

376



**PLANO DE PORMENOR PARA A REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DOS TERRENOS  
DO HOTEL ESTORIL-SOL E ÁREA ENVOLVENTE**

**RELATÓRIO DA FASE DE DISCUSSÃO PÚBLICA DO PLANO DE PORMENOR**



**Cascais**  
Câmara Municipal

**CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS 09 de Setembro 2005**



## I. INTRODUÇÃO.

O Aviso n.º 4302-A/2005, publicado no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 117, Apêndice 84, 1.º Suplemento, de 21 de Junho de 2005, tornou pública a deliberação da Câmara Municipal de Cascais (adiante C.M.C.) que determinou a abertura do período de discussão pública do Plano de Pormenor para a Reestruturação Urbanística dos Terrenos do Hotel Estoril-Sol e Área Envolvente (doravante meramente designado Plano de Pormenor do Estoril-Sol) (Cfr. anexos ao presente relatório)..

Dada a ocorrência de um erro na respectiva publicação, procedeu-se à rectificação do referido Aviso mediante a publicação da declaração de rectificação n.º 386/2005, na 2.ª Série do *Diário da República*, de 26 de Julho de 2005, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 5.º, n.º 1, da Lei n.º 74/98, de 11 de Novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 2/2005 de 24 de Janeiro (Cfr. anexos ao presente relatório).

Por seu turno, nos dias 29 e 30 de Junho de 2005, procedeu-se à divulgação do mesmo Aviso, de teor integralmente correcto, mediante a sua publicação em 3 jornais nacionais e 2 jornais locais e a afixação de editais nos lugares públicos do costume.

No âmbito do referido período de discussão pública, que teve lugar de 29 de Junho a 19 de Julho do corrente ano, registaram-se vinte e uma participações de consulta ao processo, tendo sido efectuadas dezasseis intervenções escritas mediante as quais os respectivos subscritores apresentaram as suas reclamações, observações ou sugestões à proposta de Plano de Pormenor apresentada.

Atento o teor das referidas intervenções escritas, é possível constatar que:

- i.) Duas intervenções não suscitam qualquer questão jurídica relevante;
- ii.) Duas intervenções suscitam questões jurídicas que não implicam resposta fundamentada, nos termos do disposto no artigo 77.º, n.º 7, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo D.L. n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo D.L. n.º 310/2003, de 10 de Dezembro (adiante meramente denominado RJIGT).

As demais exposições escritas, num total de doze, incorporam algumas observações de cariz jurídico-urbanístico a que importava atender, de acordo com o disposto no artigo 77.º, n.º 7, do RJIGT.

Desse modo, a C.M.C. efectuou uma apreciação objectiva e ponderada de tais observações e procedeu, a final, à respectiva resposta fundamentada, nos termos do referido preceito legal.

As respostas às questões jurídicas suscitadas foram comunicadas aos respectivos Interessados, nos termos do disposto no n.º 8, do artigo 77.º, do RJIGT.

Importa agora analisar os resultados das referidas intervenções, designadamente as eventuais implicações na versão da proposta do Plano de Pormenor do Estoril-Sol sujeita a discussão pública.

Por motivos de facilidade de análise e exposição, sistematizam-se as questões suscitadas e respectivas respostas. A saber, considerando os seguintes grupos de questões:

- 1) **Cérceas, volumetria e índices.**
- 2) **Cumprimento dos Termos de Referência.**
- 3) **Alteração do uso do solo.**
- 4) **Relação com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.**
- 5) **Diminuição das vistas.**
- 6) **Integração paisagística na envolvente.**
- 7) **Protecção do leito de cheia da Ribeira da Castelhana.**
- 8) **Impacte no estacionamento e nas infra-estruturas de circulação viária.**
- 9) **Conformidade com o Regime Legal sobre a Poluição Sonora.**
- 10) **Propriedade dos terrenos e compromissos anteriores.**
- 11) **Cedências e permutas.**
- 12) **Programa de Investimentos e Quadro de Financiamento.**
- 13) **Demolição do Hotel Estoril-Sol e dos riscos para a saúde pública.**

379  


## II. RAZÃO DE ORDEM.

No âmbito da presente análise, e antes de tudo o mais, releva o enquadramento urbanístico do Plano de Pormenor, porque radicam aí as diversas soluções preconizadas.

Num segundo momento, cumpre realizar o enquadramento jurídico das questões acima enunciadas, bem como das respectivas respostas elaboradas nos termos do artigo 77.º, n.º 7, do RJIGT.

Em momento ulterior, proceder-se-á a uma breve descrição das apreciações subsequentemente efectuadas na matéria, designadamente a informação lavrada em 04.08.2005 pelo Departamento de Planeamento Estratégico (adiante meramente DPE) da C.M.C., bem como o despacho proferido pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal em 5 de Agosto de 2005.

Uma vez decorrido o aludido percurso analítico, concluir-se-á pela determinação dos resultados da discussão pública realizada, designadamente pela eventual necessidade de introdução de alterações à versão do Plano de Pormenor sujeita à apreciação pública.

## III. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

O Plano de Pormenor visa disciplinar não só a ocupação urbanística da respectiva área de intervenção, concretizando o protocolo celebrado entre o Município de Cascais e a Sociedade Estoril-Sol, SGPS, S.A. no dia 3 de Fevereiro de 2003, com as alterações introduzidas e aprovadas pela Câmara Municipal em deliberação datada de 19 de Abril de 2004, bem como os objectivos próprios e genéricos consagrados no Plano Director Municipal de Cascais.

As opções consagradas pelo Plano estabelecem como principal objectivo a salvaguarda do interesse público, ambiental e urbanístico no território compreendido pela sua área de intervenção, bem como a definição de directrizes de gestão de espaço público na sua área de influência.

Esta área desde cedo se manifestou propícia à consolidação da relação entre a Vila de Cascais e o Parque Palmela, sendo este último traduzido por uma das últimas zonas de reserva ecológica sobreviventes no litoral do Concelho e funcionando, enquanto tal, como elemento de atracção de público.



A área de intervenção compreende ainda o Hotel Estoril-Sol, cuja volumetria representa uma presença marcante na entrada da Vila e na paisagem da Baía de Cascais.

Ao longo dos anos, esta presença tem sido alvo de acesa polémica, sobretudo gerada em torno da sua volumetria, paulatinamente entendida como "*excessiva, agressiva e desintegrada da paisagem*".

A decisão da demolição do hotel, precedente à elaboração do Plano, possibilitará por vários motivos o início de um novo ciclo de vida neste local, no qual se destacará a viabilidade de uma regeneração urbanística, em moldes tidos como adequados a um devido enquadramento urbano, físico e ambiental.

De facto, esta área, localizada na desembocadura da Ribeira da Castelhana, representa um recurso vital para a caracterização urbanística da entrada de Cascais.

Estabelece-se assim como um dos objectivos fundamentais do Plano o da desobstrução e valorização da entrada principal do Parque Palmela, hoje descaracterizada e encoberta por um parque de estacionamento de superfície.

A eliminação desse estacionamento, bem como a ampliação do próprio Parque Palmela para sul, entre a área compreendida entre a sua actual entrada e a Avenida Marginal, possibilitam a implantação de uma ampla praça pública que beneficiará também, em virtude da demolição do Hotel Estoril-Sol e do recuo significativo da nova edificação, de uma expansão para Nascente.

Deste modo é previsto o favorecimento e valorização do espaço de comunicação entre o Parque Palmela e a Avenida Marginal, através do "canal" constituído pela praça, que decerto implicará as condições de conforto e usufruto público tão desejadas para esta área.

É pretendido igualmente o reforço da relação entre o Parque e a Casa Palmela, através da consolidação de sistemas de acessibilidade entre a praça e o passeio marítimo, a sul, contrariando o impacte negativo trazido pela presença das fortes barreiras físicas representadas pela Avenida Marginal e pelo canal da linha-férrea, mais a Sul.

Para esse efeito é prevista pelo Plano a implantação de uma nova passagem pedonal subterrânea no sentido Norte-Sul, que partindo do limite sul da praça permitirá a ligação pedonal ao passeio marítimo existente, adjacente ao paredão.

Ao mesmo tempo, a praça justificará também a concretização da ligação pedonal entre o Parque Palmela e o centro da vila, ligação essa reforçada pelo futuro percurso pedonal em estudo, sobreelevado em relação à Avenida Marginal, a implantar na base da encosta Poente dos terrenos do Chão do Parque;

Outro dos objectivos do Plano passa pela interacção entre a praça e a nova edificação, no âmbito da concretização do protocolo celebrado entre o Município de Cascais e a Sociedade Estoril-Sol, SGPS, S.A..

Deste modo e através da interacção entre praça e edifício, é pretendida a valorização da entrada da Vila de Cascais, onde a nova edificação se assumirá como dispositivo icónico de enquadramento e a praça como a possibilidade de fixação de um espaço público condigno e com elevado padrão de conforto e acessibilidade.

Na nova edificação, cujos parâmetros urbanísticos decorrem do protocolo celebrado entre o Município de Cascais e a Sociedade Estoril-Sol, o Plano prevê uma adequada integração na paisagem natural e urbana envolvente.

É também prevista a redução em cerca de 32% relativamente à área de construção acima do solo actualmente representada pelo Hotel Estoril-Sol.

O tratamento do talude do Morro da Castelhana, permitirá o aumento das superfícies verdes existentes, acentuando a expressão do vale a partir da linha de costa.

A nova edificação visa fundamentalmente o estabelecimento de enquadramentos cénicos, incentivando a leitura do meio natural envolvente.

A opção assumida na sua implantação tem por objectivo a constituição de canais visuais que possibilitem em profundidade a leitura da relação entre matéria edificada e o fundo verde constituído pelo vale e pelo Morro da Castelhana, evitando ao mesmo tempo os aspectos de excesso volumétrico e de compactidade actualmente apontados ao Hotel Estoril-Sol.

A implantação será realizada através de uma primeira plataforma de acompanhamento à Avenida Marginal e à praça proposta a nascente, sobre a qual se desenvolverão os volumes correspondentes às áreas residenciais.

Esses três volumes, de configuração regular e idêntica, serão separados por distâncias semelhantes e dispostos paralelamente à Avenida Marginal.

O Plano prevê que a implantação destes volumes se realize de acordo com as duas direcções topográficas mais vincadas.

Essas direcções correspondem à da linha do Vale da Castelhana, reforçada pelo talvegue da ribeira, e à da linha de costa à qual a Avenida Marginal estabelece paralelismo.

O Plano prevê que o logradouro comum, envolvente a esses volumes e situado sobre a referida plataforma, deva ser caracterizado de modo a que se estabeleçam relações de continuidade para com o meio natural envolvente tendo em vista o favorecimento do meio biofísico existente.

Abaixo do nível da plataforma de assentamento serão consideradas as áreas de estacionamento, salvaguardado aí o estacionamento público protocolado em virtude da anulação do parqueamento existente na área onde o Plano prevê a implantação da praça, áreas técnicas e complementares e respectivo sistema de acessibilidades.

