

## RELATÓRIO DA PARTICIPAÇÃO PÚBLICA PREVENTIVA DO PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA DE SANTA CATARINA

### 1. INTRODUÇÃO

Decorreu entre 8 e 28 de janeiro 2013, o período de formulação de sugestões e apresentação de informações que possam ser consideradas no processo de elaboração do plano, nos termos do Aviso n.º 20/2013, 2ª Série, n.º 4, de 7 de janeiro de 2013. Durante o referido período qualquer interessado pôde formular sugestões e apresentar informações de uma das seguintes formas:

- Presencial: Os documentos estiveram disponíveis no Departamento de Ambiente, Planeamento e Urbanismo (Edifício Técnico da CMS, junto ao Bairro Soeiro Pereira Gomes), todos os dias úteis do referido período, entre as 9h00 e as 15h30. Também no departamento poderia ser obtida, preenchida e entregue a Ficha para Formulação de Sugestões e Apresentação de Informações.
- Correio eletrónico: As sugestões/informações poderiam ser enviadas para o e-mail [ppru\\_santacatarina@mun-sines.pt](mailto:ppru_santacatarina@mun-sines.pt) numa mensagem que deveria conter, obrigatoriamente, o nome, a morada, o n.º de contribuinte, o contacto telefónico e a indicação da que qualidade em que o remetente se dirige à Câmara Municipal.
- Correio papel: Uma terceira modalidade de participação seria a leitura dos documentos on line, o carregamento da versão pdf. da "Ficha para Formulação de Sugestões e Apresentação de Informações" que estava disponível para download, a sua impressão e envio para Câmara Municipal de Sines, Edifício Técnico, Estrada de Nossa Senhora dos Remédios, São Marcos, 7520-139 Sines.

Foi apresentada uma exposição, da Sociedade de Urbanização da Quinta de Santa Catarina (entrada n.º 1509, de 29 de janeiro de 2013 e com data de correio de 28 de janeiro de 2013) e que se passa a expor de seguida.

## 2. ANÁLISE

### 2.1. SOCIEDADE DE URBANIZAÇÃO DA QUINTA DE SANTA CATARINA

Foi remetida “exposição”, da autoria da Sociedade Urbanizadora, representada pelo seu sócio gerente, José Carlos dos Santos Guinote, a qual se dá aqui por reproduzida e que, após análise detalhada, mereceu a seguinte apreciação:

1. No que se refere ao ponto 1, da exposição, importa esclarecer que, nem a Câmara Municipal, nem os seus colaboradores, ignoraram a pré-existência de operação de loteamento, tendo a mesma estado na génese da determinação que levou ao processo de elaboração do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana (doravante designado abreviadamente de PPRU), considerando que o seu objeto extravasa os limites da parcela loteada, porquanto se encontra implantado sobre partes dos prédios rústicos contíguos (quer a Norte – artigo predial rústico 206 H, quer a Sul – artigo predial rústico 204 H, ambos propriedade do Município de Sines).

Por outro lado, também os lotes resultantes da operação de loteamento extravasam, na sua maioria, os limites e áreas previstas na Planta de Síntese (quer a planta inicial quer a planta de alterações), facto que, também, contribuiu para a deliberação de execução de Plano de Pormenor – instrumento que, à semelhança das operações de loteamento, poderá ter efeitos registais;

2. Relativamente aos fundamentos que estiveram na génese da alteração à operação de loteamento, importa esclarecer o seguinte: a alteração ao loteamento em apreço, foi, ao contrário do que afirma o exponente, efetuada por iniciativa do loteador, em sede de expediente público com a Sra. Vereadora Carmem Francisco, realizado em **22/03/1996**, no âmbito do qual, o loteador entregou o pedido de Alteração do loteamento, tendo junto para o efeito uma nova planta de síntese e memória descritiva e justificativa da alteração que pretendia ver aprovada, na qual refere **“Esta alteração tem 3 objetivos:**

1º. Regularizar a área do terreno a lotear que é de 9.486 m<sup>2</sup> e não de 8.800 m<sup>2</sup> como erradamente era referido na caderneta inicial. (ANEXO II);

