Cascais admitir, enfim, a colmatação do vazio urbano criado na Parcela, paisagisticamente indesejável e incompatível com os princípios prosseguidos pelos instrumentos de gestão territorial em vigor.
- 24) Por fim, a CMC deve, também, considerar que o actual regime de utilização do solo, consagrado no artigo 74.º do Regulamento do PDM de Cascais – tal como o Interessado preveniu, na pronúncia apresentada na discussão pública da revisão do PDM de Cascais (cfr. doc. n.º 1) – trata de modo desigual os proprietários de solo abrangido por loteamento válidos e eficazes, em face dos proprietários cujo solo não integra qualquer loteamento.
- 25) Tal tratamento discriminatório é tanto mais grave quanto, no caso em apreço, a Parcela se encontra num enclave em que, por toda a volta, os parâmetros urbanísticos estão definidos em licenças de loteamento.
- 26) Por outras palavras, o PDM de Cascais trata de modo desigual situações que são materialmente equivalentes, porquanto – sem que para tanto exista qualquer fundamento objectivo – para determinadas parcelas de terreno consagra parâmetros urbanísticos e para outras nada estipula, sendo simplesmente omissivo.
- 27) Ora, tomando este aspecto em consideração, deve a CMC alterar o PDM de Cascais, de modo a estabelecer um tratamento igualitário para todos os destinatários do Plano.





#### IV. Síntese conclusiva – Sugestões finais

- 28) Considerando os vários aspectos apresentados pelo Interessado, ao longo da presente pronúncia, sugere-se que o Município de Cascais assuma plenamente o exercício de uma competência própria e estabeleça 'a se' o regime de uso do solo que considera adequado à localidade da Quinta da Bicuda;
- 29) Para tanto, deverá partir do 'statu quo', evidenciando as incongruências, as discontinuidades e os impasses que prejudicam o território e a qualidade de vida das populações, para construir uma proposta coerente e integrada de um novo regime de ocupação e utilização do solo, cujo sentido deverá fazer assentar numa fundamentação técnica clara e precisa, fruto de um trabalho fino de análise da materialidade subjacente.
- 30) Como contributo concreto para tal desiderato, recomenda-se a densificação do regime de uso do solo para a área em apreço, em conformidade com o regime de uso do solo projectado para o espaço residencial, dando ao artigo 74.º do regulamento do PDM a seguinte redacção

#### **Artigo 74.º**

##### *Regime do uso do solo e de edificabilidade*

1. *Sem prejuízo dos parâmetros urbanísticos fixados nas licenças de loteamento tituladas por alvarás válidos e eficazes, ao regime do uso do solo e de edificabilidade para esta subcategoria de espaço aplica-se o disposto no artigo 70.º, com as necessárias adaptações.*
2. *As operações urbanísticas a desenvolver nesta área devem respeitar os princípios dos regimes de salvaguarda aplicáveis.*

- 31) Dando plena consequência à alteração proposta, e fechando o círculo compreensivo dos diversos regimes territoriais nela implicados, sugere-se que a CM Cascais suscite, perante os órgãos competentes, a incompatibilidade do PDM, na redacção proposta, com o POPNSC, e que, suportada na fundamentação clara e precisa subjacente à sua própria opção de planeamento, promova a ratificação, pelo Governo, do PDM de Cascais, ao abrigo do disposto no artigo 198.º, n.º 3, do RJIGT.

Cascais, 8 de Janeiro de 2016.

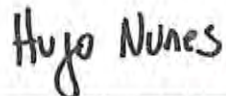
Os Advogados



SOFIA GALVÃO

Advogada

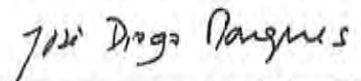
Cont. 202 564 290 | Céd. Prof. 9122-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail sg@sofiagalvao.pt



HUGO NUNES

Advogado

Cont. 168 277 204 | Céd. Prof. 48111-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail hn@sofiagalvao.pt



JOSÉ DIOGO MARQUES

Advogado

Cont. 247 485 810 | Céd. Prof. 54558L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail jm@sofiagalvao.pt

Anexo: Procuração e 1 documento.



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

Doc. n.º 1

Doc. n.º 1



**Exmo. Senhor**  
**Presidente da Câmara**  
**Municipal de Cascais**

FRANCISCO JOSÉ BURNAY EREIRA LOBO GUEDES, com domicílio na Rua da Bicuda, Quinta da Bicuda, Torre, Cascais, portador do cartão do cidadão n.º 10155998, válido até 10.09.2019, NIF 200937430, ora Interessado, vem, no âmbito do período de discussão pública referente ao procedimento de revisão do Plano Director Municipal de Cascais ("PDM de Cascais"), ao abrigo do disposto no artigo 49.º da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo ("LBSOTU")<sup>1</sup> e no artigo 77.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ("RJIGT")<sup>2</sup>, na sequência do Aviso n.º 1365-A/2015, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 25, de 5 de Fevereiro de 2015, exercer o seu direito de

#### **PARTICIPAÇÃO**

o que faz nos termos seguintes:

##### **I. Contexto Factual**

- 1) O Interessado é proprietário de uma parcela de terreno que abrange vários prédios contíguos no lugar da Quinta da Bicuda, Torre, descritos na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob os números 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431 e 2432, freguesia de Cascais, com uma área total de 24.617 m<sup>2</sup> ("Parcela"), cuja localização melhor se identifica na Figura 1 *infra*.

<sup>1</sup> Aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio.

<sup>2</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de Janeiro (última alteração).



Figura 1 – Localização (fonte: Google Maps)

- 2) Como se pode observar na imagem de satélite inserida *supra* (cfr. Figura 1), a Parcela encontra-se, maioritariamente, sem construção, embora se verifique na envolvente – a nascente, poente e sul – uma malha urbana consolidada.
- 3) Enfrentando o desaproveitamento urbano da Parcela, o Interessado pretendeu desenvolver aí uma operação urbanística, tendo chegado a encomendar um projecto de arquitectura para a construção de moradias unifamiliares para usos residenciais turísticos, cujas características arquitectónicas se pretendiam de harmonia com a área envolvente.
- 4) Sucede, porém, que o Interessado desistiu de tal pretensão, ao ter constatado que a mesma seria inviável, por força das condicionantes decorrentes do regulamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (“POPNSC”)<sup>3</sup>.
- 5) Com efeito, a maior parte da Parcela – nomeadamente a parte que corresponde aos prédios que se situam a poente da Rua Particular da Bicuda – encontra-se qualificada, no POPNSC, como “áreas de protecção parcial do tipo II”, sendo que, nos termos do artigo 17.º, n.º 1, alínea c), do regulamento deste plano especial de ordenamento do território, são interditas a edificação e a ampliação de construções, com excepção das construções de apoio às actividades florestais, agrícolas e pecuárias (cfr. Figura 2).

<sup>3</sup> Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8 de Janeiro.



Figura 2 – A parcela em questão (do Parque Natural Sintra-Cascais (fonte: Geo-Cascais))

- 6) Os resultados desta “interdição”, no que respeita à Parcela, têm-se revelado extremamente negativos, do ponto de vista urbanístico e paisagístico, na medida em que se originaram um vazio urbano, impossível de colmatar e totalmente dissonante da área envolvente, sendo que, em contraponto, não assegura *per se* a protecção de valores naturais e ambientais relevantes preconizada pelo POPNSC.
- 7) Num tal contexto, o Interessado entende que a proposta de revisão do PDM, em análise na presente discussão pública, não dá resposta cabal aos desafios *supra* referidos, nem numa perspectiva urbanística, nem numa perspectiva jurídica, pelos motivos que se apresentarão.
- 8) Neste sentido, o Interessado vem, na presente participação, apresentar algumas reclamações, observações e pedidos de esclarecimento, bem como formular sugestões tendentes à superação do impasse urbanístico verificado.

## II. Reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento

### A. *Projecto de revisão do PDM*

- 9) A proposta de revisão do PDM de Cascais, nos aspectos relativos ao regime de uso do solo e de execução do plano que incidem sobre a Parcela determina o seguinte enquadramento jus-urbanístico:
  - a) Classe de solo: urbano (planta de ordenamento n.º 01.01.A);
  - b) Categorias de espaço: *Espaço Residencial Singular e Turístico e Espaço Residencial* (planta de ordenamento n.º 01.02.A);
  - c) Unidade de execução: UOPG 5 (cfr. plantas de ordenamento n.ºs 01.01.A e 01.02.A).





10) No âmbito do Espaço Residencial, e no caso das áreas que não apresentem características morfotipológicas de dominância, como se verifica com a Parcela, propõe-se os seguintes parâmetros (cfr. as várias alíneas do artigo 70.º, n.º 2, da proposta de regulamento de revisão do PDM):

- a) Índice de edificabilidade máximo: 0,5
- b) Índice de ocupação de solo máximo: 0,3
- c) Índice de impermeabilização máximo: 0,6
- d) Área mínima do lote: 300m<sup>2</sup>;
- e) Densidade líquida máxima: 25 fogos/ha (lotes/parcelas com área até 1000m<sup>2</sup>), 20 fogos/ha (lotes/parcelas com área entre 1000m<sup>2</sup> e 5000m<sup>2</sup>) e 15 fogos/ha (lotes/parcelas com área superior a 5000m<sup>2</sup>);
- f) Altura máxima da fachada: 11 metros;
- g) Número de pisos acima da cota de soleira: 3;
- h) Afastamentos mínimos: 3 metros (afastamentos fronteiro e laterais) e 6 metros (tardoz).

11) Nos termos do artigo 73.º, n.º 1, da proposta de regulamento do PDM, o *“espaço residencial singular e turístico integra uma área subjacente à orla costeira e inserida no Parque Natural de Sintra-Cascais, consolidada em face das suas características tipo-morfológicas e com níveis de ocupação e utilização do solo particulares, assumindo-se como uma zona de descompressão e transição para um território de elevada sensibilidade ambiental e paisagística e a área contígua, a nascente, com uma ocupação mais densificada”*.

12) Os usos admitidos são, *“a par do uso residencial e turístico, os usos de comércio e serviços, equipamentos ou restauração e lazer”* (artigo 73.º, n.º 2, da proposta do regulamento).

13) No que respeita ao regime do uso do solo e edificabilidade, preconiza-se o seguinte:

#### **Artigo 74º**

##### *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, devendo articular-se com o regime previsto nos planos especiais de ordenamento do território vigentes.*

*2. As operações urbanísticas a desenvolver nesta área devem subordinar-se aos parâmetros fixados nos instrumentos acima referidos.*

14) Finalmente, a Parcela encontra-se inserida na UOPG5, cujo conteúdo programático é o seguinte [artigo 126.º, n.º 4, alínea e), da proposta de regulamento]:

- a) *"A presente vocação da UOPG 5 é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no presente Regulamento, designadamente e de forma mais expressiva, Cascais com qualidade de vida urbana, Cascais território de valores ambientais e Cascais território de criatividade, conhecimento e inovação".*
- b) *"Na concretização destes objetivos pretende-se estimular o turismo de qualidade, na vertente de turismo residencial, apostando no reforço dos empreendimentos turísticos, dos estabelecimentos hoteleiros e dos serviços complementares".*

#### **B. Reclamações/observações/sugestões sobre o regime de uso do solo**

##### **i. Introdução**

15) Como vimos *supra*, o artigo 74.º da proposta de regulamento determina que, na área em apreço, as regras de edificabilidade obedecem ao disposto:

- a) Nas licenças/alvarás de loteamento *"que se mantenham válidos e eficazes"*, em articulação com o regime previsto *"nos planos especiais de ordenamento do território vigentes"*;
- b) Nos *"parâmetros fixados nos instrumentos acima referidos"*.

##### **ii. Observações e pedidos de esclarecimento**

16) Em primeiro lugar, observa-se que, face à terminologia adoptada na LBSOTU, deveria referir-se, em vez de *"planos especiais de ordenamento do território vigentes"*, *"programas especiais de ordenamento do território vigentes"* (cfr. artigos 38.º, n.º 1, e 40.º, n.º 4, ambos da LBSOTU).





- 17) Em segundo lugar, o Interessado requer o seguinte esclarecimento a propósito do número 2 do artigo 74.º: quando menciona os “*instrumentos acima referidos*”, a que instrumentos se reporta?
- 18) Apenas aos “*instrumentos*” em sentido próprio, isto é, os instrumentos de gestão territorial, designadamente planos (ou programas) especiais de ordenamento do território?
- 19) Ou alude a um conceito amplo de “*instrumentos*”, abrangendo também as licenças/alvarás de loteamento?

### *iii. Reclamações*

#### *1. Da desadequação da qualificação do solo*

- 20) Como já se referiu, a Parcela enquadra-se, nos termos da proposta de revisão do PDM de Cascais, em duas categorias de solo urbano distintas:
- a) A nascente da Rua Particular da Bicuda, trata-se de *espaço residencial*;
  - b) A poente da Rua Particular da Bicuda, trata-se de *espaço residencial singular e turístico*.
- 21) Da análise aos regimes de edificabilidade aplicáveis a cada parte da Parcela, constata-se que a CMC preconiza, para cada, uma soluções urbanísticas diametralmente opostas:
- a) A nascente da Rua Particular da Bicuda, existe capacidade edificativa, nos termos previstos no artigo 70.º da proposta de regulamento do PDM (cfr. *supra*);
  - b) A poente da Rua Particular da Bicuda, não havendo licença de loteamento válida e eficaz, simplesmente não é possível promover qualquer operação urbanística.
- 22) É certo que, no âmbito do planeamento territorial, a Lei confere “*à entidade planificadora um alargado poder discricionário na escola das soluções que considerar mais adequadas e correctas no contexto do desenvolvimento urbanístico de um determinado território*”<sup>4</sup>.
- 23) Mas não é menos certo que tal poder discricionário tem limites, como os que resultam dos “*princípios jurídicos fundamentais (igualdade, proporcionalidade, justiça, imparcialidade,*

---

<sup>4</sup> FERNANDO ALVES CORREIA, *O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*, Coimbra, 1997, pg. 645.





*boa-fé e racionalidade, entre outros*)<sup>5</sup> e que a permissão legal de discricionariedade de planeamento não permite o absurdo, o irracional, o inútil.

- 24) Ora, verifica-se que, a proposta urbanística preconizada para a área em que se insere a Parcela ultrapassa tais limites de discricionariedade, designadamente os que decorrem do princípio da proporcionalidade, além de, salvo o devido respeito, ser absurda.
- 25) Com efeito, a proposta de PDM o que faz, *in casu*, é uma efectiva ablação da potencialidade territorial e urbanística da Parcela, sem que essa ablação seja adequada, necessária e proporcional, em violação do disposto no artigo 266.º, n.º 4, da Constituição e no artigo 5.º, n.º 2, do CPA<sup>6</sup>.
- 26) Não é adequada, porque está "*arbitrariamente desconectada da realidade objectiva*"<sup>7</sup>, pois, como se pode observar na Figura 1, a realidade objectiva da área envolvente da Parcela é a de que esta está inserida em malha urbana consolidada, em solo urbanizado, sendo a proposta do PDM, no sentido de impedir a construção, completamente desconectada desta realidade.
- 27) Também não é necessária porque nem sequer identifica qualquer interesse público prosseguido.
- 28) Por fim, não é proporcional, em sentido estrito, pois impõe "*aos proprietários um sacrifício absolutamente desproporcionado em relação à finalidade prosseguida*", sem ser acompanhada "*de um significativo benefício para a colectividade*"<sup>8</sup>.
- 29) Aliás, que benefício se pretende alcançar, através de uma qualificação de solo em tão diversas categorias?

<sup>5</sup> FERNANDO ALVES CORREIA, *Ob. cit.*, pg. 648.

<sup>6</sup> FERNANDO ALVES CORREIA, *Ob. cit.*, pg. 682.

<sup>7</sup> FERNANDO ALVES CORREIA, *Ob. cit.*, pg. 682.

<sup>8</sup> FERNANDO ALVES CORREIA, *Ob. cit.*, pg. 683.





- 30) O que muda de uma parte para outra da Parcela que justifique semelhante opção?!
- 31) Que utilização racional e coerente do território pode fazer-se ao abrigo de tal disparidade normativa?
- 32) Qual o interesse público relevante que se salvaguarda através de tal tipo de escolhas?
- 33) A proposta de regulamento e, bem assim, os demais elementos que acompanham a proposta não oferecem respostas às questões colocadas, nem razões para fundamentar a radicalidade da diferença entre os regimes de edificabilidade aqui em causa.
- 34) Conclui-se, por isso, que caso se aprove a proposta em apreciação, o PDM de Cascais será desconforme com o princípio da proporcionalidade, consagrado no artigo 266.º, n.º 2, da Constituição, e no artigo 5.º do CPA.

## 2. Da inexistência de parâmetros urbanísticos

- 35) O artigo 9.º, n.º 3, da LBSOTU, estatui que o *“regime de uso do solo é estabelecido pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal através da classificação e qualificação do solo”, entendendo-se por “uso do solo” “a disciplina relativa à respetiva ocupação, utilização e transformação”* (artigo 9.º, n.º 2, da LBSOTU).
- 36) Numa formulação simétrica, o 43.º, n.º 1, da LBSOTU prevê que os *“planos territoriais de âmbito municipal estabelecem (...) o regime de uso do solo e a respetiva execução”*.
- 37) Por outro lado, o artigo 85.º, n.º 1, alínea j), do RJIGT, estipula que o PDM deve estatuir *“a especificação qualitativa e quantitativa dos índices, indicadores e parâmetros de referência, urbanísticos ou de ordenamento, a estabelecer em plano de urbanização e plano de pormenor, bem como os de natureza supletiva aplicáveis na ausência destes”*.
- 38) A propósito deste preceito, que determina o conteúdo material dos PDM, FERNANDA PAULA OLIVEIRA nota que *“embora o presente artigo proceda a uma enumeração bastante exaustiva*





das questões materiais a regular no plano director municipal, trata-se, no entanto, apenas, da definição do seu conteúdo mínimo<sup>9</sup>.

- 39) Ora, verificando-se que a proposta de revisão do PDM não estabelece, para as áreas qualificadas com *Espaço Residencial e Turístico*, o regime de uso do solo e, por outro, não especifica índices e indicadores e parâmetros de referência, conclui-se que não se encontra preenchido o conteúdo mínimo que o PDM deve conter, em manifesta desconformidade com disposições legais aplicáveis, em particular as disposições constantes dos artigos 9.º, n.º 3 e 43.º, n.º 1, da LBSOTU, e 85.º, n.º 1, alínea j), do RJIGT.
- 40) E não se diga que na proposta de PDM tal conteúdo mínimo se encontra preenchido através da remissão para parâmetros definidos em licenças de loteamento e para a (inexpugnável) articulação com os planos especiais de ordenamento do território em vigor,
- 41) Em primeiro lugar, porque, como é evidente, o exercício do poder público de planeamento que cabe ao Município não pode traduzir-se – que é como quem diz, esgotar-se ou reduzir-se – numa mera remissão para instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional (no caso dos planos especiais) ou para actos administrativos relativos a operações urbanísticas (no caso dos loteamentos).
- 42) Em segundo lugar, porque a remissão que refere os parâmetros definidos em licenças de loteamento não será – ou poderá não ser – suficiente, uma vez que não define parâmetros para as parcelas que se enquadrem em algumas das seguintes situações:
- a) Parcelas não abrangidas por loteamentos validamente licenciados;
  - b) Parcelas abrangidas por loteamentos validamente licenciados, mas para as quais os referidos loteamentos não prevejam quaisquer parâmetros urbanísticos;
  - c) Parcelas abrangidas por loteamentos com licenças válidas que venham a caducar.
- 43) Numa palavra, relativamente a estas parcelas e, em especial, no que respeita à Parcela, a proposta de PDM é pura e simplesmente omissa, em matéria de regime de uso do solo, em

<sup>9</sup> FERNANDA PAULA OLIVEIRA, *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial comentado*, Coimbra, 2012, pg. 304 (sublinhado e destaque nossos).



manifesta desconformidade com os artigos 9.º, n.º 3 e 43.º, n.º 1, da LBSOTU, e 85.º, n.º 1, alínea j), do RJGT.

- 44) Mas, em geral, o mais incompreensível – e inaceitável – da referida remissão é a sua própria circunscrição a actos de gestão urbanística praticados no passado, como que “congelando” a realidade territorial em causa e, para tanto, assumindo mesmo o Município que se encontra inibido de sobre ela dispor *sine die*.
- 45) Trata-se de uma gravíssima – e ilegal – limitação de poderes, uma verdadeira auto-mutilação das atribuições municipais que ofende tanto mais quanto se traduz numa omissão que extravasa o estrito plano administrativo e se revela altamente lesiva da situação jurídica de particulares.
- 46) Em terceiro lugar, esta omissão comporta um tratamento desigual aos destinatários do plano, uma vez que os proprietários de solos abrangidos por loteamentos válidos e eficazes têm um tratamento diferente dos proprietários cujo solo não integra qualquer loteamento.
- 47) Tal tratamento discriminatório é tanto mais grave quanto, no caso em apreço, a Parcela se encontra rodeada, a sul, poente e nascente, por terrenos cujos parâmetros urbanísticos estão definidos em licenças de loteamento (cfr. Figura 4).



Figura 4 – Situação da parcela em causa (Fonte: GMA Cascais)



- 48) Por outras palavras, a proposta de revisão do PDM trata de modo desigual situações que são materialmente equivalentes, porquanto para umas parcelas de terreno determina (ainda que, como vimos, de forma incorrecta) parâmetros urbanísticos e para outras não (é simplesmente omissa), sendo que esta desigualdade não se funda em nenhum critério objectivo.
- 49) Com efeito, como nota ALVES CORREIA, *“o plano, enquanto instrumento simultâneo de criação e de aplicação do direito, não pode ser ilógico, e as medidas que prescrevem um tratamento diferenciado dos proprietários do solo têm de basear-se em fundamentos objectivos evidentes. Trata-se do princípio da igualdade imanente ao plano e que está envolvido na sua própria lógica de índole racional-teleológica”*<sup>10</sup>.
- 50) Consequentemente, a proposta de regulamento sob apreciação viola o princípio da igualdade, o que resulta na *“invalidade das correspondentes disposições, por ofensa directa do preceito constitucional que consagra o direito fundamental da igualdade”*<sup>11</sup> (cfr. artigo 266.º, n.º 2, da Constituição da República Portuguesa e artigo 5.º, n.º 1, do Código do Procedimento Administrativo).
- 51) Em quarto lugar, também não é suficiente a remissão para a articulação com os planos especiais de ordenamento do território pela seguinte ordem de razões.
- 52) Desde logo, porque, caso fosse aprovada a proposta de regulamento *sub iudice*, o PDM de Cascais atribuiria ao plano especial aqui em causa (i.e., o POPNSC) a definição do regime de uso do solo, em **desconformidade com a disposição legal constante do artigo 40.º, n.º 4, da LBSOTU**, que prevê que os programas especiais visam *“exclusivamente regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais”* (destaque e sublinhado nossos), e, bem assim, **com a disposição legal constante do artigo 9.º, n.º 3, da LBSOTU** (cfr. *supra*).

<sup>10</sup> FERNANDO ALVES CORREIA, *Ob. cit.*, pg. 457.

<sup>11</sup> FERNANDO ALVES CORREIA, *Ob. cit.*, pg. 457.







- 53) Por outro lado, porque tal remissão ficaria desprovida de sentido, uma vez que, findo o prazo de 3 anos a contar da entrada em vigor da LBSOTU, os planos especiais “*deixam de vincular directa e imediatamente os particulares*” (artigo 78.º, n.º 4, da LBSOTU), apenas conservando eficácia pluri-subjectiva na medida em que integrem o conteúdo de planos de igual eficácia (ou seja, planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal, cfr. artigo 46.º, n.º 2, da LBSOTU).
- 54) Portanto, dado que não se planeia o território com um horizonte de dois anos, operar agora uma remissão vazia para o conteúdo de planos especiais só pode ser entendido como a plena assunção pelo Município de Cascais da virtude da disciplina territorial vertida nesses planos especiais, expressa na vontade de assim a incorporar nos seus próprios planos municipais, *maxime* no PDM.
- 55) Porém, face às posições públicas já assumidas pelos órgãos municipais relativamente à desadequação de diversas opções territoriais plasmadas em planos especiais que incidem sobre o concelho de Cascais, tal não pode ser admitido *in casu*. Nem sequer em benefício do raciocínio, dado que não há, nestas matérias, possibilidade de raciocínios absurdos.
- 56) Em qualquer caso, sempre acresceria ainda que a projectada remissão para o conteúdo de planos especiais **é desconforme com o disposto no artigo 78.º, n.º 2, da LBSOTU, em razão da competência**, uma vez que “*compete às comissões de coordenação e desenvolvimento regional*”, e não aos Municípios, identificar as “*normas relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais directamente vinculativas dos particulares que devam ser integradas em plano intermunicipal ou municipal*” (artigo 78.º, n.º 2, da LBSOTU).

#### *iv. Sugestões*

- 57) Em face das observações e reclamações expostas, formulam-se as seguintes **sugestões**.
- 58) Sugere-se que se densifique o regime de uso do solo para a área em apreço, equiparando-o ao regime de uso do solo projectado para o espaço residencial, de modo a superar a



injustificável disparidade de regime de solo aplicável aos prédios que constituem a Parcela, conforme o exposto *supra* [cfr. n.º 20) a 34)].

- 59) Neste sentido, propõe-se que o artigo 74.º da proposta do regulamento do PDM passe a ter a seguinte redacção:

**Artigo 74.º**

*Regime do uso do solo e de edificabilidade*

1. *Sem prejuízo dos parâmetros urbanísticos fixados nas licenças de loteamento tituladas por alvarás válidos e eficazes, ao regime do uso do solo e de edificabilidade para esta subcategoria de espaço aplica-se o disposto no artigo 70.º, com as necessárias adaptações.*

2. *As operações urbanísticas a desenvolver nesta área devem respeitar os princípios dos regimes de salvaguarda aplicáveis.*

- 60) Sugere-se que o Município de Cascais assumira a incompatibilidade das normas do POPNSC com o modelo de territorial pretendido pelo Município e que deve ser consagrado no PDM, designadamente por via da redacção sugerida.

- 61) Na sequência da sugestão formulada no número anterior, **sugere-se que o Município de Cascais suscite, perante os órgãos competentes, a incompatibilidade do PDM, na redacção revista, com as normas do POPNSC aqui em causa, e que promova a ratificação, pelo Governo, do PDM de Cascais, ao abrigo do disposto no artigo 51.º da LBSOTU.**

- 62) Com efeito, o artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU, ao prever que a “*ratificação pelo Governo do plano (...) diretor municipal tem como efeito a revogação ou alteração das normas do programa regional, sectorial ou especial incompatíveis com as opções municipais ou intermunicipais ratificadas*”, permite, precisamente em situações como a presente, que, mediante a garantia conferida pelo Governo através da ratificação, se salvaguardem valores e recursos naturais de relevo, sem com isso tolher as opções de ordenamento do território dos Municípios.





- 63) Aliás, muito embora a letra da Lei refira, expressamente, *programas* regionais, sectoriais ou especiais, o regime da ratificação nele previsto aplica-se, mediante interpretação extensiva, aos correspondentes *planos* regionais, sectoriais ou especiais, dado que “o sentido literal [da norma] é mais estreito do que o sentido real”<sup>12</sup>.
- 64) Na verdade, “a letra da lei [in casu, o artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU] deve ser estendida ou alargada em função da ponderação dos elementos extraliterais da interpretação”<sup>13</sup>, designadamente do respectivo elemento teleológico<sup>14</sup>, o qual exprime “o desígnio ou finalidade social da lei”, traduzindo a “ponderação de interesses que determinou o seu conteúdo”<sup>15</sup>.
- 65) Este elemento constitui – nas palavras de BAPTISTA MACHADO – “um subsídio da maior importância para determinar o sentido da norma”<sup>16</sup>:
- a) Por um lado, “o esclarecimento da ratio legis (...) revela a «valorização» ou ponderação dos diversos interesses que a norma regula e, portanto, o peso relativo desses interesses, a opção entre eles traduzida pela solução que a norma exprime”;
  - b) Por outro lado, “pela descoberta daquela «racionalidade» que (por vezes inconscientemente) inspirou o legislador na fixação de certo regime jurídico particular, o intérprete (...) [apodera-se] de um ponto de referência que ao mesmo tempo o habilita a definir o exacto alcance da norma e a discriminar outras situações típicas com o mesmo ou com diferente recorte”.

<sup>12</sup> MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução ao Estudo do Direito*, 5.ª edição, Lisboa, 2000, pg. 69.

<sup>13</sup> MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução...*, cit., pg. 69.

<sup>14</sup> Como é consabido, existem quatro elementos consensualmente aceites como critérios hermenêuticos decisivos na interpretação da lei: literal, sistemático, histórico e teleológico.

<sup>15</sup> MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução...*, cit., pg. 67.

Sublinhe-se que o artigo 9.º do CC acolhe este critério hermenêutico “quando defende que «na fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas (...) ou igualmente quando manda atender às «condições específicas do tempo em que é aplicada»” (MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução...*, cit., pg. 66).

<sup>16</sup> BAPTISTA MACHADO, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, 1996, Coimbra, pg. 183.





- 66) Portanto, o recurso ao elemento teleológico permite alcançar o fundamento, a razão de ser que, por definição, toda a norma jurídica prossegue, em termos tais que é possível, com LARENZ, afirmar: “*Interpretação teleológica quer dizer interpretação de acordo com os fins cognoscíveis e as ideias fundamentais de uma regulação. A disposição particular há-de ser interpretada no quadro do seu sentido literal possível e em concordância com o contexto significativo da lei, no sentido que corresponda optimamente à regulação legal e à hierarquia destes fins*”<sup>17</sup>.
- 67) No caso em apreço, o fim almejado pelo artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU, que significativamente, em face do regime anterior<sup>18</sup>, alarga aos instrumentos de gestão territorial de salvaguarda (ou seja, aos programas especiais) a possibilidade de serem alterados mediante ratificação de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal pelo Governo, exige igual alargamento para outros instrumentos de gestão territorial de salvaguarda, ou seja, para os *planos especiais*.
- 68) De facto, não há qualquer justificação para não haver a possibilidade de ratificação pelo Governo de PDM (ou revisões/alterações destes) incompatíveis com *planos especiais*, pois que estes, à semelhança dos *programas especiais*, visam estabelecer “*regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e assegurando a permanência dos sistemas indispensáveis à utilização sustentável do território*” (cfr. artigo 42.º, n.º 3, do RJGT e artigo 40.º, n.º 4, da LBSOTU).
- 69) Em suma, se os *programas especiais* visam os mesmos fins que os *planos especiais*, então, por igualdade de razão, ou por razão de ordem teleológica, deve a norma prevista no artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU ser interpretada extensivamente, no sentido de ser possível a ratificação da revisão do PDM de Cascais, pelo Governo, caso o Município suscite a

<sup>17</sup> KARL LARENZ, *Metodologia...*, cit., pág. 401 (destaque nosso).

<sup>18</sup> Como é consabido, à luz do Direito anterior à LBSOTU, apenas era possível a ratificação do PDM incompatíveis com planos regionais e sectoriais (cfr. artigo 80.º do RJGT).



incompatibilidade de normas a consagrar no regulamento do PDM com normas de *planos especiais de ordenamento do território*, nos termos do artigo 51.º, n.º 1, da LBSOTU.

- 70) Não só esta é a solução juridicamente mais acertada, no entender do Interessado, como também é a solução pragmaticamente mais *inteligente*, na medida em que permite evitar entropias futuras desnecessárias e ineficientes. Vejamos.
- 71) Na verdade, a partir de 2017, fora de toda a dúvida, o POPNSC deixa de vincular os particulares e, mesmo que por imposição CCDR tivessem visto – nas disposições aqui relevantes – o seu conteúdo vertido no PDM (hipótese que apenas se coloca em benefício do raciocínio e que está longe de ser um dado), nada impediria então o Município de Cascais de desencadear novo procedimento de revisão, destinado precisamente a “livrar-se” de tais constrangimentos e a expurgar da sua disciplina as normas indesejadas.
- 72) Um tal cenário equivaleria, pois, a obrigar a esperar cerca de dois anos (em tais circunstâncias, não deve aplicar-se a limitação temporal prevista no artigo 78.º da LBSOTU) para atingir um objectivo que é de hoje e que, como se sustentou supra, a lei actual já admite.
- 73) Enfim, há que concluir: o PDM de Cascais, na redacção revista, deverá estabelecer um modelo de organização territorial e um regime de uso do solo adequado, devendo a CMC, desde já, conduzir o presente procedimento de revisão do PDM de modo a que venham a ser derogadas as normas dos regimes de salvaguarda que se revelem desadequadas, apelando para tanto à ratificação pelo Governo prevista na nova LBSOTU.

**C. Reclamações/observações/sugestões sobre o programa de execução**

**i. Observações e sugestões**

- 74) No que respeita ao regime de execução, não pode deixar de se observar – com alguma perplexidade – que a proposta urbanística aqui em discussão é vazia de conteúdo.





- 75) Em primeiro lugar, o plano é omissivo relativamente às *“orientações sobre a forma da respetiva execução”*, **o que viola a norma prevista no artigo 56.º, n.º 1, da LBSOTU.**
- 76) Com efeito, sobre a *“forma da execução”*, fica por saber, na medida em que a proposta de regulamento e, bem assim, a proposta de programa de execução que acompanha a proposta de revisão do PDM não o esclarecem:
- a) Que meios e medidas se preconizam para a *“consolidação dos eixos estratégicos”*?
  - b) Que meios e medidas se pretendem executar para cada eixo estratégico (cfr. artigo 2.º da proposta de regulamento do PDM)?
  - c) Quais os custos que se estimam para tal *“consolidação”*?
  - d) Como se fará a repartição dos custos da *“consolidação”*?
  - e) Com que meios se pretende *“estimular o turismo de qualidade”*?
  - f) Em que se concretiza a aposta *“no reforço dos empreendimentos turísticos”*?
- 77) Nestes termos, **pede-se esclarecimento** sobre as questões colocadas.

### III. **Síntese conclusiva**

- 78) Pela presente participação procurou o Interessado alertar V.ª Ex.ª e a CMC para um conjunto de preocupações referentes à proposta de PDM ora submetida a discussão pública.
- 79) Expostas e contextualizadas as reclamações, sugestões e observações que se entenderam pertinentes, conclui-se, retomando a ideia inicial: a **superação dos desafios de ordenamento e gestão urbanística que hoje se colocam joga-se, decisivamente, na medida em que o PDM, por um lado, contenha uma adequada parametrização urbanística que enquadre as operações urbanísticas a implementar no futuro e, por outro lado, seja capaz de se articular adequadamente com os planos especiais em vigor.**
- 80) Ora, este é o **tempo** de delinear a estrutura normativa adequada a esses objectivos.





81) É com confiança na capacidade de V.<sup>ª</sup> Ex.<sup>ª</sup> levar a cabo tal tarefa que o **Interessado**, num espírito de total colaboração e abertura, ora se lhe dirige, assumindo, em paralelo, que assim se acautelam igualmente os interesses do Concelho a cuja Câmara V.<sup>ª</sup> Ex.<sup>ª</sup> preside e, **sobretudo**, da População que nele vive, trabalha e/ou investe.

Cascais, 25 de Março de 2015.

### Os Advogados

SOFIA GALVÃO  
Advogada  
Cont. 202 564 290 | Céd. Prof. 9122-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail sg@sofiagalvao.pt

HUGO NUNES  
Advogado  
Cont. 168 277 204 | Céd. Prof. 48111-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail hn@sofiagalvao.pt

JOSÉ FERREIRA MARQUES  
Advogado-Estagiário  
Cont. 247 485 810 | Céd. Prof. 36483-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail jm@sofiagalvao.pt

Anexo: Procuração.



11  
12

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1217  
CASCAIS



## PROCURAÇÃO

FRANCISCO JOSÉ BURNAY EREIRA LOBO GUEDES, com domicílio na Rua da Bicuda, Quinta da Bicuda, Torre, Cascais, portador do cartão do cidadão n.º 10155998, válido até 10-09-2019, NIF 200937430, pela presente constitui seus bastantes procuradores a Dr.ª **SOFIA GALVÃO**, o Dr. **PEDRO AMARAL E ALMEIDA** e o Dr. **HUGO NUNES**, Sócios da "*Sofia Galvão, Pedro Amaral e Almeida, Hugo Nunes & Associados, Sociedade de Advogados, R.L.*", com escritório na Rua Nova da Trindade, n.º 1, 4.º andar, 1200-301 Lisboa, e o Dr. **JOSÉ FERREIRA MARQUES**, Advogado-estagiário, com escritório na mesma morada, aos quais confere poderes para o representarem no âmbito da participação pública referente ao procedimento de revisão do Plano Director Municipal de Cascais.

Cascais, 24 de Março de 2015



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

## Adélia Matos

---

**De:** Alteração PDM  
**Enviado:** segunda-feira, 11 de Janeiro de 2016 11:28  
**Para:** José Diogo Marques  
**Cc:** Vítor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa  
**Assunto:** RE: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais - Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes

Exmo. Senhor:

Serve o presente para informar que foi dado o Registo de Entrada Atendimento/2016/20, de 11 de janeiro, à sua comunicação/participação de 8 de janeiro.

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](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas

**De:** José Diogo Marques [<mailto:JM@sofiagalvao.pt>]  
**Enviada:** sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 16:51  
**Para:** Alteração PDM  
**Cc:** Sofia Galvão; Hugo Nunes; Atendimento Municipal  
**Assunto:** Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais - Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes

Exmos. Senhores,

Junto envio participação do Sr. Dr. Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes, no âmbito do procedimento de alteração do PDM de Cascais, a qual agradeço que seja encaminhada aos respectivos serviços.

Com os meus melhores cumprimentos,

JDM



**José Diogo Marques**  
Advogado | Lawyer



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1221  
CASCAIS

T +351 211 364 807  
E +351 211 364 845  
jm@sofiagalvao.pt

---

**SOFIA GALVÃO ADVOGADOS**

**www.sofiagalvao.pt**

Rua Nova da Trindade, 1 - 4º D<sup>to</sup>.  
1200-301 Lisboa  
Portugal

*Este e-mail é confidencial e protegido por sigilo profissional. Se não é o destinatário pretendido, a divulgação, cópia, distribuição e uso do mesmo é proibida; por favor notifique-nos de imediato e elimine o e-mail do seu sistema.*

*This e-mail is confidential and protected by legal privilege. If you are not the intended recipient, disclosure, copying, distribution and use are prohibited; please notify us immediately and delete this e-mail from your system.*



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1223

## Adélia Matos

---

**De:** postmaster@sofiagalvao.pt  
**Para:** José Diogo Marques  
**Enviado:** segunda-feira, 11 de Janeiro de 2016 11:28  
**Assunto:** Delivered: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais - Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes

**A mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:**

[José Diogo Marques \(JM@sofiagalvao.pt\)](mailto:JM@sofiagalvao.pt)

Assunto: RE: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais - Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes



RE: Participação  
preventiva - ...



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS



## Adélia Matos

---

**De:** José Diogo Marques <JM@sofiagalvao.pt>  
**Enviado:** quinta-feira, 21 de Janeiro de 2016 12:03  
**Para:** Alteração PDM  
**Cc:** Sofia Galvão; Hugo Nunes  
**Assunto:** RE: Alteração PDM-Cascais - junção de procurações  
**Anexos:** Scan Procuração Galvao Nunes Assoc.pdf; Procuracao.pdf

**Importância:** Alta

Exmos. Senhores,

Na sequência do e-mail *infra*, junto envio cópia das procurações solicitadas, cujo encaminhamento aos procedimentos muito agradeço.

Com os meus melhores cumprimentos,

JDM



### José Diogo Marques

Advogado | Lawyer

T +351 211 304 807

F +351 211 304 845

jm@sofiagalvao.pt

### SOFIA GALVÃO ADVOGADOS

[www.sofiagalvao.pt](http://www.sofiagalvao.pt)

Rua Nova da Trindade, 1 - 4º D<sup>to</sup>.

1200-301 Lisboa

Portugal

*Este e-mail é confidencial e protegido por sigilo profissional. Se não é o destinatário pretendido, a divulgação, cópia, distribuição e uso do mesmo é proibida; por favor notifique-nos de imediato e elimine o e-mail do seu sistema.*

*This e-mail is confidential and protected by legal privilege. If you are not the intended recipient, disclosure, copying, distribution and use are prohibited; please notify us immediately and delete this e-mail from your system.*

**From:** Alteração PDM [<mailto:alteracaopdm@cm-cascais.pt>]

**Sent:** segunda-feira, 18 de Janeiro de 2016 15:35

**To:** José Diogo Marques <JM@sofiagalvao.pt>

**Cc:** Vitor Silva <[vitor.silva@cm-cascais.pt](mailto:vitor.silva@cm-cascais.pt)>; João Palma <[joao.palma@cm-cascais.pt](mailto:joao.palma@cm-cascais.pt)>; Pedro Almeida <[pedro.almeida@cm-cascais.pt](mailto:pedro.almeida@cm-cascais.pt)>

**Subject:** Alteração PDM-Cascais - junção de procurações

Boa tarde,



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1227

Ex.mos Senhores,

Dado que as participações apresentadas em nome de:

- Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes, com o registo Atendimento/2016/20;
- SCAI, Sociedade Civil de Administração de Imóveis, SA, com o registo

Atendimento/2016/21;

não foram acompanhadas das respectivas procurações validadas, requer-se que, no prazo de 5 dias, venham ao procedimento juntar as respetivas procurações, o qual poderá ser feito por este meio.

Foi entendimento que as procurações entregues, com os registos mencionados, constituem anexo ao DOC1 uma vez que se reportam ao procedimento de revisão do PDM-Cascais.

Cumprimentos,

**Adélia Matos**

Arquiteta Paisagista

Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT

Departamento de Planeamento Estratégico | DPE

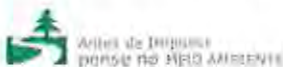
Câmara Municipal de Cascais

Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais

+351 21 481 58 83 | 84

[www.cascais.pt](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas



( )

( )

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

## PROCURAÇÃO

**FRANCISCO JOSÉ BURNAY EREIRA LOBO GUEDES**, com domicílio na Rua da Bicuda, Quinta da Bicuda, Torre, Cascais, portador do cartão do cidadão n.º 10155998, válido até 10.09.2019, NIF 200937430, pela presente constitui seus bastantes procuradores a **Dr.ª SOFIA GALVÃO**, o **Dr. HUGO NUNES**, Sócios da "*Sofia Galvão, Hugo Nunes & Associados, Sociedade de Advogados, R.L.*", com escritório na Rua Nova da Trindade, n.º 1, 4.º direito, 1200-301 Lisboa, e o **Dr. JOSÉ DIOGO MARQUES**, Advogado, com escritório na mesma morada, aos quais confere os mais amplos poderes forenses em Direito permitidos, com os poderes especiais de transigir, confessar ou desistir do pedido ou da instância, receber ou pagar qualquer quantia pagável por acordo ou sentença, no âmbito de quaisquer processos, judiciais ou administrativos, por referência aos prédios descritos sob os números 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431 e 2432 na Conservatória do Registo Predial de Cascais, ratificando-se a pronúncia apresentada pelos referidos procuradores, em 8 de Janeiro de 2016, no âmbito do procedimento de alteração do Plano Director Municipal de Cascais.

Cascais, 13 de Janeiro de 2016



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

## DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

### FOLHA DE INFORMAÇÕES

**Assunto:**

Sofia Galvão, Hugo Nunes & Associados – no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM  
(Francisco Burnay Ereira Lobo Guedes)

C DORT 11-01-2016

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

  
JOÃO MONTES PALMA, Aiq<sup>o</sup>  
Chefe do DORT

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

O presente registo anexou-se ao registo Atendimento 2016/30, 11.01.2016, por ser de igual conteúdo, diferenciando-se apenas o modo de entrega (em parte a caixa de mail de "Alteração PDM" e outra parte a caixa de mail do Atendimento Municipal).

Do presente registo anexou-se o troço de mail's em anexo.  
At  
12. jan. 2016

At  
12. jan. 2016

61

61

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS



## Maria Noémia Silva

---

**De:** Alteração PDM  
**Enviado:** segunda-feira, 11 de Janeiro de 2016 10:13  
**Para:** Atendimento Municipal  
**Cc:** Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa; Maria Noémia Silva  
**Assunto:** FW: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais - Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes  
**Anexos:** FGUEDES\_Participação Preventiva - alteração PDM Cascais -FINAL.pdf; Doc. 1 participação pública FGuedes.pdf; Procuração.pdf  
**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](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas

**De:** José Diogo Marques [<mailto:JM@sofiagalvao.pt>]

**Enviada:** sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 16:51

**Para:** Alteração PDM

**Cc:** Sofia Galvão; Hugo Nunes; Atendimento Municipal

**Assunto:** Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais - Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes

Exmos. Senhores,

Junto envio participação do Sr. Dr. Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes, no âmbito do procedimento de alteração do PDM de Cascais, a qual agradeço que seja encaminhada aos respectivos serviços.

Com os meus melhores cumprimentos,

JDM



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1235



## José Diogo Marques

Advogado | Lawyer

T +351 211 364 805

F +351 211 364 895

info@sofiagalvao.pt

---

### SOFIA GALVÃO ADVOGADOS

[www.sofiagalvao.pt](http://www.sofiagalvao.pt)

Rua Nova da Trindade, 1 - 4º Dº

1200-301 Lisboa

Portugal

*Este e-mail é confidencial e protegido por sigilo profissional. Se não é o destinatário pretendido, a divulgação, cópia, distribuição e uso do mesmo é proibida; por favor notifique-nos de imediato e elimine o e-mail do seu sistema.*

*This e-mail is confidential and protected by legal privilege. If you are not the intended recipient, disclosure, copying, distribution and use are prohibited; please notify us immediately and delete this e-mail from your system.*



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

**Exmo. Senhor  
Presidente da Câmara  
Municipal de Cascais**

**FRANCISCO JOSÉ BURNAY EREIRA LOBO GUEDES**, com domicílio na Rua da Bicuda, Quinta da Bicuda, Torre, Cascais, portador do cartão do cidadão n.º 10155998, válido até 10.09.2019, NIF 200937430, ora **Interessado**, vem, no âmbito do período de discussão pública referente ao procedimento de alteração do Plano Director Municipal de Cascais ("**PDM de Cascais**"), ao abrigo do disposto no artigo 88.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ("**RJIGT**")<sup>1</sup>, na sequência do Aviso n.º 13405/2015, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 225, de 17 de Novembro, exercer o seu direito de

#### **PARTICIPAÇÃO**

o que faz nos termos seguintes:

##### **I. Introdução**

- 1) O Interessado é proprietário de uma parcela de terreno que abrange vários prédios contíguos, no lugar da Quinta da Bicuda, Torre, descritos na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob os números 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431 e 2432, freguesia de Cascais, com uma área total de 24.617 m<sup>2</sup> ("**Parcela**"), cuja localização melhor se identifica na Figura 1 *infra*.

<sup>1</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio.



Figura 1 – Localização (fonte: Google Maps)

- 2) No âmbito da discussão pública da recente revisão do PDM de Cascais, o Interessado alertou a Câmara Municipal de Cascais (“CMC”) para os desafios de ordenamento do território que se colocam relativamente à Parcela, designadamente o relativo ao *“vazio urbano, impossível de colmatar e totalmente dissonante da área envolvente, sendo que, em contraponto, não assegura per se a protecção de valores naturais e ambientais relevantes preconizada pelo POPNSC”* (cfr. cópia da dita pronúncia que se junta como doc. n.º 1 e que aqui se dá por integralmente reproduzida).
- 3) Em concreto, o Interessado lembrou, que apesar de a Parcela estar completamente integrada numa malha urbana consolidada ou a consolidar, em função da execução de diversas operações de loteamento em curso, o Interessado vê-se confrontado com a impossibilidade de realizar **quaisquer operações urbanísticas**, por força do regime de uso do solo consagrado no Plano de Ordenamento Parque Natural de Sintra-Cascais (“POPNSC”)<sup>2</sup>, como é do conhecimento de V.ª Ex.ª.
- 4) Com efeito, a Parcela insere-se na *“área de protecção parcial tipo II”* do POPNSC, onde, nos termos do artigo 17.º, n.º 1, alínea c), do Regulamento do POPNSC, são interditas a edificação e a ampliação de construções, com excepção das construções de apoio às actividades florestais, agrícolas e pecuárias.

<sup>2</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8 de Janeiro.

- 5) Neste contexto, a preconizada alteração do PDM de Cascais constitui uma oportunidade única e imperdível para a CMC ultrapassar de vez os impasses urbanísticos decorrentes do conteúdo de planos supra-municipais que, trabalhando a uma escala e obedecendo a desígnios e a preocupações distantes das necessidades de territórios determinados, reais e concretos, há muito se mostravam desadequados e mesmo perniciosos na perspectiva do correcto ordenamento do território municipal.
- 6) Para tanto, no âmbito da presente participação pública, deverá ter-se em consideração os aspectos procedimentais e materiais que se assinalam de seguida.

## II. Aspectos procedimentais

- 7) O procedimento de alteração de PDM de Cascais em que se insere a presente participação preventiva surge na sequência da comunicação ao Município de Cascais, pela CCDR-LVT<sup>3</sup>, das normas do POOC Sintra-Sado<sup>4</sup>, do PONSC e do POOC de Cascais Cidadela<sup>5</sup> que devam ser integradas no PDM de Cascais, em conformidade com o disposto no artigo 78.º, n.ºs 1 e 2, da Lei de Bases de Política de Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo ("LBSOTU")<sup>6</sup>.
- 8) Recorde-se, no entanto, que, nos termos do artigo 46.º, n.º 4, *ex vi* do artigo 78.º, n.º 3, da LBSOTU, deveria também ter sido dada indicação expressa das "*normas [do PDM] a alterar*".
- 9) Sucede, porém, que no cumprimento dos deveres de indicar (i) as normas dos Planos Especiais de Ordenamento do Território ("PEOT") a integrar no PDM de Cascais e (ii) as normas do PDM de Cascais a alterar, a CCDR-LVT não concretizou nem uma, nem outra indicação, no que respeita à área do solo aqui em causa...

<sup>3</sup> Vd. documento intitulado "*Fichas de identificação das Normas dos PEOT a transpor para PMOT*", enviado ao Senhor Presidente da CMC, a coberto do ofício n.º S07893-201506-DSOT, de 26 de Junho de 2015.

<sup>4</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 86/2003, de 25 de Junho.

<sup>5</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 123/98, de 3 de Outubro.

<sup>6</sup> Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio.





- 10) Com efeito, nas *Fichas de identificação das Normas dos PEOT a transpor para PMOT*, no que respeita à norma potencialmente aplicável à Parcela – isto é, o artigo 17.º, n.º 1, alínea c), do Regulamento do POPNSC –, a CCDR-LVT optou por referir tão-somente que tal norma “deve ser considerada para a transposição”, sem explicitar qual o alcance dessa *consideração* e, muito menos, se deveria, e em que termos, ser integrada no PDM de Cascais<sup>7</sup>.
- 11) Por outro lado, tanto quanto se saiba, em nenhum momento a CCDR-LVT indicou normas do PDM de Cascais, nomeadamente as aplicáveis à Parcela<sup>8</sup>, que devessem ser alteradas.
- 12) Ora, o modo escolhido pela CCDR-LVT para exercer a competência que lhe é atribuída pela LBSOTU, relativamente à transposição das normas dos PEOT para o PDM de Cascais, só pode ser entendido como abertura a uma margem de livre disposição conferida ao Município de Cascais para que este estabeleça o regime de uso do solo adequado à localidade da Quinta da Bicuda. Nesse sentido, como é manifesto, uma oportunidade para a racionalização da ocupação de territórios que, precisamente por força da disciplina imposta pelos PEOT, há muito se caracterizavam por incongruências e descontinuidades profundas.
- 13) Aliás, só assim pode concluir-se – e é essa a conclusão devida – que a “integração” das normas dos PEOT, feita por via de uma alteração ao PDM de Cascais, consubstancia uma **opção autónoma de planeamento** cujo exercício cabe, nos termos da lei, ao Município de Cascais.

---

<sup>7</sup> Como, aliás, fez a propósito de outras normas, nomeadamente a prevista no artigo 17.º, n.º 1, alínea b), do Regulamento do POPNSC, em que se refere que deve ser integrada, em plano municipal de ordenamento do território, a interdição de edificações relativas a explorações agrícolas, pecuárias e silvo-pastoris em regime intensivo.

<sup>8</sup> A Parcela, na parte a poente da Rua da Bicuda, insere-se em área qualificada como “espaço residencial singular e turístico”, a que se aplica o regime previsto nos artigos 73.º e 74.º do Regulamento do PDM de Cascais. Na parte a nascente da Rua da Bicuda, o espaço é qualificado como “espaço residencial”, a que se aplica o disposto nos artigos 69.º e 70 do Regulamento do PDM de Cascais.







- 14) Com efeito, a própria existência – correcta, também ela – de um período para participação preventiva dos Interessados, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 88.º, n.º 2, do RJIGT, revela, sem margem para equívocos, que o presente procedimento se rege pelo disposto no artigo 119.º do RJIGT relativamente às alterações “comuns” dos planos municipais de ordenamento do território.
- 15) Ou seja, ao contrário do que a CMC – certamente por lapso – chega a assumir, não se trata de uma mera “alteração por adaptação”. Nesta não existe uma “*decisão autónoma de planeamento*” (artigo 121.º, n.º 2, do RJIGT) e, por isso mesmo, não há qualquer espaço para a participação pública – justamente porque, na alteração por adaptação, tudo o que houvesse a ponderar e decidir sobre a ocupação e a utilização do território já teria sido ponderado e decidido a montante, aquando da elaboração e aprovação do instrumento de gestão territorial gerador da necessidade de adaptação.
- 16) Por fim, a autonomia de planeamento de que o Município de Cascais dispõe, na transposição das normas dos PEOT para o respectivo PDM, é ainda suportada pela possibilidade de a CMC solicitar ao Governo a ratificação da alteração do PDM, caso este venha a ser desconforme ou incompatível com os planos cujas normas transpõe (cfr. artigo 91.º, n.º 2, *ex vi* do 198.º, n.º 3, do RJIGT).
- 17) Neste quadro, balizado, de um lado, pela circunstância de a CCDR-LVT não ter incluído o artigo 17.º, n.º 1, alínea c), do POPNSC na lista de normas a integrar no PDM de Cascais, e, de outro lado, pela autonomia do Município nas opções de planeamento a assumir, **o Interessado assinala que a CMC tem, agora, e finalmente, a responsabilidade de resolver e superar as entropias que há muito prejudicam o desenvolvimento do Concelho e, em especial, os direitos e interesses legalmente protegidos dos interessados, relativamente à Quinta da Bicuda.**





### III. Aspectos materiais

- 18) No que respeita à realidade material, no âmbito dos trabalhos de elaboração da proposta de alteração do PDM de Cascais, a CMC deverá ter em consideração três aspectos fundamentais. A saber:
- a) A materialidade subjacente do solo;
  - b) A necessidade de assegurar um tratamento igual para todos os destinatários do Plano.
- 19) Ora, quanto à materialidade subjacente dos solos, recorde-se que a Parcela se insere em zona urbana consolidada, ou seja, uma *“zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infraestruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade”* [artigo 2.º, alínea o), do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação<sup>9</sup>].
- 20) Com efeito, na área em apreço, é manifesta a existência de todas as características que a qualificam como “zona urbana consolidada”:
- a) Uma densidade de ocupação em torno de uma malha urbana definida (cfr. Figura 1 *supra*);
  - b) Um conjunto de infra-estruturas essenciais, nomeadamente de drenagem de águas pluviais e residuais, estruturas viárias, redes de comunicações e de fornecimento de energia eléctrica;
  - c) Uma regra coerente para os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade, uma vez que a ocupação do território se caracteriza por uma continuidade de moradias, implantadas em lotes contíguos.
- 21) Mais: na área em apreço, é por demais patente, considerada toda a envolvente, a clara vocação da Parcela para a construção de moradias unifamiliares, de baixa densidade construtiva, como aliás se reconhece no Regulamento do PDM de Cascais (cfr. artigo 73.º, n.º 1, do Regulamento do PDM de Cascais).

---

<sup>9</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro.





- 22) Assim, na transposição das normas do POPNSC para o PDM de Cascais, a CMC não pode deixar de ponderar a natureza e os tipos de ocupação e de utilização que actualmente caracterizam a área da Quinta da Bicuda, dando-lhes consequência no quadro do exercício das suas competências de planeamento.
- 23) Por outras palavras, em presença de uma realidade de facto com evidentes problemas territoriais e urbanísticos, é tempo de a CM de Cascais admitir, enfim, a colmatação do vazio urbano criado na Parcela, paisagisticamente indesejável e incompatível com os princípios prosseguidos pelos instrumentos de gestão territorial em vigor.
- 24) Por fim, a CMC deve, também, considerar que o actual regime de utilização do solo, consagrado no artigo 74.º do Regulamento do PDM de Cascais – tal como o Interessado preveniu, na pronúncia apresentada na discussão pública da revisão do PDM de Cascais (cfr. doc. n.º 1) – trata de modo desigual os proprietários de solo abrangido por loteamento válidos e eficazes, em face dos proprietários cujo solo não integra qualquer loteamento.
- 25) Tal tratamento discriminatório é tanto mais grave quanto, no caso em apreço, a Parcela se encontra num enclave em que, por toda a volta, os parâmetros urbanísticos estão definidos em licenças de loteamento.
- 26) Por outras palavras, o PDM de Cascais trata de modo desigual situações que são materialmente equivalentes, porquanto – sem que para tanto exista qualquer fundamento objectivo – para determinadas parcelas de terreno consagra parâmetros urbanísticos e para outras nada estipula, sendo simplesmente omissa.
- 27) Ora, tomando este aspecto em consideração, deve a CMC alterar o PDM de Cascais, de modo a estabelecer um tratamento igualitário para todos os destinatários do Plano.



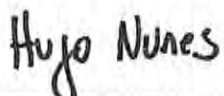


Cascais, 8 de Janeiro de 2016.

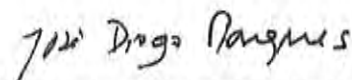
Os Advogados



SOFIA GALVÃO  
Advogada  
Cont. 202 564 290 | Céd. Prof. 9122-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail sg@sofiagalvao.pt



HUGO NUNES  
Advogado  
Cont. 168 277 204 | Céd. Prof. 48111-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail hn@sofiagalvao.pt



JOSÉ DIOGO MARQUES  
Advogado  
Cont. 247 485 810 | Céd. Prof. 54558L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail jm@sofiagalvao.pt

Anexo: Procuração e 1 documento.





Doc. n.º 1

Doc. n.º 1



**Exmo. Senhor**  
**Presidente da Câmara**  
**Municipal de Cascais**

**FRANCISCO JOSÉ BURNAY EREIRA LOBO GUEDES**, com domicílio na Rua da Bicuda, Quinta da Bicuda, Torre, Cascais, portador do cartão do cidadão n.º 10155998, válido até 10.09.2019, NIF 200937430, ora Interessado, vem, no âmbito do período de discussão pública referente ao procedimento de revisão do Plano Director Municipal de Cascais (“PDM de Cascais”), ao abrigo do disposto no artigo 49.º da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (“LBSOTU”)<sup>1</sup> e no artigo 77.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“RJIGT”)<sup>2</sup>, na sequência do Aviso n.º 1365-A/2015, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 25, de 5 de Fevereiro de 2015, exercer o seu direito de

#### **PARTICIPAÇÃO**

o que faz nos termos seguintes:

##### **I. Contexto Factual**

- 1) O Interessado é proprietário de uma parcela de terreno que abrange vários prédios contíguos no lugar da Quinta da Bicuda, Torre, descritos na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob os números 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431 e 2432, freguesia de Cascais, com uma área total de 24.617 m<sup>2</sup> (“Parcela”), cuja localização melhor se identifica na Figura 1 *infra*.

<sup>1</sup> Aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio.

<sup>2</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de Janeiro (última alteração).





Figura 1 – Localização (fonte: Google Maps)

- 2) Como se pode observar na imagem de satélite inserida *supra* (cfr. Figura 1), a Parcela encontra-se, maioritariamente, sem construção, embora se verifique na envolvente – a nascente, poente e sul – uma malha urbana consolidada.
- 3) Enfrentando o desaproveitamento urbano da Parcela, o Interessado pretendeu desenvolver aí uma operação urbanística, tendo chegado a encomendar um projecto de arquitectura para a construção de moradias unifamiliares para usos residenciais turísticos, cujas características arquitectónicas se pretendiam de harmonia com a área envolvente.
- 4) Sucede, porém, que o Interessado desistiu de tal pretensão, ao ter constatado que a mesma seria inviável, por força das condicionantes decorrentes do regulamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (“POPNSC”)<sup>3</sup>.
- 5) Com efeito, a maior parte da Parcela – nomeadamente a parte que corresponde aos prédios que se situam a poente da Rua Particular da Bicuda – encontra-se qualificada, no POPNSC, como “áreas de protecção parcial do tipo II”, sendo que, nos termos do artigo 17.º, n.º 1, alínea c), do regulamento deste plano especial de ordenamento do território, são interditas a edificação e a ampliação de construções, com excepção das construções de apoio às actividades florestais, agrícolas e pecuárias (cfr. Figura 2).

<sup>3</sup> Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8 de Janeiro.



Figura 2 - A verde a área do Parque Natural Sintra-Cascais (fonte: Geo Cascais)

- 6) Os resultados desta “interdição”, no que respeita à Parcela, têm-se revelado extremamente negativos, do ponto de vista urbanístico e paisagístico, na medida em que se originaram um vazio urbano, impossível de colmatar e totalmente dissonante da área envolvente, sendo que, em contraponto, não assegura *per se* a protecção de valores naturais e ambientais relevantes preconizada pelo POPNSC.
- 7) Num tal contexto, o Interessado entende que a proposta de revisão do PDM, em análise na presente discussão pública, não dá resposta cabal aos desafios *supra* referidos, nem numa perspectiva urbanística, nem numa perspectiva jurídica, pelos motivos que se apresentarão.
- 8) Neste sentido, o Interessado vem, na presente participação, apresentar algumas reclamações, observações e pedidos de esclarecimento, bem como formular sugestões tendentes à superação do impasse urbanístico verificado.

## II. Reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento

### A. *Projecto de revisão do PDM*

- 9) A proposta de revisão do PDM de Cascais, nos aspectos relativos ao regime de uso do solo e de execução do plano que incidem sobre a Parcela determina o seguinte enquadramento jus-urbanístico:
  - a) Classe de solo: urbano (planta de ordenamento n.º 01.01.A);
  - b) Categorias de espaço: *Espaço Residencial Singular e Turístico* e *Espaço Residencial* (planta de ordenamento n.º 01.02.A);
  - c) Unidade de execução: UOPG 5 (cfr. plantas de ordenamento n.ºs 01.01.A e 01.02.A).





10) No âmbito do Espaço Residencial, e no caso das áreas que não apresentem características morfológicas de dominância, como se verifica com a Parcela, propõe-se os seguintes parâmetros (cfr. as várias alíneas do artigo 70.º, n.º 2, da proposta de regulamento de revisão do PDM):

- a) Índice de edificabilidade máximo: 0,5
- b) Índice de ocupação de solo máximo: 0,3
- c) Índice de impermeabilização máximo: 0,6
- d) Área mínima do lote: 300m<sup>2</sup>;
- e) Densidade líquida máxima: 25 fogos/ha (lotes/parcelas com área até 1000m<sup>2</sup>), 20 fogos/ha (lotes/parcelas com área entre 1000m<sup>2</sup> e 5000m<sup>2</sup>) e 15 fogos/ha (lotes/parcelas com área superior a 5000m<sup>2</sup>);
- f) Altura máxima da fachada: 11 metros;
- g) Número de pisos acima da cota de soleira: 3;
- h) Afastamentos mínimos: 3 metros (afastamentos fronteiro e laterais) e 6 metros (tardoz).

11) Nos termos do artigo 73.º, n.º 1, da proposta de regulamento do PDM, o *“espaço residencial singular e turístico integra uma área subjacente à orla costeira e inserida no Parque Natural de Sintra-Cascais, consolidada em face das suas características tipo-morfológicas e com níveis de ocupação e utilização do solo particulares, assumindo-se como uma zona de descompressão e transição para um território de elevada sensibilidade ambiental e paisagística e a área contígua, a nascente, com uma ocupação mais densificada”*.

12) Os usos admitidos são, *“a par do uso residencial e turístico, os usos de comércio e serviços, equipamentos ou restauração e lazer”* (artigo 73.º, n.º 2, da proposta do regulamento).

