

PARECER URBANÍSTICO

Assunto:

Empreendimento da SENIORAGE - SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS GERIÁTRICOS E DE SAÚDE, S.A.

Concelho de Sintra

Professor Doutor Sidónio Pardal



Janeiro de 2026

PARECER URBANÍSTICO

Assunto: Empreendimento da SENIORAGE - SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS GERIÁTRICOS E DE SAÚDE, S.A., localizado no Concelho de Sintra.

Prédio rústico com 58 000m² localizado em "Areias", na união das freguesias de São João das Lampas e Terrugem.

Aviso n.º 7935/2018 publicado em 12 de Junho de 2018

1. Em 2009/01/28 foi apresentado na Câmara Municipal de Sintra (CMS) um pedido de licenciamento para um empreendimento afecto à utilização de residência sénior com o processo n.º OB/39/2009. O projecto de arquitectura foi aprovado por despacho de 2009/11/15 – ofício n.º 08927 de 2009/11/09. Teve, também, a aprovação da “Segurança Social”. O programa constava de 121 apartamentos para 211 utentes (residentes) e 100 postos de trabalho.
2. Com o projecto de arquitectura aprovado e na fase de preparação do processo de licenciamento para obra, os Serviços da CMS solicitaram esclarecimentos e acertos técnicos em alguns projectos de execução das especialidades, sem que tal pusesse em causa o empreendimento entretanto aprovado.
3. O pedido de esclarecimentos e acertos por parte da CMS e as respostas com os respectivos elementos técnicos da parte da SENIORAGE decorreram entre Setembro de 2013 e Setembro de 2014. No entanto, os pedidos de informação sobre o estado do processo efectuados pela SENIORAGE, de 20/03/2014 e de 07/11/2014, não tiveram resposta da CMS durante 3 anos, até ser recebida uma notificação a 15/05/2017.
4. A resposta foi finalmente recepcionada pela SENIORAGE, em Maio de 2017, datada de 21/04/2017, com a exigência da entrega de novos elementos, sendo que um desses documentos pedidos, o projecto de Segurança Contra Incêndios, já se encontrava aprovado no processo. Nessa

notificação a requerente era informada, de que um “Protocolo de Florestação” anteriormente exigido já não era necessário. A elaboração de “Plano de Florestação” tinha ficado pendente da apresentação pelos serviços da CMS de uma minuta para aquele “Protocolo”, a qual nunca chegou a ser entregue.

O “Protocolo de Florestação” era uma “exigência do regulamento do PDM” (o que é uma normativa atípica e indeterminada) e vinha, por isso, a ser exigido, sem que nos mandassem a minuta, que alias tinha que ser aprovada pela Assembleia Municipal. De repente, deixou de ser precisa, porque com no projeto de arranjos exteriores do projeto, entretanto aprovado, tinha sido fornecido o “Plano Florestal” que era suficiente, tendo a CMS prescindido do “Protocolo”. Mas, surpreendentemente, passaram a exigir uma garantia bancária no ato do levantamento da licença, pelo valor do “Plano Florestal” como se estivéssemos num processo de loteamento, quando na realidade se trata de um simples projeto de construção de um edifício numa parcela sem haver lugar a operação urbanística de loteamento.

Os elementos pedidos pela CMS à SENIORAGE, por ofício de 17/09/2023, com o nº 5514, já tinham sido todos entregues excepto um “Plano de Florestação” cuja elaboração estava pendente da apresentação pelos serviços da CMS de uma minuta para um “Protocolo de Florestação”.

Acresce o carácter atípico da exigência, pois neste contexto o normal é haver um projecto de arquitectura paisagista para o ajardinamento dos espaços exteriores de um equipamento que tem semelhanças com a utilização hoteleira. Se tem sentido um jardim ou pequeno espaço nos espaços livres associados ao complexo “residencial sénior”, é deslocado e, pelo menos, confuso trazer aqui o conceito de florestação. Estes entendimentos sobre a designação a dar ao tratamento dos espaços exteriores não é questão relevante, nem motivo para por em causa o empreendimento. Um “Plano Florestal” está aqui fora de contexto e de escala, mas pode ser uma forma de expressão para designar um arboreto, ou jardim naturalista.

5. Entretanto, já antes da notificação recebida pela SENIORAGE, a empresa, para evitar mais atrasos, elaborou e enviou à CMS, uma proposta de minuta para esse “Protocolo de Florestação”.

6. Nestas circunstâncias e para evitar mais atrasos, foi elaborada pela SENIORAGE e enviada à CMS, uma proposta de minuta para esse protocolo de florestação.

7. A reacção da CMS à paralisação do processo durante mais de 3 anos veio com notificação datada de 21/04/2017, a CMS solicita então um «projecto de segurança contra incêndios» e dá o prazo de 15 dias para a sua entrega, ignorando o facto de tal projecto já constar do processo. Informa ainda a CMS que, afinal, já não é necessário o protocolo de florestação e, consequentemente, nem um “Plano Florestal”. Comunica que era suficiente o projecto de arranjos exteriores existente.

8. Dois dias após a recepção da notificação datada de 2017/04/21, é solicitada à CMS a confirmação de que o «projecto de segurança contra incêndios» já constava do processo e insiste-se na necessidade urgente de esclarecer o que haja a esclarecer para se dar início à obra. A CÂMARA MUNICIPAL de SINTRA NÃO DEU RESPOSTA.

9. Passados três meses, através do ofício n.º 004357, datado de 2017/08/23 a CMS notificou a SENIORAGE para uma audiência de interessados, informando da sua intenção de arquivar o processo, alegando o atraso na entrega de projectos de especialidades, dando 10 dias para a SENIORAGE se pronunciar o que esta fez dentro do prazo refutando a “intenção” por flagrante falha de legalidade e desrespeito pelos direitos subjacentes a todo um processo onde estão envolvidos muitos milhões de euros. Espanta tal intenção tendo sido sempre atendidos os requisitos adicionais de carácter técnico solicitados pelos Serviços da CMS. A última entrega de elementos técnicos adicionais teve lugar em 2017/07/25.

10. Perante a fila do tempo dos acontecimentos e procedimentos administrativos, somos levados a crer que os órgãos de decisão da CMS terão sido enganados com informação falsa sobre datas de Audiência de Interessados e outras datas.

11. É motivo de espanto e de causa, o facto de investimentos que envolvem dezenas de milhões de euros, empreendimentos que estão na base do desenvolvimento social e económico do País, e num sector onde há graves carências como é dos serviços de apoio a pessoas idosas que tendo capacidade financeira não encontram resposta no mercado, serem tratados com displicência e vícios administrativos e de forma negativa. Em vez de se dar incentivo à realização do empreendimento, são criados obstáculos e imposições desproporcionadas como de datas com 15 dias, num processo que, por inépcia administrativa da CMS, se arrasta há anos e anos.

12. A estratégia de desenvolvimento urbanístico do sistema metropolitano onde este terreno se insere deve, por princípio e por regra, atender aos seguintes factores:

- a) Ao valor de mercado e ao valor potencial do activo territorial em causa, assim como ao perfil do seu proprietário e as ideias e capacidades que tem para assegurar o normal uso, utilização e exploração deste património. O valor estimado estará no intervalo de 2,3 e 2,6 milhões de euros, pelo método comparativo, considerando os direitos de construção e de utilização decorrentes do projecto de arquitectura aprovado;
- b) Ao interesse social do empreendimento e ao facto não despreciando, de já ter merecido a aprovação da CMS e da Segurança Social;
- c) À carência deste tipo de equipamentos;
- d) Ao disposto na Lei que, no âmbito da revisão do PDM, diz ser finalidade destes instrumentos, contribuir para harmonizar as relações socio territoriais, dar sentido útil ao património fundiário, resolvendo problemas para que não haja lugar a prédios em estado derrelicto, expectante a necessitar de enquadramento estabilizador no contexto local e metropolitano. Esta operação, como estipula a lei, deve de ser elaborada com recurso à concertação.

O Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08/01, determina que:

«As políticas públicas e as actuações administrativas em matéria de solos, de ordenamento do território e de urbanismo estão subordinadas aos seguintes princípios gerais:

- a) Solidariedade ... assegurando ... qualidade de vida e um equilibrado desenvolvimento socioeconómico;*
- c) Economia e eficiência, assegurando a utilização racional e eficiente dos recursos naturais e culturais, bem como a sustentabilidade ambiental e financeira das opções adoptadas pelos programas e planos territoriais;*
- d) Coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial com as políticas de desenvolvimento económico e social, assegurando uma adequada ponderação dos interesses públicos e privados em presença;*
- e) ...aproximar o nível decisório ao cidadão;*
- h) Concertação e contratualização entre interesses públicos e privados, ...*
- i) Segurança jurídica e protecção da confiança, ... e o respeito pelos direitos preexistentes e juridicamente consolidados.»*

e) A situação de contencioso a que se chegou resulta do não seguimento destas disposições legais. A opção pela imposição da caducidade do projecto de arquitectura e arquivamento do processo, sem mostrar, com racionalidade e respeito pelos direitos de propriedade. A reclassificação do solo feita na revisão do PDM, mostra não ter noção da destruição de valor que está a fazer, a visão da classificação proposta é ingénua, desligada da realidade e não tem consciência de que está a expor o terreno em causa a um mercado fundiário favorável a procuras oportunistas. Assim se desacredita e torna ingovernável o sistema de planeamento do território, por mal concebido de raíz.

Este terreno está posto num limbo de incertezas que o põe fora do mercado normal para ficar exposto a procuras com poder financeiro para jogar no tempo e esperar pela fatal reclassificação do solo em conformidade com os direitos sentenciados. Os antecedentes que foram objecto de julgamento com sentença em 1.^a instância favorável à SENIORAGE, reconhecendo neste prédio o direito de nele ser edificado o que consta do Projecto de Arquitectura aprovado. Cumpre aos Serviços de Urbanismo da CMS trabalhar na melhor solução enquadrada neste contexto, em vez de prolongar a conflitualidade, a indeterminação e o estado de abandono do terreno.

Normal teria sido a equipa de urbanistas responsáveis pela revisão do PDM atender ao compromisso inerente ao processo em causa, que estava a decorrer, equacionar os valores económicos e financeiros, assim como os interesses – o público e o do particular – envolvidos e actuar no sentido de contribuir para o bom enquadramento deste processo na revisão do PDM.

Apresentam-se **3 cenários**:

Cenário A – O empreendimento tem o seguimento normal mantendo-se em conformidade com o PDM, podendo receber sugestões para melhorar a sua eficiência urbanística, o valor arquitectónico e paisagístico e, consequentemente, a sua utilidade social, rentabilidade financeira e valor

económico. Este contributo seria bem concertado para merecer o acolhimento de todas as partes.

Cenário B - A Câmara Municipal opta por alterar o uso do solo e a utilização do prédio em causa e, no caso do proprietário não estar interessado nesse novo uso e utilização do seu património, respeitando o direito à expropriação, a Câmara Municipal deve informar e concertar, com lisura e transparência, no sentido de trazer o prédio à sua posse e proceder à instalação e administração do novo uso e utilização, pagando a justa indemnização correspondente ao valor que o prédio tinha antes de haver lugar às alterações.

VER Lei n.º 56/2008, de 04/09), Artigo 23.º. Justa indemnização

«1 - A justa indemnização não visa compensar o benefício alcançado pela entidade expropriante, mas ressarcir o prejuízo que para o expropriado advém da expropriação, correspondente ao valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efectivo ou possível numa utilização económica normal, à data da publicação da declaração de utilidade pública, tendo em consideração as circunstâncias e condições de facto existentes naquela data.»

Cenário C - A Câmara Municipal altera o uso do solo e a utilização do prédio sem atender à destruição de valor que daí advém. Ignora ou despreza o prejuízo causado ao proprietário, sabendo do elevado investimento em estudos e projectos que a própria Câmara Municipal de Sintra aprovou. Note-se que o projecto de arquitectura aprovado em 2009/11/15 contempla a construção de edificado com 11.442,94m² (7.190,00m² para a unidade de saúde e residência sénior; 2.692,94m² para estacionamento e 1.560,00m² para sótão).

A alteração do PDM em 2020 que, por fim, veio impor restrições definitivas à implantação do projecto preconizado, é feita perante a evidencia de que o município não vai expropriar e instalar o uso e utilização determinado no PDM, tampouco o proprietário o fará. O PDM cria uma situação aberrante que se traduz em votar o terreno ao abandono sem sentido útil. A irracionalidade é alarmante.

Aconteceu que a reclassificação do solo no novo PDM afectou este prédio

com efeitos tipificados como expropriação indirecta o que viola Princípios do Direito referentes ao tratamento justo e de respeito pela propriedade privada.

Em qualquer destes cenários deverá, adicionalmente, haver lugar à justa indemnização por perdas danos e lucros cessantes, ponderando os gastos e os rendimentos potenciais perdidos ao longo de cerca de 10 anos, considerando que em 2014 estavam reunidas as condições para poder ter sido passada a licença de construção e que o empreendimento teria entrado em exploração em 2016.

No processo de revisão dos instrumentos de planeamento a informação sobre a realidade, sobre as relações de facto que a população tem com o território, as interdependências que dão suporte à vida da comunidade, a economia do território enfim, são factores de primeira linha que sendo tidos em conta na revisão deste PDM, teria evitado este contencioso, como aliás lhe competia.

O urbanismo pauta-se pela arte e técnica de trazer harmonia às relações socio territoriais, traduzida na adaptação do território para as utilizações propícias à criação de riqueza e de bem-estar.

O terreno em questão tem uma superfície com dimensão considerável para poder acolher a implantação de um Lar de 3.^a Idade. Actualmente não tem nenhuma utilização, o relevo ligeiramente movimentado não se presta para a agricultura, ao contrário do que acontece na maioria das parcelas da unidade territorial. Está num concelho que pertence ao agregado do sistema metropolitano, a cerca de 40 minutos do centro de Lisboa e a 4 km das praias da costa atlântica. Estão assim reunidas condições que fundamentam e corroboram a classificação atribuída no PDM de 1999 que deu enquadramento para a aprovação do projecto de arquitectura.

É compreensível que a CMS seja exigente na qualificação arquitectónica e paisagística dos espaços livres e na imagem resultante da composição urbanística do empreendimento, mas fica por compreender a designação de «plano florestal» aplicado a uma superfície que está fora da escala das explorações florestais e que objectivamente se pode constituir como um pequeno parque de vilegiatura associado à residencial de pessoas idosas onde prevalece a concepção de espaços paisagisticamente tratados para o gosto de estar em sossego, do convívio, do prazer de contemplar e de

passar na paisagem, na linha das quintas de vilegiatura de Sintra. Seria este o rumo acertado.

A falha de não se ter considerado este processo como parte dos processos pendentes à data da revisão do PDM de 2020 é um erro motivo de perplexidade e que justifica requerer a sua correcção.

Invocar a Lei a aplicar, neste processo de reclassificação do solo, é um exercício tautológico, pois sabemos que não é a lei que está em causa, mas a utilização arbitrária do poder administrativo para fazer interpretações e decidir classificações com base em leituras viciadas por convicções ideológicas. Acresce a agravante de parte das leis entrarem neste jogo já subvertidas na sua génese.

Na prática instalada, os conteúdos dos PDM e as suas alterações, não resultam de disposições legais, mas do puro arbítrio da equipa técnica que efectua a sua revisão. A legislação urbanística está capturada e formatada para sustentar perversos poderes administrativos, peca por irracionalidades habilmente instaladas e legitima o desordenamento do território resultante da incompetência protegida dentro da burocracia administrativa. Em boa verdade, será que alguém nos competentes órgãos decisórios e no acto da aprovação do PDM de 2020, na Câmara Municipal e na Assembleia Municipal, tinha condições objectivas para ter conhecimento e consciência do que estava a ser votado e das consequências?

Como ilustra este caso, chegamos ao ponto em que não se quer saber do interesse social do empreendimento, da necessidade de lares como este para acolher os idosos, do significado económico e financeiro do investimento, da criação de valor patrimonial e de emprego, nada disto vem à discussão para se resvalar do urbanismo para o contencioso jurídico administrativo, atolado num discurso falacioso e pseudo-ecologista.