O Plano prevê que as acessibilidades se realizem directamente a partir do exterior, a Sul pela Avenida Marginal e a Poente pela praça, servindo não só o estacionamento como as áreas que poderão associar-se a uso comercial e de serviços.

A dinâmica prevista pelo sistema de acessibilidades salvaguarda aspectos de segurança, privilegiando a separação de regimes rodoviários e pedonais, determinantes também e sobretudo ao conforto e usufruto do espaço público.

#### **IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO**

Na presente sede, importa sobretudo analisar as questões jurídicas suscitadas pelos interessados no âmbito do período de discussão pública do Plano de Pormenor do Estoril-Sol e, em paralelo, expor sumariamente as orientações adoptadas na elaboração das respectivas respostas.





### 1.ª Questão: Cérceas, volumetria e índices

O Plano de Pormenor do Estoril-Sol, no artigo 14.º do respectivo Regulamento, procede à fixação dos parâmetros urbanísticos aplicáveis às operações a realizar na respectiva área de intervenção, designadamente os índices urbanísticos e os valores máximos de cércea e de volumetria, de acordo com as definições contidas no artigo 5.º do mesmo documento.

Alguns intervenientes na fase de discussão pública contestaram os valores de cércea, volumetria e índices aí previstos, invocando, para o efeito, essencialmente dois argumentos:

- a.) A inadequação aos propósitos de integração das novas edificações na zona envolvente;
- b.) A violação dos parâmetros urbanísticos previstos no Regulamento do Plano Director Municipal de Cascais (adiante meramente designado PDM de Cascais).

No que respeita ao primeiro problema, respeitante à inadequação da proposta arquitectónica preconizada pelo Plano de Pormenor aos propósitos de integração das novas edificações na zona envolvente, remete-se a respectiva análise para a resposta à 6.ª questão, relativa à *Integração paisagística na envolvente*.

Relativamente à pretensa violação dos parâmetros urbanísticos previstos no Regulamento do PDM de Cascais, cumpre referir o seguinte:

De acordo com o disposto no artigo 85.º, alínea j), do RJIGT, incumbe ao Plano Director Municipal 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"*.

Por seu turno, dispõe a alínea d), do n.º 1, do artigo 91.º, do mesmo diploma, que o Plano de Pormenor deverá estabelecer a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente de índices, densidade de fogos, número de pisos e cérceas.

O PDM de Cascais estabelece, nos artigos 25.º e seguintes do seu Regulamento, diversos parâmetros urbanísticos, em função de cada uma das classes e categorias de espaços aí previstas. Tais parâmetros não apresentam carácter supletivo, devendo, em princípio, ser



desenvolvidos pelos planos de urbanização e de pormenor que eventualmente venham a incidir sobre áreas sujeitas ao PDM de Cascais.

O Plano de Pormenor do Estoril-Sol pretende, porém, proceder à alteração do regime de ocupação, uso e transformação da respectiva área de intervenção, através da sua integração na categoria de *Zona de Desenvolvimento Singular*, prevendo, para o efeito, parâmetros urbanísticos autónomos a observar na área em questão (Cfr. artigos 3.º, 8.º e 14.º, do Regulamento do Plano de Pormenor do Estoril-Sol).

A consagração pelo Plano de Pormenor de parâmetros urbanísticos distintos dos contidos no PDM de Cascais – à semelhança da alteração do regime de uso dos solos – é legalmente possível, sem que para o efeito seja necessário proceder à prévia revisão deste instrumento. Para o efeito, exige-se apenas e tão-somente que o Plano de Pormenor do Estoril-Sol seja objecto de ratificação governamental, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea e) do n.º 3 do artigo 80º do RJIGT.

Assim sendo, o Plano de Pormenor não se encontra obrigado a manter os parâmetros urbanísticos estabelecidos no PDM de Cascais para a mesma zona, nem carece, para o efeito, de proceder à prévia revisão do referido instrumento, inexistindo assim qualquer situação de violação do referido instrumento de gestão territorial.

## **2.ª Questão: Cumprimento dos Termos de Referência**

No âmbito do período de discussão pública em apreço, foi questionado o cumprimento pelo Plano de Pormenor do Estoril-Sol dos respectivos Termos de Referência, designadamente, em aspectos como a volumetria, a cêrcea e a interferência do projecto com o Parque Palmela.

Nos termos do disposto no artigo 74.º, n.º 2, do RJIGT, *compete à câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos de urbanização e dos planos de pormenor, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou particulares.*

Os termos de referência para a elaboração do Plano de Pormenor do Estoril-Sol foram aprovados por deliberação adoptada pela Câmara Municipal de Cascais na reunião datada de 19 de Abril de 2004. Na mesma reunião, foram aprovadas alterações a introduzir ao Protocolo celebrado em 3 de Fevereiro de 2003 entre a Sociedade Estoril-Sol SGPS, S.A. e

o Município de Cascais, alterações essas determinadas pelo estudo preliminar desenvolvido.

Ora, a análise dos referidos Termos de Referência, bem como do aludido Protocolo, permite sustentar, sem hesitação, a plena observância das determinações aí contidas pelo Plano de Pormenor do Estoril-Sol. Senão vejamos:

### 1.1. Volumetria

No que respeita à volumetria, prevê-se no Capítulo 5 do documento relativo aos Termos de Referência uma redução mínima de cerca de 32% (de 44.000m<sup>2</sup> para 30.000 m<sup>2</sup>).

Ora, trata-se precisamente da volumetria contemplada no Plano de Pormenor do Estoril-Sol, conforme se pode depreender do disposto no artigo 14.º do Regulamento e do Capítulo 4 do Relatório.

Semelhante coincidência de valores não decorre - contrariamente ao referido por um dos intervenientes na discussão pública ora em apreço - da adopção de diferentes formas de concepção e determinação da *redução da área de construção*.

Com efeito, no presente contexto, apenas é atribuída relevância, quer no âmbito dos Termos de Referência, quer no âmbito do Plano de Pormenor (assim como, aliás, no próprio PDM de Cascais), à noção de volumetria (igualmente denominada nos referidos instrumentos por *superfície bruta de pavimentos* ou *área de construção máxima*), noção essa que se encontra rigorosamente definida, sem margem para dúvidas ou hesitações interpretativas.

Assim sendo, atendendo ao rigor terminológico existente na matéria, as alegadas distinções entre "volumetria" e "impacte visual" não apresentam qualquer relevância, não sendo possível retirar das mesmas qualquer desconformidade/incompatibilidade do Plano de Pormenor do Estoril-Sol por alegado incumprimento dos respectivos Termos de Referência.

### 1.2. Cércea

Relativamente à cércea, os Termos de Referência referem que o Hotel Estoril-Sol detém 20 pisos, no entanto, no que respeita à cota da cércea a estabelecer pelo Plano de Pormenor, o mesmo instrumento remete para o disposto no Protocolo celebrado em 3 de Fevereiro de 2003 entre a Sociedade Estoril-Sol SGPS, S.A. e o Município de Cascais, com as alterações introduzidas em 19 de Abril de 2004.

O referido Protocolo, dispõe, no seu número três, que o empreendimento a implantar "será rebaixado de forma a não ultrapassar a cêrcea do edifício contíguo, amputando-se o equivalente aos últimos oito pisos do actual imóvel...".

Ora, nos termos do artigo 14.º, do Regulamento do Plano de Pormenor contempla-se a possibilidade de construção até 15 pisos acima do solo, o que pareceria exceder os limites fixados pelo Protocolo.

Contudo, tal ilação esquece que o Protocolo, celebrado em 3 de Fevereiro de 2003, foi objecto de alterações aquando da aprovação dos Termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor do Estoril-Sol, em 19 de Abril de 2004. E, portanto, esquece a expressa previsão da possibilidade de se admitir num ou noutra "ponto de referência" das construções propostas que a cota da cerca estipulada no protocolo possa ser ligeiramente ultrapassada, desde que essa situação contribua decisivamente para a qualificação da solução arquitectónica proposta e do enquadramento paisagístico no lugar."

Tal possibilidade encontra-se inclusivamente ressalvada nos Termos de Referência aprovados para a elaboração do Plano de Pormenor, no respectivo Capítulo 5 – exigindo-se, apenas, que a questão seja submetida aos *órgãos competentes para alteração do protocolo*.

Deste modo, é possível proceder-se à alteração da cêrcea estipulada no Protocolo celebrado, da forma prevista nos Termos de Referência, exigindo-se apenas a intervenção do órgão competente para o efeito e a fundamentação da alteração pretendida.

O órgão competente para a alteração do Protocolo – e, por conseguinte, para o aumento dos limites máximos aí previstos - consistirá no órgão competente para a respectiva elaboração e/ou resolução. Nos termos do artigo 74.º, n.º 1 e 2, do RJIGT, a competência para a elaboração dos planos municipais de ordenamento do território e, designadamente, para a definição da oportunidade e dos termos de referência compete à Câmara Municipal, donde se retira igualmente a competência da Câmara Municipal para a celebração e alteração de Protocolos destinados à concertação de entidades privadas no âmbito do processo de elaboração de planos municipais de ordenamento do território (Cfr. artigo 21.º, n.º 2, da Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Não obsta à defesa *in casu* de semelhante conclusão a eventual apresentação dos Termos de Referência em Assembleia Municipal, na medida em que decorre do artigo 74.º, n.º 1 e 2, do RJIGT a competência exclusiva da Câmara Municipal para a elaboração dos planos municipais do ordenamento do território e, designadamente, para

387  


Ora, o projecto de Plano de Pormenor do Estoril-Sol em que se encontra estipulado o aumento do número máximo de pisos previsto no Protocolo foi precisamente elaborado pela Câmara Municipal, nos termos do artigo 74.º, n.º 1, do RJIGT, competindo ao mesmo órgão a aprovação da proposta final do referido instrumento, a apresentar à Assembleia Municipal, após a fase da discussão pública, para os efeitos do artigo 79.º, n.º 2, do RJIGT (Assembleia Municipal que também aprovou o Protocolo).

Nestes termos, o Plano de Pormenor do Estoril-Sol pode aumentar a cércea contemplada no Protocolo, desde que o referido aumento seja efectuado com observância das exigências materiais impostas pelos Termos de Referência (necessidade de aumento com vista à qualificação da solução arquitectónica proposta e do enquadramento paisagístico).

Por sua vez, ainda que a referida alteração não se enquadrasse nos termos prescritos pelos Termos de Referência – o que, *in casu*, como se viu, não é verdade –, sempre se colocaria a questão de saber quais as consequências da inobservância pelo Plano de Pormenor de algum dos pontos básicos aí estipulados, designadamente no que concerne à cércea.

Atendendo à natureza preliminar dos referidos Termos de Referência, ao carácter dinâmico e evolutivo do processo de elaboração dos planos municipais de ordenamento do território e à concentração da respectiva competência no mesmo órgão (CM), afigura-se correcto concluir pela possibilidade de se proceder à alteração subsequente dos Termos de Referência, ainda que sujeita a estritos deveres de fundamentação. Caso contrário, estar-se-ia a vincular a Câmara Municipal a manter rigorosamente os termos inicialmente previstos para o Plano de Pormenor, ainda que no decurso do processo de elaboração, e sobretudo decorridas as fases da concertação e da discussão pública, se impusesse a introdução de soluções diversas, fundada no conhecimento de novos dados ou em diversas configurações da situação a regular.