13) No que respeita ao regime do uso do solo e edificabilidade, preconiza-se o seguinte:

#### **Artigo 74º**

##### *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, devendo articular-se com o regime previsto nos planos especiais de ordenamento do território vigentes.*

*2. As operações urbanísticas a desenvolver nesta área devem subordinar-se aos parâmetros fixados nos instrumentos acima referidos.*

14) Finalmente, a Parcela encontra-se inserida na UOPG5, cujo conteúdo programático é o seguinte [artigo 126.º, n.º 4, alínea e), da proposta de regulamento]:

- a) *“A presente vocação da UOPG 5 é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no presente Regulamento, designadamente e de forma mais expressiva, Cascais com qualidade de vida urbana, Cascais território de valores ambientais e Cascais território de criatividade, conhecimento e inovação”.*
- b) *“Na concretização destes objetivos pretende-se estimular o turismo de qualidade, na vertente de turismo residencial, apostando no reforço dos empreendimentos turísticos, dos estabelecimentos hoteleiros e dos serviços complementares”.*

#### **B. Reclamações/observações/sugestões sobre o regime de uso do solo**

##### **i. Introdução**

15) Como vimos *supra*, o artigo 74.º da proposta de regulamento determina que, na área em apreço, as regras de edificabilidade obedecem ao disposto:

- a) Nas licenças/alvarás de loteamento *“que se mantenham válidos e eficazes”*, em articulação com o regime previsto *“nos planos especiais de ordenamento do território vigentes”*;
- b) Nos *“parâmetros fixados nos instrumentos acima referidos”*.

##### **ii. Observações e pedidos de esclarecimento**

16) Em primeiro lugar, observa-se que, face à terminologia adoptada na LBSOTU, deveria referir-se, em vez de *“planos especiais de ordenamento do território vigentes”*, *“programas especiais de ordenamento do território vigentes”* (cfr. artigos 38.º, n.º 1, e 40.º, n.º 4, ambos da LBSOTU).





- 17) Em segundo lugar, o Interessado requer o seguinte esclarecimento a propósito do número 2 do artigo 74.º: quando menciona os “*instrumentos acima referidos*”, a que instrumentos se reporta?
- 18) Apenas aos “*instrumentos*” em sentido próprio, isto é, os instrumentos de gestão territorial, designadamente planos (ou programas) especiais de ordenamento do território?
- 19) Ou alude a um conceito amplo de “*instrumentos*”, abrangendo também as licenças/alvarás de loteamento?

### *iii. Reclamações*

#### *1. Da desadequação da qualificação do solo*

- 20) Como já se referiu, a Parcela enquadra-se, nos termos da proposta de revisão do PDM de Cascais, em duas categorias de solo urbano distintas:
- a) A nascente da Rua Particular da Bicuda, trata-se de *espaço residencial*;
  - b) A poente da Rua Particular da Bicuda, trata-se de *espaço residencial singular e turístico*.
- 21) Da análise aos regimes de edificabilidade aplicáveis a cada parte da Parcela, constata-se que a CMC preconiza, para cada, uma soluções urbanísticas diametralmente opostas:
- a) A nascente da Rua Particular da Bicuda, existe capacidade edificativa, nos termos previstos no artigo 70.º da proposta de regulamento do PDM (cfr. *supra*);
  - b) A poente da Rua Particular da Bicuda, não havendo licença de loteamento válida e eficaz, simplesmente não é possível promover qualquer operação urbanística.
- 22) É certo que, no âmbito do planeamento territorial, a Lei confere “*à entidade planificadora um alargado poder discricionário na escola das soluções que considerar mais adequadas e correctas no contexto do desenvolvimento urbanístico de um determinado território*”<sup>4</sup>.
- 23) Mas não é menos certo que tal poder discricionário tem limites, como os que resultam dos “*princípios jurídicos fundamentais (igualdade, proporcionalidade, justiça, imparcialidade,*

<sup>4</sup> FERNANDO ALVES CORREIA, *O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*, Coimbra, 1997, pg. 645.





*boa-fé e racionalidade, entre outros*)<sup>5</sup> e que a permissão legal de discricionariedade de planeamento não permite o absurdo, o irracional, o inútil.

- 24) Ora, verifica-se que, a proposta urbanística preconizada para a área em que se insere a Parcela ultrapassa tais limites de discricionariedade, designadamente os que decorrem do princípio da proporcionalidade, além de, salvo o devido respeito, ser absurda.
- 25) Com efeito, a proposta de PDM o que faz, *in casu*, é uma efectiva ablação da potencialidade territorial e urbanística da Parcela, sem que essa ablação seja adequada, necessária e proporcional, em violação do disposto no artigo 266.º, n.º 4, da Constituição e no artigo 5.º, n.º 2, do CPA<sup>6</sup>.
- 26) Não é adequada, porque está *"arbitrariamente desconectada da realidade objectiva"*<sup>7</sup>, pois, como se pode observar na Figura 1, a realidade objectiva da área envolvente da Parcela é a de que esta está inserida em malha urbana consolidada, em solo urbanizado, sendo a proposta do PDM, no sentido de impedir a construção, completamente desconectada desta realidade.
- 27) Também não é necessária porque nem sequer identifica qualquer interesse público prosseguido.
- 28) Por fim, não é proporcional, em sentido estrito, pois impõe *"aos proprietários um sacrifício absolutamente desproporcionado em relação à finalidade prosseguida"*, sem ser acompanhada *"de um significativo benefício para a colectividade"*<sup>8</sup>.
- 29) Aliás, que benefício se pretende alcançar, através de uma qualificação de solo em tão diversas categorias?

<sup>5</sup> FERNANDO ALVES CORREIA, *Ob. cit.*, pg. 648.

<sup>6</sup> FERNANDO ALVES CORREIA, *Ob. cit.*, pg. 682.

<sup>7</sup> FERNANDO ALVES CORREIA, *Ob. cit.*, pg. 682.

<sup>8</sup> FERNANDO ALVES CORREIA, *Ob. cit.*, pg. 683.





- 30) O que muda de uma parte para outra da Parcela que justifique semelhante opção?!
- 31) Que utilização racional e coerente do território pode fazer-se ao abrigo de tal disparidade normativa?
- 32) Qual o interesse público relevante que se salvaguarda através de tal tipo de escolhas?
- 33) A proposta de regulamento e, bem assim, os demais elementos que acompanham a proposta não oferecem respostas às questões colocadas, nem razões para fundamentar a radicalidade da diferença entre os regimes de edificabilidade aqui em causa.
- 34) Conclui-se, por isso, que caso se aprove a proposta em apreciação, o PDM de Cascais será desconforme com o princípio da proporcionalidade, consagrado no artigo 266.º, n.º 2, da Constituição, e no artigo 5.º do CPA.

## 2. Da inexistência de parâmetros urbanísticos

- 35) O artigo 9.º, n.º 3, da LBSOTU, estatui que o *“regime de uso do solo é estabelecido pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal através da classificação e qualificação do solo”*, entendendo-se por *“uso do solo” “a disciplina relativa à respetiva ocupação, utilização e transformação”* (artigo 9.º, n.º 2, da LBSOTU).
- 36) Numa formulação simétrica, o 43.º, n.º 1, da LBSOTU prevê que os *“planos territoriais de âmbito municipal estabelecem (...) o regime de uso do solo e a respetiva execução”*.
- 37) Por outro lado, o artigo 85.º, n.º 1, alínea j), do RJIGT, estipula que o PDM deve estatuir *“a especificação qualitativa e quantitativa dos índices, indicadores e parâmetros de referência, urbanísticos ou de ordenamento, a estabelecer em plano de urbanização e plano de pormenor, bem como os de natureza supletiva aplicáveis na ausência destes”*.
- 38) A propósito deste preceito, que determina o conteúdo material dos PDM, FERNANDA PAULA OLIVEIRA nota que *“embora o presente artigo proceda a uma enumeração bastante exaustiva*





das questões materiais a regular no plano director municipal, trata-se, no entanto, apenas, da definição do seu conteúdo mínimo<sup>9</sup>.

- 39) Ora, verificando-se que a proposta de revisão do PDM não estabelece, para as áreas qualificadas com *Espaço Residencial e Turístico*, o regime de uso do solo e, por outro, não especifica índices e indicadores e parâmetros de referência, conclui-se que não se encontra preenchido o conteúdo mínimo que o PDM deve conter, em manifesta desconformidade com disposições legais aplicáveis, em particular as disposições constantes dos artigos 9.º, n.º 3 e 43.º, n.º 1, da LBSOTU, e 85.º, n.º 1, alínea j), do RJIGT.
- 40) E não se diga que na proposta de PDM tal conteúdo mínimo se encontra preenchido através da remissão para parâmetros definidos em licenças de loteamento e para a (inexpugnável) articulação com os planos especiais de ordenamento do território em vigor.
- 41) Em primeiro lugar, porque, como é evidente, o exercício do poder público de planeamento que cabe ao Município não pode traduzir-se – que é como quem diz, esgotar-se ou reduzir-se – numa mera remissão para instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional (no caso dos planos especiais) ou para actos administrativos relativos a operações urbanísticas (no caso dos loteamentos).
- 42) Em segundo lugar, porque a remissão que refere os parâmetros definidos em licenças de loteamento não será – ou poderá não ser – suficiente, uma vez que não define parâmetros para as parcelas que se enquadrem em algumas das seguintes situações:
- a) Parcelas não abrangidas por loteamentos validamente licenciados;
  - b) Parcelas abrangidas por loteamentos validamente licenciados, mas para as quais os referidos loteamentos não prevejam quaisquer parâmetros urbanísticos;
  - c) Parcelas abrangidas por loteamentos com licenças válidas que venham a caducar.
- 43) Numa palavra, relativamente a estas parcelas e, em especial, no que respeita à Parcela, a proposta de PDM é pura e simplesmente omissa, em matéria de regime de uso do solo, em

<sup>9</sup> FERNANDA PAULA OLIVEIRA, *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial comentado*, Coimbra, 2012, pg. 304 (sublinhado e destaque nossos).





manifesta desconformidade com os artigos 9.º, n.º 3 e 43.º, n.º 1, da LBSOTU, e 85.º, n.º 1, alínea j), do RJIGT.

- 44) Mas, em geral, o mais incompreensível – e inaceitável – da referida remissão é a sua própria circunscrição a actos de gestão urbanística praticados no passado, como que “congelando” a realidade territorial em causa e, para tanto, assumindo mesmo o Município que se encontra inibido de sobre ela dispor *sine die*.
- 45) Trata-se de uma gravíssima – e ilegal – limitação de poderes, uma verdadeira auto-mutilação das atribuições municipais que ofende tanto mais quanto se traduz numa omissão que extravasa o estrito plano administrativo e se revela altamente lesiva da situação jurídica de particulares.
- 46) Em terceiro lugar, esta omissão comporta um tratamento desigual aos destinatários do plano, uma vez que os proprietários de solos abrangidos por loteamentos válidos e eficazes têm um tratamento diferente dos proprietários cujo solo não integra qualquer loteamento.
- 47) Tal tratamento discriminatório é tanto mais grave quanto, no caso em apreço, a Parcela se encontra rodeada, a sul, poente e nascente, por terrenos cujos parâmetros urbanísticos estão definidos em licenças de loteamento (cfr. Figura 4).



Figura 4 –Loteamentos em vigor (fonte: Geo Cascais)



- 48) Por outras palavras, a proposta de revisão do PDM trata de modo desigual situações que são materialmente equivalentes, porquanto para umas parcelas de terreno determina (ainda que, como vimos, de forma incorrecta) parâmetros urbanísticos e para outras não (é simplesmente omissa), sendo que esta desigualdade não se funda em nenhum critério objectivo.
- 49) Com efeito, como nota ALVES CORREIA, “o plano, enquanto instrumento simultâneo de criação e de aplicação do direito, não pode ser ilógico, e as medidas que prescrevem um tratamento diferenciado dos proprietários do solo têm de basear-se em fundamentos objectivos evidentes. Trata-se do princípio da igualdade imanente ao plano e que está envolvido na sua própria lógica de índole racional-teleológica”<sup>10</sup>.
- 50) Consequentemente, a proposta de regulamento sob apreciação viola o princípio da igualdade, o que resulta na “invalidade das correspondentes disposições, por ofensa directa do preceito constitucional que consagra o direito fundamental da igualdade”<sup>11</sup> (cfr. artigo 266.º, n.º 2, da Constituição da República Portuguesa e artigo 5.º, n.º 1, do Código do Procedimento Administrativo).
- 51) Em quarto lugar, também não é suficiente a remissão para a articulação com os planos especiais de ordenamento do território pela seguinte ordem de razões.
- 52) Desde logo, porque, caso fosse aprovada a proposta de regulamento *sub iudice*, o PDM de Cascais atribuiria ao plano especial aqui em causa (i.e., o POPNSC) a definição do regime de uso do solo, em **desconformidade com a disposição legal constante do artigo 40.º, n.º 4, da LBSOTU**, que prevê que os programas especiais visam “**exclusivamente regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais**” (destaque e sublinhado nossos), e, bem assim, **com a disposição legal constante do artigo 9.º, n.º 3, da LBSOTU** (cfr. *supra*).

<sup>10</sup> FERNANDO ALVES CORREIA, *Ob. cit.*, pg. 457.

<sup>11</sup> FERNANDO ALVES CORREIA, *Ob. cit.*, pg. 457.





- 53) Por outro lado, porque tal remissão ficaria desprovida de sentido, uma vez que, findo o prazo de 3 anos a contar da entrada em vigor da LBSOTU, os planos especiais “*deixam de vincular directa e imediatamente os particulares*” (artigo 78.º, n.º 4, da LBSOTU), apenas conservando eficácia pluri-subjectiva na medida em que integrem o conteúdo de planos de igual eficácia (ou seja, planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal, cfr. artigo 46.º, n.º 2, da LBSOTU).
- 54) Portanto, dado que não se planeia o território com um horizonte de dois anos, operar agora uma remissão vazia para o conteúdo de planos especiais só pode ser entendido como a plena assunção pelo Município de Cascais da virtude da disciplina territorial vertida nesses planos especiais, expressa na vontade de assim a incorporar nos seus próprios planos municipais, *maxime* no PDM.
- 55) Porém, face às posições públicas já assumidas pelos órgãos municipais relativamente à desadequação de diversas opções territoriais plasmadas em planos especiais que incidem sobre o concelho de Cascais, tal não pode ser admitido *in casu*. Nem sequer em benefício do raciocínio, dado que não há, nestas matérias, possibilidade de raciocínios absurdos.
- 56) Em qualquer caso, sempre acresceria ainda que a projectada remissão para o conteúdo de planos especiais é desconforme com o disposto no artigo 78.º, n.º 2, da LBSOTU, em razão da competência, uma vez que “*compete às comissões de coordenação e desenvolvimento regional*”, e não aos Municípios, identificar as “*normas relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais directamente vinculativas das particulares que devam ser integradas em plano intermunicipal ou municipal*” (artigo 78.º, n.º 2, da LBSOTU).

#### *iv. Sugestões*

- 57) Em face das observações e reclamações expostas, formulam-se as seguintes sugestões.
- 58) Sugere-se que se densifique o regime de uso do solo para a área em apreço, equiparando-o ao regime de uso do solo projectado para o espaço residencial, de modo a superar a





injustificável disparidade de regime de solo aplicável aos prédios que constituem a Parcela, conforme o exposto *supra* [cfr. n.ºs 20) a 34)].

- 59) Neste sentido, propõe-se que o artigo 74.º da proposta do regulamento do PDM passe a ter a seguinte redacção:

**Artigo 74º**

*Regime do uso do solo e de edificabilidade*

*1. Sem prejuízo dos parâmetros urbanísticos fixados nas licenças de loteamento tituladas por alvarás válidos e eficazes, ao regime do uso do solo e de edificabilidade para esta subcategoria de espaço aplica-se o disposto no artigo 70.º, com as necessárias adaptações.*

*2. As operações urbanísticas a desenvolver nesta área devem respeitar os princípios dos regimes de salvaguarda aplicáveis.*

- 60) Sugere-se que o Município de Cascais assuma a incompatibilidade das normas do POPNSC com o modelo de territorial pretendido pelo Município e que deve ser consagrado no PDM, designadamente por via da redacção sugerida.

- 61) Na sequência da sugestão formulada no número anterior, sugere-se que o Município de Cascais suscite, perante os órgãos competentes, a incompatibilidade do PDM, na redacção revista, com as normas do POPNSC aqui em causa, e que promova a ratificação, pelo Governo, do PDM de Cascais, ao abrigo do disposto no artigo 51.º da LBSOTU.

- 62) Com efeito, o artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU, ao prever que a “*ratificação pelo Governo do plano (...) diretor municipal tem como efeito a revogação ou alteração das normas do programa regional, sectorial ou especial incompatíveis com as opções municipais ou intermunicipais ratificadas*”, permite, precisamente em situações como a presente, que, mediante a garantia conferida pelo Governo através da ratificação, se salvaguardem valores e recursos naturais de relevo, sem com isso tolher as opções de ordenamento do território dos Municípios.





63) Aliás, muito embora a letra da Lei refira, expressamente, *programas* regionais, sectoriais ou especiais, o regime da ratificação nele previsto aplica-se, mediante interpretação extensiva, aos correspondentes *planos* regionais, sectoriais ou especiais, dado que “o sentido literal [da norma] é mais estreito do que o sentido real”<sup>12</sup>.

64) Na verdade, “a letra da lei [*in casu*, o artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU] deve ser estendida ou alargada em função da ponderação dos elementos extraliterais da interpretação”<sup>13</sup>, designadamente do respectivo elemento teleológico<sup>14</sup>, o qual exprime “o desígnio ou finalidade social da lei”, traduzindo a “ponderação de interesses que determinou o seu conteúdo”<sup>15</sup>.

65) Este elemento constitui – nas palavras de BAPTISTA MACHADO – “um subsídio da maior importância para determinar o sentido da norma”<sup>16</sup>:

- a) Por um lado, “o esclarecimento da ratio legis (...) revela a «valorização» ou ponderação dos diversos interesses que a norma regula e, portanto, o peso relativo desses interesses, a opção entre eles traduzida pela solução que a norma exprime”;
- b) Por outro lado, “pela descoberta daquela «racionalidade» que (por vezes inconscientemente) inspirou o legislador na fixação de certo regime jurídico particular, o intérprete (...) [apodera-se] de um ponto de referência que ao mesmo tempo o habilita a definir o exacto alcance da norma e a discriminar outras situações típicas com o mesmo ou com diferente recorte”.

<sup>12</sup> MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução ao Estudo do Direito*, 5.ª edição, Lisboa, 2000, pg. 69.

<sup>13</sup> MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução...*, cit., pg. 69.

<sup>14</sup> Como é consabido, existem quatro elementos consensualmente aceites como critérios hermenêuticos decisivos na interpretação da lei: literal, sistemático, histórico e teleológico.

<sup>15</sup> MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução...*, cit., pg. 67.

Sublinhe-se que o artigo 9.º do CC acolhe este critério hermenêutico “quando defende que «na fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas (...) ou igualmente quando manda atender às «condições específicas do tempo em que é aplicada»” (MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução...*, cit., pg. 66).

<sup>16</sup> BAPTISTA MACHADO, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, 1996, Coimbra, pg. 183.





- 66) Portanto, o recurso ao elemento teleológico permite alcançar o fundamento, a razão de ser que, por definição, toda a norma jurídica prossegue, em termos tais que é possível, com LARENZ, afirmar: “*Interpretação teleológica quer dizer interpretação de acordo com os fins cognoscíveis e as ideias fundamentais de uma regulação. A disposição particular há-de ser interpretada no quadro do seu sentido literal possível e em concordância com o contexto significativo da lei, no sentido que corresponda optimamente à regulação legal e à hierarquia destes fins*”<sup>17</sup>.
- 67) No caso em apreço, o fim almejado pelo artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU, que significativamente, em face do regime anterior<sup>18</sup>, alarga aos instrumentos de gestão territorial de salvaguarda (ou seja, aos programas especiais) a possibilidade de serem alterados mediante ratificação de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal pelo Governo, exige igual alargamento para outros instrumentos de gestão territorial de salvaguarda, ou seja, para os *planos especiais*.
- 68) De facto, não há qualquer justificação para não haver a possibilidade de ratificação pelo Governo de PDM (ou revisões/alterações destes) incompatíveis com *planos especiais*, pois que estes, à semelhança dos *programas especiais*, visam estabelecer “*regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e assegurando a permanência dos sistemas indispensáveis à utilização sustentável do território*” (cfr. artigo 42.º, n.º 3, do RJGT e artigo 40.º, n.º 4, da LBSOTU).
- 69) Em suma, se os *programas especiais* visam os mesmos fins que os *planos especiais*, então, por igualdade de razão, ou por razão de ordem teleológica, deve a norma prevista no artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU ser interpretada extensivamente, no sentido de ser possível a ratificação da revisão do PDM de Cascais, pelo Governo, caso o Município suscite a

<sup>17</sup> KARL LARENZ, *Metodologia...*, cit., pág. 401 (destaque nosso).

<sup>18</sup> Como é consabido, à luz do Direito anterior à LBSOTU, apenas era possível a ratificação do PDM incompatíveis com planos regionais e sectoriais (cfr. artigo 80.º do RJGT).





incompatibilidade de normas a consagrar no regulamento do PDM com normas de *planos especiais de ordenamento do território*, nos termos do artigo 51.º, n.º 1, da LBSOTU.

- 70) Não só esta é a solução juridicamente mais acertada, no entender do Interessado, como também é a solução pragmaticamente mais *inteligente*, na medida em que permite evitar entropias futuras desnecessárias e ineficientes. Vejamos.
- 71) Na verdade, a partir de 2017, fora de toda a dúvida, o POPNSC deixa de vincular os particulares e, mesmo que por imposição CCDR tivessem visto – nas disposições aqui relevantes – o seu conteúdo vertido no PDM (hipótese que apenas se coloca em benefício do raciocínio e que está longe de ser um dado), nada impediria então o Município de Cascais de desencadear novo procedimento de revisão, destinado precisamente a “livrar-se” de tais constrangimentos e a expurgar da sua disciplina as normas indesejadas.
- 72) Um tal cenário equivaleria, pois, a obrigar a esperar cerca de dois anos (em tais circunstâncias, não deve aplicar-se a limitação temporal prevista no artigo 78.º da LBSOTU) para atingir um objectivo que é de hoje e que, como se sustentou supra, a lei actual já admite.
- 73) Enfim, há que concluir: o PDM de Cascais, na redacção revista, deverá estabelecer um modelo de organização territorial e um regime de uso do solo adequado, devendo a CMC, desde já, conduzir o presente procedimento de revisão do PDM de modo a que venham a ser derrogadas as normas dos regimes de salvaguarda que se revelem desadequadas, apelando para tanto à ratificação pelo Governo prevista na nova LBSOTU.

### **C. Reclamações/observações/sugestões sobre o programa de execução**

#### **i. Observações e sugestões**

- 74) No que respeita ao regime de execução, não pode deixar de se observar – com alguma perplexidade – que a proposta urbanística aqui em discussão é vazia de conteúdo.





- 75) Em primeiro lugar, o plano é omissivo relativamente às “orientações sobre a forma da respetiva execução”, **o que viola a norma prevista no artigo 56.º, n.º 1, da LBSOTU.**
- 76) Com efeito, sobre a “forma da execução”, fica por saber, na medida em que a proposta de regulamento e, bem assim, a proposta de programa de execução que acompanha a proposta de revisão do PDM não o esclarecem:
- a) Que meios e medidas se preconizam para a “consolidação dos eixos estratégicos”?
  - b) Que meios e medidas se pretendem executar para cada eixo estratégico (cfr. artigo 2.º da proposta de regulamento do PDM)?
  - c) Quais os custos que se estimam para tal “consolidação”?
  - d) Como se fará a repartição dos custos da “consolidação”?
  - e) Com que meios se pretende “estimular o turismo de qualidade”?
  - f) Em que se concretiza a aposta “no reforço dos empreendimentos turísticos”?
- 77) Nestes termos, **pede-se esclarecimento** sobre as questões colocadas.

### III. Síntese conclusiva

- 78) Pela presente participação procurou o Interessado alertar V.ª Ex.ª e a CMC para um conjunto de preocupações referentes à proposta de PDM ora submetida a discussão pública.
- 79) Expostas e contextualizadas as reclamações, sugestões e observações que se entenderam pertinentes, conclui-se, retomando a ideia inicial: a superação dos desafios de ordenamento e gestão urbanística que hoje se colocam joga-se, decisivamente, na medida em que o PDM, por um lado, contenha uma adequada parametrização urbanística que enquadre as operações urbanísticas a implementar no futuro e, por outro lado, seja capaz de se articular adequadamente com os planos especiais em vigor.
- 80) Ora, este é o **tempo** de delinear a estrutura normativa adequada a esses objectivos.







81) É com confiança na capacidade de V.ª Ex.ª levar a cabo tal tarefa que o Interessado, num espírito de total colaboração e abertura, ora se lhe dirige, assumindo, em paralelo, que assim se acautelam igualmente os interesses do Concelho a cuja Câmara V.ª Ex.ª preside e, sobretudo, da População que nele vive, trabalha e/ou investe.

Cascais, 25 de Março de 2015.

### Os Advogados

SOFIA GALVÃO  
Advogada  
Cont. 202 564 290 | Céd. Prof. 9122-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail sg@sofiagalvao.pt

HUGO NUNES  
Advogado  
Cont. 168 277 204 | Céd. Prof. 48111-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail hn@sofiagalvao.pt

JOSÉ FERREIRA MARQUES  
Advogado-Estagiário  
Cont. 247 485 810 | Céd. Prof. 36483-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail jm@sofiagalvao.pt

Anexo: Procuração.



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

## PROCURAÇÃO

FRANCISCO JOSÉ BURNAY EREIRA LOBO GUEDES, com domicílio na Rua da Bicuda, Quinta da Bicuda, Torre, Cascais, portador do cartão do cidadão n.º 10155998, válido até 10-09-2019, NIF 200937430, pela presente constitui seus bastantes procuradores a Dr.ª SOFIA GALVÃO, o Dr. PEDRO AMARAL E ALMEIDA e o Dr. HUGO NUNES, Sócios da "*Sofia Galvão, Pedro Amaral e Almeida, Hugo Nunes & Associados, Sociedade de Advogados, R.L.*", com escritório na Rua Nova da Trindade, n.º 1, 4.º andar, 1200-301 Lisboa, e o Dr. JOSÉ FERREIRA MARQUES, Advogado-estagiário, com escritório na mesma morada, aos quais confere poderes para o representarem no âmbito da participação pública referente ao procedimento de revisão do Plano Director Municipal de Cascais.

Cascais, 24 de Março de 2015



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1269  
CASCAIS

## Adélia Matos

---

**De:** Alteração PDM  
**Enviado:** terça-feira, 12 de Janeiro de 2016 14:41  
**Para:** José Diogo Marques  
**Cc:** Vítor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa  
**Assunto:** FW: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais - Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes

Exmo. Senhor:

Em virtude de ter enviado a sua participação/comunicação também para o Atendimento Municipal, foi também dado a essa participação/comunicação um número de registo de entrada, o Registo Atendimento/2016/36.

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](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas

**De:** Alteração PDM

**Enviada:** segunda-feira, 11 de Janeiro de 2016 11:28

**Para:** 'José Diogo Marques'

**Cc:** Vítor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa

**Assunto:** RE: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais - Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes

Exmo. Senhor:

Serve o presente para informar que foi dado o Registo de Entrada Atendimento/2016/20, de 11 de janeiro, à sua comunicação/participação de 8 de janeiro.

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](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1271  
CASCAIS


**De:** José Diogo Marques [<mailto:JM@sofiagalvao.pt>]  
**Enviada:** sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 16:55  
**Para:** Alteração PDM  
**Cc:** Sofia Galvão; Hugo Nunes; Atendimento Municipal  
**Assunto:** Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais  
**Importância:** Alta

Exmos. Senhores,

Junto envio participação da Sra. Dra. Maria de Fátima Oliveira Raposo Lôbo do Vale, do Sr. Dr. Tiago Raposo Lôbo do Vale e do Dr. Gonçalo Raposo Lôbo do Vale, no âmbito do procedimento de alteração do PDM de Cascais, a qual agradeço que seja encaminhada aos respectivos serviços.

Com os meus melhores cumprimentos,

JDM



**José Diogo Marques**

Advogado | Lawyer

T +351 211 304 807

F +351 211 304 801

[jdm@sofiagalvao.pt](mailto:jdm@sofiagalvao.pt)

---

**SOFIA GALVÃO ADVOGADOS**

[www.sofiagalvao.pt](http://www.sofiagalvao.pt)

Rua Nova da Trindade, 1 - 4º D<sup>to</sup>

1200-301 Lisboa

Portugal

*Este e-mail é confidencial e protegido por sigilo profissional. Se não é o destinatário pretendido, a divulgação, cópia, distribuição e uso do mesmo é proibida; por favor notifique-nos de imediato e elimine o e-mail do seu sistema.*

*This e-mail is confidential and protected by legal privilege. If you are not the intended recipient, disclosure, copying, distribution and use are prohibited; please notify us immediately and delete this e-mail from your system.*



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1273  
CASCAIS



## Adélia Matos

---

**De:** postmaster@sofiagalvao.pt  
**Para:** José Diogo Marques  
**Enviado:** terça-feira, 12 de Janeiro de 2016 14:41  
**Assunto:** Delivered: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais - Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes

### A mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:

[José Diogo Marques \(JM@sofiagalvao.pt\)](mailto:JM@sofiagalvao.pt)

Assunto: FW: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais - Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes



FW: Participação  
preventiva - ...



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1275

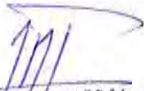
1092  
= 3138

## DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

### FOLHA DE INFORMAÇÕES

**Assunto:**

Sofia Galvão, Hugo Nunes e Advogados - no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM (SCAI - Sociedade Civil de Administração de Imóveis, S.A.)

<p>C DORT 11-01-2016</p> <p>Ao Grupo de Trabalho da Alteração do PDM, para os fins devidos.</p> <p> JOÃO MONTES PALMA, Arq. Chefe da DORT</p> <p>O presente registo junta-se ao processo na pasta "Alteração do PDM 2015 - Pasta 02."</p> <p>Dita susse 11.01.2016</p> <p>Ao presente registo anexam-se 3 cópias de mails com o intervenido.</p> <p>A. M. S. 11. Jan. 2016</p> <p>Ao presente registo anexam-se o registo Atendimento 2016/35, de 11.01.2016, por ser de igual conteúdo,</p>	<p>de fornecer-se apenas o modo de entrega (sem parte e caixa de mail de "Alteração PDM") e outra parte e caixa de mail do Atendimento Municipal.</p> <p>A. M. S. 12. Jan. 2016</p> <p>Ao presente registo anexam-se as procurações solicitadas, conforme mail, de 18. Jan. 2016, em anexo.</p> <p>A. M. S. 22. Jan. 2016</p>
--	---

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1277  
CASCAIS

## Maria Noémia Silva

---

**De:** José Diogo Marques <JM@sofiagalvao.pt>  
**Enviado:** sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 16:53  
**Para:** Alteração PDM  
**Cc:** Sofia Galvão; Hugo Nunes; Atendimento Municipal  
**Assunto:** Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais  
**Anexos:** SCAI\_Participação Preventiva - alteração PDM Cascais -2\_FINAL.pdf; Doc. 1 participação preventiva SCAI.pdf; Procuraçao.pdf  
**Assinada por:** jm@sofiagalvao.pt

**Importância:** Alta

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

**Categorias:** Fatima Petronilho

Exmos. Senhores,

Junto envio participação da SCAI – Sociedade Civil de Administração de Imóveis, S.A., no âmbito do procedimento de alteração do PDM de Cascais, a qual agradeço que seja encaminhada aos respectivos serviços.

Com os meus melhores cumprimentos,

JDM

  
**José Diogo Marques**  
Advogado | Lawyer

T +351 211 364 807  
E +351 211 364 845  
jm@sofiagalvao.pt

---

**SOFIA GALVÃO ADVOGADOS**  
[www.sofiagalvao.pt](http://www.sofiagalvao.pt)  
Rua Nova da Trindade, 1 - 4º D<sup>to</sup>  
1200-301 Lisboa  
Portugal

*Este e-mail é confidencial e protegido por sigilo profissional. Se não é o destinatário pretendido, a divulgação, cópia, distribuição e uso do mesmo é proibida; por favor notifique-nos de imediato e elimine o e-mail do seu sistema.*

*This e-mail is confidential and protected by legal privilege. If you are not the intended recipient, disclosure, copying, distribution and use are prohibited; please notify us immediately and delete this e-mail from your system.*



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1279



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1281



**Exmo. Senhor  
Presidente da Câmara  
Municipal de Cascais**

**SCAI – SOCIEDADE CIVIL DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS, S.A.**, NIPC 500243026, com sede na Rua Tierno Galvan, n.º 10 – Torre 2, 17, Lisboa, ora Interessada, vem, no âmbito do período de discussão pública referente ao procedimento de alteração do Plano Director Municipal de Cascais (“PDM de Cascais”), ao abrigo do disposto no artigo 88.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“RJIGT”)<sup>1</sup>, na sequência do Aviso n.º 13405/2015, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 225, de 17 de Novembro, exercer o seu direito de

#### **PARTICIPAÇÃO**

o que faz nos termos seguintes:

##### **I. Introdução**

- 1)** A Interessada é proprietária de um prédio sito na localidade da Quinta da Marinha, contíguo ao empreendimento residencial-turístico denominado por “Quinta da Marinha” (promovido pela **Guia, S.A.**), melhor localizado, a encarnado, na Figura 1 *infra*.



*Figura 1 Extracto da Planta Síntese do Empreendimento da Quinta da Marinha*

<sup>1</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio.

- 2) No âmbito da discussão pública da recente revisão do PDM de Cascais, a Interessada alertou a Câmara Municipal de Cascais ("CMC") para os desafios de ordenamento do território que se colocam relativamente à Quinta da Marinha, designadamente "ao nível da colmatação das parcelas desocupadas e das necessidades de manutenção, regeneração e melhoramento dos edifícios e infra-estruturas urbanas" (cfr. cópia da dita pronúncia que se junta como doc. n.º 1 e que aqui se dá por integralmente reproduzida).
- 3) Tais desafios decorrem, como é do conhecimento de V.ª Ex.ª, dos constrangimentos criados pelos regimes de uso do solo consagrados no Plano de Orla Costeira Sintra-Sado ("POOC Sintra-Sado")<sup>2</sup> e no Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra Cascais ("POPNSC")<sup>3</sup>, ao abrigo dos quais se tem impedido a realização de quaisquer operações urbanísticas no Prédio da Interessada, incluindo simples obras de alteração ou de reconstrução, ainda que se mantivessem todos os índices de utilização do solo e as características volumétricas existentes.
- 4) Em concreto, a Interessada lembrou que, apesar da sua apreciável dimensão, o prédio em causa tem uma única edificação, uma moradia residencial cuja utilização é titulada pelo alvará de utilização n.º 281/2000.
- 5) Mais adiantou, então, a Interessada que pretendia promover uma intervenção na dita moradia, através da alteração e reconstrução da mesma, mantendo os parâmetros urbanísticos actuais, de modo a adaptá-la a necessidades prementes do agregado familiar que nela habita.
- 6) Todavia, por via da aplicabilidade directa dos regimes consagrados no POOC Sintra-Sado e no POPNSC, a verdade é que a Interessada tem sido confrontada, pela CMC, com a impossibilidade de aprovação de tal pretensão, pese embora esta respeite os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelas regras do PDM em vigor.
- 7) Com efeito, o Prédio da Interessada insere-se na "área de desenvolvimento singular", prevista no POOC Sintra-Sado, na qual, "sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas,

<sup>2</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 86/2003, de 25 de Junho.

<sup>3</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8 de Janeiro.





é proibida a emissão de licença ou autorização de novas construções, bem como de ampliação das existentes” (artigo 17.º do Regulamento do POOC Sintra-Sado).

- 8) Por outro lado, o Prédio da Interessada insere-se na “*área de protecção parcial tipo II*” do POPNSC, onde, nos termos do artigo 17.º, n.º 1, alínea c), do Regulamento do POPNSC, são interditas a edificação e a ampliação de construções, com excepção das construções de apoio às actividades florestais, agrícolas e pecuárias.
- 9) Neste contexto, a preconizada alteração do PDM de Cascais constitui uma oportunidade única e imperdível para a CMC ultrapassar de vez os impasses urbanísticos decorrentes do conteúdo de planos supra-municipais que, trabalhando a uma escala e obedecendo a desígnios e a preocupações distantes das necessidades de territórios determinados, reais e concretos, há muito se mostravam desadequados e mesmo perniciosos na perspectiva do correcto ordenamento do território municipal.
- 10) Para tanto, no âmbito da presente participação pública, deverá ter-se em consideração os aspectos procedimentais e materiais que se assinalam de seguida.

## II. Aspectos procedimentais

- 11) O procedimento de alteração de PDM de Cascais em que se insere a presente participação preventiva surge na sequência da comunicação ao Município de Cascais, pela CCDR-LVT<sup>4</sup>, das normas do POOC Sintra-Sado, do PONSC e do POOC de Cascais Cidadela<sup>5</sup> que devam ser integradas no PDM de Cascais, em conformidade com o disposto no artigo 78.º, n.ºs 1 e 2, da Lei de Bases de Política de Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo (“LBSOTU”)<sup>6</sup>.
- 12) Recorde-se, no entanto, que, nos termos do artigo 46.º, n.º 4, *ex vi* do artigo 78.º, n.º 3, da LBSOTU, deveria também ter sido dada indicação expressa das “*normas a alterar*”.

<sup>4</sup> Vd. documento intitulado “*Fichas de identificação das Normas dos PEOT a transpor para PMOT*”, enviado ao Senhor Presidente da CMC, a coberto do ofício n.º 507893-201506-DSOT, de 26 de Junho de 2015.

<sup>5</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 123/98, de 3 de Outubro.

<sup>6</sup> Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio.







- 17) Aliás, só assim pode concluir-se – e é essa a conclusão devida – que a “integração” das normas dos PEOT, feita por via de uma alteração ao PDM de Cascais, consubstancia uma **opção autónoma de planeamento** cujo exercício cabe, nos termos da lei, ao Município de Cascais.
- 18) Com efeito, a própria existência – correcta, também ela – de um período para participação preventiva dos Interessados, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 88.º, n.º 2, do RJIGT, revela, sem margem para equívocos, que o presente procedimento se rege pelo disposto no artigo 119.º do RJIGT relativamente às alterações “comuns” dos planos municipais de ordenamento do território.
- 19) Ou seja, ao contrário do que a CMC – certamente por lapso – chega a assumir, não se trata de uma mera “alteração por adaptação”. Nesta não existe uma “*decisão autónoma de planeamento*” (artigo 121.º, n.º 2, do RJIGT) e, por isso mesmo, não há qualquer espaço para a participação pública – justamente porque, na alteração por adaptação, tudo o que houvesse a ponderar e decidir sobre a ocupação e a utilização do território já teria sido ponderado e decidido a montante, aquando da elaboração e aprovação do instrumento de gestão territorial gerador da necessidade de adaptação.
- 20) Por fim, a autonomia de planeamento de que o Município de Cascais dispõe, na transposição das normas dos PEOT para o respectivo PDM, é ainda suportada pela possibilidade de a CMC solicitar ao Governo a ratificação da alteração do PDM, caso este venha a ser desconforme ou incompatível com os planos cujas normas transpõe (cfr. artigo 91.º, n.º 2, *ex vi* do 198.º, n.º 3, do RJIGT).
- 21) Neste quadro, balizado, de um lado, pela circunstância de a CCDR-LVT não ter incluído nem o artigo 17.º do POOC Sintra-Sado nem o artigo 17.º, n.º 1, alínea c), do POPNSC na lista de normas a integrar no PDM de Cascais, e, de outro lado, pela autonomia do Município nas opções de planeamento a assumir, **a Interessada assinala que a CMC tem, agora, e finalmente, a responsabilidade de resolver e superar as entropias que há muito prejudicam o desenvolvimento do Concelho e, em especial, os direitos e interesses legalmente protegidos dos particulares relativamente à Quinta da Marinha.**



### III. Aspectos materiais

- 22) Quanto aos aspectos materiais, a CM Cascais deverá ter em consideração, no âmbito dos trabalhos de elaboração da proposta de alteração do PDM de Cascais, dois aspectos fundamentais. A saber:
- a) A materialidade subjacente do solo;
  - b) Os problemas urbanísticos que afectam a zona da Quinta da Marinha e que urge resolver;
  - c) A necessidade de assegurar um tratamento igual para todos os destinatários do Plano.
- 23) Ora, quanto à materialidade subjacente dos solos, recorde-se que a localidade da Quinta da Marinha corresponde a uma zona urbana consolidada, ou seja, uma *"zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infraestruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade"* (artigo 2.º, alínea o), do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação<sup>9</sup>).
- 24) Com efeito, na área em apreço, é manifesta a existência de todas as características que a qualificam como "zona urbana consolidada":
- a) Uma densidade de ocupação em torno de uma malha urbana definida, entrecortada por espaços verdes e campos de golfe;
  - b) Um conjunto de infra-estruturas essenciais, nomeadamente de drenagem de águas pluviais e residuais, estruturas viárias, redes de comunicações e de fornecimento de energia eléctrica;
  - c) Uma regra coerente para os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade, uma vez que a ocupação do território caracteriza-se por uma continuidade de moradias, implantadas em lotes contíguos.
- 25) Mais: na área em apreço, é por demais patente, considerada toda a envolvente, a clara vocação do Prédio da Interessada para a construção de moradias unifamiliares, de baixa

---

<sup>9</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro.





densidade construtiva, como aliás se reconhece no Regulamento do PDM de Cascais (cfr. artigo 73.º, n.º 1, do Regulamento do PDM de Cascais).

- 26) Assim, na transposição das normas dos POOC Sintra-Sado e do POPNSC para o PDM de Cascais, a CMC não pode deixar de se ponderar a natureza e os tipos de ocupação e de utilização que actualmente caracterizam a área da Quinta da Marinha, dando-lhes consequência no quadro do exercício das suas competências de planeamento.
- 27) Por outras palavras, em presença de uma realidade de facto com evidentes problemas territoriais e urbanísticos, é tempo de a CM de Cascais admitir, enfim:
- a) A colmatção de lotes e o preenchimento vazios urbanos indesejáveis, cerzindo o território e dando-lhe novos níveis de coerência e integração;
  - b) A reabilitação, a requalificação ou a realocação de edificações (v.g. moradias unifamiliares ou unidades de alojamento), sempre que tais operações respondam a necessidades efectivas de instalação e acrescentem valor territorial ou paisagístico ao conjunto urbano.
- 28) Em segundo lugar, a CMC deve, também, considerar que o actual regime de utilização do solo, consagrado no artigo 74.º do Regulamento do PDM de Cascais – tal como a Interessada preveniu, na pronúncia apresentada na discussão pública da revisão do PDM de Cascais (cfr. doc. n.º 1) – trata de modo desigual os proprietários de solo abrangido por loteamento válidos e eficazes, em face dos proprietários cujo solo não integra qualquer loteamento.
- 29) Tal tratamento discriminatório é tanto mais grave quanto, no caso em apreço, o Prédio da Interessada se encontra rodeado, a norte, poente e nascente, por terrenos cujos parâmetros urbanísticos estão definidos em licenças de loteamento.
- 30) Por outras palavras, o PDM de Cascais trata de modo desigual situações que são materialmente equivalentes, porquanto – sem que para tanto exista qualquer fundamento objectivo – para determinadas parcelas de terreno consagra parâmetros urbanísticos e para outras nada estipula, sendo simplesmente omissa.

- 31) Ora, tomando este aspecto em consideração, deve a CMC alterar o PDM de Cascais, de modo a estabelecer um tratamento igualitário para todos os destinatários do Plano.

#### IV. Síntese conclusiva – Sugestões finais

- 32) Considerando os vários aspectos apresentados pela Interessada, ao longo da presente pronúncia, sugere-se que o Município de Cascais assumia plenamente o exercício de uma competência própria e estabeleça 'a se' o regime de uso do solo que considera adequado à localidade da Quinta da Marinha;
- 33) Para tanto, deverá partir do 'statu quo', evidenciando as incongruências, as descontinuidades e os impasses que prejudicam o território e a qualidade de vida das populações, para construir uma proposta coerente e integrada de um novo regime de ocupação e utilização do solo, cujo sentido deverá fazer assentar numa fundamentação técnica clara e precisa, fruto de um trabalho fino de análise da materialidade subjacente.
- 34) Como contributo concreto para tal desiderato, recomenda-se a densificação do regime de uso do solo para a área em apreço, em conformidade com o regime de uso do solo previsto para o espaço residencial, dando ao artigo 74.º do regulamento do PDM a seguinte redacção:

#### **Artigo 74º**

##### *Regime do uso do solo e de edificabilidade*

1. *Sem prejuízo dos parâmetros urbanísticos fixados nas licenças de loteamento tituladas por alvarás válidos e eficazes, ao regime do uso do solo e de edificabilidade para esta subcategoria de espaço aplica-se o disposto no artigo 70.º, com as necessárias adaptações.*
  2. *As operações urbanísticas a desenvolver nesta área devem respeitar os princípios dos regimes de salvaguarda aplicáveis.*
- 35) Dando plena consequência à alteração proposta, e fechando o círculo compreensivo dos diversos regimes territoriais nela implicados, sugere-se que a CM Cascais suscite, perante os órgãos competentes, a incompatibilidade do PDM, na redacção proposta, com o POOC Sintra-Sado e o POPNSC, e que, suportada na fundamentação clara e precisa subjacente à

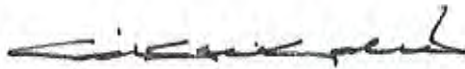




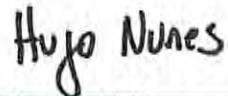
sua própria opção de planeamento, promova a ratificação, pelo Governo, do PDM de Cascais, ao abrigo do disposto no artigo 198.º, n.º 3, do RJIGT.

Cascais, 8 de Janeiro de 2016.

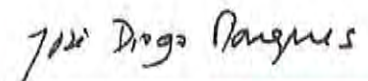
Os Advogados



SOFIA GALVÃO  
Advogada  
Cont. 202 564 290 | Céd. Prof. 9122-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail sg@sofiagalvao.pt



HUGO NUNES  
Advogado  
Cont. 168 277 204 | Céd. Prof. 48111-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail hn@sofiagalvao.pt



JOSÉ DIOGO MARQUES  
Advogado  
Cont. 247 485 810 | Céd. Prof. 54558L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail jm@sofiagalvao.pt

Junta: Procuração e 1 documento.



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

Doc. n.º 1

Doc. n.º 1



**Exmo. Senhor**  
**Presidente da Câmara**  
**Municipal de Cascais**

SCAI – SOCIEDADE CIVIL DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS, S.A., NIPC 500243026, com sede na Rua Tierno Galvan, n.º 10 – Torre 2, 17, Lisboa, ora Interessada, vem, no âmbito do período de discussão pública referente ao procedimento de revisão do Plano Director Municipal de Cascais (“PDM de Cascais”), ao abrigo do disposto no artigo 49.º da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (“LBSOTU”)<sup>1</sup> e no artigo 77.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“RJIGT”)<sup>2</sup>, na sequência do Aviso n.º 1365-A/2015, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 25, de 5 de Fevereiro de 2015, exercer o seu direito de

#### **PARTICIPAÇÃO**

o que faz nos termos seguintes:

##### **I. Introdução**

- 1) A Interessada é proprietária de um prédio sito na localidade da Quinta da Marinha, contíguo ao empreendimento residencial-turístico denominado por “Quinta da Marinha” (promovido pela GUIA, S.A.), melhor localizado, a encarnado, na Figura 1 *infra*,

<sup>1</sup> Aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio.

<sup>2</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de Janeiro (última alteração).

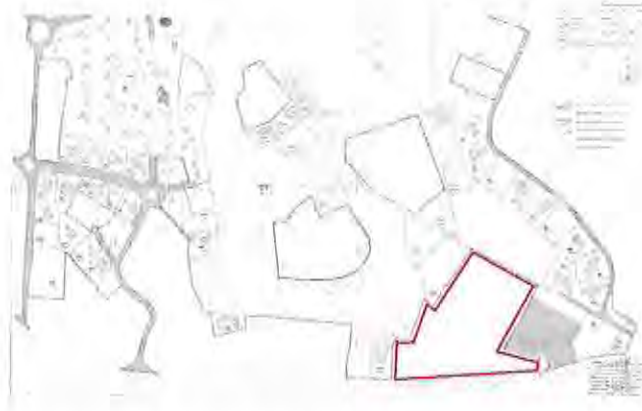


Figura 1 Extracto da Planta Síntese do Loteamento

- 2) 4) No quadro da revisão do PDM de Cascais em curso, é necessário garantir o reconhecimento da coerência do modelo de desenvolvimento territorial preconizado para a Quinta da Marinha, assente na sustentabilidade ambiental e na promoção de projectos residenciais e turísticos de qualidade.
- 3) Decorridos mais de 30 anos desde o início da ocupação urbana da Quinta da Marinha, nos moldes actuais, os desafios que se colocam aos decisores políticos municipais, do ponto de vista do correcto ordenamento do território e de uma adequada gestão urbanística, assumem-se agora, primordialmente, ao nível da colmatação das parcelas desocupadas e das necessidades de manutenção, regeneração e melhoramento dos edifícios e infra-estruturas urbanas.
- 4) Por outro lado, a recente entrada em vigor da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo veio trazer aos Municípios – em concreto, ao Município de Cascais – responsabilidades acrescidas em matéria de protecção e salvaguarda de recursos e valores naturais, uma vez que, a partir de 29 de Junho de 2017, apenas os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal vinculam directa e imediatamente os particulares.
- 5) Num tal contexto, a Interessada entende que a proposta de revisão do PDM, em análise no presente procedimento de discussão pública, não dá resposta cabal aos desafios *supra*



referidos, nem numa perspectiva urbanística, nem numa perspectiva jurídica, pelos motivos que se apresentarão.

- 6) Neste sentido, a Interessada vem apresentar a sua participação, a qual obedece à seguinte estrutura:
- a) **Contexto factual**, em que se descreve a situação actual;
  - b) **Reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento**, em que (A) se delimitará o âmbito dos aspectos da proposta de revisão do PDM a assinalar, (B) se apresentarão as reclamações, observações e sugestões relativas ao regime de uso do solo projectado e (C) se apresentarão as reclamações, observações e sugestões relativas ao regime de execução do plano.

## II. **Contexto Factual**

- 7) No prédio de que a Interessada é proprietária, encontra-se uma moradia residencial cuja utilização é titulada pelo alvará de utilização n.º 281/2000.
- 8) Sucede que a Interessada pretende promover uma intervenção na dita moradia, através da alteração e reconstrução da mesma, mantendo os parâmetros urbanísticos actuais, de modo a adaptá-la a **necessidades prementes do agregado familiar que nela habita**.
- 9) Todavia, a Interessada tem sido confrontada, pela CMC, com a impossibilidade de aprovação de tal pretensão, pese embora esta respeite os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelas regras do PDM em vigor.
- 10) Tal recusa assenta no alegado pressuposto de que, nos termos do artigo 17.º do regulamento do POOC Sintra-Sado, nas "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 de ampliação das existentes*"<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> É discutível o entendimento da CMC no sentido de que o artigo 17.º do POOC proibe o licenciamento de construção prevista na licença de loteamento, na medida em que se ressalvam as "*licenças e autorizações já emitidas*", não havendo qualquer razão para, nesse âmbito, não se incluírem os loteamentos





- 11) Ora, tal alegado impedimento levanta vários problemas, quer do ponto de vista dos direitos subjectivos dos particulares, quer para o interesse público subjacente ao correcto ordenamento do território.
- 12) Em primeiro lugar, no que respeita aos direitos subjectivos dos particulares, estes estão impedidos de gozar plenamente o conteúdo do seu direito de propriedade, por uma proibição transversal, desadequada, atentos os interesses ambientais, culturais e paisagísticos cuja suposta protecção é visada pela norma do POOC em apreço.
- 13) Em segundo lugar, o largo alcance desta proibição não permite a implementação de soluções territorialmente adequadas e impede, na prática, qualquer intervenção no solo aqui em apreço, o que, além de se traduzir no paradoxo de haver solo urbano edificável não edificável (I), resulta em problemas urbanísticos de superação legalmente impossível tais como:
- a) Impossibilidade de colmatação de lotes e vazios urbanos, paisagisticamente indesejáveis e incompatíveis com os princípios prosseguidos pelos próprios instrumentos de gestão territorial em vigor;
  - b) Impossibilidade de reabilitar, requalificar ou realocar edificações (designadamente moradias unifamiliares ou unidades de alojamento), ainda que tais operações se afigurem absolutamente necessárias e desejáveis.
- 14) Aliás, com vista a permitir a superação dos problemas elencados, de acordo com informações obtidas pelos serviços da CMC, foi já solicitada à Agência Portuguesa do Ambiente a suspensão deste preceito<sup>4</sup>.

---

aprovados, uma vez que o autor do POOC não distinguiu as operações urbanísticas cujo licenciamento se ressalvava.

<sup>4</sup>A CMC, em deliberação de 25 de Junho de 2012 (Cfr. proposta n.º 1091-2012, de 22 de Junho de 2012, do Senhor Presidente da CMC), veio a expressar o entendimento de que:

- a) *Nas situações tituladas por alvarás de loteamento em [áreas de desenvolvimento singular] 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*





- 15) Porém, a mera suspensão do POOC Sintra-Sado não será suficiente para a superação de tais problemas: é necessária uma intervenção activa por parte do Município de Cascais, preferencialmente através do PDM.
- 16) Sendo certo que a proposta de revisão de PDM, em escrutínio público, não prevê essa necessária intervenção, protelando para um futuro incerto a definição urbanística que se exige no imediato.

### III. Reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento

#### A. *Projecto de revisão do PDM*

- 17) A proposta de revisão do PDM de Cascais, nos aspectos relativos ao regime de uso do solo e de execução do plano que incidem sobre o prédio da Interessada é titular, determina o seguinte enquadramento jus-urbanístico:
- a) Classe de solo: urbano (planta de ordenamento n.º 01.01.A);
  - b) Categoria de espaço: *Espaço Residencial e Turística* (planta de ordenamento n.º 01.02.A);

---

*de aplicação de normas no tempo, entendes que o artigo 17º do POOC não pode aplicar-se a situações juridicamente consolidadas antes da sua entrada em vigor;*

- b) *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, o impacte que a sua salvaguarda tem no modelo de ocupação territorial que com o Plano se pretende defender, sendo possível concluir que estes são manifestamente inferiores aos prejuizos 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;*
- c) *Acréscce que a atribuição de eventuais indemnizações aos particulares afectados 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;*
- d) *Desta deliberação deverá ser dado 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.*



c) Unidade de execução: UOPG 5 (cfr. plantas de ordenamento n.ºs 01.01.A e 01.02.A).



Figura 1 - Ordenamento Urbanístico n.º 01.02.A (proposta baseada no PDM)

- 18) Nos termos do artigo 73.º, n.º 1, da proposta de regulamento do PDM, o "espaço residencial singular e turístico integra uma área subjacente à orla costeira e inserida no Parque Natural de Sintra-Cascais, consolidada em face das suas características tipo-morfológicas e com níveis de ocupação e utilização do solo particulares, assumindo-se como uma zona de descompressão e transição para um território de elevada sensibilidade ambiental e paisagística e a área contígua, a nascente, com uma ocupação mais densificada".
- 19) Os usos admitidos são, "a par do uso residencial e turístico, os usos de comércio e serviços, equipamentos ou restauração e lazer" (artigo 73.º, n.º 2, da proposta do regulamento).
- 20) No que respeita ao regime do uso do solo e edificabilidade, preconiza-se o seguinte:

#### **Artigo 74º**

##### **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, devendo articular-se com o regime previsto nos planos especiais de ordenamento do território vigentes.
2. As operações urbanísticas a desenvolver nesta área devem subordinar-se aos parâmetros fixados nos instrumentos acima referidos.



- 21) Finalmente, o conteúdo programático previsto para a área correspondente à Quinta da Marinha (UOPG 5) é o seguinte [artigo 126.º, n.º 4, alínea e), da proposta de regulamento]:
- a) *“A presente vocação da UOPG 5 é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no presente Regulamento, designadamente e de forma mais expressiva, Cascais com qualidade de vida urbana, Cascais território de valores ambientais e Cascais território de criatividade, conhecimento e inovação”.*
  - b) *“Na concretização destes objetivos pretende-se estimular o turismo de qualidade, na vertente de turismo residencial, apostando no reforço dos empreendimentos turísticos, dos estabelecimentos hoteleiros e dos serviços complementares”.*

#### **B. Reclamações/observações/sugestões sobre o regime de uso do solo**

##### **i. Introdução**

- 22) Como vimos *supra*, o artigo 74.º da proposta de regulamento determina que, na área em apreço, as regras de edificabilidade obedecem ao disposto:
- a) Nas licenças/alvarás de loteamento *“que se mantenham válidos e eficazes”*, em articulação com o regime previsto *“nos planos especiais de ordenamento do território vigentes”*;
  - b) Nos *“parâmetros fixados nos instrumentos acima referidos”*.

##### **ii. Observações e pedidos de esclarecimento**

- 23) Em primeiro lugar, observa-se que, em face da terminologia adoptada na LBSOTU, deveria referir-se, em vez de *“planos especiais de ordenamento do território vigentes”*, *“programas especiais de ordenamento do território vigentes”* (cfr. artigos 38.º, n.º 1, e 40.º, n.º 4, ambos da LBSOTU).
- 24) Em segundo lugar, a Interessada requer o seguinte esclarecimento a propósito do número 2 do artigo 74.º: quando menciona os *“instrumentos acima referidos”*, a que instrumentos se reporta?
- 25) Apenas aos *“instrumentos”* em sentido próprio, isto é, os instrumentos de gestão territorial, designadamente planos (ou programas) especiais de ordenamento do território?





26) Ou alude a um conceito amplo de "instrumentos", abrangendo também as licenças/alvarás de loteamento?

### iii. Reclamações

27) O artigo 9.º, n.º 3, da LBSOTU, estatui que o "regime de uso do solo é estabelecido pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal através da classificação e qualificação do solo", entendendo-se por "uso do solo" "a disciplina relativa à respetiva ocupação, utilização e transformação" (artigo 9.º, n.º 2, da LBSOTU).

28) Numa formulação simétrica, o 43.º, n.º 1, da LBSOTU prevê que os "planos territoriais de âmbito municipal estabelecem (...) o regime de uso do solo e a respetiva execução".

29) Por outro lado, o artigo 85.º, n.º 1, alínea j), do RJIGT, estipula que o PDM deve estatuir "a especificação qualitativa e quantitativa dos índices, indicadores e parâmetros de referência, urbanísticos ou de ordenamento, a estabelecer em plano de urbanização e plano de pormenor, bem como os de natureza supletiva aplicáveis na ausência destes".

30) A propósito deste preceito, que determina o conteúdo material dos PDM, FERNANDA PAULA OLIVEIRA nota que "embora o presente artigo proceda a uma enumeração bastante exaustiva das questões materiais a regular no plano director municipal, trata-se, no entanto, apenas, da definição do seu conteúdo mínimo"<sup>5</sup>.

31) Ora, verificando-se que a proposta de revisão do PDM não estabelece, para as áreas qualificadas com *Espaço Residencial e Turístico*, o regime de uso do solo e, por outro, não especifica índices e indicadores e parâmetros de referência, conclui-se que não se encontra preenchido o conteúdo mínimo que o PDM deve conter, em manifesta desconformidade com disposições legais aplicáveis, em particular as disposições constantes dos artigos 9.º, n.º 3 e 43.º, n.º 1, da LBSOTU, e 85.º, n.º 1, alínea j), do RJIGT.

<sup>5</sup> FERNANDA PAULA OLIVEIRA, *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial comentado*, Coimbra, 2012, pg. 304 (sublinhado e destaque nossos).





- 32) E não se diga que na proposta de PDM tal conteúdo mínimo se encontra preenchido através da remissão para parâmetros definidos em licenças de loteamento e para a (inexpugnável) articulação com os planos especiais de ordenamento do território em vigor.
- 33) Em primeiro lugar, porque, como é evidente, o exercício do poder público de planeamento que cabe ao Município não pode traduzir-se – que é como quem diz, esgotar-se ou reduzir-se – numa mera remissão para instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional (no caso dos planos especiais) ou para actos administrativos relativos a operações urbanísticas (no caso dos loteamentos).
- 34) Em segundo lugar, porque a remissão que refere os parâmetros definidos em licenças de loteamento não será – ou poderá não ser – suficiente, uma vez que não define parâmetros para as parcelas que se enquadrem em algumas das seguintes situações:
- a) Parcelas não abrangidas por loteamentos validamente licenciados;
  - b) Parcelas abrangidas por loteamentos validamente licenciados, mas para as quais os referidos loteamentos não prevejam quaisquer parâmetros urbanísticos;
  - c) Parcelas abrangidas por loteamentos com licenças válidas que venham a caducar.
- 35) Numa palavra, relativamente a estas parcelas e, em especial, no que respeita ao prédio da Interessada, a proposta de PDM é pura e simplesmente omissa, em matéria de regime de uso do solo, em manifesta desconformidade com os artigos 9.º, n.º 3 e 43.º, n.º 1, da LBSOTU, e 85.º, n.º 1, alínea j), do RJIGT.
- 36) Mas, em geral, o mais incompreensível – e inaceitável – da referida remissão é a sua própria circunscrição a actos de gestão urbanística praticados no passado, como que “congelando” a realidade territorial em causa e, para tanto, assumindo mesmo o Município que se encontra inibido de sobre ela dispor *sine die*.
- 37) Trata-se de uma gravíssima – e ilegal – limitação de poderes, uma verdadeira auto-mutilação das atribuições municipais que ofende tanto mais quanto se traduz numa omissão que extravasa o estrito plano administrativo e se revela altamente lesiva da situação jurídica de particulares.



- 38) Em terceiro lugar, esta omissão comporta um tratamento desigual aos destinatários do plano, uma vez que os proprietários de solo abrangido por loteamento válidos e eficazes têm um tratamento diferente dos proprietários cujo solo não integra qualquer loteamento.
- 39) Tal tratamento discriminatório é tanto mais grave quanto, no caso em apreço, a Parcela se encontra rodeada, a sul, poente e nascente, por terrenos cujos parâmetros urbanísticos estão definidos em licenças de loteamento (cfr. Figura 1).
- 40) Por outras palavras, a proposta de revisão do PDM trata de modo desigual situações que são materialmente equivalentes, porquanto para umas parcelas de terreno determina (ainda que, como vimos, de forma incorrecta) parâmetros urbanísticos e para outras não (é simplesmente omissa), sendo que esta desigualdade não se funda em nenhum critério objectivo.
- 41) Com efeito, como nota ALVES CORREIA, *“o plano, enquanto instrumento simultâneo de criação e de aplicação do direito, não pode ser ilógico, e as medidas que prescrevem um tratamento diferenciado dos proprietários do solo têm de basear-se em fundamentos objectivos evidentes. Trata-se do princípio da igualdade imanente ao plano e que está envolvido na sua própria lógica de índole racional-teleológica”*<sup>6</sup>.
- 42) Consequentemente, a proposta de regulamento sob apreciação viola o princípio da igualdade, o que resulta na *“invalidade das correspondentes disposições, por ofensa directa do preceito constitucional que consagra o direito fundamental da igualdade”*<sup>7</sup> (cfr. artigo 266.º, n.º 2, da Constituição da República Portuguesa e artigo 5.º, n.º 1, do Código do Procedimento Administrativo).
- 43) Em quarto lugar, também não é suficiente a remissão para a articulação com os planos especiais de ordenamento do território pela seguinte ordem de razões.

<sup>6</sup> FERNANDO ALVES CORREIA, *O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*, Coimbra, 1997, pg. 457.

<sup>7</sup> FERNANDO ALVES CORREIA, *Ob. cit.*, pg. 457.





- 44) Desde logo, porque, caso fosse aprovada a proposta de regulamento *sub iudice*, o PDM de Cascais atribuiria aos planos especiais aqui em causa (i.e., POOC Sintra-Sado e POPNSC) a definição do regime de uso do solo, em desconformidade com a disposição legal constante do artigo 40.º, n.º 4, da LBSOTU, que prevê que os programas especiais visam "exclusivamente regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais" (destaque e sublinhado nossos), e, bem assim, com a disposição legal constante do artigo 9.º, n.º 3, da LBSOTU (cfr. *supra*).
- 45) Por outro lado, porque tal remissão ficaria desprovida de sentido, uma vez que, findo o prazo de 3 anos a contar da entrada em vigor da LBSOTU, os planos especiais "*deixam de vincular directa e imediatamente os particulares*" (artigo 78.º, n.º 4, da LBSOTU), apenas conservando eficácia pluri-subjectiva na medida em que integrem o conteúdo de planos de igual eficácia (ou seja, planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal, cfr. artigo 46.º, n.º 2, da LBSOTU).
- 46) Portanto, dado que não se planeia o território com um horizonte de dois anos, operar agora uma remissão vazia para o conteúdo de planos especiais só pode ser entendido como a plena assunção pelo Município de Cascais da virtude da disciplina territorial vertida nesses planos especiais, expressa na vontade de assim a incorporar nos seus próprios planos municipais, *maxime* no PDM.
- 47) Porém, face às posições públicas já assumidas pelos órgãos municipais relativamente à desadequação de diversas opções territoriais plasmadas em planos especiais que incidem sobre o concelho de Cascais – v.g. o referido artigo 17.º do regulamento do POOC (cf. *supra*, a propósito do pedido de suspensão do POOC) –, tal não pode ser admitido *in casu*. Nem sequer em benefício do raciocínio, dado que não há, nestas matérias, possibilidade de raciocínios absurdos.
- 48) Em qualquer caso, sempre acresceria ainda que a projectada remissão para o conteúdo de planos especiais é desconforme com o disposto no artigo 78.º, n.º 2, da LBSOTU, em razão



da competência, uma vez que "compete às comissões de coordenação e desenvolvimento regional", e não aos Municípios, identificar as "normas relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativas dos particulares que devam ser integradas em plano intermunicipal ou municipal" (artigo 78.º, n.º 2, da LBSOTU).

