

Exmº Srº Procurador do Tribunal Administrativo de Sintra

Os munícipes do Concelho de Oeiras , a baixo identificados, vêm apresentar queixa nos termos do estatuído no art. 7º nº1 al.c) do Dec- Lei nº 380/99 de 22 de Setembro, com a actual redacção dada pelo Dec-Lei nº 310/2003 de 10 de Dezembro, contra o Município de Oeiras e contra interessada J. DIAS & Dias S.A., pessoa colectiva nº 500144311,com sede social na R. Drº António Patrício Gouveia nº 26- 8º-A-2780, Oeiras, o que fazem nos termos e com os fundamentos seguintes:

Antecedentes:

1ª

Em data que não foi possível apurar do ano de 1982, deu entrada na Câmara Municipal de Oeiras um pedido de licenciamento de loteamento.

2º

Tal loteamento incidia sobre terrenos sitos entre as actuais R. Joaquim Moreira Rato e R. Carlos Vieira Ramos, sitos, presentemente, na área da Freguesia de Paço de Arcos, Concelho de Oeiras, e correspondente à Parcela C- descrita actualmente na Conservatória do Registo Predial de Oeiras com a ficha nº2279/19900219 e com a inscrição matricial nº 557, secção 46 e 53.

3º

Tal pedido de loteamento deu origem ao **Proc. Camarário nº DL.107/PL/82.** ( que até à presente data não nos foi possível consultar ).

4º

Após várias vicissitudes ocorridas durante o licenciamento, e que para o caso em concreto não interessa descrever, foi emitido, na sequência de sentença judicial transitada em julgado, segundo nos foi informado pelos serviços municipais, o **Alvará de Construção nº 22/89, a favor de empresa construtora diversa da actual contra-interessada** .

5º

Por razões que os, ora, exponentes desconhecem, e conforme resulta de informação técnica junto ao Proc. de Loteamento nº 187/02, proferida pela Sr. Arquitecta Joana em 22.06.2002, o citado Alvará Caducou.

6º

O PDM de Oeiras , foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 15/94, de 22 de Março, após a emissão do referido Alvará.

#### Dos factos ocorridos recentemente

7º

A contra interessada, supra identificada, decidiu adquirir o terreno com vista a solicitar novo pedido de loteamento.

8º

Para se assegurar das capacidades construtivas do terreno em causa, em vez de recorrer ao procedimento de informação prévia, p. nos art. 14º a 17º do Dec-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, na sua actual redacção dada pelo Dec-Lei nº 177/2001, de 4 de Junho, optou por entabular conversações directas com o então, Presidente da Câmara Municipal de Oeiras, Drº Isaltino de Morais.

9º

Na sequência das reuniões informais então mantidas entre o promotor e o Drº Isaltino de Morais, a Chefe de Divisão do Departamento de Urbanismo ( é necessário verificar melhor este dado junto do Proc.Inst), dirigiu uma carta a uma firma de Advogados, representante do contra-interessado- de ora em diante

denominado promotor- a sugerir três alternativas de loteamento do terreno e respectivos índices.

10º

Tal cenário resulta claro da informação prestada pela Srª Arquitecta que na sua informação de 22.06.2002, refere que foi recomendado pela Câmara que o estudo a apresentar tivesse como suporte uma solução urbanística qualificada e de certa forma equiparada aos cenários de ocupação previstos para o Alvará nº 22/99.

11º

E, mais acrescenta a arquitecta, na citada informação, que na reunião tida no dia 19.03.02, com o D.P. ( Departamento de Planeamento), ficou acordado que a solução final deveria contemplar :

125 Fogos;

23.000 m2 de habitação;

1.000 m2 de serviços

Volumetria Respeitante ao Proc. A-22/89, que permitia a construção de 13 pisos.

12º

Na sequência da citada informação, o promotor, deu entrada num pedido de loteamento, que deu origem ao Proc. nº 187/02, onde se solicitava licença para lotear 15.300m2, no terreno supra identificado.

13º

Na análise do citado loteamento a Srª arquitecta na informação dada 22.06.2002, a que anteriormente nos referimos, afirma de modo claro e inequívoco **que partindo dos pressupostos urbanísticos do Alvará nº 22/89**, e ainda que este tenha **caducado**, os valores neles ínsitos, serão tidos como uma referência na análise da Proposta.

14º

Ficou claro nesta informação que os serviços técnicos estão conscientes que não existe qualquer direito adquirido por força do citado Alvará , tanto mais que o mesmo nem havia sido emitido em nome do actual promotor.

Como claro é, para qualquer pessoa que a leia, que tais direitos adquiridos não existem.

