

PLANO DE PORMENOR DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA E VALORIZAÇÃO PATRIMONIAL DA ÁREA ENVOLVENTE À VILLA ROMANA DE FREIRIA

RELATÓRIO DE ANÁLISE E PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

Janeiro de 2010

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO	1
2. PARTICIPAÇÕES	2
3. ANÁLISE E PONDERAÇÃO	3
Participação 1. Virgílio José dos Santos Ribeiro e Outros	3
Participação 2. Somague PMG – Promoção e Montagem de Negócios, S.A.	3
Participação 3: Guilherme José Azevedo Mesquita	6
Participação 4. Vítor Manuel Assunção Pedroso	7
Participação 5. Silvestre Artur da Assunção Pedroso.....	8
Participação 6. Carlos Jorge Pessoa Ribeiro	9
4. SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES	9
5. CONCLUSÃO	10
ANEXO I - Reunião de Câmara de 20 de Setembro de 2009	11
ANEXO II - Aviso n.º 17828/2009, Diário da República, 2.ª série - N.º 197 - 12 de Outubro de 2009.....	12
ANEXO III – Participações	15

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO

O presente documento constitui o Relatório de apuramento e ponderação dos resultados da discussão pública do Plano de Pormenor de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria, adiante designado por Plano, e dá cumprimento ao preceituado no n.º 8 do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, que o republicou, alterado pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 07 de Agosto.

Destina-se a apresentar uma síntese do processo de participação, reflectindo os sugestões/reclamações entregues no âmbito do processo de consulta pública, a fundamentar tecnicamente as alterações que dele decorrem, bem como apresentar a versão final da proposta de Plano para aprovação.

Concluídos os trâmites procedimentais, foi determinada, por deliberação da Câmara Municipal de Cascais de 21 de Setembro de 2009, a abertura da discussão pública do Plano. (Anexo I).

O Plano esteve em discussão pública por 22 dias úteis, nos termos do Aviso n.º 17828/2009 publicado no Diário da República, 2.ª série — N.º 197 — 12 de Outubro de 2009, <http://dre.pt/pdf2sdip/2009/10/197000000/4122741227.pdf>, divulgado na comunicação

social, e afixado nos locais de estilo, de acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 77.º do RJIGT. A publicitação deste período foi efectuada igualmente no Jornal Correio da Manhã, de 16/10/2009 e de 17/10/2009. (Anexo II).

Os documentos constituintes do Plano, estiveram disponíveis para consulta no Departamento de Requalificação Urbana – DRU, do Município.

Foram ainda criadas condições para que todo e qualquer interessado pudesse consultar o plano e obter qualquer esclarecimento directo com os técnicos do departamento e, sempre que necessário, promoveu-se o atendimento dos interessados com a responsável pelo DRU e com o autor da proposta do Plano.

Durante o período de discussão pública não se efectuaram sessões públicas de esclarecimento e debate, porquanto, previamente a este período, ocorreram sessões públicas de apresentação da proposta do plano, sendo que a última se realizou a 20 de Setembro de 2009. De salientar que, ao longo do período da elaboração do Plano, houve sempre a participação das comissões de proprietários da área do Plano, de forma a incluir os contributos fundamentais ao seu melhor desenvolvimento e qualificação.

Nos termos do n.º 5 do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º380/99 de 22 de Setembro, na sua redacção actual, a Câmara ficou obrigada ponderar reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invocassem designadamente:

- a) A desconformidade com outros instrumentos de gestão territorial eficazes;
- b) A incompatibilidade com planos, programas e projectos que devessem ser ponderados em fase de elaboração;
- c) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- d) A eventual lesão de direitos subjectivos.

O Município de Cascais foi do entendimento que a todos os intervenientes no processo de discussão pública fosse comunicado individualmente e por escrito o resultado da ponderação das suas participações.

2. PARTICIPAÇÕES

Durante o período de discussão pública, deram entrada na Câmara Municipal de Cascais seis participações, cinco delas referentes a particulares e uma de uma empresa:

Participação 1. Virgílio José dos Santos Ribeiro e Outros.

Participação 2. Somague PMG – Promoção e Montagem de Negócios, S.A..

Participação 3: Guilherme José Azevedo Mesquita.

Participação 4. Vítor Manuel Assunção Pedroso.

Participação 5. Silvestre Artur da Assunção Pedroso.

Participação 6. Carlos Jorge Pessoa Ribeiro enquanto representante dos proprietários do Lote 42 (Virgílio José Santos Ribeiro e Herdeiros).

(Cópias no Anexo III).

3. ANÁLISE E PONDERAÇÃO

No presente capítulo, apresenta-se um comentário a cada uma das participações recebidas, e no qual se procura justificar opções e corrigir eventuais erros, omissões ou potenciais problemas, sempre que é reconhecida pertinência das questões colocadas.

Estes comentários serviram de resposta escrita a cada uma das participações.

Participação 1. Virgílio José dos Santos Ribeiro e Outros

O requerente justifica e solicita a alteração do uso proposto para o seu terreno identificado no projecto do Plano de Pormenor por lote 27 para o qual, de acordo com o mesmo, está prevista a implantação de um equipamento colectivo de natureza privada: uma Escola de Teatro.

Ponderação: Analisada a pretensão e os motivos evidenciados pelo requerente, e aceitando-se a solicitação de alteração de uso, de Escola de Teatro para habitação, entendemos no entanto, que deverá manter-se a acessibilidade e estacionamento público complementar à ZV1 onde previsto, ou seja, sobre o terreno do requerente, por ser o único acesso possível através do bairro.

O Plano prevê para a zona urbana residencial em causa, que representa hoje uma das áreas mais densificada com construção, uma zona verde – ZV1 - que é a única com dimensões interessantes e com vegetação autóctone, principalmente zambujeiros de porte razoável, onde se irá então prever outro equipamento, do tipo parque infantil, destinado a lazer e estadia muito em especial para os moradores do Bairro Monte Trigo na qual esta ZV1 se integra.

Tendo em vista tal objectivo, realizou-se uma reunião de concertação no Departamento de Requalificação Urbana, no passado dia 14 de Dezembro de 2009, entre a equipa técnica responsável pela elaboração do Plano e dois dos proprietários do terreno, o Sr. Virgílio Ribeiro e Sr. Carlos Ribeiro. Nessa reunião, como contrapartida da proposta de ocupação do seu terreno com arruamentos e estacionamento público, apresentou-se aos requerentes, uma alternativa de realocação do Lote 27 na UE4, entre os Lotes 195 e 262, solução que à partida foi aceite pelos presentes, apenas condicionada à anuência, da terceira proprietária, filha e irmã dos proprietários presentes. Este acordo veio a dar-se em reunião realizada com o Sr. Virgílio Ribeiro e filhos no dia 4 de Janeiro de 2010.

Também, e tal como havia sido acordado, a solução apresentada foi entretanto enviada aos interessados em desenho, pelo Sr. Arqº. Alves Bicho, com indicação da nova implantação do futuro lote 27 a atribuir aos proprietários, indicação das áreas dos lotes 27 e 28, com 385,00 m² e 400,00 m² respectivamente, bem como do perfil da construção a implantar no lote 27.

Pode-se pois concluir que tendo sido em tudo respeitados os critérios de aceitação estabelecidos pelos requerentes na reunião de concertação, considera-se aceite pelas partes interessadas e Câmara a presente proposta aqui explicitada que salvaguarda e responde às questões que estiveram na base da reclamação/exposição em epígrafe.

Participação 2. Somague PMG – Promoção e Montagem de Negócios, S.A.

A empresa vem reclamar e pedir esclarecimentos sobre alguns itens que passaremos a **expor:**

A – Da Área:

A requerente apresenta certidão na conservatória do Registo Predial em que o prédio tem uma área de 26.715,5 m² e não 26.500 m² conforme consta no Plano.

Ponderação: reclamação aceite.

B – Do Regulamento

A requerente pede esclarecimento sobre se é aplicável a regra regulamentar de 50% de área permeável no interior dos lotes de habitação colectiva.

Esclarecimento: Esta regra não se aplica aos lotes supra referidos.

C – Das Opções do Plano

A requerente reclama divergências quanto aos princípios da igualdade e proporcionalidade conformadores da disciplina aplicável aos Planos designadamente no que refere a:

1) Índice de Cedência Médio:

A requerente contesta o índice de cedência médio de 1,70 m²/m² de edificabilidade, sugerindo que se deveria adoptar como referência os parâmetros constantes na portaria n.º 216-B de 2008 publicada em DR de 3 de Março.

Ponderação: O índice de cedência médio do Plano resulta de três pressupostos fundamentais: o enquadramento do Plano no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML), onde se estabelece que a área territorial abrangida pelo PP de Freiria integra a Estrutura Metropolitana de Valorização e Protecção Ambiental, considerada vital para o conjunto da rede ecológica metropolitana; os Termos de Referência onde se define como objectivo a concretizar pelo Plano de Pormenor a necessidade de “estabilizar os limites do edificado urbano e salvaguardar as áreas consideradas vitais para o sistema ecológico e a defesa dos valores históricos e patrimoniais em presença”; Por último, a própria especificidade do território abrangido pelo Plano.

O presente Plano está de acordo com o previsto no Decreto-Lei n.º 316/2007 de 19 de Setembro, nomeadamente o art.º 141.º deste diploma.

No que diz respeito à Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de Março, esta aplica-se a projectos de loteamento e os valores constantes dos quadros I e II são os mínimos a considerar, em função dos diversos tipos de ocupação.

2) Da Repartição de Encargos

a) Área de domínio hídrico:

A requerente reclama que a área de servidão non aedificandi que onera a linha de água a poente do artigo 3144 deverá ser considerada na determinação dos valores estabelecidos para o STP máximo, apesar das restrições edificatórias a que está sujeita por lei.