#### *iv. Sugestões*

49) Em face das observações e reclamações expostas, formulam-se as seguintes sugestões.

50) Sugere-se que se densifique o regime de uso do solo para a área em apreço, em conformidade com o regime de uso do solo projectado para o espaço residencial, propondo-se que o artigo 74.º da proposta do regulamento do PDM passe a ter a seguinte redacção:

#### **Artigo 74º**

##### *Regime do uso do solo e de edificabilidade*

1. *Sem prejuízo dos parâmetros urbanísticos fixados nas licenças de loteamento tituladas por alvarás válidos e eficazes, ao regime do uso do solo e de edificabilidade para esta subcategoria de espaço aplica-se o disposto no artigo 70.º, com as necessárias adaptações.*

2. *As operações urbanísticas a desenvolver nesta área devem respeitar os princípios dos regimes de salvaguarda aplicáveis.*

51) Sugere-se que o Município de Cascais assuma, em coerência com o pedido de suspensão do POOC a que já se aludiu, a incompatibilidade das normas do POPNSC e do POOC Sintra-Sado com o modelo de territorial pretendido pelo Município e que deve ser consagrado no PDM, designadamente por via da redacção sugerida.

52) Na sequência da sugestão formulada no número anterior, sugere-se que o Município de Cascais suscite, perante os órgãos competentes, a incompatibilidade do PDM, na redacção revista, com as normas do POOC Sintra-Sado e do POPNSC aqui em causa, e que promova a ratificação, pelo Governo, do PDM de Cascais, ao abrigo do disposto no artigo 51.º da LBSOTU.





- 53) Com efeito, o artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU, ao prever que a “*ratificação pelo Governo do plano (...) diretor municipal tem como efeito a revogação ou alteração das normas do programa regional, sectorial ou especial incompatíveis com as opções municipais ou intermunicipais ratificadas*”, permite, precisamente em situações como a presente, que, mediante a garantia conferida pelo Governo através da ratificação, se salvaguardem valores e recursos naturais de relevo, sem com isso tolher as opções de ordenamento do território dos Municípios.
- 54) Aliás, muito embora a letra da Lei refira, expressamente, *programas regionais, sectoriais ou especiais*, o regime da ratificação nele previsto aplica-se, mediante interpretação extensiva, aos correspondentes *planos regionais, sectoriais ou especiais*, dado que “*o sentido literal [da norma] é mais estreito do que o sentido real*”<sup>8</sup>.
- 55) Na verdade, “*a letra da lei [in casu, o artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU] deve ser estendida ou alargada em função da ponderação dos elementos extraliterais da interpretação*”<sup>9</sup>, designadamente do respectivo elemento teleológico<sup>10</sup>, o qual exprime “*o desígnio ou finalidade social da lei*”, traduzindo a “*ponderação de interesses que determinou o seu conteúdo*”<sup>11</sup>.
- 56) Este elemento constitui – nas palavras de BAPTISTA MACHADO – “*um subsídio da maior importância para determinar o sentido da norma*”<sup>12</sup>;

<sup>8</sup> MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução ao Estudo do Direito*, 5.ª edição, Lisboa, 2000, pg. 69.

<sup>9</sup> MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução...*, cit., pg. 69.

<sup>10</sup> Como é consabido, existem quatro elementos consensualmente aceites como critérios hermenêuticos decisivos na interpretação da lei: literal, sistemático, histórico e teleológico.

<sup>11</sup> MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução...*, cit., pg. 67.

Sublinhe-se que o artigo 9.º do Código Civil acolhe este critério hermenêutico “*quando defende que «na fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas» (...) ou igualmente quando manda atender às «condições específicas do tempo em que é aplicada»*” (MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução...*, cit., pg. 66).

<sup>12</sup> BAPTISTA MACHADO, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, 1996, Coimbra, pg. 183.





- a) Por um lado, “o esclarecimento da ratio legis (...) revela a «valoração» ou ponderação dos diversos interesses que a norma regula e, portanto, o peso relativo desses interesses, a opção entre eles traduzida pela solução que a norma exprime”;
- b) Por outro lado, “pela descoberta daquela «racionalidade» que (por vezes inconscientemente) inspirou o legislador na fixação de certo regime jurídico particular, o intérprete (...) [apodera-se] de um ponto de referência que ao mesmo tempo o habilita a definir o exacto alcance da norma e a discriminar outras situações típicas com o mesmo ou com diferente recorte”.

57) Portanto, o recurso ao elemento teleológico permite alcançar o fundamento, a razão de ser que, por definição, toda a norma jurídica prossegue, em termos tais que é possível, com LARENZ, afirmar: “Interpretação teleológica quer dizer interpretação de acordo com os fins cognoscíveis e as ideias fundamentais de uma regulação. A disposição particular há-de ser interpretada no quadro do seu sentido literal possível e em concordância com o contexto significativo da lei, no sentido que corresponda optimamente à regulação legal e à hierarquia destes fins”<sup>13</sup>.

58) No caso em apreço, o fim almejado pelo artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU, que significativamente, em face do regime anterior<sup>14</sup>, alarga aos instrumentos de gestão territorial de salvaguarda (ou seja, aos programas especiais) a possibilidade de serem alterados mediante ratificação de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal pelo Governo, exige igual alargamento para outros instrumentos de gestão territorial de salvaguarda, ou seja, para os *planos especiais*.

59) De facto, não há qualquer justificação para não haver a possibilidade de ratificação pelo Governo de PDM (ou revisões/alterações destes) incompatíveis com *planos especiais*, pois que estes, à semelhança dos *programas especiais*, visam estabelecer “regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e assegurando a permanência dos sistemas

<sup>13</sup> KARL LARENZ, *Metodologia...*, cit., pág. 401 (destaque nosso).

<sup>14</sup> Como é consabido, à luz do Direito anterior à LBSOTU, apenas era possível a ratificação do PDM incompatíveis com planos regionais e sectoriais (cfr. artigo 80.º do RJIGT).





*indispensáveis à utilização sustentável do território” (cfr. artigo 42.º, n.º 3, do RJIGT e artigo 40.º, n.º 4, da LBSOTU).*

- 60) Em suma, se os *programas especiais visam os mesmos fins* que os *planos especiais*, então, por igualdade de razão, ou por razão de ordem teleológica, deve a norma prevista no artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU ser interpretada extensivamente, no sentido de ser possível a ratificação da revisão do PDM de Cascais, pelo Governo, caso o Município suscite a incompatibilidade de normas a consagrar no regulamento do PDM com normas de *planos especiais de ordenamento do território*, nos termos do artigo 51.º, n.º 1, da LBSOTU.
- 61) Não só esta é a solução juridicamente mais acertada, no entender da Interessada, como também é a solução pragmaticamente mais *inteligente*, na medida em que permite evitar entropias futuras desnecessárias e ineficientes. Vejamos.
- 62) Na verdade, a partir de 2017, fora de toda a dúvida, o POOC Sintra-Sado e o POPNSC deixam de vincular os particulares e, mesmo que por imposição CCDR tivessem visto – nas disposições aqui relevantes – o seu conteúdo vertido no PDM (hipótese que apenas se coloca em benefício do raciocínio e que está longe de ser um dado), nada impediria então o Município de Cascais de desencadear novo procedimento de revisão, destinado precisamente a “livrar-se” de tais constrangimentos e a expurgar da sua disciplina as normas indesejadas.
- 63) Um tal cenário equivaleria, pois, a obrigar a esperar cerca de dois anos (em tais circunstâncias, não deve aplicar-se a limitação temporal prevista no artigo 78.º da LBSOTU) para atingir um objectivo que é de hoje e que, como se sustentou supra, a lei actual já admite.
- 64) Enfim, há que concluir: o PDM de Cascais, na redacção revista, deverá estabelecer um modelo de organização territorial e um regime de uso do solo adequado, devendo a CMC, desde já, conduzir o presente procedimento de revisão do PDM de modo a que venham a ser derogadas as normas dos regimes de salvaguarda que se revelem desadequadas, apelando para tanto à ratificação pelo Governo prevista na nova LBSOTU.



**C. Reclamações/observações/sugestões sobre o programa de execução**

**i. Observações e sugestões**

- 65) No que respeita ao regime de execução, não pode deixar de se observar – com alguma perplexidade – que a proposta urbanística aqui em discussão é vazia de conteúdo.
- 66) Em primeiro lugar, o plano é omissivo relativamente às “orientações sobre a forma da respetiva execução”, o que viola a norma prevista no artigo 56.º, n.º 1, da LBSOTU.
- 67) Com efeito, sobre a “forma da execução”, fica por saber, na medida em que a proposta de regulamento e, bem assim, a proposta de programa de execução que acompanha a proposta de revisão do PDM não o esclarecem:
- a) Que meios e medidas se preconizam para a “consolidação dos eixos estratégicos”?
  - b) Que meios e medidas se pretendem executar para cada eixo estratégico (cfr. artigo 2.º da proposta de regulamento do PDM)?
  - c) Quais os custos que se estimam para tal “consolidação”?
  - d) Como se fará a repartição dos custos da “consolidação”?
  - e) Com que meios se pretende “estimular o turismo de qualidade”?
  - f) Em que se concretiza a aposta “no reforço dos empreendimentos turísticos”?
- 68) Nestes termos, pede-se esclarecimento sobre as questões colocadas.

**IV. Síntese conclusiva**

- 69) Pela presente participação procurou a Interessada alertar V.ª Ex.ª e a CMC para um conjunto de preocupações referentes à proposta de PDM ora submetida a discussão pública.
- 70) Expostas e contextualizadas as reclamações, sugestões e observações que se entenderam pertinentes, conclui-se, retomando a ideia inicial: a **superação dos desafios de ordenamento e gestão urbanística que hoje se colocam joga-se, decisivamente, na medida em que o PDM, por um lado, contenha uma adequada parametrização urbanística que**





enquadre as operações urbanísticas a implementar no futuro e, por outro lado, seja capaz de se articular adequadamente com os planos especiais em vigor.

71) Ora, este é o tempo de delinear a estrutura normativa adequada a esses objetivos.

72) É com confiança na capacidade de V.<sup>ª</sup> Ex.<sup>ª</sup> levar a cabo tal tarefa que a Interessada, num espírito de total colaboração e abertura, ora se lhe dirige, assumindo, em paralelo, que assim se acautelam igualmente os interesses do Concelho a cuja Câmara V.<sup>ª</sup> Ex.<sup>ª</sup> preside e, sobretudo, da População que nele vive, trabalha e/ou investe.

Cascais, 25 de Março de 2015.

#### Os Advogados

SOFIA GALVÃO  
Advogada  
Cont. 202 564 290 | Céd. Prof. 9122-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail sg@sofiagalvao.pt

HUGO NUNES  
Advogado  
Cont. 168 277 204 | Céd. Prof. 48111-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail hn@sofiagalvao.pt

JOSÉ FERREIRA MARQUES  
Advogado-Estagiário  
Cont. 247 485 810 | Céd. Prof. 36483-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail jm@sofiagalvao.pt

Anexo: Procuração.



**PROCURAÇÃO**

SCAI – SOCIEDADE CIVIL DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS, S.A., NIPC 500243026, com sede na Rua Tierno Galvan, n.º 10 – Torre 2, 17, Lisboa, representada neste acto por Francisco Daun e Lorena, portador do cartão do cidadão n.º 8307403, válido até 21.06.2016, na qualidade de Administrador, com poderes para tal, pela presente constitui seus bastantes procuradores a Dr.ª **SOFIA GALVÃO**, o Dr. **PEDRO AMARAL E ALMEIDA** e o Dr. **HUGO NUNES**, Sócios da "*Sofia Galvão, Pedro Amaral e Almeida, Hugo Nunes & Associados, Sociedade de Advogados, R.L.*", com escritório na Rua Nova da Trindade, n.º 1, 4.º andar, 1200-301 Lisboa, e o Dr. **JOSÉ FERREIRA MARQUES**, Advogado-estagiário, com escritório na mesma morada, aos quais confere poderes para a representarem no âmbito da participação pública referente ao procedimento de revisão do Plano Director Municipal de Cascais.

Lisboa, 24 de Março de 2015



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1311  
CASCAIS

## Adélia Matos

---

**De:** Alteração PDM  
**Enviado:** segunda-feira, 11 de Janeiro de 2016 11:26  
**Para:** José Diogo Marques  
**Cc:** Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa  
**Assunto:** RE: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais

Exmo. Senhor:

Serve o presente para informar que foi dado o Registo de Entrada Atendimento/2016/21, de 11 de janeiro, à sua comunicação/participação de 8 de janeiro.

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](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas

**De:** José Diogo Marques [<mailto:JM@sofiagalvao.pt>]  
**Enviada:** sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 16:53  
**Para:** Alteração PDM  
**Cc:** Sofia Galvão; Hugo Nunes; Atendimento Municipal  
**Assunto:** Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais  
**Importância:** Alta

Exmos. Senhores,

Junto envio participação da SCAI – Sociedade Civil de Administração de Imóveis, S.A., no âmbito do procedimento de alteração do PDM de Cascais, a qual agradeço que seja encaminhada aos respectivos serviços.

Com os meus melhores cumprimentos,

JDM



**José Diogo Marques**  
Advogado | lawyer







T +351 211 364 807

F +351 211 364 845

jm@sofiagalvao.pt

---

**SOFIA GALVÃO ADVOGADOS**

**www.sofiagalvao.pt**

Rua Nova da Trindade, 1 - 4º D<sup>to</sup>

1200-301 Lisboa

Portugal

*Este e-mail é confidencial e protegido por sigilo profissional. Se não é o destinatário pretendido, a divulgação, cópia, distribuição e uso do mesmo é proibida; por favor notifique-nos de imediato e elimine o e-mail do seu sistema.*

*This e-mail is confidential and protected by legal privilege. If you are not the intended recipient, disclosure, copying, distribution and use are prohibited; please notify us immediately and delete this e-mail from your system.*



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

## Adélia Matos

---

**De:** postmaster@sofiagalvao.pt  
**Para:** José Diogo Marques  
**Enviado:** segunda-feira, 11 de Janeiro de 2016 11:26  
**Assunto:** Delivered: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais

**A mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:**

[José Diogo Marques \(JM@sofiagalvao.pt\)](mailto:JM@sofiagalvao.pt)

Assunto: RE: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais



RE: Participação  
preventiva - ...





## Adélia Matos

---

**De:** José Diogo Marques <JM@sofiagalvao.pt>  
**Enviado:** quinta-feira, 21 de Janeiro de 2016 12:03  
**Para:** Alteração PDM  
**Cc:** Sofia Galvão; Hugo Nunes  
**Assunto:** RE: Alteração PDM-Cascais - junção de procurações  
**Anexos:** Scan Procuraçao Galvao Nunes Assoc.pdf; Procuracao.pdf

**Importância:** Alta

Exmos. Senhores,

Na sequência do e-mail *infra*, junto envio cópia das procurações solicitadas, cujo encaminhamento aos procedimentos muito agradeço.

Com os meus melhores cumprimentos,

JDM



**José Diogo Marques**

Advogado | Lawyer

T +351 211 368 807

F +351 211 368 845

jm@sofiagalvao.pt

**SOFIA GALVÃO ADVOGADOS**

[www.sofiagalvao.pt](http://www.sofiagalvao.pt)

Rua Nova da Trindade, 1 - 4º D<sup>to</sup>.

1200-301 Lisboa

Portugal

*Este e-mail é confidencial e protegido por sigilo profissional. Se não é o destinatário pretendido, a divulgação, cópia, distribuição e uso do mesmo é proibida; por favor notifique-nos de imediato e elimine o e-mail do seu sistema.*

*This e-mail is confidential and protected by legal privilege. If you are not the intended recipient, disclosure, copying, distribution and use are prohibited; please notify us immediately and delete this e-mail from your system.*

**From:** Alteração PDM [<mailto:alteracaopdm@cm-cascais.pt>]

**Sent:** segunda-feira, 18 de Janeiro de 2016 15:35

**To:** José Diogo Marques <JM@sofiagalvao.pt>

**Cc:** Vitor Silva <[vitor.silva@cm-cascais.pt](mailto:vitor.silva@cm-cascais.pt)>; João Palma <[joao.palma@cm-cascais.pt](mailto:joao.palma@cm-cascais.pt)>; Pedro Almeida <[pedro.almeida@cm-cascais.pt](mailto:pedro.almeida@cm-cascais.pt)>

**Subject:** Alteração PDM-Cascais - junção de procurações

Boa tarde,





Ex.mos Senhores,

Dado que as participações apresentadas em nome de:

- Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes, com o registo Atendimento/2016/20;
- SCAI, Sociedade Civil de Administração de Imóveis, SA, com o registo

Atendimento/2016/21;

não foram acompanhadas das respectivas procurações validadas, requer-se que, no prazo de 5 dias, venham ao procedimento juntar as respetivas procurações, o qual poderá ser feito por este meio.

Foi entendimento que as procurações entregues, com os registos mencionados, constituem anexo ao DOC1 uma vez que se reportam ao procedimento de revisão do PDM-Cascais.

Cumprimentos,

**Adélia Matos**

Arquiteta Paisagista

Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT

Departamento de Planeamento Estratégico | DPE

Câmara Municipal de Cascais

Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais

+351 21 481 58 83 | 84

[www.cascais.pt](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas



Até ao Inverno  
possa o MEIO AMBIENTE







## PROCURAÇÃO

SCAI – SOCIEDADE CIVIL DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS, S.A., NIPC 500243026, com sede na Rua Tierno Galvan, n.º 10 – Torre 2, 17, Lisboa, representada neste acto por **DIOGO MARIA CHAMPALIMAUD LINO**, portador do cartão do cidadão n.º 10243520, válido até 16.10.2019, na qualidade de Administrador com poderes para tal, pela presente constitui seus bastantes procuradores a **Dr.ª SOFIA GALVÃO**, o **Dr. HUGO NUNES**, Sócios da “*Sofia Galvão, Hugo Nunes & Associados, Sociedade de Advogados, R.L.*”, com escritório na Rua Nova da Trindade, n.º 1, 4.º direito, 1200-301 Lisboa, e o **Dr. José DIOGO MARQUES**, Advogado, com escritório na mesma morada, aos quais confere os mais amplos poderes forenses em Direito permitidos, com os poderes especiais de transigir, confessar ou desistir do pedido ou da instância, receber ou pagar qualquer quantia pagável por acordo ou sentença, no âmbito de quaisquer processos, judiciais ou administrativos, por referência ao prédio descrito sob o número 1834 na Conservatória do Registo Predial de Cascais, inscrito com os artigos 877, 14219 e 1095 na matriz predial urbana da União das Freguesias de Cascais e Estoril, ratificando-se a pronúncia apresentada pelos referidos procuradores, em 8 de Janeiro de 2016, no âmbito do procedimento de alteração do Plano Director Municipal de Cascais.

Lisboa, 13 de Janeiro de 2016

*Dr.ª Sofia Galvão*





#358  
#3042

## DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

### FOLHA DE INFORMAÇÕES

**Assunto:**

Sofia Galvão, Hugo Nunes & Associados – no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM (SCAI)

C DORT 11-01-2016

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

  
JOÃO MONTES PALMA, Atº  
Chefe do DOR

O presente registo juntar-se ao processo na pasta "Alteração do PDM 2015 - Pasta 02".

O presente registo anexar-se ao registo Atendimento 2016/31, 11.01.2016, por ser de igual conteúdo, diferenciando-se apenas o modo de entrega (um para a caixa de mail de "Alteração PDM" e outro para a caixa de mail do Atendimento Municipal).

Atº

12.jan.2016

Ao presente registo anexar-se a caixa de mail's com o interesse.

Atº  
12.jan.2016



1325

## Maria Noémia Silva

---

**De:** José Diogo Marques <JM@sofiagalvao.pt>  
**Enviado:** sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 16:53  
**Para:** Alteração PDM  
**Cc:** Sofia Galvão; Hugo Nunes; Atendimento Municipal  
**Assunto:** Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais  
**Anexos:** SCAI\_Participação Preventiva - alteração PDM Cascais -2\_FINAL.pdf; Doc. 1 participação preventiva SCAI.pdf; Procuração.pdf  
**Assinada por:** jm@sofiagalvao.pt

**Importância:** Alta

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

**Categorias:** Fatima Petronilho

Exmos. Senhores,

Junto envio participação da SCAI – Sociedade Civil de Administração de Imóveis, S.A., no âmbito do procedimento de alteração do PDM de Cascais, a qual agradeço que seja encaminhada aos respectivos serviços.

Com os meus melhores cumprimentos,

JDM

**José Diogo Marques**

Advogado | Lawyer

T +351 211 301 801

F +351 211 301 815

jm@sofiagalvao.pt

---

**SOFIA GALVÃO ADVOGADOS**

[www.sofiagalvao.pt](http://www.sofiagalvao.pt)

Rua Nova da Trindade, 1 - 4<sup>ª</sup> D<sup>ª</sup>

1200-301 Lisboa

Portugal

*Este e-mail é confidencial e protegido por sigilo profissional. Se não é o destinatário pretendido, a divulgação, cópia, distribuição e uso do mesmo é proibida; por favor notifique-nos de imediato e elimine o e-mail do seu sistema.*

*This e-mail is confidential and protected by legal privilege. If you are not the intended recipient, disclosure, copying, distribution and use are prohibited; please notify us immediately and delete this e-mail from your system.*



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1327  
CASCAIS







**Exmo. Senhor  
Presidente da Câmara  
Municipal de Cascais**

SCAI – SOCIEDADE CIVIL DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS, S.A., NIPC 500243026, com sede na Rua Tierno Galvan, n.º 10 – Torre 2, 17, Lisboa, ora Interessada, vem, no âmbito do período de discussão pública referente ao procedimento de alteração do Plano Director Municipal de Cascais (“PDM de Cascais”), ao abrigo do disposto no artigo 88.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“RJIGT”)<sup>1</sup>, na sequência do Aviso n.º 13405/2015, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 225, de 17 de Novembro, exercer o seu direito de

#### **PARTICIPAÇÃO**

o que faz nos termos seguintes:

##### **I. Introdução**

- 1) A Interessada é proprietária de um prédio sito na localidade da Quinta da Marinha, contíguo ao empreendimento residencial-turístico denominado por “Quinta da Marinha” (promovido pela **Guia, S.A.**), melhor localizado, a encarnado, na Figura 1 *infra*.



Figura 1 Extracto da Planta Síntese do Loteamento da Quinta da Marinha

<sup>1</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio.



- 2) No âmbito da discussão pública da recente revisão do PDM de Cascais, a Interessada alertou a Câmara Municipal de Cascais (“CMC”) para os desafios de ordenamento do território que se colocam relativamente à Quinta da Marinha, designadamente “ao nível da colmatção das parcelas desocupadas e das necessidades de manutenção, regeneração e melhoramento dos edifícios e infra-estruturas urbanas” (cfr. cópia da dita pronúncia que se junta como doc. n.º 1 e que aqui se dá por integralmente reproduzida).
- 3) Tais desafios decorrem, como é do conhecimento de V.ª Ex.ª, dos constrangimentos criados pelos regimes de uso do solo consagrados no Plano de Orla Costeira Sintra-Sado (“POOC Sintra-Sado”)<sup>2</sup> e no Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra Cascais (“POPNSC”)<sup>3</sup>, ao abrigo dos quais se tem impedido a realização de quaisquer operações urbanísticas no Prédio da Interessada, incluindo simples obras de alteração ou de reconstrução, ainda que se mantivessem todos os índices de utilização do solo e as características volumétricas existentes.
- 4) Em concreto, a Interessada lembrou que, apesar da sua apreciável dimensão, o prédio em causa tem uma única edificação, uma moradia residencial cuja utilização é titulada pelo alvará de utilização n.º 281/2000.
- 5) Mais adiantou, então, a Interessada que pretendia promover uma intervenção na dita moradia, através da alteração e reconstrução da mesma, mantendo os parâmetros urbanísticos actuais, de modo a adaptá-la a necessidades prementes do agregado familiar que nela habita.
- 6) Todavia, por via da aplicabilidade directa dos regimes consagrados no POOC Sintra-Sado e no POPNSC, a verdade é que a Interessada tem sido confrontada, pela CMC, com a impossibilidade de aprovação de tal pretensão, pese embora esta respeite os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelas regras do PDM em vigor.
- 7) Com efeito, o Prédio da Interessada insere-se na “área de desenvolvimento singular”, prevista no POOC Sintra-Sado, na qual, “sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas,

<sup>2</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 86/2003, de 25 de Junho.

<sup>3</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8 de Janeiro.





*é proibida a emissão de licença ou autorização de novas construções, bem como de ampliação das existentes” (artigo 17.º do Regulamento do POOC Sintra-Sado).*

- 8) Por outro lado, o Prédio da Interessada insere-se na “*área de protecção parcial tipo II*” do POPNSC, onde, nos termos do artigo 17.º, n.º 1, alínea c), do Regulamento do POPNSC, são interditas a edificação e a ampliação de construções, com excepção das construções de apoio às actividades florestais, agrícolas e pecuárias.
- 9) Neste contexto, a preconizada alteração do PDM de Cascais constitui uma oportunidade única e imperdível para a CMC ultrapassar de vez os impasses urbanísticos decorrentes do conteúdo de planos supra-municipais que, trabalhando a uma escala e obedecendo a desígnios e a preocupações distantes das necessidades de territórios determinados, reais e concretos, há muito se mostravam desadequados e mesmo perniciosos na perspectiva do correcto ordenamento do território municipal.
- 10) Para tanto, no âmbito da presente participação pública, deverá ter-se em consideração os aspectos procedimentais e materiais que se assinalam de seguida.

## **II. Aspectos procedimentais**

- 11) O procedimento de alteração de PDM de Cascais em que se insere a presente participação preventiva surge na sequência da comunicação ao Município de Cascais, pela CCDR-LVT<sup>4</sup>, das normas do POOC Sintra-Sado, do PONSC e do POOC de Cascais Cidadela<sup>5</sup> que devam ser integradas no PDM de Cascais, em conformidade com o disposto no artigo 78.º, n.ºs 1 e 2, da Lei de Bases de Política de Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo (“LBSOTU”)<sup>6</sup>.
- 12) Recorde-se, no entanto, que, nos termos do artigo 46.º, n.º 4, *ex vi* do artigo 78.º, n.º 3, da LBSOTU, deveria também ter sido dada indicação expressa das “*normas a alterar*”.

<sup>4</sup> Vd. documento intitulado “*Fichas de identificação das Normas dos PEOT a transpor para PMOT*”, enviado ao Senhor Presidente da CMC, a coberto do ofício n.º S07893-201506-DSOT, de 26 de Junho de 2015.

<sup>5</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 123/98, de 3 de Outubro.

<sup>6</sup> Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio.





- 13) Sucede, porém, que no cumprimento dos deveres de indicar (i) as normas dos Planos Especiais de Ordenamento do Território (“PEOT”) a integrar no PDM de Cascais e (ii) as normas do PDM de Cascais a alterar, a CCDR-LVT não concretizou nem uma, nem outra indicação, no que respeita à área do solo aqui em causa...
- 14) Com efeito, nas *Fichas de identificação das Normas dos PEOT a transpor para PMOT*, no que respeita às normas potencialmente aplicáveis ao Prédio da Interessada – isto é, o artigo 17.º do Regulamento do POOC Sintra-Sado e o artigo 17.º, n.º 1, alínea c), do Regulamento do POPNSC –, a CCDR-LVT optou por referir tão-somente que tais normas “devem ser consideradas para a transposição”, sem explicitar qual o alcance dessa *consideração* e, muito menos, se deveriam, e em que termos, ser integradas no PDM de Cascais<sup>7</sup>.
- 15) Por outro lado, tanto quanto se saiba, em nenhum momento a CCDR-LVT indicou normas do PDM de Cascais, nomeadamente as aplicáveis ao Prédio da Interessada<sup>8</sup>, que devessem ser alteradas.
- 16) Ora, o modo escolhido pela CCDR-LVT para exercer a competência que lhe é atribuída pela LBSOTU, relativamente à transposição das normas dos PEOT para o PDM de Cascais, só pode ser entendido como abertura a uma margem de livre disposição conferida ao Município de Cascais para que este estabeleça o regime de uso do solo adequado à localidade da Quinta da Marinha. Nesse sentido, como é manifesto, uma oportunidade para a racionalização da ocupação de territórios que, precisamente por força da disciplina imposta pelos PEOT, há muito se caracterizavam por incongruências e discontinuidades profundas.

---

<sup>7</sup> Como, aliás, fez a propósito de outras normas, nomeadamente a prevista no artigo 17.º, n.º 1, alínea b), do Regulamento do POPNSC, em que se refere que deve ser integrada, em plano municipal de ordenamento do território, a interdição de edificações relativas a explorações agrícolas, pecuárias e silvo-pastoris em regime intensivo.

<sup>8</sup> O Prédio da Interessada insere-se em área qualificada como “*espaço residencial singular e turístico*”, a que se aplica o regime previsto nos artigos 73.º e 74.º do Regulamento do PDM de Cascais.





- 17) Aliás, só assim pode concluir-se – e é essa a conclusão devida – que a “integração” das normas dos PEOT, feita por via de uma alteração ao PDM de Cascais, consubstancia uma opção autónoma de planeamento cujo exercício cabe, nos termos da lei, ao Município de Cascais.
- 18) Com efeito, a própria existência – correcta, também ela – de um período para participação preventiva dos Interessados, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 88.º, n.º 2, do RJIGT, revela, sem margem para equívocos, que o presente procedimento se rege pelo disposto no artigo 119.º do RJIGT relativamente às alterações “comuns” dos planos municipais de ordenamento do território.
- 19) Ou seja, ao contrário do que a CMC – certamente por lapso – chega a assumir, não se trata de uma mera “alteração por adaptação”. Nesta não existe uma “*decisão autónoma de planeamento*” (artigo 121.º, n.º 2, do RJIGT) e, por isso mesmo, não há qualquer espaço para a participação pública – justamente porque, na alteração por adaptação, tudo o que houvesse a ponderar e decidir sobre a ocupação e a utilização do território já teria sido ponderado e decidido a montante, aquando da elaboração e aprovação do instrumento de gestão territorial gerador da necessidade de adaptação.
- 20) Por fim, a autonomia de planeamento de que o Município de Cascais dispõe, na transposição das normas dos PEOT para o respectivo PDM, é ainda suportada pela possibilidade de a CMC solicitar ao Governo a ratificação da alteração do PDM, caso este venha a ser desconforme ou incompatível com os planos cujas normas transpõe (cfr. artigo 91.º, n.º 2, *ex vi* do 198.º, n.º 3, do RJIGT).
- 21) Neste quadro, balizado, de um lado, pela circunstância de a CCDR-LVT não ter incluído nem o artigo 17.º do POOC Sintra-Sado nem o artigo 17.º, n.º 1, alínea c), do POPNSC na lista de normas a integrar no PDM de Cascais, e, de outro lado, pela autonomia do Município nas opções de planeamento a assumir, a Interessada assinala que a CMC tem, agora, e finalmente, a responsabilidade de resolver e superar as entropias que há muito prejudicam o desenvolvimento do Concelho e, em especial, os direitos e interesses legalmente protegidos dos particulares relativamente à Quinta da Marinha.





### III. Aspectos materiais

- 22) Quanto aos aspectos materiais, a CM Cascais deverá ter em consideração, no âmbito dos trabalhos de elaboração da proposta de alteração do PDM de Cascais, dois aspectos fundamentais. A saber:
- a) A materialidade subjacente do solo;
  - b) Os problemas urbanísticos que afectam a zona da Quinta da Marinha e que urge resolver;
  - c) A necessidade de assegurar um tratamento igual para todos os destinatários do Plano.
- 23) Ora, quanto à materialidade subjacente dos solos, recorde-se que a localidade da Quinta da Marinha corresponde a uma zona urbana consolidada, ou seja, uma *“zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infraestruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade”* [artigo 2.º, alínea o), do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação<sup>9</sup>].
- 24) Com efeito, na área em apreço, é manifesta a existência de todas as características que a qualificam como “zona urbana consolidada”:
- a) Uma densidade de ocupação em torno de uma malha urbana definida, entrecortada por espaços verdes e campos de golfe;
  - b) Um conjunto de infra-estruturas essenciais, nomeadamente de drenagem de águas pluviais e residuais, estruturas viárias, redes de comunicações e de fornecimento de energia eléctrica;
  - c) Uma regra coerente para os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade, uma vez que a ocupação do território caracteriza-se por uma continuidade de moradias, implantadas em lotes contíguos.
- 25) Mais: na área em apreço, é por demais patente, considerada toda a envolvente, a clara vocação do Prédio da Interessada para a construção de moradias unifamiliares, de baixa

---

<sup>9</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro.





densidade construtiva, como aliás se reconhece no Regulamento do PDM de Cascais (cfr. artigo 73.º, n.º 1, do Regulamento do PDM de Cascais).

- 26) Assim, na transposição das normas dos POOC Sintra-Sado e do POPNSC para o PDM de Cascais, a CMC não pode deixar de se ponderar a natureza e os tipos de ocupação e de utilização que actualmente caracterizam a área da Quinta da Marinha, dando-lhes consequência no quadro do exercício das suas competências de planeamento.
- 27) Por outras palavras, em presença de uma realidade de facto com evidentes problemas territoriais e urbanísticos, é tempo de a CM de Cascais admitir, enfim:
- a) A colmatção de lotes e o preenchimento vazios urbanos indesejáveis, cerzindo o território e dando-lhe novos níveis de coerência e integração;
  - b) A reabilitação, a requalificação ou a realocização de edificações (v.g. moradias unifamiliares ou unidades de alojamento), sempre que tais operações respondam a necessidades efectivas de instalação e acrescentem valor territorial ou paisagístico ao conjunto urbano.
- 28) Em segundo lugar, a CMC deve, também, considerar que o actual regime de utilização do solo, consagrado no artigo 74.º do Regulamento do PDM de Cascais – tal como a Interessada preveniu, na pronúncia apresentada na discussão pública da revisão do PDM de Cascais (cfr. doc. n.º 1) – trata de modo desigual os proprietários de solo abrangido por loteamento válidos e eficazes, em face dos proprietários cujo solo não integra qualquer loteamento.
- 29) Tal tratamento discriminatório é tanto mais grave quanto, no caso em apreço, o Prédio da Interessada se encontra rodeado, a norte, poente e nascente, por terrenos cujos parâmetros urbanísticos estão definidos em licenças de loteamento.
- 30) Por outras palavras, o PDM de Cascais trata de modo desigual situações que são materialmente equivalentes, porquanto – sem que para tanto exista qualquer fundamento objectivo – para determinadas parcelas de terreno consagra parâmetros urbanísticos e para outras nada estipula, sendo simplesmente omissa.



- 31) Ora, tomando este aspecto em consideração, deve a CMC alterar o PDM de Cascais, de modo a estabelecer um tratamento igualitário para todos os destinatários do Plano.

IV. Síntese conclusiva – Sugestões finais

- 32) Considerando os vários aspectos apresentados pela Interessada, ao longo da presente pronúncia, sugere-se que o Município de Cascais assumam plenamente o exercício de uma competência própria e estabeleça 'a se' o regime de uso do solo que considera adequado à localidade da Quinta da Marinha;
- 33) Para tanto, deverá partir do 'statu quo', evidenciando as incongruências, as discontinuidades e os impasses que prejudicam o território e a qualidade de vida das populações, para construir uma proposta coerente e integrada de um novo regime de ocupação e utilização do solo, cujo sentido deverá fazer assentar numa fundamentação técnica clara e precisa, fruto de um trabalho fino de análise da materialidade subjacente.
- 34) Como contributo concreto para tal desiderato, recomenda-se a densificação do regime de uso do solo para a área em apreço, em conformidade com o regime de uso do solo previsto para o espaço residencial, dando ao artigo 74.º do regulamento do PDM a seguinte redacção:

**Artigo 74º**

*Regime do uso do solo e de edificabilidade*

1. Sem prejuízo dos parâmetros urbanísticos fixados nas licenças de loteamento tituladas por alvarás válidos e eficazes, ao regime do uso do solo e de edificabilidade para esta subcategoria de espaço aplica-se o disposto no artigo 70.º, com as necessárias adaptações.
2. As operações urbanísticas a desenvolver nesta área devem respeitar os princípios dos regimes de salvaguarda aplicáveis.

- 35) Dando plena consequência à alteração proposta, e fechando o círculo compreensivo dos diversos regimes territoriais nela implicados, sugere-se que a CM Cascais suscite, perante os órgãos competentes, a incompatibilidade do PDM, na redacção proposta, com o POOC Sintra-Sado e o POPNSC, e que, suportada na fundamentação clara e precisa subjacente à





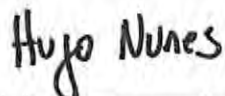
sua própria opção de planeamento, promova a ratificação, pelo Governo, do PDM de Cascais, ao abrigo do disposto no artigo 198.º, n.º 3, do RJIGT.

Cascais, 8 de Janeiro de 2016.

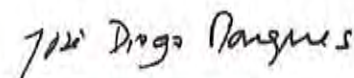
Os Advogados



SOFIA GALVÃO  
Advogada  
Cont. 202 564 290 | Céd. Prof. 9122-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail sg@sofiagalvao.pt



HUGO NUNES  
Advogado  
Cont. 168 277 204 | Céd. Prof. 48111-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail hn@sofiagalvao.pt



JOSÉ DIOGO MARQUES  
Advogado  
Cont. 247 485 810 | Céd. Prof. 54558L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail jm@sofiagalvao.pt

Junta: Procuração e 1 documento.



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1339  
CASCAIS

Doc. n.º 1

Doc. n.º 1



**Exmo. Senhor**  
**Presidente da Câmara**  
**Municipal de Cascais**

SCAI – SOCIEDADE CIVIL DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS, S.A., NIPC 500243026, com sede na Rua Tierno Galvan, n.º 10 – Torre 2, 17, Lisboa, ora Interessada, vem, no âmbito do período de discussão pública referente ao procedimento de revisão do Plano Director Municipal de Cascais (“PDM de Cascais”), ao abrigo do disposto no artigo 49.º da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (“LBSOTU”)<sup>1</sup> e no artigo 77.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“RJIGT”)<sup>2</sup>, na sequência do Aviso n.º 1365-A/2015, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 25, de 5 de Fevereiro de 2015, exercer o seu direito de

#### **PARTICIPAÇÃO**

o que faz nos termos seguintes:

##### **I. Introdução**

- 1) A Interessada é proprietária de um prédio sito na localidade da Quinta da Marinha, contíguo ao empreendimento residencial-turístico denominado por “Quinta da Marinha” (promovido pela GUIA, S.A.), melhor localizado, a encarnado, na Figura 1 *infra*.

<sup>1</sup> Aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio.

<sup>2</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de Janeiro (última alteração).



Figura 1 Extracta da Planta Síntese do Loteamento

- 2) 4) No quadro da revisão do PDM de Cascais em curso, é necessário garantir o reconhecimento da coerência do modelo de desenvolvimento territorial preconizado para a Quinta da Marinha, assente na sustentabilidade ambiental e na promoção de projectos residenciais e turísticos de qualidade.
- 3) Decorridos mais de 30 anos desde o início da ocupação urbana da Quinta da Marinha, nos moldes actuais, os desafios que se colocam aos decisores políticos municipais, do ponto de vista do correcto ordenamento do território e de uma adequada gestão urbanística, assumem-se agora, primordialmente, ao nível da colmatação das parcelas desocupadas e das necessidades de manutenção, regeneração e melhoramento dos edifícios e infra-estruturas urbanas.
- 4) Por outro lado, a recente entrada em vigor da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo veio trazer aos Municípios – em concreto, ao Município de Cascais – responsabilidades acrescidas em matéria de protecção e salvaguarda de recursos e valores naturais, uma vez que, a partir de 29 de Junho de 2017, apenas os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal vinculam directa e imediatamente os particulares.
- 5) Num tal contexto, a Interessada entende que a proposta de revisão do PDM, em análise no presente procedimento de discussão pública, não dá resposta cabal aos desafios *supra*



referidos, nem numa perspectiva urbanística, nem numa perspectiva jurídica, pelos motivos que se apresentarão.

- 6) Neste sentido, a Interessada vem apresentar a sua participação, a qual obedece à seguinte estrutura:
- a) **Contexto factual**, em que se descreve a situação actual;
  - b) **Reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento**, em que (A) se delimitará o âmbito dos aspectos da proposta de revisão do PDM a assinalar, (B) se apresentarão as reclamações, observações e sugestões relativas ao regime de uso do solo projectado e (C) se apresentarão as reclamações, observações e sugestões relativas ao regime de execução do plano.

## II. **Contexto Factual**

- 7) No prédio de que a Interessada é proprietária, encontra-se uma moradia residencial cuja utilização é titulada pelo alvará de utilização n.º 281/2000.
- 8) Sucede que a Interessada pretende promover uma intervenção na dita moradia, através da alteração e reconstrução da mesma, mantendo os parâmetros urbanísticos actuais, de modo a adaptá-la **a necessidades prementes do agregado familiar que nela habita**.
- 9) Todavia, a Interessada tem sido confrontada, pela CMC, com a impossibilidade de aprovação de tal pretensão, pese embora esta respeite os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelas regras do PDM em vigor.
- 10) Tal recusa assenta no alegado pressuposto de que, nos termos do artigo 17.º do regulamento do POOC Sintra-Sado, nas "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 de ampliação das existentes"*<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> É discutível o entendimento da CMC no sentido de que o artigo 17.º do POOC proibe o licenciamento de construção prevista na licença de loteamento, na medida em que se ressalvam as "licenças e autorizações já emitidas", não havendo qualquer razão para, nesse âmbito, não se incluírem os loteamentos





- 11) Ora, tal alegado impedimento levanta vários problemas, quer do ponto de vista dos direitos subjectivos dos particulares, quer para o interesse público subjacente ao correcto ordenamento do território.
- 12) Em primeiro lugar, no que respeita aos direitos subjectivos dos particulares, estes estão impedidos de gozar plenamente o conteúdo do seu direito de propriedade, por uma proibição transversal, desadequada, atentos os interesses ambientais, culturais e paisagísticos cuja suposta protecção é visada pela norma do POOC em apreço.
- 13) Em segundo lugar, o largo alcance desta proibição não permite a implementação de soluções territorialmente adequadas e impede, na prática, qualquer intervenção no solo aqui em apreço, o que, além de se traduzir no paradoxo de haver solo urbano edificável não edificável (!), resulta em problemas urbanísticos de superação legalmente impossível tais como:
- a) Impossibilidade de colmatação de lotes e vazios urbanos, paisagisticamente indesejáveis e incompatíveis com os princípios prosseguidos pelos próprios instrumentos de gestão territorial em vigor;
  - b) Impossibilidade de reabilitar, requalificar ou realocar edificações (designadamente moradias unifamiliares ou unidades de alojamento), ainda que tais operações se afigurem absolutamente necessárias e desejáveis.
- 14) Aliás, com vista a permitir a superação dos problemas elencados, de acordo com informações obtidas pelos serviços da CMC, foi já solicitada à Agência Portuguesa do Ambiente a suspensão deste preceito<sup>4</sup>.

---

aprovados, uma vez que o autor do POOC não distinguiu as operações urbanísticas cujo licenciamento se ressalvava.

<sup>4</sup>A CMC, em deliberação de 25 de Junho de 2012 (Cfr. proposta n.º 1091-2012, de 22 de Junho de 2012, do Senhor Presidente da CMC), veio a expressar o entendimento de que:

- a) *Nas situações tituladas por alvarás de loteamento em [áreas de desenvolvimento singular] 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*

IGEP-IGEL





- 15) Porém, a mera suspensão do POOC Sintra-Sado não será suficiente para a superação de tais problemas: é necessária uma intervenção activa por parte do Município de Cascais, preferencialmente através do PDM.
- 16) Sendo certo que a proposta de revisão de PDM, em escrutínio público, não prevê essa necessária intervenção, protelando para um futuro incerto a definição urbanística que se exige no imediato.

### III. Reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento

#### A. *Projecto de revisão do PDM*

- 17) A proposta de revisão do PDM de Cascais, nos aspectos relativos ao regime de uso do solo e de execução do plano que incidem sobre o prédio da Interessada é titular, determina o seguinte enquadramento jus-urbanístico:
- a) Classe de solo: urbano (planta de ordenamento n.º 01.01.A);
  - b) Categoria de espaço: *Espaço Residencial e Turístico* (planta de ordenamento n.º 01.02.A);

---

*de aplicação de normas no tempo, entendes que o artigo 17º do POOC não pode aplicar-se a situações juridicamente consolidadas antes da sua entrada em vigor;*

- b) *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, o impacte que a sua salvaguarda tem no modelo de ocupação territorial que com o Plano se pretende defender, sendo possível concluir que estes são manifestamente inferiores aos prejuízos que da mesma decorrem para a esfera jurídica dos particulares, a qual será afetada de forma desproporcional caso aquelas posições jurídicas sejam postas em causa;*
- c) *Acresce que a atribuição de eventuais indemnizações aos particulares afectados 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;*
- d) *Desta deliberação deverá ser dado 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.*

30916 04/11/15







c) Unidade de execução: UOPG 5 (cfr. plantas de ordenamento n.º 01.01.A e 01.02.A).



Figura 2 - Planta de Ordenamento n.º 01.02.A (proposta revisão do PDM)

- 18)** Nos termos do artigo 73.º, n.º 1, da proposta de regulamento do PDM, o “*espaço residencial singular e turístico integra uma área subjacente à orla costeira e inserida no Parque Natural de Sintra-Cascais, consolidada em face das suas características tipo-morfológicas e com níveis de ocupação e utilização do solo particulares, assumindo-se como uma zona de descompressão e transição para um território de elevada sensibilidade ambiental e paisagística e a área contígua, a nascente, com uma ocupação mais densificada*”.
- 19)** Os usos admitidos são, “*a par do uso residencial e turístico, os usos de comércio e serviços, equipamentos ou restauração e lazer*” (artigo 73.º, n.º 2, da proposta do regulamento).
- 20)** No que respeita ao regime do uso do solo e edificabilidade, preconiza-se o seguinte:

#### **Artigo 74º**

##### *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, devendo articular-se com o regime previsto nos planos especiais de ordenamento do território vigentes.*
- 2. As operações urbanísticas a desenvolver nesta área devem subordinar-se aos parâmetros fixados nos instrumentos acima referidos.*



- 21) Finalmente, o conteúdo programático previsto para a área correspondente à Quinta da Marinha (UOPG 5) é o seguinte [artigo 126.º, n.º 4, alínea e), da proposta de regulamento]:
- a) *“A presente vocação da UOPG 5 é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no presente Regulamento, designadamente e de forma mais expressiva, Cascais com qualidade de vida urbana, Cascais território de valores ambientais e Cascais território de criatividade, conhecimento e inovação”.*
  - b) *“Na concretização destes objetivos pretende-se estimular o turismo de qualidade, na vertente de turismo residencial, apostando no reforço dos empreendimentos turísticos, dos estabelecimentos hoteleiros e dos serviços complementares”.*

#### **B. Reclamações/observações/sugestões sobre o regime de uso do solo**

##### **i. Introdução**

- 22) Como vimos *supra*, o artigo 74.º da proposta de regulamento determina que, na área em apreço, as regras de edificabilidade obedecem ao disposto:
- a) Nas licenças/alvarás de loteamento *“que se mantenham válidos e eficazes”*, em articulação com o regime previsto *“nos planos especiais de ordenamento do território vigentes”*;
  - b) Nos *“parâmetros fixados nos instrumentos acima referidos”*.

##### **ii. Observações e pedidos de esclarecimento**

- 23) Em primeiro lugar, observa-se que, em face da terminologia adoptada na LBSOTU, deveria referir-se, em vez de *“planos especiais de ordenamento do território vigentes”*, *“programas especiais de ordenamento do território vigentes”* (cfr. artigos 38.º, n.º 1, e 40.º, n.º 4, ambos da LBSOTU).
- 24) Em segundo lugar, a Interessada requer o seguinte esclarecimento a propósito do número 2 do artigo 74.º: quando menciona os *“instrumentos acima referidos”*, a que instrumentos se reporta?
- 25) Apenas aos *“instrumentos”* em sentido próprio, isto é, os instrumentos de gestão territorial, designadamente planos (ou programas) especiais de ordenamento do território?





26) Ou alude a um conceito amplo de "instrumentos", abrangendo também as licenças/alvarás de loteamento?

### iii. Reclamações

- 27) O artigo 9.º, n.º 3, da LBSOTU, estatui que o "regime de uso do solo é estabelecido pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal através da classificação e qualificação do solo", entendendo-se por "uso do solo" "a disciplina relativa à respetiva ocupação, utilização e transformação" (artigo 9.º, n.º 2, da LBSOTU).
- 28) Numa formulação simétrica, o 43.º, n.º 1, da LBSOTU prevê que os "planos territoriais de âmbito municipal estabelecem (...) o regime de uso do solo e a respetiva execução".
- 29) Por outro lado, o artigo 85.º, n.º 1, alínea j), do RJIGT, estipula que o PDM deve estatuir "a especificação qualitativa e quantitativa dos índices, indicadores e parâmetros de referência, urbanísticos ou de ordenamento, a estabelecer em plano de urbanização e plano de pormenor, bem como os de natureza supletiva aplicáveis na ausência destes".
- 30) A propósito deste preceito, que determina o conteúdo material dos PDM, FERNANDA PAULA OLIVEIRA nota que "embora o presente artigo proceda a uma enumeração bastante exaustiva das questões materiais a regular no plano director municipal, trata-se, no entanto, apenas, da definição do seu conteúdo mínimo"<sup>5</sup>.
- 31) Ora, verificando-se que a proposta de revisão do PDM não estabelece, para as áreas qualificadas com *Espaço Residencial e Turístico*, o regime de uso do solo e, por outro, não especifica índices e indicadores e parâmetros de referência, conclui-se que não se encontra preenchido o conteúdo mínimo que o PDM deve conter, em manifesta desconformidade com disposições legais aplicáveis, em particular as disposições constantes dos artigos 9.º, n.º 3 e 43.º, n.º 1, da LBSOTU, e 85.º, n.º 1, alínea j), do RJIGT.

<sup>5</sup> FERNANDA PAULA OLIVEIRA, *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial comentado*, Coimbra, 2012, pg. 304 (sublinhado e destaque nossos).





- 32) E não se diga que na proposta de PDM tal conteúdo mínimo se encontra preenchido através da remissão para parâmetros definidos em licenças de loteamento e para a (inexpugnável) articulação com os planos especiais de ordenamento do território em vigor.
- 33) Em primeiro lugar, porque, como é evidente, o exercício do poder público de planeamento que cabe ao Município não pode traduzir-se – que é como quem diz, esgotar-se ou reduzir-se – numa mera remissão para instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional (no caso dos planos especiais) ou para actos administrativos relativos a operações urbanísticas (no caso dos loteamentos).
- 34) Em segundo lugar, porque a remissão que refere os parâmetros definidos em licenças de loteamento não será – ou poderá não ser – suficiente, uma vez que não define parâmetros para as parcelas que se enquadrem em algumas das seguintes situações:
- a) Parcelas não abrangidas por loteamentos validamente licenciados;
  - b) Parcelas abrangidas por loteamentos validamente licenciados, mas para as quais os referidos loteamentos não prevejam quaisquer parâmetros urbanísticos;
  - c) Parcelas abrangidas por loteamentos com licenças válidas que venham a caducar.
- 35) Numa palavra, relativamente a estas parcelas e, em especial, no que respeita ao prédio da Interessada, a proposta de PDM é pura e simplesmente omissa, em matéria de regime de uso do solo, em manifesta desconformidade com os artigos 9.º, n.º 3 e 43.º, n.º 1, da LBSOTU, e 85.º, n.º 1, alínea j), do RJIGT.
- 36) Mas, em geral, o mais incompreensível – e inaceitável – da referida remissão é a sua própria circunscrição a actos de gestão urbanística praticados no passado, como que “congelando” a realidade territorial em causa e, para tanto, assumindo mesmo o Município que se encontra inibido de sobre ela dispor *sine die*.
- 37) Trata-se de uma gravíssima – e ilegal – limitação de poderes, uma verdadeira auto-mutilação das atribuições municipais que ofende tanto mais quanto se traduz numa omissão que extravasa o estrito plano administrativo e se revela altamente lesiva da situação jurídica de particulares.





- 38) Em terceiro lugar, esta omissão comporta um tratamento desigual aos destinatários do plano, uma vez que os proprietários de solo abrangido por loteamento válidos e eficazes têm um tratamento diferente dos proprietários cujo solo não integra qualquer loteamento.
- 39) Tal tratamento discriminatório é tanto mais grave quanto, no caso em apreço, a Parcela se encontra rodeada, a sul, poente e nascente, por terrenos cujos parâmetros urbanísticos estão definidos em licenças de loteamento (cfr. Figura 1).
- 40) Por outras palavras, a proposta de revisão do PDM trata de modo desigual situações que são materialmente equivalentes, porquanto para umas parcelas de terreno determina (ainda que, como vimos, de forma incorrecta) parâmetros urbanísticos e para outras não (é simplesmente omissa), sendo que esta desigualdade não se funda em nenhum critério objectivo.
- 41) Com efeito, como nota ALVES CORREIA, *"o plano, enquanto instrumento simultâneo de criação e de aplicação do direito, não pode ser ilógico, e as medidas que prescrevem um tratamento diferenciado dos proprietários do solo têm de basear-se em fundamentos objectivos evidentes. Trata-se do princípio da igualdade imanente ao plano e que está envolvido na sua própria lógica de índole racional-teleológica"*<sup>6</sup>.
- 42) Consequentemente, a proposta de regulamento sob apreciação viola o princípio da igualdade, o que resulta na *"invalidade das correspondentes disposições, por ofensa directa do preceito constitucional que consagra o direito fundamental da igualdade"*<sup>7</sup> (cfr. artigo 266.º, n.º 2, da Constituição da República Portuguesa e artigo 5.º, n.º 1, do Código do Procedimento Administrativo).
- 43) Em quarto lugar, também não é suficiente a remissão para a articulação com os planos especiais de ordenamento do território pela seguinte ordem de razões.

<sup>6</sup> FERNANDO ALVES CORREIA, *O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*, Coimbra, 1997, pg. 457.

<sup>7</sup> FERNANDO ALVES CORREIA, *Ob. cit.*, pg. 457.





- 44) Desde logo, porque, caso fosse aprovada a proposta de regulamento *sub iudice*, o PDM de Cascais atribuiria aos planos especiais aqui em causa (i.e., POOC Sintra-Sado e POPNSC) a definição do regime de uso do solo, em **desconformidade com a disposição legal constante do artigo 40.º, n.º 4, da LBSOTU**, que prevê que os programas especiais visam "**exclusivamente** regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais" (destaque e sublinhado nossos), e, bem assim, **com a disposição legal constante do artigo 9.º, n.º 3, da LBSOTU** (cfr. *supra*).
- 45) Por outro lado, porque tal remissão ficaria desprovida de sentido, uma vez que, findo o prazo de 3 anos a contar da entrada em vigor da LBSOTU, os planos especiais "*deixam de vincular directa e imediatamente os particulares*" (artigo 78.º, n.º 4, da LBSOTU), apenas conservando eficácia pluri-subjectiva na medida em que integrem o conteúdo de planos de igual eficácia (ou seja, planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal, cfr. artigo 46.º, n.º 2, da LBSOTU).
- 46) Portanto, dado que não se planeia o território com um horizonte de dois anos, operar agora uma remissão vazia para o conteúdo de planos especiais só pode ser entendido como a plena assunção pelo Município de Cascais da virtude da disciplina territorial vertida nesses planos especiais, expressa na vontade de assim a incorporar nos seus próprios planos municipais, *maxime* no PDM.
- 47) Porém, face às posições públicas já assumidas pelos órgãos municipais relativamente à desadequação de diversas opções territoriais plasmadas em planos especiais que incidem sobre o concelho de Cascais – v.g. o referido artigo 17.º do regulamento do POOC (cf. *supra*, a propósito do pedido de suspensão do POOC) –, tal não pode ser admitido *in casu*. Nem sequer em benefício do raciocínio, dado que não há, nestas matérias, possibilidade de raciocínios absurdos.
- 48) Em qualquer caso, sempre acresceria ainda que a projectada remissão para o conteúdo de planos especiais **é desconforme com o disposto no artigo 78.º, n.º 2, da LBSOTU**, em razão



da competência, uma vez que “*competete às comissões de coordenação e desenvolvimento regional*”, e não aos Municípios, identificar as “*normas relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativas dos particulares que devam ser integradas em plano intermunicipal ou municipal*” (artigo 78.º, n.º 2, da LBSOTU).

#### *iv. Sugestões*

49) Em face das observações e reclamações expostas, formulam-se as seguintes sugestões.

50) Sugere-se que se densifique o regime de uso do solo para a área em apreço, em conformidade com o regime de uso do solo projectado para o espaço residencial, propondo-se que o artigo 74.º da proposta do regulamento do PDM passe a ter a seguinte redacção:

#### **Artigo 74º**

##### *Regime do uso do solo e de edificabilidade*

1. *Sem prejuízo dos parâmetros urbanísticos fixados nas licenças de loteamento tituladas por alvarás válidos e eficazes, ao regime do uso do solo e de edificabilidade para esta subcategoria de espaço aplica-se o disposto no artigo 70.º, com as necessárias adaptações.*

2. *As operações urbanísticas a desenvolver nesta área devem respeitar os princípios dos regimes de salvaguarda aplicáveis.*

51) Sugere-se que o Município de Cascais assuma, em coerência com o pedido de suspensão do POOC a que já se aludiu, a incompatibilidade das normas do POPNSC e do POOC Sintra-Sado com o modelo de territorial pretendido pelo Município e que deve ser consagrado no PDM, designadamente por via da redacção sugerida.

52) Na sequência da sugestão formulada no número anterior, sugere-se que o Município de Cascais suscite, perante os órgãos competentes, a incompatibilidade do PDM, na redacção revista, com as normas do POOC Sintra-Sado e do POPNSC aqui em causa, e que promova a ratificação, pelo Governo, do PDM de Cascais, ao abrigo do disposto no artigo 51.º da LBSOTU.





- 53) Com efeito, o artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU, ao prever que a “*ratificação pelo Governo do plano (...) diretor municipal tem como efeito a revogação ou alteração das normas do programa regional, sectorial ou especial incompatíveis com as opções municipais ou intermunicipais ratificadas*”, permite, precisamente em situações como a presente, que, mediante a garantia conferida pelo Governo através da ratificação, se salvaguardem valores e recursos naturais de relevo, sem com isso tolher as opções de ordenamento do território dos Municípios.
- 54) Aliás, muito embora a letra da Lei refira, expressamente, *programas regionais, sectoriais ou especiais*, o regime da ratificação nele previsto aplica-se, mediante interpretação extensiva, aos correspondentes *planos regionais, sectoriais ou especiais*, dado que “*o sentido literal [da norma] é mais estreito do que o sentido real*”<sup>8</sup>.
- 55) Na verdade, “*a letra da lei [in casu, o artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU] deve ser estendida ou alargada em função da ponderação dos elementos extraliterais da interpretação*”<sup>9</sup>, designadamente do respectivo elemento teleológico<sup>10</sup>, o qual exprime “*o desígnio ou finalidade social da lei*”, traduzindo a “*ponderação de interesses que determinou o seu conteúdo*”<sup>11</sup>.
- 56) Este elemento constitui – nas palavras de BAPTISTA MACHADO – “*um subsídio da maior importância para determinar o sentido da norma*”<sup>12</sup>;

<sup>8</sup> MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução ao Estudo do Direito*, 5.ª edição, Lisboa, 2000, pg. 69.

<sup>9</sup> MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução...*, cit., pg. 69.

<sup>10</sup> Como é consabido, existem quatro elementos consensualmente aceites como critérios hermenêuticos decisivos na interpretação da lei: literal, sistemático, histórico e teleológico.

<sup>11</sup> MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução...*, cit., pg. 67.

Sublinhe-se que o artigo 9.º do Código Civil acolhe este critério hermenêutico “*quando defende que «na fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas» (...) ou igualmente quando manda atender às «condições específicas do tempo em que é aplicada»*” (MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução...*, cit., pg. 66).

<sup>12</sup> BAPTISTA MACHADO, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, 1996, Coimbra, pg. 183.







- a) Por um lado, “o esclarecimento da ratio legis (...) revela a «valoração» ou ponderação dos diversos interesses que a norma regula e, portanto, o peso relativo desses interesses, a opção entre eles traduzida pela solução que a norma exprime”;
- b) Por outro lado, “pela descoberta daquela «racionalidade» que (por vezes inconscientemente) inspirou o legislador na fixação de certo regime jurídico particular, o intérprete (...) [apodera-se] de um ponto de referência que ao mesmo tempo o habilita a definir o exacto alcance da norma e a discriminar outras situações típicas com o mesmo ou com diferente recorte”.

57) Portanto, o recurso ao elemento teleológico permite alcançar o fundamento, a razão de ser que, por definição, toda a norma jurídica prossegue, em termos tais que é possível, com LARENZ, afirmar: “Interpretação teleológica quer dizer interpretação de acordo com os fins cognoscíveis e as ideias fundamentais de uma regulação. A disposição particular há-de ser interpretada no quadro do seu sentido literal possível e em concordância com o contexto significativo da lei, no sentido que corresponda optimamente à regulação legal e à hierarquia destes fins”<sup>13</sup>.

58) No caso em apreço, o fim almejado pelo artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU, que significativamente, em face do regime anterior<sup>14</sup>, alarga aos instrumentos de gestão territorial de salvaguarda (ou seja, aos programas especiais) a possibilidade de serem alterados mediante ratificação de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal pelo Governo, exige igual alargamento para outros instrumentos de gestão territorial de salvaguarda, ou seja, para os *planos especiais*.

59) De facto, não há qualquer justificação para não haver a possibilidade de ratificação pelo Governo de PDM (ou revisões/alterações destes) incompatíveis com *planos especiais*, pois que estes, à semelhança dos *programas especiais*, visam estabelecer “regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e assegurando a permanência dos sistemas

<sup>13</sup> KARL LARENZ, *Metodologia...*, cit., pág. 401 (destaque nosso).

<sup>14</sup> Como é consabido, à luz do Direito anterior à LBSOTU, apenas era possível a ratificação do PDM incompatíveis com planos regionais e sectoriais (cfr. artigo 80.º do RJIGT).





*indispensáveis à utilização sustentável do território” (cfr. artigo 42.º, n.º 3, do RJIGT e artigo 40.º, n.º 4, da LBSOTU).*

- 60) Em suma, se os *programas especiais* visam os mesmos fins que os *planos especiais*, então, por igualdade de razão, ou por razão de ordem teleológica, deve a norma prevista no artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU ser interpretada extensivamente, no sentido de ser possível a ratificação da revisão do PDM de Cascais, pelo Governo, caso o Município suscite a incompatibilidade de normas a consagrar no regulamento do PDM com normas de *planos especiais de ordenamento do território*, nos termos do artigo 51.º, n.º 1, da LBSOTU.
- 61) Não só esta é a solução juridicamente mais acertada, no entender da Interessada, como também é a solução pragmaticamente mais *inteligente*, na medida em que permite evitar entropias futuras desnecessárias e ineficientes. Vejamos.
- 62) Na verdade, a partir de 2017, fora de toda a dúvida, o POOC Sintra-Sado e o POPNSC deixam de vincular os particulares e, mesmo que por imposição CCDR tivessem visto – nas disposições aqui relevantes – o seu conteúdo vertido no PDM (hipótese que apenas se coloca em benefício do raciocínio e que está longe de ser um dado), nada impediria então o Município de Cascais de desencadear novo procedimento de revisão, destinado precisamente a “livrar-se” de tais constrangimentos e a expurgar da sua disciplina as normas indesejadas.
- 63) Um tal cenário equivaleria, pois, a obrigar a esperar cerca de dois anos (em tais circunstâncias, não deve aplicar-se a limitação temporal prevista no artigo 78.º da LBSOTU) para atingir um objectivo que é de hoje e que, como se sustentou supra, a lei actual já admite.
- 64) Enfim, há que concluir: o PDM de Cascais, na redacção revista, deverá estabelecer um modelo de organização territorial e um regime de uso do solo adequado, devendo a CMC, desde já, conduzir o presente procedimento de revisão do PDM de modo a que venham a ser derogadas as normas dos regimes de salvaguarda que se revelem desadequadas, apelando para tanto à ratificação pelo Governo prevista na nova LBSOTU.