A forma como a Câmara Municipal, a CCDR e outros órgãos com responsabilidades no ordenamento do território tratam e argumentam este caso é marginal aos conceitos e princípios do urbanismo.

É importante sublinhar que este empreendimento, pelo seu programa e escala, tem predicados que podem seguir o padrão da “Sintra romântica” – Quintas onde o edifício central é enquadrado por ajardinamentos ou parques paisagisticamente expressivos.

A decisão unilateral de caducidade, nestes casos em que há um acordo formalizado e materializado no projecto de arquitectura e na expressa viabilidade do empreendimento, é um acto de destruição de valor e causador de prejuízos que são contrários à finalidade dos instrumentos de planeamento.

A classificação do solo feita na revisão do PDM tem por base o Decreto-Regulamentar n.º 15/2015 que peca por flagrantes irracionalidades. Não tem sustentação lógica, o grau de correspondência taxonómica atropela-se logo no 1.º nível ao distinguir o solo urbano e o solo rústico, agregando no rústico o agrícola e o “florestal. O art. 25.º, referente às “categorias de uso urbano” é confrangedor. A alínea a) Espaços Centrais e a alínea b) Espaços habitacionais. Quando os habitacionais são também centrais em que ficamos? Todo o articulado deste D.R. n.º 15/2015 mostra ignorância despudorada sobre a lógica subjacente à classificação e reclassificação do solo e não tem consciência de que está em causa. O decreto é uma grotesca fraude jurídica.

Para constataremos o nível do pensamento que informa o PDM vamos ler e questionar com elementar sentido crítico o Regulamento do PDM art. 3.º “Estratégia e objectivos” - onde se afirma que constituem eixos estratégicos para o território de Sintra:

«Artigo 3.º, Ponto 3»:

a) Preservação e valorização do Património e da Identidade; (Na aplicação deste objectivo ao caso em apreço, constata-se que não há nada de identitário a merecer preservação, mas há a oportunidade de valorizar o património com a construção de um empreendimento que, se bem conduzido, pode ser um elemento semelhante aos mais apreciados em Sintra. Compete ao PDM e demais instrumentos de planeamento contribuir para que estas oportunidades sejam bem-sucedidas.)

b) Valorização dos recursos existentes e dos ecossistemas; (Assim dito, os recursos existentes não correspondem a nenhum ecossistema e estes, por sua vez, por serem ecossistemas, são por princípio para valorizar. Como existem ecossistemas prejudiciais, perigosos como sejam as lixeiras, as fossas, focos infecto-contagiosos, para o PDM são a valorizar. Esta falta de senso e de lógica mostra o que são os PDM.)

«Artigo 3.º, Ponto 4»:

a) Preservação da paisagem, natural e construída, e do património natural; (Deduz-se que a paisagem natural nunca pode ser património natural.)

«Artigo 3.º, Ponto 5»:

a) Preservação dos habitats com valor biogeográfico; (Este conceito bizarro, não quer dizer nada, mas serve para dar suporte às interpretações arbitrárias elaboradas nos pareceres administrativos.)

c) Identificação do valor dos serviços prestados pelos ecossistemas; (Quais ecossistemas? O termo ecossistema é utilizado, repetidamente fora do seu contexto como conceito da Ecologia, o que resvala para falta de seriedade intelectual.)

d) Criação e valorização das actividades associadas à orla costeira e aos espaços naturais de maior valor; (O plano em vez de trazer ideias, abre um domínio escuro onde alguém vai posteriormente decidir sobre o maior ou menor valor de uma “atividade associada à orla costeira e aos espaços naturais”. A partir de um conceito vago que utiliza o termo “natural” com o sentido que tem na linguagem comum, que não corresponde ao significado lógico em que a natureza se apresenta como indiscernível), entra-se num domínio de motivações e de convicções a jeito do entender subjectivo, ou de interesses impróprios, assim fomentados no seio da administração pública.)

e) Valorização e optimização dos solos com maior potencial agrícola e florestal; (Assim dito questiona-se se os outros solos são para desvalorizar e desoptimizar. Este fraseado, copiado à exaustão, é pura retórica diletante que infelizmente abunda nos PDM.)

f) Desenvolvimento do turismo sustentável; (Fica para saber quem, e com que critérios, decide sobre o que se considera turismo insustentável e assim o PDM cultiva as suas indeterminações.)

Que ideia alimenta o PDM ao classificar parte do prédio como “*Espaço Natural 3*”, sabendo (ou será que não sabia!) que estava a decorrer um processo, desde 2012, com projectos de arquitectura e de especialidades aprovados para uma residencial de idosos, à espera de licença?

Deve por regra de direito haver da parte da CMS, explicação, assunção de responsabilidade, diálogo, para encontrar forma de regularizar uma situação em que há sentença lavrada a reconhecer a aprovação do projecto de arquitectura.

Afigura-se que esta classificação é o resultado de uma simples observação visual da fotografia aérea onde há algum contraste entre a imagem do prédio em causa e o mosaico de campos agrícolas que estão na envolvente. Este contraste explica-se devido ao relevo neste local ser ligeiramente movimentado e, por isso, só numa reduzida parte se configuram campos de cultivo. Na parte restante existe uma vegetação rasteira e alguns tufos arbóreos sem expressão. Esta dissonância com a envolvente de campos agrícolas levou a que, precipitadamente e sem ponderar os compromissos, se tenha classificado este terreno no PDM como "*Espaços Naturais 3*" (com a excepção de uma parte que se mantém afecta à RAN), considerando haver aqui "*valores naturais*" sujeitos a regimes de salvaguarda que admite o "*uso florestal e atividade silvo pastoril*".

O PDM, para ser coerente com o que diz, devia fazer a "Identificação do valor dos serviços prestados pelos ecossistemas" e, neste caso, o "ecossistema"¹ constituído pela residencial para idosos com o seu parque de vilegiatura cujo valor é aqui muito superior ao de uma parcela sem escala nem contexto para ser afecta ao uso florestal ou silvo pastoril. **Note-se que a utilização agrícola dos "Espaços Naturais" não é admitida excepto se já estiver aí instalada.**

Nenhum dos "*Habitat*" foi identificado neste local para ser incluído na Rede Natura 2000. O ICNF não considerou de interesse a protecção do que poderia ser considerado como composição florística espontânea neste local e que corresponderia ao "*Habitat 5303*" com a seguinte descrição:

«*Matagais altos e baixos meso-xerófilos, mediterrâneos*»

As espécies vegetais referidas (ordem *Pistacia lentiscus*; Medronhais; Carrascais; Espargueirais; Piornais; ...) e que não foram consideradas pelo

¹ A palavra "ecossistema" passou a ser um chavão, entrou na linguagem comum como sendo coisa de valor e virtude inquestionável, um ente sagrado, uma arma de arremesso, um objecto de culto, um *diktat* incutido na mente das massas, mais uma irracionalidade explorada e difundida pela propaganda associada ao medo de um mundo poluído e desordenado.

ICNF como factor condicionante em sede de PDM, podem ter oportunidade de entrar na composição florística dos jardins ou do pequeno parque da Residencial para Idosos tendo assim assegurada a efectiva protecção e valorização deste “*habitat*”. Recomenda-se este discernimento estratégico ao PDM.

O PDM ao enveredar pela conflitualidade lança o terreno numa expectativa que se traduz no desinteresse e abandono do que existe no terreno, ficando apenas obrigado a “limpar o mato” por imposição da CMS como medida de prevenção contra incêndios e lá se vai o “Habitat”. A contradição destas políticas e o grau de antinomias nestes regulamentos é crítico.

Também por o PDM defender a “*Criação e valorização das actividades associadas à orla costeira e aos espaços naturais de maior valor*” e, pressupondo que estes “*espaços naturais*” têm para os técnicos autores do PDM maior valor, o que levou à sua classificação como “Espaços Naturais 3”. Então, seguindo o disposto no regulamento, deve ser aí favorecida a “*criação e valorização de uma atividade que está associada à orla costeira*”, atendendo a que o equipamento social em questão está a 4 Km das praias, o que é gerador de sinergias positivas ao proporcionar aos utentes da Residencial a possibilidade de fruir o prazer das praias, da restauração e demais actividades que animam esta frente atlântica.

