

Assunto: Proposta de submissão a discussão pública e de notificação dos titulares dos lotes constantes dos Alvarás de Loteamento N.ºs 2/97, 18/96 e 4/97, sitos no Bairro da Cavaleira, quanto a projeto de alteração das respetivas licenças sobre o destino de parcelas de terreno para equipamento

Processo: Alteração aos Alvarás de Loteamento N.ºs 2/97, 18/96 e 4/97

Requerente: Município de Sintra

Local: Bairro da Cavaleira, freguesia Algueirão Mem-Martins

De: Sofia Silvano, Geog.^a

Para: Senhora Diretora Municipal de Ambiente, Planeamento e Gestão do Território

ALTERAÇÃO DAS LICENÇAS DE OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO N.ºs 2/97, 18/96 e 4/97

(Nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro com as alterações vigentes e do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra em vigor)

1. Local da pretensão

Localidade: Bairro da Cavaleira

Freguesia: Algueirão Mem-Martins

Terrenos integrados em domínio público, sem descrição predial ou inscrição matricial.

2. Enquadramento urbanístico

Plano Diretor Municipal de Sintra (RCM n.º 116/99 com a alteração publicada pelo Aviso n.º 407/2016, de 14 de janeiro)

Carta de Ordenamento:

- Espaço Urbanizável (Artigo 26º do Regulamento PDM)
 - Índice de construção bruto máximo é de 0,3, com uma densidade habitacional máxima de 25 fogos por hectare e altura máxima de fachada de 9,5 m.
- Espaços de desenvolvimento estratégico e específico (artigo 28.º do Regulamento PDM)
 - 2.3 — Espaço de expansão e reestruturação de Algueirão poente.
A presente categoria de espaço respeita a área edificada dos alvarás de loteamento.
- Espaço de Proteção e enquadramento (Artigo 33º do Regulamento PDM)
 - Relação entre área bruta de construção e área total do terreno, 0,1;
 - Altura máxima de fachada, 7,5 m.
 - Os órgãos de sistemas de prestação de serviços públicos podem estabelecer-se em qualquer dimensão de parcela.
- Espaço Cultural-Natural de nível 1 (Artigo 36º do Regulamento PDM)

Carta de Condicionantes:

- Reserva Ecológica Nacional

De acordo com o artigo 26º do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, as áreas integradas na REN podem ser consideradas para efeitos de cedências destinadas a espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos que sejam compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais daquelas áreas.

- Servidão aeronáutica da Base Aérea n.º 1

Verifica-se a abrangência da servidão da Base Aérea nº 1 Zona de Proteção Radioelétrica, ainda que seja em sede de projeto de edificação que deverá ser verificada a compatibilização com a servidão, dado que a presente pretensão respeita apenas alteração do destino de parcelas de terrenos.

De acordo com a alínea h) do nº4 das Medidas preventivas para o concelho de Sintra no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor Municipal, publicadas pelo Aviso n.º 2088/2016, de 19 de fevereiro, excetua-se do seu âmbito material operações urbanísticas, de qualquer natureza, em zona urbana



consolidada, identificada nos termos da alínea o) do artigo 2.º do RJUE, como é o caso da presente pretensão.

3. Antecedentes

- a. Alvará de Licença de Loteamento n.º 2/1997 (LT/3409/1995) em nome de Sociedade dos Casais, S.A
 - i. Constituição de 10 lotes destinados a habitação coletiva, garagem, comércio e serviços, num total de 373 fogos
 - ii. Cedência para domínio público destinada a zona verde: 50.939 m²

- b. Alvará de Licença de Loteamento n.º 18/1996 (LT/3408/1955) em nome de Sociedade dos Casais, S.A alteração aprovada em 24/06/2012 e emitida em 7/06/2013
 - i. Constituição de 32 lotes destinados a habitação coletiva, garagem, comércio e serviços, quiosques, num total de 949 fogos
 - ii. Cedência para domínio privado municipal: terreno com 1.460 m² destinado a equipamentos ou outros fins que a Câmara entender por conveniente
 - iii. Cedência para domínio público destinada a zona verde: 51.002 m²
Área atualmente parcialmente ocupada pela A16

- c. Alvará de Licença de Loteamento n.º 4/1997 (LT/3411/1995) em nome de Sociedade dos Casais, S.A alteração aprovada em 24/06/2012 e emitida em 2/08/2013
 - i. Constituição de 15 lotes destinados a habitação coletiva, quiosque, depósito de gás, num total de 365 fogos
 - ii. Cedência para domínio público destinada a zona verde: 58.746 m²
Área atualmente parcialmente ocupada pela A16

Anteriores pareceres do Ministério Defesa Nacional, ao abrigo do Decreto n.º 31/2007, no âmbito dos alvarás de loteamento: ALV 2/1997 – favorável até à cota 208 m; ALV 18/1996 – favorável até à cota 218 m; ALV 4/1997 – favorável até à cota 217,48 m.