**C. Reclamações/observações/sugestões sobre o programa de execução**

**i. Observações e sugestões**

- 65) No que respeita ao regime de execução, não pode deixar de se observar – com alguma perplexidade – que a proposta urbanística aqui em discussão é vazia de conteúdo.
- 66) Em primeiro lugar, o plano é omissivo relativamente às “orientações sobre a forma da respetiva execução”, **o que viola a norma prevista no artigo 56.º, n.º 1, da LBSOTU.**
- 67) Com efeito, sobre a “forma da execução”, fica por saber, na medida em que a proposta de regulamento e, bem assim, a proposta de programa de execução que acompanha a proposta de revisão do PDM não o esclarecem:
- a) Que meios e medidas se preconizam para a “consolidação dos eixos estratégicos”?
  - b) Que meios e medidas se pretendem executar para cada eixo estratégico (cfr. artigo 2.º da proposta de regulamento do PDM)?
  - c) Quais os custos que se estimam para tal “consolidação”?
  - d) Como se fará a repartição dos custos da “consolidação”?
  - e) Com que meios se pretende “estimular o turismo de qualidade”?
  - f) Em que se concretiza a aposta “no reforço dos empreendimentos turísticos”?
- 68) Nestes termos, **pede-se esclarecimento** sobre as questões colocadas.

**IV. Síntese conclusiva**

- 69) Pela presente participação procurou a Interessada alertar V.ª Ex.ª e a CMC para um conjunto de preocupações referentes à proposta de PDM ora submetida a discussão pública.
- 70) Expostas e contextualizadas as reclamações, sugestões e observações que se entenderam pertinentes, conclui-se, retomando a ideia inicial: a **superação dos desafios de ordenamento e gestão urbanística que hoje se colocam joga-se, decisivamente, na medida em que o PDM, por um lado, contenha uma adequada parametrização urbanística que**





enquadre as operações urbanísticas a implementar no futuro e, por outro lado, seja capaz de se articular adequadamente com os planos especiais em vigor.

71) Ora, este é o tempo de delinear a estrutura normativa adequada a esses objectivos.

72) É com confiança na capacidade de V.<sup>ª</sup> Ex.<sup>ª</sup> levar a cabo tal tarefa que a Interessada, num espírito de total colaboração e abertura, ora se lhe dirige, assumindo, em paralelo, que assim se acautelam igualmente os interesses do Concelho a cuja Câmara V.<sup>ª</sup> Ex.<sup>ª</sup> preside e, sobretudo, da População que nele vive, trabalha e/ou investe.

Cascais, 25 de Março de 2015.

#### Os Advogados

SOFIA GALVÃO  
Advogada  
Cont. 202 564 290 | Céd. Prof. 9122-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4<sup>ª</sup> Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail sg@sofiagalvao.pt

HUGO NUNES  
Advogado  
Cont. 168 277 204 | Céd. Prof. 48111-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4<sup>ª</sup> Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail hn@sofiagalvao.pt

JOSÉ FERREIRA MARQUES  
Advogado-Estagário  
Cont. 247 485 810 | Céd. Prof. 36483-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4<sup>ª</sup> Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail jm@sofiagalvao.pt


Anexo: Procuração.



PROCURAÇÃO

SCAI – SOCIEDADE CIVIL DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS, S.A., NIPC 500243026, com sede na Rua Tierno Galvan, n.º 10 – Torre 2, 17, Lisboa, representada neste acto por Francisco Daun e Lorena, portador do cartão do cidadão n.º 8307403, válido até 21.06.2016, na qualidade de Administrador, com poderes para tal, pela presente constitui seus bastantes procuradores a Dr.ª **SOFIA GALVÃO**, o Dr. **PEDRO AMARAL E ALMEIDA** e o Dr. **HUGO NUNES**, Sócios da "Sofia Galvão, Pedro Amaral e Almeida, Hugo Nunes & Associados, Sociedade de Advogados, R.L.", com escritório na Rua Nova da Trindade, n.º 1, 4.º andar, 1200-301 Lisboa, e o Dr. **JOSÉ FERREIRA MARQUES**, Advogado-estagiário, com escritório na mesma morada, aos quais confere poderes para a representarem no âmbito da participação pública referente ao procedimento de revisão do Plano Director Municipal de Cascais.

Lisboa, 24 de Março de 2015



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1359

## Adélia Matos

---

**De:** Alteração PDM  
**Enviado:** terça-feira, 12 de Janeiro de 2016 14:42  
**Para:** José Diogo Marques  
**Cc:** Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa  
**Assunto:** FW: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais

Exmo. Senhor:

Em virtude de ter enviado a sua participação/comunicação também para o Atendimento Municipal, foi também dado a essa participação/comunicação um número de registo de entrada, o Registo **Atendimento/2016/35**.

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](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas

---

**De:** Alteração PDM  
**Enviada:** segunda-feira, 11 de Janeiro de 2016 11:26  
**Para:** 'José Diogo Marques'  
**Cc:** Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa  
**Assunto:** RE: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais

Exmo. Senhor:

Serve o presente para informar que foi dado o Registo de Entrada **Atendimento/2016/21**, de 11 de janeiro, à sua comunicação/participação de 8 de janeiro.

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](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas







**De:** José Diogo Marques [<mailto:JM@sofiagalvao.pt>]

**Enviada:** sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 16:51

**Para:** Alteração PDM

**Cc:** Sofia Galvão; Hugo Nunes; Atendimento Municipal

**Assunto:** Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais - Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes

Exmos. Senhores,

Junto envio participação do Sr. Dr. Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes, no âmbito do procedimento de alteração do PDM de Cascais, a qual agradeço que seja encaminhada aos respectivos serviços.

Com os meus melhores cumprimentos,

JDM

**José Diogo Marques**

Advogado | lawyer

Tel: +351 214 301 000

Fax: +351 214 301 001

[jdm@sofiagalvao.pt](mailto:jdm@sofiagalvao.pt)

**SOFIA GALVÃO ADVOGADOS**

[www.sofiagalvao.pt](http://www.sofiagalvao.pt)

Rua Nova da Trindade, 1 - 4º D<sup>to</sup>

1200-301 Lisboa

Portugal

*Este e-mail é confidencial e protegido por sigilo profissional. Se não é o destinatário pretendido, a divulgação, cópia, distribuição e uso do mesmo é proibida; por favor notifique-nos de imediato e elimine o e-mail do seu sistema.*

*This e-mail is confidential and protected by legal privilege. If you are not the intended recipient, disclosure, copying, distribution and use are prohibited; please notify us immediately and delete this e-mail from your system.*





## Adélia Matos

---

**De:** postmaster@sofiagalvao.pt  
**Para:** José Diogo Marques  
**Enviado:** terça-feira, 12 de Janeiro de 2016 14:42  
**Assunto:** Delivered: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais

**A mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:**

[José Diogo Marques \(JM@sofiagalvao.pt\)](mailto:JM@sofiagalvao.pt)

Assunto: FW: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais



FW: Participação  
preventiva + ...



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIÃO  
29 FEV. 2016  
1365  
CASCAIS

DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:

Sofia Galvão, Hugo Nunes e Advogados - no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM (Maria de Fátima Oliveira Raposo Lôbo do Vale)

C DORT 11-01-2016


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

  
JOÃO MONTES PALMA, Art.  
Chefe do DORT

O presente registo juntou-se ao processo na pasta "Alteração do PDM - Pasta 02."


Rita Souza 11.01.2016

Ao presente registo anexam-se duas mails com o interesse de.

  
11. Jan. 2016

Ao presente registo anexam-se o registo Atendimento 2016/34, de 11.01.2016, por ser de igual conteúdo,

diferenciando-se apenas o modo de entrega (em pacotes e caixa de mail de "Alteração PDM" e outro pacote e caixa de mail do Atendimento Municipal).

  
12. Jan. 2016

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1367  
CASCAIS

## Maria Noémia Silva

---

**De:** José Diogo Marques <JM@sofiagalvao.pt>  
**Enviado:** sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 16:55  
**Para:** Alteração PDM  
**Cc:** Sofia Galvão; Hugo Nunes; Atendimento Municipal  
**Assunto:** Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais  
**Anexos:** Procurações2.pdf; FMRL\_Participação Preventiva - alteração PDM Cascais - FINAL.pdf  
**Assinada por:** jm@sofiagalvao.pt

**Importância:** Alta

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


**Categorias:** Fatima Petronilho

Exmos. Senhores,

Junto envio participação da Sra. Dra. Maria de Fátima Oliveira Raposo Lôbo do Vale, do Sr. Dr. Tiago Raposo Lôbo do Vale e do Dr. Gonçalo Raposo Lôbo do Vale, no âmbito do procedimento de alteração do PDM de Cascais, a qual agradeço que seja encaminhada aos respectivos serviços.

Com os meus melhores cumprimentos,

JDM

  
**José Diogo Marques**

Advogado | Lawyer

T +351 211 364 807

F +351 211 364 845

jm@sofiagalvao.pt

---

**SOFIA GALVÃO ADVOGADOS**

[www.sofiagalvao.pt](http://www.sofiagalvao.pt)

Rua Nova da Trindade, 1 - 4.ª D.ª

1200-301 Lisboa

Portugal

*Este e-mail é confidencial e protegido por sigilo profissional. Se não é o destinatário pretendido, a divulgação, cópia, distribuição e uso do mesmo é proibida; por favor notifique-nos de imediato e elimine o e-mail do seu sistema.*







*This e-mail is confidential and protected by legal privilege. If you are not the intended recipient, disclosure, copying, distribution and use are prohibited; please notify us immediately and delete this e-mail from your system.*



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1371  
CASCAIS



Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Maria de Fátima Oliveira Raposo Lôbo do Vale, residente na Av. António Augusto de Aguiar, 29A, 7.º esquerdo, em Lisboa, NIF 159143012, portadora do cartão de cidadão n.º 4587405, válido até 3/11/2016, Tiago Raposo Lôbo do Vale, residente na Av. António Augusto de Aguiar, 29A, 6.º esquerdo, em Lisboa, NIF 223849278, portador do cartão de cidadão n.º 11430512, válido até 27/12/2016, e Gonçalo Raposo Lôbo do Vale, residente na Av. António Augusto de Aguiar, 29A, 5.º esquerdo, em Lisboa, NIF 223858397, portador do cartão de cidadão n.º 11858643, válido até 23/03/2017, ora Interessados, vêm, no âmbito do período de discussão pública referente ao procedimento de alteração do Plano Director Municipal de Cascais ("PDM de Cascais"), ao abrigo do disposto no artigo 88.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ("RJIGT")<sup>1</sup>, na sequência do Aviso n.º 13405/2015, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 225, de 17 de Novembro, exercer o seu direito de

#### PARTICIPAÇÃO

o que fazem nos termos seguintes:

##### I. Introdução

- 1) Os Interessados são proprietários dos seguintes terrenos, situados na localidade da Quinta da Marinha:
  - a) "Terreno 1", situado na Rua do Mar, correspondente ao Lote A-10, constituído pela licença de loteamento titulada pelo Alvará n.º 646<sup>2</sup>;

<sup>1</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio.

<sup>2</sup> Prédio descrito sob o n.º 3203 e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Cascais sob o artigo 9903,



- b) "Terreno 2", situado na Rua dos Eucaliptos, Alto das Rolas, correspondente ao Lote 2, constituído pela licença de loteamento titulada pelo Alvará n.º 902<sup>3</sup>;
- c) "Terreno 3", situado na Rua dos Eucaliptos, correspondente ao Lote B1, constituído pela licença de loteamento titulada pelo Alvará n.º 646<sup>4</sup>.



Figura 1 – Localização dos terrenos (fonte: Google Maps)

- 2) Apesar dos efeitos constitutivos das licenças de loteamento tituladas pelos alvarás acima referidos, os Interessados vêm-se, desde há vários anos, confrontados com a recusa da Câmara Municipal de Cascais ("CMC") em aprovar a sua pretensão de licenciar as obras de construção correspondentes às edificações previstas na licença de loteamento.
- 3) Tal recusa assenta no alegado pressuposto de que, nos termos do artigo 17.º do regulamento do Plano de Ordenamento de Orla Costeira Sintra-Sado ("POOC Sintra Sado")<sup>5</sup>, nas "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 de ampliação das existentes*".

<sup>3</sup> Prédio descrito sob o n.º 4924 e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Cascais sob o artigo 12625

<sup>4</sup> Prédio descrito sob o n.º 262 e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Cascais no artigo 13842.

<sup>5</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 86/2003, de 25 de Junho.



- 4) Ora, o alegado impedimento levanta vários problemas, quer do ponto de vista dos direitos subjectivos dos particulares, quer para o interesse público subjacente ao correcto ordenamento do território.
- 5) Em primeiro lugar, no que respeita aos direitos subjectivos dos particulares – desde logo, para os Interessados, mas para tantos outros com imóveis inseridos em “áreas de desenvolvimento singular”, na zona da Quinta Marinha –, a verdade é que, por um lado, estão abrangidos por licenças de loteamento válidas e eficazes mas, por outro, não podem executar as capacidades edificativas conferidas por tais licenças por força do disposto no artigo 17.º do POOC Sintra-Sado.
- 6) Em suma, têm um direito – o que é assinalar-se, bem mais do que as “*legítimas expectativas*” pretensamente reconhecidas pela CMC – que, pura e simplesmente, estão impedidos de aproveitar<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Recorde-se que a CMC, em deliberação de 25 de Junho de 2012 (Cfr. proposta n.º 1091-2012, de 22 de Junho de 2012, do Senhor Presidente da CMC), veio a expressar o entendimento de que:

- a) *Nas situações tituladas por alvarás de loteamento em [áreas de desenvolvimento singular] 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, entendes que o artigo 17º do POOC não pode aplicar-se a situações juridicamente consolidadas antes da sua entrada em vigor;*
- b) *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, o impacte que a sua salvaguarda tem no modelo de ocupação territorial que com o Plano se pretende defender, sendo possível concluir que estes são manifestamente inferiores aos prejuízos que da mesma decorrem para a esfera jurídica dos particulares, a qual será afetada de forma desproporcional caso aquelas posições jurídicas sejam postas em causa;*
- c) *Acréscce que a atribuição de eventuais indemnizações aos particulares afectados 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*



- 7) Neste quadro, os Interessados estão pois impossibilitados de gozar plenamente o conteúdo do seu direito de propriedade, fruto de uma proibição transversal, cega e completamente desadequada (atentos os interesses ambientais, culturais e paisagísticos cuja suposta protecção é visada pela norma do POOC em apreço).
- 8) Acresce que o largo alcance desta proibição, ao impedir qualquer intervenção no solo aqui em apreço – dando azo ao paradoxo de haver solo urbano edificável não edificável (!) –, inibe a implementação de soluções capazes de organizar o território, fazendo perdurar problemas urbanísticos de superação legalmente impossível. A saber:
- a) A impossibilidade de colmatação de lotes e vazios urbanos, paisagisticamente indesejáveis e incompatíveis com os princípios prosseguidos pelos próprios instrumentos de gestão territorial em vigor;
  - b) A impossibilidade de reabilitar, requalificar ou realocar edificações (designadamente moradias unifamiliares ou unidades de alojamento), ainda que tais operações se afigurem absolutamente necessárias e desejáveis.
- 9) Mas mais: no caso dos Interessados, o constrangimento em questão é urbanisticamente absurdo e gera uma situação de inaceitável desigualdade entre proprietários, uma vez que, como se pode observar na Figura 1 *supra*, os três Terrenos se inserem numa malha urbana absolutamente consolidada, confrontando directamente com lotes (constituídos nas mesmas operações de loteamento, *vd. supra*) onde se encontram construídas moradias unifamiliares, sem que se ponham em causa as funções de “descompressão” atribuídas à Quinta da Marinha (*vd. artigo 73.º, n.º 1, do Regulamento do PDM de Cascais*). Com efeito, não existe qualquer razão para, por um lado, se defender a manutenção das moradias

---

*percentagem de operações que serão abrangidas por esta interpretação e o reduzido impacte que as mesmas terão na globalidade do território;*

- d) *Desta deliberação deverá ser dado 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.*





existentes, nos lotes contíguos aos Terrenos, e, por outro lado, impedir-se a construção, em igualdade de circunstâncias, nos próprios Terrenos.

- 10) Neste contexto, a preconizada alteração do PDM de Cascais constitui uma oportunidade única e imperdível para a CMC ultrapassar de vez os impasses urbanísticos decorrentes do conteúdo de planos supra-municipais que, trabalhando a uma escala e obedecendo a desígnios e a preocupações distantes das necessidades de territórios determinados, reais e concretos, há muito se mostravam desadequados e mesmo perniciosos na perspectiva do correcto ordenamento do território municipal.
- 11) Para tanto, no âmbito da presente participação pública, deverá ter-se em consideração os aspectos procedimentais e materiais que se assinalam de seguida.

## II. Aspectos procedimentais

- 12) O procedimento de alteração de PDM de Cascais em que se insere a presente participação preventiva surge na sequência da comunicação ao Município de Cascais, pela CCDR-LVT<sup>7</sup>, das normas do POOC Sintra-Sado, do Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais ("PONSC")<sup>8</sup> e do POOC de Cascais Cidadela<sup>9</sup> que devam ser integradas no PDM de Cascais, em conformidade com o disposto no artigo 78.º, n.ºs 1 e 2, da Lei de Bases de Política de Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo ("LBSOTU")<sup>10</sup>.
- 13) Recorde-se, no entanto, que, nos termos do artigo 46.º, n.º 4, *ex vi* do artigo 78.º, n.º 3, da LBSOTU, deveria também ter sido dada indicação expressa das "normas a alterar".

<sup>7</sup> Vd. documento intitulado "*Fichas de identificação das Normas dos PEOT a transpor para PMOT*", enviado ao Senhor Presidente da CMC, a coberto do ofício n.º S07893-201506-DSOT, de 26 de Junho de 2015.

<sup>8</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8 de Janeiro.

<sup>9</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 123/98, de 3 de Outubro.

<sup>10</sup> Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio.





- 14) Sucede, porém, que no cumprimento dos deveres de indicar (i) as normas dos Planos Especiais de Ordenamento do Território (“PEOT”) a integrar no PDM de Cascais e (ii) as normas do PDM de Cascais a alterar, a CCDR-LVT não concretizou nem uma, nem outra indicação, no que respeita à área do solo aqui em causa...
- 15) Com efeito, nas *Fichas de Identificação das Normas dos PEOT a transpor para PMOT*, no que respeita às normas potencialmente aplicáveis aos Terrenos – isto é, o artigo 17.º do Regulamento do POOC Sintra-Sado e o artigo 17.º, n.º 1, alínea c), do Regulamento do POPNSC –, a CCDR-LVT optou por referir tão-somente que tais normas “devem ser consideradas para a transposição”, sem explicitar qual o alcance dessa *consideração* e, muito menos, se deveriam, e em que termos, ser integradas no PDM de Cascais<sup>11</sup>.
- 16) Por outro lado, tanto quanto se saiba, em nenhum momento a CCDR-LVT indicou normas do PDM de Cascais, nomeadamente as aplicáveis à área da Quinta da Marinha, que devessem ser alteradas.
- 17) Ora, o modo escolhido pela CCDR-LVT para exercer a competência que lhe é atribuída pela LBSOTU, relativamente à transposição das normas dos PEOT para o PDM de Cascais, só pode ser entendido como abertura a uma margem de livre disposição conferida ao Município de Cascais para que este estabeleça o regime de uso do solo adequado à localidade da Quinta da Marinha. Nesse sentido, como é manifesto, uma oportunidade para a racionalização da ocupação de territórios que, precisamente por força da disciplina imposta pelos PEOT, há muito se caracterizavam por incongruências e descontinuidades profundas.
- 18) Aliás, só assim pode concluir-se – e é essa a conclusão devida – que a “integração” das normas dos PEOT, feita por via de uma alteração ao PDM de Cascais, consubstancia uma opção autónoma de planeamento cujo exercício cabe, nos termos da lei, ao Município de Cascais.

---

<sup>11</sup> Como, aliás, fez a propósito de outras normas, nomeadamente a prevista no artigo 17.º, n.º 1, alínea b), em que se refere que deve ser integrada, em plano municipal de ordenamento do território, a interdição de edificações relativas a explorações agrícolas, pecuárias e silvo-pastoris em regime intensivo.



- 19) Com efeito, a própria existência – correcta, também ela – de um período para participação preventiva dos Interessados, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 88.º, n.º 2, do RJIGT, revela, sem margem para equívocos, que o presente procedimento se rege pelo disposto no artigo 119.º do RJIGT relativamente às alterações “comuns” dos planos municipais de ordenamento do território.
- 20) Ou seja, ao contrário do que a CMC – certamente por lapso – chega a assumir, não se trata de uma mera “alteração por adaptação”. Nesta não existe uma “*decisão autónoma de planeamento*” (artigo 121.º, n.º 2, do RJIGT) e, por isso mesmo, não há qualquer espaço para a participação pública – justamente porque, na alteração por adaptação, tudo o que houvesse a ponderar e decidir sobre a ocupação e a utilização do território já teria sido ponderado e decidido a montante, aquando da elaboração e aprovação do instrumento de gestão territorial gerador da necessidade de adaptação.
- 21) Por fim, a autonomia de planeamento de que o Município de Cascais dispõe, na transposição das normas dos PEOT para o respectivo PDM, é ainda suportada pela possibilidade de a CMC solicitar ao Governo a ratificação da alteração do PDM, caso este venha a ser desconforme ou incompatível com os planos cujas normas se transpõem (cfr. artigo 91.º, n.º 2, *ex vi* do 198.º, n.º 3, do RJIGT).
- 22) Neste quadro, balizado, de um lado, pela circunstância de a CCDR-LVT não ter incluído nem o artigo 17.º do POOC Sintra-Sado nem o artigo 17.º, n.º 1, alínea c), do POPNSC na lista de normas a integrar no PDM de Cascais, e, de outro lado, pela autonomia do Município nas opções de planeamento a assumir, **os Interessados assinalam que a CMC tem, agora, e finalmente, a responsabilidade de resolver e superar as entropias que há muito prejudicam o desenvolvimento do Concelho e, em especial, os direitos e interesses legalmente protegidos dos particulares relativamente à Quinta da Marinha.**



### III. Aspectos materiais

23) Quanto aos aspectos materiais, a CM Cascais deverá ter em consideração, no âmbito dos trabalhos de elaboração da proposta de alteração do PDM de Cascais, dois aspectos fundamentais. A saber:

- a) A materialidade subjacente do solo;
- b) Os problemas urbanísticos que afectam a zona da Quinta da Marinha e que urge resolver,

24) Ora, quanto à materialidade subjacente dos solos, recorde-se que a localidade da Quinta da Marinha corresponde a uma zona urbana consolidada, ou seja, uma “zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infraestruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade” [artigo 2.º, alínea o), do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação<sup>12</sup>].

25) Com efeito, na área em apreço, é manifesta a existência de todas as características que a qualificam como “zona urbana consolidada”:

- a) Uma densidade de ocupação em torno de uma malha urbana definida, entrecortada por espaços verdes e campos de golfe;
- b) Um conjunto de infra-estruturas essenciais, nomeadamente de drenagem de águas pluviais e residuais, estruturas viárias, redes de comunicações e de fornecimento de energia eléctrica;
- c) Uma regra coerente para os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade, nomeadamente nos lotes adjacentes aos Terrenos, nos quais se encontram moradias construídas há décadas.

26) Mais: na área em apreço, é por demais patente, considerada toda a envolvente, a clara vocação dos Terrenos para a construção de moradias unifamiliares, de baixa densidade

---

<sup>12</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro.





construtiva, como aliás se reconhece no Regulamento do PDM de Cascais (cfr. artigo 73.º, n.º 1, do Regulamento do PDM de Cascais).

- 27) Assim, na transposição das normas dos POOC Sintra-Sado e do POPNSC para o PDM de Cascais, a CM de Cascais não pode deixar de ponderar a natureza e os tipos de ocupação e de utilização que – actualmente – caracterizam a área da Quinta da Marinha, dando-lhes consequência no quadro do exercício das suas competências de planeamento.
- 28) Por outras palavras, em presença de uma realidade de facto com evidentes problemas territoriais e urbanísticos, é tempo de a CM de Cascais admitir, enfim:
- a) A colmatação de lotes e o preenchimento vazios urbanos indesejáveis, cerzindo o território e dando-lhe novos níveis de coerência e integração;
  - b) A reabilitação, a requalificação ou a realocação de edificações (v.g. moradias unifamiliares ou unidades de alojamento), sempre que tais operações respondam a necessidades efectivas de instalação e acrescentem valor territorial ou paisagístico ao conjunto urbano.

#### **IV. Síntese conclusiva – Sugestões finais**

- 29) Considerando os vários aspectos apresentados pelos Interessados, ao longo da presente pronúncia, sugere-se que o Município de Cascais assumia plenamente o exercício de uma competência própria e estabeleça 'a se' o regime de uso do solo que considera adequado à localidade da Quinta da Marinha;
- 30) Para tanto, deverá partir do 'status quo', evidenciando as incongruências, as descontinuidades e os impasses que prejudicam o território e a qualidade de vida das populações, para construir uma proposta coerente e integrada de um novo regime de ocupação e utilização do solo, cujo sentido deverá fazer assentar numa fundamentação técnica clara e precisa, fruto de um trabalho fino de análise da materialidade subjacente.
- 31) Como contributo concreto para tal desiderato, recomenda-se a densificação do regime de uso do solo para a área em apreço, em conformidade com o regime de uso do solo





projectado para o espaço residencial, dando ao artigo 74.º da proposta do regulamento do PDM a seguinte redacção:

**Artigo 74º**

*Regime do uso do solo e de edificabilidade*

1. Sem prejuízo dos parâmetros urbanísticos fixados nas licenças de loteamento tituladas por alvarás válidos e eficazes, ao regime do uso do solo e de edificabilidade para esta subcategoria de espaço aplica-se o disposto no artigo 70.º, com as necessárias adaptações.
2. As operações urbanísticas a desenvolver nesta área devem respeitar os princípios dos regimes de salvaguarda aplicáveis.

32) Dando plena consequência à alteração proposta, e fechando o círculo compreensivo dos diversos regimes territoriais nela implicados, sugere-se que a CM Cascais suscite, perante os órgãos competentes, a incompatibilidade do PDM, na redacção proposta, com o POOC Sintra-Sado e o POPNSC, e que, suportada na fundamentação clara e precisa subjacente à sua própria opção de planeamento, promova a ratificação, pelo Governo, do PDM de Cascais, ao abrigo do disposto no artigo 198.º, n.º 3, do RJIGT.

Cascais, 8 de Janeiro de 2016.

Os Advogados

SOFIA GALVÃO  
Advogada  
Cont. 202 564 290 | Céd. Prof. 9122-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail sg@sofiagalvao.pt

HUGO NUNES  
Advogado  
Cont. 168 277 204 | Céd. Prof. 48111-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail hn@sofiagalvao.pt

JOSÉ DIOGO MARQUES  
Advogado  
Cont. 247 485 810 | Céd. Prof. 54558L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail jm@sofiagalvao.pt

Junta: três procurações.



## Procuração

**Tiago Raposo Lôbo Do Vale**, *solteiro*, com domicílio em Avenida António Augusto de Aguiar 29A 6E, portador do cartão de cidadão n.º 11430512, válido até 27/12/2016, NIF 223849278, pela presente constitui seus bastantes procuradores a **Dra. Sofia Galvão**, o **Dr. Hugo Nunes**, Sócios da "*Sofia Galvão, Pedro Amaral e Almeida, Hugo Nunes e Associados, Sociedade de Advogados, R.L.*", com escritório na Rua Nova da Trindade, n.º 1, 4.º direito, 1200-301 Lisboa, o **Dr. José Ferreira Marques** e o **Dr. Afonso Scarpa**, Advogados Estagiários com escritório na mesma morada, para a representarem perante quaisquer entidades, públicas ou privadas, no âmbito de quaisquer processos administrativos que tenham por referência os prédios sítos na Quinta da Marinha, União de Freguesias de Estoril e Cascais, concelho de Cascais, descritos respectivamente sob os números 3203, 4924 e 262 na Conservatória do Registo Predial de Cascais.

Os poderes ora conferidos poderão ser exercidos conjunta ou isoladamente por qualquer dos referidos mandatários, podendo ser substabelecidos por uma ou mais vezes.

Cascais, 21 de Julho de 2015



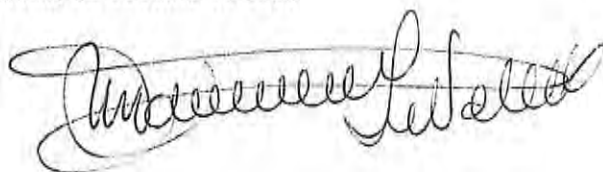
CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1383  
CASCAIS

## Procuração

Maria de Fátima Oliveira Raposo Lôbo Do Vale, *casada*, com domicílio em Avenida António Augusto de Aguiar 29A 7E, portadora do cartão de cidadão n.º 4587405, válido até 03/11/2016, NIF 159143012, pela presente constitui seus bastantes procuradores a **Dra. Sofia Galvão**, o **Dr. Hugo Nunes**, Sócios da "*Sofia Galvão, Pedro Amaral e Almeida, Hugo Nunes e Associados, Sociedade de Advogados, R.L.*", com escritório na Rua Nova da Trindade, n.º 1, 4.º direito, 1200-301 Lisboa, o **Dr. José Ferrelra Marques** e o **Dr. Afonso Scarpa**, Advogados Estagiários com escritório na mesma morada, para a representarem perante quaisquer entidades, públicas ou privadas, no âmbito de quaisquer processos administrativos que tenham por referência os prédios sitos na Quinta da Marinha, União de Freguesias de Estoril e Cascais, concelho de Cascais, descritos respectivamente sob os números 3203, 4924 e 262 na Conservatória do Registo Predial de Cascais.

Os poderes ora conferidos poderão ser exercidos conjunta ou isoladamente por qualquer dos referidos mandatários, podendo ser substabelecidos por uma ou mais vezes.

Cascais, 21 de Julho de 2015



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1385  
CASCAIS



## Procuração

**Gonçalo Raposo Lôbo Do Vale**, *casado*, com domicílio em Avenida António Augusto de Aguiar 29A 5E, portador do cartão de cidadão n.º 11858643, válido até 23/03/2017, NIF 223858397, pela presente constitui seus bastantes procuradores a **Dra. Sofia Galvão**, o **Dr. Hugo Nunes**, Sócios da "*Sofia Galvão, Pedro Amaral e Almeida, Hugo Nunes e Associados, Sociedade de Advogados, R.L.*", com escritório na Rua Nova da Trindade, n.º 1, 4.º direito, 1200-301 Lisboa, o **Dr. José Ferreira Marques** e o **Dr. Afonso Scarpa**, Advogados Estagiários com escritório na mesma morada, para a representarem perante quaisquer entidades, públicas ou privadas, no âmbito de quaisquer processos administrativos que tenham por referência os prédios sitos na Quinta da Marinha, União de Freguesias de Estoril e Cascais, concelho de Cascais, descritos respectivamente sob os números 3203, 4924 e 262 na Conservatória do Registo Predial de Cascais.

Os poderes ora conferidos poderão ser exercidos conjunta ou isoladamente por qualquer dos referidos mandatários, podendo ser substabelecidos por uma ou mais vezes.

Cascais, 21 de Julho de 2015



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1387  
CASCAIS

## Adélia Matos

---

**De:** Alteração PDM  
**Enviado:** segunda-feira, 11 de Janeiro de 2016 11:24  
**Para:** José Diogo Marques  
**Cc:** Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa  
**Assunto:** RE: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais

Exmo. Senhor:

Serve o presente para informar que foi dado o Registo de Entrada Atendimento/2016/22, de 11 de janeiro, à sua comunicação/participação de 8 de janeiro.

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](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas

**De:** José Diogo Marques [<mailto:JM@sofiagalvao.pt>]  
**Enviada:** sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 16:55  
**Para:** Alteração PDM  
**Cc:** Sofia Galvão; Hugo Nunes; Atendimento Municipal  
**Assunto:** Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais  
**Importância:** Alta

Exmos. Senhores,

Junto envio participação da Sra. Dra. Maria de Fátima Oliveira Raposo Lôbo do Vale, do Sr. Dr. Tiago Raposo Lôbo do Vale e do Dr. Gonçalo Raposo Lôbo do Vale, no âmbito do procedimento de alteração do PDM de Cascais, a qual agradeço que seja encaminhada aos respectivos serviços.

Com os meus melhores cumprimentos,

JDM



José Diogo Marques



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1389  
CASCAIS

Advogado | Lawyer

T +351 211 364 807

F +351 211 364 845

im@sofiagalvao.pt

---

**SOFIA GALVÃO ADVOGADOS**

**[www.sofiagalvao.pt](http://www.sofiagalvao.pt)**

Rua Nova da Trindade, 1 - 4<sup>ª</sup> D<sup>ta</sup>.

1200-301 Lisboa

Portugal

*Este e-mail é confidencial e protegido por sigilo profissional. Se não é o destinatário pretendido, a divulgação, cópia, distribuição e uso do mesmo é proibida; por favor notifique-nos de imediato e elimine o e-mail do seu sistema.*

*This e-mail is confidential and protected by legal privilege. If you are not the intended recipient, disclosure, copying, distribution and use are prohibited; please notify us immediately and delete this e-mail from your system.*



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1391  
CASCAIS

## Adélia Matos

---

**De:** postmaster@sofiagalvao.pt  
**Para:** José Diogo Marques  
**Enviado:** segunda-feira, 11 de Janeiro de 2016 11:24  
**Assunto:** Delivered: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais

**A mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:**

[José Diogo Marques \(JM@sofiagalvao.pt\)](mailto:JM@sofiagalvao.pt)

**Assunto:** RE: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais



RE: Participação  
preventiva - ...



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1393  
CASCAIS



2059  
= 2043

## DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

### FOLHA DE INFORMAÇÕES

**Assunto:**

Sofia Galvão, Hugo Nunes & Associados – no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM

C DORT 11-01-2016

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

  
JOÃO MONTES PALMA, Arq.  
Chefe do DORT

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

O presente registo anexou-se ao registo Atendimento 2016/22, 11.01.2016, por seu teor e conteúdo, diferenciando-se apenas o modo de entrega (sem parte e caixa de mail da "Alteração PDM" e outra parte e caixa de mail do Atendimento Municipal).

Arq.  
12. Jan. 2016

Ao presente registo anexou-se parte de mail's com o interessado. Arq.  
12. Jan. 2016

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1395

## Maria Noémia Silva

---

**De:** Alteração PDM  
**Enviado:** segunda-feira, 11 de Janeiro de 2016 10:11  
**Para:** Atendimento Municipal  
**Cc:** Vítor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa; Maria Noémia Silva  
**Assunto:** FW: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais  
**Anexos:** Procurações2.pdf; FMRL\_Participação Preventiva - alteração PDM Cascais - FINAL.pdf

**Importância:** Alta

**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](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas

**De:** José Diogo Marques [<mailto:JM@sofiagalvao.pt>]  
**Enviada:** sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 16:55  
**Para:** Alteração PDM  
**Cc:** Sofia Galvão; Hugo Nunes; Atendimento Municipal  
**Assunto:** Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais  
**Importância:** Alta

Exmos. Senhores,

Junto envio participação da Sra. Dra. Maria de Fátima Oliveira Raposo Lôbo do Vale, do Sr. Dr. Tiago Raposo Lôbo do Vale e do Dr. Gonçalo Raposo Lôbo do Vale, no âmbito do procedimento de alteração do PDM de Cascais, a qual agradeço que seja encaminhada aos respectivos serviços.

Com os meus melhores cumprimentos,

JDM



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1397



## José Diogo Marques

Advogado | Lawyer

T +351 211 364 807

F +351 211 364 845

jm@sofiagalvao.pt

---

### SOFIA GALVÃO ADVOGADOS

[www.sofiagalvao.pt](http://www.sofiagalvao.pt)

Rua Nova da Trindade, 1 - 4º D<sup>to</sup>

1200-301 Lisboa

Portugal

*Este e-mail é confidencial e protegido por sigilo profissional. Se não é o destinatário pretendido, a divulgação, cópia, distribuição e uso do mesmo é proibida; por favor notifique-nos de imediato e elimine o e-mail do seu sistema.*

*This e-mail is confidential and protected by legal privilege. If you are not the intended recipient, disclosure, copying, distribution and use are prohibited; please notify us immediately and delete this e-mail from your system.*



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1399  
CASCAIS

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Cascais

**Maria de Fátima Oliveira Raposo Lôbo do Vale**, residente na Av. António Augusto de Aguiar, 29A, 7.º esquerdo, em Lisboa, NIF 159143012, portadora do cartão de cidadão n.º 4587405, válido até 3/11/2016, **Tiago Raposo Lôbo do Vale**, residente na Av. António Augusto de Aguiar, 29A, 6.º esquerdo, em Lisboa, NIF 223849278, portador do cartão de cidadão n.º 11430512, válido até 27/12/2016, e **Gonçalo Raposo Lôbo do Vale**, residente na Av. António Augusto de Aguiar, 29A, 5.º esquerdo, em Lisboa, NIF 223858397, portador do cartão de cidadão n.º 11858643, válido até 23/03/2017, ora **Interessados**, vêm, no âmbito do período de discussão pública referente ao procedimento de alteração do Plano Director Municipal de Cascais ("PDM de Cascais"), ao abrigo do disposto no artigo 88.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ("RJIGT")<sup>1</sup>, na sequência do Aviso n.º 13405/2015, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 225, de 17 de Novembro, exercer o seu direito de

#### PARTICIPAÇÃO

o que fazem nos termos seguintes:

##### I. Introdução

- 1) Os Interessados são proprietários dos seguintes terrenos, situados na localidade da Quinta da Marinha:
  - a) "Terreno 1", situado na Rua do Mar, correspondente ao Lote A-10, constituído pela licença de loteamento titulada pelo Alvará n.º 646<sup>2</sup>;

<sup>1</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio.

<sup>2</sup> Prédio descrito sob o n.º 3203 e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Cascais sob o artigo 9903,



- b) “Terreno 2”, situado na Rua dos Eucaliptos, Alto das Rolas, correspondente ao Lote 2, constituído pela licença de loteamento titulada pelo Alvará n.º 902<sup>3</sup>;
- c) “Terreno 3”, situado na Rua dos Eucaliptos, correspondente ao Lote B1, constituído pela licença de loteamento titulada pelo Alvará n.º 646<sup>4</sup>.



Figura 1 – Localização dos terrenos (fonte: Google Maps)

- 2) Apesar dos efeitos constitutivos das licenças de loteamento tituladas pelos alvarás acima referidos, os Interessados vêm-se, desde há vários anos, confrontados com a recusa da Câmara Municipal de Cascais (“CMC”) em aprovar a sua pretensão de licenciar as obras de construção correspondentes às edificações previstas na licença de loteamento.
- 3) Tal recusa assenta no alegado pressuposto de que, nos termos do artigo 17.º do regulamento do Plano de Ordenamento de Orla Costeira Sintra-Sado (“POOC Sintra Sado”)<sup>5</sup>, nas “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 de ampliação das existentes*”.

<sup>3</sup> Prédio descrito sob o n.º 4924 e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Cascais sob o artigo 12625

<sup>4</sup> Prédio descrito sob o n.º 262 e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Cascais no artigo 13842.

<sup>5</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 86/2003, de 25 de Junho.





- 4) Ora, o alegado impedimento levanta vários problemas, quer do ponto de vista dos direitos subjectivos dos particulares, quer para o interesse público subjacente ao correcto ordenamento do território.
- 5) Em primeiro lugar, no que respeita aos direitos subjectivos dos particulares – desde logo, para os Interessados, mas para tantos outros com imóveis inseridos em “áreas de desenvolvimento singular”, na zona da Quinta Marinha –, a verdade é que, por um lado, estão abrangidos por licenças de loteamento válidas e eficazes mas, por outro, não podem executar as capacidades edificativas conferidas por tais licenças por força do disposto no artigo 17.º do POOC Sintra-Sado.
- 6) Em suma, têm um direito – o que é assinalar-se, bem mais do que as “*legítimas expectativas*” pretensamente reconhecidas pela CMC – que, pura e simplesmente, estão impedidos de aproveitar<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Recorde-se que a CMC, em deliberação de 25 de Junho de 2012 (Cfr. proposta n.º 1091-2012, de 22 de Junho de 2012, do Senhor Presidente da CMC), veio a expressar o entendimento de que:

- a) *Nas situações tituladas por alvarás de loteamento em [áreas de desenvolvimento singular] 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, entendes que o artigo 17º do POOC não pode aplicar-se a situações juridicamente consolidadas antes da sua entrada em vigor;*
- b) *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, o impacte que a sua salvaguarda tem no modelo de ocupação territorial que com o Plano se pretende defender, sendo possível concluir que estes são manifestamente inferiores aos prejuízos que da mesma decorrem para a esfera jurídica dos particulares, a qual será afetada de forma desproporcional caso aquelas posições jurídicas sejam postas em causa;*
- c) *Acréscce que a atribuição de eventuais indemnizações aos particulares afectados 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*



- 7) Neste quadro, os Interessados estão pois impossibilitados de gozar plenamente o conteúdo do seu direito de propriedade, fruto de uma proibição transversal, cega e completamente desadequada (atentos os interesses ambientais, culturais e paisagísticos cuja suposta protecção é visada pela norma do POOC em apreço).
- 8) Acresce que o largo alcance desta proibição, ao impedir qualquer intervenção no solo aqui em apreço – dando azo ao paradoxo de haver solo urbano edificável não edificável (!) –, inibe a implementação de soluções capazes de organizar o território, fazendo perdurar problemas urbanísticos de superação legalmente impossível. A saber:
- a) A impossibilidade de colmatação de lotes e vazios urbanos, paisagisticamente indesejáveis e incompatíveis com os princípios prosseguidos pelos próprios instrumentos de gestão territorial em vigor;
  - b) A impossibilidade de reabilitar, requalificar ou realocar edificações (designadamente moradias unifamiliares ou unidades de alojamento), ainda que tais operações se afigurem absolutamente necessárias e desejáveis.
- 9) Mas mais: no caso dos Interessados, o constrangimento em questão é urbanisticamente absurdo e gera uma situação de inaceitável desigualdade entre proprietários, uma vez que, como se pode observar na Figura 1 *supra*, os três Terrenos se inserem numa malha urbana absolutamente consolidada, confrontando directamente com lotes (constituídos nas mesmas operações de loteamento, vd. *supra*) onde se encontram construídas moradias unifamiliares, sem que se ponham em causa as funções de “descompressão” atribuídas à Quinta da Marinha (vd. artigo 73.º, n.º 1, do Regulamento do PDM de Cascais). Com efeito, não existe qualquer razão para, por um lado, se defender a manutenção das moradias

---

*percentagem de operações que serão abrangidas por esta interpretação e o reduzido impacte que as mesmas terão na globalidade do território;*

- d) *Desta deliberação deverá ser dado 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.*



30914 GALVIA 1403

existentes, nos lotes contíguos aos Terrenos, e, por outro lado, impedir-se a construção, em igualdade de circunstâncias, nos próprios Terrenos.

- 10) Neste contexto, a preconizada alteração do PDM de Cascais constitui uma oportunidade única e imperdível para a CMC ultrapassar de vez os impasses urbanísticos decorrentes do conteúdo de planos supra-municipais que, trabalhando a uma escala e obedecendo a desígnios e a preocupações distantes das necessidades de territórios determinados, reais e concretos, há muito se mostravam desadequados e mesmo perniciosos na perspectiva do correcto ordenamento do território municipal.
- 11) Para tanto, no âmbito da presente participação pública, deverá ter-se em consideração os aspectos procedimentais e materiais que se assinalam de seguida.

## II. Aspectos procedimentais

- 12) O procedimento de alteração de PDM de Cascais em que se insere a presente participação preventiva surge na sequência da comunicação ao Município de Cascais, pela CCDR-LVT<sup>7</sup>, das normas do POOC Sintra-Sado, do Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais (“PONSC”)<sup>8</sup> e do POOC de Cascais Cidadela<sup>9</sup> que devam ser integradas no PDM de Cascais, em conformidade com o disposto no artigo 78.º, n.ºs 1 e 2, da Lei de Bases de Política de Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo (“LBSOTU”)<sup>10</sup>.
- 13) Recorde-se, no entanto, que, nos termos do artigo 46.º, n.º 4, *ex vi* do artigo 78.º, n.º 3, da LBSOTU, deveria também ter sido dada indicação expressa das “normas a alterar”.

<sup>7</sup> Vd. documento intitulado “Fichas de identificação das Normas dos PEOT a transpor para PMOT”, enviada ao Senhor Presidente da CMC, a coberto do ofício n.º 507893-201506-DSOT, de 26 de Junho de 2015.

<sup>8</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8 de Janeiro.

<sup>9</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 123/98, de 3 de Outubro.

<sup>10</sup> Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio.





- 14) Sucede, porém, que no cumprimento dos deveres de indicar (i) as normas dos Planos Especiais de Ordenamento do Território (“PEOT”) a integrar no PDM de Cascais e (ii) as normas do PDM de Cascais a alterar, a CCDR-LVT não concretizou nem uma, nem outra indicação, no que respeita à área do solo aqui em causa...
- 15) Com efeito, nas *Fichas de Identificação das Normas dos PEOT a transpor para PMOT*, no que respeita às normas potencialmente aplicáveis aos Terrenos – isto é, o artigo 17.º do Regulamento do POOC Sintra-Sado e o artigo 17.º, n.º 1, alínea c), do Regulamento do POPNSC –, a CCDR-LVT optou por referir tão-somente que tais normas “devem ser consideradas para a transposição”, sem explicitar qual o alcance dessa *consideração* e, muito menos, se deveriam, e em que termos, ser integradas no PDM de Cascais<sup>11</sup>.
- 16) Por outro lado, tanto quanto se saiba, em nenhum momento a CCDR-LVT indicou normas do PDM de Cascais, nomeadamente as aplicáveis à área da Quinta da Marinha, que devessem ser alteradas.
- 17) Ora, o modo escolhido pela CCDR-LVT para exercer a competência que lhe é atribuída pela LBSOTU, relativamente à transposição das normas dos PEOT para o PDM de Cascais, só pode ser entendido como abertura a uma margem de livre disposição conferida ao Município de Cascais para que este estabeleça o regime de uso do solo adequado à localidade da Quinta da Marinha. Nesse sentido, como é manifesto, uma oportunidade para a racionalização da ocupação de territórios que, precisamente por força da disciplina imposta pelos PEOT, há muito se caracterizavam por incongruências e descontinuidades profundas.
- 18) Aliás, só assim pode concluir-se – e é essa a conclusão devida – que a “integração” das normas dos PEOT, feita por via de uma alteração ao PDM de Cascais, consubstancia uma **opção autónoma de planeamento** cujo exercício cabe, nos termos da lei, ao Município de Cascais.

---

<sup>11</sup> Como, aliás, fez a propósito de outras normas, nomeadamente a prevista no artigo 17.º, n.º 1, alínea b), em que se refere que deve ser integrada, em plano municipal de ordenamento do território, a interdição de edificações relativas a explorações agrícolas, pecuárias e silvo-pastoris em regime intensivo.

- 19) Com efeito, a própria existência – correcta, também ela – de um período para participação preventiva dos Interessados, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 88.º, n.º 2, do RJIGT, revela, sem margem para equívocos, que o presente procedimento se rege pelo disposto no artigo 119.º do RJIGT relativamente às alterações “comuns” dos planos municipais de ordenamento do território.
- 20) Ou seja, ao contrário do que a CMC – certamente por lapso – chega a assumir, não se trata de uma mera “alteração por adaptação”. Nesta não existe uma “*decisão autónoma de planeamento*” (artigo 121.º, n.º 2, do RJIGT) e, por isso mesmo, não há qualquer espaço para a participação pública – justamente porque, na alteração por adaptação, tudo o que houvesse a ponderar e decidir sobre a ocupação e a utilização do território já teria sido ponderado e decidido a montante, aquando da elaboração e aprovação do instrumento de gestão territorial gerador da necessidade de adaptação.
- 21) Por fim, a autonomia de planeamento de que o Município de Cascais dispõe, na transposição das normas dos PEOT para o respectivo PDM, é ainda suportada pela possibilidade de a CMC solicitar ao Governo a ratificação da alteração do PDM, caso este venha a ser desconforme ou incompatível com os planos cujas normas se transpõem (cfr. artigo 91.º, n.º 2, *ex vi* do 198.º, n.º 3, do RJIGT).
- 22) Neste quadro, balizado, de um lado, pela circunstância de a CCDR-LVT não ter incluído nem o artigo 17.º do POOC Sintra-Sado nem o artigo 17.º, n.º 1, alínea c), do POPNSC na lista de normas a integrar no PDM de Cascais, e, de outro lado, pela autonomia do Município nas opções de planeamento a assumir, **os Interessados assinalam que a CMC tem, agora, e finalmente, a responsabilidade de resolver e superar as entropias que há muito prejudicam o desenvolvimento do Concelho e, em especial, os direitos e interesses legalmente protegidos dos particulares relativamente à Quinta da Marinha.**





### III. Aspectos materiais

- 23) Quanto aos aspectos materiais, a CM Cascais deverá ter em consideração, no âmbito dos trabalhos de elaboração da proposta de alteração do PDM de Cascais, dois aspectos fundamentais. A saber:
- a) A materialidade subjacente do solo;
  - b) Os problemas urbanísticos que afectam a zona da Quinta da Marinha e que urge resolver.
- 24) Ora, quanto à materialidade subjacente dos solos, recorde-se que a localidade da Quinta da Marinha corresponde a uma zona urbana consolidada, ou seja, uma *“zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infraestruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade”* [artigo 2.º, alínea o), do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação<sup>12</sup>].
- 25) Com efeito, na área em apreço, é manifesta a existência de todas as características que a qualificam como “zona urbana consolidada”:
- a) Uma densidade de ocupação em torno de uma malha urbana definida, entrecortada por espaços verdes e campos de golfe;
  - b) Um conjunto de infra-estruturas essenciais, nomeadamente de drenagem de águas pluviais e residuais, estruturas viárias, redes de comunicações e de fornecimento de energia eléctrica;
  - c) Uma regra coerente para os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade, nomeadamente nos lotes adjacentes aos Terrenos, nos quais se encontram moradias construídas há décadas.
- 26) Mais: na área em apreço, é por demais patente, considerada toda a envolvente, a clara vocação dos Terrenos para a construção de moradias unifamiliares, de baixa densidade

<sup>12</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro.



construtiva, como aliás se reconhece no Regulamento do PDM de Cascais (cfr. artigo 73.º, n.º 1, do Regulamento do PDM de Cascais).

- 27) Assim, na transposição das normas dos POOC Sintra-Sado e do POPNSC para o PDM de Cascais, a CM de Cascais não pode deixar de ponderar a natureza e os tipos de ocupação e de utilização que – actualmente – caracterizam a área da Quinta da Marinha, dando-lhes consequência no quadro do exercício das suas competências de planeamento.
- 28) Por outras palavras, em presença de uma realidade de facto com evidentes problemas territoriais e urbanísticos, é tempo de a CM de Cascais admitir, enfim:
- a) A colmatção de lotes e o preenchimento vazios urbanos indesejáveis, cerzindo o território e dando-lhe novos níveis de coerência e integração;
  - b) A reabilitação, a requalificação ou a realocização de edificações (v.g. moradias unifamiliares ou unidades de alojamento), sempre que tais operações respondam a necessidades efectivas de instalação e acrescentem valor territorial ou paisagístico ao conjunto urbano.

#### **IV. Síntese conclusiva – Sugestões finais**

- 29) Considerando os vários aspectos apresentados pelos Interessados, ao longo da presente pronúncia, sugere-se que o Município de Cascais assumia plenamente o exercício de uma competência própria e estabeleça 'a se' o regime de uso do solo que considera adequado à localidade da Quinta da Marinha;
- 30) Para tanto, deverá partir do 'status quo', evidenciando as incongruências, as discontinuidades e os impasses que prejudicam o território e a qualidade de vida das populações, para construir uma proposta coerente e integrada de um novo regime de ocupação e utilização do solo, cujo sentido deverá fazer assentar numa fundamentação técnica clara e precisa, fruto de um trabalho fino de análise da materialidade subjacente.
- 31) Como contributo concreto para tal desiderato, recomenda-se a densificação do regime de uso do solo para a área em apreço, em conformidade com o regime de uso do solo



projectado para o espaço residencial, dando ao artigo 74.º da proposta do regulamento do PDM a seguinte redacção:

**Artigo 74.º**

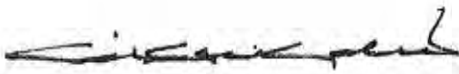
*Regime do uso do solo e de edificabilidade*

1. Sem prejuízo dos parâmetros urbanísticos fixados nas licenças de loteamento tituladas por alvarás válidos e eficazes, ao regime do uso do solo e de edificabilidade para esta subcategoria de espaço aplica-se o disposto no artigo 70.º, com as necessárias adaptações.
2. As operações urbanísticas a desenvolver nesta área devem respeitar os princípios dos regimes de salvaguarda aplicáveis.

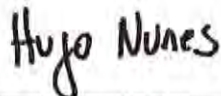
32) Dando plena consequência à alteração proposta, e fechando o círculo compreensivo dos diversos regimes territoriais nela implicados, **sugere-se que a CM Cascais suscite, perante os órgãos competentes, a incompatibilidade do PDM, na redacção proposta, com o POOC Sintra-Sado e o POPNSC, e que, suportada na fundamentação clara e precisa subjacente à sua própria opção de planeamento, promova a ratificação, pelo Governo, do PDM de Cascais, ao abrigo do disposto no artigo 198.º, n.º 3, do RJIGT.**

Cascais, 8 de Janeiro de 2016.

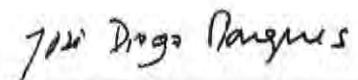
**Os Advogados**



SOFIA GALVÃO  
Advogada  
Cont. 202 564 290 | Céd. Prof. 9122-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail sg@sofiagalvao.pt



HUGO NUNES  
Advogado  
Cont. 168 277 204 | Céd. Prof. 48111-L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail hn@sofiagalvao.pt



JOSÉ DIOGO MARQUES  
Advogado  
Cont. 247 485 810 | Céd. Prof. 54558L  
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.  
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807  
E-mail jm@sofiagalvao.pt

**Junta:** três procurações.



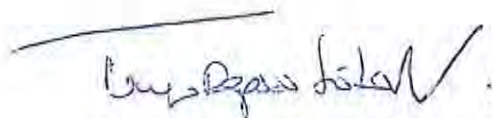


## Procuração

**Tiago Raposo Lôbo Do Vale**, *solteiro*, com domicílio em Avenida António Augusto de Aguiar 29A 6E, portador do cartão de cidadão n.º 11430512, válido até 27/12/2016, NIF 223849278, pela presente constitui seus bastantes procuradores a **Dra. Sofia Galvão**, o **Dr. Hugo Nunes**, Sócios da "*Sofia Galvão, Pedro Amaral e Almeida, Hugo Nunes e Associados, Sociedade de Advogados, R.L.*", com escritório na Rua Nova da Trindade, n.º 1, 4.º direito, 1200-301 Lisboa, o **Dr. José Ferreira Marques** e o **Dr. Afonso Scarpa**, Advogados Estagiários com escritório na mesma morada, para a representarem perante quaisquer entidades, públicas ou privadas, no âmbito de quaisquer processos administrativos que tenham por referência os prédios sítos na Quinta da Marinha, União de Freguesias de Estoril e Cascais, concelho de Cascais, descritos respectivamente sob os números 3203, 4924 e 262 na Conservatória do Registo Predial de Cascais.

Os poderes ora conferidos poderão ser exercidos conjunta ou isoladamente por qualquer dos referidos mandatários, podendo ser substabelecidos por uma ou mais vezes.

Cascais, 21 de Julho de 2015

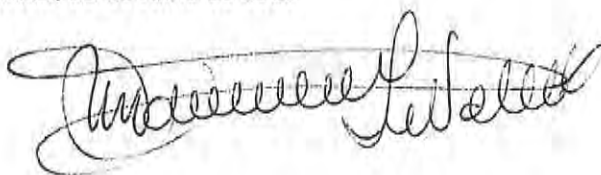


## Procuração

Maria de Fátima Oliveira Raposo Lôbo Do Vale, *casada*, com domicílio em Avenida António Augusto de Agular 29A 7E, portadora do cartão de cidadão n.º 4587405, válido até 03/11/2016, NIF 159143012, pela presente constitui seus bastantes procuradores a Dra. Sofia Galvão, o Dr. Hugo Nunes, Sócios da "*Sofia Galvão, Pedro Amaral e Almeida, Hugo Nunes e Associados, Sociedade de Advogados, R.L.*", com escritório na Rua Nova da Trindade, n.º 1, 4.º direito, 1200-301 Lisboa, o Dr. José Ferreira Marques e o Dr. Afonso Scarpa, Advogados Estagiários com escritório na mesma morada, para a representarem perante quaisquer entidades, públicas ou privadas, no âmbito de quaisquer processos administrativos que tenham por referência os prédios sitos na Quinta da Marinha, União de Freguesias de Estoril e Cascais, concelho de Cascais, descritos respectivamente sob os números 3203, 4924 e 262 na Conservatória do Registo Predial de Cascais.

Os poderes ora conferidos poderão ser exercidos conjunta ou isoladamente por qualquer dos referidos mandatários, podendo ser substabelecidos por uma ou mais vezes.

Cascais, 21 de Julho de 2015



## Procuração

**Gonçalo Raposo Lôbo Do Vale**, *casado*, com domicílio em Avenida António Augusto de Aguiar 29A 5E, portador do cartão de cidadão n.º 11858643, válido até 23/03/2017, NIF 223858397, pela presente constitui seus bastantes procuradores a **Dra. Sofia Galvão**, o **Dr. Hugo Nunes**, Sócios da "*Sofia Galvão, Pedro Amaral e Almeida, Hugo Nunes e Associados, Sociedade de Advogados, R.L.*", com escritório na Rua Nova da Trindade, n.º 1, 4.º direito, 1200-301 Lisboa, o **Dr. José Ferreira Marques** e o **Dr. Afonso Scarpa**, Advogados Estagiários com escritório na mesma morada, para a representarem perante quaisquer entidades, públicas ou privadas, no âmbito de quaisquer processos administrativos que tenham por referência os prédios sítos na Quinta da Marinha, União de Freguesias de Estoril e Cascais, concelho de Cascais, descritos respectivamente sob os números 3203, 4924 e 262 na Conservatória do Registo Predial de Cascais.

Os poderes ora conferidos poderão ser exercidos conjunta ou isoladamente por qualquer dos referidos mandatários, podendo ser substabelecidos por uma ou mais vezes.

Cascais, 21 de Julho de 2015





## Adélia Matos

---

**De:** Alteração PDM  
**Enviado:** terça-feira, 12 de Janeiro de 2016 14:45  
**Para:** José Diogo Marques  
**Cc:** Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa  
**Assunto:** FW: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais

Exmo. Senhor:

Em virtude de ter enviado a sua participação/comunicação também para o Atendimento Municipal, foi também dado a essa participação/comunicação um número de registo de entrada, o Registo **Atendimento/2016/34**.

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](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas

---

**De:** Alteração PDM  
**Enviada:** segunda-feira, 11 de Janeiro de 2016 11:24  
**Para:** 'José Diogo Marques'  
**Cc:** Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa  
**Assunto:** RE: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais

Exmo. Senhor:

Serve o presente para informar que foi dado o Registo de Entrada **Atendimento/2016/22**, de 11 de janeiro, à sua comunicação/participação de 8 de janeiro.

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](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS


**De:** José Diogo Marques [<mailto:JM@sofiagalvao.pt>]  
**Enviada:** sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 16:53  
**Para:** Alteração PDM  
**Cc:** Sofia Galvão; Hugo Nunes; Atendimento Municipal  
**Assunto:** Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais  
**Importância:** Alta

Exmos. Senhores,

Junto envio participação da **SCAI – Sociedade Civil de Administração de Imóveis, S.A.**, no âmbito do procedimento de alteração do PDM de Cascais, a qual agradeço que seja encaminhada aos respectivos serviços.

Com os meus melhores cumprimentos,

JDM



**José Diogo Marques**

Advogado | Lawyer

T: +351 211 304 800

F: +351 211 304 845

[jdm@sofiagalvao.pt](mailto:jdm@sofiagalvao.pt)

---

**SOFIA GALVÃO ADVOGADOS**

[www.sofiagalvao.pt](http://www.sofiagalvao.pt)

Rua Nova da Trindade, 1 - 4º D<sup>to</sup>

1200-301 Lisboa

Portugal

*Este e-mail é confidencial e protegido por sigilo profissional. Se não é o destinatário pretendido, a divulgação, cópia, distribuição e uso do mesmo é proibida; por favor notifique-nos de imediato e elimine o e-mail do seu sistema.*

*This e-mail is confidential and protected by legal privilege. If you are not the intended recipient, disclosure, copying, distribution and use are prohibited; please notify us immediately and delete this e-mail from your system.*







## Adélia Matos

---

**De:** postmaster@sofiagalvao.pt  
**Para:** José Diogo Marques  
**Enviado:** terça-feira, 12 de Janeiro de 2016 14:45  
**Assunto:** Delivered: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais

A mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:

[José Diogo Marques \(JM@sofiagalvao.pt\)](mailto:JM@sofiagalvao.pt)

Assunto: FW: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais



FW: Participação  
preventiva - ...



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

## DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

### FOLHA DE INFORMAÇÕES

**Assunto:**

Rui Alexandre - no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM

C DORT 11-01-2016

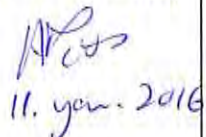
Ao Grupo de Trabalho da Alteração do PDM, para os fins devidos.

  
AIRES PALMA, Arqº  
chefe do DORT

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

Rita Sousa 11.01.2016

Ao presente registo anexam-se 3 docs de mail's com o interessado.

  
11. jan. 2016



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

## Maria Noémia Silva

---

**De:** Alteração PDM  
**Enviado:** segunda-feira, 11 de Janeiro de 2016 10:09  
**Para:** Atendimento Municipal  
**Cc:** Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa; Maria Noémia Silva  
**Assunto:** FW: pdm cascais

**Importância:** Alta

**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](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas

**De:** [rpb.aa@clix.pt](mailto:rpb.aa@clix.pt) [<mailto:rpb.aa@clix.pt>]  
**Enviada:** sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 21:57  
**Para:** Alteração PDM  
**Assunto:** pdm cascais  
**Importância:** Alta

boa noite ,

vi no jornal da regioao o edital nº 393/2015 sobre alteracao de pdm para o concelho de cascais e gostaria de colocar uma questao ,

nos terrenos envolventes ao hospital de cascais ( em alcabideche ) vai haver alguma alteração do pdm? nao se compreende como acima da rua das traseiras do hospital se pode construir e abaixo da mesma estrada ja e considerado outro tipo de terreno nao se podendo urbanizar.( ja a mto tempo que o pdm nao e revisto nesta zona)

agradeço desde ja pela atencao dispensada, e ao dispor para qualquer esclarecimento adicional,





CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1423

n

71 Rui ALEXandre



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS



## Adélia Matos

---

**De:** Alteração PDM  
**Enviado:** segunda-feira, 11 de Janeiro de 2016 11:20  
**Para:** rpb.aa@clix.pt  
**Cc:** Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa  
**Assunto:** RE: pdm cascais

Exmo. Senhor:

Serve o presente para informar que foi dado o Registo de Entrada **Atendimento/2016/29**, de 11 de janeiro, à sua comunicação/participação de 8 de janeiro.

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](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas

**De:** [rpb.aa@clix.pt](mailto:rpb.aa@clix.pt) [<mailto:rpb.aa@clix.pt>]  
**Enviada:** sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 21:57  
**Para:** Alteração PDM  
**Assunto:** pdm cascais  
**Importância:** Alta

boa noite ,

vi no jornal da regioao o edital nº 393/2015 sobre alteracao de pdm para o concelho de cascais e gostaria de colocar uma questao ,

nos terrenos envolventes ao hospital de cascais ( em alcabideche ) vai haver alguma alteração do pdm? nao se compreende como acima da rua das traseiras do hospital se pode construir e abaixo da mesma estrada ja e considerado outro tipo de terreno nao se podendo urbanizar.( ja a mto tempo que o pdm nao e revisto nesta zona)

agradeço desde ja pela atencao dispensada, e ao dispor para qualquer esclarecimento adicional,

Rui ALEXandre





## Adélia Matos

---

**De:** Microsoft Outlook  
**Para:** rpb.aa@clix.pt  
**Enviado:** segunda-feira, 11 de Janeiro de 2016 11:20  
**Assunto:** Relayed: pdm cascais

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

[rpb.aa@clix.pt](mailto:rpb.aa@clix.pt) (rpb.aa@clix.pt)

Assunto: RE: pdm cascais



RE: pdm cascais



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:

BEL Sociedade Compra e Venda e Gestão imobiliária - Plano Diretor Municipal-  
Participação Preventiva

A N.º 1/2016

12.1.16

VITOR SILVA, Arq<sup>o</sup> Pais.  
Director DPT

C.DORT 2016/01/13

Ao grupo de trabalho da  
alteração do PDM, para  
os fins devidos.