Assim sendo, a existência de divergências entre a disciplina contida no Plano de Pormenor do Estoril-Sol e o estipulado nos Termos de Referência inicialmente elaborados não constitui qualquer obstáculo à aprovação daquele instrumento.

---

a elaboração dos Termos de Referência, incumbindo à Assembleia Municipal apenas a aprovação da proposta final do respectivo Plano (cfr. artigo 79.º, 1, RJIGT). Nestes termos, a referida apreciação dos Termos de Referência pela Assembleia Municipal não parece possuir, portanto, carácter jurídico-vinculante, inserindo-se apenas numa lógica compromissória e de concertação entre os diversos órgãos com competência no domínio dos instrumentos de gestão territorial. Por seu turno, a verdade é que os próprios Termos de Referência, eventualmente apreciados pela Assembleia Municipal, dispõem a possibilidade de alteração dos termos do Protocolo pela Câmara Municipal, verificadas certas exigências materiais, donde decorre inequivocamente a plena competência daquele órgão para o efeito.



### 1.3. Interferência do projecto com o Parque Palmela.

Por último, no que respeita à interferência do projecto com o Parque Palmela, foi colocada a questão da interferência do empreendimento a construir, nos termos previstos pelo Plano de Pormenor do Estoril-Sol, o Parque Palmela.

Em primeiro lugar, cumpre referir que a área de Intervenção do Plano de Pormenor compreende apenas o terreno de implantação do Hotel Estoril-Sol e respectivos acessos a Sul, bem como o espaço público contíguo à entrada Norte do Parque Palmela, actualmente designado por Travessa do Passeio do Parque.

Assim, o Parque Palmela não integra a área de intervenção do referido instrumento.

Não obstante, os Termos de Referência aprovados dispõem o seguinte: "*O Plano de Pormenor deve configurar a ampliação da relação da Vila de Cascais com o Parque Palmela, de forma a consolidar a expressão deste enquanto uma das últimas áreas de reserva ecológica sobreviventes no litoral do Concelho, de forma a anunciar e evidenciar mais claramente o Parque ao público.*"

*"Será fundamental alcançar a desobstrução e valorização da entrada principal do Parque Palmela, hoje afunilada e escondida por um parque municipal de estacionamento de superfície. Com a desobstrução desta área e a forte redução do grande embasamento que constitui a actual plataforma da piscina do Hotel Estoril-Sol, fica favorecido e valorizado o espaço de comunicação entre o Parque e a Avenida Marginal, tornando-se apta para integrar uma expressiva praça para uso público.*

*Visa-se ainda com esta "abertura" reforçar a relação entre o Parque e a Casa Palmela.*

*Igualmente se pretende favorecer uma mais clara e directa comunicação entre aquela praça e o Passeio Marítimo (doravante Paredão), promovendo, conseqüentemente, as relações visuais e pedonais entre o Parque Palmela, a Marginal e o Paredão, contribuindo, assim, para atenuar o impacto negativo da presença das fortes barreiras físicas representadas pela Av. Marginal e pela linha-férrea."*

Ora, o Plano de Pormenor do Estoril-Sol, em conformidade com o disposto nos Termos de Referência, visa precisamente proceder ao prolongamento do Parque de Palmela, à



desobstrução e valorização da respectiva entrada principal, assim como à promoção e reforço das relações visuais e pedonais entre o Parque Palmela, a Marginal e o Paredão.

Encontram-se, portanto, previstos diversos mecanismos de prossecução das *supra* mencionadas linhas gerais de actuação, através da delimitação de uma área de influência do Plano, ou seja, uma extensão de território envolvente ao Plano, assinalada na respectiva Planta de Implantação, na qual deverão incidir acções de âmbito mais vasto e que, embora não vinculadas ao Plano e por isso com carácter meramente indicativo, contextualizam e complementam as propostas.

As referidas acções traduzem-se basicamente no seguinte: i.) construção de uma Praça Pública, tendo em vista o alargamento do Parque Palmela para Sul e a construção de uma ligação pedonal com o Paredão; ii.) a requalificação geral do material vegetal da actual área ocupada pelo Parque Palmela; iii.) o prolongamento do Parque Palmela para Norte, entre as avenidas da Argentina e da Venezuela (Cfr. Capítulo 7, do Relatório do Plano de Pormenor do Estoril-Sol).

Note-se que tais intervenções não terão incidência directa sobre a área actual do Parque Palmela, mas tão-só sobre terrenos contíguos aos respectivos limites, por forma a proceder ao respectivo prolongamento, bem como à desobstrução e valorização da respectiva entrada principal.

Por outro lado, importa referir que todas as condicionantes eventualmente existentes se encontram ressalvadas pelo Plano de Pormenor, no artigo 7.º do respectivo Regulamento.

Desse modo, não parecem levantar-se, nesta sede, quaisquer problemas à regulação contida no Plano de Pormenor, plenamente compatível com os respectivos Termos de Referência, bem como com os demais instrumentos de gestão territorial e as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

### **3.ª Questão: Alteração do uso do solo.**

A questão da alteração do uso dos solos foi igualmente abordada por alguns dos intervenientes no período de discussão pública do Plano de Pormenor do Estoril-Sol.

Nos termos do disposto no artigo 69.º, n.º 2 e na alínea i), do artigo 70.º, do RJIGT, compete aos planos municipais de ordenamento do território definir o regime de uso do solo.



Dispõe o artigo 71.º, n.º 1 do RJIGT, que o regime de uso do solo é definido nos planos municipais de ordenamento do território através da classificação e da qualificação do solo, consistindo a primeira na determinação do destino básico dos terrenos (solo rural/solo urbano) e traduzindo-se a segunda na regulação do aproveitamento do mesmo em função da utilização dominante que nele pode ser instalada ou desenvolvida, fixando os respectivos usos e edificabilidade (Cfr. artigo 72.º, n.º 1 e artigo 73.º, n.º 1, do RJIGT).

O Plano de Pormenor objecto da presente intervenção prevê para a referida área a demolição do Hotel Estoril-Sol e a construção de um novo empreendimento, constituído por um complexo habitacional (com uma área máxima de construção de 28.800 m<sup>2</sup> acima do solo e um número máximo de 150 fogos) e uma área comercial e de serviços, com aproximadamente 1.200 m<sup>2</sup>, assistidas por uma piscina e zona ajardinada comuns, bem como estacionamento em cave.

Ora, da análise do PDM de Cascais resulta que a área de intervenção do Plano de Pormenor do Estoril-Sol insere-se, em termos de ordenamento, nas seguintes Classes de Espaço:

- Espaço de Equipamento, nos termos do artigo 51.º do RPDMC;
- Espaço Canal, nos termos do artigo 53.º do RPDMC;
- Espaço Urbano de Baixa Densidade, nos termos dos artigos 24º e 25º do RPDMC;
- Espaço Cultural e Natural de Nível 1, nos termos do artigo 52º do RPDMC;
- Espaço de Protecção e Enquadramento, nos termos do artigo 50.º do RPDMC.

Neste quadro, a implementação do empreendimento previsto no Plano de Pormenor do Estoril-Sol irá implicar uma alteração parcial do uso actualmente previsto pelo PDM de Cascais para a respectiva área de intervenção, a qual será para o efeito integrada na categoria de *Zona de Desenvolvimento Singular*, para efeitos do disposto na Subsecção V, da Secção III do RPDMC (Cfr. artigo 3.º e 8.º, do Regulamento do Plano de Pormenor do Estoril-Sol).

Semelhante alteração do regime de uso do solo previsto para a área de intervenção é legalmente possível, implicando apenas que o Plano de Pormenor do Estoril-Sol seja objecto de ratificação governamental, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea e) do n.º 3 do artigo 80º do RJIGT<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Importa, porém, estabelecer uma ressalva no que respeita à área integrada no *Espaço Cultural e Natural de Nível 1*, o qual inclui, nos termos do artigo 52.º do RPDMC, as especificidades de composição da REN. O regime de ocupação, uso e transformação do solo (e respectivas alterações) nas áreas inseridas na REN rege-se pelo



O Plano de Pormenor do Estoril-Sol prevê uma série de instrumentos e medidas destinados a eliminar e/ou minimizar o eventual impacte da aludida alteração de uso do solos na área em causa.

Com efeito, aquele plano determina a realização de uma operação de consolidação e remodelação do terreno, sendo criadas diversas áreas de estacionamento e respectivas acessibilidades, destacando-se, nesta sede, os seguintes objectivos específicos traçados pelo Plano ora em apreço: i.) O estabelecimento de uma ligação apropriada à rede viária, sem cruzamento com a marginal e adequada ao impacte viário previsível da proposta imobiliária; ii.) A dotação de estacionamento com o número de lugares adequado, nos termos do Regulamento do PDM; iii.) Proporcionar estacionamento público de apoio ao Parque Palmela, à praia e ao Paredão, em subsolo e em fracção autónoma a criar no interior do futuro lote da Estoril-Sol, com capacidade mínima para 100 lugares, destinados a viaturas ligeiras.

Por seu turno, o Plano de Pormenor prevê também a recuperação do Hotel Miramar, bem como a construção de um novo Hotel na área do Casino Estoril, por forma a assegurar a efectiva requalificação urbana da entrada de Cascais.

Deste modo, afigura-se manifesto que a alteração do regime de uso da área de intervenção do Plano de Pormenor do Estoril-Sol não produzirá impactes significativos no território abrangido. Acrescendo que tal alteração é feita na estrita observância do bloco normativo em vigor.

#### **4.ª Questão: Relação com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.**

A questão da conformidade do Plano de Pormenor do Estoril-Sol com o RJIGT foi igualmente abordada em algumas intervenções escritas apresentadas.

Neste âmbito, e no essencial, foram suscitados dois pontos alegadamente problemáticos:

- a.) Da incompatibilidade do Plano de Pormenor com o PDM de Cascais;

---

disposto no D.L. n.º 93/90, de 19 de Março, com a redacção conferida pelo D.L. n.º 79/95, de 20 de Abril. Trata-se precisamente de uma das condicionantes previstas e ressalvadas pelo Plano de Pormenor, no artigo 7.º, n.º 1, alínea e), do seu Regulamento, ao regime de uso e concepção do espaço aí previsto.

- b.) Da incompatibilidade do Plano de Pormenor com as Medidas Preventivas em vigor no âmbito do processo de revisão do PDM de Cascais.

**a.) Da incompatibilidade do Plano de Pormenor com o PDM de Cascais.**

Algumas intervenções escritas sustentaram a incompatibilidade do Plano de Pormenor do Estoril-Sol com o PDM de Cascais.

Nos termos do disposto no artigo 90.º, n.º 1, do RJIGT, "*O plano de pormenor desenvolve e concretiza propostas de organização espacial de qualquer área específica do território municipal definindo com detalhe a concepção da forma de ocupação e servindo de base aos projectos de execução das infra-estruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades estabelecidas nos programas de execução constantes do plano director municipal e do plano de urbanização.*"

Não obstante, resulta evidente do disposto na alínea e) do n.º 3 do artigo 80.º do RJIGT que, quando não se verifique a compatibilidade devida entre o Plano de Pormenor e o PDM, o primeiro poderá entrar em vigor, desde que objecto de ratificação por parte do Governo.