2º. Alterar as características do lote 15 do loteamento que tinha um piso que tinha a área de construção de 213 m<sup>2</sup>, para dois pisos com a mesma área total de construção sem cave; Esta solução era a da planta de síntese inicialmente aprovada, tendo-se posteriormente, por iniciativa do promotor, feito a alteração que agora se pretende retificar;

3º. *Substituir a casa existente por duas moradias unifamiliares, de que anexamos estudo prévio de arquitetura, constituída por dois pisos (r/c + sótão) com uma área total de construção de 172 m<sup>2</sup>. Estas duas moradias serão servidas por cave exclusivamente para estacionamento, cujas áreas serão pormenorizadas nos projetos de arquitetura. (...)*”.

Mais à frente refere: *“paralelamente aos objetivos atrás anunciados a solução agora proposta permite do nosso ponto de vista melhorar o desenho urbano do loteamento nomeadamente pelas seguintes razões:*

*- criação de um caminho pedonal entre os lotes 12 e 13 (...) Permite além disso “democratizar” o acesso a este ponto de vista privilegiado da vila de Sines (...) O aumento do nº de estacionamentos à superfície que passam a ser de 16 lugares quando anteriormente eram de 10.*

*– Reimplantação das construções no interior dos lotes com aumento do seu afastamento em relação aos arruamentos, o que determina a possibilidade de se obter uma diminuição das cotas de níveis das soleiras superior a 0,50 m. (...)*”

Aquela proposta viria a ser objeto de várias vicissitudes, com avanços e recuos que levaram a Câmara Municipal a ter uma intervenção mais ativa. Assim, para além da proteção dos direitos de terceiros (designadamente para garantir que os lotes, adquiridos de boa fé, titulados por alvará de loteamento comportavam a área efetivamente titulada) constituiu preocupação e prioridade da Câmara Municipal, àquela data, conforme consta do processo de loteamento, garantir o afastamento dos lotes confinantes com a falésia (não apenas os lotes 14 e 15), facto já invocado pela promotora e agora reafirmado - na pessoa do seu sócio gerente - como adiante se verá.

De forma a esclarecer o equívoco, propõe-se a apreciação da planta (**Anexo I**) que traduz a permuta de terrenos entre a Sociedade Urbanizadora e o Município - revela especial interesse se atendermos ao facto de, tal parcela (que foi permutado com o Município), ter tido origem no prédio descrito na CRP sob o nº 2180/010396, adquirido pela Sociedade Urbanizadora por usucapião (ver escritura de permuta e cópia da certidão que constituem o **Anexo II**), sendo certo que a operação de loteamento originária já integrava, nos seus limites essa parcela (comparar a Planta de Síntese originária - **Anexo III** - e a Planta de permuta).

Também não parece despidendo sublinhar / advertir que, através de uma análise mais detalhada podemos, facilmente, concluir que, se a área usucapida se encontrava entre a operação de loteamento e a falésia, e que permaneceu livre de forma a permitir a criação do referido corredor, na prática não houve qualquer recuo da operação de loteamento, ao contrário do que tem vindo a ser invocado pelo promotor, tendo sido esse facto, aliás, o facto gerador dos equívocos, quer dos contemporâneos da operação, quer os atuais e que, sublinhe-se, parece convir, ao promotor, manter, atenta a resistência à prossecução do Plano.

3. No que se refere aos fundamentos invocados pela Conservatória do Registo Predial, para efeitos de indeferimento do pedido, apesar da omissão da Câmara Municipal (resolvida logo que detetada), ainda assim persistiram outros – diversos daquele – que se mantém até hoje, conforme resulta do despacho em anexo (**Anexo IV**), que traduz, por si só, as deficiências da operação que obstaram ao registo das alterações e para cuja resolução, apesar de alegar o contrário, o promotor não ofereceu qualquer contributo, apesar dos esforços da Câmara Municipal (refira-se, a título de exemplo, o facto de não ter fornecido os levantamentos topográficos que estiveram quer na génese da operação quer na génese da alteração).