  
JOÃO MONTES PALMA, Arq<sup>o</sup>  
Chefe do DORT

Ao presente regista juntamente  
co processo no pasta  
"Alteração do PDM 2015 - Parte  
02"

13. Jan. 2016



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

Registo n.º SW/80734

Data: 08.01.2016

Assinatura: [assinatura]

EXMO. SR.

E-DCIºD/2015-261  
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

**BEL – SOCIEDADE DE COMPRA VENDA E GESTÃO IMOBILIÁRIA**, com morada na Rua Joaquim Nunes Ereira, n.º 506 – A Loja, 2750-390 Cascais, contribuinte n.º 503157724, vem na qualidade de proprietária de um terreno localizado na Charneca – Cascais, inscrito no matriz com os Art.º 49 e 50 com uma área total de 25.960,00 m2 expor o seguinte:

Aproveitando o período que está a decorrer para participação preventiva no processo de transposição de normas dos Planos Especiais de Ordenamento do Território para o Plano Director Municipal de Cascais, a requerente junta cópia da exposição que entregou no dia 9 de Outubro de 2015, no Parque Natural Sintra Cascais, para a implementação de uma Quinta de Agricultura Biológica e Silvo-Pastorícia na Vertente Eco-Sustentável.

A referida exposição foi elaborada por uma Arquitecta Paisagista, que constatou que actualmente o terreno em causa não apresenta quaisquer indicadores dos habitats da rede natura, sendo um coberto vegetal na sua maioria muito degradado constituído na sua maioria por pedras e sem qualquer tipo de espécies protegidas, ou valor ambiental.

O objectivo da requerente seria de, durante a revisão do Plano do Parque Natural Sintra Cascais, a classificação do terreno fosse alterada para permitir a implementação da quinta que é apresentada na exposição que se anexa.

Cascais, 8 de Janeiro de 2016

A requerente,

**BEL**  
SOC. COMPRA E VENDA, E GESTÃO IMOBILIÁRIA, LDA  
Rua Joaquim Ereira, 506 A - Loja  
Telf. 214832977 Fax. 214833114  
2750-390 CASCAIS



1181  
MUNICÍPIO DE CASCAIS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO  
Rua da Escola Superior, 1000-001 Cascais

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1433  
CASCAIS



**EXMO.(A) SR.(A)**

**DIRECTOR(A) DO PARQUE NATURAL SINTRA-CASCAIS**

**BEL – SOCIEDADE DE COMPRA, VENDA E GESTÃO IMOBILIÁRIA, LDA.** com morada na RUA JOAQUIM NUNES EREIRA, Nº 506 LOJA A, CASCAIS 2750-390 CASCAIS, contribuinte nº 503157724, vem expor a V. Exa., os seguintes factos:

A requerente é proprietária de um terreno localizado na Charneca – Cascais, com frente para a estrada que liga Cascais à Malveira da Serra, inscrito na matriz com os Art.º 49 e 50 e com uma área total de 25.960,00m<sup>2</sup>.

De acordo com o Plano Director Municipal em vigor, o terreno em causa é na sua totalidade classificado como terreno agrícola nível 1.

O terreno da requerente é servido por todas as infra-estruturas, e tem uma frente de cerca de 150m de tapete betuminoso com a Estrada Cascais – Malveira da Serra.

A requerente vem agora apresentar ao PNSC e à CMC uma proposta de implementação de uma quinta de produção biológica integrando um aldeamento na vertente da eco-arquitectura, cumprindo os parâmetros do PDM actual e solicitando ao parque natural a mudança de classificação necessária à implementação do mesmo, já que tem pleno cabimento na alínea a) do nº4 do Artigo 44º do novo PDM.

Contudo, e de acordo com o Plano do Parque Natural Sintra-Cascais, o terreno em causa, em 2004 (data da última revisão do plano do Parque Natural), foi-lhe atribuído a classificação de área de protecção parcial tipo II, o que impossibilita a construção de qualquer tipo de edificação.



-----



1

2

3



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

Pelo que nos foi dito por técnicos responsáveis do Parque Natural Sintra-Cascais, a classificação atribuída ao terreno em 2004 só poderia ser alterada aquando da elaboração de um novo plano que aconteceria decorridos 10 anos do actual plano estar em vigor, ou seja, em 2014. Tendo a CMC revisto o PDM, solicitava que no terreno em causa fosse permitida a possibilidade de edificar o aldeamento de ecoturismo agora proposto de reduzido índice de construção, conforme o actual PDM permite.

Solicito assim ao Exmo.(a) Senhor(a) Director(a), que na revisão do PO-PNSC que se encontra em curso, seja alterada a classificação do terreno, de modo a viabilizar a nossa pretensão, uma vez tem pleno cabimento no actual PDM e um projecto deste tipo seria benéfico para o concelho, visto se tratar de uma experiência pioneira em eco-arquitectura que com uma reduzida edificabilidade garantiria a preservação e regeneração dos valores ecológicos e culturais existentes no terreno.

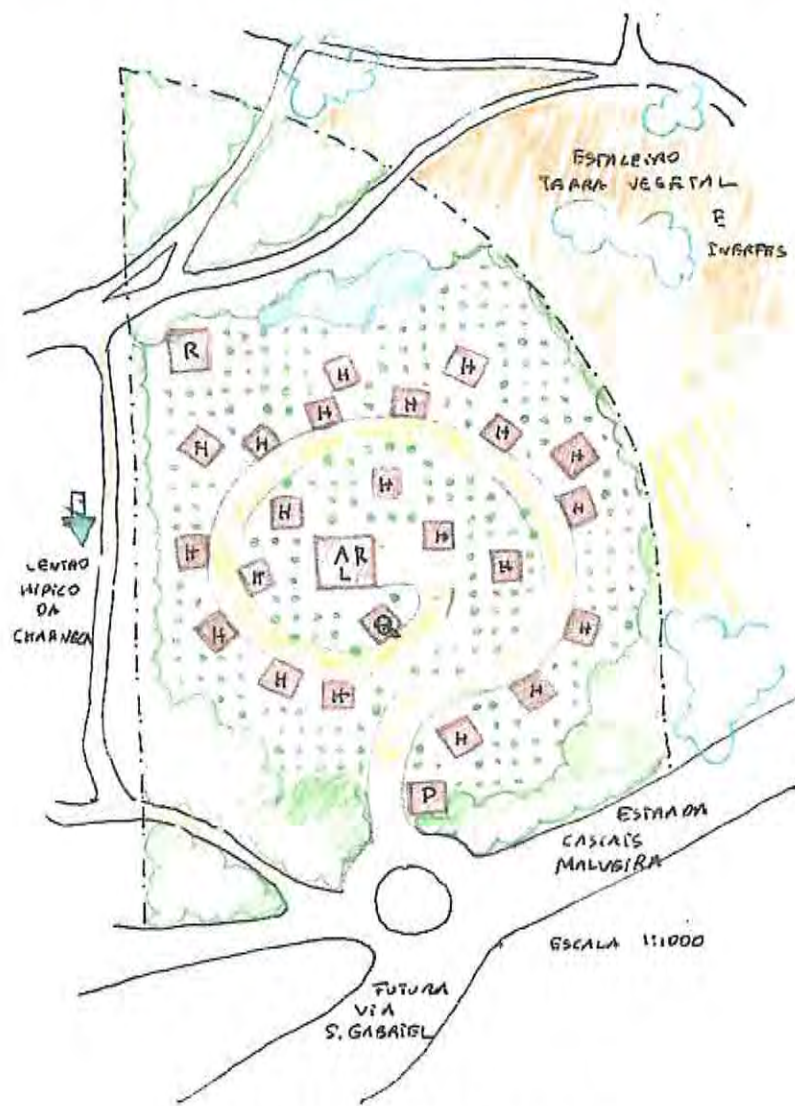
Cascais, 5 de Outubro de 2015

A requerente  
**BEL**  
SOC. COMPRA E VENDA E GESTÃO IMOBILIÁRIA, LDA  
Rua Joaquim Erédia, 506A - Loja 2  
Telf. 214832977 \* Fax. 214833114  
2750-390 CASCAIS



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

**EXPOSIÇÃO/ PROPOSTA PARA IMPLEMENTAÇÃO DE**  
**QUINTA DE AGRICULTURA BIOLÓGICA E SILVO-**  
**PASTORÍCIA NA VERTENTE ECO-SUSTENTÁVEL**



**Charneca - Cascais**

**Requerente: BEL – Sociedade de Compra,  
Venda e Gestão Imobiliária, Lda.**

Cascais, Outubro de 2015



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

## **ÍNDICE**

1. INTRODUÇÃO, CARACTERIZAÇÃO BIOFÍSICA, HISTÓRICO DE INTENÇÕES
2. SITUAÇÃO DO TERRENO NO PDM ATUAL
3. OBJETO DA PRETENSÃO
4. FUNDAMENTOS DA PRETENSÃO
5. CONCLUSÃO







**MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

Exposição/ Proposta para Implementação de Quinta de Agricultura Biológica  
e Silvo-Pastorícia na Vertente Eco-Sustentável  
Charneca - Cascais



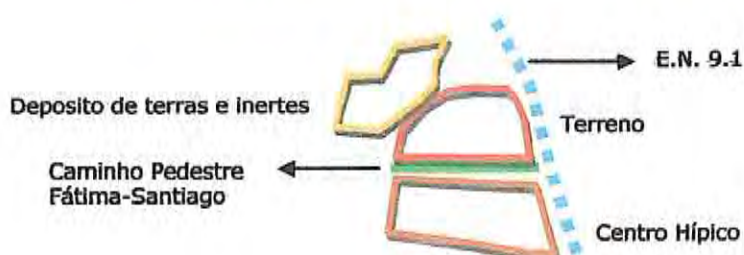
CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1443

## 1. INTRODUÇÃO, CARACTERIZAÇÃO BIOFÍSICA E HISTÓRICO DE INTENÇÕES

O terreno objeto de pretensão que estamos a apresentar é propriedade da BEL – Sociedade de Compra, Venda e Gestão Imobiliária, Lda., contribuinte nº 503157724, com morada na Rua Joaquim Nunes Ereira nº506 Loja A, Cascais 2750-390 Cascais, e possui uma área de 25960,00 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial com os artigos 49 e 50.

Localiza-se muito próximo do aglomerado urbano da Charneca confrontando a nascente com a estrada Cascais – Malveira (E.N. 9.1), a norte com estaleiro de terras vegetais e inertes e a sul, com troço de caminho pedestre Fátima – Santiago, estando nessa vertente muito próximo do Centro Hípico da Charneca.



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

No que se refere à caracterização biofísica e paisagística, encontramos um terreno com pendente suave para poente, o que possibilita panorâmicas interessantes sobre a serra e paisagem de matos diversos com construção pontual.



Vista Noroeste do interior do terreno

No que respeita ao coberto vegetal, estamos perante um coberto vegetal de regressão que apesar de integrado na Estrutura Ecológica Concelhia e na Rede Natura 2000, apresenta atualmente poucos bioindicadores dos biótipos que a rede natura lhe atribui, nomeadamente os habitats 92AOpt3+6420 – Salgueirais arbóreos psamófilos de *Salix atrocinerea* + Juncais mediterrâneos não halófilos e não nitrófilos.

Contudo, apresentamos na planta que se segue (Desenho nº1) à escala 1:1000 uma sucinta análise biofísica e paisagística do terreno, a qual auxilia a descrição que de ele vamos realizar.

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

Assim, temos três tipos de coberto vegetal:

### Tipo A



É a mancha mais próxima da estrada Cascais – Malveira e é aquela em que o estrato arbóreo tem maior expressão sendo, contudo predominantemente povoado por uma espécie não autóctone que é o *Pinus halapensis* (Pinheiro de Alepo). Como a legenda da carta refere, temos raros *Pinus pinia* (Pinheiro Manso) e alguns *Olea europaea var. sylvestris* (Zambujeiro); no coberto arbustivo surgem autóctones da associação do *Quercus faginea* (Carvalho-cerquinho) e algumas infestantes.

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS



### Tipo B



Nesta mancha é notória a regressão e o empobrecimento do coberto vegetal com predomínio de jovens *Pinus halapensis* (Pinheiro de Alepo). As arbustivas são raras e pontuais e as infestantes mais abundantes.

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

Surgem aqui vestígios da antiga compartimentação agrícola e silvo-pastoril da serra com muros de pedra seca, e a presença dos bio-indicadores da Rede Natura é inexistente.



Vestígios de muros de compartimentação em pedra seca

### Tipo C



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1453

Apesar de o coberto vegetal se encontrar rarefeito surgem alguns exemplares de *Olea europaea var. sylvestris* (Zambujeiro) e *Quercus coccifera* (Carrasco) pontuais e infestantes como *Acácia sp.* (Acácia) e *Arundo Donax* (Canas), é uma zona onde os indicadores dos habitats da Rede Natura praticamente desapareceram.

Ao longo da periferia norte o estaleiro de terra e pedra não integrado na paisagem, contribui para um impacte visual e carece de cortinas arbóreas de proteção.



Estaleiro de terra vegetal e inertes

O percurso de terra batida a poente poderia ficar melhor integrado numa paisagem ecologicamente mais equilibrada, já que é um percurso pedestre histórico (Fátima, Santiago de Compostela), também usado por cavalos e bicicletas.



Sinalética campestre do percurso

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

Em 2007 através de Pedido de Informação Prévia SPO 68/2007, a requerente apresentou na Câmara Municipal de Cascais a proposta para construção no terreno de um complexo de residências assistidas/serviços, o qual e segundo informação de DGUO de 31-01-2008 abrangia no PDM em vigor a classificação de espaço agrícola de nível 3, cumprindo todos os requisitos expressos no n.º 7 do artigo 48.º do PDM em vigor nessa data, como se pode ver na imagem que se segue.

Índice Máximo de Construção: 0,30

Área Máxima de Construção Prevista: 7.780,00 m<sup>2</sup>

Número Máximo de Pisos: 2 + Cave

5 5 5 5



Cascais  
Câmara Municipal

PROCESSO N.º 68/2007

Fis. 9

NOME BEL LDA

PARECER

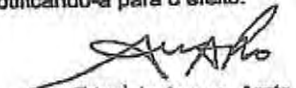
DGUO - 31-01-2008

Solicita a requerente viabilidade construtiva para a edificabilidade de um lar (complexo de residências assistidas/serviços), no seu terreno com 25980,00m<sup>2</sup> de área, sito na Estrada da Malveira, na Chameca.

O terreno em questão inscreve-se na totalidade da sua área em espaço Agrícola de Nível 3, sujeitando-se, por conseguinte e em virtude do uso pretendido, aos parâmetros urbanísticos expressos no n.º 7 do art. 48.º. A proposta cumpre os referidos parâmetros.

Já nas cartas de Condicionantes do PDM, surge uma Servidão do Parque Natural de Sintra-Cascais, que atribui ao terreno a designação de "Área de protecção parcial do tipo II". O art. 17.º do ROPNSC interdita a edificabilidade (alínea c) do n.º 1).

Deste modo julga-se ser de transmitir à requerente o sentido desfavorável do presente parecer, notificando-a para o efeito.

  
Eduardo Amaro, Arqto.

Preveja-se audiência prévia nos termos do art.º 100 e  
segui.ºes. do Código do Procedimento Administrativo  
CHEFE DE DIVISÃO - DGUO

  
João Carlos Denton  
Arquiteto

Exposição/ Proposta para Implementação de Quinta de Agricultura Biológica  
e Silvo-Pastorícia na Vertente Eco-Sustentável  
Chameca - Cascais

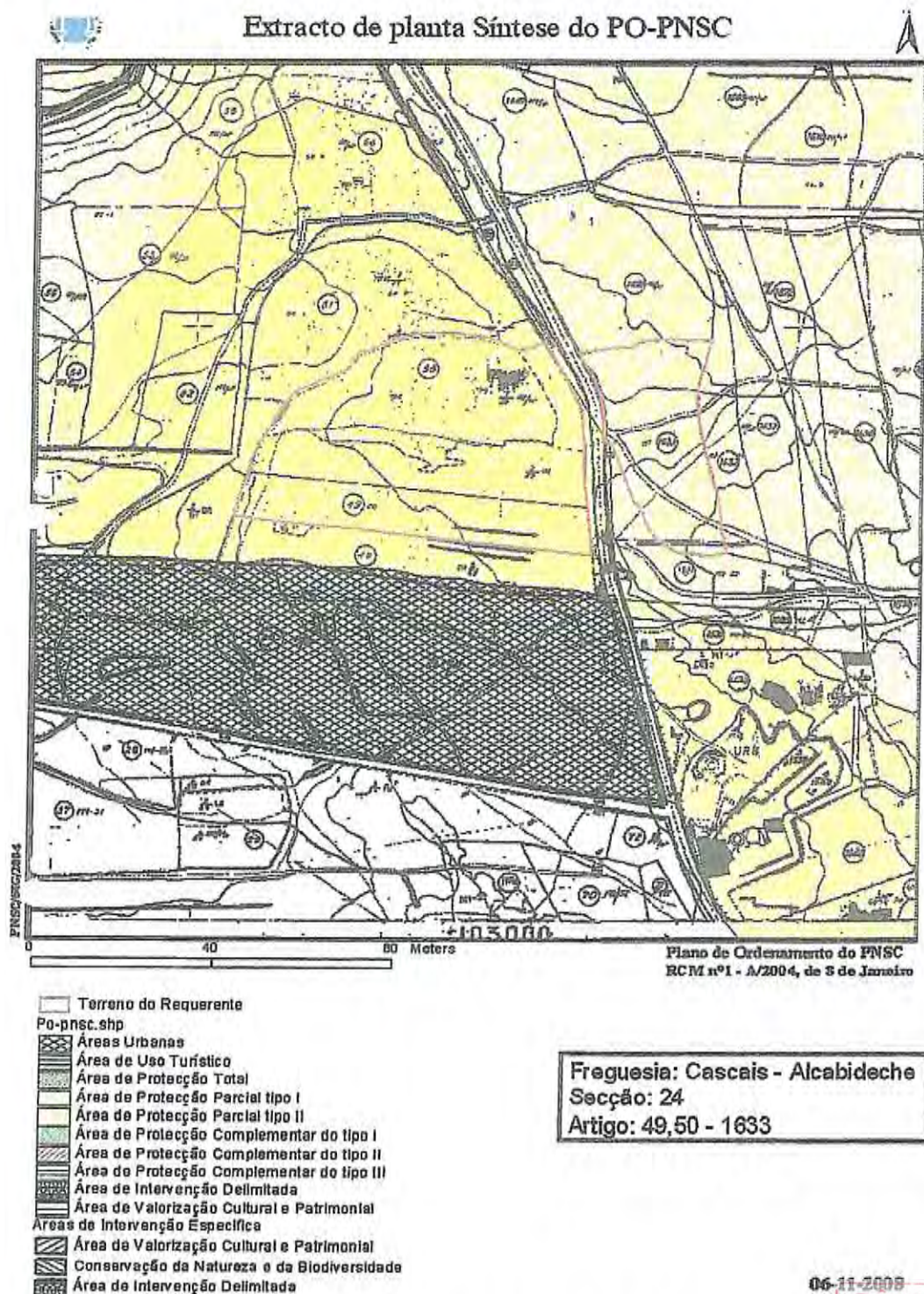


CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS



Salientamos também, que na altura em que o referido PIP foi apresentado, a C.M. Cascais manifestou o interesse na construção deste equipamento por trazer para o concelho benefícios excelentes na área social e da saúde.

O seu indeferimento apesar de cumprir o PDM em vigor adveio de estar classificado no Plano do Parque Natural Sintra-Cascais, com a designação de "Área de Protecção Parcial Tipo II", o que interditou a edificabilidade e condicionou o parecer da C.M. Cascais.



Exposição/ Proposta para Implementação de Quinta de Agricultura Biológica e Silvo-Pastorícia na Vertente Eco-Sustentável  
Charneca - Cascais



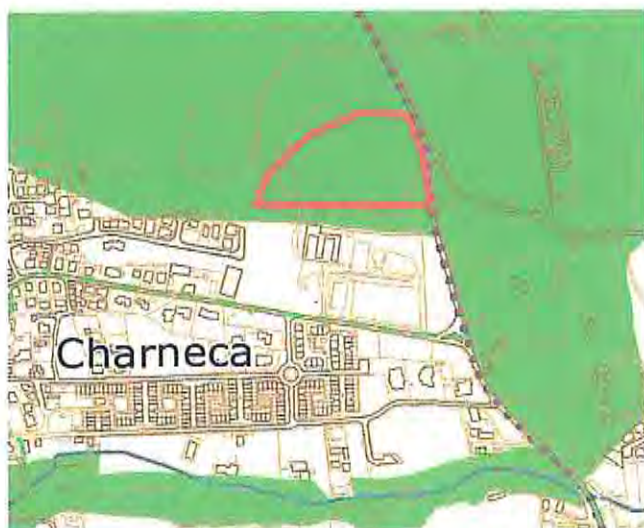
CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

A requerente foi informada pelo Parque que quando houvesse um processo de revisão do plano do parque, deveria apresentar uma exposição de modo a tentar viabilizar a sua pretensão, conforme presente documento.

## 2. SITUAÇÃO DO TERRENO NO PDM ACTUAL

No recente PDM de Cascais, em vigor a partir de 26 de junho de 2015, o terreno apresenta a seguinte classificação:

Ordenamento:



Legenda:

### CLASSIFICAÇÃO DO SOLO



Solo Rural




Solo Urbano



Condicionantes:  
- Áreas Protegidas

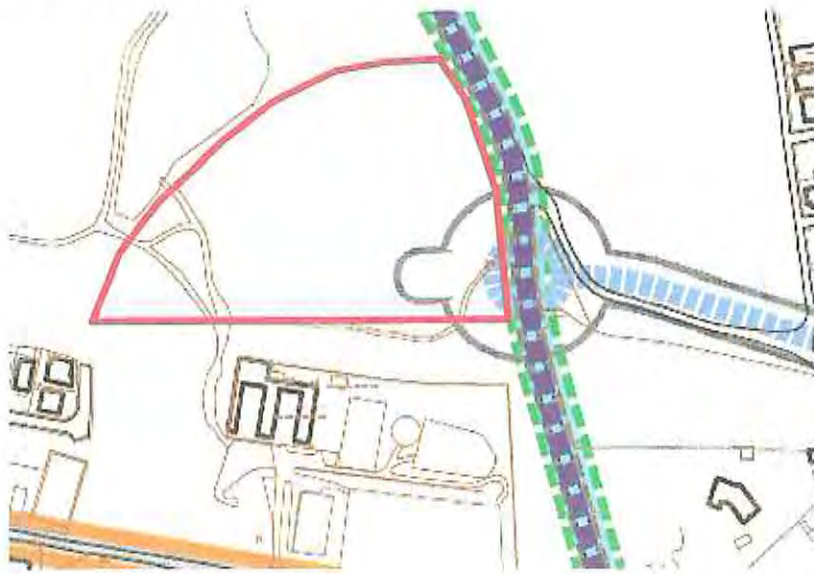


#### ÁREAS PROTEGIDAS CONSTANTES DA LISTA DE ÁREAS PROTEGIDAS NACIONAIS

-  Parque Natural de Sintra-Cascais
-  Sítio Sintra Cascais da Rede Natura 2000
- 28  Salgueirais arbóreos psamófilos de *Salix atrocinerea* + Juncais mediterrânicos não halófilos e não nitrófilos (92A0pt3 + 6420)



## - Infraestruturas



### REDE RODOVIÁRIA (HIERARQUIA)

existente	proposta	
		Nível 1 - Rede Supra-Concelhia
		Nível 2 - Rede Estruturante e de Distribuição Principal
		Nível 3 - Rede de Distribuição Secundária
		Nível 4 - Rede de Distribuição Local ou de Proximidade
		Área de serviço das vias

### REDE RODOVIÁRIA (PLANO RODOVIÁRIO NACIONAL)

	PRN - Itinerário Complementar (IC)
	PRN - Itinerário Complementar Programado (IC)
	PRN - Outras Estradas (Estradas Nacionais - EN)
	PRN - Outras Estradas (Estradas Regionais - ER)
	PRN - Estrada Nacional (EN) com proposta de desclassificação

### REDE RODOVIÁRIA (MUNICIPAL)

	Estrada Nacional (EN) Desclassificada
	Estrada Regional (ER) Desclassificada
	Estrada / Caminho Municipal

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1465



## Qualificação



### QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL

#### SOLO RURAL

##### ESPAÇO NATURAL

Espaço Natural Nível 1

Espaço Natural Nível 2

Espaço Natural Nível 3

ESPAÇO DE AGLOMERADOS RURAIS

ESPAÇO DE RECURSOS GEOLÓGICOS

ESPAÇO DE EQUIPAMENTOS

ESPAÇO DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1467

Em resumo, podemos dizer que estamos perante solo rural na totalidade da área inerente ao terreno, mais precisamente na categoria de Espaço Rural Nível 1, integrado na estrutura ecológica do concelho e abrangido pela Rede Natura, Sítio Sintra-Cascais, onde deveriam existir os habitats 92A0pt3+6420, respetivamente Salgueirais arbóreos psamófilos de *Salix atrocinerea* + Juncais mediterrâneos não halófilos e não nitrófilos, os quais, devido a degradação atual do coberto vegetal que arde de oito em oito anos, praticamente desapareceram.

Quanto a acessibilidades e para além de ter uma frente de 150 m para a estrada de Cascais-Malveira, o terreno irá beneficiar com a execução da futura via de S. Gabriel, que irá atravessar toda a Charneca, estando prevista a execução de uma rotunda na estrada principal em frente ao terreno do requerente, ocupando inclusive uma pequena área do terreno em causa para futuro prolongamento da mesma via, e que vai facilitar o acesso à nossa pretensão, conforme extrato do PDM (ver pág. 15).

Quanto às restantes infraestruturas, existe rede de água na EN 9.1 em toda a frente do terreno, e a rede de esgotos mais próxima encontra-se a Sul do terreno.



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1469

Quanto à rede elétrica, encontramos redes aéreas instaladas ao longo da EN 9.1.

Segundo o PDM de Cascais os princípios gerais que condicionam a intervenção no espaço natural nível 1 vêm expressos no artigo 44.º do atual PDM.

### 3. OBJECTO DA PRETENSÃO

A requerente pretende implementar no terreno uma quinta de agricultura biológica (Quinta das Oliveiras), usando métodos, espécies e materiais tradicionais, constituindo essencialmente um olival (variedades portuguesas *Olea europaea*) e um rebanho de raça ovina autóctone para produção artesanal de queijo (ver desenho nº2 na página seguinte).

Este complexo de produção irá integrar uma pequena aldeia de turismo rural/ ecoturismo na vertente eco-arquitetura, cujos parâmetros urbanísticos são:

Índice Máximo de Construção: 0,20

Área Máxima de Construção Prevista: 5.290,00 m<sup>2</sup>

Número Máximo de Pisos: 2

Julgamos que este projeto tem pleno cabimento na alínea a) do ponto n.º4 do artigo 44 do atual PDM, que passamos a transcrever:

*4 - Sem prejuízo do cumprimento dos demais regimes totalmente aplicáveis, excetuando-se do disposto no número anterior as seguintes intervenções:*

*a) As escavações arqueológicas e as obras de valorização do património cultural, pois trata-se de uma obra de recuperação do património agrícola e silvo-pastoril do concelho e das memórias a ele ligados.*

Contudo, como a vocação do terreno no atual PDM passou a ser agrícola de nível I propomos uma redução do índice de construção de 30% para 20 %, em relação ao que o PDM antigo permitia.

Quanto à viabilização da pretensão no PO-PNSC queremos aproveitar a revisão do mesmo que se encontra em curso, para que esta proposta tenha cabimento e deixe de estar classificada como área de proteção parcial tipo II, já que além de melhoria ecológica e paisagística propõe a recuperação dos valores culturais ligados aos usos sustentável e equilibrado da terra.

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1471



ANÁLISE PAISAGÍTICA DA SITUAÇÃO ATUAL

TIPOS DE COBERTO VERTICAL

A - Mancha com estrato arbóreo adulto constituído por *Pinus halapensis* (*Rarus Pinus Pinea*) e alguns zambujeiros.

Estrato arbustivo rarefeito contendo:

*Quercus coccifera*, *Daphne gnidium*, *Myrtus communis*, *Rhamnus alaternus*, presença de algumas infestantes e indicadores de regressão do coberto autóctone como a *Dittrichia viscosa*.

B - Mancha caracterizada por coberto vegetal empobrecido. Constituído predominantemente por jovens *Pinus halapensis*, solo com sintomas de erosão, coberto vegetal rarefeito e empobrecido, presença pontual de *Quercus coccifera*, *Prunus spinosa*, e *Ulex sp.*, rebentos de zambujeiro, presença de infestantes como *Acacia sp.*

Presença de muros de pedra seca, vestígios da antiga compartimentação agrícola e silvo-pastoril da terra.

C - Coberto vegetal rarefeito com zambujeiros pontuais e pontuais e alguns *Quercus coccifera*, presença de infestantes como *Acacia sp.* e *Arundo dunax*.

Maciços de *Pinus halapensis*.

Estaleiro de terras vegetais e pedra rústica (Área destinada ao armazenamento de terras e inertes).

Estrada alcatroada Malveira-Guincho

Caminhos de terra batida com \_\_\_\_\_ passagem automóvel mas são usados para percursos pedestres, equestres e troço do caminho pedestre para Fátima.



PROPOSTA PARA IMPLEMENTAÇÃO DE QUINTA DE AGRICULTURA BIOLÓGICA

Charneca - Cascais

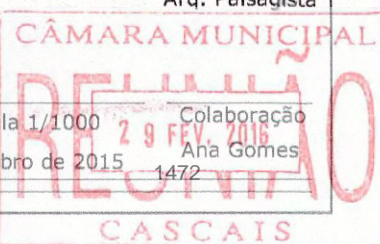
REQUERENTE: BEL Lda

Análise Biofísica



1

Arq. Paisagista



Escala 1/1000 Colaboração Ana Gomes Setembro de 2015 1472

#### 4. FUNDAMENTOS DA PRETENSÃO

##### 4.1. REGENERAÇÃO DE HABITATS REDE NATURA E COBERTO AUTÓCTONE

Além da vertente da agricultura biológica e silvo-pastorícia extensiva, temos a vertente de regeneração dos habitats 93A0pt3+6420, através da plantação dos bioindicadores respetivos, que constitui uma mais valia para a estrutura ecológica do concelho, na qual o terreno está integrado.

Esta regeneração, será complementada com a substituição progressiva e faseada dos *Pinus halapensis*, por espécies autóctones como o *Pinus pinea*, *Quercus faginea*, *Olea europaea var. silvestris*, *Arbutus unedo*, *Rhamnus alaternus*, *Viburnum tinus*, *Crataegus monogyna*.

Esta medida irá reforçar a estrutura ecológica e preservar a biodiversidade.

##### 4.2. CRIAÇÃO DE LAGO NATURALIZADO

Será um lago conseguido através de intervenção minimalista no terreno, sendo usados materiais naturais como a argila na sua impermeabilização. Irá funcionar como um bebedouro para a fauna e constituirá uma reserva de água para proteção de incêndios.

##### 4.3. ELIMINAÇÃO DE INFESTANTES

Serão progressivamente eliminadas todas as espécies infestantes existentes no terreno nomeadamente a *Acacia sp.* e o *Arundo donax*.

##### 4.4. AGRICULTURA E SILVO-PASTORÍCIA BIOLÓGICAS USANDO MÉTODOS TRADICIONAIS

Introdução de agricultura extensiva e silvo-pastorícia, instalando um olival de produção biológica e respetivo lagar, complementado com um rebanho de ovelhas de raça autóctone (saloia) que irá manter o prado sob o olival e cujo leite será usado para produção dos queijos tradicionais da Malveira da Serra, segundo métodos artesanais e instalando para isso uma queijaria.



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1474  
CASCAIS

#### 4.5. ARQUITETURA SUSTENTÁVEL



Exemplos de eco-arquitetura

Todas as construções a executar na quinta serão modelos de arquitetura sustentável, com recurso a energias naturais:

- Aproveitamento de água pluviais;
- Aproveitamento de energia solar;
- Reciclagem de águas de lavagem;
- Aproveitamento de energia eólica;
- Utilização de materiais tradicionais;
- Minimização das alterações ao perfil original do terreno;
- Acessos e estacionamento em pavimentos permeáveis.

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

Assim, os Projectos de Arquitectura a realizar para as construções propostas terão que respeitar a metodologia sustentável estabelecida, ou seja:

1. Captação de toda a água pluvial que acode à cobertura e seu armazenamento em cisternas subterrâneas;
2. Instalação de painéis solares em todas as coberturas;
3. Reutilização das águas de lavagem através da reciclagem das mesmas em mini ETARS;
4. Instalação de moinhos para aproveitamento da energia eólica, beneficiando da exposição aos ventos que o terreno usufrui;
5. Utilização de materiais tradicionais como a madeira, a pedra, a cortiça, a taipa, terracota e outros, de pegada ecológica mínima.

## 5. CONCLUSÃO

Pensamos estar a propor uma abordagem inovadora para intervenção num espaço de vocação agrícola ao criar uma quinta de produção biológica e transformação artesanal dos respetivos produtos, no qual os visitantes e habitantes podem participar, podendo constituir um modelo para mostrar às escolas do concelho.

Finalmente, julgamos que este modo sustentável de usar um terreno rural será mais favorável para o concelho de Cascais e para o PNSC do que uma área degradada de mato não autóctone onde progridem as infestantes como a *Acacia sp.* e o *Arundo donax*, onde os habitats da Rede Natura correspondentes não se encontram representados, onde aos poucos a erosão e o risco de incêndio vão aumentando.

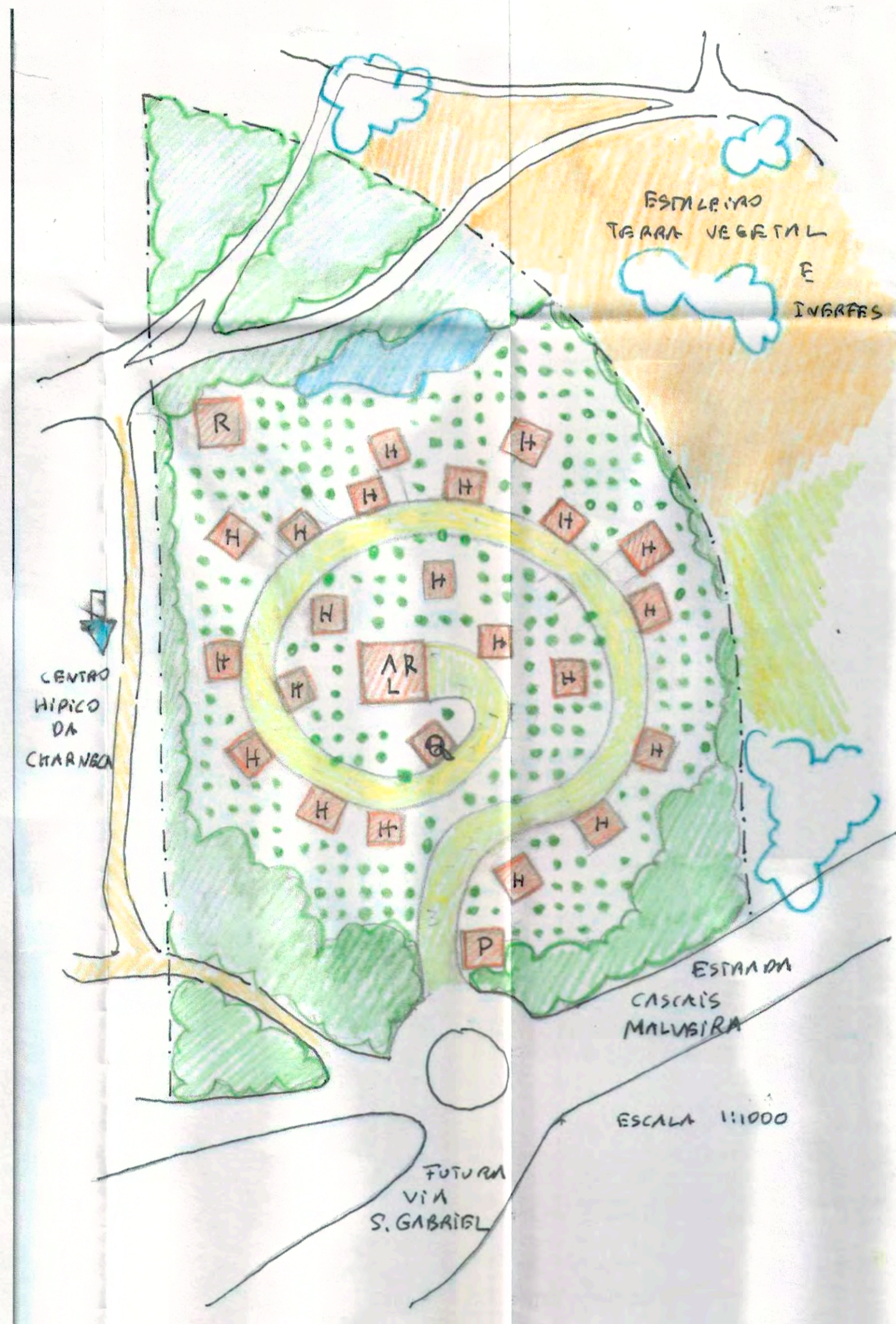
Por outro lado realiza com perfeição a transição entre o espaço urbano da Charneca e o espaço natural envolvente.

A Arquitecta Paisagista



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

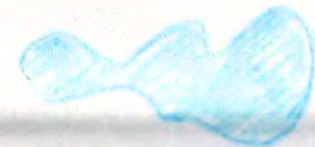
1478



ALDEIA DAS OLIVEIRAS  
TURISMO DE NATUREZA



Mata autóctone/ regeneração dos habitats 92A0pt3+6420



Lago artificializado



Olival com variedades nacionais bem adaptadas (262 oliveiras)



Coberto vegetal em degradação constituído por predomínio de *Pinus halapensis*



Estaleiro de terra vegetal e inertes



Construções modulares

Arquitetura sustentável

5350 m<sup>2</sup>



Pavimento permeável / Estacionamento

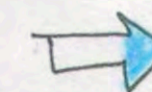
R - Redil de ovelhas + alfaias agrícolas

Q - Queijaria



Lagar, apoio, restaurante, bar

H - Habitação



Troço do caminho (Fátima - Santiago)



Caminhos existentes de terra batida

PROPOSTA PARA IMPLEMENTAÇÃO DE QUINTA DE AGRICULTURA BIOLÓGICA

Charneca - Cascais

REQUERENTE: BEL Lda

Plano Geral



2



Arq. Paisagista

DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:

BHJVV S.A - Plano Diretor Municipal-Participação Preventiva

<p>A R, p/s f. de dets.</p> <p><u>12.1.16</u></p> <p>VITOR SILVA, Arqº Pais. Director DPT</p> <p>C. DORT 2016/01/13</p> <p>Do Grupo de trabalho da Alteração do PDM, para os fins devidos.</p> <p> JOÃO ANTÓNIO PADUA, Arqº Enf.º do DPT</p> <p>O presente ref. foi juntado ao processo no ponto "Alteração do PDM 2015 - Ponto 2".</p> <p> 13. Jan. 2016</p>	
---	--

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1481



Aviso nº 13405/2015 e edital nº 393/2015

Alteração do PDM de Cascais

Período de participação preventiva

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS  
Assandamento Municipal

SW 80742  
E-DC/D/2015-263  
Registo n.º

Data: 8, 1, 2016

Assinatura: *Archievo*

Ex.mo. Presidente

Da Câmara Municipal de Cascais

BHJVV S.A com sede na Avenida Cáceres Monteiro, nº 10, 4º andar, Arquiparque II, Miraflores 1495-192 Algés, e Finchley Invest, LLC, com morada fiscal no Sítio do Burriquinho, lote 4, 2750-573 Cascais, ambas representadas pelo seu legal representante Bernardus Henri Johannes van Veggel, proprietárias respectivamente dos lotes 10 e 59 resultantes das licenças de operações de loteamento tituladas pelos Alvarás de Loteamento nº 358/80 e 646/84 no caso do lote 10 e nº 973 de 29 de Março de 1995 no caso do lote 59 (doravante conjuntamente designados "Lotes") localizados na Quinta da Marinha, face à alteração do PDM de Cascais com vista à transposição, entre outros, do conteúdo do Plano de ordenamento de Orla Costeira Sintra-Sado nos termos do disposto no nº 1 do artº 78º da lei nº 31/2014 de 30 de Maio, vem pelo presente exercer o seu direito de participação nos termos do artº 6º, 88º e 89º do Dec. Lei nº 80/2015 de 14 de Maio apresentando os pedidos de esclarecimento e sugestões aqui constantes, o que faz nos termos e pelos fundamentos seguintes:

Os Lotes enquadram-se urbanisticamente (i) na área de intervenção de um plano especial de ordenamento do território, a saber, o plano de ordenamento da Orla Costeira Sintra Sado, em específico em área cuja classificação do solo urbano se denomina de área de desenvolvimento singular, e (ii) abrangido pelo plano diretor municipal de Cascais inserido na categoria de uso de espaço denominada espaço residencial singular e turístico, conformes plantas de usos e condicionantes juntas como Doc 1.

Pela relevância que assume para a correta apreciação da presente exposição sumariamente passa-se a descrever, por ordem cronológica, os diversos atos administrativos e regulamentos administrativos em vigor à data da aquisição dos Lotes (01/02/2008 e 11/11/2000) e até à presente data:

Actos / Regulamentos Administrativos	Disposições ou normas relevantes
Alvará de licença de loteamento 358/80 e 646/84 (doravante a "licença de loteamento")	
Regulamento do Plano Diretor Municipal de Cascais publicado no DR I Série-B, a 19.06.1997 (o "RPDMC")	• O Pedido inseria-se na classe de espaço urbanizável de desenvolvimento singular e «corresponde a espaço destinado a desenvolvimentos de singularidade relevante e ainda a espaços já envolvidos em desenvolvimentos específicos e particularizados» (cfr. nº 1 do artº 44º RPDMC). Nestes espaços os usos e os parâmetros urbanísticos relevantes encontram-se definidos no nº 2 do artº 44º RPDMC, encontrando-se



11/02/2016

11/02/2016

11/02/2016

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1483  
CASCAIS

	<p>o Pedido em apreço inserido no espaço detalhadamente caracterizado no parágrafo 2.1. e denominado "espaço do empreendimento turístico e residencial da Quinta da Marinha (Guia S.A.)"<sup>1</sup></p>
Regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira (o "POCCS") Sintra-Sado publicado no DR I Série-B de 25.06.2003	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salienta-se o disposto no parágrafo 5 da Resolução de Conselho de Ministros o qual dispõe que «as alterações aos instrumentos de gestão territorial a que aludem os nº 3 e 4 decorrentes da entrada em vigor do POOC (...) serão efectuadas nos termos do artº 97º do decreto-lei nº 380/99 de 22 de Setembro, ou incorporadas na revisão do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (...)»</li> <li>• O artº 17º caracteriza a categoria de espaço de solo urbano designada "área de desenvolvimento singular" nos seguintes termos «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».</li> </ul>
Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (o "POPNSC") publicado no DR I Série-B de 08.01.2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A Resolução do conselho de ministros menciona que «o PNOPNSC foi desenvolvido numa convergência de objectivos relativamente à salvaguarda da orla costeira e do património natural, paisagístico e cultural em presença, em virtude de, na faixa litoral, se verificar uma sobreposição com o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado (POOC)».</li> <li>• o artº 41º quanto a articulação com os outros instrumentos de gestão territorial prevê o seguinte «em caso de conflito com o regime previsto noutros instrumentos de gestão territorial em vigor, prevalece o regime constante do presente plano especial de ordenamento do território».</li> <li>• importa atender ainda à seguinte referência feita no relatório deste plano «dada a proximidade temporal nas fases finais de elaboração do POOC e POPNSC e tendo presente que se trata de dois PEOT da responsabilidade da mesma tutela, houve uma assunção quase direta do normativo e do ordenamento propostos pelo POOC da zona correspondente do território do PNSC. Estes aspectos tinham aliás sido recentemente apreciados em sede de discussão pública, resultando natural que o POPNSC não introduz quaisquer alterações nem conduzirá a qualquer revogação desse POOC.»</li> </ul>
Aditamento ao Alvará de licença de loteamento nºs 358 e 646 (Quinta da Marinha) datado de 12.01.2007	A título de condicionamento à construção consta do Aditamento ao Alvará de Loteamento a seguinte previsão «as intervenções na zona abrangida pelo POOC-SS aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 86/2003 publicada no diário da república I

<sup>1</sup> Nos termos do parágrafo 2.1. do artº 44º o denominado espaço do empreendimento turístico e residencial da Quinta da Marinha (Guia S.A.) é caracterizado nos seguintes termos: "constitui uma área territorial situada a poente de Cascais, com cerca de 98 há., onde existe construído um campo de golfe com cerca de 34 há., e programados apartamentos turísticos envolvendo 4,40 há. de terreno, parte dos quais já construídos e com alturas máximas de fachada da ordem dos 10m, uma unidade hoteleira com altura máxima de fachada de 10m., para 500 camas, e afectando uma área de terreno da ordem dos 1,70 há., áreas residenciais para moradias unifamiliares com alturas máximas de fachadas de 7,5m, com lotes com área média de 1500 m2 e afectando uma área de terreno da ordem dos 30 há. (a maioria já construídos), aldeamentos turísticos para 520 camas, com alturas máximas de fachada de 6,5m e afectando uma área de terreno da ordem dos 11 há.(a maioria já construídos), uma instalação comercial e turística com altura máxima de fachada da ordem dos 10m. e afectando uma área de terreno da ordem dos 0,80 há., equipamento turístico/hoteleiro e de recreio afectando uma área de terreno da ordem dos 3,20 há. e com alturas máximas de fachada da ordem dos 10m., equipamento de serviços de apoio a residências, afectando uma área da ordem dos 0,80ha. e com alturas máximas de fachada de 7,5m e ainda uma área da ordem dos 12ha. destinada a sistemas viários e verdes de enquadramento e remates das áreas residenciais. O empreendimento respeitará o índice bruto de construção da ordem de 0,15, o previsto nos capítulos II, V e VI deste regulamento e as determinações da carta de condicionantes do PDM de Cascais."

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1485

	<p>série B de 25 de Junho de 2003, estão condicionadas ao seu prévio cumprimento, designadamente ao artº 17º, segundo o qual "Nestas áreas, sem prejuízo das licenças e autorizações já emitida, é proibida a emissão de licenças ou autorizações de novas construções bem como da ampliação das existentes".».</p>
<p>Reunião de Câmara nº 1091-2012 datada de <b>25.06.2012</b></p>	<p>A C.M.C. apreciou a questão de saber se poderia/poderá licenciar/admitir comunicações prévias de operações urbanísticas nesta área e em que condições, sob pena de violação do artigo 17º do POOC», conforme alínea f) descrita na proposta de reunião de Câmara nº 1091-2012 datada de <b>25.06.2012</b>, a qual se junta como <b>Doc. 2</b>.</p> <p>E da análise constante da proposta de reunião de Câmara resulta com toda a clareza que o Município pretende salvaguardar os direitos adquiridos e subjacentes às operações de loteamento existentes na Quinta da Marinha, contudo propõe que a Agência Portuguesa do Ambiente desencadeie o processo de suspensão do artº 17º do POOC Sintra-Sado.</p>
<p>Revisão do Plano Director Municipal aprovada pela Assembleia Municipal de Cascais a 25 de Junho de 2015 e publicitada pelos meios legais a 26 de Junho de 2016 (a "RPDMC de 2015")</p>	<p>Os Lotes integram a UOPG 5 cuja principal vocação é a consolidação dos eixos estratégicos, nomeadamente o de Cascais território com qualidade de vida urbana, e na concretização de tais objectivos estimular o turismo de qualidade na vertente de turismo residencial.</p>

Os Lotes inserem-se na(s) Licença(s) de operação de loteamento *supra* citada(a), a(s) qual(is) foram expressamente salvaguardadas pelo RPDMC conforme o comprova a caracterização dada à classe de espaço urbanizável de desenvolvimento singular como "espaços já envolvidos em desenvolvimentos específicos e particularizados". O mesmo é dizer que o RPDMC salvaguardou expressamente os direitos adquiridos e constantes da Licença de Loteamento antes da sua entrada em vigor, e incorporou-nos no próprio planeamento. E por sua vez, a RPDMC de 2015, após um longuíssimo período de preparação, torna a ponderar e a planear o território em apreço e caracteriza a área em apreço com o intuito de «*estimular o turismo de qualidade na vertente de turismo residencial.*»

Feito o enquadramento que se considera mais relevante para efeitos da presente reclamação, constata-se que a proposta de alteração do PDM de Cascais com vista à transposição entre outras do conteúdo do plano de ordenamento de Orla Costeira Sintra-Sado nos termos do disposto no nº 1 do artº 78º da lei nº 31/2014 de 30 de Maio, pretende



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1487

transpor o artº 17º do POOC (RCM nº 86/2003) com o exacto conteúdo que desde sempre teve.

E aqui chegamos à questão que preocupa verdadeiramente as reclamantes, quando se confronta com uma proposta de alteração do plano director municipal de Cascais *in casu* para incorporar um artigo susceptível de um entendimento do qual pode resultar uma limitação grave dos direitos conferidos aos particulares que adquiriram lotes na Quinta da Marinha.

Entendem as reclamantes que não se pode olvidar os antecedentes desta questão, dos quais se salienta: (i) a circunstância da Câmara Municipal de Cascais ter a 25 de Junho de 2012 apreciado «a questão de saber se poderia/poderá licenciar/admitir comunicações prévias de operações urbanísticas nesta área e em que condições, sob pena de violação do artigo 17º do POOC», e pretendendo manter inalteradas as operações de loteamento e salvaguardar os direitos adquiridos ao abrigo das mesmas, concluiu «que deveria 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; (ii) efectivamente o artº 17º do POOC Sintra Sado não veio a ser alterado nem nenhum acto foi praticado com vista a resolver o problema grave de diversos proprietários que, de boa fé, adquiriram lotes na perspectiva da edificação urbana e vêem-se confrontados com o risco sério de não poderem edificar sobre os mesmos porquanto as entidades públicas, por mera inércia, interpretam erroneamente a disposição do artigo 17º do POOC.

Constata-se que as entidades públicas que tutelam o ordenamento do território, nenhum acto praticaram, nomeadamente de suspensão da referida norma, e eis que ainda pretendem transpor tal norma com o mesmo conteúdo que desde sempre teve, com a agravante que conhecem perfeitamente o erro grave em que desde sempre actuam e persistem na mesma conduta de, por mera inércia, não praticar qualquer acto que vise resolver o problema dos particulares.

Passando para a análise em detalhe das questões enunciadas:

#### **I – quanto ao erro jurídico de interpretação do artigo 17º do POOC**

Cabe agora analisar o instrumento de planeamento vinculativo para os particulares e que incide sobre os Lotes – o POOCSS – em específico quanto (i) à aplicação das normas de planeamento territorial no tempo e (ii) à classificação do solo.

Decompondo a disposição constante do artº 17º do POOCSS referente às áreas de desenvolvimento singular «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», infere-se (i) que há uma opção clara no sentido da salvaguarda dos direitos constituídos e adquiridos constantes das “licenças e autorizações já emitidas”, numa clara manifestação do princípio da garantia da existência ou da manutenção, e em linha com o princípio geral que a “validade das licenças (...) depende da sua conformidade com as normas legais e regulamentes aplicáveis em vigor à data da sua prática” (cfr. artº 67º



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1489



do R.J.U.E.), (ii) quanto ao demais vale o princípio geral que os instrumentos de planeamento, *in casu*, produzem efeitos apenas para o futuro.

Ora, qualquer apreciação em sentido distinto é uma interpretação, com o devido respeito, errónea, da locução «*é proibida a emissão de licença ou autorização de novas construções, bem como de ampliação das existentes*».

Da aplicação das normas urbanísticas no tempo somente pode resultar (i) que tais normas expressamente salvaguadem os direitos adquiridos, ou (ii) que determinem a caducidade dos direitos adquiridos, ou ainda (iii) que nada determine, caso em que vale a regra geral segundo a qual as normas dos planos apenas produzem efeitos para o futuro (cfr. Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves, Dulce Lopes e Fernanda Maças em anotação ao artº 67º do RJUE<sup>2</sup>).

Enquadrando estas premissas na análise da referida locução, e, em coerência enquadrar a mesma no princípio da proteção do existente e salvaguarda dos direitos constituídos expresso na primeira parte da previsão regulamentar em apreço, somente se pode entender que tal locução visa prever efeitos para o futuro, e com o seguinte conteúdo, proibição de “novas construções” e de “ampliação das construções existentes”.

Esta previsão para o futuro, interpretada nestes termos, não colide com os direitos salvuardados pelas licenças já emitidas. O mesmo é dizer que na área abrangida pelo POOCSS, cujos direitos construtivos não se encontrem expressos em licença ou autorização não serão admitidas novas construções.

Não se pode é admitir uma tese interpretativa no sentido da locução «*é proibida a emissão de licença ou autorização de novas construções, bem como de ampliação das existentes*» na linha unicamente da licença ou autorização de construção ou de utilização como único direito adquirido salvuardado pelo POOCSS.

Uma interpretação nesse sentido não procede pois ignoraria, infundadamente a posição jurídica dos titulares de lotes destinados a construção urbana provenientes de licença de loteamento; significaria que tais titulares de lotes que ainda não houvessem executado qualquer obra de construção à data da entrada em vigor do POOCSS se viriam desde 2003 coarctados do direito a executar qualquer edificação; implicaria que desde 2003 que não poderia ser executada qualquer nova obra em zona de desenvolvimento singular.

Ora, tal efeito jurídico de caducidade (parcial) das Licenças de Loteamento somente poderia ter ocorrido se nesse sentido tivesse sido expressamente deliberado pela Edilidade, o que aliás implicaria uma obrigação de indemnização a atribuir aos lesados. E claramente tal correspondente à vontade do Município tanto que em 2012 reitera que pretende manter as licenças de operações de loteamento constituídas e válidas à data da entrada em vigor do POOCSS.

<sup>2</sup> Regime Jurídico de Urbanização e Edificação Comentado, Almedina, 2011, p.498



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

Esclarece-se ainda que o vocábulo “licença” deve ser tido por referência ao artº 26º RJUE no sentido de ser tido como a deliberação final de deferimento do pedido de realização da operação pretendida pelo requerente, caracterizada por Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves, Dulce Lopes e Fernanda Maças<sup>3</sup>, como «*um verdadeiro acto administrativo que remove o limite legal ao exercício do direito de concretizar a operação urbanística e que define as condições de exercício do mesmo ou, se preferirmos, aquele que confere ao promotor o direito a realizar a operação urbanística pretendida*».

Nem cabe retirar qualquer sentido útil ao facto do aditamento à Licença de Loteamento espelhar o disposto no artº 17º POOCSS, porquanto tal acto administrativo só teria um efeito jurídico relevante, nomeadamente para efeitos do disposto no artº 48º RJUE, se e quando visasse alterar a Licença de Loteamento, e daí resultassem danos que originariam uma obrigação de indemnizar. Ora, a mera reprodução textual da disposição regulamentar não incorpora de *per si* uma alteração à Licença de Loteamento.

**II – quanto à apreciação da questão em apreço pela C.M.C. tomada mediante deliberação da Câmara Municipal a 25 de Junho de 2012 destinada a apreciar «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»**

Da análise da proposta de reunião de Câmara resulta com toda a clareza que o Município pretende salvaguardar os direitos adquiridos e subjacentes às licenças de operações de loteamento existentes na Quinta da Marinha conforme resulta da proposta de reunião de Câmara com o seguinte conteúdo:

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

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

<sup>3</sup> Regime Jurídico de Urbanização e Edificação Comentado, Almedina, 2011, p.325





1493

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.»

Note-se que a deliberação de Câmara é tomada com aprovação e uma única abstenção.

— • —

Salienta-se que as reclamantes correm o sério risco de terem prejuízos que à data já ascendem a cerca de 6 milhões de euros, e como tal impõe-se que sejam prestados os esclarecimentos abaixo solicitados e ou atendida à sugestão *in fine* apresentada, porquanto a inclusão da norma em apreço se não fôr correctamente interpretada põe seriamente em causa os legítimos direitos das reclamantes.

Pretende-se que seja prestado o devido e fundamentado esclarecimento acerca do seguinte:

1) qual a interpretação jurídica actual respeitante ao artº 17º do POOCSS referente às áreas de desenvolvimento singular com o seguinte conteúdo «*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*»;

2) tomando por referência o entendimento expresso pela CMC na decisão tomada a 25 de Junho de 2012 se pode ser entendido que a transposição do artº 17º do POOCSS com o mesmo conteúdo desta feita para o Plano Director Municipal de Cascais tem subjacente uma nova interpretação jurídica acerca da norma, em sentido consentâneo com a posição assumida na deliberação tomada a 25 de Junho de 2012;

A admitir que o mesmo executivo que tomou uma deliberação em 2012 expressando um sentido e posição jurídica acerca da problemática *sub judice*, volvidos 3 anos sobre tal posição com a inclusão da norma em apreço na proposta de Plano Director Municipal não pretende perpetuar o problema de lesão dos direitos dos particulares, exige-se que sejam esclarecidas as questões *supra* referidas cuja resposta expressa se impõe legalmente porquanto está em causa a lesão do direito de edificação urbana o qual é, inegavelmente numa operação de loteamento, inerente ao direito de propriedade, porquanto os signatários adquiriram lotes para construção urbana, e não um simples prédio urbano.

Alternativamente e atendendo às diversas interpretações jurídicas, ainda que erróneas, que a análise deste artigo pode suscitar consoante a entidade pública que haja que se pronunciar sobre os Lotes abrangidos pelo POOCSS, apresenta-se a sugestão da norma em apreço NÃO ser transposta para o Plano Director Municipal de Cascais, o que aliás é inteiramente consentâneo com a vontade expressa pela Câmara Municipal de Cascais em 2012 ao decidir no sentido da mesma norma ser suspensa.



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

E.D.