Por seu turno, de acordo com o *princípio da contra-corrente*, os planos hierarquicamente superiores e mais amplos devem tomar em consideração as disposições dos planos hierarquicamente inferiores, abrangentes de áreas territoriais mais restritas.

*In casu*, verifica-se pois que a lei não só permite que o Plano de Pormenor seja incompatível com o PDM, verificados certos pressupostos, como que o citado princípio obriga o PDM de Cascais a tomar em consideração o disposto no Plano de Pormenor.

Importa ainda referir que a conclusão anterior não é de modo algum infirmada pelo facto de o Plano de Pormenor do Estoril-Sol revestir a modalidade simplificada, na medida em que a lei não distingue, para efeitos de relacionamento inter-planos, entre as diversas modalidades de Planos de Pormenor.

**b.) Da incompatibilidade do Plano de Pormenor com as Medidas Preventivas em vigor no âmbito do processo de revisão do PDM de Cascais.**

Foi igualmente abordada a questão da incompatibilidade do regime de uso do solo e dos novos parâmetros preconizados no Plano de Pormenor do Estoril-Sol com os objectivos propostos para a revisão do PDM de Cascais e fixados nas Medidas Preventivas em vigor.

ratificadas pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 21/2003, publicada no DR, I Série B, de 15 de Fevereiro, e prorrogadas pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 26/2005, de 11 de Fevereiro.

Nomeadamente, foi sublinhado que, enquanto a proposta de revisão do PDM assenta na redução dos parâmetros de construção visando inverter o crescimento excessivo da componente residencial e incrementar tipos de ocupação mais favoráveis ao desenvolvimento do Concelho, este Plano de Pormenor viria alegadamente aumentar os parâmetros urbanísticos que a revisão do PDM quer diminuir.

Ora, tais argumentos não podem proceder.

Desde logo, não existe qualquer preceito legal aplicável que obrigue à compatibilização do Plano de Pormenor com as Medidas Preventivas do PDM de Cascais em vigor. Vejamos:

Nos termos do disposto no artigo 107.º, n.º 1, do RJIGT, "*Em área para a qual tenha sido decidida a elaboração, alteração ou revisão de um plano municipal de ordenamento do território, podem ser estabelecidas medidas preventivas destinadas a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes que possa limitar a liberdade de planeamento ou comprometer ou tornar mais onerosa a execução do plano*".

Por sua vez, dispõe o n.º 3, do artigo 107.º, do RJIGT que "*O estabelecimento de medidas preventivas por motivo de revisão e alteração de um plano determina a suspensão de eficácia deste, na área abrangida por aquelas medidas*", o que, no caso das Medidas Preventivas aprovadas no âmbito do processo de revisão do PDM de Cascais, encontra tradução no artigo 2.º, n.º 2, do respectivo texto.

Portanto, as Medidas Preventivas aprovadas são meramente aplicáveis às intervenções sujeitas ao regime de uso, ocupação e transformação do solo previsto no PDM de Cascais.

Sucede que o Plano de Pormenor do Estoril-Sol prevê um regime de uso do solo distinto do previsto no PDM de Cascais (Cf. artigo 8.º e artigo 14.º, do Regulamento do Plano de Pormenor do Estoril-Sol).

A consagração pelo Plano de Pormenor de parâmetros urbanísticos distintos dos contidos no PDM de Cascais é, como já foi por diversas vezes frisado, legalmente possível, sem que para o efeito seja necessário proceder à prévia revisão deste instrumento. Para o efeito, exige-se apenas e tão-somente que o Plano de Pormenor do Estoril-Sol seja objecto de

ratificação governamental, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea e) do n.º 3 do artigo 80º do RJIGT.

Em coerência, também a criação pelo Plano de Pormenor de parâmetros urbanísticos distintos dos contidos nas Medidas Preventivas – aprovadas no âmbito do processo de revisão do PDM de Cascais e tendo em vista a substituição do mesmo no respectivo âmbito de aplicação material e territorial – é possível.

Nesse sentido aponta, impressivamente, a circunstância de a aprovação das Medidas Preventivas determinar apenas, nos termos do disposto no artigo 107.º, n.º 3, a suspensão da eficácia do plano objecto do processo de alteração ou revisão (*in casu*, o PDM de Cascais), e não dos demais instrumentos de gestão territorial eventualmente aplicáveis, designadamente dos planos de urbanização e de pormenor existentes, os quais mantêm assim a sua aplicabilidade nas correspondentes áreas de intervenção.

Assim, as medidas preventivas – em geral, e, em particular, as estabelecidas pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 21/2003, de 15 de Fevereiro – não determinam, nem podem determinar, a proibição da actividade continuada do planeamento territorial, *maxime* da elaboração de planos de pormenor.

Deste modo, a aprovação do Plano de Pormenor do Estoril-Sol pela Assembleia Municipal, nos termos do artigo 79.º, n.º 1, do RJIGT, e a respectiva sujeição a ratificação governamental, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea e) do n.º 3 do artigo 80º do RJIGT, implicará automaticamente a restrição do âmbito territorial das Medidas Preventivas anteriormente aprovadas pelo mesmo órgão municipal e igualmente ratificadas pelo Conselho de Ministros, não constituindo tal facto qualquer obstáculo à aprovação daquele instrumento.

Não obstante, ainda que assim não se considerasse – o que só em benefício do raciocínio se concede –, é necessário ter em atenção uma segunda ordem de ideias.

As Medidas Preventivas apresentam um âmbito material circunscrito às classes e categorias de espaços elencadas no artigo 3.º, n.º 2, do respectivo texto.

A área de intervenção do Plano de Pormenor do Estoril-Sol integra, porém, algumas parcelas correspondentes a Classes e Categorias de Espaço não abrangidas pelo âmbito territorial das referidas Medidas Preventivas, designadamente as parcelas inseridas na Classe de Espaço de Equipamento, nos termos do artigo 51.º do RPDMC, na Classe de

Espaço Canal, nos termos do artigo 53.º do RPDMC e na Classe de Espaço Cultural e Natural, nos termos do artigo 52º do RPDMC.

Assim sendo, as referidas Medidas Preventivas nunca seriam aplicáveis às parcelas integradas nas supra mencionadas Classes e Categorias de Espaço, pelo que, por força do princípio da homogeneidade da planificação e por forma a permitir a prossecução uniforme e harmoniosa dos objectivos propostos pelo Plano de Pormenor, sempre se imporia a sua inaplicabilidade na totalidade da área de intervenção do referido instrumento.

Com efeito, apenas esta solução permitiria salvaguardar a necessária *proporcionalidade* das Medidas Preventivas, nos termos previstos no artigo 111.º, n.º 1 e 2, do RJGT – “*Se os fins de garantia da liberdade de planeamento ou da execução do plano forem compatíveis com a aplicação de medidas preventivas em relação apenas a uma parte da área a abranger pelo plano [ou, entenda-se, se outros fins igualmente atendíveis impuseram a inaplicabilidade de medidas preventivas a uma parte da área a abranger pelo plano], não poderá ser decidida a aplicação de medidas preventivas à totalidade da área do território.*”<sup>3</sup> (parêntesis nosso).

Semelhantes conclusões não resultam prejudicadas pelas finalidades subjacentes à revisão do PDM de Cascais e à aprovação das aludidas Medidas Preventivas, as quais não são de modo nenhum desatendidas pelo Plano de Pormenor do Estoril-Sol.

Pelo contrário: o Plano de Pormenor do Estoril-Sol pretende revalorizar a entrada de Cascais e promover a regeneração urbana da sua área de intervenção, sem esquecer a necessidade de enquadramento do conjunto imobiliário nas zonas envolventes, nomeadamente, a articulação com o Parque Palmela.

Aliás, o modelo de ocupação que o Plano de Pormenor visa enquadrar favorece “*a melhoria da qualidade de vida e do desenvolvimento sustentado, económico, social e cultural de Cascais*”, como pretende a revisão do PDM de Cascais (cf. preâmbulo do anexo das Medidas Preventivas).

Com efeito, as consequências originadas pelo uso habitacional dos projectos a edificar foram devidamente tomadas em consideração e acautelada, mediante a previsão do melhoramento das infra-estruturas existentes, como a definição das vias de circulação e

---

<sup>3</sup> V. Alves Correia, *in* Manual de Direito do Urbanismo, Vol. I, 2001, pág. 328.



acessibilidades pedonais, ou a disponibilização à Câmara Municipal de Cascais (adiante designada C.M.C.) de mais cem lugares para estacionamento público.

#### 5.ª Questão: Diminuição das vistas.

No âmbito do período de discussão pública do Plano de Pormenor do Estoril-Sol, foram dirigidas algumas críticas ao empreendimento projectado, com fundamento na alegada obstrução de vistas de mar dos imóveis sitos na zona envolvente.

Sucedem que as referidas críticas, ainda que subjectivamente compreensíveis, encontram-se desprovidas de suporte legal.

Com efeito, não se encontra na legislação em vigor qualquer restrição à proposta de ocupação preconizada pelo Plano de Pormenor do Estoril-Sol que tenha por base um eventual direito de vistas dos proprietários dos lotes na zona envolvente da área de intervenção em apreço.

Respeitada a distância mínima de 3 metros imposta pelo artigo 73.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (que consome a distância de 1,5 metros imposta pelo artigo 1362.º, n.º 2, do Código Civil), a aptidão construtiva do empreendimento do Estoril-Sol rege-se, apenas e tão-somente, pelo disposto nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

Ora, o PDM de Cascais é totalmente omissivo no que respeita ao sistema de vistas da área de intervenção do Plano de Pormenor do Estoril-Sol, não estabelecendo quaisquer condicionamentos nessa sede e remetendo, ao invés, para planos de maior pormenorização a respectiva integração física, para valorização e reforço da identidade do Concelho<sup>4</sup>.

Assim sendo, inexistindo tutela de qualquer "*sistema de vistas actuais*", não se verifica qualquer proibição legal (ou regulamentar) de obstrução das vistas de mar, e não dispõem os titulares dos prédios sitos na zona envolvente de quaisquer pretensões jurídicas legítimas às referidas vistas, bem como de quaisquer motivos legalmente atendíveis para inviabilizar a diminuição das mesmas.

Acresce ainda que a execução do Plano de Pormenor em apreço dará origem a vários espaços negativos, localizados entre os edifícios a projectar, que estruturarão um sistema de vistas. Este sistema irá valorizar a identidade do Concelho de Cascais, nomeadamente

<sup>4</sup> Vd. alínea e) do n.º 2 do artigo 92.º do Regulamento do PDM de Cascais.



através da renovação da relação existente entre o Parque Palmela e o Oceano Atlântico, hoje votada ao esquecimento.

Assim sendo, conclui-se pela total conformidade do Plano de Pormenor do Estoril-Sol, no que à presente questão concerne, com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, com os instrumentos de gestão territorial existentes e com os direitos subjectivos e interesses legalmente protegidos dos cidadãos.