Acrescenta-se, neste ponto, e a título meramente informativo, que o prédio desanexado da propriedade da Câmara (e permutado com o promotor) não poderia ter outra natureza que não a urbana, considerando que tal parcela foi resultante de operação de destaque - operação que origina prédios urbanos, destinados a edificação urbana - razão pela qual não pode, nem deve, ser imputada qualquer responsabilidade ao Município pelo facto de o prédio estar sujeito ao pagamento de IMI, fixado para os prédios urbanos.

4. No nº 4 vem o exponente (contrariando-se a si próprio), reconhecer que a permuta de terrenos com a CMS se destinou ao afastamento dos lotes 14 e 15 da falésia – a questão que permanece é, mais uma vez, a referente à origem da parcela de terreno usucapida, considerando que os lotes 14 e 15 se encontravam “deitados” sob a falésia (daí a necessidade de recuo) – faixa que alegadamente, a CMS, permitiu que fosse ocupada pelo Lote 15, em sede de autorização de edificação. Esqueceu-se, porém, o promotor, que o lote 15 foi o último a ser implantado e que, conseqüentemente, se conduziu pelos alinhamentos dos restantes lotes.

Mantém-se, de facto, uma faixa de terreno entre os limites do lote 15 e a falésia, conforme se pode verificar no local, sendo certo que as fotografias em anexo (**anexo V**) permitem aferir a sua existência. O mesmo não se verifica em relação aos lotes 13 e 14 que, não sendo objeto de polémica permitem ilustrar a afirmação de que a operação de loteamento não recuou, mantendo-se nos mesmos limites da operação originária que, estamos em crer, comportou, *ab initio*, área que não integrava a propriedade do promotor.

No que se refere à volumetria, importa ter presente o que foi dito desde o início, mas para o efeito aproveitam-se os argumentos e fundamentos apresentados pelo próprio promotor, relativamente ao teor do parecer técnico emitido no âmbito do procedimento de controlo prévio de um dos lotes da sua propriedade:

*“7- Também no parecer técnico, no seu ítem.3 se refere que...”quanto á volumetria somos de parecer que o edifício apresenta no seu ponto mais baixo uma cércea + ou – 8m, e no mais alto atinge cerca de 10m, o que ultrapassa largamente a volumetria prevista de 2 pisos, sendo equivalente já a um edifício de 3 pisos devido á elevação da cave e da cobertura que faz uma testa de + ou – 1m, acrescentada da platibanda”... e ainda que...”nas normas provisórias do P.U. da vila de Sines (em fase de aprovação) está previsto como limite da cércea, os 6,50m, parâmetro que se recomenda para evitar diferenças de critério e se enquadrar perfeitamente no loteamento (2 Pisos) ”...*

***Quanto a este raciocínio o que importa frisar é que as normas provisórias do P.U. da Vila de Sines, são posteriores à aprovação do loteamento e a emissão do alvará, não podendo as mesmas serem aplicadas a estes projetos, dado que os mesmos respeitam as condicionantes e prescrições da planta de síntese, regulamento e alvará.***

*Além do mais, o loteamento aprovado e o seu regulamento não contêm qualquer prescrição quanto à altura ou cércea mínima ou máxima a respeitar, referindo-se apenas a dois pisos, não mencionando inclusive quaisquer restrições quanto à altura da cota de soleira do r/chão ou da cave, da platibanda ou beirado, tipo e inclinação de coberturas, alturas de “testas” ou outras questões de índole arquitetónica ou regulamentar que sirvam de suporte aos serviços técnicos municipais para indeferir estes projetos.*

8 – No ítem.4 do parecer técnico refere-se que, ...” recomenda-se que a garagem seja enterrada 1m de forma que a cota de soleira se aproxime da cota do terreno. A sobrelevação da cobertura deverá ser eliminada, bem como a platibanda. No total estas alterações permitem uma redução de cércea de 3m, equivalente a um piso, adequando-se assim o projeto aos indicadores urbanísticos do loteamento sem significativas alterações do projeto de arquitetura”...refere-se ainda que...” este ponto é fundamental devido à localização da construção imediatamente sobre a falésia num ponto de grande importância paisagística.”