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS



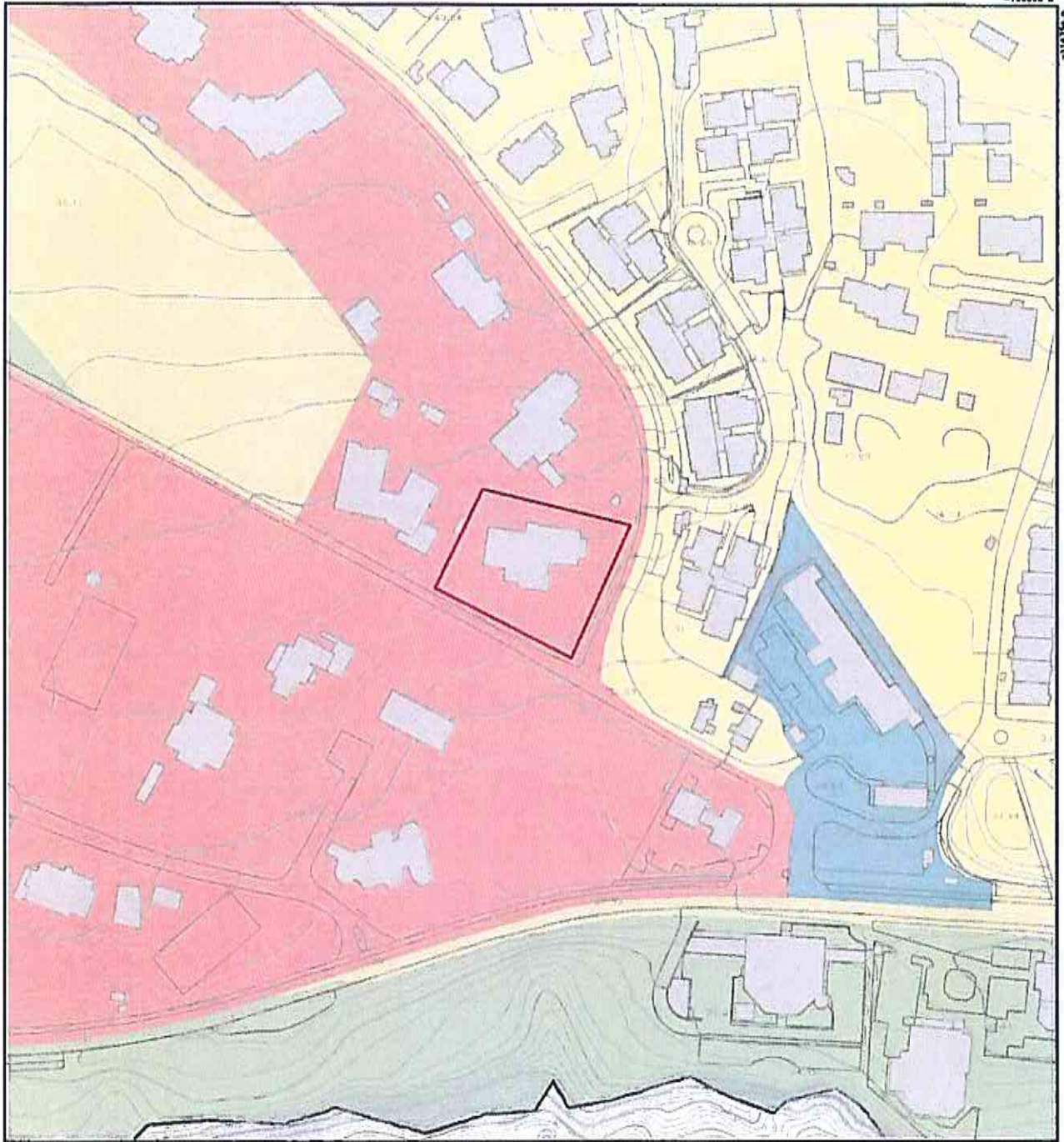
CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS



-116820 m

-107210 m

### Ordenamento e Qualificação

- |   |  |
|---|--|
|  Espaço Residencial                      |  Espaço Verde de Recreio e Produção |
|  Espaço Residencial Singular e Turístico |  Espaço de Infraestruturas          |
|  Espaço Verde de Proteção e Conservação  |  |

Verde hierárquico - não admitir consulta em outros pormenores.  
Cartografia no sistema de referência PT-TM06/ETRS89



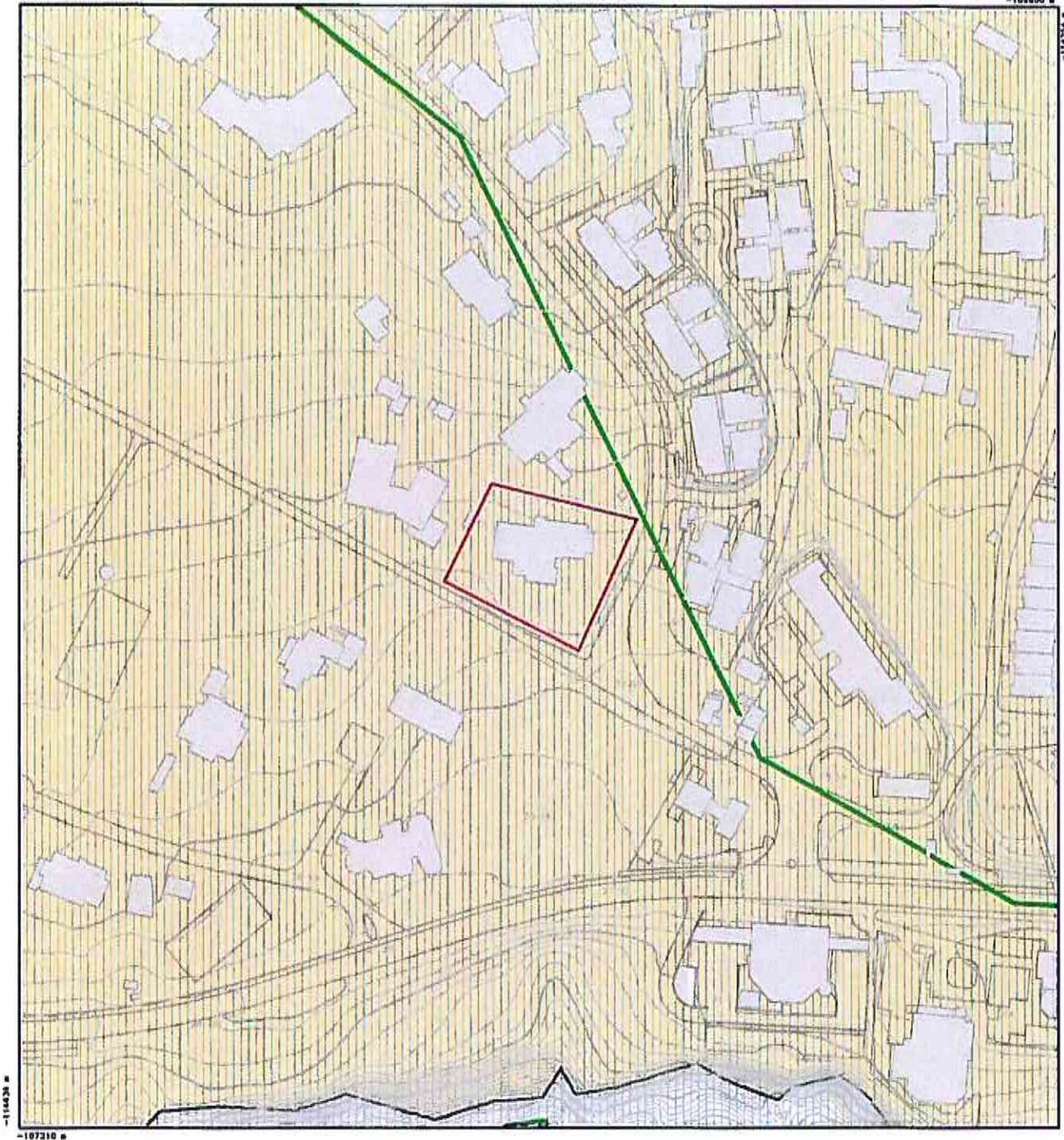
Folha 3/7

Data 08/01/2016




CÂMARA MUNICIPAL  
**RECEBIMOS**  
29 FEV. 2016  
1500  
CASCAIS





CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

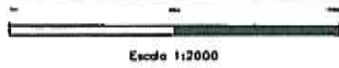


### Ordenamento Planos

-  Plano da Bacia Hidrográfica do Tejo
-  PROFAML
-  PROTAML

-  Parque Natural Sintra-Cascais
-  Poço Sintra-Sado

Verdade Irrealidade - Não obedecer sempre aos planos públicos.  
Cartografia no sistema de referências PT-TM06/ETRS89



3/7 Data 08/01/2010

CÂMARA MUNICIPAL

**REQUISIÇÃO**

29 FEV. 2016

1502

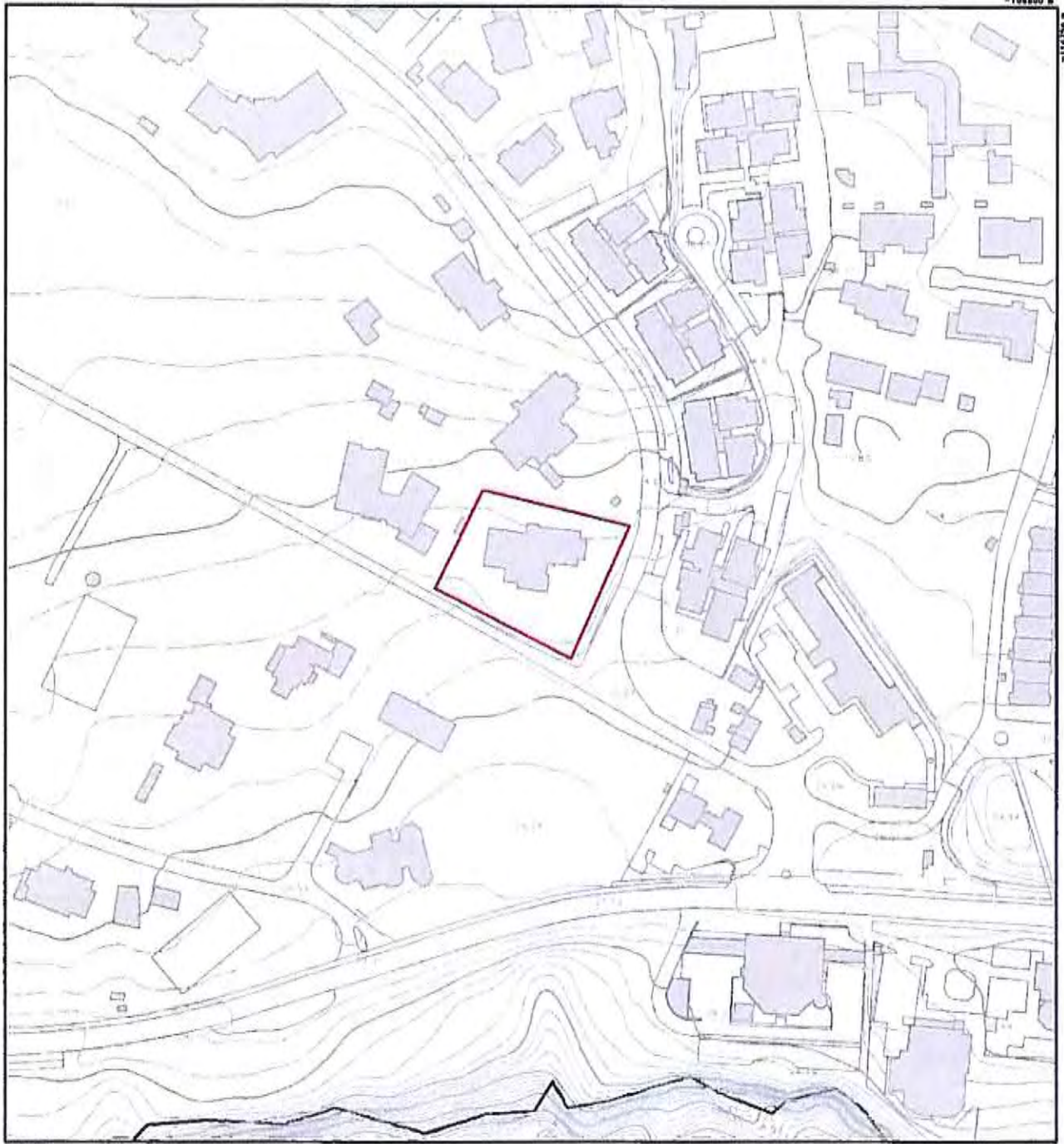
CASCAIS

10



10

10

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1503  
CASCAIS



### Ordenamento Aeronautico

-  Limite Aerodromo - Zona 4 - Proteção de Atividades com aves e controlo da avifauna
-  Limite Aerodromo - Zona 1D - proteção de luzes passivas de interferir com a segurança da voo da aeronave



Verste informações - Não substitui consulta aos planos públicos.  
Cartógrafo no âmbito de referência PT-11404/ETB188



Folha 4/7 Data 08/01/2016

CÂMARA MUNICIPAL

**RECEBIMOS**

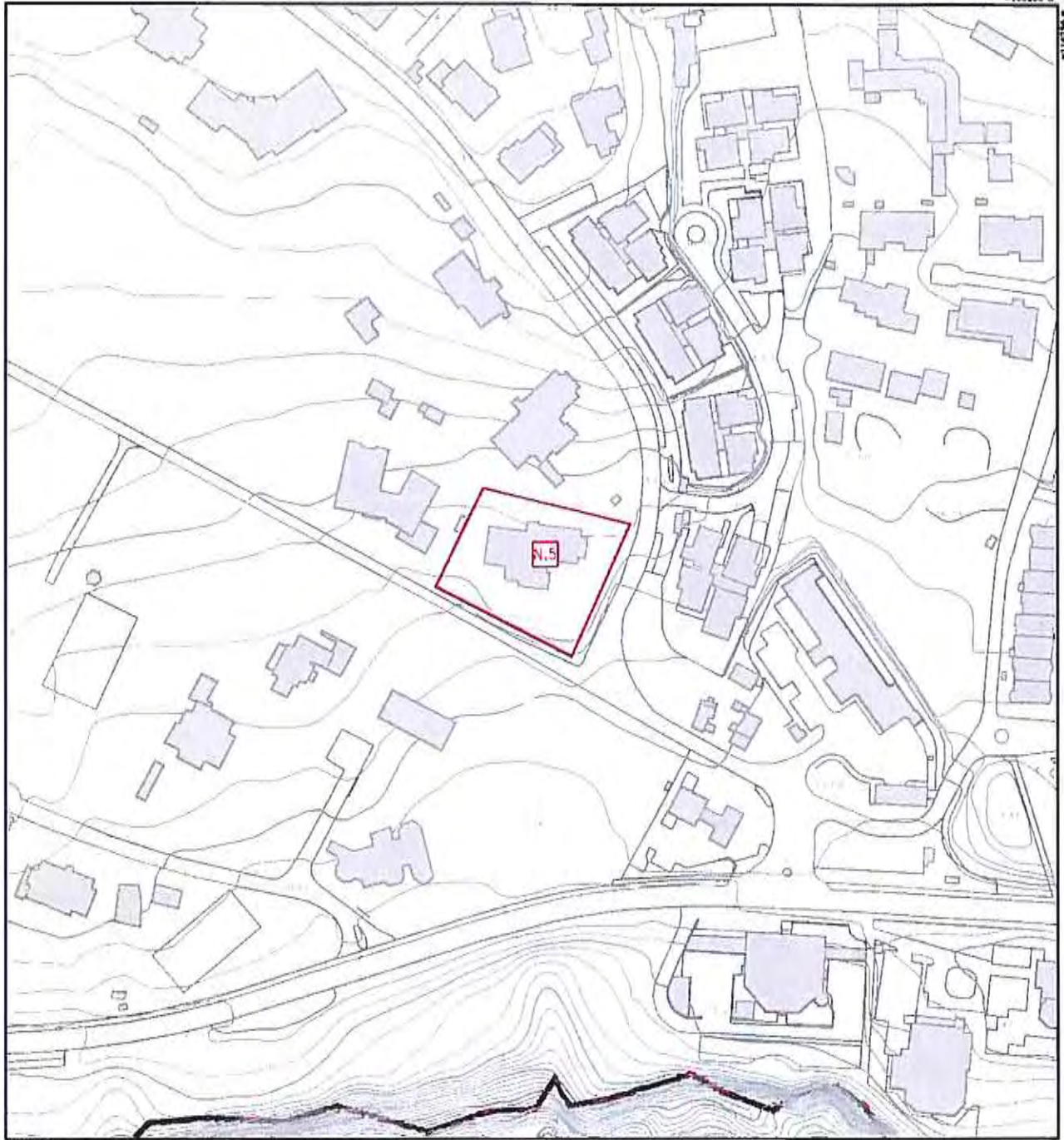
29 FEV. 2016

1504

CASCAIS







-104820 m

-107210 m

### Ordenamento UOPG



Verde Interiores - this symbol is used on other plans.  
Cartografia no sistema de referências PT-TM06/ETRS89



Escala 1:2000

Folha

5/7

Data 06/01/2016

CÂMARA MUNICIPAL

RECEBIMOS  
29 FEV. 2016  
1506

CASCAIS



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1507



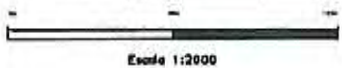
-110620 m  
-107210 m

### 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



Verdade Irrefragável - Não subútila servitú nas águas públicas.  
Cartografia de natureza de referência PT-TU04/ETR009



Escala 1:2000

Folha

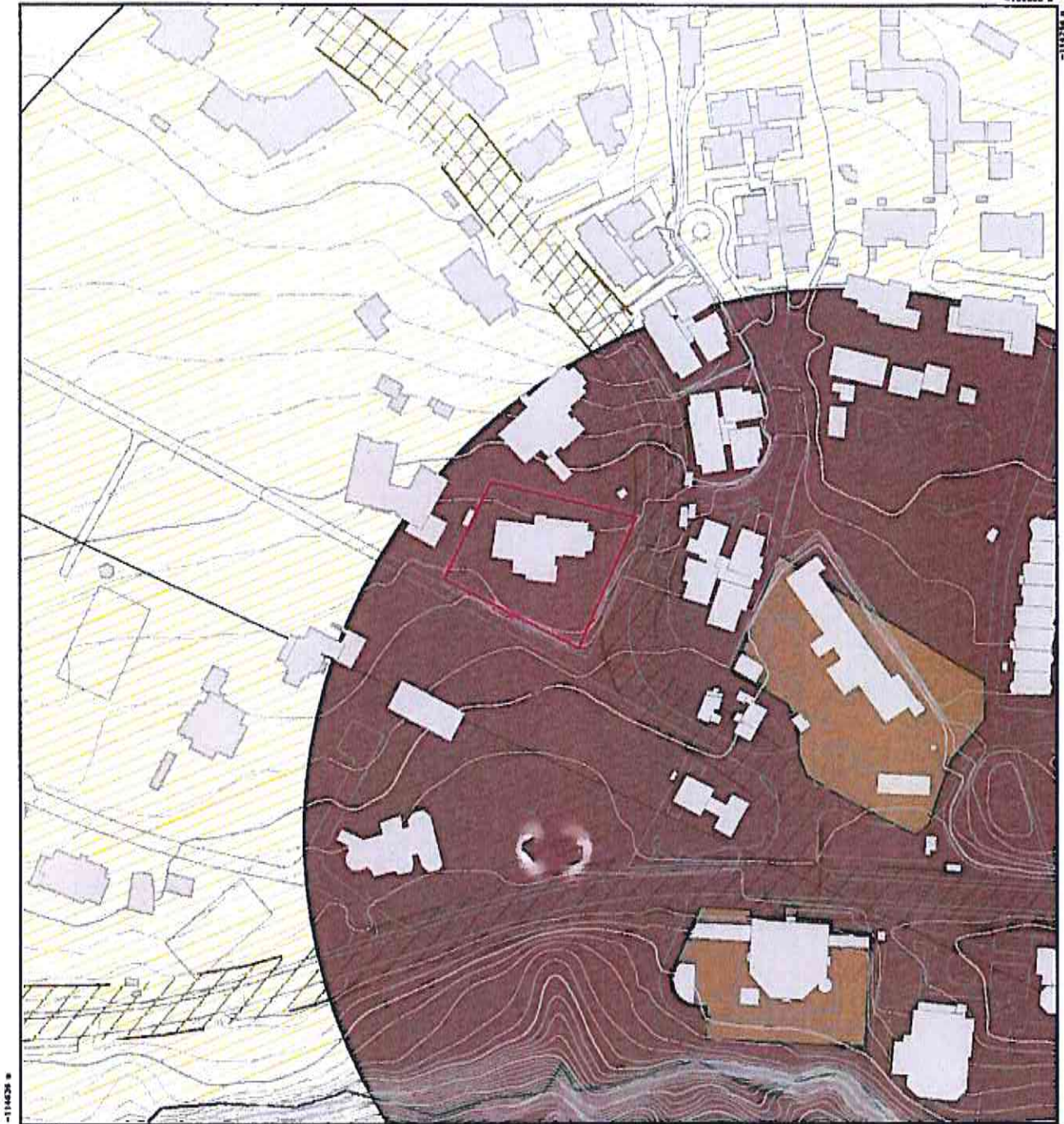
6/7

Data 06/01/2016

CÂMARA MUNICIPAL  
**RECEBIMOS**  
29 FEV. 2016  
1508  
CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS






1509



114628

107210

### Infraestruturas

-  Limite Drenagem de Águas Residuais - Designação da Infraestrutura: Estação de tratamento de águas residuais
-  Limite Drenagem de Águas Residuais - Designação da Infraestrutura: Estação elevatória
-  Limite Drenagem de Águas Residuais - Designação da Infraestrutura: Zona de proteção ao coletor e/ou ao interceptor
-  Limite Faróis e Farolins - Serviço geral a farol
-  Limite Faróis e Farolins - Serviço do enfilamento do barra norte

Versão Interativa - Não substitui consulta em sistemas públicos.  
Cartografia no sistema de referências PT-TM06/ETRS89



Escala 1:2000

Folha 777

Data 08/01/2016



1510

10

10

10

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1511  
CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1512

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1513



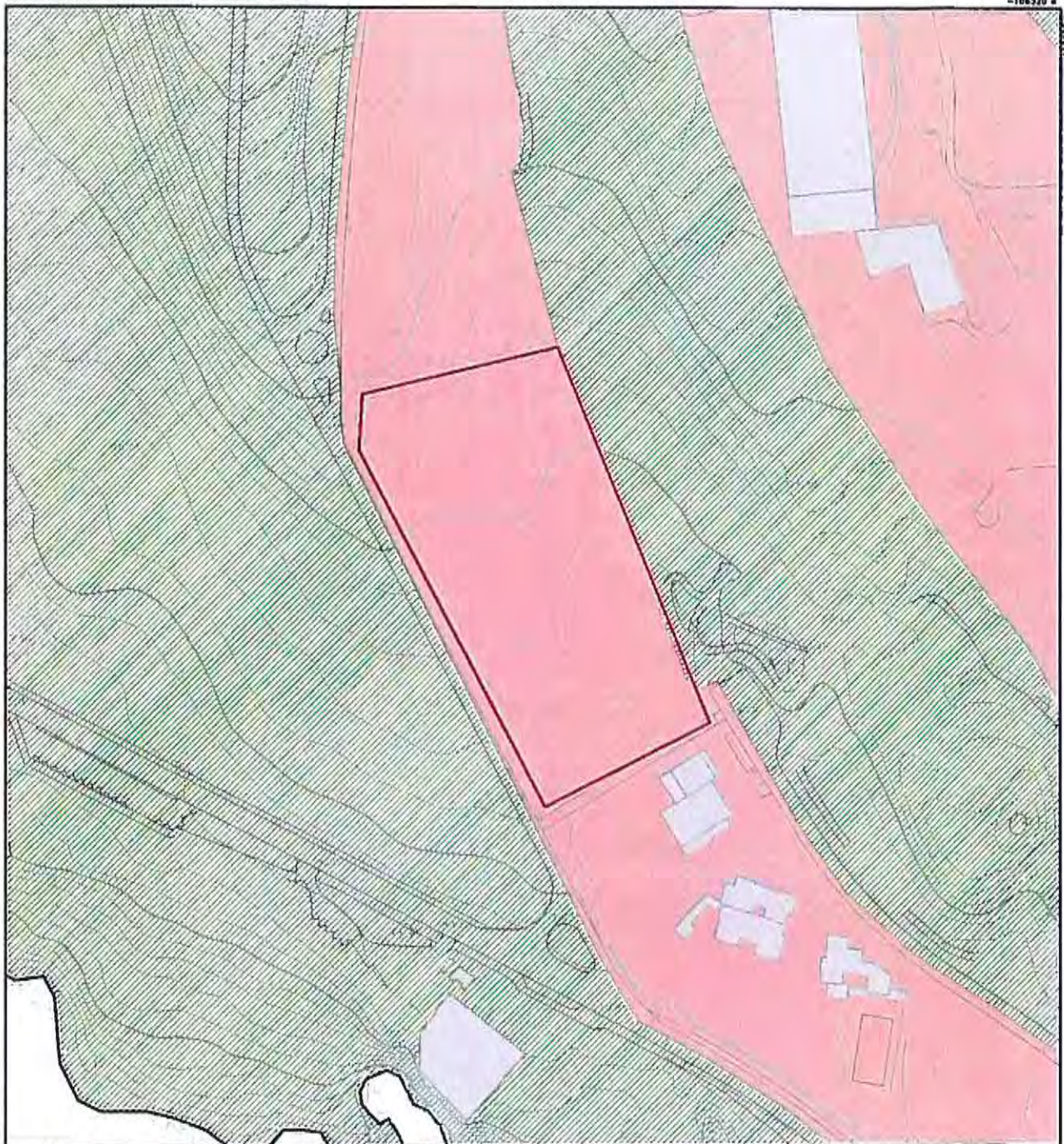
**CASCAIS**

**CÂMARA MUNICIPAL**

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**





CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS



-111300 m

-104720 m

### Ordenamento Qualificação

-  Espaço Natural nível 1
-  Espaço Residencial Singular e Turístico



Verde informação - Não substitui o texto das condições públicas.  
Cartógrafo no âmbito de referência PT-T206/ETB288



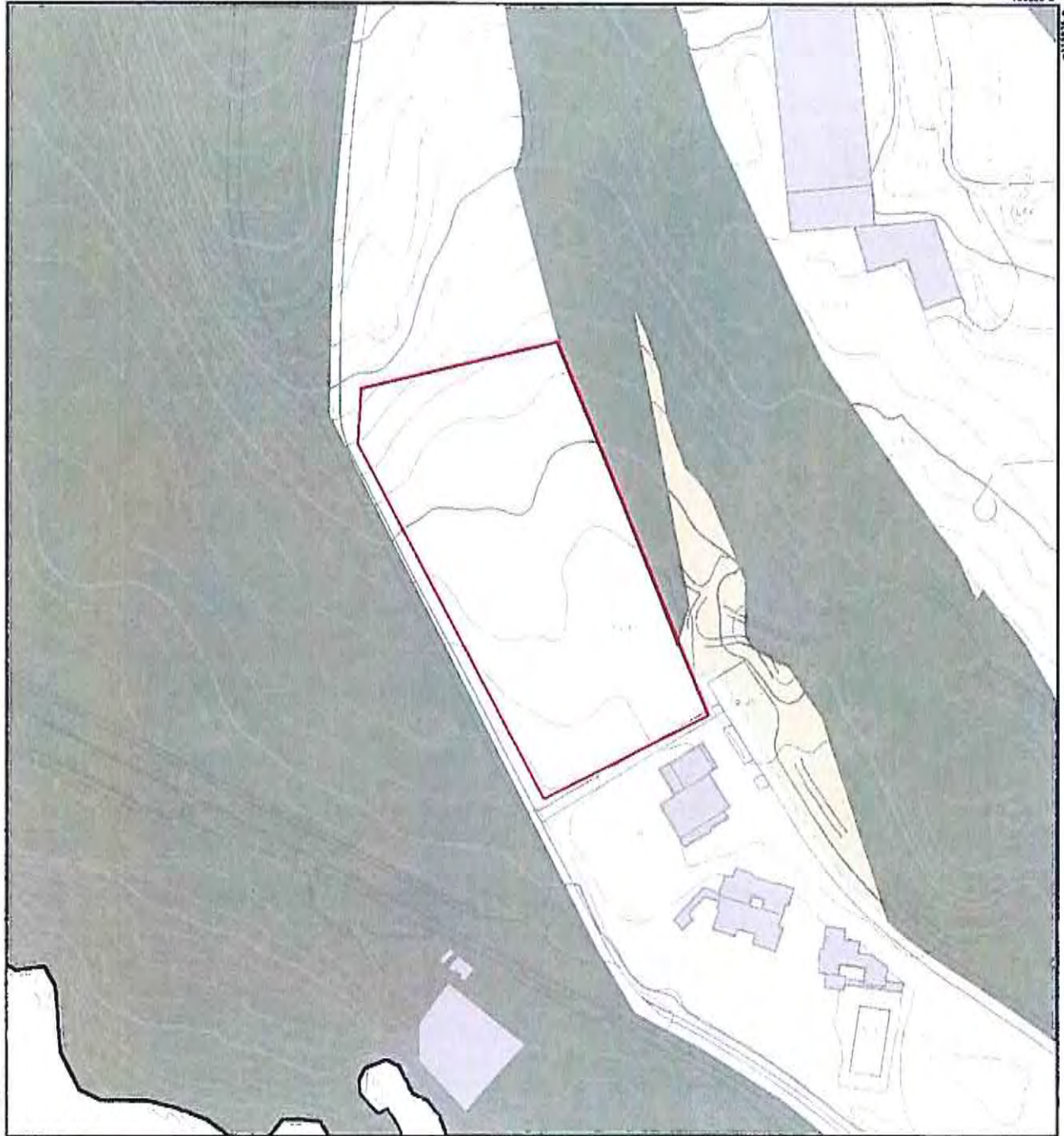
Escala 1:2000

Folha 5/13

Data 09/01/2016

CÂMARA MUNICIPAL  
**REUNIÃO**  
29 FEV. 2016  
1516  
CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS



-115300 m

-106720 m

## Ordenamento Estrutura Ecológica



Limite Estrutura Municipal – Estrutura Ecológica Fundamental

Limite Estrutura Municipal – Estrutura Ecológica Complementar



Verdade Escala: 1:10000 - Não substitui consulta aos planos públicos.  
Cartografia no sistema de referência PT-TM06/ETRS89



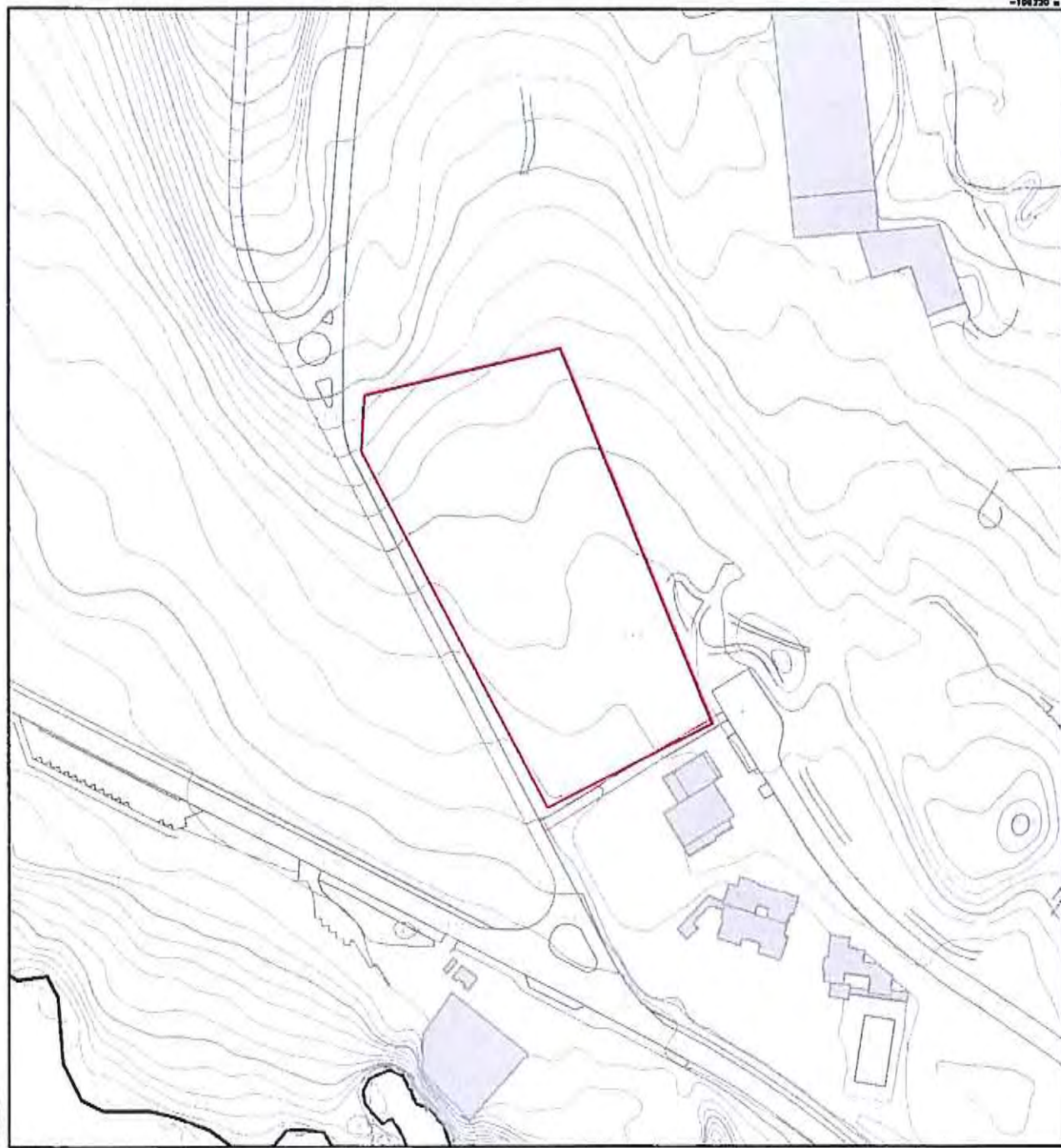
Escala 1:2000

Folha 3/12


Data 05/01/2016



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS



## Ordenamento Estrutura Ecológica

 Limite Estrutura Metropolitana - Áreas Estruturantes Primárias



Verdade hidrográfica - este símbolo aparece em planos públicos.  
Cartografia de escala de referência PT-73204/ET0289



Folha 5/12 Data 05/01/2016

CÂMARA MUNICIPAL

**REQUISIÇÃO**

29 FEV. 2016

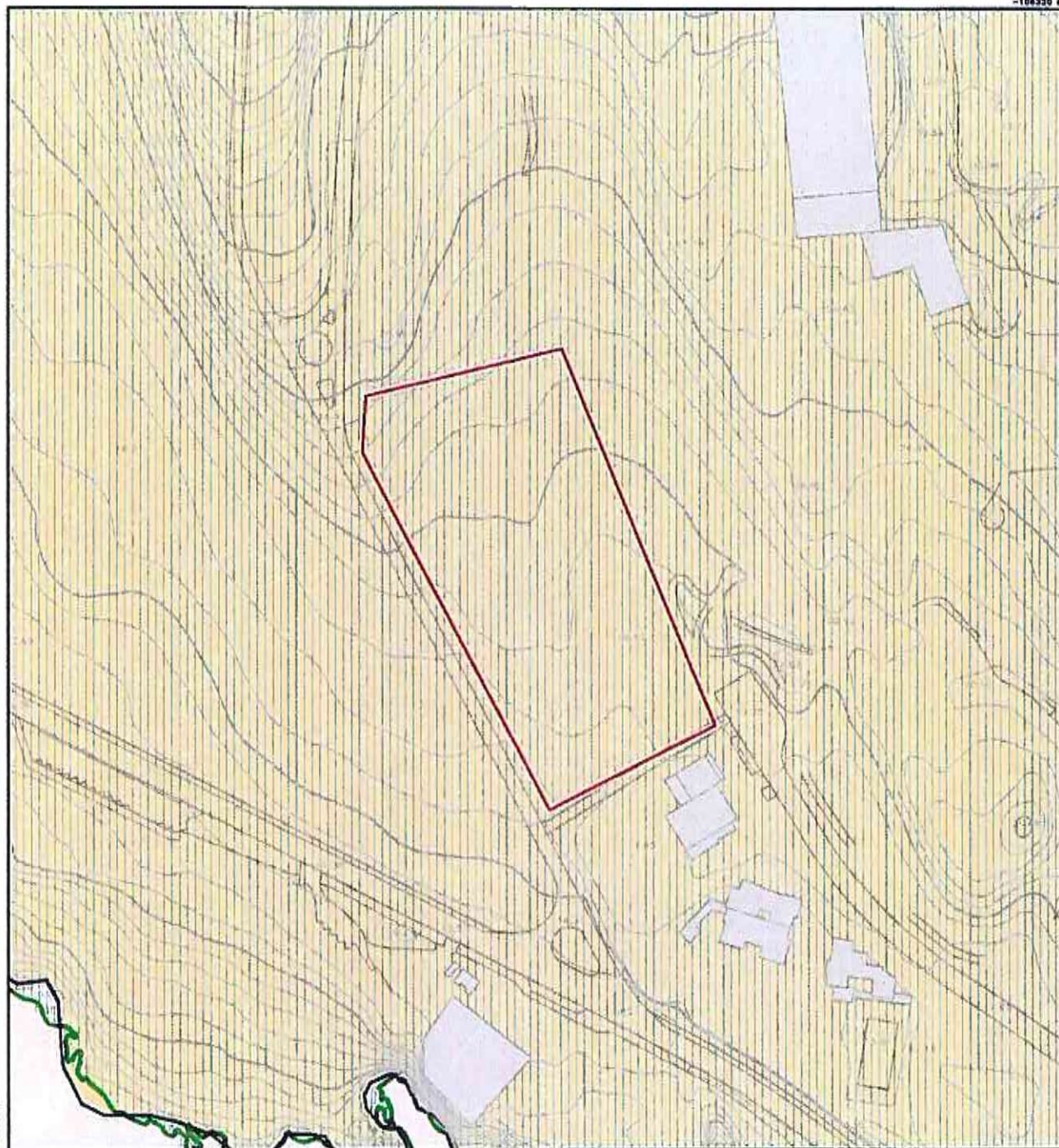
1520

CASCAIS



1521










-115200 m

-108730 m

### Ordenamento Planos

-  Plano da Bacia Hidrografica do Tejo
-  PROFAML
-  PROTAML

-  Parque Natural Sintra Cascais
-  Poço Sintra-Sado



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



Escala 1:2000

Folha 3/12

Data 06/01/2016

CÂMARA MUNICIPAL

**REQUISIÇÃO**

29 FEV. 2016

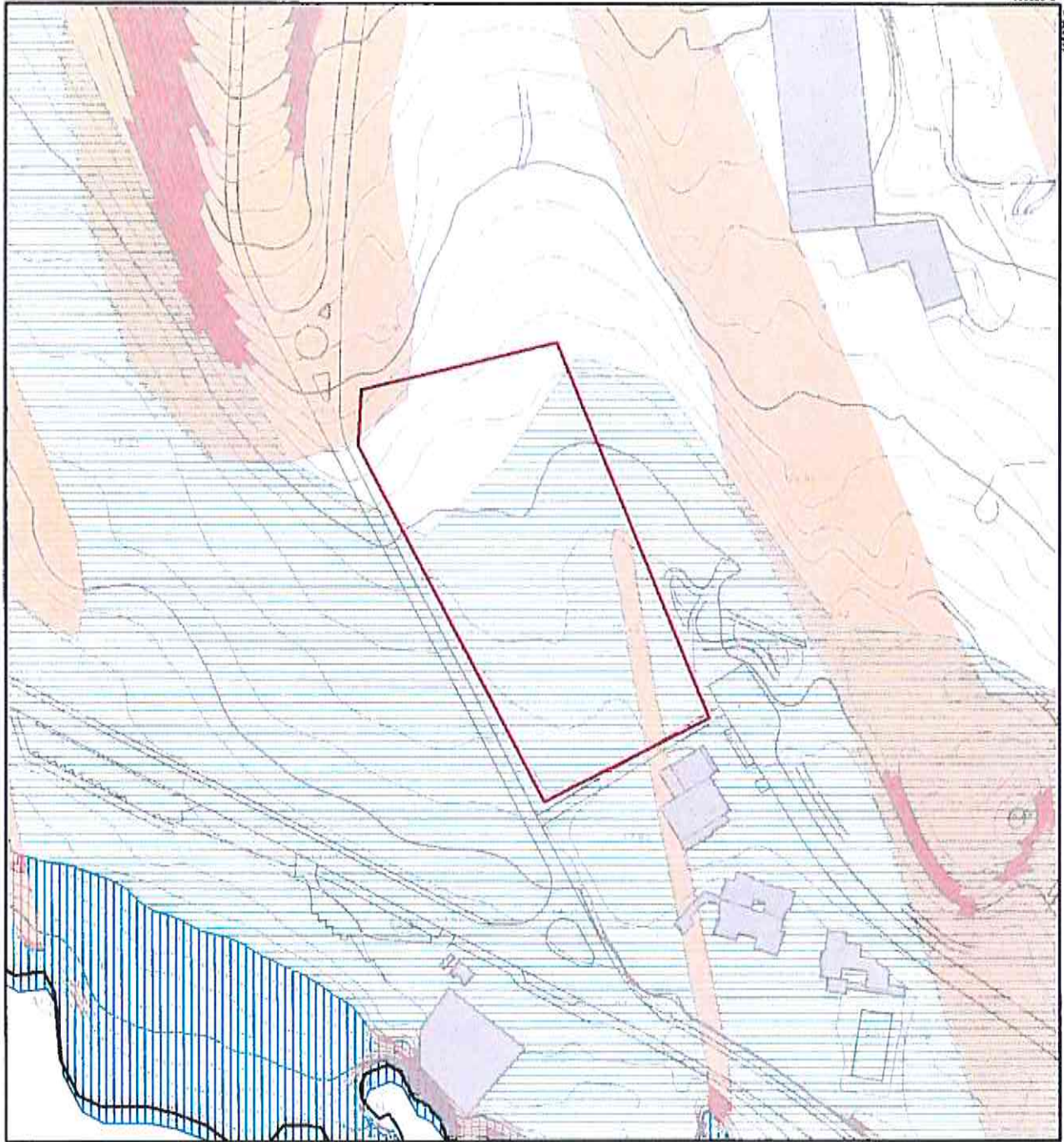
1522

CASCAIS

( )

( )





CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1523  
CASCAIS



-118300 m

-108720 m

### Ordenamento Suscetibilidade

-  Limite Sismo - Grau de Suscetibilidade: Suscetibilidade elevada
-  Limite Sismo - Grau de Suscetibilidade: Suscetibilidade moderada
-  Limite Tsunami - Grau de Suscetibilidade: Suscetibilidade elevada
-  Limite Tsunami - Grau de Suscetibilidade: Suscetibilidade moderada

Verdade Informática - Não admita cópia ou difusão pública.  
Cartografia no sistema de referência PT-TM04/ETRS89



Folha 07/12 Data 08/01/2016

CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO

29 FEV. 2016

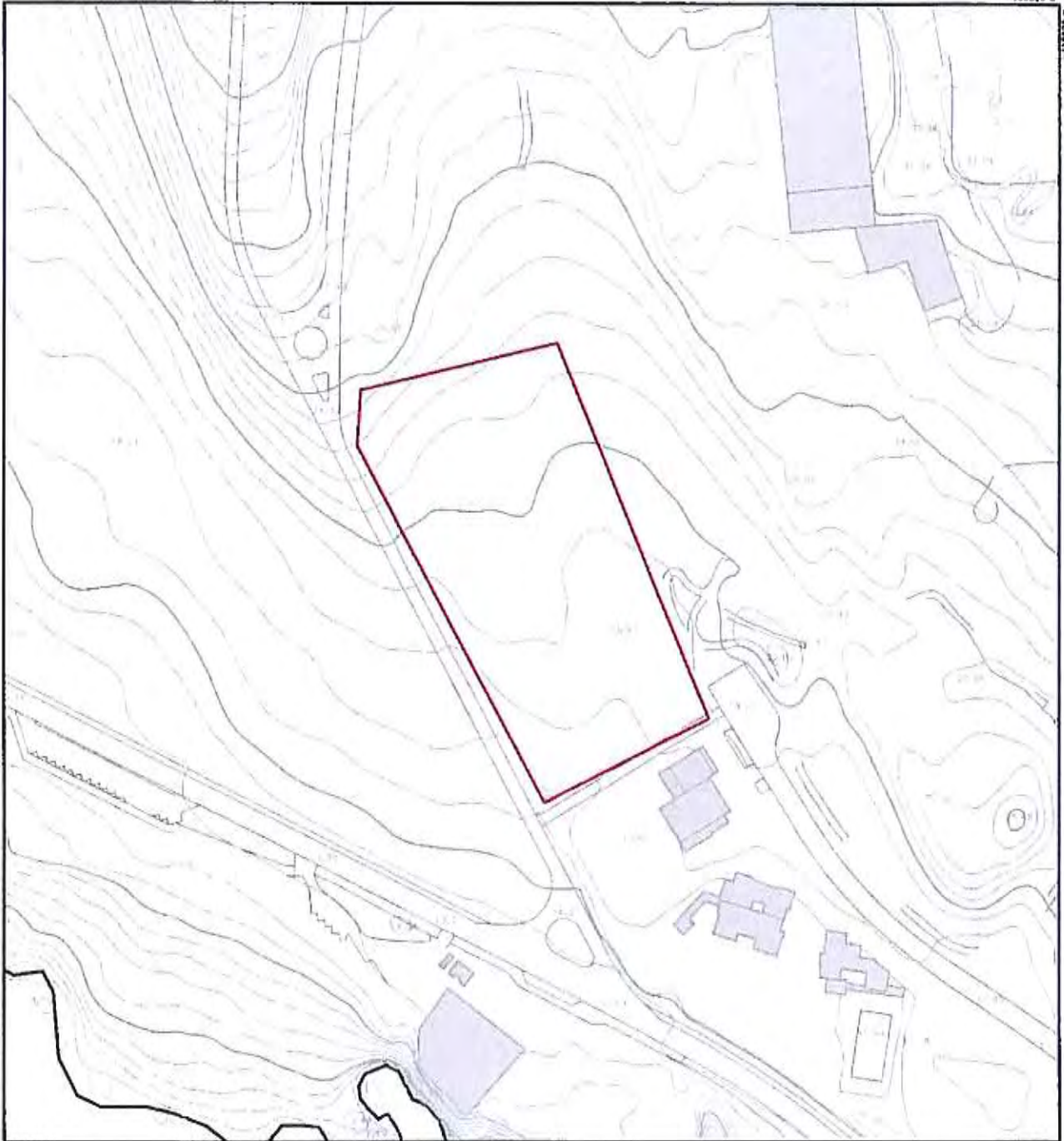
1524

CASCAIS

4  
5  
6

7

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS



-116320 m

-106720 m

### Ordenamento Aeronáutico



Limite Aerodromo - Zona A - Proteção de Alvoiza'es com avo'es e controlo da aviação

Limite Aerodromo - Zona 10 - proteção da luzes passivas da interferir com a segurança da vo'o da aeronave



Verdade Informativa - Não constitui consulta ou diploma público.  
Cartógrafo no âmbito de referência PT-TM04/CTR348



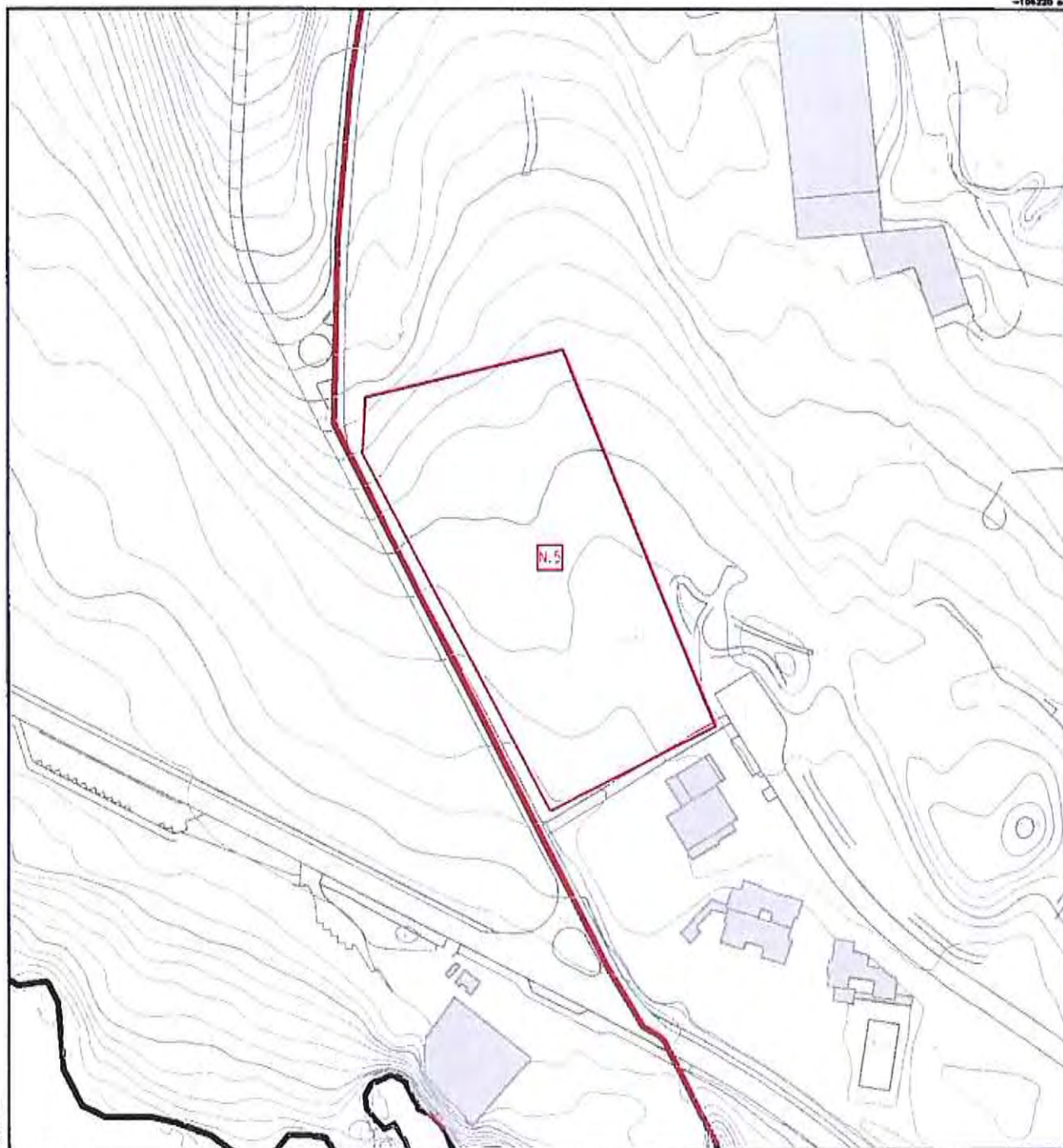
Escala 1:2000

Folha 7/13

Data 08/01/2016

CÂMARA MUNICIPAL  
**REQUISIÇÃO**  
29 FEV. 2016  
1526  
CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS



### Ordenamento UOPG



Verdade informada - Não coberta nem/ou em áreas públicas.  
Cartografia no sistema de referência PT-TM06/ETM09



Foto: 8/13 Data: 06/01/2016

CÂMARA MUNICIPAL

**REUNIÃO**

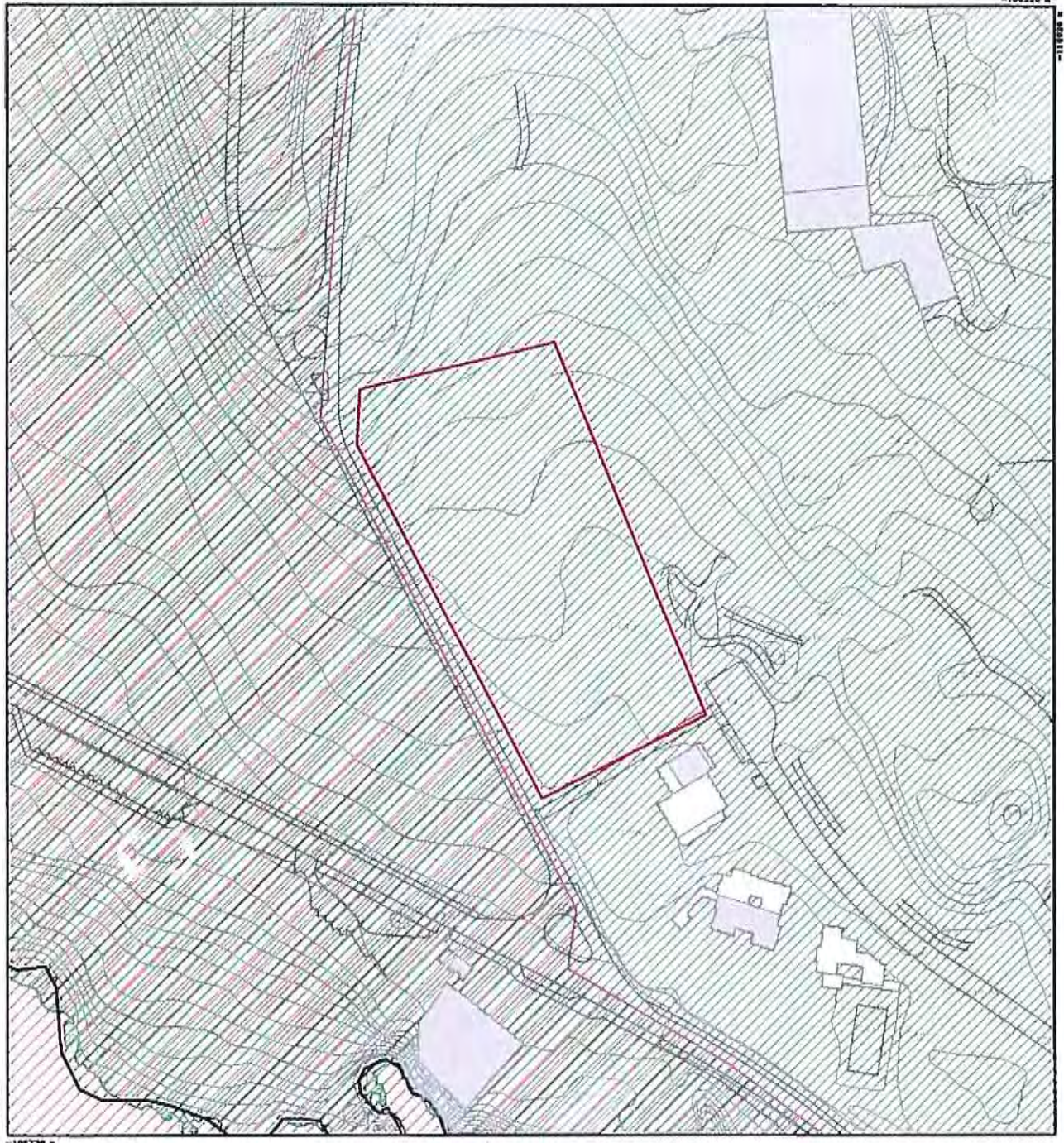
29 FEV. 2016

1528



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
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



Verste informações - Para saber mais consulte os serviços públicos.  
Cartografia no sistema de referência PT-TM06/CTRS89



Escala 1:2000

Folha

B/12

Data 06/01/2016

CÂMARA MUNICIPAL  
**RECEBIMOS**  
29 FEV. 2016  
1530  
CASCAIS

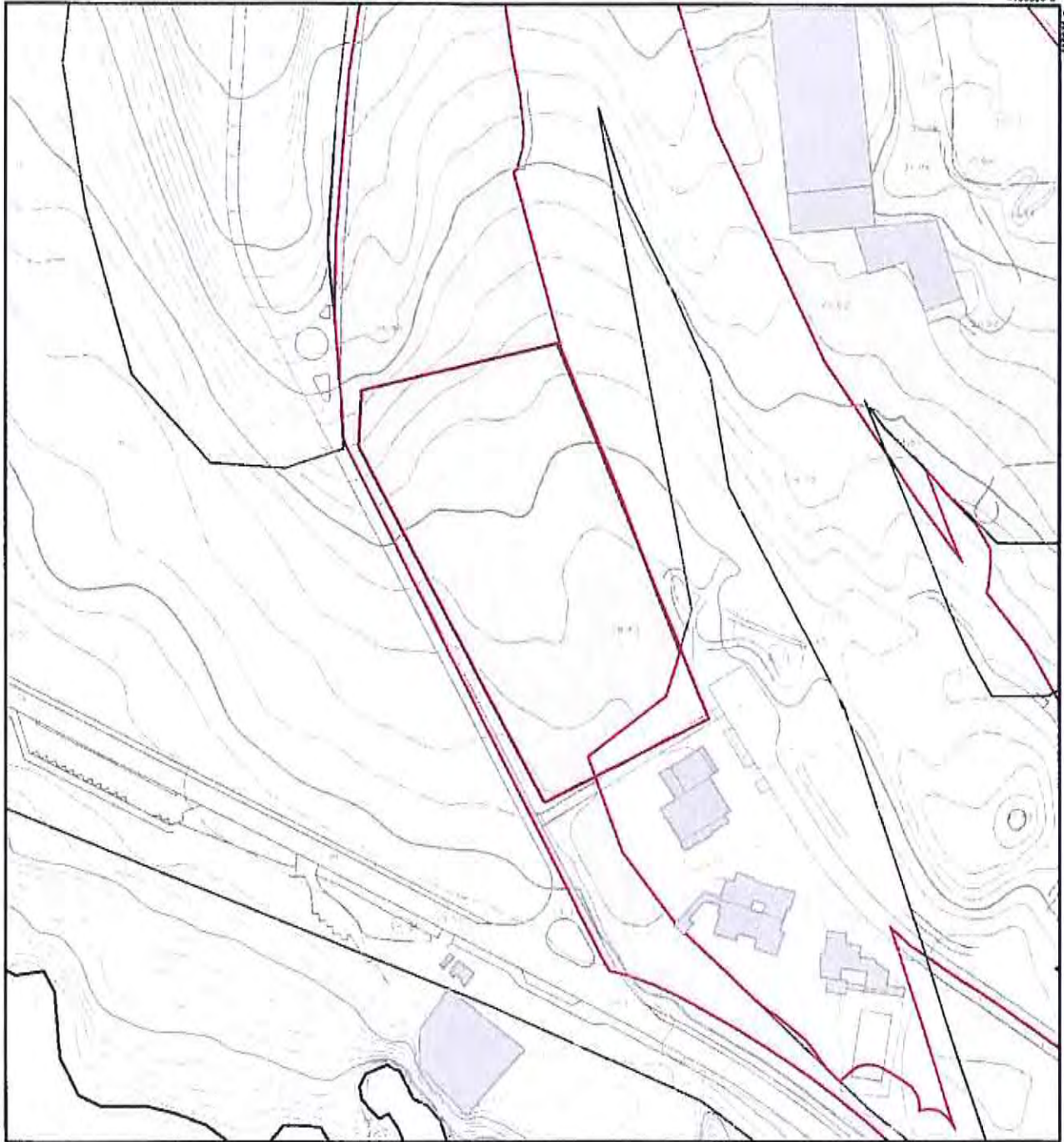
13

14

(1)

(1)

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1531  
CASCAIS



-116200 m

-106720 m

### REN – Reserva Ecológica Nacional



Dunas costeiras



Área de exclusão da REN

Verão Informativa - Não substitui consulta aos órgãos públicos.  
Cartografia na escala da referência PT-TM04/CTR100



Escala 1:2000

Foto 10/13 Data 09/01/2016

CÂMARA MUNICIPAL

REUNIAO

29 FEV. 2016

1532

CASCAIS

13  
14

15

16

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1533  
CASCAIS



-118200 m

-106720 m

### Equipamentos



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



Verde hachurado - Para consulta consulte os planos públicos.  
Cartógrafo: In. João de Brito/PT-71006/217089



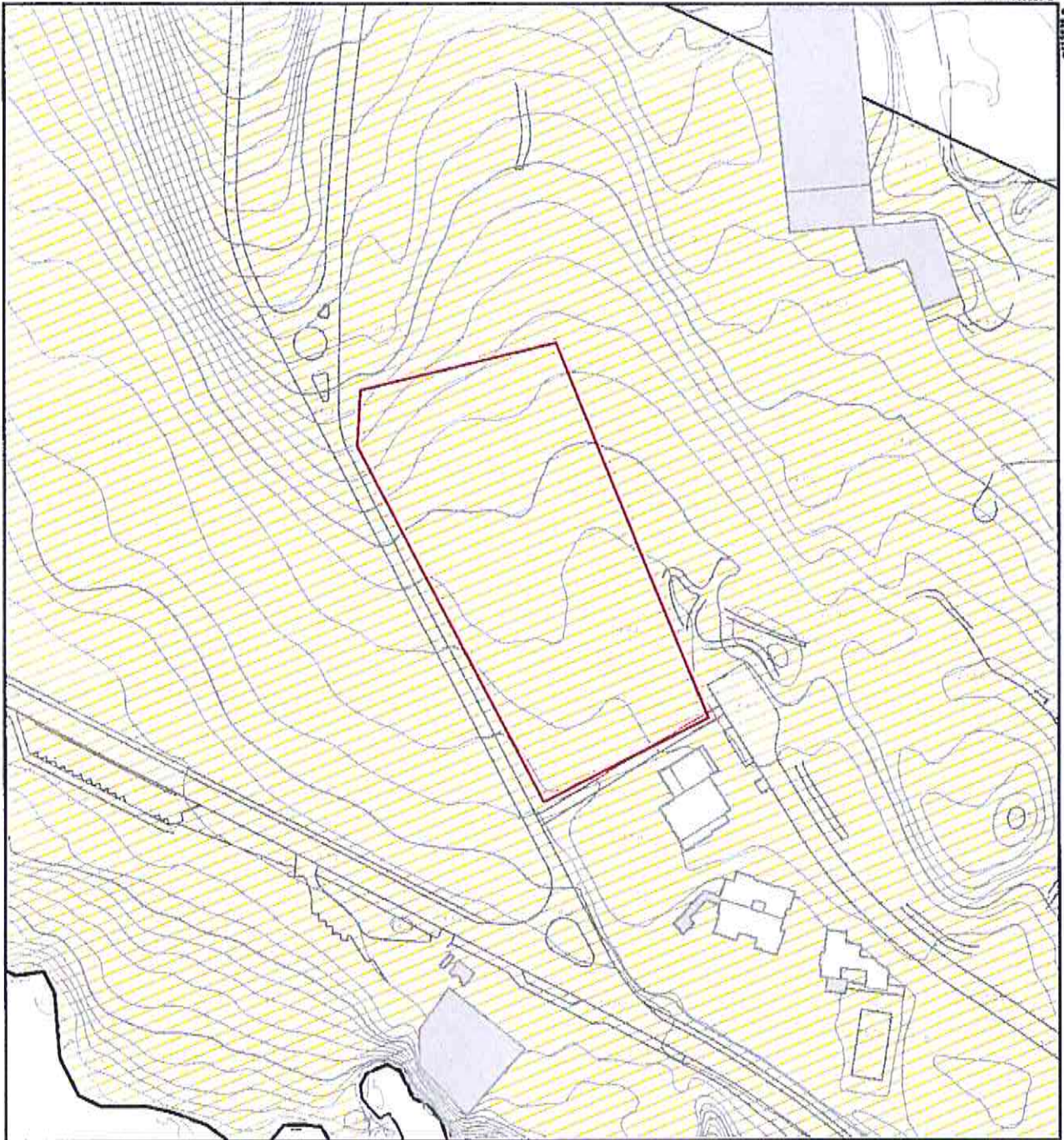
Escala 1:2000

Folha 117/13

Data: 08/01/2016

CÂMARA MUNICIPAL  
**REUNIAO**  
29 FEV. 2016  
1534  
CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS



## Infraestruturas



Limite Faróis e Farolins - Serviço geral a farol

Verão Invernice - Não coberto com o mesmo símbolo.  
Cartografia em escala de referência PT-TM06/ETRS89



Escala 1:2000

Folha 02/12

Data 04/01/2016

CÂMARA MUNICIPAL  
**REUNIAO**  
29 FEV. 2016  
1536  
CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS



20 93  
= 23 92

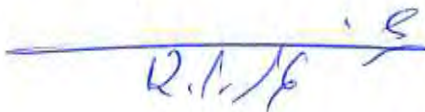
DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:

KEMAL Properties Limited - Plano Diretor Municipal-Participação Preventiva

A MS, q/ f. dist.

  
R.1.16


VITOR SILVA, Arqº Pais.  
Director DPT

C. DORT 2016/01/13  
Ao Grupo de trabalho  
da Alteração do PDM,  
para os fins devidos

  
JOÃO MONTES PALMA, Arqº  
Chefe de DORT

O presente registo junta-se  
ao processo no pasta  
"Alteração do PDM 2015 - Pasta  
02".  
Ao presente registo anexa-se

O registo E-DCID 2016/279,  
de 08.01.2016, por se tratar  
de uma notificação de  
data.

  
13. Jan. 2016

Ao presente registo anexa-se  
o processo de emails,  
assim como, presentes  
salientes.

  
25. Jan. 2016

7

8

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1539  
CASCAIS

Em mão

Senhor Presidente da  
Câmara Municipal de Cascais

Cascais, 8 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)

**Kemal Properties Limited**, NIPC 980091632, com sede em 3 Bell, lane, Gibraltar  
e escritório na R. Henrique Lopes Mendonça, nº 10, r/c Dto., 1495-692 Cruz-  
Quebrada-Dafundo, na qualidade de proprietária, vem expor e requerer o seguinte:

1. A Requerente é proprietária de um prédio rústico denominado Tomadas,  
situado na Rua das Tomadas, Janes, Malveira da Serra, Alcabideche,  
descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha nº  
5864/19940621, freguesia de Alcabideche, inscrito na matriz predial rústica  
da referida freguesia sob o artigo 900 secção 9 – DOCS. 1 e 2.
2. O prédio em causa é o que se encontra devidamente assinalado na Planta de  
Projecto em anexo – DOC. 3.
3. Este prédio, que tem a área de 4.000m<sup>2</sup>, encontra-se assinalado a azul na  
planta que se junta como DOC. 4,

L LIMA DOS SANTOS - JACINTO GAMEIRO - PAULO NEVES ANTUNES

JOÃO GONÇALO PIGNATELLI - PAULA VIEIRA PEREIRA - SANDRINA SERRA - TÂNIA NATÁRIO - JOANA LIMA HENRIQUES  
- SÍLVIA DOS SANTOS MENDONÇA -

10  
11  
12

(1)

(2)

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1541  
CASCAIS

4. Sendo que, na realidade, integra uma "propriedade" mais vasta, designada Quinta das Tomadas, com uma área total de cerca de 13.000 m2, assinalada a vermelho nesta última planta (Doc. 4) e ainda na Planta que integra a Consulta do PNSC datada de Nov2013, que se junta como DOC. 5.
5. Esta propriedade mais vasta, além da que justifica a presente participação e que adiante se descreverá, tem ainda, em outros prédios registral e matricialmente autónomos, duas outras edificações, devidamente licenciadas e objecto de alvará de licença de utilização – DOC. 6.
6. O prédio em concreto descrito na 2ª CRP de Cascais sob a ficha nº 5864, é o que justifica a presente participação na discussão pública.
7. Para tal prédio encontra-se pendente na Câmara Municipal de Cascais um pedido de licenciamento, com o nº SPO 728/2014 WW23399 – DOC. 7,
8. O referido processo de licenciamento foi instruído com a Memória Descritiva e Justificativa cuja cópia se junta em anexo, por se revelar assaz elucidativa – DOC. 8.
9. Trata-se de uma edificação erigida ao abrigo de processo de licenciamento de construção nº 8017/86 (na CMC Caixa 21430), que deu origem ao Alvará de Licença de Obras Particulares nº 0669, de 15/04/1993 – DOCS. 9 e 9A,
10. O qual foi prorrogado em 8/06/1994 dando origem ao Alvará de Licença de Obras Particulares nº 861/94 – DOC. 10,



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1543

11. E foi objecto de uma 2ª prorrogação em 16/10/1995, dando origem ao Alvará de Licença de Construção nº 902 (2ª prorrogação) – DOC. 11.
12. O projecto inicial previa já o perímetro que consta do processo actualmente em curso – DOC. 12.
13. A construção entretanto foi totalmente executada, desde o ano de 1995 que se encontra implantada e, em 3/10/1995, estava em fase de acabamentos – DOC. 13.
14. Devido às dificuldades económicas da titular do processo, nunca a então titular do processo – Maria da Graça Falcão Godinho Alambre dos Santos completou o processo de licenciamento, até por dificuldades económicas,
15. Dificuldades económicas essas que ditaram que a titular executou apenas parcialmente a obra aprovada pela CMC, tendo escrito a esta entidade a manifestar-se no sentido de reduzir a área a construir constante da licença (cfr. Cx 21430).
16. Aos 15/04/1996, a ora Requerente, depois de adquirir a propriedade do prédio em 1994 (Doc. 1), apresentou um projecto de alterações, que deu origem ao processo nº 3207 (cfr. Caixa 21430-A), e previa o fecho do piso 0 e construção de telhado tradicional na cobertura em terraço existente.
17. Este processo veio a ser arquivado em 12/01/1998, por falta de entrega de elementos solicitados pelo Parque Natural de Sintra-Cascais.



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1545



18. Conforme resulta da Memória Descritiva que integra o actual processo de licenciamento (Doc. 8), a construção existente tem menor área de construção do que aquela que foi aprovada pela CMC, designadamente possuindo menos um piso.
19. Há que ter presente que, não obstante a edificação em causa não ter sido objecto de alvará de licença de utilização, não é menos certo que tem os referidos antecedentes no arquivo camarário.
20. Há ainda que ter presente que a titular do processo de licenciamento terá oportunamente alertado os serviços camarários competentes, por carta, que, devido a dificuldades de natureza financeira, iria suspender a execução da obra licenciada, não concluindo a restante área licenciada. Razão pela qual, aliás, o pedido formulado em 1996 previa o "encerramento" da edificação sem que fosse construído o outro piso aprovado.
21. Ou seja, relativamente ao aprovado, o então titular da licença de construção fez menos do que aquilo a que estava autorizado.
22. Pretende-se, portanto, com o processo de licenciamento em curso, concluir, regularizando, a sua situação urbanística, tratando-se de uma construção existente há mais de 20 anos, que foi erigida ao abrigo de licenças válidas e em cujo processo foram acauteladas as pertinentes questões de natureza urbanística, ambiental e paisagística.
23. Note-se, aliás, que já então existia autonomamente serviço administrativo com competências na área ambiental.