### **6.ª Questão: Integração paisagística na envolvente.**

Foram apresentadas críticas e sugestões que, extravasando âmbito do Plano de Pormenor, se dirigiam ao projecto de arquitectura alegadamente proposto (com base, decerto, em apresentação oportunamente feita do mesmo), designadamente quanto ao número máximo de pisos, à cêrcea, à volumetria e à concepção geral adoptada, por forma a assegurar *um melhor enquadramento na paisagem natural e urbanística do Hotel Miragem.*

Trata-se, porém, de considerações estéticas, de carácter puramente subjectivo e relativo, não dispondo de qualquer base jurídica atendível.

Senão vejamos:

Nos termos do disposto no artigo 15.º, do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, "Todas as edificações, seja qual for a sua natureza, deverão ser construídas com perfeita observância das melhores normas da arte de construir e com todos os requisitos necessários para que lhes fiquem asseguradas, de modo duradouro, as condições de segurança, salubridade e estética mais adequadas à sua utilização e às funções educativas que devem exercer."

Respeitadas as regras gerais contidas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e atendidos os objectivos genéricos plasmados no Plano Director Municipal de Cascais, não se encontra na legislação e nos instrumentos de gestão territorial em vigor qualquer restrição adicional aplicável.

Com efeito, nos termos do disposto na alínea d), do n.º 1, do artigo 91.º, do RJIGT, compete ao Plano de Pormenor do Estoril-Sol a *distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente Índices, densidade de fogos, número de pisos e cêrceas,* podendo inclusivamente estabelecer tais parâmetros de forma diversa da prevista no Plano

Director Municipal da respectiva área de intervenção, desde que seja sujeito a ratificação governamental, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea e) do n.º 3 do artigo 80º do RJIGT.

Deste modo, ressalvado o previsto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e os objectivos gerais do Plano Director Municipal de Cascais, as matérias respeitantes à concepção de futuras construções integram o conteúdo material próprio do Plano de Pormenor do Estoril-Sol (Cfr. artigo 20.º do Regulamento do Plano de Pormenor do Estoril-Sol).

#### **7.ª Questão: Protecção do leito de cheia da Ribeira da Castelhana.**

Uma das questões jurídicas suscitadas no decurso do período de discussão pública aqui em análise consistiu na protecção da Ribeira da Castelhana.

Mas, inequivocamente, a proposta do Plano de Pormenor não só toma em linha de conta, como assegura a devida protecção ao Domínio Hídrico da Ribeira da Castelhana.

Com efeito, o Regulamento do Plano de Pormenor, na alínea d), do n.º 1, do artigo 7, determina expressamente a vigência das servidões administrativas e restrições de utilidade pública do Domínio Público Hídrico, designadamente o Domínio Hídrico de Maré, nos termos gerais estabelecidos pelo Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, com a redacção conferida pela Lei n.º 16/2003, de 4 de Junho, reiterando, deste modo, o disposto no artigo 11.º do Regulamento do PDM de Cascais.

Nessa conformidade, o artigo 25.º, n.º1, do Regulamento do Plano de Pormenor estabelece uma faixa de servidão devida ao domínio hídrico da Ribeira da Castelhana, sujeita ao regime do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, que se encontra assinalada na Planta de Condicionantes do Plano de Pormenor.

A referida faixa de servidão abrange, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, o leito e as margens da Ribeira da Castelhana (Cfr. artigo 12.º), que se encontram perfeitamente delimitados por paredes de betão.

Nos termos do aludido diploma legal, entende-se por leito "*o terreno coberto pelas águas quando não influenciadas por cheias extraordinárias, inundações ou tempestades*", integrando os mouchões, lodeiros e areais neles formados por deposição aluvial (Cfr. artigo

399  
[Handwritten signature]

2º, n.º1) e por margem a *"faixa de terreno contígua ou sobranceira á linha que limita o leito das águas"*.

A Ribeira da Castelhana não tem, porém, áreas que tenham sido classificadas como zonas adjacentes ou ameaçadas pelas cheias, nos termos definidos no artigo 4.º, n.º 1 e 14.º, do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, pelo que, os condicionalismos previstos no artigo 15.º, do aludido diploma legal, não se aplicam às zonas contíguas às respectivas margens.

Com efeito, a área de intervenção do Plano de Pormenor não consubstancia de modo algum uma zona inundável, conforme foi atestado pelo Estudo Hidráulico realizado pela Câmara Municipal de Cascais, que comprova a inexistência de risco de cheia na área incluída no Plano (Cfr. anexos ao Plano de Pormenor).

No entanto, à faixa de servidão, definida no n.º 1, do artigo 25.º do Regulamento do Plano de Pormenor e sujeita aos termos gerais do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, vem acrescer ainda o regime especial previsto no n.º 2, do artigo 25.º, do Regulamento do Plano de Pormenor, onde se dispõe que *"Será respeitada uma faixa de protecção com a largura mínima de 5 metros medidas às paredes laterais da conduta de escoamento da Ribeira da Castelhana, de modo a garantir o permanente acesso ao referido canal, salvaguardando eventuais intervenções que aí se venham a revelar necessárias"*.

Paralelamente, o n.º 4, do mesmo artigo, do Regulamento do Plano de Pormenor, estabelece ainda o condicionamento das intervenções situadas na faixa de 10 metros a contar das paredes laterais da conduta de escoamento da Ribeira da Castelhana.

Nestes termos, resulta evidente que o Plano de Pormenor sujeito a discussão pública equacionou devidamente o Domínio Hídrico da Ribeira da Castelhana, consagrando inclusivamente um regime de protecção acrescida comparativamente ao diploma geral aplicável na matéria.

#### **8.ª Questão: Impacte no estacionamento e nas infra-estruturas de circulação viária.**

Algumas das exposições escritas apresentadas levantaram a questão das eventuais implicações da ocupação habitacional, designadamente o acréscimo de tráfego viário e a necessidade de aumento dos lugares de estacionamento público e de flexibilização das redes de acessos.

O Plano de Pormenor objecto da presente intervenção prevê para a respectiva área de intervenção a demolição do Hotel Estoril-Sol e a construção de um complexo habitacional (com uma área máxima de construção de 28.800 m<sup>2</sup> acima do solo e um número máximo de 150 fogos) e uma área comercial e de serviços, com aproximadamente 1.200 m<sup>2</sup>, assistidas por uma piscina e zona ajardinada comuns bem como estacionamento em cave.

Ora, o Plano de Pormenor do Estoril-Sol assenta num circunstanciado Estudo de Tráfego, o Estudo de Tráfego, que constitui o Anexo II do relatório do Plano de Pormenor do Estoril-Sol.

Este estudo, para além da compreensão e contabilização dos principais movimentos de tráfego bem como análise de contagens direccionais e mesmo das condições de circulação actuais na área de intervenção do Plano, avaliou os impactes na rede viária resultantes da reestruturação proposta nessa área, considerada a implantação do complexo habitacional apontado e espaços públicos envolventes, bem como de empreendimentos vizinhos entretanto realizados nas áreas envolventes, nomeadamente o Hotel Mirage.

Desse modo, as soluções preconizadas no Plano de Pormenor do Estoril-Sol, com base no aludido Estudo de Tráfego, tiveram em linha de conta e acautelaram na devida medida as referidas considerações, delineando diversos instrumentos e medidas destinados a eliminar e/ou minimizar o eventual impacte da alteração de uso do solo na área em causa.

Com efeito, aquele plano determina a realização de uma operação de consolidação e remodelação do terreno, sendo criadas diversas áreas de estacionamento e respectivas acessibilidades, destacando-se, nesta sede, os seguintes objectivos específicos traçados pelo Plano ora em apreço: i.) O estabelecimento de uma ligação apropriada à rede viária, sem cruzamento com a marginal e adequada ao impacte viário previsível da proposta imobiliária; ii.) A dotação de estacionamento com o número de lugares adequado, nos termos do Regulamento do PDM; iii.) Proporcionar estacionamento público de apoio ao Parque Palmela, à praia e ao Paredão, em subsolo e em fracção autónoma a criar no interior do futuro lote da Estoril-Sol, com capacidade mínima para 100 lugares, destinados a viaturas ligeiras.

### **9.ª Questão: Conformidade com o Regime Legal sobre a Poluição Sonora.**

Na exposição apresentada pela Comissão Política Concelhia de Cascais do Partido Socialista e dos Vereadores da C.M.C. eleitos pelo PS foram apontadas *deficiências* ao Plano de Pormenor do Estoril-Sol, no que respeita ao cumprimento do Regime Legal

401  
[Handwritten signature]

a Poluição Sonora (igualmente denominado Regulamento Geral do Ruído e adiante meramente designado RLPS), aprovado pelo D.L. n.º 292/2000, de 14 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo D.L. n.º 258/2002, de 23 de Novembro e o D.L. n.º 76/2002, de 26 de Março.

Neste domínio, destacam-se, essencialmente, as seguintes falhas indicadas:

a.) Classificação acústica alegadamente errónea da área de intervenção do Plano de Pormenor;

b.) Violação dos limites legais fixados no RLPS.

**a.) Classificação acústica alegadamente errónea da área de intervenção do Plano de Pormenor.**

Uma das deficiências atribuídas ao Plano de Pormenor do Estoril-Sol, e mais concretamente à respectiva planta de situação acústica, consistiria na classificação da respectiva área de intervenção como zona mista, quando a classificação alegadamente correcta seria a de zona sensível.

Nos termos do disposto no artigo 4.º, n.º 2 e 3, do RLPS, "*A classificação de zonas sensíveis e mistas de acordo com os critérios definidos no presente diploma é da competência das câmaras municipais, devendo tais zonas ser delimitadas e disciplinadas no respectivo plano municipal de ordenamento do território*" e devendo a referida classificação "*ser tida em conta na elaboração dos novos planos municipais de ordenamento do território*".

Entende-se por *zonas sensíveis* as "*áreas definidas em instrumentos de planeamento territorial como vocacionadas para usos habitacionais existentes ou previstos, bem como para escolas, hospitais, espaços de recreio e lazer e outros equipamentos colectivos prioritariamente utilizados pelas populações como locais de reconhecimento, existente ou a instalar*", consistindo, por seu turno, as *zonas mistas* em "*zonas existentes ou previstas em instrumentos de planeamento territorial eficazes, cuja ocupação seja afectada a outras utilizações, para além das referidas na definição de zonas sensíveis, nomeadamente a comércio e serviços.*" (Cfr. artigo 3.º, n.º 3, alíneas *g*) e *h*), do RLPS) (sublinhado nosso).

O Plano de Pormenor do Estoril-Sol prevê para a respectiva área de intervenção a demolição do Hotel Estoril-Sol e a futura existência de um complexo habitacional e uma

área comercial e de serviços, assistidos por uma piscina, uma zona ajardinada comuns e um estacionamento em cave.

Atendendo às referidas definições legais, bem como ao regime de afectação e uso do solo previsto, forçoso se torna concluir pela classificação da área de intervenção do referido plano como *zona mista* e, conseqüentemente, pela inexistência nesta sede de qualquer falha da parte do Plano de Pormenor do Estoril-Sol.