15º

Não obstante, e bem sabendo que o projecto apresentado não cumpria as normas do PDM, em vigor , por razões que adiante alinharemos, em 8 de Outubro de 2003, foi aprovada por deliberação Câmara Municipal de Oeiras, com um voto contra do Vereador Arnaldo Pereira, a aprovação da citada licença.

16º

Em 30 de Março de 2004, por despacho da Srª Presidente da Câmara foi aprovada a emissão de Alvará.

17º

Em 14 de Maio de 2004, foi emitido e entregue o Alvará nº 2/04, tendo-se dado inicio às obras pouco depois.

18º

Tendo entretanto entrado o projecto de arquitectura, e especialidades, sendo certo que aquele foi aprovado, segundo nos informaram, foi dada autorização ao promotor para iniciar as escavações e construir até à primeira laje, embora não tenhamos tido acesso a tal autorização por não se encontrar igualmente junta ao processo( cfr. art. 23º nº6 do DecLei nº 555/99);

19º

Neste momento as escavações terminaram, e iniciaram-se a construção das sapatas.

Do enquadramento Urbanístico efectuado pelo gabinete de arquitectura e dos seus resultados práticos

20º

O terreno onde se insere o loteamento, encontra-se localizado, segundo a informação técnica da Srª Arquitecta Joana, em zona urbanizável- AU- Paço de Arcos (não se encontra junta planta oficial à escala 1/2000 ou 1/5000, de onde se possa retirar, se estamos perante zona urbana ou urbanizável, o que para o caso concreto não é muito relevante, uma vez que os índices urbanísticos são os mesmos, ou na sub-unidade limitada zona Norte de Oeiras- aqui com índices construtivos muito inferiores).

22º

Ainda, segundo a mesma informação técnica , o terreno tem o seguinte enquadramento urbanístico:

PDM- publicado no DR. Nº 68-I Série, em 22.03.04, sendo de aplicar os arts. 20º e 36º.

Solução urbanística por **analogia** ao Alvará nº 22/89, que permitia uma cerca máxima de 13 pisos.

23º

Perante este enquadramento foi licenciado para um terreno com 15.300m<sup>2</sup>, o seguinte:

Lotes	Tamanho (área do lote ?)	Implantação	Habitação	Comercio	Serviços	Pisos		Cota Soleira
						Cima Cota sol	Baixo Cota sol.	
1	1.820,43	1.644,38	3.230,00	1.304,00	1.100,00	8	2	43,53
2	1.452,08	513,25	4.860,00			10	2	41,00
3	1.307,59	513,25	4.860,00			10	2	38,00
4	1.194,43	505,68	4.280,00			9	2	35,00
5	1.205,41	505,68	4.030,00			8	2	35,00
6	277,67	277,67	833,00			3	1	33,65
7	277,67	277,67	833,00			3	1	33,65
Total	7.535,28	4.237,58	22.926,00	1.304,00	1.100,00			

		Estacionamento	Estacionamento	
Lotes	Nº Fogos	Nº Pisos	Nº Lugares	Área
1	17	2	103	3.645,00
2	27	2	61	2.904,00
3	26	2	61	2.615,00
4	23	2	54	2.388,00
5	20	2	50	2.410,00
6	6	1	10	277,67
7	6	1	10	277,67
Total	125		349	

24º

Foram igualmente licenciados:

Espaços Verdes: 5.742,52 m2, sendo que 461,22m2, passarão a pertencer ao parque dos poetas.

Equipamentos: 7.037,75

25º

A presente aprovação , tem como base, os seguintes índices:

Índice de implantação 0.27

Índice de Construção 1.65

26º

Ora, resulta do Alvará que em substituição do pagamento da compensação devida pela insuficiência de área a ceder para equipamentos ao abrigo da Port. Nº 1182/82, parte do espaço de cedência para equipamentos colectivos, foi substituído por uma taxa urbanística de 100€ / m2, num montante total de €670.975,00, pela realização de obra, *pública, acrescentamos nós*, municipal , nomeadamente o reperfilamento da Avn. Bernardo Cabral Macedo, conforme orçamento apresentado e aprovado, sem que para o efeito tivesse sido levado a cabo concurso público-art.46º nº2-al.a) do Dec-Lei nº 59/99 de 2.3.

## Dos Parâmetros Legais Previstos no PDM

27º

Admitindo, como correcto que estamos perante uma zona urbanizável cita na Freguesia de Paço de Arcos, separada de Oeiras pelo Jardim dos Poetas, são aplicáveis as disposições do Regulamento do PDM, que a seguir se enumeram;

- Art.17º al.b)
- Art.20º
- Art.30º
- Art.31º
- Eventualmente 43º e 44º

Bem como os critérios de enquadramento geral delineados, nos arts. 7ª a 9º do Regulamento.