No ponto anterior, já referi que o loteamento aprovado não prescreve nem regulamenta alturas de cotas de soleira ou de níveis de pavimentos, nem particularidades arquitetónicas a respeitar no que diz respeito a coberturas, platibandas, etc...

**È novamente “sui-generis”, que se refira para o lote 3, que a construção se localize imediatamente sobre a falésia quando este lote se situa bem distante desta - a mais de 100m - na estrada do loteamento.**

Por último, confrontados com os alçados, cortes e plantas dos projetos, que se anexam (esc. 1/200), não se vislumbra como poderão as alterações sugeridas permitir uma redução de cércea de 3m ou equivalente a um piso, a não ser que efetivamente se retirasse um piso o que está totalmente fora de causa.

Aliás, nos cortes, é visível a adequação das cotas de nível dos pavimentos, ao terreno natural, que a cave nunca poderá ser “enterrada” em mais 1m, pois assim o r/chão ficaria igualmente “enterrado” na parte mais baixa do terreno, para além de que os acessos às caves, por rampa, dados os diminutos afastamentos da construção aos muros/limites frontais do lote, seria inexequíveis, a ser que se previssem “monta-carros”!

(sublinhado nosso).

5. No que se refere à implantação dos lotes resultantes da operação de loteamento, bem como à confirmação da sua área, conforme já afirmado, trata-se de uma obrigação / ónus do promotor da operação, ainda assim, no caso do lote 15, gerou-se a necessidade de assegurar que não existia qualquer extrapolação das áreas fixadas no

aditamento ao alvará de loteamento (tendo, obviamente, por referencia a implantação dos restantes lotes, considerando que foi dos últimos a implantar e que a infraestruturas viárias já se encontravam executadas - situação de facto que afasta quaisquer liberalidades por parte da Autarquia, bem como dos seus serviços, porquanto teve que se conformar com a situação existente), foi ordenado, ao serviço competente, o levantamento topográfico do lote, cuja cópia se anexa (**anexo VI**).

No que se refere à queixa-crime, nada se acrescenta, porquanto permanece em fase de inquérito, não competindo, nesta data, à Autarquia, muito menos aos seus colaboradores, fazer quaisquer juízos de valor sobre a matéria, da competência exclusiva do Tribunal, sendo certo que o processo não se encontra concluído, não tendo, até esta data, sido apuradas quaisquer responsabilidades criminais.

Já no que se refere às motivações da Autarquia para promover pela elaboração de um PPRU, sempre será de acrescentar que as mesmas se encontram explicitadas nos termos de referência do Plano, sendo certo que, após detetados os erros de implantação da operação de loteamento e respetivos lotes, a CMS teria de optar pela regularização ou, em alternativa, pela demolição de todos os lotes irregularmente implantados (a grande maioria, conforme resulta do levantamento topográfico submetido a homologação do IGP).

Não é verdade que exista comunicação do Tribunal Administrativo e Fiscal de Beja, dirigida à CMS, no sentido de repor a situação do lote 15. Trata-se de mais um equívoco, por parte do exponente, adequado à criação de suspeições e dúvidas sobre situações que não se encontram, ainda, devidamente esclarecidas.

De facto, foi impugnada, a autorização administrativa, junto do referido Tribunal, matéria que se encontra em discussão, não existindo qualquer decisão. Nesta fase, seria importante esclarecer que o Tribunal vem questionar, exclusivamente, a não inclusão da área do sótão na área de construção, pelo que, parece oportuno, chamar à colação os argumentos do promotor já transcritos no número anterior.