Com efeito, as *zonas mistas* são, tal como o próprio nome sugere, as áreas cuja ocupação se encontra afecta não só a fins habitacionais, mas simultaneamente a outras utilizações, conforme se pode depreender da utilização da expressão "*para além das...*".

Ora, o Plano de Pormenor prevê para a área em questão a respectiva afectação a outras utilizações, para além dos fins habitacionais, designadamente a comércio e serviços, o que se enquadra na situação prevista na alínea *h)*, do n.º 3, do artigo 3.º, do RLPS e determina, por conseguinte, a atribuição à referida área da classificação como zona mista.

Por último, denote-se ainda a incorrecção da afirmação contida na referida exposição, segundo a qual "*sendo uma zona mista não se pode autorizar habitação, porque o uso habitacional só pode existir em zonas cujos limites não ultrapassam os 55 dB (A) no período diurno, e 45 dB(A) no período nocturno.*"

Na verdade, de acordo com a definição contida no RLPS, as zonas mistas podem conter áreas afectas quer à habitação, quer a fins terciários, pelo que o uso habitacional, quando integrado em zonas mistas – como sucede com o empreendimento habitacional a implantar na área de intervenção do Plano de Pormenor do Estoril-Sol -, pode existir em zonas que ultrapassem os supra mencionados limites, mas que não excedam porém os 65 dB (A) no período diurno, e 55 dB(A) no período nocturno.

#### **b.) Violação dos limites legais fixados no RLPS.**

A discussão pública permitiu lembrar que o parecer oportunamente emitido pela CCDD- LVT considerava que a área de intervenção estaria sujeita a níveis sonoros superiores aos limites legais fixados no artigo 4.º, n.º 3, do RLPS.

Sucedo, porém, que os limites legais aplicáveis à área de intervenção do Plano de Pormenor consistem – contrariamente ao afirmado na exposição da Comissão Política Concelhia de Cascais do Partido Socialista e dos Vereadores da C.M.C. eleitos pelo PS

– nos limites em vigor nas zonas mistas, que se encontram previstos na alínea *b*), do n.º 3, do artigo 4, do RLPS e que se traduzem nos seguintes valores máximos: 65 dB (A) no período diurno, e 55 dB(A) no período nocturno.

Ora, se é certo que tais limites se encontravam excedidos à data de emissão do referido parecer da CCDR-LVT, é igualmente verdade que, no mesmo parecer, foram indicadas diversas medidas a adoptar pela C.M.C., nomeadamente a reanálise da classificação de zonas por forma a garantir os corredores de protecção acústica.

Tais diligências permitirão corrigir a situação e eliminam qualquer alegada desconformidade do Plano de Pormenor com o Regime Legal da Poluição Sonora, razão pela qual não se levantam problemas à futura aprovação do referido instrumento.

#### **10.ª Questão: Propriedade dos terrenos e compromissos anteriores.**

No âmbito do período de discussão pública do Plano de Pormenor do Estoril-Sol, foram manifestadas algumas dúvidas relativas à propriedade dos terrenos, as quais decorreriam essencialmente de dois factores:

- a.) A incompletude das certidões de registo predial anexas ao Plano de Pormenor do Estoril-Sol;
- b.) Das alegadas restrições ao direito de propriedade sobre os terrenos de implantação do Hotel Estoril-Sol.

#### **a.) Da incompletude das certidões de registo predial anexas ao Plano de Pormenor do Estoril-Sol.**

De acordo com o disposto no ponto 2.1. do Relatório do Plano de Pormenor do Estoril-Sol, a respectiva Área de Intervenção, abrange uma área de terreno com cerca de 1,70 hectares, localizada no Concelho e Freguesia de Cascais, confrontando:

- a Norte, com o Parque Palmela (consistindo o limite sul deste espaço verde) e malha urbana consolidada;
- a Nascente, com o Hotel Miragem;
- a Sul, com a E.N. 6 - Av. Marginal (eixo da Via);

404  


- a Poente, com terrenos municipais – acesso Sul do Parque Palmela.

A referida área compreende o terreno de implantação do Hotel Estoril-Sol e respectivos acessos a Sul, bem como o espaço público contíguo à entrada Norte do Parque Palmela – actualmente designado por Travessa do Passeio do Parque –, sendo 15.488 m<sup>2</sup> propriedade da sociedade Estoril - Sol, Investimentos Hoteleiros, S.A. e o remanescente terrenos municipais.

Não obstante a alegada incompletude das certidões de registo predial anexas ao Plano de Pormenor do Estoril-Sol, saliente-se desde já que a situação jurídica dos terrenos abrangidos pela área de intervenção se encontra assente e demonstrada. Numa palavra, esclarecida.

Com efeito, de acordo com as informações constantes das escrituras públicas de compra e venda datadas de 30.12.1949 e de 13.12.1962 e das certidões de registo predial correspondentes às descrições n.º 414 (ANEXO D) e 1185 (ANEXO E), a parcela da área de intervenção do Plano de Pormenor do Estoril-Sol que é da propriedade da sociedade Estoril - Sol, Investimentos Hoteleiros, S.A. – com um total de 15.488 m<sup>2</sup> - corresponde exactamente à área que se encontra registada a favor da mesma sociedade.

A área que é propriedade privada da Estoril-Sol encontra-se, assim, perfeitamente delimitada, pelo que se considera a questão da alegada incompletude das certidões de registo predial anexas ao Plano de Pormenor do Estoril-Sol como claramente ultrapassada.

**b.) Das alegadas restrições ao direito de propriedade sobre os terrenos de implantação do Hotel Estoril-Sol.**

No âmbito do período de discussão pública do Plano de Pormenor do Estoril-Sol foi suscitada a questão da alegada existência de restrições ao direito de propriedade da sociedade ESTORIL-SOL, INVESTIMENTOS HOTELEIROS, S.A. (doravante denominada Estoril-Sol)<sup>5</sup> sobre os terrenos de implantação do Hotel Estoril-Sol e respectivas áreas adjacentes.

Semelhantes restrições seriam alegadamente fundadas em compromissos anteriormente assumidos aquando da compra das parcelas de terreno onde se encontra implantado o

<sup>5</sup> Sociedade cujo capital social é detido na sua totalidade pela sociedade ESTORIL-SOL, SGPS, S.A.



405  


Hotel Estoril-Sol, nomeadamente, a alegada obrigação de manter o Hotel Estoril-Sol e de construir uma piscina olímpica.

Para melhor esclarecer a presente questão, importa proceder a um breve enquadramento histórico, constante, aliás, de nota informativa emitida por Estoril-Sol, SGPS, S.A., em 18 de Abril de 2005.

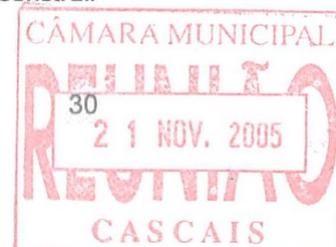
As parcelas de terreno onde se encontra implantado o Hotel Estoril-Sol foram efectivamente vendidas à Estoril-Sol com sujeição a determinadas condições, designadamente:

- i.) A venda da parcela de terreno com a área de 11.600 m<sup>2</sup>, desanexada da descrição n.º 414, da Conservatória do Registo Predial de Cascais ficou condicionada ao cumprimento pela Estoril-Sol da obrigação de construir no lote vendido um edifício destinado a hotel (Cfr. Escritura de Compra e Venda celebrada em 14.12.1957 e a Escritura de Distrate de Obrigações, de Quitação de Dívida e de Compra e Venda outorgada em 09.05.1959.).
- ii.) A venda das parcelas de terreno com as áreas de 544 m<sup>2</sup> e de 3.344 m<sup>2</sup> foi feita com a condição de aí ser construída uma piscina com o comprimento mínimo de cinquenta metros e dimensões olímpicas (Cfr. Escritura de Compra e Venda celebrada em 13.12.1962).

Sucedem que semelhantes condições foram impostas pela Câmara Municipal de Cascais e assumidas pela Estoril-Sol "para efeitos de cumprimento do disposto na alínea b) do número primeiro do artigo sétimo do Decreto-Lei n.º quarenta e um mil quinhentos e sessenta e dois, de dezoito de Março de mil novecentos e cinquenta e oito", ou seja, para cumprimento do regime legal da actividade de exploração de jogos de fortuna e azar e, mais concretamente, dos termos do contrato de concessão da exploração do jogo celebrado em 28.06.1958 entre o Governo Português e a Estoril-Sol, S.A.R.L. (Cfr. Escritura outorgada em 09.05.1959 e Escritura de Compra e Venda celebrada em 13.12.1962)

Nos termos da lei do jogo então vigente e do contrato de concessão então firmado, a concessionária estava obrigada a construir o hotel e a mantê-lo aberto até ao termo da concessão. O período de concessão em causa terminou em 31 de Dezembro de 1986.

Assim sendo, a obrigação assumida pela Estoril-Sol de construir e manter em funcionamento um hotel na parcela adquirida para esse efeito e a obrigação de construir



uma piscina olímpica na respectiva área adjacente terão terminado com o termo do supra aludido contrato de concessão, em 31.12.1986.

Com efeito, quer os diplomas legais que enquadraram a abertura do concurso para a nova concessão, quer o novo contrato de concessão outorgado em 17 de Junho de 1985, quer ainda o que o substituiu, outorgado em 14 de Dezembro de 2001, não estabelecem quaisquer obrigações para a Estoril-Sol relativas ao Hotel ou fazem qualquer referência à manutenção, extensão ou prorrogação das obrigações anteriormente assumidas pela concessionária.

Pelo contrário, o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 274/84, de 9 de Agosto, que abriu o concurso para a nova concessão, reconhece expressamente que o concessionário àquela data, já tinha cumprido com "*a totalidade das obrigações que contratualmente assumiu face ao Estado*". Do mesmo modo, a actual Lei do Jogo – Decreto-Lei n.º 422/89, de 2 de Dezembro – com as alterações que lhe foram introduzidas, nada estipula quanto à manutenção de obrigações vindas de anteriores contratos de concessão.

Acresce finalmente que o edifício do Hotel Estoril-Sol nunca foi considerado como um bem afecto à concessão de jogo, quer pelo contrato de concessão que vigorou até 1986, quer pelos que se lhe seguiram.

Desta forma, cabe referir, em síntese que

- i) As obrigações assumidas pela sociedade Estoril-Sol de construir e manter em funcionamento um hotel nas parcelas adquiridas para o efeito e de construir uma piscina olímpica na respectiva área adjacente, terminou com o termo do contrato de concessão da exploração do jogo que ocorreu em 31 de Dezembro de 1986;
- ii) Não existe assim qualquer obrigação legal ou contratual que imponha a Estoril-Sol, SGPS, S.A. manter aberto ou em funcionamento aquele hotel ou destinar o terreno em causa a hotel ou "*usos turísticos*", bem como de construir e/ou manter uma piscina olímpica na respectiva área;
- iii) As conclusões anteriores não são invalidadas pelo facto de a concessão que se iniciou em 1 de Janeiro de 1987 ter sido adjudicada à mesma concessionária do contrato de concessão anterior, uma vez que juridicamente, existe uma nova concessão com novas obrigações, que foi precedida de concurso público, cujos diplomas reguladores já não previam aquela obrigação, independentemente da concorrente que saísse vencedora.