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1547  
CASCAIS

24. Sucede que, como resulta da Carta de Ordenamento (Docs. 3 e 5), a área onde se encontra implantada a edificação é classificada como Área de Protecção Parcial de Tipo I pelo Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais.
25. Não obstante se entender que tal classificação não impede que o pedido de licenciamento urbanístico seja viabilizado, considera-se útil, ainda assim, efectuar a presente Participação na Discussão Pública da Revisão do PDM de Cascais.,
26. Justificando que haja uma alteração da classificação do solo, pelo menos na área onde se encontra implantada a edificação – cerca de 200m<sup>2</sup> -, mantendo-se como área *non aedificandi* os restantes 3.800m<sup>2</sup> do logradouro.
27. Ou melhor, que haja uma alteração à classificação do solo de forma a acomodar o projecto constante do processo de licenciamento em curso, que reflecte a realidade de há 20 anos a esta parte, realidade essa que surgiu ao abrigo de licenciamento camarário.
28. E os valores públicos em causa – seja de ordenamento do território, sejam urbanísticos sejam ambientais -, em nada ficam prejudicados,
29. Não só por assim se encontrarem há duas décadas,

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

30. Como por ainda, efectivamente, como melhor se constata pela leitura do projecto em causa – Doc. 8 –, o enquadramento da edificação e o cuidado com a envolvente é de nível máximo.
31. Por um lado, a área do lote de terreno – 4.000m<sup>2</sup> –, é substancialmente elevada quando se tem em consideração a área da edificação (implantação de cerca de 200m<sup>2</sup> e área bruta de construção de 251,76m<sup>2</sup>, ou de 175,51m<sup>2</sup> para efeitos de cálculo do índice de construção).
32. Por outro lado, a inserção paisagística da edificação encontra-se devidamente justificada e sendo visível pelas fotografias juntas na Memória Descritiva.
33. Há que ter ainda em linha de conta que parte do lote de terreno é abrangido pela classificação urbana – Doc. 3.
34. Como referido, na restante propriedade (fora do prédio aqui em causa, como foi explicado supra), existem outras edificações todas elas devidamente licenciadas e dispostas harmoniosamente, criando um ambiente de Quinta com um elevado rigor paisagístico e ambiental, partilhando e contribuindo para a beleza natural que caracteriza o local.
35. O facto de entre as edificações (entre as quais se inclui a que constitui objecto mediato da presente Participação), se preservar e embelezar os seus espaços, procedendo designadamente à limpeza da vegetação, em *continuum* com o ambiente do Parque Natural,



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1551

36. Permite que seja reduzido ao máximo o risco de incêndios.
37. Acresce que, até à aquisição da propriedade pela ora Requerente, o lixo e o matagal caracterizavam o local, a ninguém aproveitando e a todos expondo ao risco de incêndio e de doenças. Um verdadeiro atentado à saúde e segurança públicas.
38. Actualmente, e de há anos a esta parte, a propriedade pode caracterizar-se por uma beleza natural que em nada é afectada, antes pelo contrário, pela existência da edificação ora em causa.
39. O facto de a edificação se encontrar no local há tanto anos, ter sido erigida ao abrigo de licenciamento administrativo, possuir menos área do que aquela que poderia ter tido por força do respectivo licenciamento, se encontrar harmoniosamente integrada paisagisticamente, em nada perturbar ou agravar os valores ambientais relevantes que terão justificado a classificação da área em causa como de Protecção Parcial de Tipo I, permite afirmar com toda a segurança que inexistem razões para não viabilizar o pedido de licenciamento agora suspenso.
40. No entanto, menos razões existem para que, em sede de discussão pública, a entidade administrativa não tome em consideração esta realidade e adeque os elementos do PDM a rever de maneira a conformar a realidade existente.

Com efeito,



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1553



41. 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, dias antes da submissão do pedido de legalização, 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"*.
42. 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 380/99, de 22.09, e DL nº 555/99, de 16.12 (ambos com sucessivas alterações).
43. 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.
44. O referido art. 59º vem a ser um corolário de uma das vertentes da Lei,

isto é, partindo da enunciação da garantia constitucional do direito de





propriedade privada e do direito ao ordenamento do território, quer-se agora, já não a expansão urbana (tendo sido eliminado o conceito de solo urbanizável), mas sim a salvaguarda do existente, e - assumindo uma realidade sempre conhecida e pouco aceite -, estabelece-se um procedimento excepcional para a regularização de operações urbanísticas realizadas sem o controlo prévio a que estavam sujeitas e, bem assim, para a finalização de operações urbanísticas inacabadas ou abandonadas.

45. 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).

46. Ora, há que ter presente que, não obstante a edificação em causa não ter sido objecto de alvará de licença de utilização, não é menos certo que tem como antecedentes, no arquivo camarário (caixas 21430 e 21430-A), os seguintes:

- 1986: Processo de Construção nº 8017/86 - Processo inicial
- 1993: Emissão de licença de construção nº 669/93;
- 1994: 1º Pedido de prorrogação da Licença de Construção nº 861/94;
- 1995: 2º Pedido de prorrogação da Licença de Construção nº 902/95;
- 1996: Processo de Construção nº 2307/96 - Sem andamento; arquivado

(previa o fecho do piso 0 e construção de telhado tradicional na cobertura em terraço existente)



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1557  
CASCAIS

47. Há ainda que ter presente que a então titular do processo de licenciamento terá oportunamente alertado os serviços camarários competentes, por carta, que, devido a dificuldades de natureza financeira, iria suspender a execução da obra licenciada, não concluindo a restante área licenciada. Razão pela qual, aliás, o pedido formulado em 1996 previa o "encerramento" da edificação sem que fosse construído o outro piso aprovado.
48. Ou seja, relativamente ao aprovado o então titular da licença de construção fez menos do que aquilo a que estava autorizado.
49. Portanto, a edificação que ora se pretende licenciar de forma a concluir, regularizando, a sua situação urbanística, é uma construção existente há mais de 20 anos, que foi erigida ao abrigo de licenças válidas e em cujo processo foram acauteladas as pertinentes questões de natureza urbanística, ambiental e paisagística.
50. Note-se, aliás, que já então existia autonomamente serviço administrativo com competências na área ambiental.
51. O facto de, presentemente, a área onde se encontra implantada a edificação ser classificada como Área de Protecção Parcial de Tipo I pelo Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais, não impede que o presente pedido de licenciamento urbanístico seja viabilizado.



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1559  
CASCAIS

52. Por um lado, a área do lote de terreno é substancialmente elevada quando se tem em consideração a área da edificação.
53. Por outro lado, a inserção paisagística da edificação encontra-se devidamente justificada nos anteriores pontos da presente Memória Justificativa.
54. Há que ter ainda em linha de conta que parte do lote de terreno é abrangido pela classificação urbana.
55. No lote de terreno existem outras edificações todas elas devidamente licenciadas e dispostas harmoniosamente, criando um ambiente de Quinta com um elevado rigor paisagístico e ambiental, partilhando e contribuindo para a beleza natural que caracteriza o local.
56. O facto de entre as edificações, entre as quais se inclui a que é directamente objecto da presente operação urbanística, se preservar e embelezar os seus espaços, procedendo designadamente à limpeza da vegetação, em *continuum* com o ambiente do Parque Natural, permite que seja reduzido ao máximo o risco de incêndios. Acresce que, até à aquisição da propriedade pela ora Requerente, o lixo e o matagal caracterizavam o local, a ninguém aproveitando e a todos expondo ao risco de incêndio e de doenças. Um verdadeiro atentado à saúde e segurança públicas.

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1561  
CASCAIS



57. Actualmente, e de há alguns anos a esta parte, a propriedade pode caracterizar-se por uma beleza natural que em nada é afectada, antes pelo contrário, pela existência da edificação objecto do presente licenciamento.
58. O facto de a edificação se encontrar no local há tanto anos, ter sido erigida ao abrigo de licenciamento administrativo, possuir menos área do que aquela que poderia ter tido por força do respectivo licenciamento, se encontrar harmoniosamente integrada paisagisticamente, em nada perturbar ou agravar os valores ambientais relevantes que terão justificado a classificação da área em causa como de Protecção Parcial de Tipo I, permite afirmar com toda a segurança que inexistem razões para não viabilizar o presente pedido de licenciamento.
59. 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, 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.
60. Com efeito, e a talhe de foice, diga-se, apelando ao já mencionado DL nº 380/99 (RJIT), que constituem princípios de elaboração dos planos os seguintes:



(3)

0

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1563  
CASCAIS

- Princípio da legalidade dos planos, na vertente da Obrigação da consideração pelo plano das circunstâncias concretas: os planos devem programar a evolução urbanística de uma determinada área partindo de uma inventariação da realidade existente – não podem abstrair da realidade existente;
- Princípio da garantia constitucional do direito de propriedade privada: o direito de propriedade é um direito análogo aos direitos, liberdades e garantias (62º/1 CRP) – deve ser especialmente considerado quando da ponderação de interesses coenvolvidos no plano;

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



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1565

uma autorização para realização de obras de reparação ou de restauração, desde que permaneça intacta a identidade do edifício originário; eventualmente fundamenta um alargamento limitado da construção, desde que uma utilização adequada ao tempo e ajustada à função o exija;

2. A obrigação da ponderação de interesses dos proprietários do solo no procedimento de formação dos planos:

o conceito de "interesses privados", que têm que ser objecto de ponderação, deve ser entendido em sentido amplo, indo além dos interesses juridicamente protegidos

**- Princípio da proporcionalidade em sentido amplo ou da proibição do excesso** (adequação, necessidade, proporcionalidade estrita (cumulativamente)) **dos planos:**

- Medidas devem ser idóneas para a prossecução dos objectivos
- Medidas devem ser necessárias ou indispensáveis (não devem ser escolhidas medidas onerosas para os cidadãos se houver outras possíveis)
- Os custos e inconvenientes que resultem das medidas não podem ser excessivas face aos objectivos pretendidos

61. 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.



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1567

62. Acresce que, por exemplo, mesmo no regime a Reserva Ecológica Nacional (REN – DL 166/2008, de 22.08), que, por natureza, é um dos regimes mais estreitos do ponto de vista da compatibilização de actividades humanas com a protecção ambiental, é admissível a existência de zonas pontuais relativamente às quais se admite, face aos interesses em presença e ao equilíbrio atendível, que se pratique uma operação que, à partida, se aplicada cegamente a lei, estaria vedada e constituiria uma limitação desproporcionada aos interesses dos particulares.
63. Por todo o exposto, entende-se ser perfeitamente viável, dados os interesses em presença e o momento de revisão do PDM de Cascais, aproveitar para regularizar a situação urbanística que há longos anos se consolidou.
64. E, do mesmo passo, assegurar que, traçado o limite construtivo de forma clara e equilibrada, se previna que, doravante, se proceda a aumento de área construtiva.
65. Dados os condicionalismos edificatórios resultantes do POPNSC pretende a Requerente aproveitar a oportunidade da alteração do PDM de Cascais para acomodar tal Plano Especial à sua pretensão, em colaboração com as entidades competentes na matéria.
66. Não querendo com isto dizer, naturalmente, que a Requerente entenda que sem essa alteração a legalização seja inviável, como teve oportunidade de expor no processo respectivo.



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1569  
CASCAIS



Termos em que se requer seja tida em consideração a presente Participação, e, com base no projecto ora em curso e acima melhor identificado, se adequê os elementos regulamentares e gráficos do PDM de Cascais, em consonância com as alterações ao POPNSC que se revelem adequadas, à referida situação urbanística.

*Junta: 13 documentos*

*Protesta juntar procuração forense caso assim lho seja solicitado*

E.D.

O Advogado

**Paulo Neves Antunes**  
Advogado  
Céd. Prof. 10689I  
[pna-10689I@adv.oa.pt](mailto: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



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1571

Doc. 1

registo predial  
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-0990-64960-110501-005864

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 2417, Livro Nº: 7, Secção: 1

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Tomadas

ÁREA TOTAL: 4000 M2

ÁREA COBERTA: 4000 M2

MATRIZ nº: 900

SECÇÃO Nº: 9

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

- Terreno
- Norte, Francisco José Pedroso; sul, caminhos; nascente, Manuel Francisco pedroso; e poente, Sabino Gonçalves

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)  
Márcia Alexandra Ferraz Teixeira Loureiro

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 4 de 1994/06/21 - Aquisição

CAUSA : Compra

FEITO(S) ATIVO(S):

\*\* KEMAL PROPERTIES LIMITED  
Morada: 3 Bell, lane, Gibraltar

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* MARIA DA GRAÇA FALCÃO GODINHO ALAMBRE DOS SANTOS  
Casado/a com FRANCISCO ALAMBRE DE OILIVEIRA SANTOS  
\*\* FRANCISCO ALAMBRE DE OILIVEIRA SANTOS  
Casado/a com MARIA DA GRAÇA FALCÃO GODINHO ALAMBRE DOS SANTOS  
(reprodução da insc. G-2)

O(A) Escriturário(a) Superior  
Maria das Neves Alves Maia Luís

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1573  
CASCAIS

Certidão permanente disponibilizada em 29-09-2014 e válida até 29-03-2015

“  
À  
”



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1575



**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 05 - CASCAIS FREGUESIA: 01 - ALCABIDECHE  
SECÇÃO: 9 ARTIGO MATRICIAL Nº: 900 ARV:

*Doc. 2*

**NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO**

TOMADAS

**ELEMENTOS DO PRÉDIO**

Ano de inscrição na matriz: 1970 Valor Patrimonial Inicial: €4,99

Valor Patrimonial Actual: €11,94 Determinado no ano: 1989

Área Total (ha): 1,492000

**PARCELAS**

Parcela: 1 Q.C.: ST - ESTÉRIL / TERRENO ESTÉRIL Classe: N/Def Percentagem: 0,00%

Área: 0,627200 ha Rendimento Parcial: €0,00

Parcela: 2 Q.C.: MT - MATO Classe: N/Def Percentagem: 0,00%

Área: 0,156800 ha Rendimento Parcial: €0,03

Parcela: 3 Q.C.: CAS - CULTURA ARVENSE DE SEQUEIRO Classe: 4ª Percentagem: 0,00%

Área: 0,384000 ha Rendimento Parcial: €0,09

Parcela: 4 Q.C.: PN - PINHAL Classe: 2ª Percentagem: 0,00%

Área: 0,324000 ha Rendimento Parcial: €0,13

**TITULARES**

Identificação fiscal: 980091632 Nome: KEMAL PROPERTIES LLC

Morada: R HENRIQUE LOPES MENDONÇA N 10 R/C DTO, CRUZ QUEBRADA - DAFUNDO, 1495-692 CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 21CN LISBOA

**OBSERVAÇÕES**

Factor 1.9 da portaria 599/75 de 10/10

Obtido via Internet em 2016-01-08

O Chefe de Finanças

*Filipe António Concelção Alves*

(Filipe António Concelção Alves)



10  
11  
12

( )

( )

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1577  
CASCAIS





Doc. 3

**PLANTA DE PROJETO  
PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

C Â M A R A M U N I C I P A L D E C A S C A I S





Nome: \_\_\_\_\_ Local: \_\_\_\_\_  
 Morada: \_\_\_\_\_ Freguesia: \_\_\_\_\_  
 Confrontações \_\_\_\_\_  
 Norte \_\_\_\_\_ Nascente \_\_\_\_\_  
 Sul \_\_\_\_\_ Poente \_\_\_\_\_



AGUAS	Rede domiciliária em frente do prédio		Diâmetro	Abastecimento	Observações	Visto
	Colectores	Convenção				
ESGOTOS	Domésticos		Diâmetro	Profundidade	Observações	Visto
	Pluviais					



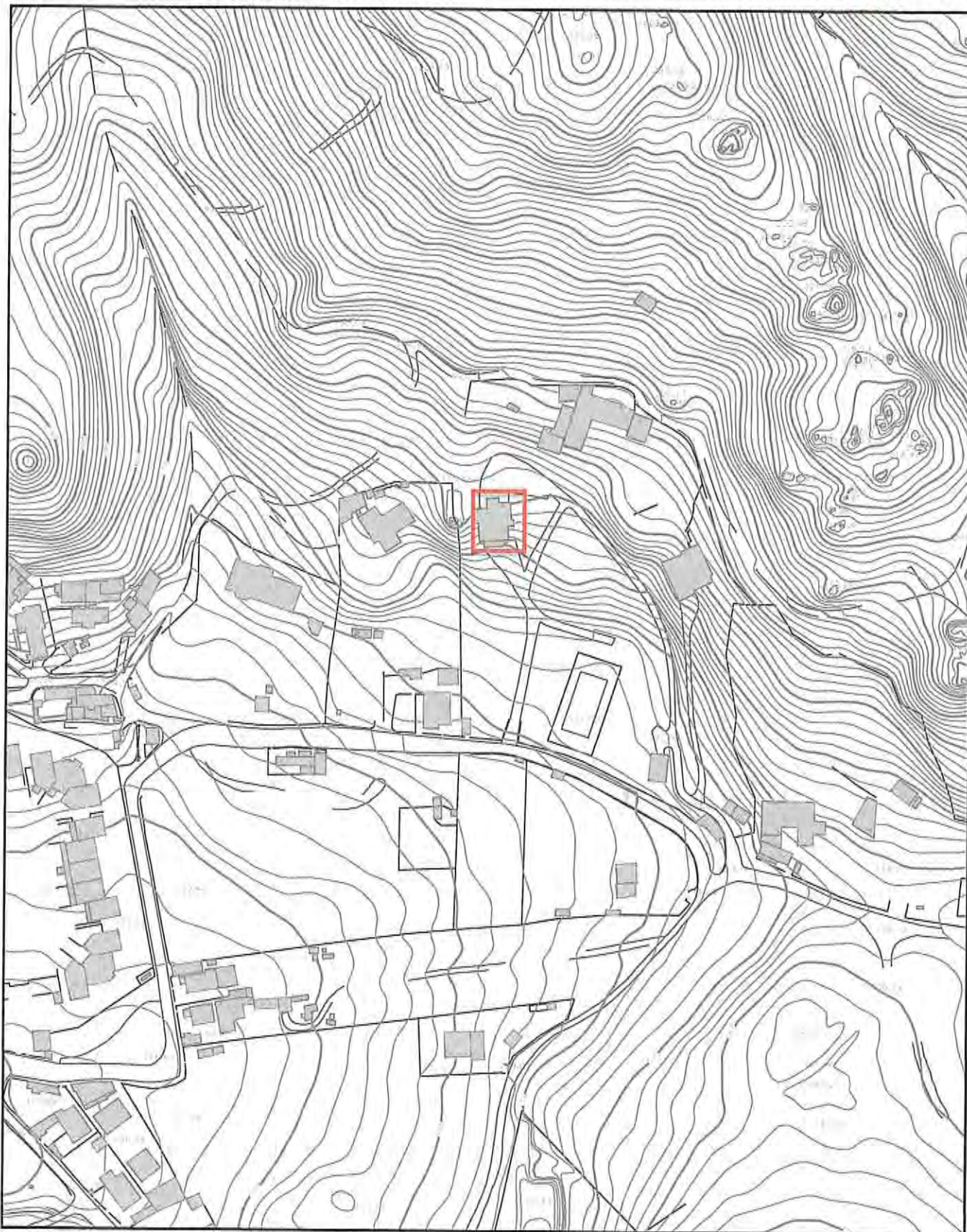
VERSÃO INFORMÁTICA - NÃO SUBSTITUI AS CARTAS 1:10 000 DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL



CÂMARA MUNICIPAL  
 27/12 Data 11/07/2014  
 REQUISIÇÃO  
 29 FEV. 2016  
 1580  
 CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1581



Cartografia vectorial:  
Escala de produção 1/1000

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



Escala 1:2000

CÂMARA MUNICIPAL  
RECEBIMOS  
29 FEV. 2016  
1582  
CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1583  
CASCAIS



Ortofotocartografia  
Resolução planimétrica: 15cm

VERSÃO INFORMÁTICA — NÃO SUBSTITUI AS CARTAS 1:10  
000 DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL



Escala 1:2000

CÂMARA MUNICIPAL

Folha 4/12 Data 11/07/2016

**REQUISITO**

29 FEV. 2016

1584

CASCAIS

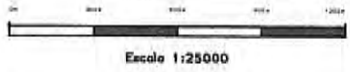
CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1585  
CASCAIS





Carta militar: Série M898 - 1/25.000  
 Folha: Instituto Geográfico do Exército (IGEx)

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

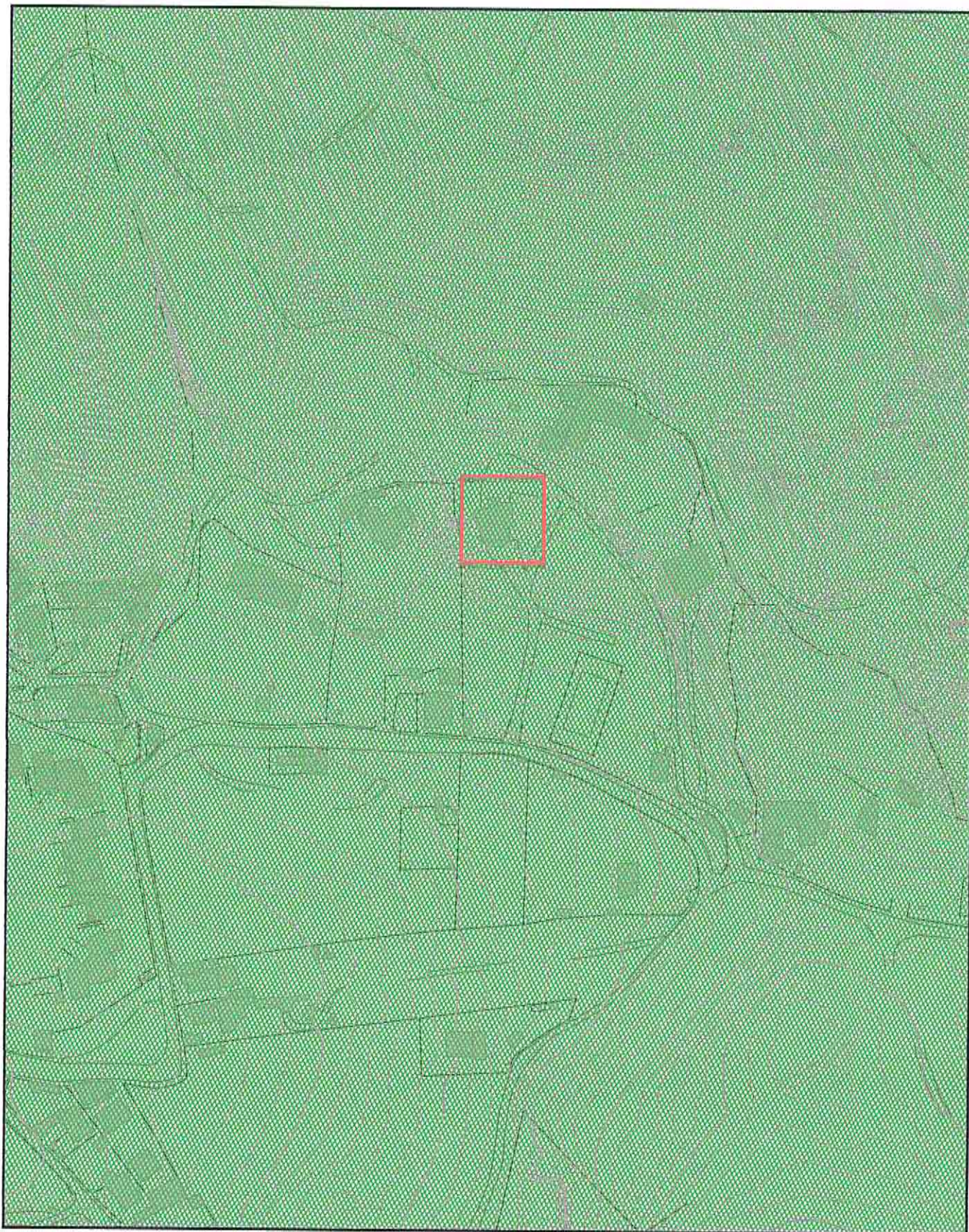


Escala 1:25000

CÂMARA MUNICIPAL  
 REQUISIÇÃO  
 29 FEV. 2016  
 1586  
 CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1587



Carta de coordenadas:  
Nome: Parque Natural de Sintra - Cascais  
Tipo de serviços: Área Protegida  
Artigo: art. 20  
Decreto: Resolução do Conselho de Ministros 1A/2004 de 08/01/2004

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



Escala 1:2000

CÂMARA MUNICIPAL

6/12 11/02/2016

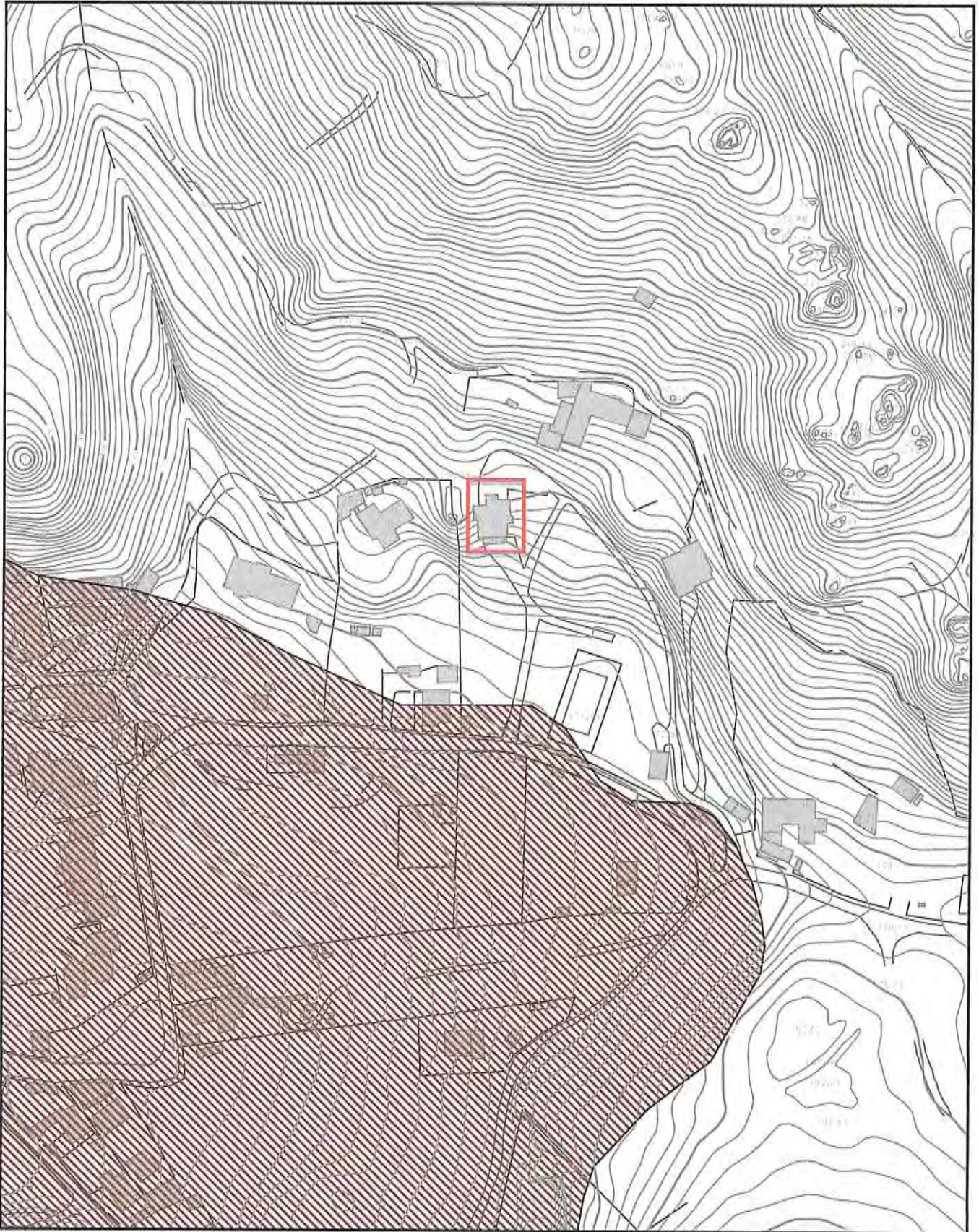
RECEBIMOS

29 FEV. 2016

1588

CASCAIS

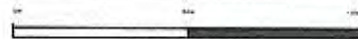
CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1589  
CASCAIS



Carta de caracterização:  
 Nome: PP da Madruza da Serra e Joras  
 Tipo de servidão: Plano de Paisagem  
 Artigo art. 8 e 91  
 Deliberação: Deliberação CMC 28/04/2006  
 Classificação: Área sujeita a plano



VERSÃO INFORMÁTICA – NÃO SUBSTITUI AS CARTAS 1:10  
 000 DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL.



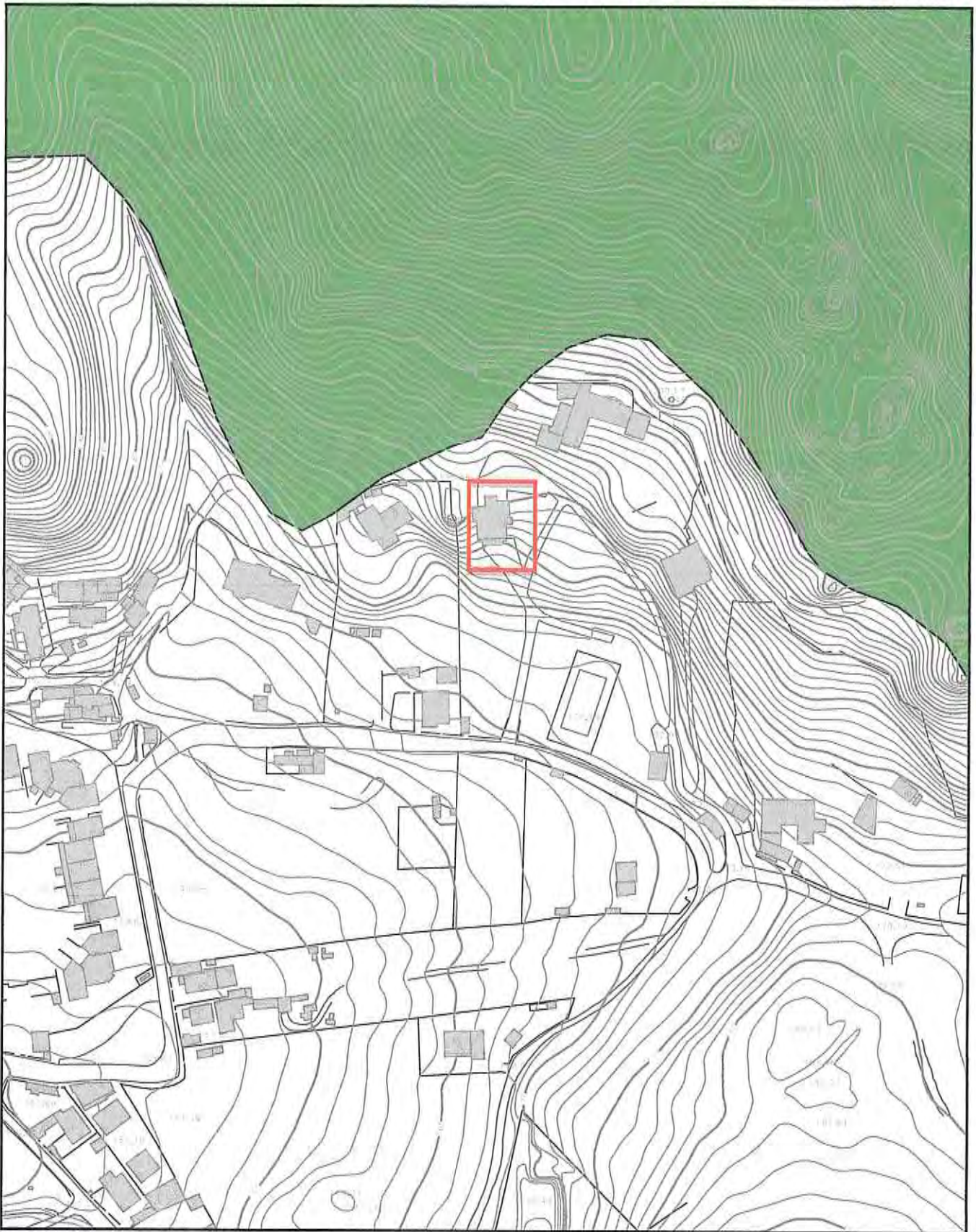
Escala 1:2000

CÂMARA MUNICIPAL  
 7/12 Data 11/07/2016  
 REGISTADO  
 29 FEV. 2016  
 1590  
 CASCAIS



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1591



Carta de condicções:  
Nome: Parque Florestal de Serra de São  
Tipo de servidão: Floresta  
Artigo: Art. 13  
Diploma: Decreto de 4 Junho de 1929



VERSÃO INFORMÁTICA — NÃO SUBSTITUI AS CARTAS 1:10  
000 DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL



Escala 1:2000

CÂMARA MUNICIPAL

RECEBIMOS

29 FEV. 2016

1592

CASCAIS

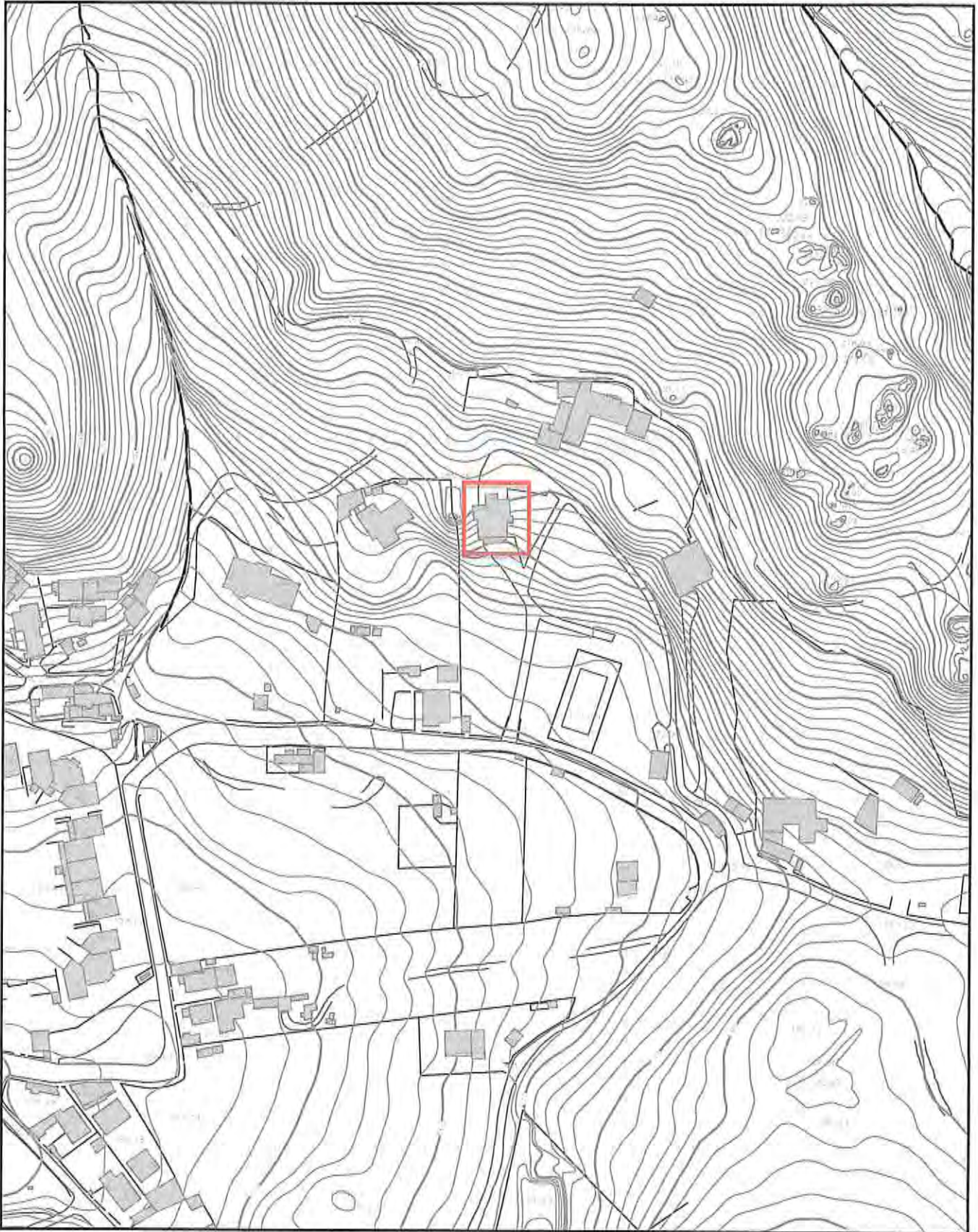
( )

( )

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1593





Carta de coordenadas:  
Nome: Alameda do Foz do Garcho/Alameda  
Tipo de servico: Desenho Urbano  
Artigo: Art. 11  
Tipo: Linha de Agua  
Classificacao: Linha de Agua

VERSÃO INFORMÁTICA – NÃO SUBSTITUI AS CARTAS 1:10  
000 DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL.

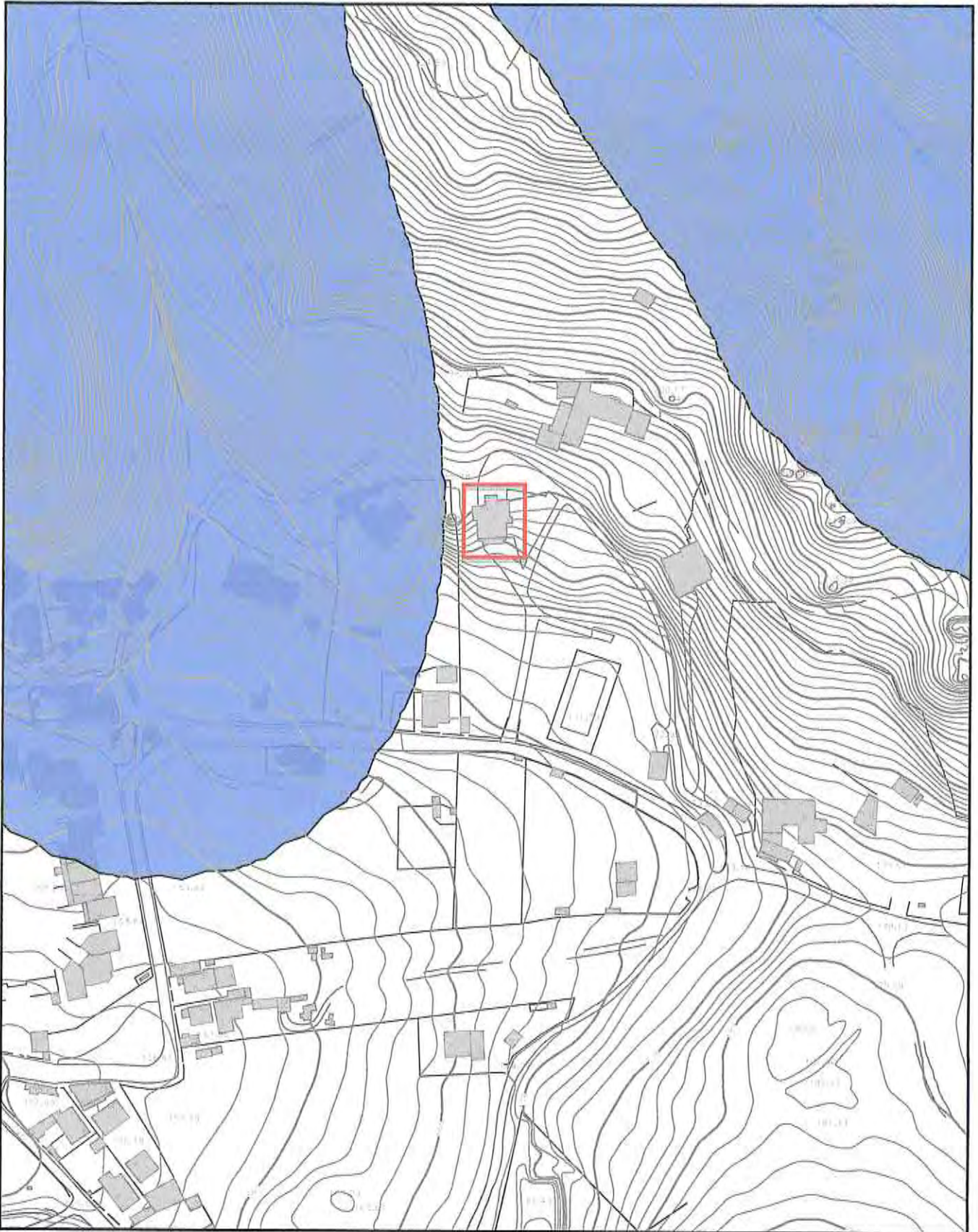


Escala 1:2000

CÂMARA MUNICIPAL  
RECEBIMOS  
29 FEV. 2016  
1594  
CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1595



Carta de conservação:  
Nome: Área protegida das fontes de água  
Tipo de servidão: Domínio Histórico  
Artigo: Art. 11  
Diploma: Decreto-Lei 89/87 de 26 de Fevereiro  
Tipo Área adjacente  
Proteção: 100 m para cada lado de linha de água



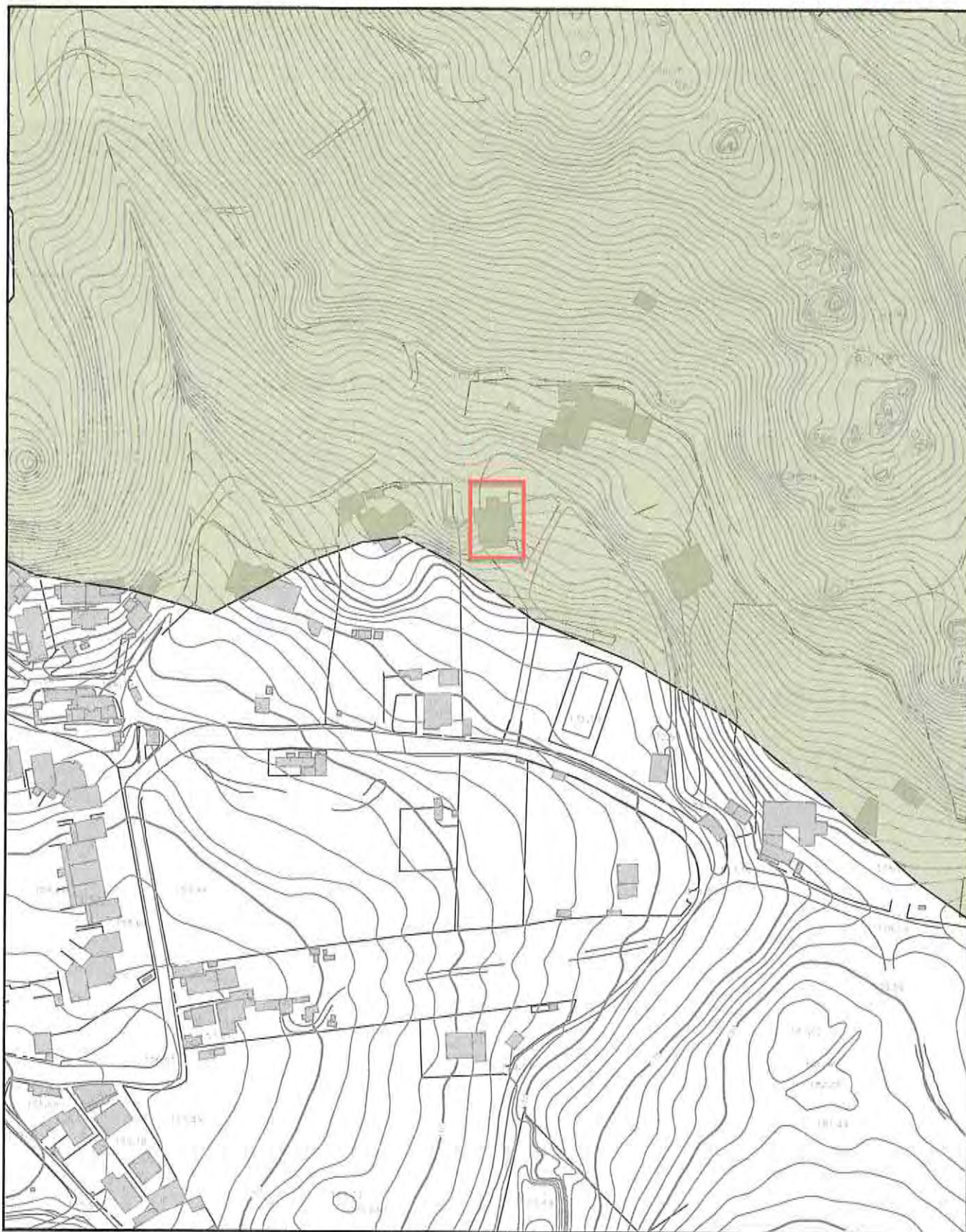
VERSÃO INFORMÁTICA - NÃO SUBSTITUI AS CARTAS 1:10  
000 DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL



Escala 1:2000

CÂMARA MUNICIPAL  
RECEBIMOS  
10/12 Data 11/07/2014  
29 FEV. 2016  
1596  
CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS



Carta de condições:  
Nome: REN  
Tipo de servidão: Ecológica  
Artigo: Art. 12  
Deleitos: Resolução do Conselho de Ministros 96/97 de 19 Junho 1997



VERSÃO INFORMÁTICA – NÃO SUBSTITUI AS CARTAS 1:10  
000 DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL



Escala 1:2000

CÂMARA MUNICIPAL  
RECEBIMOS  
29 FEV. 2016  
1598  
CASCAIS



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1599




Carta de Ordenamento

Plano Director Municipal

-  Carta de Ordenamento - Cultural Natural - Cultural Natural Nivel 1
-  Carta de Ordenamento - Cultural Natural - Cultural Natural Nivel 2

 Carta de Ordenamento - Espaço Rural

-  Carta de Ordenamento - Urbanizável - Urbanizável Não Densidade

VERSÃO INFORMATICA - NÃO SUBSTITUI AS CARTAS 1:10  
000 DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL



Escala 1:2000

CÂMARA MUNICIPAL

12/12 Data 11/07/2016

RECEBIMOS

29 FEV. 2016

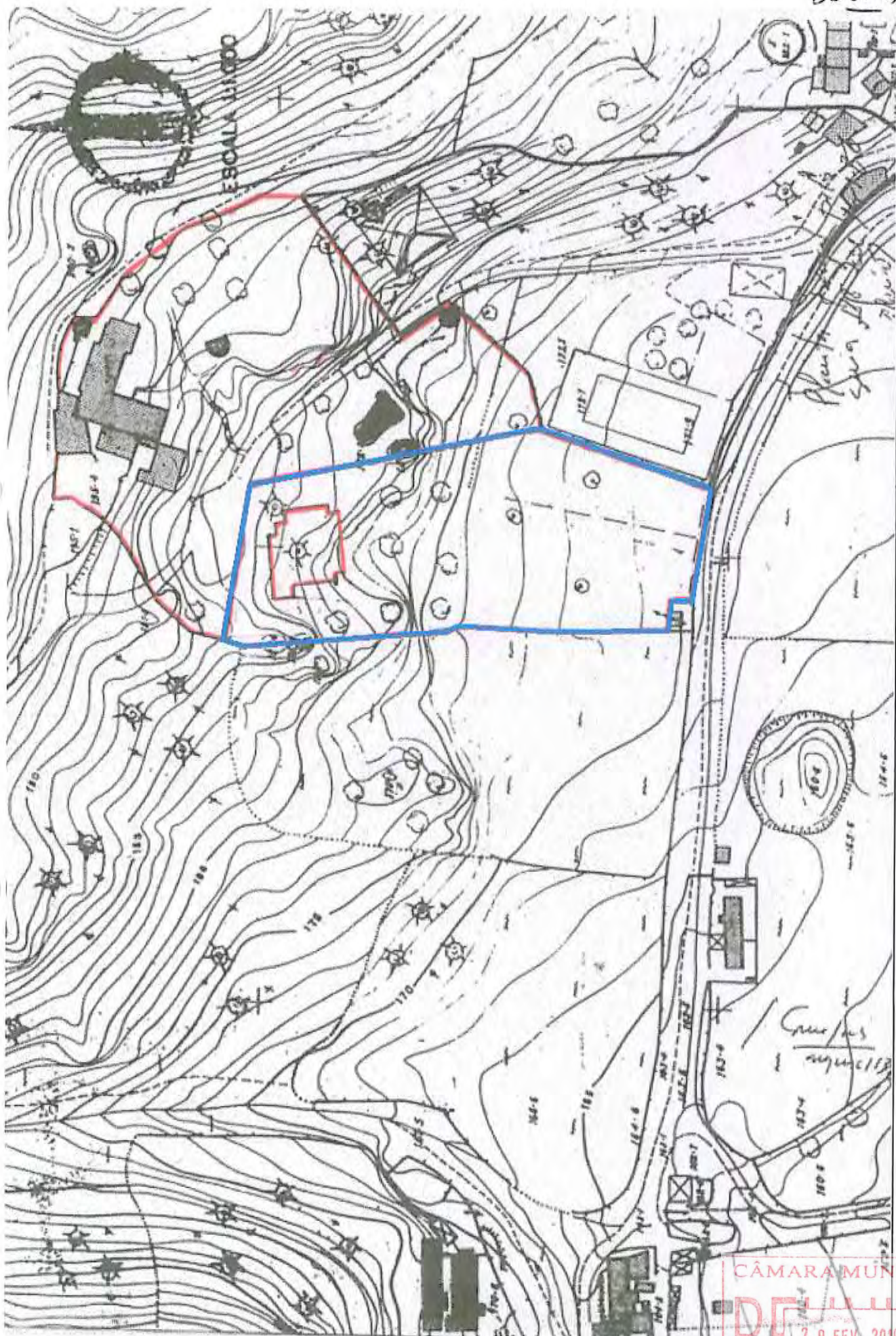
1600

CASCAIS





Doe. 6



CÂMARA MUNICIPAL  
RESOLUÇÃO  
29 FEV. 2016  
1602  
CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1603



## Plano de Ordenamento

### Edificabilidade nas Áreas Sujeitas a Regime de Protecção

Não dispensa a consulta do Regulamento

#### Áreas de Protecção Total

- Proibida a edificação e a ampliação de construções

#### Áreas de Protecção Parcial

##### • Áreas de Protecção Parcial do Tipo I

- Proibida a edificação e a ampliação de construções,  
Excepto:
  - ✓ As construções de apoio às actividades florestais, agrícolas e pecuárias:
    - Em parcelas de terreno com a superfície mínima de 10 000 m<sup>2</sup>
    - Não podendo ultrapassar os 250 m<sup>2</sup> por exploração (respeitando os parâmetros aplicáveis)

##### • Áreas de Protecção Parcial do Tipo II

- Proibida a edificação e a ampliação de construções,  
Excepto:
  - ✓ As construções de apoio às actividades florestais, agrícolas e pecuárias:
    - Em parcelas de terreno com a superfície mínima de 10 000 m<sup>2</sup>
    - Não podendo ultrapassar os 250 m<sup>2</sup> por exploração (respeitando os parâmetros aplicáveis)



## Áreas de Protecção Complementar

### • Áreas de Protecção Complementar do Tipo I

- Proibida a implantação de novas construções,  
Excepto:
  - ✓ As construções de apoio às actividades florestais, agrícolas e pecuárias:
    - Em parcelas de terreno fora da RAN com a superfície mínima de 5 000 m<sup>2</sup>;
    - Não podendo ultrapassar os 250 m<sup>2</sup> por exploração (respeitando os parâmetros aplicáveis)
- Permitidas obras de alteração, recuperação, reconstrução e ampliação para uso habitacional desde que, no que respeita à ampliação, não se exceda a área bruta de construção de 250 m<sup>2</sup> (respeitando os parâmetros aplicáveis)

### • Áreas de Protecção Complementar do Tipo II

- Permitida a construção de habitações:
  - ✓ Em parcelas de terreno com a superfície mínima de 5 000 m<sup>2</sup>
  - ✓ Área Bruta de Construção não poderá ser superior a 250 m<sup>2</sup> (respeitando os parâmetros aplicáveis)
- Permitida a construção de apoios às actividades florestais, agrícolas e pecuárias:
  - ✓ Em parcelas de terreno com uma superfície mínima de 5 000 m<sup>2</sup>
- Permitidas obras de alteração, recuperação, reconstrução e ampliação para uso habitacional desde que, no que respeita à ampliação, não se exceda a área bruta de construção de 250 m<sup>2</sup> (respeitando os parâmetros aplicáveis)

### • Áreas de Protecção Complementar do Tipo III

- Permitida a construção de habitações:
  - ✓ Em parcelas de terreno com a superfície mínima de 2 000 m<sup>2</sup>
  - ✓ Área Bruta de Construção não poderá ser superior a 250 m<sup>2</sup> (respeitando os parâmetros aplicáveis)
- Permitida a construção de apoios às actividades florestais, agrícolas e pecuárias:
  - ✓ Em parcelas de terreno com a superfície mínima de 2 000 m<sup>2</sup>
- Permitidas obras de alteração, recuperação, reconstrução e ampliação para uso habitacional desde que, no que respeita à ampliação, não se exceda a área bruta de construção de 250 m<sup>2</sup> (respeitando os parâmetros aplicáveis)

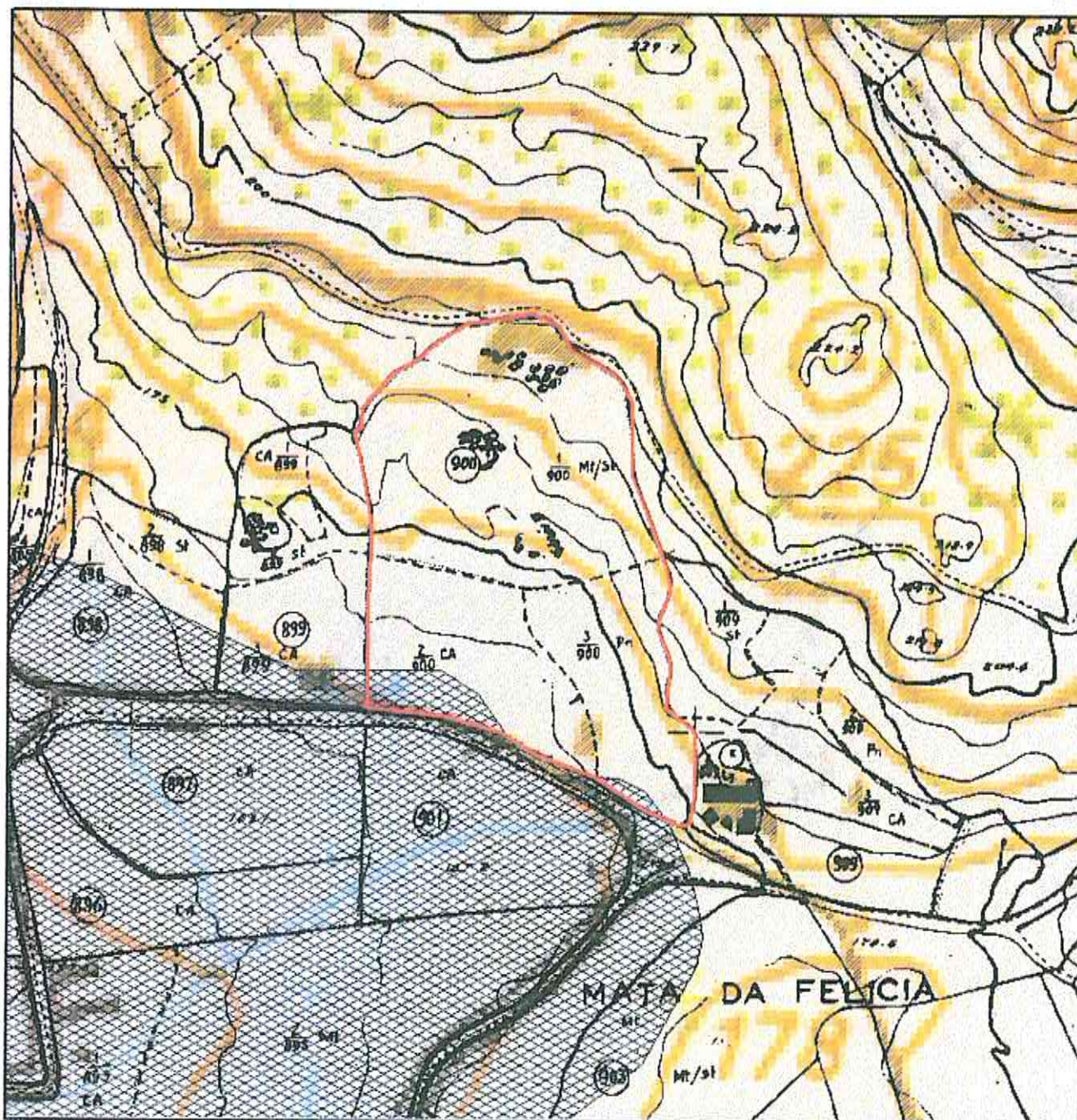


CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1607



# Planta Síntese PO-PNSC 2004



PNSC/SIG/2013

Req: Diniz Gonçalves  
Entrada nº 64563 em 06/11/2013  
EPS

Plano de Ordenamento do PNSC  
RCM nº1 - A/2004, de 8 de Janeiro

- Po-PNSC
- Áreas Urbanas
  - Área de Uso Turístico
  - Área de Protecção Total
  - Área de Protecção Parcial tipo I
  - Área de Protecção Parcial tipo II
  - Área de Protecção Complementar do tipo I
  - Área de Protecção Complementar do tipo II
  - Área de Protecção Complementar do tipo III
  - Área de Intervenção Delimitada
  - Área de Valorização Cultural e Patrimonial
  - Áreas Intervenção Específica
  - Área de Valorização Cultural e Patrimonial
  - Conservação da Natureza e da Biodiversidade
  - Área de Intervenção Delimitada

Concelho: Cascais  
Freguesia: Alcabideche  
Secção: 9  
Artigo: 900  
A área insere-se em:  
- APPTI  
- Áreas Urbanas

Novembro 2013 HC 1:2000



13

U

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS





Doc. 6

ALVARÁ DE LICENÇA DE UTILIZAÇÃO N.º 152

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

Nos termos do art.º 26.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro, é emitido o alvará de licença de utilização n.º 152 em nome de MARIA DA GRAÇA FALCÃO GODINHO ALAMBRE DOS SANTOS

portador do  Bilhete de Identidade n.º \_\_\_\_\_  Cartão de Pessoa Colectiva n.º \_\_\_\_\_, e n.º de contribuinte 128 442 328

O presente alvará titula a utilização do prédio sito em QUINTA DAS TOMADAS- JANES

freguesia de CASCAIS, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 6013 a que corresponde o alvará de licença de construção n.º 1620 emitido em 15 / JANEIRO / 1993, a favor de MARIA DA GRAÇA FALCÃO GODINHO ALAMBRE DOS SANTOS

( processo de construção n.º 8016 / 86 ).

Por despacho de 12 / 02 / 98 foi autorizada a seguinte utilização:

PRÉDIO - com \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> -destinado a "HABITAÇÃO", COMPOSTO DE 3 PISOS, SENDO O 1.º EM 1.ª CAVE, 1 FOGO E LOGRADOURO.

O técnico responsável pela direcção técnica da obra foi LINO DA CONCEIÇÃO CLARO, inscrito na CMC/A.P. sob o n.º 3825

Os autores dos projectos foram:	Inscrição CMC ou A.P.
Arquitectura - <u>JOSÉ MIGUEL DE ARRIAGA C GUEDES</u>	n.º <u>1139</u>
Estabilidade - <u>LINO DA CONCEIÇÃO CLARO</u>	n.º <u>1461</u>
Energ. eléctrica _____	n.º _____
Instal. gás _____	n.º _____
Águas/Esgotos _____	n.º _____
Inst. telefónicas _____	n.º _____
Isolam. térmico _____	n.º _____
Inst. electromecánicas _____	n.º _____

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro.

O Director de Departamento, c/ competência subdelegada.

Registado na Câmara Municipal de Cascais, em 98 / 04 / 09  
O Chefe de Repartição,

[Signature]

A receita deste alvará foi cobrada pela guia n.º 2019, datada de 2 / 4 / 1998

O funcionario, [Signature]

NS/



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1611

Para:  
Kemal Properties Limited  
Rua Henrique Lopes Mendonça,  
10 - R/C Dto.

1495-692 CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO

Notificação por e-mail: [dinizgoncalves@gmail.com](mailto:dinizgoncalves@gmail.com)

Ofício n.º: 034180 12-10-15

N/ Ref.ª: DGT / DGEA - Licenciamentos/C.P.

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

Processo: SPO 728/2014 (WW 23399) - Licenciamento de obras de edificação - alteração

Local: Rua das Tomadas, Janes, Alcabideche

Em cumprimento do disposto nos artigos 100º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, fica V. Exa. notificado para, no prazo de **30 dias úteis**, a contar da receção do presente ofício, se pronunciar, em audiência prévia à decisão final, perante o projeto de decisão proferido pelo Chefe de Divisão de Licenciamentos Urbanísticos, em 30 de setembro de 2015, nos termos do qual é proposto o indeferimento do projeto de arquitetura.

Junto se anexam cópias dos pareceres / informações técnicas (4 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,

Anabela Servo Pereira  
Coordenadora Técnica  
Divisão de Gestão Administrativa  
Departamento de Gestão Territorial

/VM

Página 1 de 5

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



(5)

9

(6)

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1613  
CASCAIS

# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

## DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

DIVISÃO DE LICENCIAMENTOS URBANÍSTICOS (DLUR)

<b>Assunto:</b>	Licenciamento de obras de edificação - alteração
<b>Local:</b>	Rua das Tomadas , Janes
<b>Requerente:</b>	Kemal Properties Limited
<b>Processo:</b>	SPO nº 728/2014
<b>Requerimento:</b>	SPO nº 3235/2014

1. Trata-se do licenciamento de legalização de obras já executadas, de uma moradia unifamiliar isolada, com 2 pisos, na Rua das Tomadas, em Janes.
2. Concorde com o teor desfavorável da informação que antecede.
3. Nos termos e fundamentos da informação DLUR de 2015set29 que antecede, propõe-se o indeferimento da pretensão ao abrigo da alínea a) do nº 1 do artº 24º do RJUE, devendo-se promover a audiência prévia do interessado, nos termos do Código do Procedimento Administrativo, aguardando-se pelas eventuais alegações num prazo de 30 dias.

DLUR, 30-09-2015

O Chefe da DLUR  
(em regime de substituição)  
Rui Pais de Amaral

RUI JORGE DE  
ABRANTES VAZ  
PAIS DE AMARAL

Digitally signed by RUI JORGE  
DE ABRANTES VAZ PAIS DE  
AMARAL  
Date: 2015.09.30 18:17:33 +01:00  
Location: Portugal

Página 1 de 1

Alameda da Liberdade 1 | 2750-919 Cascais  
Tel: 21 441 30 00 | Fax: 21 448 51 83 | e-mail: cm-cascais@cm-cascais.pt  
Rua da Constituição 205 | 2750-919

Página 2 de 5





# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

## DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

DIVISÃO DE LICENCIAMENTOS URBANÍSTICOS (DLUR)

ARQUITETURA

Fol. \_\_\_\_

<b>Assunto:</b>	Licenciamento de obras de edificação - alteração
<b>Requerente:</b>	Kemal Properties Limited
<b>Processo:</b>	SPO nº 728/2014
<b>Requerimento:</b>	SPO nº 3235/2014

INF. Nº —(DLUR)—

### 1. Identificação do Pedido

1.1. Procedimento de Licenciamento para efeitos de legalização de obras já executadas, de uma moradia unifamiliar, com 2 pisos, de tipologia isolada, sito na Rua das Tomadas, freguesias de Alcabideche .

1.2. Antecedentes cx 21430

### 2. Identificação do local e Planos Aplicáveis à Operação Urbanística

Localização:	Rua das Tomadas
Freguesia:	Alcabideche
Área da parcela:	4.000 m <sup>2</sup>
Ordenamento (PDM 2015)	Classificação: Solo rural
	Qualificação: Espaço natural nível 1
	Estrutura Ecológica: Estrutura Ecológica Fundamental
	Planos Repercussão Territorial: PNSC - Parque Natural Sintra-Cascais
	Suscetibilidades Sísmos (I): Moderada
	PEURO
	Aérodromo, zona 4- proteção e controlo aviação
Condicionantes (PDM 2015)	Áreas Protegidas
	REN
	Zona de proteção intermédia e alargada à captação águas subterrâneas

...