A classificação, de facto, foi elaborada por técnicos, com base em visões estereotipadas e preconceituosas, onde os “ecossistemas”, em geral e abstracto, têm o estatuto de coisa protegida. Dá-se a entender que “os ecossistemas” são coisa boa, em oposição ao mal do “urbano”, do “edificado”, embora nem isso seja claro, tal é a confusão do discurso.

O PDM alvitra proibições e permissões sobre a utilização do solo sem análises nem sínteses fundamentadas. Despreza, com sobranceira, os direitos de propriedade sem ter noção de que a normal utilização do solo tem de estar em consonância com os interesses do respectivo proprietário, caso contrário o terreno em causa fica em estado de abandono. Se o município entende não aceitar essa conciliação de interesses então deve respeitar o direito à expropriação com justa indemnização e isso deve estar já clarificado no PDM, com dotação orçamental para cumprir a expropriação e ser a Câmara Municipal a assegurar a pretendida utilização. Só assim se poderia

tomar como séria a concretização de uma estratégia de desenvolvimento local com base num modelo possível de organização do território municipal.

A classificação adoptada, segue o disposto no Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, no n.º 1 do Artigo 17.º:

«Categorias de solo rústico

- a) Espaços agrícolas;*
- b) Espaços florestais;*
- c) Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos;*
- d) Espaços de actividades industriais directamente ligadas às utilizações referidas nas alíneas anteriores;*
- e) Espaços naturais e paisagísticos;*
- f) Outras categorias de solo rústico:*
 - i) Espaços culturais;*
 - ii) Espaços de ocupação turística;*
 - iii) Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações;*
 - iv) Aglomerados rurais;*
 - v) Áreas de edificação dispersa.»*

A classificação do solo, na medida em que se trata de uma lógica inerente a “espaços” deve recorrer aos conceitos da **Topologia** onde categoria corresponde a um agregado de classes. Portanto o Decreto-Regulamentar não tem correspondência com o conceito topológico de “categoria”, não por o refutar, mas porque simplesmente o ignora e utiliza a palavra com a liberdade do discurso comum, o que dá mau resultado num discurso onde o rigor do significado das palavras é indispensável.

A separação entre solo de uso urbano, solo de uso agrícola e solo de uso florestal deve de ser resolvida ao nível das classes, independentemente de em paralelo se poder fazer uma agregação do solo de uso agrícola e de solo de uso florestal (silvestre) em “solo rústico” para demarcar e cartografar, em contraponto, o “solo urbano” com o “solo rústico”.

É um erro, com graves consequências na percepção e nos critérios conceptuais de ordenamento do território, colocar no mesmo nível taxonómico do uso agrícola e uso florestal as alíneas **c)** e **d)** porque estas correspondem a elementos do sistema urbano localizados fora dos perímetros urbanos constituindo intrusões pontuais a serem monitorizadas,

como casos singulares, sem adquirirem o estatuto de uso do solo, ficando-se pelo de utilização excepcional de um espaço localizado em solo de uso agrícola ou de uso florestal. Esta ordem deve-se ao critério de escala inerente à arrumação dos usos do solo, onde prevalece o sentido de considerar 3 usos do solo (Florestal; Agrícola e Urbano) e quando uma unidade territorial não tem correspondência evidente com nenhuma destas classes de uso, estamos perante uma singularidade que pode ser positiva, ou problemática como acontece nas zonas de “edificação dispersa” com carências de base infra-estrutural e de serviços. Não faz sentido a alínea **v) “Áreas de edificação dispersa”** que de facto são zonas urbanas problemáticas. A designação constante na alínea **f) “Outras categorias de solo rústico”** é indeterminada e não tem sentido num documento onde todo o território pede uma classificação esclarecida e esclarecedora. O mesmo, e com mais razão, se aplica aos **“iv) Aglomerados rurais”** que em boa-verdade são lugares e aldeias que se constituem dentro do seu perímetro urbano e, portanto, está-se perante “solo de uso urbano” ao qual se pode associar o seu termo, mas não como solo de uso urbano.

A desatenção na estruturação lógica do diploma é evidente quando, por exemplo, a *edificação dispersa* acontece em “Áreas” e a “*ocupação turística*” acontece em “Espaços”.

Aparece a seguir no **iii) “Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações”**. Interpretada à letra, esta frase distingue e contrapõe estruturas a ocupações ao estabelecer a alternância do “ou”.

A alínea **d) “Espaços de actividades industriais directamente ligadas às utilizações referidas nas alíneas anteriores”** refere-se a “*actividades industriais*” que na hierarquia taxonómica se afirmam como utilizações e comete o erro de as colocar no mesmo nível de diferenciação do uso agrícola e do uso florestal, o que não tem lógica.

Este Decreto-Regulamentar é uma das causas de desorientação e de graves irracionalidades na elaboração dos PDM, inquinando todo o sistema de planos territoriais.²

² Consultar: “A Classificação dos Usos do Solo”

Artigo escrito por Sidónio Pardal, em 2012, em co-autoria com o Lynn Miller e Carlos Lobo, propõe um novo modelo de classificação dos usos do solo, baseado na lógica taxonómica.

Lê-se no regulamento do PDM que «*Devem ser qualificadas como espaços naturais as áreas com maior valor natural e as zonas sujeitas a regimes de salvaguarda mais exigentes, como tal identificadas nos programas das áreas protegidas ou no programa sectorial da Rede Natura 2000, bem como as áreas de reconhecido interesse natural e paisagístico, desde que em qualquer dos casos o seu uso dominante não seja agrícola, florestal ou de exploração de recursos geológicos ... devem também ser qualificadas como espaços naturais ... áreas naturais descobertas ou com vegetação esparsa, incluindo praias, arribas, dunas ou afloramentos rochosos*». A designação de “*espaços naturais*” é uma fantasia atrabiliária e destituída de sentido que se presta à arbitrariedade. O regime da “Rede Natura 2000” cuidou de demarcar as parcelas de território com valores geológicos, faunísticos e florísticos merecedores de salvaguarda, com critérios de base científica que, no caso de Portugal, foram aplicados com um excesso de zelo condicionando mais de 15% do território, o que contrasta com a média europeia que é de 4%.

É deslocado e abusivo utilizar o PDM para improvisar novas restrições com uma classificação indeterminada designada de “*Espaços Naturais*”, sem propósito que não seja o de criar confusão e conflitos, quando o urbanismo se deve pautar por procurar conciliar os interesses legítimos em presença. Note-se que neste PDM o “*valor natural*” pode ser maior ou menor ficando ao arbítrio da equipa do PDM, num rasgo de epifania, descobrir neste prédio derrelicto um “*elevado valor natural*”. Estamos perante a captura factual da economia do território por técnicos e funcionários administrativos. É um sério problema cuja solução implica a reformulação do sistema de planeamento do território (da Lei de Solos; do RJIGT; do Código das Expropriações; dos famigerados regimes da RAN e da REN) e pede competência urbanística.

Atenda-se ao facto relevante deste terreno, que está fora da Rede Natura 2000 e de qualquer regime especial de protecção, ser posto no PDM como de “*grande valor natural*” merecedor de sujeição a medidas mais restritivos do que o regime da REDE Natura 2000, com argumentos falsos posto num discurso urbanístico viciado.

A bom ver, é desejável que à totalidade do território se atribua reconhecido interesse paisagístico, e podemos conceder, indo pelo significado comum e vago do termo, que por todo o lado se deseja que prosperem os “*Espaços de grande valor natural*” (o paraíso na Terra). O valor natural da cidade é tão

desejável como o valor natural do campo, mas nesta linha de pensamento questiona-se o que são valores não naturais ou antinaturais ou contra-natura. Estamos a entrar num domínio ideológico, perante uma espécie de moral puritana naturalista dos PDM, na senda da velha dicotomia entre as virtudes do campo e os pecados da cidade. Todo o discurso do PDM é faccioso e ingénuo sob o ponto de vista urbanístico, que é aquele que aqui interessa.