Ponderação: Já nos termos da alínea c) do nº 2 do Artigo 2º do D-L nº 321/83, de 5 de Julho, os leitos normais dos cursos de água, zonas de galeria, e faixas amortecedoras, além das suas margens naturais, integram a Reserva Ecológica Nacional (REN).

Segundo o Decreto-Lei 166/2008 de 22 de Agosto de 2008, e que passamos a citar, “Na elaboração dos planos municipais de ordenamento do território, as áreas integradas na REN são consideradas para efeitos de estabelecimento dos mecanismos de perequação compensatória dos benefícios e encargos entre os proprietários na medida em que contribuam para a valorização dos terrenos com capacidade edificatória, sendo obrigatória a sua inclusão nas respectivas unidades de execução.” (nº.1 do Artigo 35º).

E, “Sem prejuízo do disposto no número anterior, as áreas da REN não são contabilizadas para o cálculo da edificabilidade”. (nº 2 do Artigo 35º).

b) Áreas verdes e sua execução:

A requerente reclama recaírem na UE5 todos os encargos referentes ao tratamento das zonas verdes que dela fazem parte.

Esclarecimento: Todo o Equipamento 3, como está indicado no Plano de financiamento, fica a cargo da CMC. Os encargos que recaem sobre os proprietários particulares são as ZV1 e ZV2 na área da UE5.

c) Estrada Municipal 584:

Reclama da imputação à EU5 a construção do troço da via circundante a Outeiro de Polima (EM 584).

Ponderação: reclamação aceite. Efectivamente, atendendo ao carácter estruturante desta via que já hoje estabelece a ligação entre a povoação de Outeiro de Polima e a zona industrial da Abóboda, a mesma já não integrava, na grande maioria da sua extensão, parte dos encargos imputáveis aos proprietários na área do Plano. O troço que atravessa a UE5 ficará a cargo do município.

d) Variante à Estrada nacional 249-4:

A requerente reclama o encargo de construção do nó de ligação da Rua A do Plano à Variante à EN 249-4 bem como do troço desta variante à EN 249-4 inserido no perímetro do Plano.

Ponderação: Reclamação aceite. No decurso da elaboração do Plano, a Variante à EN 249-4 foi assumida como uma das prioridades estratégicas estabelecidas por parte das Estradas de Portugal - EP, SA. O traçado escolhido e aprovado para a execução daquela via, veio a coincidir, na área do Plano, com o espaço canal inicialmente previsto no Plano Director Municipal de Cascais, para implementação da VOC. O nó de ligação àquela Variante, faz parte do estudo prévio aprovado para a Variante à EN 249-4 e igualmente fará parte do projecto de execução da mesma. Considerando a importância desta infra-estrutura de carácter regional e intermunicipal tão-pouco seria possível a sua execução fora do âmbito da obra a desenvolver pela EP, SA.

Pelos motivos atrás referidos, e por maioria de razão, a execução do troço da Variante à EN 249-4, que atravessa o território do Plano, ficará a cargo da EP, SA.

e) Execução do troço da Rua Q:

A requerente reclama sobre a imputação, aos proprietários da EU5, dos encargos na execução de um particular troço deste arruamento, adjacente à UE6.

Ponderação: Tal como é descrito no Plano a execução desta via deve ser coordenada com a UE6, nos troços que recaem em cada uma das unidades de execução.

f) Custo das infra-estruturas urbanísticas:

A requerente apresenta um quadro comparativo de todas as UEs relativamente à edificabilidade concreta, custos das infra-estruturas urbanísticas da componente privada em € e €/m².

Ponderação: Analisado o quadro, este enferma de erros nos valores referentes aos custos em € nas UEs 2, 4 e 8. Por outro lado não tem em conta as obras de infra-estruturas já executadas nestas UEs. Também a aceitação das reclamações descritas em c) e d) virão introduzir alterações significativas nos cálculos.

Participação 3: Guilherme José Azevedo Mesquita

Alega que na licença de construção n.º 732 emitida em 1998 constam 2 pisos para habitação (1 em cave) mais sótão, muito embora a cave apenas tenha um pé direito de 2,09 m, não tendo as condições de habitabilidade para uso habitacional. Pretende que a área de cave não seja considerada e possa assim construir mais um piso destinado a habitação. Mais pretende que a diferença entre a edificabilidade concreta de 321,38 m² e a edificabilidade abstracta de 660,039 m² se traduza na possibilidade de construção de um anexo com aproximadamente 237,97 m² encostado à edificação existente no lado nascente, com 3,5 m a partir da cota de soleira da cave existente.

Ponderação: A UE7 localiza-se a sul do bairro da Freiria e envolve o limite físico do prédio registado com o número 1.395. Esta UE tem cerca de 70% da sua área integrada em REN e RAN.

A área afecta a servidões *non aedificandi* é de 4.372,64 m², restando 1.947,36 m² de área com capacidade *aedificandi*. A edificabilidade concreta deste prédio é de 321,38m².

As construções já existentes no lote, contabilizadas para a edificabilidade concreta, são o R/C com fins habitacionais, com a área de 107.54 m² e um anexo com 45.26 m², (não contabilizados a cave e o sótão existentes).

Com a aprovação do Plano o proprietário adquire o direito de construir mais 168,58 m², correspondentes a mais um piso habitacional (acima do existente), e ainda o aumento da área destinada a anexos para além do já licenciado. O somatório do 1.º piso habitacional já existente, o 2.º piso habitacional a erigir e o acrescento do anexo, não poderão ultrapassar a superfície total de pavimento de 321,38 m². Poderá ainda, caso o pretenda, proceder ao aproveitamento do vão da cobertura (sótão), mas apenas para fins complementares das áreas habitacionais.

Futuras propostas de ampliação da construção existente deverão respeitar o polígono indicado na planta síntese do Plano. Passará a prever-se na zona indicada como preferencial por parte do requerente, ou seja, encostado à moradia, do lado nascente, nova delimitação para o efeito.

Quanto à possibilidade de vir o requerente a “discutir o usufruto” da área resultante do diferencial entre edificabilidade concreta e edificabilidade abstracta, essa não é uma faculdade que caiba aos proprietários dirimir, uma vez que os parâmetros estabelecidos segundo o projecto relativamente a cada Unidade de Execução, assentam em pressupostos e objectivos estabelecidos nos Termos de Referência, nomeadamente na *obtenção de uma estrutura urbana coesa*, assim como na *preservação dos valores naturais e patrimoniais em presença*.

No caso em apreço, para além da construção já licenciada, o proprietário terá oportunidade de erigir mais 168.58 m². Se considerarmos que relativamente à área de edificabilidade concreta estabelecida para o lote, 215.08 m² ficarão afectos ao uso habitacional (distribuídos em dois pisos), restam 106.30 m² a destinar a anexos. Somando a área destinada a anexos, complementares da actividade agrícola, com a área da cave e do futuro sótão,

complementares da habitação, estaremos então a falar de uma área acrescida de 321.38 m² a somar à área habitacional propriamente dita. Consecutivamente, a área bruta de construção permitida para o terreno do requerente é de 536.46 m². Atendendo as servidões administrativas que recaem sobre o terreno e conseqüentemente à susceptibilidade ambiental nesta zona específica do Plano, entende-se que o limite máximo estabelecido de edificabilidade para o terreno do requerente se encontra perfeitamente justificado.

Em conclusão, ponderadas as questões colocadas pelo requerente quer no âmbito da audiência decorrida durante o período de discussão pública, quer por escrito, através de uma correcta interpretação dos parâmetros atribuídos ao terreno em causa, permite-nos concluir que o Projecto do Plano satisfaz o que é pretendido pelo requerente, ou seja: a não contabilização da cave existente na moradia para efeitos de índice uma vez que a mesma comprovadamente não reúna condições mínimas de habitabilidade; a possibilidade de futuramente vir a ampliar a moradia em mais um piso habitacional; A possibilidade de ampliar a área destinada a anexos, para além dos já licenciados.

Participação 4. Vítor Manuel Assunção Pedroso

O requerente, comproprietário no loteamento de génese ilegal designado por Freiria, de dois dos futuros lotes programados em sede de Plano, e nos quais existe uma construção destinada a uma indústria de serração e corte de madeira e ainda um terceiro destinado a armazém de apoio àquela actividade, reclama na sua exposição, o facto de o projecto do Plano não prever a manutenção do uso industrial que venha a permitir a legalização da construção e actividade actualmente existentes, à semelhança do que pontualmente tem ocorrido em outros loteamentos desta natureza, noutras zonas do Concelho.

Ponderação:

O requerente é comproprietário no loteamento de génese ilegal, designado por Freiria, artigo matricial nº 1397 da freguesia de S. Domingos de Rana. Segundo a realidade fáctica do local, ocupa dois dos futuros lotes programados em sede de Plano, com uma construção destinada a uma indústria de serração e corte de madeira e ainda um terceiro destinado a armazém de apoio àquela actividade.

O comproprietário, na sua exposição, reclama o facto de o projecto do Plano não prever a manutenção do uso industrial que venha a permitir a legalização da construção e actividade actualmente existentes, à semelhança do que pontualmente tem ocorrido em outros loteamentos desta natureza, noutras zonas do Concelho.

De acordo com os Termos de Referência que estiveram na base elaboração do Plano são objectivos primordiais, a valorização patrimonial e cultural da Villa Romana de Freiria, bem como a requalificação das áreas urbanas de génese ilegal. O cumprimento simultâneo destes dois objectivos passa por reconverter e requalificar o espaço urbano edificado, procedendo à definição de uma estrutura urbana coesa, sem nunca perder de vista a preservação dos valores naturais e patrimoniais em presença.