407  


Por outro lado, ainda que assim não se entenda, a verdade é que as obrigações de construção de um hotel e de uma piscina olímpica nos terrenos de implantação do Hotel Estoril-Sol - constituídas na sequência das deliberações aprovadas pela Câmara Municipal de Cascais nas reuniões datadas de 18.10.1957 e 16.11.1957 - foram objecto de incontornáveis vicissitudes, em decorrência de factos posteriormente ocorridos e (sobretudo) de deliberações ulteriormente adoptadas por parte dos órgãos municipais competentes. Senão vejamos:

No dia 3 de Fevereiro de 2003, foi celebrado um Protocolo entre o Município de Cascais e a Estoril-Sol, tendo em vista a concertação de actuações destinadas à prossecução de objectivos de requalificação urbana da entrada de Cascais e, mais concretamente, dos Terrenos do Hotel Estoril-Sol e Área Envolvente.

A celebração do Protocolo foi precedida da aprovação dos respectivos termos por deliberação camarária de 4 de Novembro de 2002 e de prévia apreciação pela Assembleia Municipal de Cascais na reunião datada de 16 de Dezembro do mesmo ano.

Para efeitos de concretização dos objectivos genéricos aí propostos, o referido instrumento prevê a demolição do edifício onde está instalado o Hotel Estoril-Sol e a sua substituição por um novo complexo, que incluiria inicialmente uma parte habitacional, um hotel e um espaço comercial.

Ora, tal Protocolo foi objecto de alterações, aprovadas por deliberação adoptada pela Câmara Municipal de Cascais na reunião datada de 19.04.2004. Uma das alterações introduzidas no referido instrumento, com base no desenvolvimento de estudos preliminares, traduziu-se precisamente na eliminação do projecto de construção de um edifício destinado a Hotel, o que significaria a redução da edificabilidade máxima no seio do PP do Estoril-Sol.

Na mesma reunião camarária, foram igualmente aprovados os Termos de Referência para a elaboração do PP do Estoril-Sol, de acordo com o disposto no artigo 74.º, n.º 2, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial<sup>6</sup>, que prevêem e autorizam igualmente a transferência da área destinada a hotel para fora do perímetro de intervenção do PP do Estoril Estoril.

---

<sup>6</sup> Aprovado pelo D.L. n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo D.L. n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.



608  


A C.M.C. pretendeu, desse modo, fazer cessar os compromissos anteriormente assumidos pela Estoril-Sol – caso se entendesse que os mesmos não haviam ainda cessado com o termo da concessão -, resolução essa que foi motivada por objectivos urbanísticos de relevo, conforme se pode apreender pelos esclarecimentos prestados pelo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais aquando da apresentação da proposta de alteração do Protocolo, na reunião de 12.04.2004.

A extinção das alegadas restrições ao direito de propriedade sobre os terrenos da Estoril-Sol, em termos substantivos, terá assim operado de forma inequívoca e totalmente isenta de dúvidas, com a deliberação adoptada pela Câmara Municipal de Cascais na reunião datada de 19.04.2004, que determinou a introdução das supra mencionadas alterações ao Protocolo e aprovou os Termos de Referência para o PP do Estoril-Sol e, por seu turno, com a celebração em 24.09.2004 de um acordo escrito de alteração do Protocolo nesse sentido entre o Município de Cascais e a Estoril-Sol.

A extinção das referidas restrições não deixou, porém, de ser acompanhada pelo estabelecimento das devidas compensações, designadamente a recuperação do Hotel Miramar, bem como a construção de um novo Hotel na área do Casino Estoril, por forma a assegurar a existência de oferta hoteleira na vila de Cascais - o que é aliás sintomático da óbvia intenção da Câmara Municipal de Cascais de fazer cessar (ainda que de forma proporcional) os aludidos ónus reais.

A conclusão anterior não é infirmada pelo facto de as alegadas restrições ao direito de propriedade continuarem inscritas no registo predial das parcelas de terreno em causa. Com efeito, nos termos do disposto no artigo 4.º e 5.º, do Código do Registo Predial<sup>7</sup>, o registo não possui, em regra, eficácia constitutiva, mas tão-somente eficácia declarativa, consolidativa ou enunciativa (cfr. nesse sentido, Carvalho Fernandes, *in* "Lições de Direitos Reais", 3.ª edição, pág. 125 e seguintes e Oliveira Ascensão *in* "Direito Civil – Reais, 5.ª edição, pág. 357 e seguintes).

<sup>7</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de Julho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 355/85, de 2 de Setembro, pelo Decreto-Lei n.º 60/90, de 14 de Fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 312/90, de 2 de Outubro, pelo Decreto-Lei n.º 80/92, de 7 de Maio, pelo Decreto-Lei n.º 30/93, de 12 de Fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 255/93, de 15 de Julho, pelo Decreto-Lei n.º 227/94, de 8 de Setembro, pelo Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro, pelo Decreto-Lei n.º 67/96, de 31 de Maio, pelo Decreto-Lei n.º 375-A/99, de 20 de Setembro, pelo Decreto-Lei n.º 533/99, de 11 de Dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 273/2001, de 13 de Outubro, pelo Decreto-Lei n.º 323/2001, de 17 de Dezembro e pelo Decreto-Lei n.º 38/2003, de 8 de Março.



409  


Deste modo, a efectiva cessação em termos substantivos das obrigações anteriormente assumidas pela Estoril-Sol não é de modo algum prejudicada pela manutenção das respectivas inscrições no registo predial, embora seja desejável e conveniente proceder no futuro a cancelamento de tais inscrições, mediante a apresentação de documentos que comprovem a cessação dos referidos compromissos em termos substantivos, sendo a Câmara Municipal de Cascais o órgão municipal competente para o efeito.

Em consequência, forçoso se torna concluir pela cessação dos compromissos anteriormente assumidos pela Estoril-Sol e pela desnecessidade de se proceder a nova deliberação na matéria.

Não obstante, por meros motivos de cautela, designadamente para prevenir ou solucionar eventuais dificuldades ao nível dos serviços de registo predial, poderá porventura justificar-se a promoção e adopção de nova deliberação da C.M.C. na matéria, para efeitos de cancelamento das inscrições da referidas obrigações no registo predial dos terrenos em causa.

#### 11.ª Questão: Cedências e permutas.

Relativamente às cedências e permutas a realizar em sede de execução do plano, foi referido na exposição apresentada pela Comissão Política Concelhia de Cascais do Partido Socialista e dos Vereadores da C.M.C. eleitos pelo PS que é aplicável o Regulamento Municipal de Compensação vêm depois "*efectuar uma comparação entre o efectivamente cedido pelo promotor e as áreas resultantes da aplicação da Portaria 1136/01, de 25 de Setembro*".

Nos termos do Despacho do Secretário de Estado do Ordenamento, de 20 de Fevereiro de 2004, a citada portaria tem carácter meramente supletivo não prevalecendo sobre o disposto nos planos municipais de ordenamento do território, entre os quais se conta o plano de pormenor em causa.

Assim sendo, não se vislumbra a razão da invocação do diploma citado porquanto é o próprio plano que fundamenta as opções concretamente tomadas no caso concreto, nos termos do disposto no respectivo relatório, em regulamento municipal e no citado despacho.

**12.ª Questão: Programa de Investimentos e Plano de Financiamento.**

Na exposição apresentada pela Comissão Política Concelhia de Cascais do Partido Socialista e dos Vereadores da C.M.C. eleitos pelo PS foram apresentadas algumas críticas, em forma de infundadas suspeições, relativamente ao programa de investimentos e ao plano de financiamento previstos no Plano de Pormenor do Estoril-Sol.

Semelhantes críticas revelam-se, porém, insustentáveis.

Senão vejamos:

Em primeiro lugar, saliente-se que foi celebrado um protocolo entre a C.M.C e a sociedade Estoril-Sol SGPS, S.A., em que são previstos e definidos os aspectos essenciais do complexo imobiliário que o Plano de Pormenor pretende enquadrar.

Na verdade, a celebração de acordos entre as entidades públicas e as entidades privadas, no âmbito do ordenamento do território, é uma das formas mais nobres de prossecução dos interesses públicos e privados que convergem no planeamento territorial.

Consagra o artigo 5.º da Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto (Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo), na alínea *h*), o princípio da contratualização, "*incentivando modelos de actuação baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada na concretização dos instrumentos de gestão territorial*".

Da mesma forma, estabelece o artigo 7.º, n.º 1, do Código do Procedimento Administrativo que "*Os órgãos da Administração Pública devem actuar em estreita colaboração com os particulares, procurando assegurar a sua adequada participação no desempenho da função administrativa (...)*".

Assim sendo, a opção pela contratualização das opções tomadas relativas ao empreendimento imobiliário a ser previsto em Plano de Pormenor é não só perfeitamente legítima como também a via mais adequada para assegurar a compatibilização e harmonização de todos os interesses em causa.

Configura, em última análise, um modo de prossecução do interesse público, considerando o princípio da legalidade da tramitação do procedimento de elaboração do plano e o princípio geral da prossecução do interesse público na actuação de todas as entidades administrativas, vertido no artigo 266.º da Constituição e nos artigos 3.º e 4.º do CPA.



Deste modo, as “contrapartidas” que se invocam não são mais do que as contrapartidas resultantes do processo de cedências a efectuar posteriormente, no âmbito do sistema de compensação do Plano de Pormenor, em obediência ao disposto no Regulamento do PDM de Cascais e no Regulamento Municipal de Compensações, que estipulam cedências obrigatórias para a implantação de Espaços Verdes de Utilização Colectiva e Equipamentos de Utilização Colectiva.

Pelo que a definição dos montantes de compensação vertidos no protocolo *supra* mencionado está desprovida de qualquer obscuridade, pois foi este protocolo que esteve na base e no fundamento do Plano de Pormenor aqui em análise.

### **13.ª Questão: Demolição do Hotel Estoril-Sol e dos riscos para a saúde pública.**

Foi igualmente suscitada, em algumas das Intervenções efectuadas, a questão dos riscos que a demolição do Hotel Estoril-Sol acarreta, tendo sido referida, em especial, a alegada falta de previsão do modo de execução dos trabalhos de demolição e a pretensa inexistência de estudos sobre a existência de amianto, bem como de medidas preventivas a tomar antes e durante a demolição.

Contudo, não é possível reconhecer qualquer pertinência a tais argumentos.

Nos termos do disposto no artigo 91.º, n.º 1, alínea f), do RJIGT, o Plano de Pormenor pode estabelecer operações de demolição de construções existentes.

E, pelo artigo 92.º, n.º 2, alínea c), do mesmo diploma, o Plano de Pormenor deve ser acompanhado por um *programa de execução das acções previstas* (o que abrange a operação de demolição), ainda que semelhante regime possa ser ajustado nas modalidades simplificadas de plano de pormenor previstas no n.º 2, do artigo 91.º, do RJIGT (cf. nesse sentido o disposto no número 4.º, da Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro).