O PDM, de forma sistemática, não quer entender que no contexto do sistema metropolitano, o bem-estar das populações depende muito mais de “valores artificiais”, “*não naturais*” (na linguagem do PDM) que são aqui mais necessários e valiosos do que os “*naturais*”. Um dos princípios fundamentais para a condução do ordenamento do território, advém da filosofia, ao levar a compreender que a natureza é indiscernível, que tudo é natural e não tem sentido lógico o ser ou estar “*fora da natureza*”. Alguns filósofos distinguem a natureza exterior, ou bruta, da natureza interior ou social, mas ambas são naturais. Vem a propósito lembrar a resposta de Goethe quando foi convidado para aderir ao movimento da *Naturphilosophie*, cuja finalidade era proteger e promover o belo na paisagem, salvaguardar o que há de bom e confortável no mundo e a recusa foi peremptória «*não, porque é grotesco pertencer a um movimento que quer o que toda a gente de bom senso quer*». A mistificação da “natureza” é uma falácia que dá jeito para formar seitas de “protecção da natureza” e de partidos temáticos aplicados às causas ambientais. Há temas, como o da saúde, onde estes movimentos não singram, dado que ninguém é a favor da doença, mas no domínio das questões do ordenamento do território a complexidade da equação esconde a evidencia de que ninguém, no seu perfeito juízo, é a favor da poluição, da delapidação de recursos e do desordenamento do território³. Mas, ao contrário do que acontece com a saúde, na gestão do território os conflitos de interesses são complexos e nas questões ditas ambientais os movimentos e partidos temáticos conseguem ter intervenção política o que constitui uma anomalia social, um problema, e estas derivas criativas dos PDM na classificação do solo são resultado dessa patologia.

³ Esta argumentação tem sido utilizada em diversos textos da minha autoria, mas, cometendo a falta de me plagiar, infelizmente continua a ser necessário insistir e repetir-me para combater o obscurantismo que grassa nestes meios do planeamento do território capturados por movimentos ambientalistas sem escrúpulos.

A fraude dos PDM é particularmente explícita no facto de nunca identificarem os problemas que ficam por resolver, as carências que não podem ser satisfeitas por falta de meios, por incapacidade de dar resposta ou por necessidade de mais tempo para chegar às soluções. Os PDM apresentam-se como espelho de um território resolvido, um mundo perfeito e, também por isso, são um logro.

O terreno, no estado em que se apresenta, não tem nada que o distinga como valor cénico, e tem no empreendimento projectado a oportunidade de ser significativamente valorizado se houver empenho na concepção paisagística como espaço de vilegiatura, o que se compagina com a vertente da utilização que lhe quer ser dada como equipamento geriátrico.

Como nunca foi objecto de um projecto de arquitectura paisagística é absurdo insinuar que tem «*reconhecido interesse paisagístico*», quando muito tem um agradável enquadramento cénico que não é posto em causa com a realização do empreendimento.

Quanto ao «*interesse natural*» é um lugar comum, uma expressão vaga sem significado e que não deve constar de regulamentos onde se quer conteúdo substantivo e rigoroso no significado.

Como o terreno está situado dentro do perímetro do sistema metropolitano, o uso dominante é o uso urbano enquanto categoria, qualquer que seja o uso efectivo enquanto classe. O autor do Regulamento e do D.R. n.º 15/2015 mostra desconhecer a relação de dominância na lógica que assiste à classificação do solo, onde a categoria é um agregado de classes de uso do solo e essa categoria toma a designação da classe de uso dominante.

A tergiversação exposta no processo de revisão do PDM mostra que não há racionalidade em todo este acto classificativo do solo, o imprevisto, a sujeição acrítica à irracionalidade do D.R. n.º 15/2015, instala o caos no sistema de planeamento em geral, com violações sistemáticas dos direitos de propriedade, dando o dito por não dito e desorientando a economia do território, com graves consequências traduzidas em perda de confiança nas instituições e prejuízos financeiros.

As alterações dos pareceres e das informações oficiais, mostram o grau de arbitrariedade reinante e a insensibilidade e desconsideração pelo investimento de centenas de milhares de euros em projectos e tramitações

administrativas com base no assentimento oficiado dado pelo Município. É assustador o modo como o município se outorga o poder de destruir valor de forma gratuita e violentíssima, mesmo desumana, no prejuízo que causa aos cidadãos que confiaram na relação institucional.

É de esperar que os serviços de urbanismo acompanhem os processos de planeamento e de projecto com o empenho de esclarecer em tempo útil e ajudar a que os empreendimentos sejam orientados com confiança e bem-sucedidos. No caso vertente, a aprovação do projecto de arquitectura é uma etapa administrativa que tem de dar respaldo aos compromissos financeiros que lhe estão associados. Há, obviamente, margem para ajustamentos, melhoramentos, até desenvolvimentos que tragam valor acrescentado seja na vertente funcional, seja na estética, seja na redução do risco financeiro, mas é demencial já com o licenciamento praticamente assegurado, em sede de revisão o PDM trair os compromissos assumidos e fazer uma reclassificação do solo absurda e espúria.

Para se avançar para a execução da obra estava claro e assegurado o que fazer em conformidade com os pareceres das entidades externas, não havendo aí motivo para o PDM impedir o empreendimento.

Quanto à “Florestação”, com mais propriedade poderia a CMS em concertação com o requerente, optar por um projecto de arquitectura paisagista e criar um jardim para ser fruído pelos idosos residentes, integrando no jardim todas as espécies de plantas do “habitat”5303, não obstante o manifestado desinteresse expresso pelo ICNF.

O Plano de Gestão de Resíduos é uma peça importante, mas tão simples e tecnicamente já formatada e resolvida que se elabora em 2 ou 3 dias, nunca servindo de motivo para alterar a reclassificação do solo. O mesmo vale para os projectos de especialidades cujas exigências por parte da CMS não foram postas em causa e têm resposta técnica num contexto em que já está garantida a viabilidade do empreendimento naquele local.

Como podemos observar na parcela em causa, demarcada na fotografia aérea a traço vermelho, o terreno não está modelado para configurar campos armados e compartimentados para a prática agrícola. O relevo movimentado não está resolvido para a utilização agrícola. O PDM apercebe-se disso pela fotointerpretação, mas falha ao ignorar que o território é mais do que aquilo

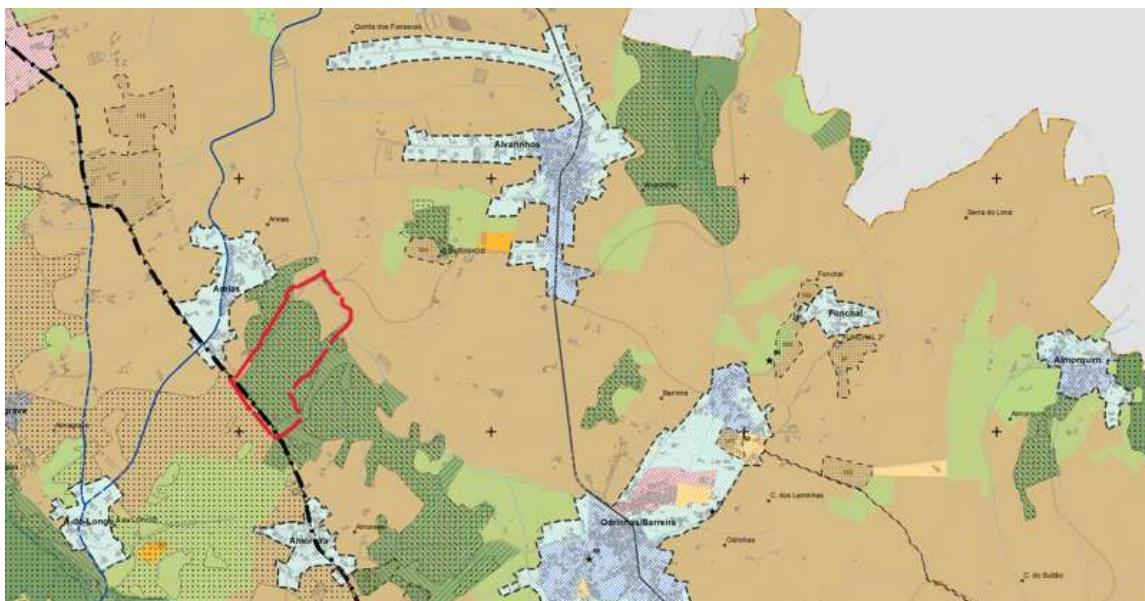
que está à vista, incorporando o conjunto de factos e de direitos associados à identidade de quem detém a sua posse, ao estatuto jurídico do prédio em sede registral e ao seu enquadramento no âmbito dos procedimentos administrativos de planeamento e ordenamento do território em vigor e em curso.