No caso presente, considerando para mais a relação de proximidade física e topográfica face ao núcleo arqueológico a preservar, as características da construção existente e o actual uso não são compatíveis com a imagem urbana pretendida face à susceptibilidade do local, e tão-pouco com a estrutura viária, programada, dimensionada para servir uma zona residencial. Aliás, esta foi sempre uma das questões abordadas no âmbito das sessões de esclarecimento promovidas entre os representantes da câmara, equipa de projecto e comproprietários deste loteamento ilegal. Desde aí, faz parte das preocupações da autarquia, paralelamente à

elaboração do Plano, vir a proporcionar, em local adequado, condições para a possível transferência de actividades com usos considerados inadequados, actualmente sediadas na área do Plano.

Na sequência do estudo que lhe foi apresentado na reunião de concertação no passado dia 14 de Dezembro de 2009, o município está a ultimar um projecto de loteamento industrial em Trajouce, onde está previsto um lote com vista à transferência da referida carpintaria, uma vez ponderados os valores subjacentes aos bens imóveis em causa, pela Comissão de Gestão da respectiva Unidade de Execução.

Em conclusão, e pelo acima exposto, para o terreno ocupado com as construções do requerente na área do Plano, prevê-se a futura demolição das mesmas, mantendo-se a proposta de ali vir a criar três lotes destinados a habitação, considerando ser este o uso adequado para o local, na prossecução dos objectivos do Plano.

Participação 5. Silvestre Artur da Assunção Pedroso

O requerente apresenta reclamação alegando o Plano não contemplar lotes para indústria ou armazéns. Possui dois lotes estando num deles instalado um armazém. Solicita que o Plano contemple uma área industrial que permita a legalização da construção e actividade actualmente existentes, à semelhança do que pontualmente tem ocorrido em outros loteamentos desta natureza, noutras zonas do Concelho.

Ponderação:

O requerente é comproprietário no loteamento de génese ilegal, designado por Freiria, artigo matricial n.º 1397 da freguesia de S. Domingos de Rana.

Segundo a realidade fáctica do local, o proprietário ocupa dois dos futuros lotes programados em sede de Plano, encontrando-se instalado num deles um armazém de materiais de construção.

O comproprietário, na sua exposição, reclama o facto de o projecto do Plano não prever a manutenção do uso industrial que venha a permitir a legalização da construção e actividade actualmente existentes, à semelhança do que pontualmente tem ocorrido em outros loteamentos desta natureza, noutras zonas do Concelho.

De acordo com os Termos de Referência que estiveram na base elaboração do Plano são objectivos primordiais, a valorização patrimonial e cultural da Villa Romana de Freiria, bem como a requalificação das áreas urbanas de génese ilegal. O cumprimento simultâneo destes dois objectivos passa, por reconverter e requalificar o espaço urbano edificado, procedendo à definição de uma estrutura urbana coesa, sem nunca perder de vista a preservação dos valores naturais e patrimoniais em presença.

No caso presente, considerando para mais a relação de proximidade física e topográfica face ao núcleo arqueológico a preservar, as características da construção existente e o actual uso não são compatíveis com a imagem urbana pretendida face à susceptibilidade do local, e tão-pouco com a estrutura viária programada, dimensionada para servir uma zona residencial. Esta foi sempre uma das questões abordadas no âmbito das sessões de esclarecimento promovidas entre os representantes da câmara, equipa de projecto e comproprietários deste loteamento ilegal. Desde aí, faz parte das preocupações da autarquia, paralelamente à elaboração do Plano, vir a proporcionar, em local adequado, condições para a possível transferência de actividades com usos considerados inadequados, actualmente sediadas na área do Plano.

Na sequência do estudo que lhe foi apresentado na reunião de concertação no passado dia 14 de Dezembro de 2009, o município está a ultimar um projecto de loteamento industrial em Trajouce, onde está previsto um lote com vista à transferência do referido armazém, uma vez ponderados os valores subjacentes aos bens imóveis em causa, pela Comissão de Gestão da respectiva Unidade de Execução.

Em conclusão: Para além do já referido, para o terreno ocupado com as construções do requerente na área do Plano, prevê-se a futura demolição das mesmas, mantendo-se a proposta de ali vir a criar dois lotes destinados a habitação, considerando ser este o uso adequado para o local, na prossecução dos objectivos do Plano.

Participação 6. Carlos Jorge Pessoa Ribeiro enquanto representante de Virgílio José Santos Ribeiro e Outros.

Após a descrição das construções existentes no lote 42, refere que os proprietários pretendem construir um edifício ligando os dois existentes a nível do 1º piso, aproveitando a edificabilidade concreta não utilizada ainda de 27,4 m².

Os proprietários pretendem ainda esclarecer algumas dúvidas quanto ao entendimento que o município faz sobre a aprovação das alterações que pretendem introduzir no lote em questão, nomeadamente sobre os afastamentos, a cave e sua localização.

Ponderação:

Conforme transmitido aos proprietários na reunião de concertação realizada no passado dia 14 de Dezembro de 2009 no Departamento de Requalificação Urbana desta Câmara, e após visita ao local, promovida pela equipa técnica responsável pela coordenação do Plano, continua a considerar-se que a construção existente apresenta características precárias demonstrando nalguns pontos sinais evidentes de degradação, pondo em causa a salubridade da mesma mesmo após uma eventual recuperação. Por este facto conclui-se que a citada construção deverá ficar sujeita ao ónus da manutenção temporária, conforme referido no relatório do Plano (pág. 59).

Quanto ao anexo existente, o piso superior será igualmente onerado com a manutenção temporária tendo em conta que apresenta volumetria excessiva relativamente aos parâmetros estabelecidos no regulamento do plano para este tipo de construções complementares da habitação nuclear, habitualmente erigidas nos limites do lote, como sucede no presente caso. Quanto ao piso em cave, uma vez ponderada a pretensão do requerente no sentido da sua manutenção definitiva, considera-se que poderá a mesma ser mantida, em detrimento da cave inicialmente prevista a erigir sob a construção nuclear.

4. SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES

Face ao anteriormente exposto, da análise e ponderação das participações, propõe-se a aceitação de três delas e o esclarecimento das restantes, que todavia não geraram qualquer alteração na proposta do PP.

As participações com reclamações/sugestões consideradas pertinentes são as de Virgílio José dos Santos Ribeiro e Outros, da Somague PMG – Promoção e Montagem de Negócios, S.A., e de Guilherme José Azevedo Mesquita.

Da ponderação das restantes, as exposições/reclamações não foram consideradas pertinentes pelas razões anteriormente referidas, considerando-se aceite pelas partes interessadas e a

Câmara, as propostas apresentadas em sede de concertação, que salvaguardam e respondem às questões que estiveram na base das reclamações/exposições referidas anteriormente.

Da análise e ponderação de todas as participações decorre, como já referido, a remissão de resposta fundamentada a todos os intervenientes.

5. CONCLUSÃO

Em consequência, quer dos contributos decorrentes do período de discussão pública, e ponderados os seus resultados, quer de alguns pareceres favoráveis condicionados a determinadas alterações, emitidos por entidades oficiais, foram acolhidas no Plano algumas alterações de forma a dar cumprimento às sugestões/reclamações apresentadas e consideradas pertinentes.

Para os devidos efeitos, apresenta-se o presente relatório, que, após a sua aprovação, deverá ser divulgado na comunicação social e na página da internet do Município.

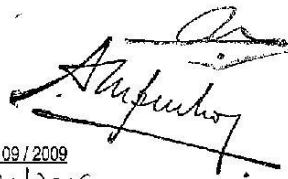
Face ao que foi referido, e tendo em conta as alterações introduzidas à proposta de Plano nos documentos que o constituem, nomeadamente, o Regulamento, o Relatório e as Peças Desenhadas, entende-se que estão reunidas as condições para que estas sejam acolhidas e alvo de aprovação pelo Executivo Municipal, a fim de submeter à aprovação da Assembleia Municipal o projecto da versão final do Plano de Pormenor de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente À Villa Romana de Freiria, conforme o n.º 1 do artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, na sua redacção actual.

Cascais, 11 de Janeiro de 2010

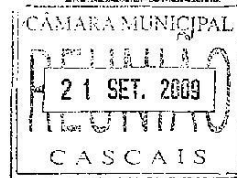
À consideração superior

Maria Luísa Sousa Machado
Técnica superior
(arquitecta)

ANEXO I - Reunião de Câmara de 20 de Setembro de 2009



Reunião de 21/09/2009
Proposta 1220/2009



Cascais
Câmara Municipal

0170

Pelouro: DRU
Assunto: Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria

ANEXO I

CONSIDERANDO:

1. Que em reunião de Câmara de 26 de Janeiro de 2009 foi aprovada a proposta de redelimitação da REN em área afectada ao Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria (PPVRF) e foi igualmente aprovado submetê-la à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) para posterior aprovação pela Administração Central, nos termos do nº2 do art.41º, do Decreto-Lei nº166/2008, de 22 de Agosto;
2. Que na mesma reunião foi aprovado o relatório da justificação da não qualificação do PPVRF a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) e dele dado conhecimento à CCDR-LVT;
3. Que na mesma reunião foi ainda aprovado solicitar à CCDR-LVT a convocação de Conferência de Serviços, prevista no n.º 3 do art.º 75-C do Decreto-Lei 316/2007 de 19 de Setembro, considerando estarem reunidas as condições para apresentar a esta Comissão a proposta do PPVRF;
4. Que na sequência da alínea anterior se realizou a 14 de Maio de 2009, na CCDR-LVT, a Conferência de Serviços.
5. Que da Acta desta Conferência a CMC tomou conhecimento dos diversos pareceres das entidades implicadas, enviando, posteriormente novos elementos do projecto de Plano com as correcções entendidas necessárias, às entidades que emitiram pareceres negativos ou condicionados.
6. Que ao abrigo do n.º 3 do art.º 76.º do Decreto-Lei 316/2007, de 19 de Setembro, na sua redacção actual, a CMC promoveu reuniões de concertação com as entidades que, em sede de Conferência de Serviços, haviam emitido parecer desfavorável, as quais, face aos novos elementos apresentados e esclarecimentos prestados, consideraram ultrapassadas as questões anteriormente levantadas, sendo emitidos pareceres favoráveis (Ver informação do DRU e respectivo Anexo I);
7. Que estão reunidas as condições do projecto do PPVRF passar à fase subsequente, conforme o previsto nos art.º 77 n.º 3 e 4 do Decreto-Lei 316/2007, de 19 de Setembro, ou seja: o período da Discussão Pública do Plano.