E seus anexos.

28º

Paço de Arcos nível III

Índice Urbanístico-0,48

Densidade Populacional Máxima- Dpm- hab/hah-128

Densidade Populacional Máxima- DhM-40

Valores de Referência- art.31º do PDM:

3,2 hab. Por fogo

37,5 m<sup>2</sup> por habitante por fogo

29º

São, igualmente aplicáveis todas as disposições legais art.21ª a 27º, do Dec-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, na sua actual redacção.

30°

Bem como o estatuído no Dec-Lei nº 380/99 de 22 de Setembro , com a sua actual redacção dada pelo Dec-Lei nº 310/2003 de 10 de Dezembro, com especial incidência para o disposto no art.85º al.j).

31°

Face à aplicação dos citados parâmetros e que por não serem lacunares, não necessitam de interpretações analógicas ( cfr. art. 10º do Cod. Civ.), uma vez que o regulamento os prevê, e são aplicáveis por força do disposto no art. 85º al.j) do Dec-Lei nº380/99 de 22.9, obteríamos os seguintes valores:

Para o loteamento de uma área de 15.300m<sup>2</sup>, teríamos os seguintes valores:

$15.300\text{m}^2 \times 0,48 = 7.344\text{m}^2$  de área de construção máxima, a que acresce a área das garagens a calcular para a referida área de construção.

$7.344\text{m}^2 : 37,5\text{m}^2 = 195,84 \text{ hab}$

$195,84\text{hab} : 3,2 \text{ hab} = 61,2 \text{ fogos}$

32°

Ora, as áreas aprovadas diferem e muito destes valores.

Assim vejamos:

Loteamento Aprovado, para 15.300m<sup>2</sup>:

Área de construção- **25.330,00m<sup>2</sup>** , não se contando para o efeito as áreas das garagens

Número de Fogos- **125**

Numero de habitantes para 125 fogos– **125x3,2=400**

Área média por fogo é de 202,64m<sup>2</sup>

Número de Habitantes previstos, para a área aprovada -675,47.

Índice de habitantes por fogo- $5,40 = 675,47\text{hab} / 125\text{fogos}$

Índice construtivo do projecto aprovado –entre 1,65 e 1,66.

Dpm-266

Dhm-83

Altura dos Lotes = Linha Superior da platibanda- Cota de Soleira:

Lote 1- 27,47m 8-piso  
Lote 2- 27,00 m 10-pisos  
Lote 3- 27,00 m 10-pisos  
Lote 4- 27,00 m 9-pisos  
Lote 5- 24,00 m 8-pisos  
Lote 6- 19,35 m 3-pisos  
Lote 7- 19,50 m 3-pisos

### 33°

Por outro lado, tal como refere o art. 36° do regulamento do PDM, não podem ser licenciadas as operações de loteamento que manifestamente, como é o caso, não respeitem os enquadramentos arquitectónicos e paisagísticos, e prejudiquem as características dominantes da área urbana, envolvente, do quarteirão a que respeitem ou dos quarteirão fronteiros.

### 34°

Ora, a zona envolvente é essencialmente ocupada por moradias de dois pisos unipessoais não geminadas, sitas na Rua Carlos Vieira Ramos com jardins, sendo certo que no quarteirão norte, sito na Rua da Gazeta de Oeiras, em Paço de Arcos que é perpendicular à Rua Carlos Vieira Ramos, mas que não é fronteiro ao loteamento ora, em análise uma vez que os alçados principais estão virados para as moradias, apenas existem prédios de quatro pisos, à excepção de um que tem cinco pisos.

Por fim sempre se dirá que os prédios de três pisos estão implantados, tanto a sul como a norte por moradias de dois pisos e não existem quaisquer prédios, ainda aprovados, e a existirem é de duvidosa legalidade.

### 35°

A seguir à faixa do Parque dos Poetas, e já no aglomerado de Oeiras, que separa Oeiras de Paço de Arcos existe um conjunto de prédios denominado “Jardim dos Arcos”, cujo o número de pisos é cerca de oito.

36°

Tais prédios não podem ser tidos em conta uma vez que se situam no aglomerado de Oeiras, sendo certo que a sua construção é muito anterior à publicação do PDM, de Oeiras, e todas as construções envolventes, são os que se encontram mais afastados.

37°

Os arruamentos previstos e já construídos em sede do loteamento anterior são manifestamente estreitos, para o número de fogos aprovados, vindo a agravar a situação já existente de congestionamento de trânsito que se faz sentir na R. Carlos Vieira Ramos, nomeadamente durante as horas de entrada e de saída do estabelecimento de ensino “Freitas Branco”, sito nesta Rua.