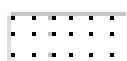
Imagem aérea extraída do *Google Earth*

O conhecimento e atenção ao historial do prédio, aos processos em curso, às intenções e pretensões que sobre ele pendem, são factores determinantes para concertar e deliberar sobre a sua classificação no contexto do PDM. Esse historial informa que há um investimento em estudos e projectos que mereceram a aprovação do município e onde o prédio entra como capital de investimento com valor superior a 2 milhões de euros.



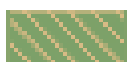


Património geológico - Habitats



Habitats

Qualificação do solo rústico - Categorias



Espaços naturais 3



Espaços agrícolas – **A designação “exploração agrícola” não consta no regulamento o que é significativo.**

Espaços Naturais

1. Nos espaços naturais não é admitida a edificação, sem prejuízo das disposições gerais do presente Regulamento e do disposto na secção II do CAPÍTULO III do Título IV e da integração de preexistências prevista no Artigo 45.º.

2. Exceptuam-se do número anterior:

a) As intervenções que tenham como objecto a valorização das Quintas envolventes à Vila de Sintra, inseridas no correspondente núcleo histórico, nos termos da alínea i) do n.º 3 do Artigo 61.º;

b) As intervenções previstas no âmbito de centros de interpretação da paisagem e natureza, ou outros de carácter lúdico-educacional similar, conforme previsto na alínea g) do n.º 3 do Artigo 61.º, sendo que a edificabilidade é aquela que resultar da exacta satisfação do interesse público da intervenção a executar, devendo utilizar sistemas de construção ligeira e desde que:

i) Ocorram por iniciativa pública;

ii) Ocorram fora da área do PNSC e do Sítio de Interesse Comunitário PTCON0008 Sintra- Cascais;

iii) Resultem de uma estratégia pública de valorização patrimonial e cultural;

iv) Integrem uma rede de percursos, ou de vistas, devidamente validado pela CMS.

c) Espaços naturais 3 - áreas de valor natural e sujeitas a regimes de salvaguarda que admitem o uso florestal e a atividade silvo pastoril.

Regime de uso e ocupação do solo

1. As áreas afectas à categoria de espaços naturais constituem espaços com restrições à edificabilidade e impermeabilização do solo.

2. Nos espaços naturais ... são interditos quaisquer usos ou actividades que comprometam os valores naturais em presença.

O PDM prima em actuar pela negativa, cultiva o tremendismo abstracto. Mandam as boas regras que os planos concebam soluções, configurem socio territorialidades estáveis com uso e utilizações compaginadas com o estatuto da propriedade e dos direitos de quem a detém. Acontece que o PDM se limita a interditar «*quaisquer usos ou actividades que comprometam*» os, sabe se lá quais ou o que sejam, «valores naturais em presença».

Mas, «*exceptua-se do disposto no número anterior as seguintes acções, operações e utilizações, ...*»:« ... *protecção da biodiversidade ... diversidade dos habitats, das espécies da flora, fauna e das paisagens, ... espécies de elevado valor ambiental adaptadas ... recuperação de sistemas e habitats naturais, ... conservação das espécies vegetais autóctones e adaptadas, ... A remoção de espécies invasoras, não autóctones, ou de crescimento rápido ... Manutenção de sebes, com espécies autóctones e adaptadas ... e de muros de pedra seca na compartimentação da paisagem; ...*» – **E VÁ LÁ** – «*As intervenções que tenham como objecto a valorização das Quintas envolventes à Vila de Sintra, inseridas no correspondente núcleo histórico, devidamente identificado...*»

O PDM não tem uma ideia construtiva, um rasgo de imaginação sã e criativa. Mesmo em relação às “Quintas envolventes à Vila de Sintra” a atitude é de tolerância, nunca a de as tomar como modelo, como padrão no sentido de o propagar, de o desenvolver, actualizar e aplicar ao espaço florestal da serra de Sintra que está num estado insustentável de abandono expectante.

Continuemos a leitura do regulamento do PDM:

«4. Na subcategoria de espaços naturais 2 admite-se, ... a criação e ampliação de bosques e reconversão gradual de áreas florestais produtivas em áreas de floresta de protecção adoptando espécies autóctones e adaptadas às condições edafoclimáticas.»

A floresta de produção está na mira do proibicionismo numa zona de pequena propriedade rústica, e já nem as mal famigeradas espécies autóctones escapam ao crivo, pois só se admitem aquelas que estão adaptadas às condições edafoclimáticas, pressupondo assim haver por ali “autóctones” não adaptadas⁴.

«5. Na subcategoria de espaços naturais 3 admite-se, para além do disposto nos números anteriores, as seguintes acções e utilizações, bem como aquelas que visem a manutenção destas:

d) A manutenção da atividade agrícola, onde ela já ocorra à data de aprovação do Plano, privilegiando-se o uso misto - agrícola, silvo pastoril e florestal.»

PASME-SE! A actividade agrícola só é admitida «onde ela já ocorra». O PDM de Sintra não admite que nesta parcela de terreno derrelicto, quase abandonado, o mato seja removido para instalar hortas, pomares ou campos de sementeira. ONDE JÁ VAMOS!!!

Lê-se no Regulamento do PDM esta tautologia pobre e inepta: «Os espaços naturais correspondem às áreas de maior valor natural, às zonas sujeitas a regimes de salvaguarda mais exigentes, e às áreas de reconhecido interesse natural ou paisagístico, constituindo sistemas indispensáveis à conservação da natureza, biodiversidade e paisagem.» Podemos concluir que, para o PDM, os espaços de menor valor natural não são espaços naturais na lógica desta disposição regulamentar e fica então o desafio de decidir este “maior e menor valor natural”, com critérios seguramente muito naturais que mechem naturalmente com valores de milhões de euros segundo o “reconhecido interesse natural” do mercado fundiário, onde o PDM, na hipótese menos gravosa, não sabe o que está a fazer.

«2. Os espaços naturais identificam os recursos e valores naturais e os sistemas indispensáveis à utilização sustentável do território, estabelecendo medidas e limiares à sua utilização, e garantindo a renovação e a valorização do património natural, cultural e paisagístico existente.»

Ficamos sem saber qual é a “utilização sustentável do território” e com curiosidade de compreender os “sistemas indispensáveis”. Certo fica, que as “medidas e limiares à sua utilização” previamente aprovada pela CMS impedem essa utilização infringindo a lei como provado sentenciado em

⁴ O conceito de espécie autóctone foi criado por 2 botânicos alemães num congresso que ocorreu em Berlin no ano de 1933, aplicando à botânica a máxima nazi de “Exauten Rauss” - exóticos fora.

tribunal. Os estilos doutrinários, manipuladores e falaciosos destes textos revelam que o PDM foi elaborado numa deriva ideológica de oportunismo “ambientalista”, explorando o medo e a desorientação política perante os gravíssimos problemas de um território desordenado. Este discurso recorre às mesmas pregnâncias que a bruxaria e as crenças exploravam perante situações de doenças pandémicas nos tempos em que a ciência médica não tinha capacidade de resposta. Perante o problema das poluições, dos incêndios florestais, do desordenamento territorial, sem dispor de serviços com literacia urbanística, os municípios ficam expostos a desmandos, abusos e fraudes intelectuais que agravam mais as patologias do sistema de planeamento do território.