Por outro lado, parece oportuno esclarecer que a aprovação do PPRU, para além de permitir a regularização da situação de todos os lotes e respetivas áreas de implantação (designadamente dos prédios rústicos contíguos), poderá permitir, querendo a Autarquia, a regularização das obras executadas na fração G, do lote 2 da Urbanização, propriedade do Sócio Gerente da Sociedade urbanizadora – José Carlos dos Santos Guinote - também, autor da exposição em apreço, que se traduzem num

aumento da área de construção em cerca de 11,00 m<sup>2</sup> (sem contar a área resultante do encerramento da varanda da fachada da Rua de Santa Catarina – foto 4) sem o necessário recurso ao mecanismo de controlo prévio e apesar de conhecer os indicadores urbanísticos da operação, bem como a decisão desfavorável, datada de 20 de agosto de 2010, relativamente ao pedido de informação prévia que correu termos sob o processo PIP nº 13/2010, obras que se ilustram com as fotografias seguintes:

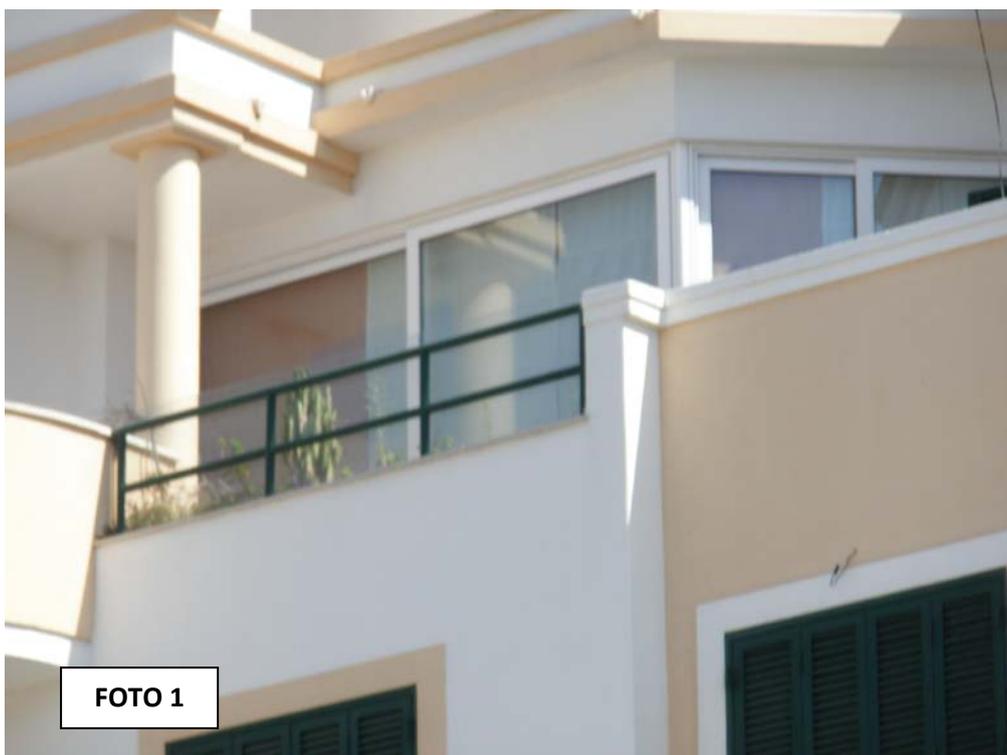
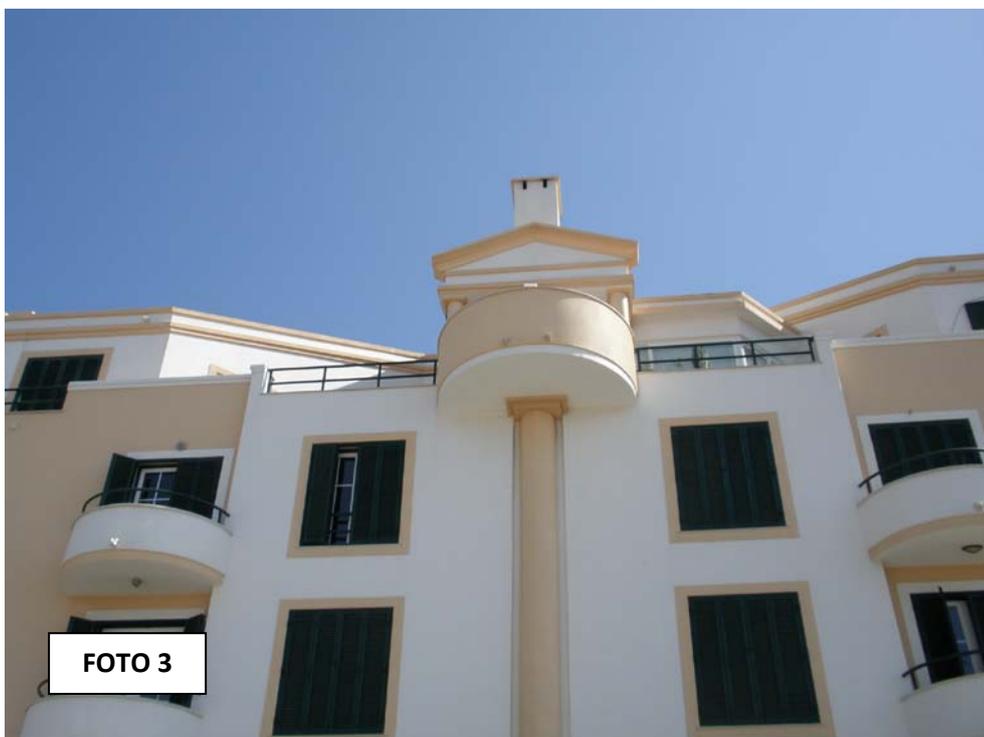
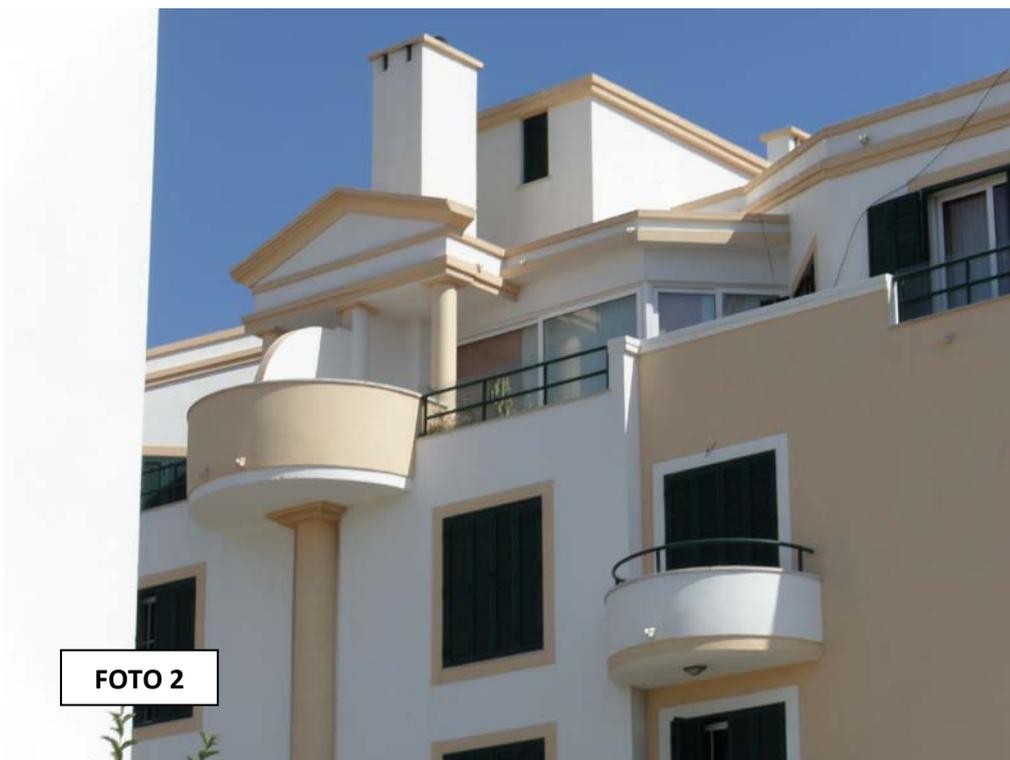