PROPONHO:

Aprovar a abertura do período de Discussão Pública do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria (PPVRF) por um período de 22 dias úteis, a contar da data de publicação do respectivo Aviso no Diário da República, nos termos do RJIGT.

O Vice-Presidente
No uso de competência delegada



Carlos Carreiras

Resultado da deliberação

APROVADO POR UNANIMIDADE

ANEXO II

Diário da República, 2.ª série — N.º 197 — 12 de Outubro de 2009

41227

18.3 — A lista unitária da ordenação final dos candidatos, após homologação do Presidente da Câmara, é disponibilizada no sítio da Internet, bem como em edital afixado nas respectivas instalações, em data que constará de Aviso publicitado na 2.ª série do *Diário da República*, pelo Município de Borba.

19 — Em cumprimento na alínea h) do artigo 9.º da Constituição, “A administração Pública, enquanto entidade empregadora, promove activamente uma política de igualdade de oportunidades, entre homens e mulheres, o acesso ao emprego e na progressão profissional, providenciando escrupulosamente no sentido de evitar, toda e qualquer forma de discriminação.

20 — Prazo de validade: O procedimento concursal é válido pelo prazo de um ano, para o preenchimento dos postos de trabalho a ocupar.

21 — Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 19.º da Portaria n.º 83-A/2009, de 22 de Janeiro, o presente aviso é publicitado, na página electrónica deste Município de Borba, por extracto disponível para consulta prévia a partir da data da publicação no *Diário da República*, bem como na Bolsa de Emprego Público (www.bep.gov.pt), no 1.º dia útil seguinte à publicação na 2.ª série do *Diário da República*, e, no prazo máximo de três dias úteis contados da mesma data, num jornal de expansão nacional.

1 de Outubro de 2009. — O Presidente da Câmara, *Ángelo João Guarda Verdades de Sá*.

302389771

MUNICÍPIO DE BRAGA

Aviso n.º 17827/2009

Nos termos do prescrito no artigo 37.º da Lei n.º 12-A/2008, de 27/02, torna-se público que Ezequiel Vieira Fernandes, foi contratado na modalidade de contrato de trabalho por tempo indeterminado, conforme despacho do Sr. Presidente da Câmara de 28/09/2009, para a categoria de chefe de armazém, carreira subsistente, ficando posicionado no escalão 1, índice 295 precedido que foi concurso interno de provimento.

1 de Outubro de 2009. — O Presidente da Câmara, *Francisco Soares Mesquita Machado*

302382204

MUNICÍPIO DE CASCAIS

Aviso n.º 17828/2009

Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria

Discussão pública

António d’Orey Capucho, Presidente da Câmara Municipal de Cascais, torna público, nos termos do disposto nos n.ºs 3 e 4, do artigo 77.º, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe é conferida pelo Decreto-Lei 46/2009, de 20 de Fevereiro, e para o efeito disposto no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 Junho que, por deliberação da Câmara Municipal de Cascais de 21 de Setembro de 2009, foi aprovada a proposta de abertura do período de discussão pública do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria, na freguesia de S. Domingos de Rana.

De acordo com a citada disposição legal, o período de discussão pública terá a duração de 22 dias úteis a contar da data da publicação do presente Aviso na 2.ª série do *Diário da República*.

A proposta do Plano, acompanhada dos pareceres da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, dos demais pareceres emitidos pelas entidades intervenientes, a acta da Conferência de serviços e as actas das reuniões de concertação, bem como a proposta de redelimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) e respectivos pareceres, encontram-se disponíveis para consulta no Departamento de Requalificação Urbana (DRU), sito em Cascais, na Rua do Colégio n.º 5, onde poderá ser consultado nos dias úteis dentro do seguinte horário: das 9.00 às 13.00 horas e das 14.00 às 17.00 horas.

Durante o período de discussão pública, convidam-se todos os interessados devidamente identificados, a apresentar as suas observações, sugestões, ou reclamações devidamente fundamentadas e por escrito, endereçadas ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais, e com a identificação “Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urba-

nística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria”, entregando-as no local de consulta acima indicado, via postal para o endereço Praça 5 de Outubro, 2754-501, ou então via e-mail para o endereço electrónico dru@cm-cascais.pt.

Quaisquer informações ou esclarecimentos da proposta de Plano poderão ser obtidos no Departamento de Requalificação Urbana desta Câmara Municipal, precedidos de marcação prévia, durante o referido horário de expediente.

Para constar se publica o presente aviso no *Diário da República* e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares públicos de estilo.

1 de Outubro de 2009. — O Presidente da Câmara, *António d’Orey Capucho*.

202393197

MUNICÍPIO DE COIMBRA

Deliberação n.º 2844/2009

Requalificação e Ampliação do Centro Escolar da Quinta das Flores

O projecto de requalificação/ampliação da Escola EB1 Quinta das Flores, em complementaridade com o contíguo Jardim de Infância Quinta das Flores, promove a criação de um Centro Escolar dotado de espaços escolares multifuncionais de qualidade dos níveis da educação pré-escolar e do 1.º ciclo do ensino básico, tendo a Câmara Municipal de Coimbra considerado prioritário o investimento ao abrigo do disposto no artigo 1.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 34/2009, de 6 de Fevereiro.

Assim, a fim de dar cumprimento ao estipulado no n.º 1 do artigo 2.º do referido decreto, a Câmara Municipal de Coimbra toma público, que deliberou por maioria e em minuta, em reunião de 13 de Julho de 2009: Aprovar os projectos de execução da empreitada “Requalificação e Ampliação do Centro Escolar da Quinta das Flores”;

Aprovar a Abertura do procedimento de Ajuste Directo ao abrigo dos n.ºs 2 do artigo 1.º e n.º 1 do artigo 5.º e nos termos do artigo 8.º, do Decreto-Lei n.º 34/2009 de 6 de Fevereiro, utilizando a plataforma electrónica de contratação pública: <http://www.vortalgov.pt>;

Aprovar convite e respectivo caderno de encargos, nos seguintes termos:

Preço base de 995.000,00€ (acrescido de IVA)

Prazo de execução de 300 dias

Aprovar a seguinte lista de empresas a convidar:

A. Baptista de Almeida, L.ª

Ramos Catarino, S. A.

Oliveiras, S. A.

Casais — Engenharia e Construções, S. A.

Lena — Construções Atlântico, S. A.

Zucotec — Sociedade de Construções, Unipessoal, L.ª

Empipar — Obras Públicas e Privadas, S. A.

31 de Agosto de 2009. — O Presidente da Câmara, *Carlos Manuel de Sousa Encarnação*.

302393278

MUNICÍPIO DE CONSTÂNCIA

Aviso n.º 17829/2009

Contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado

António Manuel dos Santos Mendes, Presidente da Câmara Municipal de Constância, torna público que na sequência de procedimento concursal comum, foi homologada, por meu despacho de 22 de Julho de 2009, a seguinte lista unitária de classificação final:

1.º Sandra Margarida da Silva Dias — 17,53 valores;

2.º Paulo Jorge Henriques Duarte — 15,33 valores.

Findos os prazos de reclamação às notificações enviadas aos concorrentes, foi celebrado em 1 de Setembro de 2009, Contrato de Trabalho em Funções Públicas por Tempo Indeterminado na categoria de Assistente Técnico, Posição Remuneratória 1.ª e Nível Remuneratório 5.º da tabela Remuneratória Única, com a trabalhadora Sandra Margarida da Silva Dias.

21 de Setembro de 2009. — O Presidente da Câmara, *António Manuel dos Santos Mendes*.

302346816



CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE COMUNICAÇÃO E SISTEMAS DE INFORMAÇÃO (DCOM)

GABINETE DE COMUNICAÇÃO E RELAÇÕES PÚBLICAS

PUBLICAÇÃO: C. Tanha DATA: 16/10/09 TEMA:

AVISO

Período de Discussão Pública | Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria

Cascais
Câmara Municipal



António d'Orey Capucho, Presidente da Câmara Municipal de Cascais, torna público, nos termos do disposto nos n.ºs 3 e 4, do artigo 77.º, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe é conferida pelo Decreto-Lei 46/2009, de 20 de Fevereiro, e para o efeito disposto no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 Junho que, por deliberação da Câmara Municipal de Cascais de 21 de Setembro de 2009, foi aprovada a proposta de abertura do período de discussão pública do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria, na freguesia de S. Domingos de Rana.

De acordo com a citada disposição legal, o período de discussão pública terá a duração de 22 dias úteis a contar da data da publicação do presente Aviso na II Série do Diário da República.

A proposta do Plano, acompanhada dos pareceres da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, dos demais pareceres emitidos pelas entidades intervenientes, a acta da Conferência de serviços e as actas das reuniões de concertação, bem como a proposta de redelimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) e respectivos pareceres, encontram-se disponíveis para consulta no Departamento de Requalificação Urbana (DRU), sito em Cascais, na Rua do Colégio, n.º 5, onde poderá ser consultado nos dias úteis dentro do seguinte horário: das 9.00 às 13.00 horas e das 14.00 às 17.00 horas.