Ora, por um lado, as obras de demolição a efectuar em sede de execução do Plano encontram-se assinaladas na Planta Síntese de Implantação III, anexa ao Plano (Cfr. artigo 9.º, do Regulamento do Plano de Pormenor do Estoril-Sol); por outro, de acordo com o artigo 4.º, n.º 1, alínea b) do mesmo Regulamento, o Plano de Pormenor do Estoril-Sol será efectivamente acompanhado por um *programa de execução e quadro de financiamento*, que irá tomar em consideração os elementos legalmente exigidos.

O Plano de Pormenor apenas não prevê os elementos que, dada o seu excessivo grau de pormenor e especificidade, deverão ser apenas definidos em termos rigorosos e exactos em

sede de ulterior procedimento de licenciamento/aprovação das operações de demolição concebidas pelo Plano de Pormenor, sendo certo, porém, que nessa altura serão apreciadas cuidadosamente todas as implicações atendíveis decorrentes da demolição do edifício.

No que concerne à questão da alegada existência de amianto no local, importa referir, de acordo com as informações que nos foram facultadas, que foram efectivamente realizados estudos técnicos e que, e em conformidade com os mesmos, os níveis de amianto detectados no passado eram consideravelmente reduzidos e desprovidos de efeitos lesivos a saúde pública.

Acresce que a mesma substância já foi inteiramente retirada da zona, tendo sido devidamente transportada e armazenada em instalações próprias, eliminando-se, desse modo, os (mínimos) níveis de perigosidade que pudessem eventualmente existir.

#### **V. INFORMAÇÃO DO DPE E DESPACHO DO SENHOR PRESIDENTE DA C.M.C. DE 05.08.2005**

No dia 4 de Agosto de 2005, o DPE da C.M.C. emitiu uma informação, na qual foi efectuada uma ponderação dos resultados da discussão pública aqui em análise, concluindo-se a final, do seguinte modo:

*"Face ao exposto, submete-se à consideração do Sr. Presidente da Câmara a decisão sobre as seguintes questões:*

- 1. Da pertinência, oportunidade e justificação da promoção de eventuais alterações ao Plano, as quais deverão ser contempladas na versão final do PPES, a apresentar de seguida na CCDR-LVT;*
- 2. Da introdução na versão final do PPES, apenas, dos conteúdos resultantes das sugestões e correcções apresentadas pelas diferentes entidades, nos pareceres que emitiram no âmbito da comissão de acompanhamento ao Plano."*

Nessa sequência, em 5 de Agosto de 2005, o Senhor Presidente da C.M.C. proferiu um despacho no seguinte sentido: *"Tudo ponderado, devem apenas ser introduzidas na versão final do PPES os acertos decorrentes dos pareceres recebidos das diversas entidades oficiais consultadas, já que o teor das participações decorrentes do debate público não*



*justificam, nesta fase, qualquer alteração ao referido Plano" (Cfr. anexos ao presente relatório).*

Desse modo, atenta a natureza e o teor das questões jurídicas suscitadas no âmbito da discussão pública do Plano de Pormenor do Estoril-Sol, e, sobretudo, tendo em conta o sentido das respectivas respostas, elaboradas nos termos do artigo 77.º, n.º 7, do RJIGT, concluiu-se pela desnecessidade e impertinência da introdução de quaisquer alterações de fundo na versão da proposta do Plano de Pormenor do Estoril-Sol sujeita a discussão pública, admitindo-se apenas eventuais acertos decorrentes dos pareceres recebidos das entidades oficiais intervenientes no procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Estoril-Sol.

## VI. CONCLUSÕES

Atendendo ao enquadramento urbanístico das soluções contempladas pelo Plano de Pormenor do Estoril-Sol e ao enquadramento jurídico das questões suscitadas no âmbito do período de discussão pública do referido instrumento de gestão territorial, e considerando, por seu turno, o teor das apreciações subsequentemente efectuadas na matéria (informação do DPE e Despacho do Senhor Presidente da C.M.C., datados de 04.08.2005 e 05.08.2005, respectivamente) forçoso se torna concluir pela manutenção do conteúdo essencial da versão do Plano sujeita a discussão pública, dada a conformidade/compatibilidade e adequação das soluções aí preconizadas, quer do ponto de vista urbanístico, quer do ponto de vista jurídico.

Assim sendo, as participações efectuadas no decurso da fase de discussão pública em apreço não implicam (nem legitimam) a introdução de qualquer alteração de fundo na actual versão do Plano de Pormenor do Estoril-Sol, afigurando-se mesmo absolutamente desnecessária e indesejável a modificação do respectivo teor, ressalvando-se apenas:

- i.) Eventuais rectificações ou meras alterações de carácter puramente técnico-formal, presumivelmente decorrentes de reformulações linguísticas devidas ou de necessidades de compatibilização e articulação sistemática entre as diversas peças que o compõem;
- ii.) Eventuais acertos decorrentes dos pareceres recebidos das entidades oficiais intervenientes no procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Estoril-Sol (Cfr. informação do DPE e Despacho do Senhor Presidente da C.M.C., datados de 04.08.2005 e 05.08.2005, respectivamente).

Nesses termos, as únicas alterações introduzidas na proposta do Plano de Pormenor do Estoril-Sol sujeita a discussão pública – alterações essas abaixo enunciadas - consistiram única e simplesmente em meras rectificações e alterações de carácter técnico-formal ou decorreram – como sucede no caso da referência expressa aos corredores de protecção acústica – de sugestões e/ou recomendações das entidades competentes (Cfr. anexos ao Plano de Pormenor).<sup>8</sup>

Tais alterações traduzem-se basicamente no seguinte:

**a.) No que respeita às peças desenhadas**

**i.) Folha nº 006.2**

**PLANTA DE CONDICIONANTES II – ÁREA DE INTERVENÇÃO**

- Alteração da categoria legendada do "Troço Coberto de Curso de Água – Ribeira da Castelhana", não constituindo este elemento alguma servidão administrativa ou de utilidade pública.

**ii.) Folha nº 009.6**

**PLANTA SÍNTESE DE IMPLANTAÇÃO VI – SIMULAÇÃO DE OCUPAÇÃO FINAL I**

- Alteração da legenda, com a representação do polígono das construções ao nível do jardim.

**iii.) Folha nº 009.7**

**PLANTA SÍNTESE DE IMPLANTAÇÃO VII – SIMULAÇÃO DE OCUPAÇÃO FINAL II**

- Alteração da legenda, com a representação do polígono das construções ao nível das coberturas.

- Rectificação do polígono, com a eliminação da uma consola na fachada sul.

**iv.) Folha nº 009.8**

**PLANTA SÍNTESE DE IMPLANTAÇÃO VIII – SIMULAÇÃO DE OCUPAÇÃO FINAL**

- Eliminação de uma consola na fachada Sul do empreendimento. Alteração do modelo de simulação volumétrica de modo que os limites dos volumes propostos sejam mais legíveis.

<sup>8</sup> Note-se que semelhante conclusão não prejudica os eventuais ajustamentos que possam ser realizados ao nível do projecto de arquitectura, o qual - contrariamente ao Plano de Pormenor da Estoril-Sol - não foi objecto da discussão pública em apreço, desde que sejam salvaguardados os limites fixados pelos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.



**v.) Folha nº 014.0**

**PLANTA DE ZONAMENTO ACÚSTICO**

- Substituição da designação "Planta de Caracterização Acústica" para "Planta de Zonamento Acústico".
- Representação do Corredor de Protecção Acústica, de acordo com o Estudo de Ruído, anexo II do Relatório do Plano.

**vi.) Folha nº 018.0**

**PLANTA DE CONDICIONANTES III – SITUAÇÃO PROPOSTA**

- Alteração da categoria legendada do "Troço Coberto de Curso de Água – Ribeira da Castelhana", não constituindo este elemento alguma servidão administrativa ou de utilidade pública.

**b.) Relativamente às peças escritas**

**i.) Relatório do PP**

- Ficha técnica – Introdução do nome da sociedade de advogados responsável pelo Acompanhamento - SCA Advogados, em continuação do trabalho da PLMJ.
- Acrescento e rectificação dos títulos de alguns membros da equipa técnica.
- Actualização do Estudo de Ruído, anexo II do Relatório do Plano, respeitante à existência de um corredor de protecção acústica.
- Referência à aceitação pela Estoril-Sol da responsabilidade pelas obrigações e custos financeiros inerentes ao reposicionamento do marco geodésico actualmente existente na cobertura do Hotel Estoril-Sol, em conformidade com o parecer de entidade externa competente.

**ii.) Regulamento do PP**

- Introdução de referência expressa, no artigo 35.º (números 2 e 3), à existência de um corredor de protecção acústica e à definição desse conceito.
- Previsão da obrigação de pagamento de uma taxa pela eventual ocupação de terrenos do Domínio Hídrico Público (Cfr. art.º 25.º, n.º 6).

- Substituição, no artigo 34.º, da designação de Planta de Cadastro – Situação Proposta para Planta de Cedências, de Permutas e Regularizações, em conformidade com a designação contida nas peças desenhadas do PP.

- Reformulação do artigo 12.º, devido à eliminação de uma consola na fachada Sul do empreendimento, nos termos concebidos no projecto de arquitectura.

### iii.) Cronograma Financeiro

– Introdução de definição do Mês 1, correspondente ao mês seguinte à publicação no Diário da República do Plano de Pormenor do Estoril-Sol.

### iv.) Plano de Financiamento

– Introdução de referência à definição de Mês 1.

Efectuados tais ajustamentos, considera-se consolidada a versão final do Plano de Pormenor do Estoril-Sol, a qual deverá ser apresentada à CCDR-LVT, nos termos do disposto no artigo 77.º, n.º 10 e no artigo 78.º, n.º 1, ambos do RJIGT.

Cascais, 18 de Agosto de 2005.



417  
[Handwritten signature]

**ANEXOS AO RELATÓRIO DA FASE DE DISCUSSÃO PÚBLICA:**

- Cópia da deliberação da C.M.C. que determinou a abertura do período de discussão pública do Plano de Pormenor do Estoril-Sol.

- Anúncio de abertura do período de discussão pública do Plano de Pormenor do Estoril-Sol (Aviso n.º 4302-A/2005, publicado no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 117, Apêndice 84, 1.º Suplemento, de 21 de Junho de 2005).

- Declaração de rectificação do anúncio de abertura do período de discussão pública do Plano de Pormenor do Estoril-Sol (declaração de rectificação n.º 386/2005, na 2.ª Série do *Diário da República*, de 26 de Julho de 2005).

- Registo das respostas às participações efectuadas na fase de discussão pública do Plano de Pormenor do Estoril-Sol..

- Informação do DPE da C.M.C., de 04.08.2005, e respectivos anexos (3), bem como o Despacho do Sr. Presidente da C.M.C., datado de 05.08.2005.

- Actas das reuniões dos órgãos municipais onde foram discutidas questões relativas ao Plano de Pormenor do Estoril-Sol, cuja junção foi requerida pela Comissão Política Concelhia de Cascais do Partido Socialista e dos Vereadores da C.M.C. eleitos pelo PS, na sua participação na discussão pública do Plano de Pormenor do Estoril-Sol.