«3. Os espaços naturais incluídos na área do PNSC compreendem espaços que contêm valores excepcionais de moderada sensibilidade ecológica e valores naturais e paisagísticos com significado e importância relevantes do ponto de vista da conservação da natureza e estão sujeitos a disposições especiais constantes do Artigo 62.º e do Artigo 63.º.»

Impera neste discurso uma linguagem superlativa espraçada em adjectivos e advérbios deslocados num texto regulamentar que deve ser assertivo, especificando e demonstrando os “valores excepcionais” em vez de os invocar em vão. A “sensibilidade ecológica”, conceito absolutamente indeterminado, é “moderada” pressupondo um critério de calibração que se desconhece e cujo propósito não se entende. Note-se que, literalmente, a frase considera a existência distinta “valores excepcionais” de “moderada sensibilidade ecológica” e de “valores naturais e paisagísticos com significado e importância relevantes do ponto de vista da conservação da natureza” que não são “excepcionais” nem terão “moderada sensibilidade ecológica”. O despudor deste discurso, o desrespeito pela Ecologia (ciência complexa), suscitam a sensação que se tem quando somos confrontados com intrujices.

A classificação do solo, assim como todo o discurso do regulamento são desconcertantes, um fraseado repetitivo e destituído de sentido, uma ladainha que desliga a autarquia da realidade socio territorial e transforma o PDM num instrumento demencial que leva à perda de controlo sobre o ordenamento do território concelhio.

Logo, no Artigo 3.º “Estratégia e Objectivos”, ressalta o despudor de lugares comuns, frases feitas que não significam coisa nenhuma, postas num diploma regulamentar que deve primar por ser construtivo, assertivo na apresentação de soluções que tragam harmonia às relações entre a sociedade e o território, sem espaço para arbitrariedades administrativas, com respostas concretas e casuísticas atendendo à singularidade e circunstância dos sítios.

O PDM fica-se pela promessa introdutória e generalista da: *“Obtenção de um território ordenado, harmonioso e diversificado ... que promova o desenvolvimento económico sustentável numa perspectiva integrada ...a) Preservação e valorização do Património e da Identidade; b) Valorização dos recursos existentes e dos ecossistemas.”*

Quanto aos “recursos existentes”, porque não de outros recursos ainda inexistentes?

Para o PDM, tudo o que seja “ecossistema” é, por princípio sagrado, acolhido com carinho e tido como merecedor de venerada valorização!!! O PDM revela não saber nada de ecologia ao ignorar que, por exemplo, uma lixeira ou fossa, são ecossistemas com elevada biodiversidade.

O propósito de valorizar “os ecossistemas” de forma geral e abstracta dá conta do primarismo e despautério do discurso. Haja juízo e respeito pelo urbanismo e um módico de decência intelectual.

Ao destruir milhões de milhões de euros, este PDM tem o desplante de querer convencer-nos que pretende dar *“Apoio a uma economia dinâmica, inovadora e competitiva.”*

“Afirmação de Sintra como centralidade cultural e ambiental de excepção na região;”

O QUE É CENTRALIDADE AMBIENTAL???!!!

“Reabilitação, valorização e promoção dos núcleos históricos e do património histórico e etnográfico;”

Haja consciência das disfunções urbanísticas que tornam o centro histórico um pesadelo e o PDM não procura soluções, nem explora ideias para as encontrar.

“b) Valorização dos sistemas ambientais,” - (SISTEMAS AMBIENTAIS ???!!!)

“c) Identificação do valor dos serviços prestados pelos ecossistemas;”

Voltam os ecossistemas, quais virtudes teológicas!

“d) Criação e valorização das actividades associadas à orla costeira e aos espaços naturais de maior valor;”

A indeterminação é total e remete para a arbitrariedade. Ideia concreta nenhuma!

“e) Valorização e optimização dos solos com maior potencial agrícola e florestal;”

O PDM não identifica nenhuma exploração agrícola, ignora liminarmente o sector agrícola a não ser para o castigar com o inefável e perverso disparate da RAN e da REN e interditar novas explorações agrícolas nos ditos “Espaços Naturais”.

“f) Desenvolvimento do turismo sustentável;”

Não se apresenta uma só ideia que seja, para resolver a insustentável situação do turismo em Sintra. Apresenta-se ele próprio, o PDM, como um factor de agravamento do problema com proibições atiradas a esmo.

“Contenção, consolidação e diversificação de usos dos aglomerados urbanos.”

CONTENÇÃO DOS USOS? Será que quer dizer dos perímetros urbanos? A diversificação dos usos dentro do uso urbano - dentro do perímetro dos aglomerados urbanos - é absurdo. Então dentro dos aglomerados urbanos onde o uso é urbano quer-se uma diversificação de usos? Quer-se introduzir no uso urbano usos não urbanos, o uso agrícola e o uso florestal? QUE TRAPALHADA!!!

O PDM tergiversa sobre tudo o que veio à mente dos seus autores e que está no discurso mediático da moda: - a sustentabilidade, o ambiente, a biodiversidade, as alterações climáticas, a valorização dos ecossistemas, a potenciação, a aposta na investigação e desenvolvimento, a optimização dos recursos, o apoio e promoção em áreas estratégicas, uma profissão de fé em linha com o discurso estereotipado e tagarelado à exaustão.

Quanto a respostas a problemas concretos de municípios, de pessoas concretas de prédios em situações problemáticas, de carências do sistema territorial, o PDM abstrai-se da realidade. Vai ao ponto de ser acintoso na criação de restrições absurdas, com argumentos falsos, de que resulta destruição de valor, insustentabilidade económica e financeira, abandono expectante em parcelas do território onde o PDM é distópico e foi incapaz de

dialogar e de concertar com os proprietários, na base de clarividente e justa aposta no desenvolvimento.

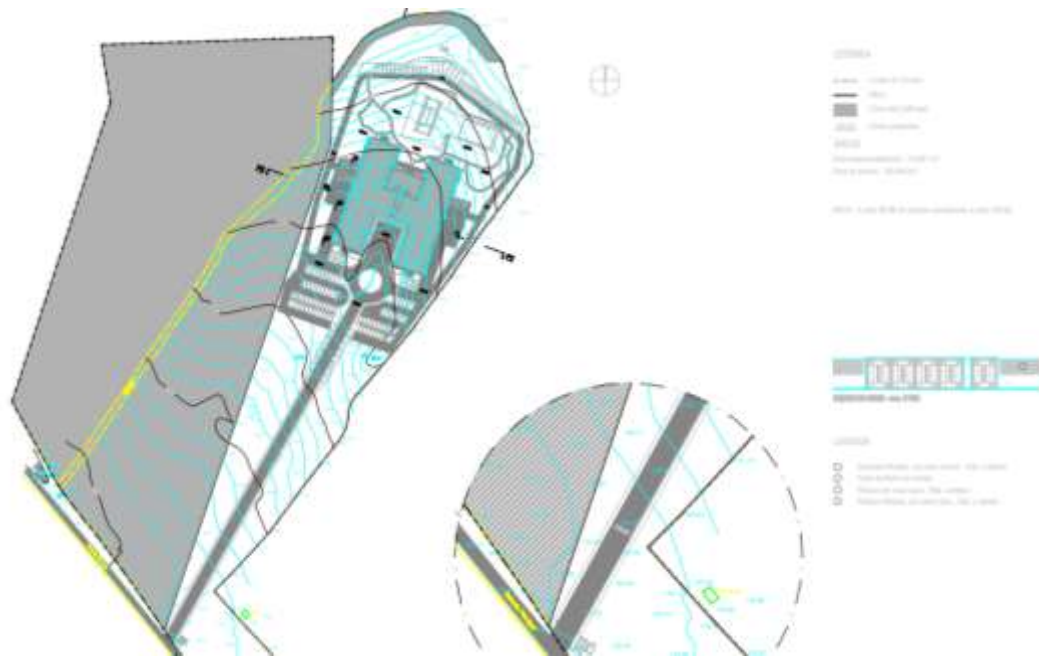
O PDM desbarata recursos ao “proibir” a exploração dos recursos presentes na territorialidade concelhia. A sua estratégia é urbanisticamente desconcertante, um improviso apoiado em procedimentos burocráticos néscios onde o parque de estacionamento automóvel da Portela, acintosamente posto na Reserva Ecológica Nacional, por majestática vontade da CCDR LVT e perante a passividade da CMS, como *«estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que pela sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e susceptibilidade perante riscos naturais, são objecto de protecção especial»* e, assim, a construção deste parque de estacionamento sobre um aterro veio *«Contribuir para a conectividade e a coerência ecológica da Rede Fundamental de Conservação da Natureza»*. A CCDR LVT foi assanhada na salvaguarda deste ecossistema automobilístico, e teve o desplante de refutar as reservas dos próprios Serviços de Urbanismo da Câmara Municipal de Sintra.