Folha 1 de 1

Prça 3 de Outubro | 2750-001 CASCAIS  
Tel. 21 462 50 00 | Fax. 21 466 51 51 | www.cm-cascais.pt  
Número de contacto nº 505 107 3 11

Página 3 de 5



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS



# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

## DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

DIVISÃO DE LICENCIAMENTOS URBANÍSTICOS (DLUR)

ARQUITETURA

Fis. \_\_\_\_

<b>Assunto:</b>	Licenciamento de obras de edificação - alteração
<b>Requerente:</b>	Kemal Properties Limited
<b>Processo:</b>	SPO nº 728/2014
<b>Requerimento:</b>	SPO nº 3235/2014

INF. Nº --/DLUR/--

### 3. Quadro Urbanístico Regulador

Parâmetros Urbanísticos	Enquadramento Regulamentar	Caracterização da Proposta
Usos :	Artigo 43º e 44º	habitação
Nº de Pisos:		
Acima da cota de soleira:		1
Abaixo da cota de soleira:		1
Nº de fogos ; frações/tipologia:		1
Área da parcela :		4900,00 m <sup>2</sup>
Área total de implantação:		
Construção nuclear :	m <sup>2</sup>	156,12 m <sup>2</sup>
Anexos:	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Piscina :	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Área contabilizável para índice de edificabilidade :	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Área permeável - logradouro/ lote :	m <sup>2</sup>	3131,40 m <sup>2</sup>
Cércos / Altura máx. fachada:	m	6,26 m
Índices:		
Índice de edificabilidade:		0,04
Índice de ocupação :		0,04
Índice de Impermeabilização :		0,21
Índice Volumétrico:	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Dotação de estacionamento:		
Muros confinantes via pública:	m	m
Afastamentos		
Via Pública:	m	m
Laterais:	m	m
Traseiras:	m	m
Cedências Domínio Público:	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	Tipo de obra	Construção Nova
	Área Total de Construção	251,76 m <sup>2</sup>
	Área não contabilizável para efeitos de índice	m <sup>2</sup>

Página 3 de 3

Trabalho 3 de Outubro | 2750-501 CASCAIS  
Tel. 21 462 50 00 | Fax. 21 462 51 81 | www.cm-cascais.pt  
Rua da Colónia nº 367 167 335

Página 4 de 5





# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

## DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

DIVISÃO DE LICENCIAMENTOS URBANÍSTICOS (DLUR)

ARQUITETURA

Fis. \_\_\_\_

<b>Assunto:</b>	Licenciamento de obras de edificação - alteração
<b>Requerente:</b>	Kemal Properties Limited
<b>Processo:</b>	SPO nº 728/2014
<b>Requerimento:</b>	SPO nº 3235/2014

INF. Nº \_\_\_\_ (DLUR) -

### 4. Análise/Informação

- 4.1. Os termos do presente parecer tem por base os elementos apresentados pelo requerente, acompanhados do respetivo termo de responsabilidade do técnico autor do projeto
- 4.2. Considerando a localização do lote e da construção ,, totalmente inserido em solo rural , Espaço Natural Nível 1 e Parque Natural Sintra / Cascais , o processo em apreciação não reúne quaisquer condições de licenciamento , nos termos dos números 1 e seguintes do artigo 44º do regulamento do PDM

### 5. Proposta de Decisão

- 5.1. Face ao exposto julga-se de propor o **indeferimento** do presente projeto, com base no nº 1 do artigo 20º e ao abrigo da alínea a) do nº 1 do artigo 24º, ambos do Decreto-Lei 555/99 de 16 de Dezembro, na redação dada pelo Decreto - Lei 136/2014 de 9 Setembro (RUUE), por se verificar violação das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes no artigo 44º do Regulamento do PDM

[DLUR, 29-09-2014]

Dora Rumor, Arqet.]

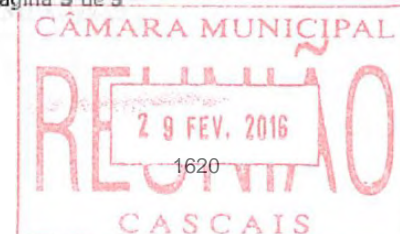
DORA CRISTINA  
CORREIA ALVES  
DIAS RUMOR

Digitally signed by DORA  
CRISTINA CORREIA ALVES  
DIAS RUMOR  
Date: 2015.09.29 12:26:53 +01:00  
Location: Portugal

Página 3 de 3

Alameda da Liberdade | 2704-531 CASCAIS  
Tel. 21 442 30 00 | Fax. 21 425 81 81 | www.cm-cascais.pt  
Número Contabilístico nº 501 147 521

Página 5 de 5





Doe.

MEMÓRIA DESCRITIVA  
ARQUITETURA

Moradia em Alcabideche  
Cascais

Arq. Bruno Silva Dias

[bsd.arq@gmail.com](mailto:bsd.arq@gmail.com)





1623

## ÍNDICE

<b>1 – DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 – NATUREZA E CONDIÇÕES DO TERRENO .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 – ENQUADRAMENTO NOS PLANOS MUNICIPAIS.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3- INSERÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA.....</b>	<b>5</b>
<b>2 – ADEQUAÇÃO E USO DA EDIFICAÇÃO .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 – ADEQUAÇÃO À UTILIZAÇÃO PRETENDIDA .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2 – ADEQUAÇÃO ÀS INFRA-ESTRUTURAS E REDES EXISTENTES .....</b>	<b>6</b>
<b>2.3 – USO A QUE SE DESTINAM AS FRACÇÕES .....</b>	<b>6</b>
<b>2.4 – QUADRO SINÓPTICO.....</b>	<b>7</b>
<b>3 – MATERIAIS E ACABAMENTOS .....</b>	<b>8</b>
<b>3.1 – COBERTURA.....</b>	<b>8</b>
<b>3.2 – FACHADAS .....</b>	<b>9</b>
<b>3.3 – CAIXILHARIAS.....</b>	<b>10</b>
<b>3.4 – PAVIMENTOS EXTERIORES .....</b>	<b>11</b>
<b>4 – NOTAS FINAIS.....</b>	<b>12</b>
<b>ANEXO 1 – ENQUADRAMENTO JURÍDICO.....</b>	<b>13</b>



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS



## 1 - DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

A presente Memória Descritiva refere-se ao processo de licenciamento de uma moradia unifamiliar já existente sita em Alcabideche, Cascais. O processo de Arquitetura no qual se integra visa proceder ao levantamento da situação existente e estabelecer uma relação com um processo que já deu anteriormente entrada na entidade licenciadora.

Nesse sentido, e devido a este caso em particular, o levantamento do edifício existente materializa-se nas Peças Desenhadas como "proposta", por sua vez os elementos que estão identificados como "existente" correspondem às peças desenhadas que foram entregues no processo 8016/87.

Devido a esta particularidade, nas peças desenhadas referentes às "alterações" surge a amarelo (a demolir) a moradia correspondente ao processo 8016/87 e a verde (legalizar) o levantamento da moradia existente. Como não se prevê a execução trabalhos de construção civil não existem vermelhos (a construir). Verifica-se que a moradia que foi efetivamente construída tem menor área por piso, menor cêrcea e encontra-se mais integrada no terreno, tendo assim um menor impacte na envolvente.



Figura 1: Vista Geral da Moradia



### 1.1 – Natureza e condições do terreno

O lote inserido no Artigo 900 da secção 9, Freguesia de Alcabideche, Concelho de Cascais situa-se a Norte da Rua das Tomadas, com uma área de 4000,00m<sup>2</sup> numa encosta voltada a Sul.

O lote caracteriza-se pela existência de um vasto arvoredo e afloramentos rochosos ao longo de uma encosta voltada a Sul. A implantação da moradia e das escadas exteriores integra-se com essa envolvente, criando um conjunto harmonioso.



Figura 2: Vista da Moradia (NE)

### 1.2 – Enquadramento nos planos municipais

Trata-se de um lote irregular, onde existe uma construção com 166,12m<sup>2</sup> de área de implantação, e que abrange 2 áreas distintas do PDM em vigor:

Área urbana – A Sul junto à Rua das Tomadas

Área de proteção parcial tipo I – A Norte

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

A moradia encontra-se implantada numa zona do lote abrangida pela Área de Proteção Parcial tipo I, no limite superior do lote, a cerca de 187m do seu limite inferior que confronta com a rua das Tomadas.

### 1.3- Inserção urbana e paisagística

A moradia existente organiza-se em 2 pisos: piso -1 onde se situa a garagem e zona de arrumos e o piso 0 onde se encontram as áreas habitáveis. A sua implantação resultou numa situação em que se encaixa no terreno, estando a sua cobertura plana alinhada com o arruamento superior, existindo uma escadaria exterior que faz a transição entre cotas.



Figura 3: Integração na envolvente



## **2 – ADEQUAÇÃO E USO DA EDIFICAÇÃO**

### **2.1 – Adequação à utilização pretendida**

Como anteriormente referido, a moradia organiza-se em 2 pisos, com usos distintos:

Piso 0: Zona habitável

Piso -1: Garagem e arrumos

#### **Piso -1**

-Garagem/arrumos

-Área técnica (Gás)

#### **Piso 0**

-Sala de estar

-Cozinha

-Sala de jantar

-Instalações sanitárias comuns

-Suite

-Instalações sanitárias da suite

A presente moradia adequa-se ao uso habitacional a que se destina, uma vez que possui espaços com as condições necessárias para esse mesmo uso, nomeadamente ao nível das condições de salubridade, iluminação e ventilação natural.

### **2.2 – Adequação às infra-estruturas e redes existentes**

O imóvel adequa-se às infra-estruturas existentes, uma vez que se trata de uma moradia como as demais que se encontram em redor, não sendo necessário um reforço significativo dessas infra-estruturas, não obstante a sua adaptação para garantir o funcionamento da moradia.

### **2.3 – Uso a que se destinam as fracções**

A fracção destina-se a uso habitacional.

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1633



## 2.4 – Quadro sinóptico

Área do lote

4000,0m<sup>2</sup>

Área em REN (aproximada)

1780,0m<sup>2</sup>

Nº de fogos (habitação)

1

Área de implantação

166,12m<sup>2</sup>

Área bruta de construção

251,78m<sup>2</sup> (175,51m<sup>2</sup> piso 0 + 76,25m<sup>2</sup> piso -1)

175,51m<sup>2</sup> (para efeitos de cálculo do índice de construção)

Área útil de construção (piso 0)

152,28m<sup>2</sup>

Volumetria da edificação (incluindo zonas parcialmente enterradas)

820,8m<sup>3</sup>

Cércea (na zona mais desfavorável-Alçado Sul)

6,26m

Pisos acima/abaixo da cota de soleira

1/1

Superfície impermeável

868,60 m<sup>2</sup>





### 3 – MATERIAIS E ACABAMENTOS

#### 3.1 – Cobertura



Figura 4: Revestimentos/acabamentos da cobertura

O pavimento da cobertura é constituído por mosaicos cerâmicos de tom cinza claro com 30X30cm aplicados em toda a área. As guardas com 95cm de altura são constituídas por elementos horizontais em madeira tratada, reforçados com perfis metálicos lacados a castanho.

Os elementos verticais na prumada dos pilares existentes no piso inferior são rebocados e pintados a bege, existindo ainda perfis metálicos de suporte nas zonas intermédias, igualmente lacados a castanho.



### 3.2 – Fachadas



Figura 5: Revestimento da fachada - piso 0

O revestimento das fachadas é essencialmente constituído por placas de granito rosa com acabamento rústico de espessura variável, semelhante aos afloramentos de granito existentes na envolvente imediata da moradia.

No piso -1 as paredes exteriores são rebocadas e pintadas a bege, semelhante ao existente em zonas pontuais da cobertura (elementos estruturais e topo da laje).



### 3.3 – Caixilharias



Figura 6: Caixilharias Alçado Este

As portas e janelas do piso 0 são constituídas por elementos de madeira tratada, tanto a nível estrutural como nas folhas (no caso das portas). As janelas são constituídas por vidro simples incolor, tendo algumas delas portadas exteriores completamente opacas.

No piso -1 os portões, portas e janelas são constituídos por elementos metálicos com um acabamento de cor castanha.

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1641



### 3.4 – Pavimentos exteriores



Figura 7: Pavimento exterior – zona das escadas

Os pavimentos exteriores na envolvente imediata da moradia são constituídos em calçada com pedra calcária clara de tom creme e blocos de pedra aparelhados de granito rosa, na zona das escadas.

Nas zonas de circulação de veículos, nomeadamente a Sul, em frente à garagem existe pavimento betuminoso.



1643

#### 4 – NOTAS FINAIS

A presente memória descritiva, juntamente com as peças desenhadas que lhe estão associadas visam o levantamento de uma moradia, procurando documentar a situação e condições existentes no local para efeitos de licenciamento desta obra já edificada.

Por esse mesmo facto (obra já edificada) não foi possível representar nas peças desenhadas os pormenores de construção, nomeadamente as soluções construtivas adotadas para as paredes exteriores e a sua articulação com a cobertura, vãos e pavimento exterior envolvente.

Lisboa, Agosto de 2014

O técnico n.º 18288

---

Bruno Ivo da Silva Dias





1645

## ANEXO 1 – ENQUADRAMENTO JURÍDICO

A novíssima Lei de Bases da Política Pública de Solos, do Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei nº 31/2014, de 30.05), há dias entrada em vigor (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”.

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 380/99, de 22.09, e DL nº 555/99, de 16.12 (ambos com sucessivas alterações).

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.

O referido art. 59º vem a ser um corolário de uma das vertentes da Lei, isto é, partindo da enunciação da garantia constitucional do direito de propriedade privada e do direito ao ordenamento do território, quer-se agora, já não a expansão urbana (tendo sido eliminado o conceito de solo urbanizável), mas sim a salvaguarda do existente, e - assumindo uma realidade sempre conhecida e pouco aceite -, estabelece-se um procedimento excepcional para a regularização de operações urbanísticas realizadas sem o controlo prévio a que estavam sujeitas e, bem assim, para a finalização de operações urbanísticas inacabadas ou abandonadas.

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)

Ora, há que ter presente que, não obstante a edificação em causa não ter sido objecto de alvará de licença de utilização, não é menos certo que tem como antecedentes, no arquivo camarário (caixas 21430 e 21430-A), os seguintes:

- 1986: Processo de Construção nº 8017/86 – Processo inicial
- 1993: Emissão de licença de construção nº 669/93;
- 1994: 1º Pedido de prorrogação da Licença de Construção nº 861/94;



- 1995: 2º Pedido de prorrogação da Licença de Construção nº 902/95;
- 1996: Processo de Construção nº 2307/96 – Sem andamento; arquivado  
(previa o fecho do piso 0 e construção de telhado tradicional na cobertura em terraço existente)

Há ainda que ter presente que a titular do processo de licenciamento terá oportunamente alertado os serviços camarários competentes, por carta, que, devido a dificuldades de natureza financeira, iria suspender a execução da obra licenciada, não concluindo a restante área licenciada. Razão pela qual, aliás, o pedido formulado em 1996 previa o “encerramento” da edificação sem que fosse construído o outro piso aprovado.

Ou seja, relativamente ao aprovado o então titular da licença de construção fez menos do que aquilo a que estava autorizado.

Portanto, a edificação que ora se pretende licenciar de forma a concluir, regularizando, a sua situação urbanística, é uma construção existente há mais de 20 anos, que foi erigida ao abrigo de licenças válidas e em cujo processo foram acauteladas as pertinentes questões de natureza urbanística, ambiental e paisagística.

Note-se, aliás, que já então existia autonomamente serviço administrativo com competências na área ambiental.

O facto de, presentemente, a área onde se encontra implantada a edificação ser classificada como Área de Protecção Parcial de Tipo I pelo Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais, não impede que o presente pedido de licenciamento urbanístico seja viabilizado.

Por um lado, a área do lote de terreno é substancialmente elevada quando se tem em consideração a área da edificação.

Por outro lado, a inserção paisagística da edificação encontra-se devidamente justificada nos anteriores pontos da presente Memória Justificativa.

Há que ter ainda em linha de conta que parte do lote de terreno é abrangido pela classificação urbana.

No lote de terreno existem outras edificações todas elas devidamente licenciadas e dispostas harmoniosamente, criando um ambiente de Quinta com um elevado rigor paisagístico e ambiental, partilhando e contribuindo para a beleza natural que caracteriza o local.



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS



O facto de entre as edificações, entre as quais se inclui a que é directamente objecto da presente operação urbanística, se preservar e embelezar os seus espaços, procedendo designadamente à limpeza da vegetação, em *continuum* com o ambiente do Parque Natural, permite que seja reduzido ao máximo o risco de incêndios. Acresce que, até à aquisição da propriedade pela ora Requerente, o lixo e o matagal caracterizavam o local, a ninguém aproveitando e a todos expondo ao risco de incêndio e de doenças. Um verdadeiro atentado à saúde e segurança públicas.

Actualmente, e de há alguns anos a esta parte, a propriedade pode caracterizar-se por uma beleza natural que em nada é afectada, antes pelo contrário, pela existência da edificação objecto do presente licenciamento.

O facto de a edificação se encontrar no local há tanto anos, ter sido erigida ao abrigo de licenciamento administrativo, possuir menos área do que aquela que poderia ter tido por força do respectivo licenciamento, se encontrar harmoniosamente integrada paisagisticamente, em nada perturbar ou agravar os valores ambientais relevantes que terão justificado a classificação da área em causa como de Protecção Parcial de Tipo I, permite afirmar com toda a segurança que inexistem razões para não viabilizar o presente pedido de licenciamento.

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, 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.

Com efeito, e a talhe de foice, diga-se, apelando ao já mencionado DL. n.º 380/99 (RJIT), que constituem princípios de elaboração dos planos os seguintes:

- Princípio da legalidade dos planos, na vertente da Obrigação da consideração pelo plano das circunstâncias concretas: os planos devem programar a evolução urbanística de uma determinada área partindo de uma inventariação da realidade existente – não podem abstrair da realidade existente;
- Princípio da garantia constitucional do direito de propriedade privada: o direito de propriedade é um direito análogo aos direitos, liberdades e garantias (62.º/1 CRP) – deve ser especialmente considerado quando da ponderação de interesses coenvolvidos no plano;

A garantia do direito de propriedade abrange:

1. A garantia da existência ou da manutenção
2. A obrigação da ponderação de interesses dos proprietários do solo no procedimento de formação dos planos



1. Garantia da existência ou manutenção

relacionada com os princípios da não retroactividade das disposições dos planos e da protecção da confiança

significa que o plano produz efeitos apenas para o futuro, devendo respeitar as edificações existentes legalmente constituídas à data da sua entrada em vigor

- garantia da existência passiva: conservação da edificação e a manutenção da sua função anterior

- garantia da existência activa: fundamenta um direito à obtenção de uma autorização para realização de obras de reparação ou de restauração, desde que permaneça intacta a identidade do edifício originário; eventualmente fundamenta um alargamento limitado da construção, desde que uma utilização adequada ao tempo e ajustada à função o exija;

2. A obrigação da ponderação de interesses dos proprietários do solo no procedimento de formação dos planos: o conceito de “interesses privados”, que têm que ser objecto de ponderação, deve ser entendido em sentido amplo, indo além dos interesses juridicamente protegidos

- **Princípio da proporcionalidade em sentido amplo ou da proibição do excesso** (adequação, necessidade, proporcionalidade estrita (cumulativamente)) dos planos:

- Medidas devem ser idóneas para a prossecução dos objectivos
- Medidas devem ser necessárias ou indispensáveis (não devem ser escolhidas medidas onerosas para os cidadãos se houver outras possíveis)
- Os custos e inconvenientes que resultem das medidas não podem ser excessivas face aos objectivos pretendidos

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.

Acresce que, por exemplo, mesmo no regime a Reserva Ecológica Nacional (REN – DL 166/2008, de 22.08), que, por natureza, é um dos regimes mais estreitos do ponto de vista da compatibilização de actividades humanas com a protecção ambiental, é admissível a existência de zonas pontuais relativamente às quais se admite, face aos interesses em presença e ao equilíbrio atendível, que se pratique uma operação que, à partida, se aplicada cegamente a lei, estaria vedada e constituiria uma limitação desproporcionada aos interesses dos particulares.

Assim, por tudo o exposto, a presente operação urbanística justifica-se e é viável, assim se concluindo um processo que, se é certo ser do interesse privado, não é menos certo também acautelar e até fomentar o interesse público.

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1653



(1)

(1)

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1655

INDICE DE PEÇAS DESENHADAS-ARQUITETURA		MORADIA EM ALCABIDECHE - CASCAIS	
ARQ.14.01.27	2A	1A	ARO. BRUNO SILVA DIAS DA. 18288 AGD. 2014
LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO		1/200	
PLANTA DE COBERTURA		1/100	
PLANTAS-EXISTENTE		1/200 e 1/100	
CORTES-EXISTENTE		1/200 e 1/100	
ALÇADOS-EXISTENTE		1/200 e 1/100	
PLANTAS-ALTERAÇÕES		1/200 e 1/100	
CORTES-ALTERAÇÕES		1/200 e 1/100	
ALÇADOS-ALTERAÇÕES		1/200 e 1/100	
PLANTAS-PROPOSTO		1/200 e 1/100	
CORTES-PROPOSTO		1/200 e 1/100	
ALÇADOS-PROPOSTO		1/200 e 1/100	

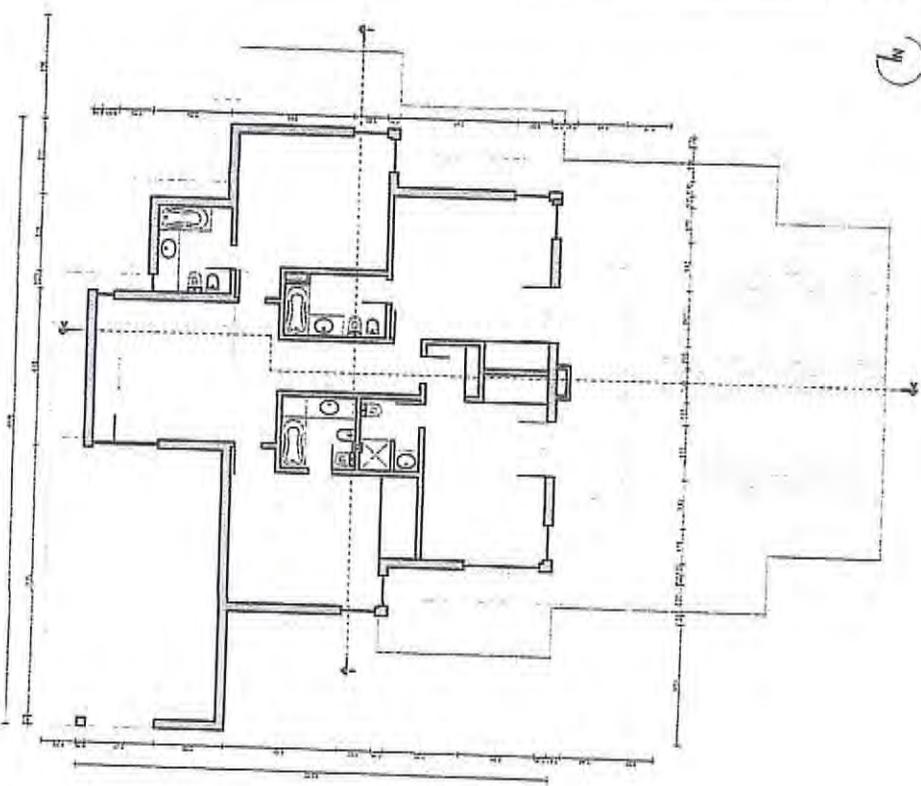


CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

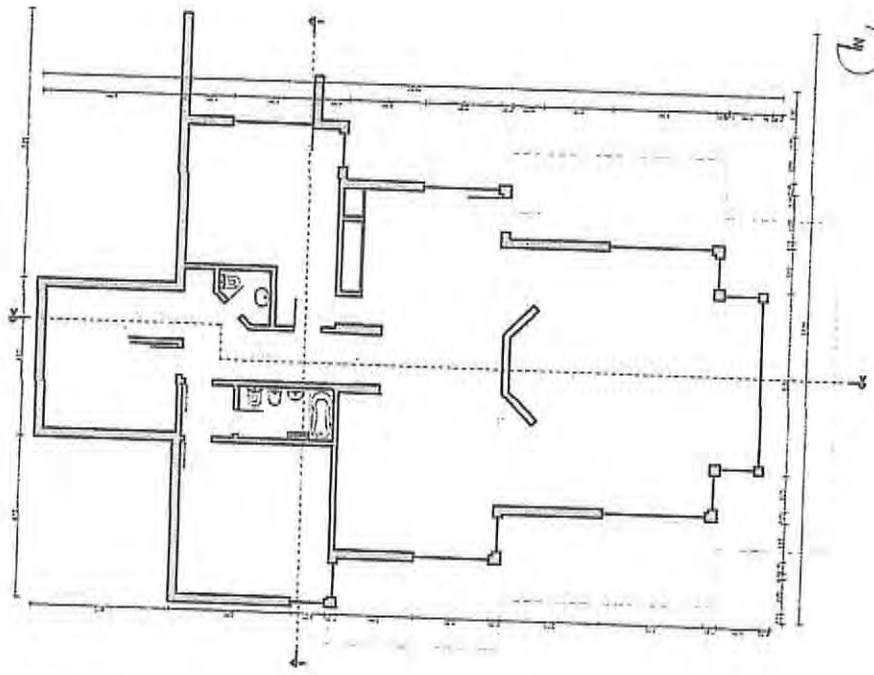


AVO do LIZZ

RECONSTR



PLANTA PISO 1 (1/100)



PLANTA PISO 0 (1/100)

Empresa		Kamal Proprietaria Limited	
Arquiteta		Arquiteta - Cascais	
Profissão		LEZUAÇÃO-ARQUITETURA	
Proj. nº	DT. 16283	DT. 16283	DT. 16283
ARG. BRUNO SILVA DMS	ADD. 2014	ADD. 2014	ADD. 2014
Tipo de obra		PLANTAS - EXISTENTE	
Legenda nº	2A	2A	2A
ARG. 14.01.27	1A	1A	1A
Legenda nº	A2	A2	A2
1:100	1:100	1:100	1:100

CÂMARA MUNICIPAL  
**REQUISITO**  
 29 FEV. 2016  
 1658  
 CASCAIS

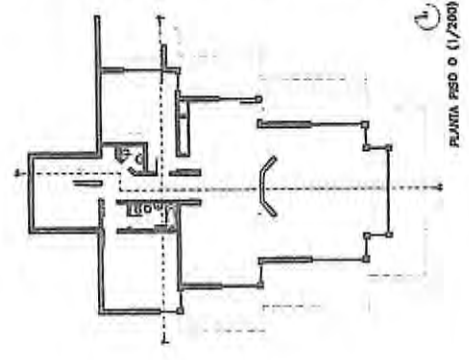
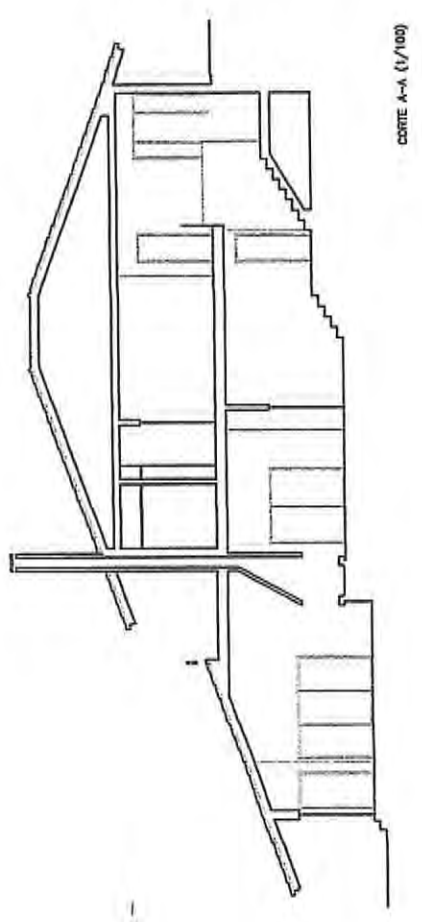
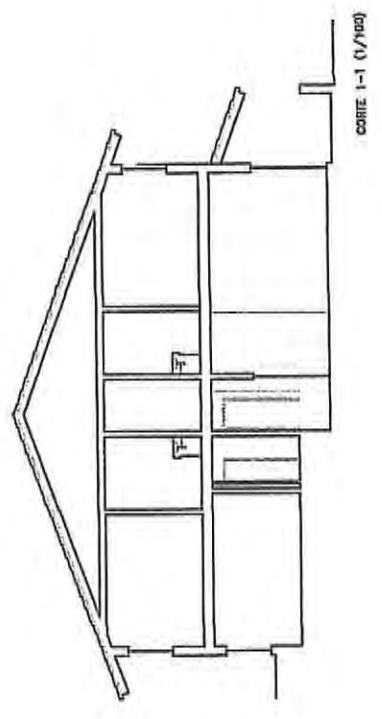
CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1659

ÁREA DO LOTE

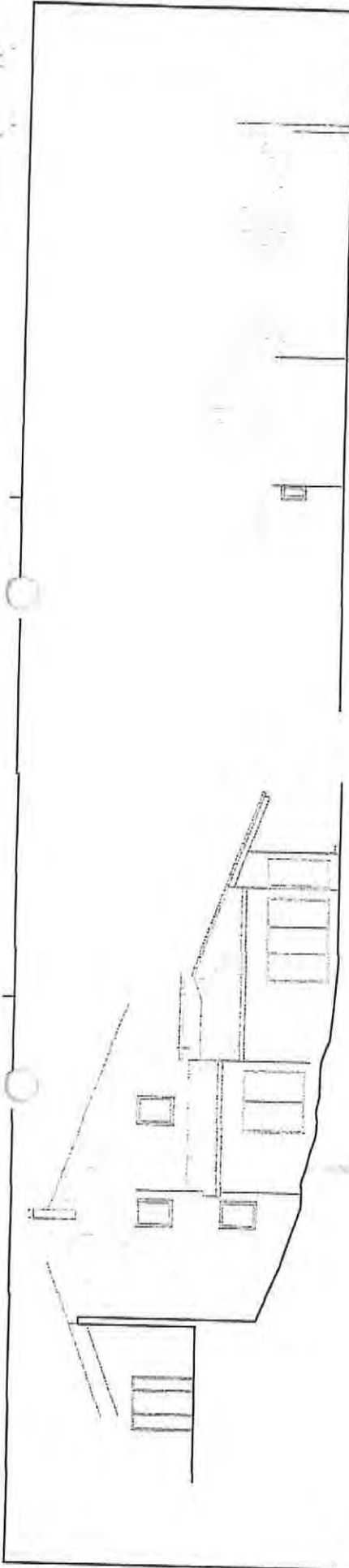
ÁREA DO LOTE

CLIENTE: **Kamal Properties Limited**  
 ARQUITETO: **Arquitêta - Gersch**  
 PROPOSTA: **RECONSTRUÇÃO-ARQUITETURA**  
 Nº: **ATC. EDUARDO SILVA OMS** | **OL. 18298**  
 DATA: **AGO. 2014**  
 CORTES: **EXISTENTE**  
 ESCALA: **1:200** | **1:100**  
 FOLHA: **A2** | **A3** | **A4**



CÂMARA MUNICIPAL  
**REUNIÃO**  
 29 FEV. 2016  
 1660  
 CASCAIS

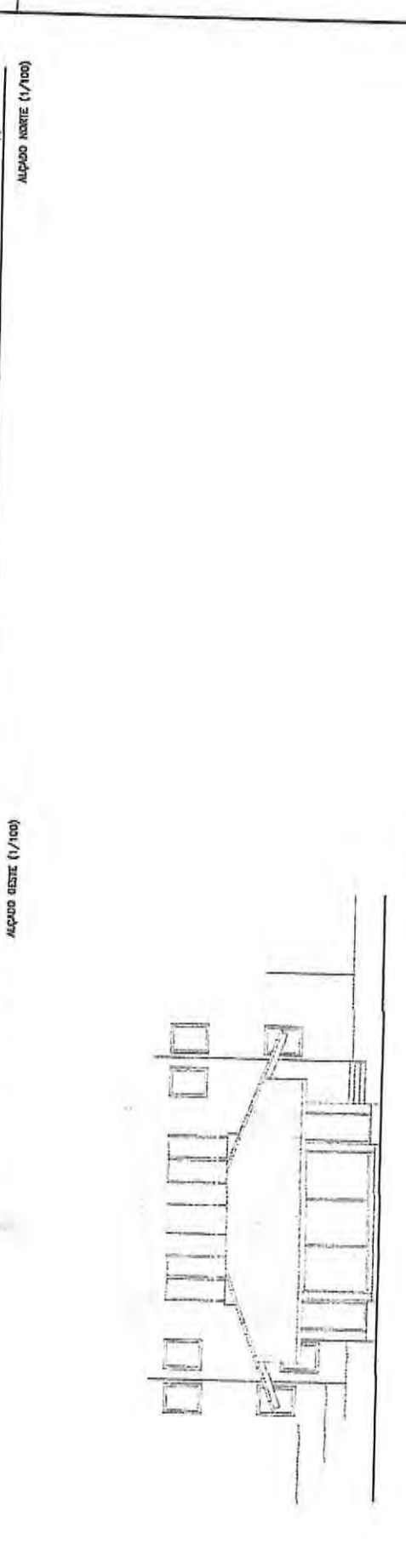
CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1661  
CASCAIS



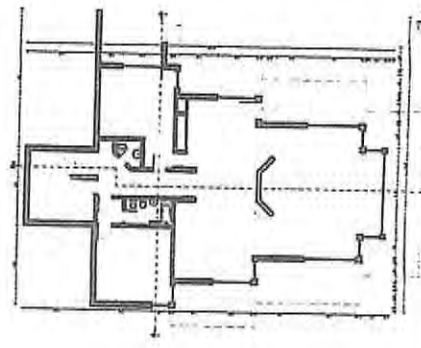
ALÇADO NORTE (1/100)



ALÇADO LESTE (1/100)



ALÇADO SUL (1/100)



PLANTA PISO 0 (1/200)

Projeto: <b>Kemal Properties Limited</b>	
Localização: <b>Cascais - Cascais</b>	
Descrição: <b>RENOVAÇÃO - ARQUITETURA</b>	
Projeto: <b>AVD. BRUNO SILVA CAS</b>	Out. 16200
Data: <b>AGO. 2014</b>	
Título: <b>ALÇADOS - EXISTENTE</b>	
Escala: <b>1:200</b>	Plano: <b>A2</b>
Projeto: <b>13100</b>	Out. <b>04</b>

CÂMARA MUNICIPAL  
**REQUISITO**  
 29 FEV. 2016  
 1662  
 CASCAIS

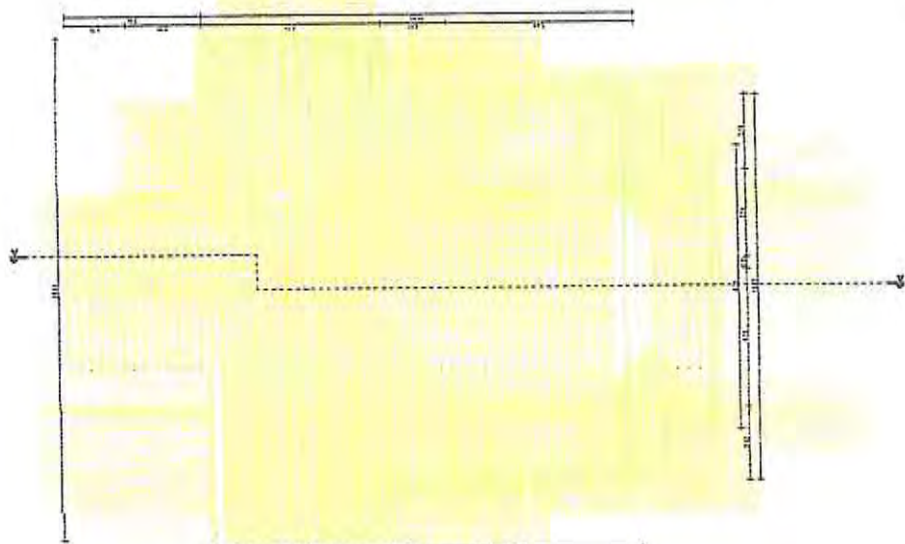


PLANTA  
ÁREA DO LOTE

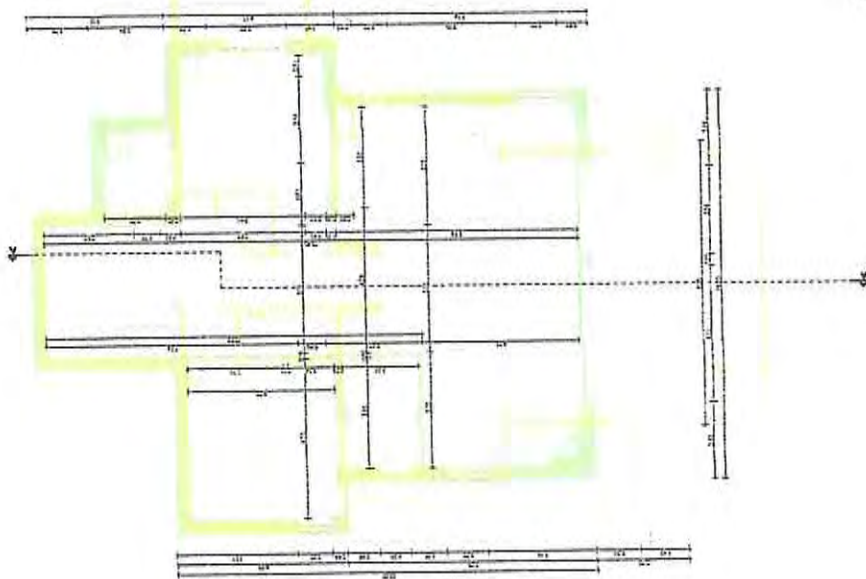
escala

LEGENDA

ÁREAS	A VERMELHA
	A VERDE
	A AZUL
	A AMARELA



PLANTA COBERTURA (1/100)



PLANTA PSD 0 (1/100)



PROPRIETÁRIO  
Remdi Propriedades Limitad

ARQUITETO - CONSULTOR  
Arquiteto - Consult

PROPOSTA DE  
RENOVAÇÃO - ARQUITETURA

PROJETO  
ARQ. BRUNO SILVA DIAS | DL 18280  
| ADD. 2014

PROPOSTA DE  
PLANTAS - ALTERAÇÕES

DATA DE EMISSÃO  
ARQ. 14.01.27

VERSÃO  
2A

PROPOSTA DE  
PLANTAS  
1A

ESCALA  
1:100

ESCALA LOTE  
A2

ESCALA  
A3

05



1664

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1665





CORTE A-A (1/100)



PLANITA PISO D (1/200)

CORTE 1-1: A DETALHE (1/100)

CORTE 1-1: A LEGENDA (1/100)

NOTA:

- LEGENDA
- A.1.1.1.1
  - A.1.1.1.2
  - A.1.1.1.3
  - A.1.1.1.4

Client: Kennel Properties Limited

Project: Faculdade - Cascais

Discipline: LEGUAZIAO-ARQUITECTURA

Author: ARD. BRUNO SILVA DMS | DL. 10280  
 Date: AGO. 2014

Sheet: cortes - ALTELAGOES

Scale: 1:200	Scale: 1:100	Scale: 1:50	Scale: 1:20	Scale: 1:10
1:200	1:100	1:50	1:20	1:10
1:200	1:100	1:50	1:20	1:10
1:200	1:100	1:50	1:20	1:10

CÂMARA MUNICIPAL  
**REQUISITO**  
 29 FEV. 2016  
 1666  
 CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1667

ALÇADO NORTE (1/100)

ALÇADO ESTE (1/100)

ALÇADO SUL (1/100)

ALÇADO ESTE (1/100)

LEGENDA

[Green Box]	A. INTERIO
[Pink Box]	A. EXTERIO
[Yellow Box]	A. TERCIO



**Kimul Properties Limited**  
 Arquitetura - Concept  
**LEMBUÇÃO-ARQUITETURA**  
 ARQ. IRUNDO SILVA DMS | DAL. 18280  
 | ARQ. 2014  
 ALÇADOS - ALTERAÇÕES

REVISÃO Nº	DATA	REVISÃO Nº	DATA
01	14.01.27	02	14.01.27
AUTOR		AUTOR	
12000		11000	
13000		12000	



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1669







CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1673





1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

Doc. 9

# CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

## ALVARÁ DE LICENÇA DE OBRAS PARTICULARES N.º 0669/

Pres.º N.º 8017/86 Reg.º N.º \_\_\_\_\_ Reg.º N.º \_\_\_\_\_ ANO DE 1993

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL supra

Fez saber que a referida Câmara,  - por despacho;  - deliberação  
do 18/5/1993 resolveu conceder licença a Maria da  
Paço Faleiro Godinho Almeida dos Santos com sede/residência em \_\_\_\_\_

para realizar as seguintes obras: Construção  
de uma moradia 0/1 floor, sito em  
James - Madalena Serra

N.º de pisos: \_\_\_\_\_  - acima, e  - abaixo da cota de sobira.  
Área de construção \_\_\_\_\_ Volumetria: \_\_\_\_\_  
Uso: R/chão -  - Habitação;  - Comércio;  -  
Pisos: \_\_\_\_\_

Condicionamentos: \_\_\_\_\_

devendo observar as posturas e regulamentos municipais a par dos preceitos  
legais aplicáveis, sob pena de anulação, embargo e de este alvará lhe ser cassado.  
A receita deste ALVARÁ foi cobrada pela guia N.º 669 anexa,  
de hoje, no total de 29.70 \$, que deste faz parte integrante.

ESTIMATIVA DO CUSTO TOTAL DESTA OBRA <u>9.884.000</u> \$ (art.º 43.º do D.º 1.º N.º 103/85)	
Pagou nos serviços de Saúde, a Taxa Sanitária - VALOR _____ \$ da Portaria N.º 23298, de 2-4-958 DATA _____ / _____ / 199	
Empreiteiro / Construtor <u>Edi.lix - Edificações e Materiais</u> <u>Const. Civil, Lda</u> com Alvará N.º <u>8951-100</u> até <u>3</u> - <u>Classe</u> contos N.º <u>50159206</u>	
SEGUROS: ACIDENTE DE TRABALHO - APOLICE	
N.º <u>10/038777</u>	ESTA LICENÇA É VÁLIDA ATÉ: <u>10 de Abril</u> de 1994
VÁLIDA ATÉ _____ COMP. A _____	<u>Pacos do Município, 15.4/1993</u>
DANOS CAUSADOS - APOLICE	
N.º _____	<u>SECRETARIA DA CÂMARA</u>
VÁLIDA ATÉ _____ COMP. A _____	





CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS





CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS



Doc. 11

ALVARÁ DE LICENÇA DE CONSTRUÇÃO N.º 902 - 2.ª PRORROGAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

Nos termos do n.º 7 do art.º 20.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro, e de acordo com o despacho exarado em 95/09/114, no requerimento apresentado pelo requerente registado sob o n.º 3041, em 95/03/31, é emitida a 2.ª prorrogação ao alvará de licença de construção n.º 861/94 em nome de Maria da Graça Falvão Godinho Alambre dos Santos

portador do  Bilhete de Identidade n.º 0220647  Cartão de Pessoa Colectiva n.º \_\_\_\_\_, e número de contribuinte 128442328, para acabamento das obras de construção que está a levar a efeito em Janes, Malveira da Serra, de acordo com o processo de construção n.º 8017/86.

PRAZO DE VALIDADE DA LICENÇA REFERENTE À 2.ª PRORROGAÇÃO:  
Início em 06/ Abril /1995 Fim 03/ Outubro /1995

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro.

O Director de Departamento, c/ competência subdelegada,

Registado na Câmara Municipal de Cascais, em 16/Out: 1995

O Chefe de Repartição,

A receita deste alvará foi cobrada pela guia n.º 3609, datada de 16/10/95

O funcionário,

AP/



2  
3  
4  
5



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1681  
CASCAIS



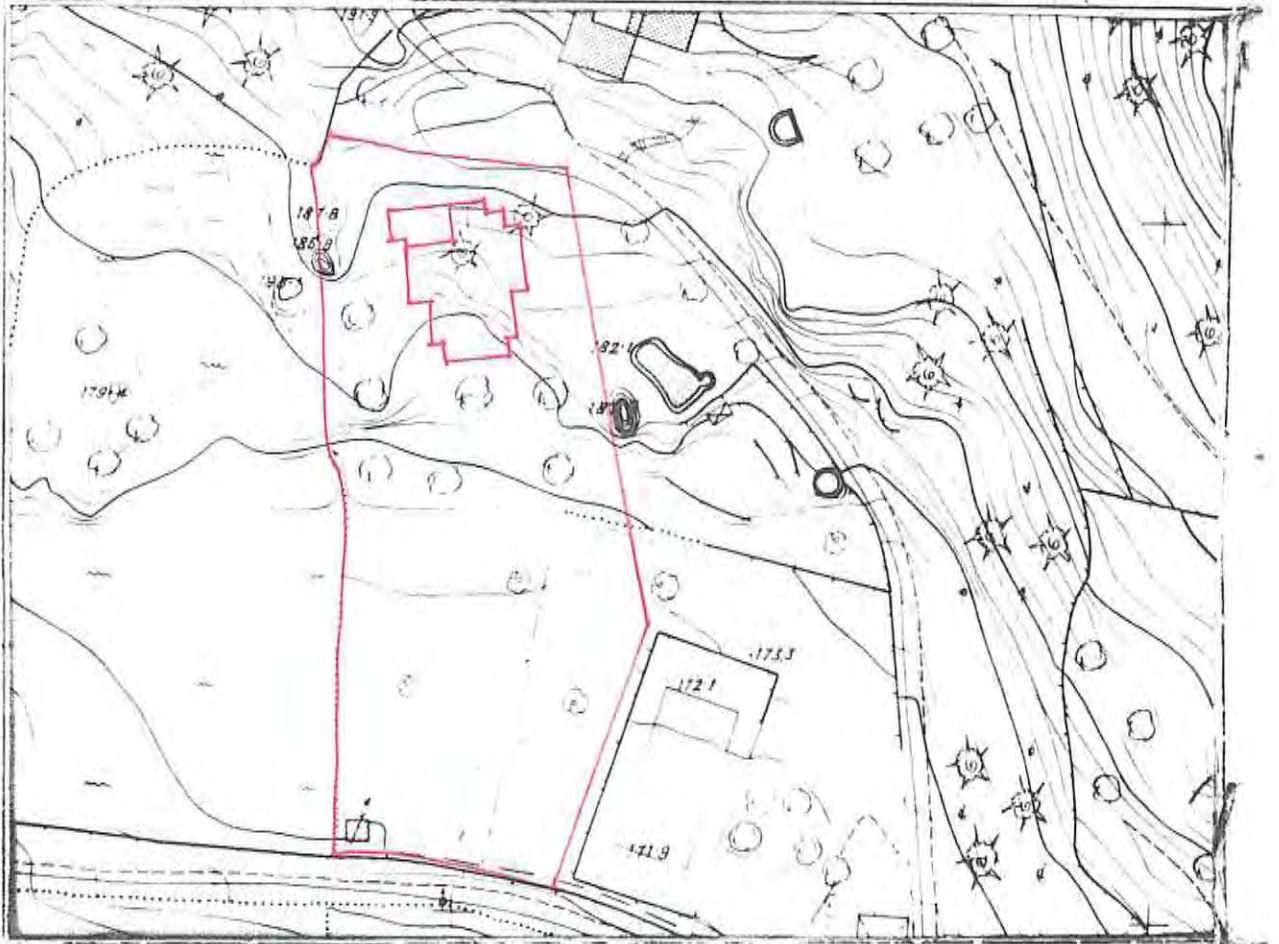
Doc. 12



SOFIA PIVIL -  
014838386

### CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS DIVISÃO DE CARTOGRAFIA E TOPOGRAFIA

NOME	<u>Kunal Properties Limited</u>	N.º	<u>1512136</u>
MORADA	<u>Quinta das Tamadas - Juncos - Malveira de Bens</u>	GUIA PAGAME	
LOCAL	<u>Juncos</u>	FREGUESIA	<u>Alcabideche</u>
NORTE	<u>Francisco Xaverio de Oliveira Santos</u>		
SUL	<u>Correio</u>		
NASCENTE	<u>A. António</u>		
POENTE	<u>Sabina Gonçalves</u>		
ÁREA DO LOTE	<u>4000 m<sup>2</sup></u>		
		Carta N.º	<u>20</u>
		Visto	<u>2.0000</u>



N. B.  - ZONA ABRANGIDA POR ALV. LOT. \_\_\_\_\_  
 NÃO SÃO PERMITIDAS  - ZONA ABRANGIDA POR PLANO APROVADO \_\_\_\_\_ ESCALA 1:1000  
 RASURAS  - ZONA NÃO ESTRUTURADA  
 PARA ELEMENTOS MAIS PORMENORIZADOS DIRIJA-SE AOS SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS

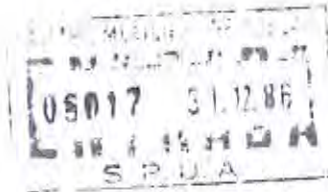
ÁGUAS	REDE DOMICILIÁRIA EM FRENTE DO PREDIO		DIÂMETRO	ABASTECIMENTO	OBS.
	ESGOTOS	COLECTORES	CONVENÇÃO	DIÂMETRO	PROFUNDIDADE
DOMÉSTICOS					

VISTOS  
 CÂMARA MUNICIPAL  
**REGISTADO**  
 29 FEV. 2016  
 1682  
 CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1683

MEMÓRIA DESCRITIVA



Refere-se a presente memória descritiva ao projecto da moradia que a Exm<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup>. D. Maria da Graça Alambre dos Santos pretende construir no terreno que possui em Janes, Malveira da Serra onde se indica nas plantas de localização anexas.

O local goza de magníficas condições quer quanto a panorâmica quer quanto a exposição solar e aos ventos. Após contacto com os Serviços da Câmara Municipal de Cascais sabe-se que o terreno não apresenta aptidão agrícola pelo que se não junta a respectiva planta.

O lote é servido de acessos pelo arruamento público existente a Sul e demais redes de infraestruturas.

A premissa básica do partido arquitectónico adoptado foi a do respeito pelo ambiente local e a integração no relevo existente. A moradia "desce" desde a plataforma a cota superior encaixando-se numa pequena clareira ladeada de belíssimos rochedos e florescente vegetação.

A construção distribui-se por 2 pisos, tal como as peças gráficas documentam. Previram-se, assim, zonas de estar, de comer, cozinha, quartos, casas de banho e arrumos de apoio que se articulam de forma clara e funcional.

Existe no exterior um alpendre coberto para o carro.

Os principais índices urbanísticos a ter em conta são:



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1685

Area do lote ----- 4000 m<sup>2</sup>

Area dos pisos em elevação

(pavimentos excluindo varandas) ---353,7 m<sup>2</sup>

varandas - 16,80 m<sup>2</sup>

Indice de ocupação ----- 0,088

A estrutura geral previu-se em betão armado em pilares, vigas, sapatas e lages sendo algumas destas do tipo pré-fabricado com inclusão de elementos cerâmicos. As coberturas revestir-se-ão em telha cerâmica tipo "lusa".

Prevêm-se ainda que as alvenarias acima do solo se executem em tijolo devidamente rebocado e depois pintado.

Os materiais de acabamento respeitam as cores e texturas características da zona - telha cerâmica, paramentos rebocados, socos revestidos a pedra. As caixilharias serão em alumínio anodizado em tom bronze escuro e vedadas por estores de plástico branco tipo "Roplasto".

No interior admite-se que os acabamentos sejam os seguintes:

- Pavimentos -

Pedra ou mármore - escadas, átrio, cozinha e casas de banho

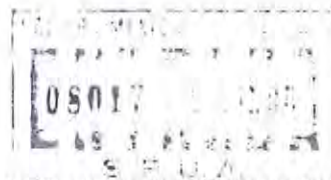
Alcatifa - corredores, quartos, salas. As salas poderão ter áreas revestidas a tijoleira cerâmica ou pedra.

- Paredes - Rebocadas e pintadas, existindo lambri de azulejo decorativo até à altura da verga das portas nas cozinhas e casas de banho.





- Tectos - Rebocados e pintados.



A rede de esgotos domésticos conduzirá a fossa septica e e poços absorventes conforme pormenor a apresentar oportunamente. Haverá o maior cuidado em impermeabilizar as áreas de terraço, varandas ou em contacto com o solo.

As áreas exteriores ajardinar-se-ão de acordo com as características e relevo do terreno.

Em tudo o omissso serão seguidas as normas e regulamentos em vigor.

Lisboa, 12 de Dezembro de 1986

*[Handwritten signature]*  
\_\_\_\_\_

*[Handwritten mark]*







**CAMARA MUNICIPAL DE CASCAIS**



**Serviços de Urbanização**

PREENCHER EM LETRA LEGÍVEL




FOLHA PARA  
APRECIÇÃO  
DE CORES

Proprietário

MARIA DA GRAÇA F.C. ALAMBE DE SANTOS

Local

JAVES - TRAVEIRA DA FERRA

	Referência	Cores	Parer
Paramentos		 BRANCO	
Caixilharias		ALUMINIO ANODIZADO BRONZE ESCURO	
Socos		PEDRA DA REVO	
Outros elementos			

O autor do projecto — J. Sousa Mendes arq 1134

Arqt.º Municipal

O Requerente Maria da Graça Falcão de Santos  
Alameda Santos



Datas 23 de Dezembro de 1916

161.187

Nota: — As cores deverão ser referenciadas por amostras indicativas da sua tonalidade.

Este impresso, depois de preenchido deverá ser entregue juntamente com o projecto.



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1691

## Mapa das cores a aplicar nas edificações

I

### GENERALIDADES

Artigo 1.º — O pedido de cores a aplicar nas fachadas das edificações deverá respeitar o que a seguir se define e deverá ser submetido à Câmara com o projecto mediante o preenchimento de impresso especial para esse fim, assinado pelo autor do mesmo, bem como referenciadas nos respectivos alçados. Os princípios estabelecidos pelo presente Mapa dizem respeito a todas as espécies de revestimentos.

II

### ZONAS DA VILA DE CASCAIS

Artigo 2.º — Considera-se a Vila de Cascais sob dois aspectos:

#### ZONA ACTUAL — Primeira;

a) — A Zona actual compreende toda a construção antiga e nela só são permitidas as fachadas caiadas a branco e as ferragens pintadas a preto ou verde garrafa; em casos especiais serão de admitir as cores cremes, cinzento claro, rosa velho ou ocre desde que os Serviços de Urbanização da Câmara Municipal de Cascais, a julguem de autorizar;

b) — Nos edifícios com certo porte, é permitido o uso de cor de cal, sempre em tons claros, como por exemplo rosa velho, creme, etc.;

c) — É interdito o uso de «Marmorite», «Evinel» ou similares.

### ZONAS NOVAS — segunda:

a) — Nas Zonas novas admite-se o uso de cores harmónicas, mas sempre suaves;

b) — Qualquer construção nova a edificar no meio das existentes, deverá subordinar a sua cor ao respectivo conjunto.

c) — É interdito o uso de «marmorite» ou similares.

III

### ZONAS RURAIS

(Tais como núcleo Malveira, Almoinhas, Janes e Biscaia; Areia; Charneca; Murches; Aldeia de Jusó; Zambujeiro; Cabreiro; Carrascal; Manique; Bicesse; Pau Gordo; Martinha; Outeiro de Polima; Polima; Conceição de Abóboda; Livramento; Caparide.)

Artigo 3.º — Só são de autorizar fachadas caiadas a branco.

a) — Nas fachadas a branco, podem admitir-se cores no soco e cunhais, tais como: cinzento, vermelho, azul e creme;

b) — É interdito o uso de «marmorite», «evinel» ou similares.

IV

### RESTANTES AGLOMERADOS URBANOS DO CONCELHO

Artigo 4.º — Nos aglomerados urbanos do concelho, será aplicado o que se indica no artigo segundo do presente Mapa.





1693



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1695

## Procuração

**Kemal Properties Limited**, com sede em 3 Bell, Lane, Gibraltar, aqui representada por Jean-Christophe Bartz, de nacionalidade Cabo-Verdiana, NIF 255694610, residente na Quinta das Tomadas, Janes, Malveira, Alcabideche, Cascais, na qualidade de procurador, vem, enquanto proprietária do prédio denominado Quinta das Tomadas, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha nº 5864/940621, inscrita na matriz predial da freguesia de Alcabideche sob o artigo 900 - secção 9, conferir a Carlos Miguel Paraíso Diniz Gonçalves, de nacionalidade portuguesa, portador do CC nº 9798514 7 ZZ8, válido até 7/4/1972, NIF 199339708, com domicílio na Rua Actor Taborda, 38 - 1º dto. 1000-008 Lisboa, todos os necessários poderes para, em seu nome e representação, apresentar junto da Câmara Municipal de Cascais e outras entidades administrativas, públicas ou privadas concessionárias de serviços públicos, requerimento de licenciamento urbanístico, sob qualquer das suas modalidades, tendo por objecto os imóveis/edificações sitos na denominada Quinta das Tomadas, subscrevendo tudo o que necessário for para efeitos de submissão do pedido às mencionadas entidades.

Janes, Malveira, 2 de Julho de 2014









## ORDEM DOS ADVOGADOS

### REGISTO ONLINE DOS ACTOS DOS ADVOGADOS

Artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29-03

Portaria n.º 657-B/2006, de 29-06

**Dr.(a) Paulo Neves Antunes**

CÉDULA PROFISSIONAL: 10689L

IDENTIFICAÇÃO DA NATUREZA E ESPÉCIE DO ACTO

Reconhecimento com menções especiais presenciais

IDENTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

Kemal Properties LLC

NIPC n.º 980091632

OBSERVAÇÕES

Reconheço a assinatura de Jean Christophe Édouard Claude Bartz, de nacionalidade cabo-verdiana, portador do passaporte nº J327611, emitido pelas autoridades de Cabo Verde aos 22/03/2013 e válido até 21/03/2018, na qualidade de procurador da sociedade Kemal Properties LLC, com sede nos Estados Unidos da América, NIPC 980091632, conforme declaração do RNPC

EXECUTADO A: 2014-07-02 14:32

REGISTADO A: 2014-07-03 14:51

COM O N.º: 10689L/471

Poderá consultar este registo em <http://oa.pt/atos>  
usando o código 19588174-582458

**PAULO NEVES ANTUNES**

ADVOGADO

Quinta da Marinha

Cascais Portugal

Tel 351 214 669 260 Fax 351 214 669 275

Ced. N.º 10689L CIF N.º 195 885 458

Portaria n.º 657-B/2006

**PAULO NEVES ANTUNES**  
ADVOGADO

Casa 25 Quinta da Marinha

2750-715 Cascais Portugal

Tel 351 214 669 260 Fax 351 214 669 275

Ced. N.º 10689L CIF N.º 195 885 458

Portaria n.º 657-B/2006

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1699

REPÚBLICA DE CABO VERDE  
REPÚBLICA DE CABO VERDE

PASSAPORTE

REPÚBLICA DE CABO VERDE  
REPÚBLICA DE CABO VERDE  
REPÚBLICA DE CABO VERDE

*[Handwritten signature]*  
Assinado pelo titular  
Assinado pelo titular

Code of the holder's state on page 5  
See information on the holder's address on page 5

Nº J327611

UNE PASSAPORTE CONTÉM 12 PAGINAS NUMERADAS  
UNE PASSAPORTE CONTIEN 12 PAGES NUMERÉES

REPÚBLICA DE CABO VERDE



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1700  
CASCAIS



**DECLARATION OF TRUST**

We, Fiduciary Trust Limited of 3 Bell Lane, Gibraltar HEREBY ACKNOWLEDGE AND DECLARE that we hold the shares shown in the schedule hereto registered in our name as nominee and trustee for Jean-Christophe Bartz of Rua Dos Eucalptos, Quinta Das Tomadas (Janes) 2755-119, Alcabideche, Portugal (hereinafter called "the Owners") AND WE UNDERTAKE AND AGREE not to transfer deal with or dispose of the said share(s) save as the Owners may from time to time direct and further DEPOSIT with the Owners the certificate for the said share(s) together with a transfer thereof executed by us in blank and WE HEREBY EXPRESSLY AUTHORISE and empower the Owners at any time to complete such transfer by inserting the name or names of any transferee or transferees and the date of the transfer and to complete the same in any other necessary particular AND WE HEREBY DECLARE that we or our legal representative will at all times hereafter stand possessed of the said share(s) and of all distributions in respect thereof in Trust for the Owners or their assigns and will at all time hereafter deal with and dispose of the said share(s) and exercise the vote(s) thereby conferred as the Owners or their assigns shall from time to time direct or determine.

IN WITNESS WHEREOF these presents have entered into on the 18th day of March, 2011.

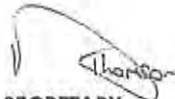
**SCHEDULE**

1,000 Ordinary share(s) of GBP 1.00 each in the undertaking known as Kemal Properties Limited a company incorporated in Gibraltar with registered office at 3 Bell Lane, Gibraltar.

SIGNED SEALED AND DELIVERED  
by the above named  
Fiduciary Trust Limited  
in the presence of:



**DIRECTOR**  
Marvina Debono



**SECRETARY** Peter C. Thomson  
FIDUCIARY MANAGEMENT LTD



#VPF:F0230703#



1703

67

67

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1703  
CASCAIS

## Adélia Matos

---

**De:** Alteração PDM  
**Enviado:** segunda-feira, 18 de Janeiro de 2016 13:02  
**Para:** 'lgvadogados@lgva.pt'  
**Cc:** Vitor Silva; João Palma; Pedro Almeida  
**Assunto:** Alteração PDM-Cascais - junção de procurações

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

Controlo:	Destinatário	Entrega
	'lgvadogados@lgva.pt'	
	Vitor Silva	Entregue: 18-01-2016 13:02
	João Palma	Entregue: 18-01-2016 13:02
	Pedro Almeida	Entregue: 18-01-2016 13:02
	Paula Portela	
	paula.portela@cm-cascais.pt	Entregue: 18-01-2016 13:02

Boa tarde,  
Ex.mos Senhores,

Dado que as participações apresentadas em nome de:

- Kemal Properties Limited, com o registo E-DCID/2016/267;
- Maura Laffan Oliveira, com o registo E-DCID/2016/287;
- José Paulo Mira Parreira do Amaral, com o registo E-DCID/2016/285,

não foram acompanhadas das respectivas procurações, requer-se que, no prazo de 5 dias, venham ao procedimento juntar as respetivas procurações, o qual poderá ser feito por este meio.

Cumprimentos,

**Adélia Matos**

Arquitecta Paisagista  
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT  
Departamento de Planeamento Estratégico | DPE

Câmara Municipal de Cascais  
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais  
+351 21 481 53 83 | 84  
[www.cascais.pt](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1705



## Adélia Matos

---

**De:** L. G. V. A. Soc. de Advogados RI <paulonevesantunes@gmail.com>  
**Enviado:** sexta-feira, 22 de Janeiro de 2016 17:02  
**Para:** Alteração PDM  
**Cc:** Vitor Silva; João Palma; Pedro Almeida  
**Assunto:** Fwd: Alteração PDM-Cascais - junção de procurações  
**Anexos:** Procuração PDM Parreira do Amaral.pdf; ATT00001.htm; Procuração PDM Kemal Properties.pdf; ATT00002.htm; Procuração PDM Maura Laffan Oliveira.pdf; ATT00003.htm; image001.png; ATT00004.htm; image003.jpg; ATT00005.htm; ~WRD000.jpg; ATT00006.htm

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

Exma. Senhora Arquitecta, boa tarde,

na sequência do email que fez o favor de nos enviar, sou a remeter cópia das procurações respectivas.

Ao dispor para qualquer esclarecimento adicional,  
Queira aceitar os meus melhores cumprimentos

--

**Paulo Neves Antunes**  
Advogado

*LGVA - Sociedade de Advogados, R.L.*

*delegação: Casa da Eira / 25, Quinta da Marinha, 2750-004 Cascais*

*T: +351 213 635 728 / F: +351 210 909 162*

***38°42'56.7"N 9°27'44.7"W***

*Sede: R. Gomes Freire, 5, 1º Dto., 1150-175 Lisboa*

*T: +351 213 121 180*

*F: +351 213 121 189*





CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1707  
CASCAIS

## Procuração

**Kemal Properties Limited**, NIPC 980091632, com sede em 3 Bell, lane, Gibraltar e escritório na R. Henrique Lopes Mendonça, nº 10, r/c Dto., 1495-692 Cruz-Quebrada-Dafundo, na qualidade de proprietária, confere a Paulo Neves Antunes e Sílvia dos Santos Mendonça, advogados, titulares das cédulas profissionais nºs 10689L e 53470L, com escritório na Casa da Eira / 25, Quinta da Marinha, 2750-004 Cascais, os poderes em direito permitidos para o representar junto da Câmara Municipal de Cascais e demais entidades públicas no que respeita ao imóvel prédio rústico denominado Tomadas, situado na Rua das Tomadas, Janes, Malveira da Serra, Alcabideche, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha nº 5864/19940621, freguesia de Alcabideche, inscrito na matriz predial rústica da referida freguesia sob o artigo 900 secção 9, designadamente no processo de participação preventiva no processo de alteração do PDM de Cascais.

Cascais, 30 de Dezembro de 2015



JEAN-CHRISTOPHE BARTZ



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1709  
CASCAIS