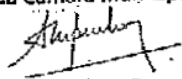
Durante o período de discussão pública, convidam-se todos os interessados devidamente identificados, a apresentar as suas observações, sugestões, ou reclamações devidamente fundamentadas e por escrito, endereçadas ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais, e com a identificação "Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria", entregando-as no local de consulta acima indicado, via postal para o endereço Praça 5 de Outubro; 2754-501, ou então via e-mail para o endereço electrónico dru@cm-cascais.pt.

Quaisquer informações ou esclarecimentos da proposta de Plano poderão ser obtidos no Departamento de Requalificação Urbana desta Câmara Municipal, precedidos de marcação prévia, durante o referido horário de expediente.

Para constar se publica o presente aviso no *Diário da República* e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares públicos de estilo.

Cascais, 1 de Outubro de 2009

Presidente da Câmara Municipal de Cascais


António d'Orey Capucho



CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE COMUNICAÇÃO E SISTEMAS DE INFORMAÇÃO (DCOM)

GABINETE DE COMUNICAÇÃO E RELAÇÕES PÚBLICAS

PUBLICAÇÃO: E. Tanha DATA: 17/10/09 TEMA:

AVISO**Período de Discussão Pública | Plano de Pormenor
do Espaço de Reestruturação Urbanística e Valorização
Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria**

António d'Orey Capucho, Presidente da Câmara Municipal de Cascais, torna público, nos termos do disposto nos n.ºs 3 e 4, do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe é conferida pelo Decreto-Lei 46/2009, de 20 de Fevereiro, e para o efeito disposto no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 Junho que, por deliberação da Câmara Municipal de Cascais de 21 de Setembro de 2009, foi aprovada a proposta de abertura do período de discussão pública do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria, na freguesia de S. Domingos de Rana.

De acordo com a citada disposição legal, o período de discussão pública terá a duração de 22 dias úteis a contar da data da publicação do presente Aviso na II Série do Diário da República.

A proposta do Plano, acompanhada dos pareceres da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, dos demais pareceres emitidos pelas entidades intervenientes, a acta da Conferência de serviços e as actas das reuniões de concertação, bem como a proposta de redelimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) e respectivos pareceres, encontram-se disponíveis para consulta no Departamento de Requalificação Urbana (DRU), sito em Cascais, na Rua do Colégio, n.º 5, onde poderá ser consultado nos dias úteis dentro do seguinte horário: das 9.00 às 13.00 horas e das 14.00 às 17.00 horas.

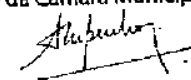
Durante o período de discussão pública, convidam-se todos os interessados devidamente identificados, a apresentar as suas observações, sugestões, ou reclamações devidamente fundamentadas e por escrito, endereçadas ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais, e com a identificação "Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria", entregando-as no local de consulta acima indicado, via postal para o endereço Praça 5 de Outubro, 2754-501, ou então via e-mail para o endereço electrónico dru@cm-cascais.pt.

Quaisquer informações ou esclarecimentos da proposta de Plano poderão ser obtidos no Departamento de Requalificação Urbana desta Câmara Municipal, precedidos de marcação prévia, durante o referido horário de expediente.


Para constar se publica o presente aviso no *Diário da República* e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares públicos de estilo.

Cascais, 1 de Outubro de 2009

Presidente da Câmara Municipal de Cascais


António d'Orey Capucho

ANEXO III – Participações

	REQ. SPO Nº. - _____	DPE
	REQ. E-CRM-Nº. - <u>15380</u>	
	DATA : <u>4 / 11 / 2009</u>	
<u>Celga</u>		
Exmº. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais		
PEDIDOS DIVERSOS		

Identificação do Requerente <small>(Preencher com letra maiúscula)</small>	
Nome	<u>VIRGILIO JOSÉ DOS SANTOS RIBEIRO E CÂNDIDO</u>
Morada	<u>Rua D. Bosco nº 536 R1ch Esq. Monte Estoril</u>
Freguesia	<u>Estoril</u> Código Postal <u>2765-613 Estoril</u>
Telefone	<u>933194900</u> Fax _____ Nº. de Contribuinte <u>122263189</u>
E-Mail	_____
Na qualidade de	<u>Proprietário</u>

Requer a V.Exa.

A ALTERAÇÃO DO USO PROPOSTO PARA O SEU LOTE 27 DO BAIRRO DO MONTE TAIGÃO, INSCRITO NO PLANO DE ZONAMENTO DA FREIXIA, NÃO VÊZ QUE ACTUALMENTE NÃO HÁ INTERESSE EM INSTALAR ESSE EQUIPAMENTO PRIVADO "ESCALA DE TESTA" NESSE LOTE.

JÁ PASSADOS 4 ANOS, DESDE QUE SE TINHA EM MENTE INSTALAR ESSE EQUIPAMENTO E POR MOTIVOS PROFISSIONAIS, ACADÉMICOS E PELA TERMO QUE ESTE PLANO DE ZONAMENTO ESTÁVA A PENARSA, TEM QUE SE OBTENHA POR OUTRA SOLUÇÃO.

ASSIM, VIDOS POR ESTE MEIO SOLICITA QUE O USO PROPOSTO PARA O LOTE 27, POSSA A SER O DESTINADO A HABITAÇÃO, COM OS SEUS ÍNDICES E ÁREAS CORRESPONDENTES.

Cascais, 4 de NOVEMBRO de 2009


Pede deferimento,

[Assinatura]

Bilhete de Identidade / Cartão do Cidadão nº. 55491, válido até 20/03/2020

Ar. Ribeiro 32 nº 58 20381 14/02/2019 4

Ao/Cuidado da Agra Luísa
Machado
DAUD



Câmara Municipal de Cascais URBANISMO Registo de entrada: E-URB- Nº <u>E-CRM 15544</u> SPON Nº Data: <u>09/11/2009</u> O funcionário, <u>Teresa Soares</u>

Exmo. Senhor Presidente da
Câmara Municipal de Cascais

"SOMAGUE PMG – Promoção e Montagem de Negócios, SA.", pessoa colectiva nº 504066978 com sede em Sintra, na Rua da Tapada da Quinta de Cima, freguesia de São Pedro de Penaferrim, Linhó, legítima proprietária do prédio rústico localizado na Freguesia de São Domingos de Rana, denominado Cabeço das Lebres e Eira, sito em Cascais, registado na Conservatória do registo Predial de Cascais sob o nº 02957 e inscrito na matriz sob o artº 3144º, secção 52, abrangido pela proposta de "Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria", vem, na qualidade de Interessada e no âmbito do Inquérito Público, que decorre desde o passado dia 12 de Outubro de 2009 com a publicação do respectivo aviso na 2ª série do Diário da República, reclamar e pedir esclarecimentos quanto:

A – DA ÁREA

Dos elementos constantes da proposta de Plano, é atribuído ao prédio da ora Signatária, uma área de 26.500 m2.

Ora, como decorre da Certidão Permanente da Conservatória do Registo Predial do prédio em apreço, que aqui se junta como **Doc. 1** e que poderá ser consultada através do código de acesso PP-0135-29714-110506-002957 a área do prédio é de 26.715,5 m2, razão pela qual deverão todos os elementos do Plano, ser corrigidos em consonância.

B – DO REGULAMENTO

Dispõe o nº3 do artigo 25º da proposta de Regulamento do Plano, que as áreas permeáveis no interior dos lotes deverão corresponder no mínimo, a 50% do logradouro.

Resultando dos elementos do Plano, que a área de construção a atribuir à Signatária o é em edifícios de habitação colectiva, localizados na Área de Intervenção Unidade de Execução 5 (UE 5), cujos "logradouros" são na sua totalidade ocupados por áreas de construção abaixo do solo destinadas a estacionamento, pretende saber-se, se tal disposição do Regulamento lhes é ou não aplicável.

fil

Capital Social: € 7.250.000 - Matrícula Nº 504 066 978 - C.R.C. Sintra - NIPC: 504 066 978



C – DAS OPÇÕES DO PLANO

1) ÍNDICE DE CEDÊNCIA MÉDIO

De acordo com os elementos constantes da proposta de Plano, o índice de cedência médio (ICM) é de 1,70 m² por cada m² de edificabilidade permitida. Semelhante exigência afigura-se muito pouco consentânea com o princípio geral da proporcionalidade ou de "proibição do excesso" (já para não referir, a sua duvidosa constitucionalidade), ao qual todos os planos devem obrigatoriamente submeter-se e que vincula, inderrogavelmente, a discricionariedade das entidades administrativas que participam na sua elaboração.

Não estando legalmente definido o limite máximo (ou mínimo) do Índice de Cedência Médio, deverá ao menos tomar-se como referência os parâmetros de dimensionamento constantes da Portaria nº 216-B/2008, publicada no Diário da República de 3 de Março, os quais e mesmo nas situações mais exigentes, estão longe de exigir, por cada m² de área de construção nova, 1,70 m² para o Município. Dir-se-ia que ao invés de uma justa proporcionalidade, o ICM foi fixado apenas, tendo em conta o necessário para cobrir as expectativas do Município quanto à execução do Plano, olvidando o equilíbrio do interesse público versus interesses particulares.

2) DA REPARTIÇÃO DE ENCARGOS

a) Área de Domínio Público Hídrico

No processo de perequação compensatória a área de servidão "non edificandi" resultante dos pareceres obtidos em sede de acompanhamento, que onera a linha de água existente a poente do artigo 3144, deverá ser considerada na determinação dos valores estabelecidos para o STP máximo, apesar das restrições edificatórias a que está sujeita por lei.



b) Áreas Verdes e sua Execução

Tendo a redelimitação da área de REN sofrido um aumento em cerca de 60% e estando toda a área REN na sua quase totalidade afectada à UE 5, todos os encargos relativos ao tratamento das zonas que dela fazem parte, quer correspondam ao tratamento paisagístico e medidas de protecção dos elementos naturais, quer digam respeito ao reperfilamento das linhas de água existentes e a construção de bacias de retenção, para já não referir que pela sua natureza deveriam ser suportados pela parte pública, deverão ser proporcionalmente repartidos por todas as unidades de execução do Plano, porquanto que mesmo que por desenho, se hajam integrado numa única unidade de execução, ao serem de interesse colectivo, beneficiam todas as áreas de execução que fazem parte do Plano, compreendendo-se mal (a Signatária e a lei) que apenas uma delas, suporte os encargos às mesmas relativos.

c) Estrada Municipal (EM) 584

A adopção dos limites da área de intervenção afectada à UE.5, cuja abrangência é bizarramente de aproximadamente 55% da área territorial do plano, é, de acordo com os elementos descritivos do mesmo, justificada pela estrutura fundiária existente.