38°

Daqui se retira que efectivamente os espaços de cedência teriam sido necessários, para aumento das vias, com vista a evitar o congestionamento viário, que por certo se irá fazer sentir, conforme resulta do número de garagens aprovadas, bem como tendo em conta as áreas destinadas a serviços e comércio, que tornarão esta zona muito mais movimentada.

39°

O loteamento em causa viola, deste modo os princípios e objectivos do PDM, que mais não são que a transposição para o regulamento de direitos constitucionais, análogos aos direitos fundamentais, que são considerados pela maioria dos constitucionalistas, como fazendo parte do núcleo duro dos direitos constitucionais, cuja violação por qualquer acto administrativo, origina a sanção da nulidade.

40°

O loteamento em causa viola o equilíbrio urbanístico da zona onde se insere, prejudica a qualidade de vida dos seus actuais habitantes, com o aumento de ruído, de tráfego, de emissões poluentes de monóxido de carbono, descaracterizando arquitectonicamente o aglomerado urbano, retirando, deste

modo, qualidade ao actual espaço residencial e estrangulando a redes de viárias existentes.

41º

O executivo camarário ao licenciar tal loteamento, violou os princípios e objectivos gerais e as normas específicas reguladas no PDM, e tuteladas constitucionalmente, o que origina a nulidade da citada deliberação, bem como nulos são todos os actos administrativos subsequentes, nomeadamente o despacho de emissão de Alvará e as autorizações de construção, parciais ou não.

42º

Por outro lado, constatamos que no processo não se encontravam juntos os anúncios publicados em jornais, com vista à discussão pública, o que não nos permitiu avaliar se os mesmos foram publicados em momento adequado, ou seja cumprindo o disposto no art. 22º, nº3 do Dec\_lei nº 555/99, de 16 de Dezembro.

43º

A realização de consulta pública, sem que sejam cumpridos todos os formalismos legais, equivale a sua inexistência, uma vez que não existiam os documentos necessários para que de forma cabal, o público em geral se pudesse pronunciar com conhecimento de causa.

44º

A falta de consulta pública nos termos legais é geradora de nulidade e afecta todos os actos praticados subsequentemente.

45º

A Câmara Municipal na aprovação do loteamento não podia levar em conta o compromisso do Drº Isaltino de Moraes, então presidente da Câmara, uma vez que existe um procedimento legal para o efeito que não foi utilizado, sendo certo que o Presidente da Câmara, não tem competência para aprovar loteamentos, sendo tal competência indelegável.

Tudo exposto, a comissão de cidadãos requer a V.Ex<sup>a</sup>, que analisados os autos e constatadas as citadas ilegalidades, se digne a propor acção especial de anulação de acto administrativo, requerendo:

1º-A declaração de nulidade dos actos de licenciamento e de emissão de Alvará, nos termos do estatuído nos art.68º al.a) do Dec-Lei nº 555/99 de 16.12.

2º-A declaração de nulidade de todos os actos subsequentes,

3º- A reposição do terreno no estado em que se encontrava,

4º- A notificação urgente da entidade requerida, bem como dos contra-interessados, nos termos e para os efeitos do art. 69º do citado diploma legal.

5º- O registo da acção na Conservatória do Registo Predial , com vista a evitar a comercialização a eventuais terceiros de boa-fé, e a fim de evitar a suspensão da instância.

6º- De mais consequências legais que tiver por convenientes.

Protesta juntar documentos, caso lhe sejam facultados.

Oeiras, 2004-07-18

Pl`os cidadãos abaixo assinados

Helena Maria de Araujo Cluny Rodrigues      João Pedro Dias de Almeida

Nota: No processo Camarário consultado verificámos as seguintes irregularidades:

As páginas não estão numeradas e rubricados;

Falta a certidão da deliberação camarária que aprovou o licenciamento;

Falta de plantas oficiais da autarquia;

Falta da junção dos anúncios;

Afigura-se-nos que para a instrução do processo seria igualmente útil pedir, o processo nº DL. 107/PL/82 respeitante ao Loteamento nº 22/89 e A-22/89; O processo de autorização de construção respeitante ao presente Alvará, de onde constem os projectos de arquitectura.

O ortofotomapa do local, onde seja indicada as cerceas das zonas envolventes;

Levantamento fotográfico dos diversos ângulos com vista a verificar a zona envolvente, sendo que os prédios verdes são os denominados “ Jardins dos Arcos”, que se situam na freguesia de Oeiras;

As referidas fotografias são igualmente úteis para efeito de verificar o estado em que se encontra a obra.

No ortofomapa deverão ser indicados os ângulos de onde são tiradas as fotografias.

Caso, V. Ex<sup>a</sup>, assim o entenda serão, por nós , indicadas testemunhas dos factos, descritos na presente queixa.