4. Consultas



Não foram promovidas consultas, uma vez que a presente pretensão não inclui alteração de parâmetros urbanísticos.

5. Descrição da proposta

Nos termos dos artigos 7º e 27º do regime jurídico de urbanização e edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro na sua redação atual, o presente projeto respeita a alteração das licenças de loteamento tituladas pelos alvarás n.ºs 2/1997, 18/1996 e 4/1997, por iniciativa municipal, quanto a alteração do destino das parcelas de terreno localizadas contigualmente a poente do núcleo edificado, passando de espaço verde, para equipamento de utilização coletiva.

6. Discussão pública

De acordo com o n.º 5 do artigo 7.º do RJUE *“As operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelas autarquias locais e suas associações ou pelo Estado, em área não abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor, são submetidas a discussão pública, nos termos estabelecidos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, com as necessárias adaptações, exceto no que se refere aos períodos de anúncio e de duração da discussão pública que são, respetivamente, de 8 e de 15 dias.”*

Assim, deverá ser cumprido o disposto no n.º1 do artigo 89.º do RJIGT¹, nomeadamente com a abertura de um período de discussão pública, através de aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet, pelos períodos acima referidos.

7. Notificação dos titulares dos lotes

De acordo com o n.º3 do artigo 27.º do RJUE alteração da licença de operação de loteamento não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos titulares da maioria da área dos lotes constantes do alvará, pelo que se deve proceder à sua notificação para pronúncia no prazo de 10 dias.

Considerando que Alvarás de Loteamento N.ºs 2/97, 18/96 e 4/97 estabeleceram a constituição de 373, 949 e 365 lotes respetivamente, afigura-se inviável a notificação individual de cada titular;

Considerando ainda que a alínea e) do n.º1 do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo² prevê a notificação *“por anúncio, quando os notificandos forem em número*

¹ RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Decreto-Lei n.º 80/2015

² CPA - DL n.º 4/2015, de 7 de janeiro

superior a 50" o qual "é publicado (...) no Diário da República ou na publicação oficial da entidade pública, num jornal de circulação nacional ou local, dependendo do âmbito da matéria em causa, e sempre na Internet, no sítio institucional da entidade em causa, com a visibilidade adequada à sua compreensão", de acordo com o n.º4 do artigo 112º do mesmo diploma.

8. Conclusão

Nos termos da informação supra, propõe-se a promoção de dois procedimentos simultaneamente:

- Promoção de período de discussão pública da presente proposta de alteração das licenças tituladas pelos Alvarás de Loteamento N.ºs 2/97, 18/96 e 4/97 nos termos do n.º 5 do artigo 7.º do RJUE, pelo período de 15 dias contados a partir de 8 dias de anúncio, com a publicação urgente de Aviso em Diário da República, divulgar através da comunicação social, em jornal a indicar, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do sítio na Internet da Câmara Municipal;
- Notificação dos proprietários dos lotes constantes dos Alvarás de Loteamento N.ºs 2/97, 18/96 e 4/97, para pronúncia no prazo de 10 dias sobre a presente proposta de alteração dos referidos títulos, através de Anúncio publicado em Diário da República, num jornal e no sítio na Internet da Câmara Municipal, como previsto na alínea e) do n.º1 e do n.º 4 do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo.

A consideração superior,

Sofia Silvano, Geog.^a

DESPACHO SUPERIOR

Sintra, 12 de dezembro de 2016

Concursos.
A consideração do
Excm. Senhor Presidente,
Solicitando indicação
de local adequado para
publicação de Anúncio,
e seleção de Anúncio
autorizada para depósito
de Publicação em D.R.
com caráter de urgência.

12/12/2016

1. P. 1.º
2.º. P. 1.º
CCM - C - 12/12/16