Tal critério contribui, injustamente, para o aumento dos encargos financeiros desta unidade de execução.

É prova disso, a contabilização da execução do troço de via circundante do Outeiro de Polima (EM 584), bem como execução da sua reestruturação. Semelhante infraestrutura viária está manifestamente distante da área de maior densidade construtiva da UE.5, servindo preferencialmente alguns bairros pré-existentes (AUGIS) e exteriores à própria área de intervenção do Plano de Pormenor. O seu contributo para a acessibilidade à estrutura urbana principal desenhada para esta unidade de execução, é claramente marginal.

Rid



Conforme pode ler-se no Capítulo II, Secção 13, nomeadamente subsecção 13.1. sobre as infra-estruturas, “uma parte significativa do intenso tráfego que circula pela EM 584 atravessa o centro da povoação de Outeiro de Polima em direcção às indústrias instaladas nas zonas envolventes à área do Plano” e “como forma de resolver o problema e libertar para uma função mais residencial a actual via de atravessamento, sugere-se a construção de um novo traçado para a EM 584 que garanta o desvio de trânsito que actualmente se processa pelo interior de Outeiro de Polima e a articulação mais fluida com a Via Oriental de Cascais e a Variante à EN 249-4”. A inclusão da construção de um novo troço e a reabilitação do actual troço da EM 584 no âmbito do financiamento da UE.5 é abusivo, tendo em conta o carácter municipal/regional da citada via.

d) Variante à Estrada Nacional (EN) 249-4

Conforme Capítulo II, Secção 13, alínea 13.1 “a variante à EN 249-4, (...) tem com principais objectivos a melhoria de acessibilidade às (e entre as) áreas industriais, (...) localizadas a Norte do Concelho de Cascais, constituindo-se como um importante eixo viário de articulação Norte-Sul e o descongestionamento da actual rede viária entre a A5 e a IC 19, traduzindo uma nova ligação transversal entre os dois eixos, no sentido Norte-Sul, de forma a evitar o atravessamento de aglomerados populacionais proporcionando, assim, melhorias significativas na qualidade de vida da população que neles reside”.

Embora o quadro constante do “Plano de Financiamento”, mencione que esta infra-estrutura viária é financiada pela Câmara Municipal de Cascais, o mesmo quadro indica que aos proprietários da UE 5, caberá suportar os encargos relativos à execução do nó rodoviário, que liga a Rua A do Plano à Variante à EN 249-4, bem como os encargos relativos à execução das áreas verdes respectivas.

Por sua vez, o Programa de Execução/Plano de Financiamento, refere nos elementos escritos relativamente à UE-5, ser da sua responsabilidade:

— A Execução do nó rodoviário de ligação da Rua A à Variante à EN-249, compreendendo:

- Via, Espaços Verdes de enquadramento do sistema viário;



- Infra-estruturas de electricidade, esgotos domésticos e pluviais e iluminação pública.

— Troço da Variante à EN 249-4

Salienta-se, que para além da manifesta contradição existente entre estes dois elementos do Plano, ser o troço da Variante à EN 249-4 uma parte de uma via estruturante regional, que “tem como objectivo constituir uma efectiva ligação entre a A5 e o IC 19, através da ligação à Variante da Abrunheira-Albarraque que contribua para o descongestionamento/distribuição do tráfego e melhoria significativa da qualidade de vida da população que reside ao longo da actual EN 249-4.”

Posto isto, pergunta-se: porque são os proprietários da UE.5 do Plano de Freiria a custear as obras de vias e áreas acessórias que se reportam à satisfação de benfeitorias com um nível regional, substituindo-se ao Estado/Autarquia?

Como está descrito nos elementos de acompanhamento, “se atendermos à mobilidade no território e compararmos a área do Plano com a envolvente construída, o parque automóvel afecto aos loteamentos aprovados no perímetro envolvente ao PPVRF ronda os 14.900 veículos, enquanto na área do plano este se cifra em cerca de 2.000 veículos.”

Ou seja, não tendo havido por parte do Município, capacidade para impor/disciplinar as construções já existentes, pretende-se, mais uma vez ao arrepio dos princípios da igualdade e da proporcionalidade que devem basilar a elaboração/execução de qualquer Plano, resolver os problemas decorrentes de “pecados antigos”, com o Plano de Pormenor ora em discussão.

e) Execução do Troço da Rua Q

Surpreendentemente também, pese embora seja a UE6 a grande beneficiária da execução do troço da Rua Q, é à UE 5 que incumbe suportá-lo, mais uma vez presume-se, por meras razões de mera distribuição fundiária, distribuição fundiária esta, cuja racionalidade os Planos e as suas propostas devem preconizar.

A verdade, é que como o prédio da ora Signatária, é marginado por construções clandestinas, integradas nas AUGIS a que o Plano pretende dar resposta, ao não querer/poder alterá-las, pretende a Câmara onerar quem desde 1999 aguarda por uma solução, com os custos do que historicamente não soube resolver.



f) Custo das Infra Estruturas Urbanísticas

Sem cuidar de pôr em causa, o que sempre se poderia fazer, os valores estimados pela Câmara de Cascais para execução das diferentes infraestruturas urbanísticas, procedeu-se a uma análise comparativa dos encargos com infraestruturas associados às várias Unidades de Execução, versus a Edificabilidade Concreta da componente privada (m2 de área de construção nova), associada a cada uma delas.

Obteve-se o seguinte mapa comparativo:

Unidade de Execução	Edificabilidade Concreta (m2) da componente Privada	Custo das Infra-estruturas Urbanísticas (€) da componente Privada	Custo das Infra-estruturas Urbanísticas (€) / m2 da componente Privada
UE1	6.233,60	597.326,10	95,82
UE2	16.312,81	229.861,65	14,09
UE3	7.961,52	1.005.494,50	126,29
UE4	31.646,43	1.945.481,40	61,48
UE5	80.203,50	5.649.446,30	70,44
UE6	6.403,26	396.785,50	61,97
UE7	321,38	0,00	0,00
UE8	7.173,28	56.605,15	7,89
UE9	1.696,12	0,00	0,00
TOTAL	157.951,90	9.881.000,60	62,56

Dir-se-ia, que estamos em face de Unidades de Execução pertencentes a diferentes Planos. Não é o caso. Aparenta, que em nome da alegada distribuição fundiária, entre as diferentes unidades de execução, umas há que nada pagam e outras há que pagam tudo.

Fid



A ponderação de um valor médio do custo das infra-estruturas de 62,56 €/m², permite verificar, por comparação, o grande desequilíbrio no impacto dos custos de cada unidade de execução no contexto do plano e, em particular, enfatizar um excedente de 7,88 €/m² em relação ao valor apurado na diferença entre o custo global para a UE.5 e o custo médio ponderado.

Globalmente e uma vez mais, acredita-se que a justificação para semelhante assimetria de valores e tão clamoroso afastamento do princípio da igualdade, outra justificação terá, que não, por manifestamente insuficiente, a mera distribuição fundiária...

Em suma, por cada m² que hipoteticamente, um dia e ao abrigo do Plano venha a construir, a Signatária deverá dar 1,7 m² ao Município, pagar 70,44 € só de execução de infraestruturas urbanísticas, para já não falar das taxas e licenças subsequentes, as quais aparentemente, suportarão a parte pública do Plano.

Em face do acima exposto:

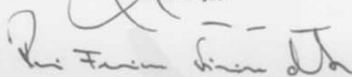
1. Reclama-se o acerto de áreas, conforme o disposto em A) supra;
2. Aguarda-se esclarecimento, relativamente a B) supra;
3. Reclama-se o constante dos vários números e alíneas que constituem C) supra, solicitando-se que a Câmara esclareça os fundamentos para tantas e tão manifestas dissensões aos princípios da igualdade e proporcionalidade, conformadores da disciplina de qualquer Plano.

Pede deferimento,

Sintra, 2009/11/09

A Signatária

SOMAGUE P. M. G.
Promoção e Montagem de Negócios, S.A.
A Administração



doc 1

1ª Conservatória do Registo Predial de Cascais Freguesia S. Domingos de Rana

2957/19890413

registo predial online
Certidão Permanente
Código de acesso: PP-0135-29714-110506-002957

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO
SITUADO EM: Limites de São Domingos de Rana

ÁREA TOTAL: 26717,5 M2
ÁREA DESCOBERTA: 26717,5 M2

MATRIZ n.º: 3144
SECÇÃO N.º: 52

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Terreno - Norte, Maria Isabel Costa; Sul e Nascente, caminho; Poente, Maria Victória do Rosário Penaforte Vicente.
Resulta da anexação dos descritos sob os n.ºs. 11 530 a fls. 125 do Livro B 34 e 25 052 a fls. 8 do Livro B 86.
Reprodução da descrição

O(A) Escriturário(a) Superior
Maria Cidalina Almeida Figueiredo

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 4 de 1999/11/11 - Aquisição
CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ACTIVO(S):
** SOMAGUE - P.M.G. PROMOÇÃO E MONTAGEM DE NEGÓCIOS, S.A
Morada: Rua Dr. António Loureiro Borges, n.º 9, Miraflores
Localidade: Algés

SUJEITO(S) PASSIVO(S):
** ALFREDO SABIDO VICENTE E MULHER VITORIA DO ROSÁRIO PENAFORTE VICENTE
Reprodução da inscrição G 4

O(A) Escriturário(a) Superior
Maria Cidalina Almeida Figueiredo

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

1ª C.R.P. Cascais Informação em Vigor Página - 1 -
www.predialonline.mj.pt 2009/09/30 14:51:52 UTC www.casapronta.mj.pt

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
GABINETE DO DEPARTAMENTO

REGISTO: CRP-151579

10/11/09

DRU

À Câmara Municipal de Cascais
Ao Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal

Consulta Pública sobre o Plano de Pormenor de Freiria

Exposição / Reclamação

Assunto: UOPD artigo 1395, lote 311 em nome de Guilherme José Azevedo Mesquita
mosador na Est. Nacional n.º 249 H. Vir. Mesquita
Avenida 2725-0158. Donante de parte com tribuante
n.º 107747898.

1º

O Plano de Pormenor ora em apreciação consagra no seu principal objectivo uma proposta para corrigir e tentar legalizar todo um passado de incertezas processuais que tem afectado os proprietários dos lotes que o compõem,

2º

Como proprietário do lote em epígrafe, pretendo ser parte activa na dignificação do futuro da localidade de Freiria, sem contudo abdicar dos direitos e das obrigações que me conferem,

3º

Ora na área abrangida pelo PP estão previstas correcções que passam por codências, compensações e acertos cadastrais que serão observados caso a caso, como forma de minimizar e resolver equilibradamente possíveis prejuízos que porventura possam penalizar os proprietários,

4º

Assim, peço a V. Exa. que no âmbito das correcções previstas eu seja considerado credor no direito de "construção abstracta" previsto, apresentando para tal uma proposta concreta abaixo descrita,

5º

Para que a referida proposta tenha plena razão de existência, será obrigatório que a Câmara Municipal de Cascais em primeiro lugar venha corrigir previamente os seguintes erros do passado,

6º

Como se verifica no alvará de licença de construção n.º762 aprovado em 2/12/98 que deu lugar à respectiva licença de utilização, (anexo) consta um erro no número de pisos (indicado como 2), que provem de uma incorrecção anterior nas medições da altura da cave, que os serviços não avaliaram correctamente a quando da última vistoria, e que deu origem a que a tal cave/adega fosse considerada como um piso de habitação,

7º

Ora como o pé direito da cave na realidade só tem 2,09 metros, a lei em vigor não a considera como piso habitacional, logo não deve ser contabilizada como tal,

8º

Assim, será necessário que os serviços dessa Câmara verifiquem tal erro no local e procedam às correcções necessárias como forma de regularizar o alvará,

9º

Considerando que tudo ficará normalizado com estas correcções, pretendo utilizar efectivamente a edificabilidade concreta de 321,38 m² a que tenho direito, tal como consta e que me permite ter de facto dois pisos habitacionais,

10º

Assim, dentro deste alvará corrigido, pretendo construir um 1º andar de complemento habitacional com as medidas reais permitidas, sendo que para tal apresentarei à Câmara Municipal o respectivo projecto,

11º

No caso concreto da discussão pública deste PP, enquadro-me no capítulo das correcções com vista ao direito compensatório inscrito no regulamento,

12º

Com a edificabilidade concreta e estabilizada nos 321,38 m² conforme os documentos do PP que respeito e aceito, a "edificabilidade de construção abstracta" de 660,039 m² traduzida no artigo cadastral, permite que eu venha a discutir o usufruto de parte desta área como forma compensatória.

13º

Tal usufruto prende-se com a realidade funcional do meu lote, cuja parte do terreno disponível tem servido para cultivo de produtos hortícolas de consumo próprio, sendo por isso necessário guardar e preservar a maquinaria de apoio que até há data se encontra ao ar livre coberta por oleados,

14º

Assim, na área disponível "no direito de construção abstracto" pretendo utilizar parte dela construindo um anexo com as medidas aproximadas de 237,97 m² que ficará encostado ao imóvel (alçado nascente),

15º

O anexo, objecto de projecto, será constituído somente por paredes e telhado e terá uma altura de 3,5 metros a contar da cota de soleira da cave/adega existente,

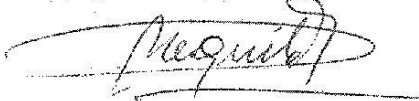
14º

Esta exposição/reclamação, é entendida como um princípio de resolução do meu caso pessoal sendo que para tal me encontro disponível para discutir as soluções que as partes julgarem por mais convenientes.

Aguardo portanto que no âmbito da discussão pública seja resolvida a questão do erro das medições acima descritas, para que simultaneamente dentro dos ajustes previstos neste PP eu seja ressarcido conforme proposta.

Com os melhores cumprimentos

S. Domingos de Rana, 9 de Novembro de 2009



Anexo: esboços do anexo proposto.



732

ALVARÁ DE LICENÇA DE UTILIZAÇÃO N.º

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 732 em nome de GUILHERME JOSÉ AZEVEDO MESQUITA

portador do Bilhete de Identidade n.º _____ Cartão de Pessoa Colectiva n.º _____ e n.º de contribuinte _____

O presente alvará titula a utilização do prédio sito em OUTEIRO DE POLINA

freguesia de S. D. RANA, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 01646 a que corresponde o alvará de licença de construção n.º 1731 emitido em 19 / JANEIRO / 1979, a favor de GUILHERME JOSÉ AZEVEDO MESQUITA

(processo de construção n.º 4295 / 78).

Por despacho de 03 / 11 / 98 foi autorizada a seguinte utilização:

PREDIO - com ----- m2 -destinado a 1º PISO (CAVE) A ADEGA SALA E ARRUMOS, O SOTÃO A ARRUMOS E O RESTANTE A HABITAÇÃO, COMPOSTO DE 2 PISOS E SOTÃO, SENDO O 1º EM CAVE, 1 FOGO, UM ANEXO E LOGRADOURO.

O técnico responsável pela direcção técnica da obra foi CARLOS ALBERTO MOTA NUNES, inscrito na CMC/A.P. sob o n.º 770

Os autores dos projectos foram: Inscrição CMC ou A.P.

- Arquitectura - _____ n.º _____
- Estabilidade - _____ n.º _____
- Energ. eléctrica - _____ n.º _____
- Instal. gás - _____ n.º _____
- Águas/Esgotos - _____ n.º _____
- Inst. telefónicas - _____ n.º _____
- Isolam. térmico - _____ n.º _____
- Inst. electromecánicas - _____ n.º _____

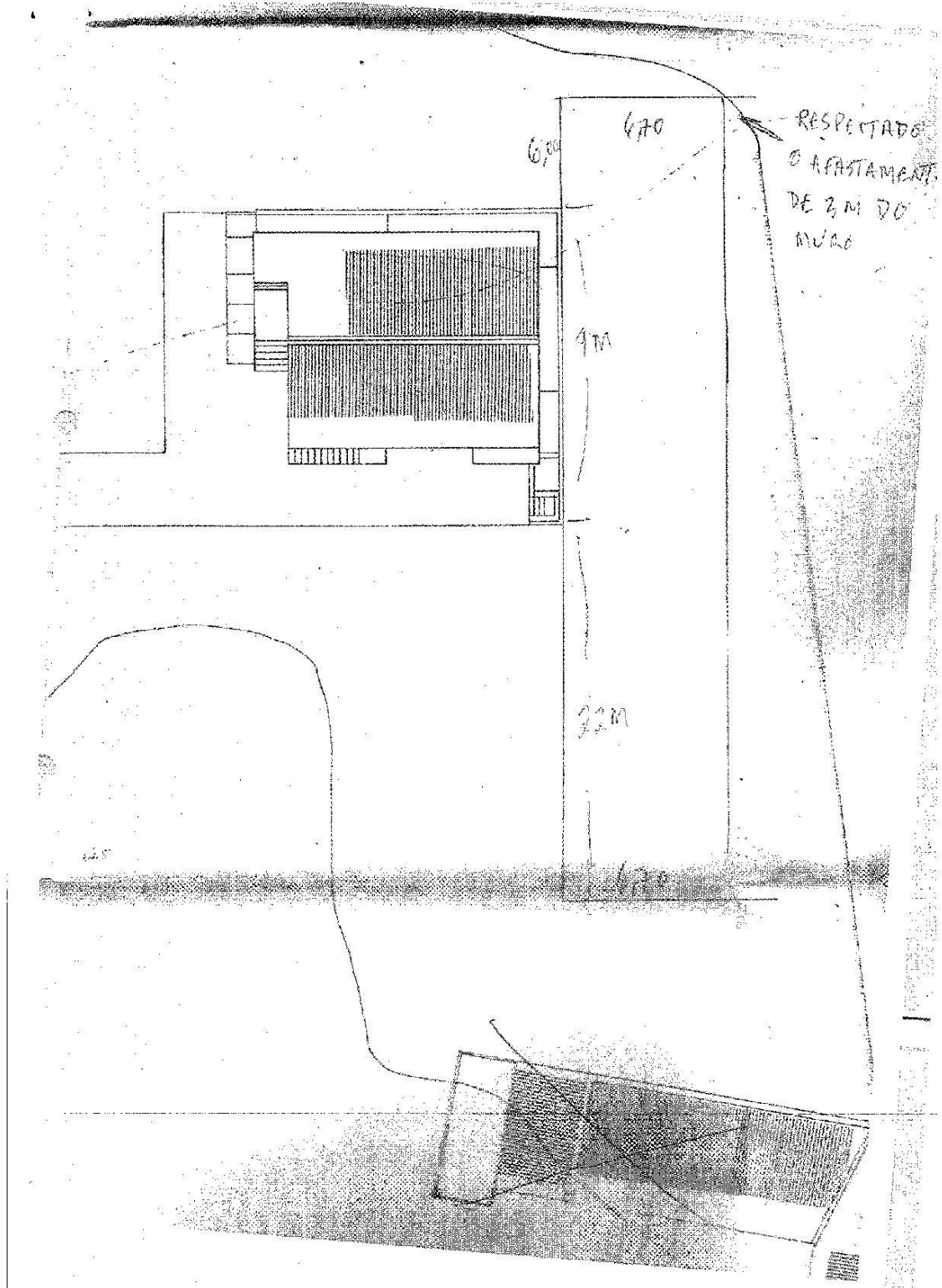
Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro.