FOTO 1





6. No que se refere ao alegado no nº 6, apenas se acrescenta que, independentemente da disponibilidade agora demonstrada, a verdade é que, conhecedora do fundamentos que levaram ao indeferimento do pedido de registo, por despacho datado de 23 de setembro de 2003, a Câmara Municipal contactou com todos os proprietários de lotes da operação (em substituição do promotor), com vista à inscrição das novas áreas, tendo, inclusive, acompanhado o exponente em reunião realizada com a Senhora Conservadora do Registo Predial de Sines, de forma a ultrapassar todos impedimentos ao registo, sendo certo que permanece, esta Câmara, à espera que o promotor forneça a indicação dos prédios que deram origem a cada um dos lotes, bem como aos levantamentos topográficos que estiveram na sua génese, conforme havia ficado estabelecido.

Ora, decorridos quase 10 anos sob a data do aditamento, parece tempo mais que suficiente para demonstrar, na prática, as suas intenções.

7. Relativamente ao referido no nº 7, importa esclarecer que não representa tarefa difícil, aferir a real vontade dos proprietários dos lotes que vêm a vida jurídica dos seus imóveis dificultada pelo facto de não se encontrarem registados com as áreas indicadas na operação, porquanto os projetos contemplam indicadores distintos dos indicadores registados, em concreto, para os seus lotes.

No que se refere aos erros detetados, a verdade é que apenas foi possível a sua identificação, após o indeferimento do pedido de destaque, por parte do IGP (**anexo VII**), com fundamento no facto de a área ocupada exceder, largamente, a área objeto da permuta. Circunstância que alertou a CMS e que motivou o levantamento topográfico do terreno e dos lotes resultantes da operação de loteamento (trabalho que permitiu, ainda, esclarecer algumas dúvidas e divergências que até, esta data, não se encontravam devidamente esclarecidas) e que cujas conclusões se traduziram na elaboração do Relatório que constitui o **anexo X**, ao presente documento. Por outro lado, a fazer fé nos elementos instrutórios dos pedidos, referentes aos lotes 1 e 2, sempre seria de remeter a responsabilidade para o autor dos termos de responsabilidade e para o técnico responsável pela direção técnica da obra que, estamos em crer, não podia nem deveria desconhecer tais circunstâncias e a quem, nos termos da lei, competia assegurar o cumprimento das condições fixadas na licença.

8. Relativamente ao invocado no nº 8, por constituir matéria suscetível de responsabilidade imputável ao autor das declarações, estes serviços omitem-se a tecer quaisquer considerações.
9. No que se refere à “carta do signatário”, enviada em 17 de junho de 2012, registada na Câmara Municipal de Sines em 19 de junho do mesmo ano, com o nº 9502, importa esclarecer que, embora o exponente desconheça os procedimentos internos da Câmara Municipal, a verdade é que todos os documentos entrados e registados, na CMS, são imediatamente desmaterializados, sendo que, o seu percurso pelos vários serviços fica registado no competente sistema informático (Sistema de Gestão Documental - SGD), conforme registos anexos (**anexo VIII**), tendo sido objeto de parecer, datado de 13 de Julho e objeto de deliberação, tomada em reunião de Câmara de 18 de Julho, transmitida ao interessado pelo n/ ofício nº 6728, de 26 de julho do mesmo ano.

Importa, ainda, acrescentar que todos os documentos referentes a um processo são, ao mesmo, apensados e as suas folhas numeradas, facto a que o exponente não prestou atenção, ignorando, conseqüentemente, que a “carta” a que se refere se encontra arquivada no processo correspondente ao PPRU de Santa Catarina a folhas 82, 83 e 84, não persistindo quaisquer fundamentos, nem interesse, para que tal informação possa ser sonegada aos restantes interessados.

10. Relativamente às afirmações constantes do ponto 10, parece importante esclarecer, uma vez mais, que com o PPRU se pretende, não o branqueamento de situações duvidosas (caso em que não recorreríamos à elaboração de um Plano de Pormenor, cujo procedimento se encontra, nos termos da lei, sujeito a estreito acompanhamento por um conjunto de entidades, designadamente a Tutela), mas antes a resolução das vicissitudes desta operação, ainda que o lote 15 venha a ser objeto de eventual correção, considerando que, dos elementos cadastrais, facilmente, se conclui pela existência de erros de implantação de toda a operação.