Se duvida houvesse sobre o nível intelectual, a seriedade e a competência técnica com que estes PDM são fabricados, este exemplo do parque de estacionamento da Portela protegido pela REN (naturalíssimo embuste à escala nacional) é de uma inexcusável transparência demonstradora do que se passa e como se passa, no planeamento do território em Portugal.

A este caso, onde a irracionalidade é por-demais evidente, somam-se muitos outros que são tecidos na classificação do solo no âmbito do PDM.

Voltando ao caso deste parecer, sobre o empreendimento da SENIORAGE, vejamos a planta de implantação do empreendimento como foi aprovado em projecto de execução.

Assim que é viabilizada a edificação do complexo geriátrico e definido o seu programa, o objectivo óbvio é observar e explorar as melhores condições de implantação à luz de critérios de composição arquitectónica e paisagística.



Condicionar a implantação do edifício à proibição decorrente da RAN (Reserva Agrícola Nacional) demarcou nesta parcela um polígono esquinudo e destituído de sentido, observando a sua configuração no polígono do prédio e o condicionamento deslocado e absurdo que impôs à implantação do edifício. A passividade acrítica com que se toleram estas dissonâncias urbanísticas, são motivo de alarme.

Se o PDM pretende, como devia trabalhar o ordenamento agrário, então deveria desenvolver acções de emparcelamento para configurar explorações agrícolas com escala (Superfície Agrícola Útil – SAU – acima dos 20 hectares). Acontece que o PDM ignora liminarmente a estrutura agrária e a situação das explorações agrícolas existentes no local e há uma equipa do Ministério da Agricultura que debita uma carta elaborada com base nos famigerados solos A; B e Ch, resultantes de um critério pedológico que deu origem nos anos 60 a uma carta temática (Carta de capacidade de uso do Solo) com critérios simplistas e aplicados a culturas de sequeiro praticadas nos EUA, que não se compaginam com as diversas regiões climáticas de Portugal Continental e com a particularidade de visarem apenas facultar uma informação genérica sobre algumas características do solo. A RAN é uma instrumentalização oportunista da Lei, feita por um grupo organizado, para colocar a economia do território sob a sua dependência, uma operação de chantagem em larga escala para instalar um poder de cariz corporativo dentro do aparelho administrativo do Estado.

Os autores do PDM deviam saber e certamente sabiam, que aquela parcela cadastral estava comprometida com o programa e projecto do edifício geriátrico. Olhando para a planta de implantação salta à evidência o absurdo de se estar a submeter a implantação do edificado às restrições da RAN, que dentro da parcela demarca um triângulo saído ao calhas, que nada tem a ver com a agricultura e trai a lógica do planeamento na sua missão de procurar racionalidade, funcionalidade e expressão estética para o conjunto do edificado e da sua envolvente. O PDM demite-se de estudar soluções para os problemas específicos e casuísticos e descamba para o traço grosso as marcações às cegas, tornando-se uma aberração estética e funcional, um acto falhado revelador de total ausência de senso urbanístico, arquitectónico, paisagístico e agronómico. Os responsáveis pela revisão do PDM, em vez de atenderem aos compromissos, aos justos interesses, ao investimento já feito e aos direitos que assistem ao proprietário e que a CMS tem de respeitar, optam por descartar a realidade e actuam como se estivessem num terreno em branco, onde pudessem fazer o que lhes vem à ideia, sem haver ninguém a quem dar satisfações.

Poderão argumentar que ouve as audições públicas, os processos de participação e mais que seja. O proprietário em causa contestou dentro dos prazos para fazer valer os seus direitos e não foi atendido. Mas, neste parecer, dita a razão que o que está em causa transcende essas formalidades que os tribunais estão a resolver e de onde a CMS não está a sair bem. O que está em causa é a fraude inquinar o processo de elaboração dos planos, o embuste dos seus conteúdos, os erros e confusões sistémicas das suas prescrições sem senso urbanístico, sem noção do que é ordenar o território.

O resultado é um documento distópico que vai dar cobertura administrativa e legitimar durante décadas o desordenamento do território. Isto perante a impotência dos órgãos políticos que, ludibriados, instrumentalizados e tolhidos pela teia procedimental instalada à revelia do urbanismo, sem cuidarem de se precaver questionando o significado e o sentido do que lhes é apresentado, são vítimas das suas próprias políticas defraudadas.

Vejamos o regulamento do PDM no Artigo 54.º “Equipamentos de utilização colectiva em solo rústico”:

«1. Pela sua importância na supressão de carências ao nível dos serviços públicos, o uso para equipamentos de utilização colectiva, de natureza pública, é

excepcionalmente admitido em solo rústico, nas categorias e subcategorias de espaço florestal e de espaço agrícola, identificadas na planta de ordenamento, desde que:

a) Os equipamentos sejam promovidos por entidades públicas;

...

2. Pela sua importância na supressão de carências ao nível dos serviços públicos, satisfação de necessidades colectivas e excepcional necessidade de isolamento, o uso para equipamentos colectivos, de natureza privada, é excepcionalmente admitido em solo rústico, na categoria de espaço agrícola, identificada na planta de ordenamento, desde que:

a) Correspondam a equipamentos colectivos na área social e saúde, especificamente estruturas residenciais para pessoas idosas ou com deficiência, estruturas de acolhimento na área das dependências e unidades de cuidados continuados;»

No caso particular destes “**equipamentos de utilização colectiva**” para residências geriátricas é importante compreender que o sector privado e o sector público dão resposta a procuras distintas e ambos sem capacidade de atender às necessidades de uma população idosa cada vez mais numerosa. A discriminação negativa do sector privado expressa no ponto 1. a) é emendada no ponto 2. a) que admite a construção de “estruturas residenciais para pessoas idosas” em solo rústico.

O empreendimento em apreço corre o risco de perder a oportunidade de ser realizado pois, ao fim de tantos anos, os empresários são forçados a procurar alternativas onde possam investir, é também natural que desanimem e desistam, ou que vendam a quem tenha tempo pois as pessoas e as instituições envelhecem. Entretanto fica o contencioso de onde as Câmaras Municipais, as CCDR e outras instituições públicas correm o risco de saírem fortemente penalizadas, como se pode observar na jurisprudência feita em sentenças nos últimos anos e que revelam os efeitos do Código do Procedimento Administrativo, entre outras fontes de Direito.

A título de conclusão, recomendo que a CMS proceda à análise crítica do PDM em vigor e decida sobre a melhor forma de corrigir os erros, de concertar o mal que está a fazer e de sanar os prejuízos que está a causar.

Sobre o projecto da SENIORAGE, volvidos mais de 10 anos após a sua concepção e aprovação, seria racional e bom para o país, que a CMS e a entidade investidora e promotora concertassem a forma de actualizar o projecto cujo programa pede compaginação com as evoluções tecnológicas e com novos modelos de gestão deste tipo de equipamentos. Assim cheguem

a um acordo superando o que correu mal, para, de forma justa, se repor a normalidade do processo e recuperar a confiança. Concertar a actualização do projecto com garantias e dirimir, de forma justa, o contencioso, onde a SENIORADE tem matéria de causa, é o caminho acertado.

O concelho de Sintra e o país ganham com levar a cabo a realização deste equipamento, tão necessário para uma população idosa, que mesmo tendo meios financeiros não encontra onde possa ter acolhimento condigno para poder viver os últimos anos de vida com conforto.

Lisboa, 27 de Janeiro de 2026

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Sidónio Pardal', is positioned to the right of the date. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.