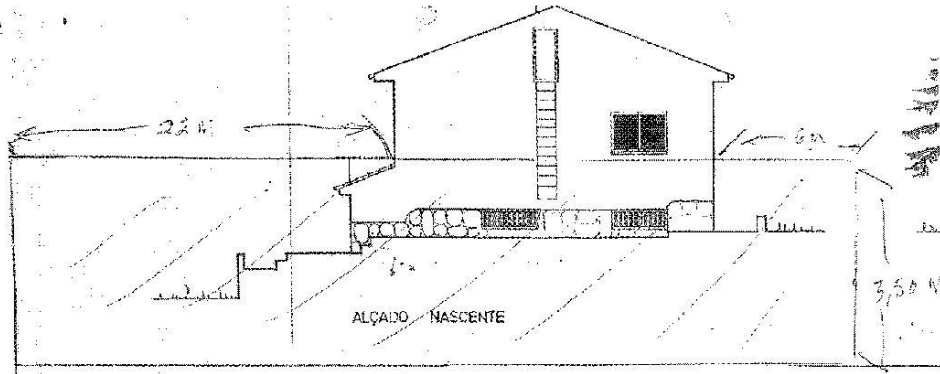
O Director de Departamento, c/ competência subdelegada.

Registado na Câmara Municipal de Cascais, em 10 / 11 / 2002
O Chefe de Repartição.

A receita deste alvará foi cobrada pela guia n.º 8342, datada de 03 / 11 / 1998

O funcionário,
Mário





↑
ESTRUC. DO ALÇADO
- ALÇADO APROXIMADO

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
SERVIÇO MUNICIPAL

RECEITO: RAM/15559

DATA: 10/11/09

30000

 DRU

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de
Cascais

Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria

Vitor Manuel da Assunção Pedroso, contribuinte fiscal n.º 153 007 796, casado, residente nos Casais Freiria, lote 4 – A, em Polima, na qualidade de proprietário de três parcelas de terreno incorporadas no Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria, vem apresentar reclamação deste Plano de Pormenor, a V. Ex.ª de acordo com o Aviso n.º 17828/2009, publicado no Diário da República n.º 197, 2ª série, de 12 de Outubro de 2009, nos termos e com os seguintes fundamentos:

1 - Através de consulta à proposta do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria, publicado no Diário da República n.º 197, 2ª série, de 12 de Outubro de 2009, verifiquei que este Plano de Pormenor não contempla nessa área, lotes para indústria ou armazém;

2 - Ora acontece que nessa mesma área, possuo actualmente três lotes, estando instalada em dois desses lotes, uma empresa de carpintaria;

3 - Essa empresa, com a firma "Vicar - Carpintaria Lda", da qual sou o sócio maioritário, tem aí a sua sede e é neste local que desenvolve a sua actividade;

4 - Estas instalações cumprem com todas as exigências legais do Ministério da Economia, tendo os licenciamentos para exercer esta actividade sido aprovados pela

Delegação Regional de Lisboa e Vale do Tejo, do mencionado Ministério da Economia;

5 - Esta sociedade emprega actualmente diversos funcionários;

6 - Esta empresa foi constituída em 1994 e desde sempre que tem a sua sede neste local;

7 - Estas instalações foram construídas em harmonia com a restante construção existente no local, mostrando-se enquadradas com nessa edificação;

8 - As instalações em causa sempre funcionaram neste local, sem qualquer queixa ou reclamação de qualquer entidade pública ou privada;

9 - É também do conhecimento do signatário que, noutros bairros de Génese Ilegal já reconvertidos e em que também existiam edifícios para a actividade industrial, foi-lhes permitido a sua permanência e a continuação da sua actividade.

Pelo que venho nestes termos, reclamar deste Plano de Pormenor, manifestando o meu descontentamento e exigindo que este seja revisto, de forma a que este Plano passe a contemplar uma área industrial, podendo deste modo manter estas instalações, continuando assim a minha actividade.

Cascais, 10 de Novembro de 2009


Vitor Manuel Assunção Pedroso

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
GABINETE DO MUNICÍPE

REGISTO: *02m/15560*

DATA: *10/11/09*

Bruno

DRU


Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de
Cascais

Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria

Silvestre Artur da Assunção Pedroso, casado, residente em Polima, na qualidade de proprietário de duas parcelas de terreno incorporadas no Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria, vem apresentar reclamação deste Plano de Pormenor, a V. Ex.^a de acordo com o Aviso n.º 17828/2009, publicado no Diário da República n.º 197, 2.^a série, de 12 de Outubro de 2009, nos termos e com os seguintes fundamentos:

1 - Através de consulta à proposta do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria, publicado no Diário da República n.º 197, 2.^a série, de 12 de Outubro de 2009, verifiquei que este Plano de Pormenor não contempla nessa área, lotes para indústria ou armazém;

2 - Ora acontece que nessa mesma área, possuo actualmente dois lotes, estando instalada num deles um armazém;

3 - Estas instalações foram construídas em harmonia com a restante construção existente no local, mostrando-se enquadradas com nessa edificação;

4 - As instalações em causa sempre existiram neste local, sem qualquer queixa ou reclamação de qualquer entidade pública ou privada;

5 - É também do conhecimento do signatário que, noutros bairros de Génese ilegal já reconvertidos e em que também existiam edifícios para a actividade industrial, foi-lhes permitido a sua permanência e a continuação da sua actividade.

Pelo que venho nestes termos, reclamar deste Plano de Pormenor, manifestando o meu descontentamento e exigindo que este seja revisto, de forma a que este Plano passe a contemplar uma área industrial, podendo deste modo manter estas instalações.

Cascais, 10 de Novembro de 2009

Silvestre António Domingos Pecheiro

De: josecapela [mailto:josecapela@netcabo.pt]

Enviada: terça-feira, 10 de Novembro de 2009 23:23

Para: Dep. Requalificação Urbana

Assunto: lote 42 do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria

assunto: lote 42 do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria

Exm^o. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Dr. António d'Orey Capucho:

Dirigem-se a V. Ex.^a através desta carta: Carlos Jorge Pessoa Ribeiro enquanto representante dos proprietários do lote 42 da Urbanização da Freiria (Virgílio José Santos Ribeiro e seus herdeiros Carlos Jorge Pessoa Ribeiro e Ana Maria Pessoa Ribeiro) e José Manuel do Couto Ramos Capela, arquitecto que será responsável pela reabilitação das construções existentes no referido lote.

Tendo ambos analisado o Plano de Pormenor acima referido e considerando, quer as características das construções existentes no lote em questão, quer as pretensões dos seus proprietários para uma iniciativa de reabilitação dessas construções que se prevê levar a cabo a curto prazo, vimos por este meio solicitar a V. Ex.^a que seja considerado o que a seguir se expõe.

Existem actualmente no lote duas construções:

- uma construção principal que não toca em nenhum dos limites do lote, com 1 só piso e cerca de 100m²;
- uma segunda construção encostada ao limite posterior do lote, com 1 só piso com cerca de 43m², sob a qual existe uma cave que, extravasando os seus limites, se estende por uma área de cerca de 110m².

O espaço encerrado acima da cota de soleira totaliza portanto 143m² – área que não atinge os 170,4m² que o Plano prevê para habitação.

Estas construções existentes carecem de reabilitação para que possam cumprir a normativa em vigor (designadamente no que respeita ao seu desempenho térmico, a parte da sua compartimentação, às características das instalações sanitárias, etc.) mas, no que

respeita a aspectos de ordem mais estrutural, garantem parâmetros de qualidade francamente aceitáveis, não se justificando a sua demolição. Assim sendo, e no sentido de as rentabilizar na constituição de uma habitação renovada e com qualidade, cujo projecto se pretende sujeitar à aprovação da Câmara Municipal a breve trecho, vimos solicitar que sejam ponderadas os seguintes aspectos ou questões:

1. Se a diferença entre a área de habitação prevista no Plano (170,4m²) e a área acima da cota de soleira das construções existentes (143m²) – área que corresponde portanto a 27,4m² – for utilizada para criar um novo volume de construção que ligue as duas construções existentes, elas poderão, juntas, oferecer o espaço necessário a uma habitação com a "área útil" que o Plano prevê. (Em termos estritamente volumétricos, o edifício encostado ao fundo do lote pode ser entendido como correspondente ao anexo cuja existência o Plano prevê.)
2. O afastamento da construção principal ao limite Poente do lote é de cerca de 2,70m² – distância a que apenas faltam 0,30m² para os 3,00m² previstos pelo RGEU. Poderão estes 0,30m², ao abrigo do artigo 46º da Lei nº 91/95 de 2 de Setembro relativa ao "Processo de Reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal", ser aceites considerando, para mais, que se trata de uma construção com apenas 1 piso e que se admite a possibilidade de encerrar a única janela existente na frente em questão?
3. O Plano prevê que no lote possa existir uma cave com 104m². A cave existente tem 110m². Se a área de cave existente for reduzida nos 6m² de diferença, passando a cumprir o previsto no Plano, poderá aceitar-se a sua localização sob a construção encostada ao fundo do lote, apesar de o Plano prever que a cave esteja sob a construção principal?

Com os melhores cumprimentos,

Carlos Pessoa

José Capela