Esclareça-se, no entanto, que o relatório da IGAL deu origem ao processo junto do Tribunal Administrativo e Fiscal de Beja e não ao processo-crime, ainda que a inspeção da IGAL, eventualmente, tenha tido origem, também, numa queixa apresentada pelo exponente.

11. Não se compreende que o exponente mantenha a sua fixação no lote 15, bem como no procedimento de controlo prévio correspondente (invocando, inclusive, a prática de crimes urbanísticos) e ao mesmo tempo tente, por todos os meios ao seu alcance, impedir a elaboração do Plano, instrumento que permitirá aferir, de uma vez por todas, as eventuais responsabilidades e regularizar a situação, identificando todas as infrações ou incorreções que eventualmente tenham existido ao longo do processo.

Daí que o Departamento responsável pela elaboração do Plano se permita duvidar da boa vontade do loteador, no sentido de colaborar com a CMS na procura de uma solução que não prejudique terceiros que, de boa-fé, adquiriram os lotes de terreno e, em simultâneo regularizar a situação das alterações, com base nas quais foram autorizadas as edificações, ainda que não tenham sido objeto do competente registo.

12. No que se refere às infraestruturas, importa esclarecer que parte considerável foi, de facto, recebida, sendo certo que tal receção corrobora e fundamenta as dúvidas suscitadas relativamente à implantação dos lotes confinantes com a falésia, porquanto já realizadas, certamente, não foram estas infraestruturas, também, objeto de afastamento.

Ainda assim, existem infraestruturas por terminar, conforme resulta de folhas 113 a 132 do processo do PPRU, mantendo-se em vigor garantia bancária, eventualmente insuficiente, nesta data.

13. Relativamente à oposição da Sociedade no que se refere à elaboração do PPRU, apenas ocorre reafirmar que, tratando-se de um procedimento conduzido e

acompanhado pela CCDRA, não se compreende a posição do loteador que, nos parece, deveria ser o principal interessado em resolver uma questão que, como o próprio afirma lhe tem trazido grandes prejuízos.

No que se refere à expropriação, não se compreende a pretensão do exponente, admitindo eventual confusão de procedimentos, o que se traduz em, apenas, mais um equívoco.

Acrescente-se que, só haverá responsabilidade financeira, caso se comprove que eventuais responsabilidades apuradas no âmbito do processo de elaboração do Plano venham a ser imputadas ao loteador.

### **3. CONCLUSÕES**

Decorrido o período de participação pública preventiva, sem quaisquer propostas, para além do pedido apresentado pela Sociedade Urbanizadora de Santa Catarina, Lda., propõe-se o prosseguimento do processo de elaboração do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana de Santa Catarina (PPRUSC), em conformidade com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

Sines, 13 de março de 2013

A Diretora do Departamento de Gestão Territorial

---

Francisca Ferreira

### **ANEXOS:**

ANEXO I – PLANTA DE PERMUTA ENTRE A SOCIEDADE URBANIZADORA E O MUNICÍPIO;

ANEXO II – ESCRITURA DE PERMUTA E CERTIDÃO DA CRP DO PRÉDIO URBANO 2180;

ANEXO III – PLANTA DE SÍNTESE DO ALVARÁ INICIAL;

ANEXO IV – DESPACHO DE INDEFERIMENTO DA SRA. CONSERVADORA DA CRP DE SINES;

ANEXO V – FOTOGRAFIAS DAS TRASEIRAS DOS LOTES 13, 14 E 15;

ANEXO VI – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO DO LOTE 15;

ANEXO VII – DESPACHO DO IGP;

ANEXO VIII - REGISTO E MOVIMENTAÇÃO DE DOCUMENTO NO SISTEMA DE GESTÃO DOCUMENTAL (SGD);

ANEXO IX – EXPOSIÇÃO APRESENTADA PELA “SOCIEDADE URBANIZADORA DE SANTA CATARINA, LDA”;

ANEXO X – RELATÓRIO ELABORADO PELO SSI, REFERENTE AO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO.