

## RECLAMAÇÃO – QUINTA DA ROÇADA

### Discussão pública do PDM Sintra

Ao abrigo do artigo 88º e 98º do DL 80/2015 de 14 de Maio, apresenta-se a seguinte reclamação à proposta de revisão do PDM de Sintra.

1. A propriedade denominada Casa da Roçada, localizada na Portela de Sintra, sendo marginada pela Av. General Mário Firmino Miguel, pela estrada Boialvo, pelo agrupamento de Escolas D. Fernando II, servida pela rua Veiga da Cunha e envolvida no tecido urbano por equipamentos como a estação da protela e o tribunal, apresenta-se como um espaço livre crítico da estrutura urbano da vila de Sintra.
2. O plano de Gröer, elaborado em 1949 idealizava esta zona como um espaço de vilegiatura reproduzindo, para norte, o modelo de quintas com, pelo menos, 8.000,00 m<sup>2</sup>, integrando moradias e os seus jardins.



*Figura 1- Plano de Gröer*

3. O PDM em vigor, e que se encontra agora em revisão, classifica o corredor da quinta que margina a Av. Firmino Miguel como espaço urbanizável de uso habitacional. Ao ser contruída a referida Avenida este espaço ficou, já, parcialmente infraestruturado com uma acessibilidade directa a partir da via publica e está a ser utilizado actualmente pela Câmara Municipal como parque de estacionamento tendo a Câmara, para esse efeito, estabelecido um contracto de arrendamento por um prazo de 15 anos, podendo ser terminado por vontade

do proprietário ao final de 10 anos. Portanto, este espaço já está urbanizado sendo incompreensível a classificação que o PDM lhe confere.



Figura 2- PDM em vigor



Figura 3 – Projecto da Câmara Municipal para a implantação de um parque de estacionamento público com acesso directo de viaturas e peões a partir da Av. General Mário Firmino Miguel. Mais de 50% deste estacionamento está já em funcionamento.



*Figura 4 – Esta imagem mostra que a Quinta da Roçada constitui um hiato dentro de um tecido urbano que a envolve e onde se vê também a terraplanagem para a construção, em curso, do parque de estacionamento;*



*Figura 5 – Frente da quinta que se encontra infraestruturada e servida pela Avenida General Mário Firmino Miguel que lhe dá acesso directo.*



*Figura 6 - Plataforma criada para o parque de estacionamento e que a proposta de revisão do PDM afecta à REN e classifica como Espaço Florestal e Espaço Natural I.*

Como se constata, comparando a fotografia do estacionamento (figs. 5 e 6) com o excerto da Planta da REN (fig.7) é evidente o erro material, mas além disso não podemos deixar de questionar o regime da REN que, literalmente, protege áreas de instabilidade de vertentes e áreas com risco de erosão, vendo, nessa instabilidade e nesses riscos, valores a salvaguardar e ecossistemas fundamentais sem nunca identificar qualquer animal ou vegetal, qualquer ser vivo. A REN impede assim qualquer acção que estabilize as vertentes ou que elimine riscos de erosão. Queremos continuar a submeter os PDM a estas irracionalidades?

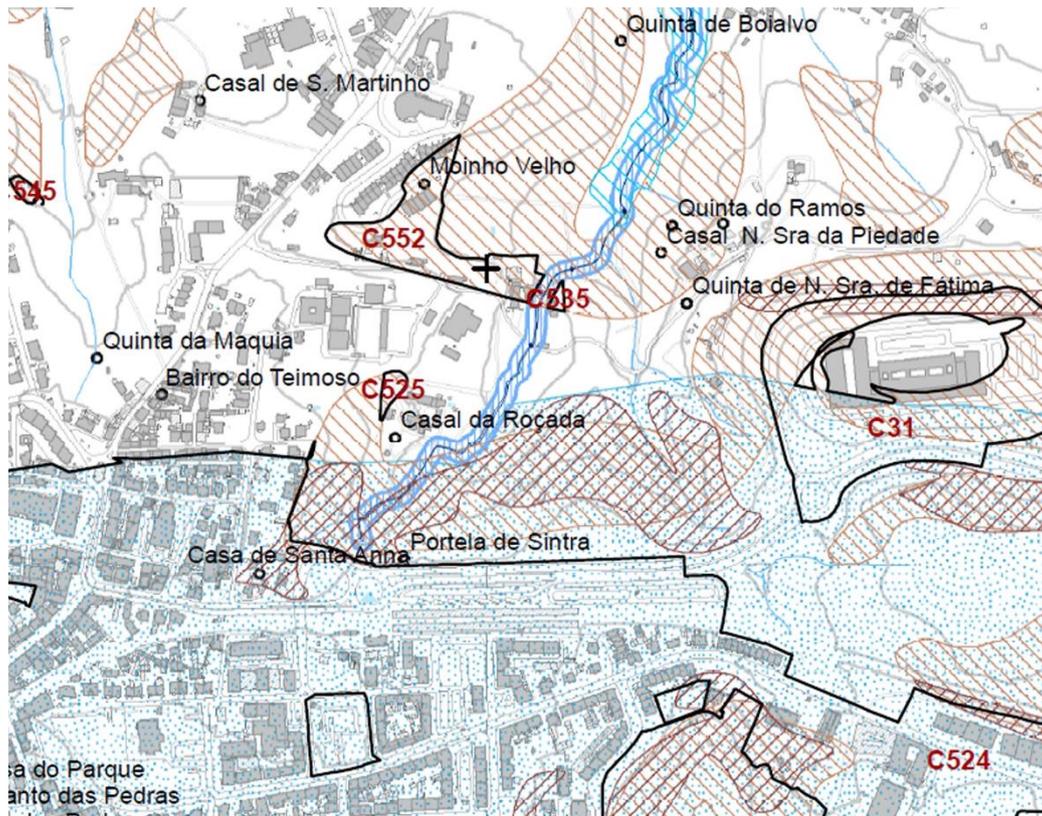


Figura 7- Planta da REN Proposta para discussão

Áreas de prevenção de riscos naturais

Áreas de instabilidade de vertentes

Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo

Áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre

Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos

- De acordo com a legislação em vigor L 31/2014 é solo urbano o que está “total ou parcialmente urbanizado”. Todo o espaço projectado e ocupado pela CMS como parque de estacionamento está já, de facto, parcialmente urbanizado e ocupado por uma utilização urbana sendo um erro primário e grave a sua integração na REN.

5. A mancha de espaço urbanizável, marcada em PDM, na margem da Avenida Genera Mário Firmino Miguel, com uma superfície de, aproximadamente, 5 ha e que está, em grande parte, servida por infraestruturas, urbanizada, deve continuar a ser classificada em PDM como solo urbano o qual é incompatível com o regime da REN. Ao considerar este espaço como “área estratégica de protecção e recarga de aquíferos” o PDM vai contra as “orientações estratégicas” da REN que definem “Para efeitos de delimitação a nível municipal consideram-se os leitos normais dos cursos de água que drenam bacias hidrográficas com um valor mínimo de 3,5 km<sup>2</sup>”. A bacia de alimentação das linhas de água em causa não chega a 1 km<sup>2</sup>.

Quanto à área de instabilidade de vertentes e de risco de erosão hídrica do solo, convenhamos, que as únicas vertentes com alguma instabilidade existentes no local são os taludes resultantes dos aterros para a construção do parque de estacionamento e que se resolvem com desenho urbano e armação do terreno em socalcos na melhor tradição paisagística de Sintra.

6. O PDM enquanto instrumento de informação e racionalização do sistema socioterritorial deve atender ao valor do solo e ao seu enquadramento no mercado fundiário. Acontece que esta frente sul da Quinta da Roçada foi objecto de duas expropriações, uma pela REFER onde os valores de indemnização foram da ordem dos 500,00 €/ m<sup>2</sup> e outra pela CMS com valores da ordem dos 70,00€/m<sup>2</sup>. O PDM é omissivo sobre o sentido económico do território e não considera as mais valias e menos valias decorrentes dos seus conteúdos. Esta omissão sobre os valores do solo e dinâmicas do mercado fundiário é perversa e desacredita estes instrumentos de planeamento.
7. Como explicar a classificação como REN de uma parcela que, em grande parte, foi objecto de grandes terraplanagens para criar a plataforma que está ocupada com um parque de estacionamento que é fundamental para a função intermodal com a estação da Portela.
8. A Quinta da Roçada está topologicamente localizada dentro do perímetro urbano da Vila de Sintra e, espera-se do PDM, ideias de urbanismo e de arquitectura que contribuam para o desenvolvimento e estabilização do sistema urbano neste sítio. No futuro a componente do estacionamento deve ser resolvida no subsolo, podendo ser distribuída em duas ou três caves, e à superfície devem ser construídos edifícios de habitação, comércio e serviços respondendo às necessidades e potencialidades deste lugar de elevada centralidade na rede da área metropolitana de Lisboa.

9. O PDM deve assegurar “uma adequada ponderação dos interesses públicos e privados em presença”; ... “a concertação e contratualização entre interesses públicos e privados” ... “a protecção da confiança”. Dentro deste espírito os proprietários da Quinta da Roçada estão disponíveis para dialogar e cooperar com a CMS no sentido encontrar os programas de desenvolvimento e aproveitamento deste espaço com soluções urbanísticas e arquitectónicas de qualidade.
10. A reclassificação constitui um incumprimento das disposições legais causando inconformidades, conflitos e prejuízos muito elevados. O Artigo 4º da Lei 31/2014 determina que “a imposição de restrições ao direito da propriedade privada e aos demais direitos relativos ao solo está sujeita ao pagamento da justa indemnização”.
11. Não faz sentido que numa zona central, onde é necessário aproveitar a acessibilidade criada pela estação da Portela, se classifiquem as parcelas de solo mais disponíveis como “Espaços Florestais 1” e “Espaços Naturais 1”

**“Espaços naturais 1”** - áreas de maior valor natural e às zonas sujeitas a regimes de salvaguarda mais exigentes;

**“Espaços florestais 1”** - correspondendo às áreas com maior potencial para o desenvolvimento florestal, na vertente de conservação, protecção e produção, e que mais contribuem para a conservação da natureza e da biodiversidade;”

Todo o espaço desta quinta, à excepção da casa solar, e da sua envolvente próxima ajardinada, todo o espaço da quinta pede uma profunda renovação urbanística, arquitectónica e paisagística que o PDM devia promover em vez de obstaculizar entrando frontalmente em contradição e conflito com as obras de modelação e de construção promovidas pela própria CMS em concertação com o proprietário. Quanto ao uso florestal ele não tem aqui qualquer sentido ou viabilidade funcional ou económica. Note-se que uma exploração florestal só é viável em perímetros com milhares de hectares e que o valor de rendimento do solo florestal dificilmente vai além dos 10 cêntimos por m<sup>2</sup>. O espaço da quinta requer uma concepção paisagística que desenhe, construa e plante os seus jardins e arboretos o que nada tem a ver com um desenvolvimento florestal.

Obviamente que o proprietário não está interessado em utilizar o local para exploração florestal nem existem aqui espaços naturais a merecer regimes especiais de salvaguarda. Se a Câmara Municipal tem esse propósito então está disponível para expropriar o terreno para esses fins? A equipa do PDM tem noção dos valores de indemnização que a CMS teria de pagar? Como explicar que terrenos que valem entre 70,00 e 500,00€ por m<sup>2</sup>, em parte já

infraestruturados e ocupados com utilizações urbanas sejam classificados desta forma? Está aqui em causa o respeito pelos princípios da legalidade; da prossecução do interesse público; da proporcionalidade; da justiça e da imparcialidade; da boa fé; e da colaboração da administração com os particulares;

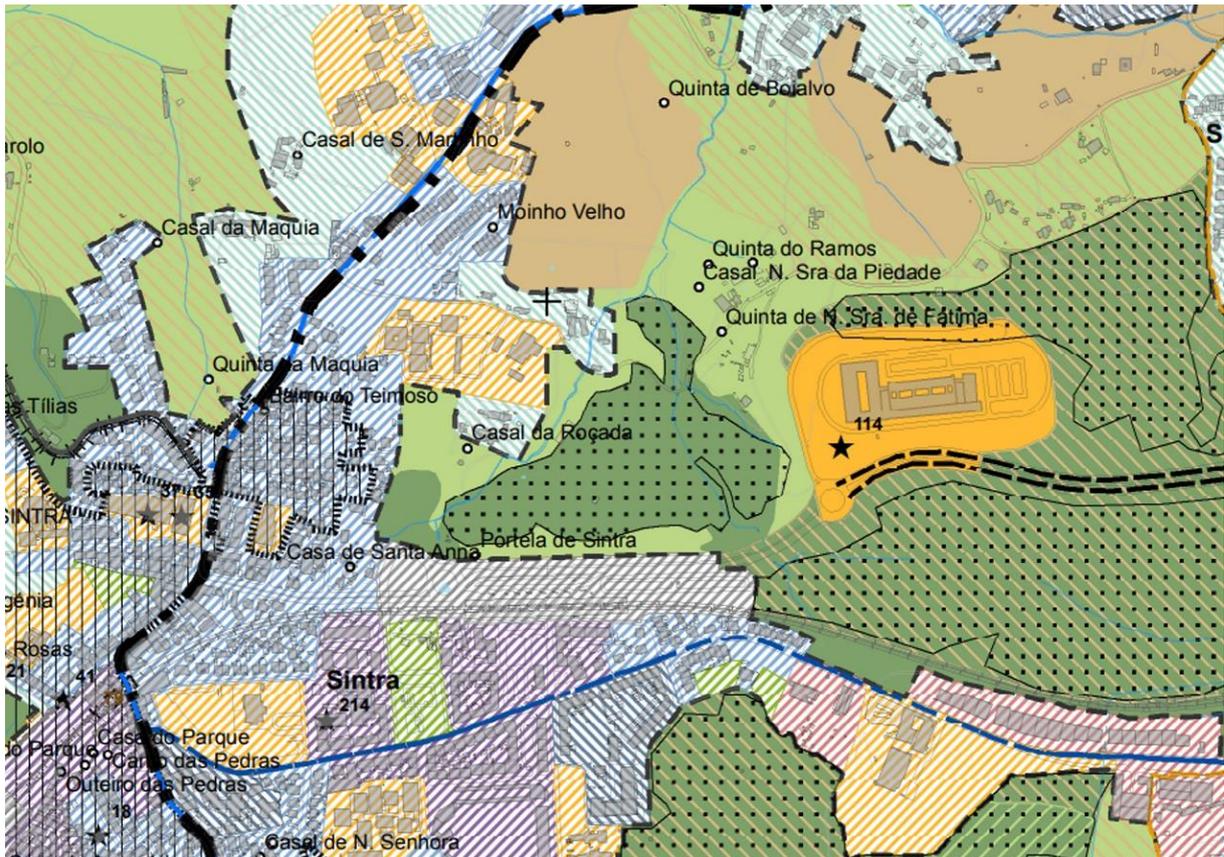


Figura 8- Planta de Ordenamento proposta para discussão do PDM

**Habitats**

habitats

**Classificação e qualificação do solo**

**Qualificação do solo urbano**

Espaços urbanos de baixa densidade

Espaços de uso especial - Equipamentos

**Qualificação do solo rústico**

Espaços naturais 1

Espaços florestais 1

Propomos que os conteúdos desta planta de ordenamento em discussão sejam alterados e tenham em consideração o zonamento apresentado na figura 8 desta reclamação.

Conforme o extracto da carta de Ordenamento do PDM em vigor, parte da Quinta está classificada como Espaço Urbanizável para a qual o P.D.M. estabelece os seguintes parâmetros:

- Índice Máximo de Ocupação: 0.50
- Número médio de pisos: 4
- Altura Máxima da Construção: 18 m

A superfície classificada como Espaço de Protecção e Enquadramento é destinada no plano de Gröer para quintas com uma superfície mínima de 8.000,00 m<sup>2</sup>, seria oportuno, actualmente, estudar uma composição urbanística e paisagística na linha dos padrões de Setiais, onde o terreno é armado em socalcos procurando uma configuração urbana que estabilize esta zona norte da vila.

Na Lei 31/2014, ponderação de interesses públicos e privados, o ponto 1 do seu artigo 39 estabelece que “os programas e planos territoriais identificam, graduam e harmonizam os vários interesses públicos e privados com tradução no ordenamento do território”. Vincular à exploração florestal e à “salvaguarda exigente” de recursos naturais inexistentes um terreno de 8ha que, pela sua localização e utilização tem valores que se situam numa banda que pode ir dos 10 aos 50 milhões de euros. Uma das funções dos instrumentos de planeamento é dar informações claras ao mercado que permitam avaliar com segurança e segurança o valor do solo.

Convenhamos que o mercado jamais acredita ou aceita a classificação proposta de áreas florestais e naturais I, a qual não deixa de ser um ónus obscuro que problematiza e indetermina a avaliação do terreno pelo mercado.

O proprietário, em princípio, não será ingénuo ao ponto de avaliar o terreno pelo valor de rendimento da floresta ou da “protecção da natureza” e portanto, se o vender seria a alguém disposto a investir a médio e longo prazo na reclassificação do solo face à realidade territorial da zona, numa atitude de expectância. Não é saudável alimentar estas situações e mal vai o planeamento do território ao fazê-lo.

O procedimento correcto é reconhecer que, de facto, este prédio é, todo ele, solo urbano. Na parcela já infraestruturada e considerada como urbanizável no actual PDM, é necessário proceder a ajustamentos no sentido de estabelecer a continuidade com a malha do tecido urbano envolvente. Quanto à sua utilização actual como parque de estacionamento é normal que, no futuro, ocorram evoluções

de renovação urbana que acolham outras utilizações que respondam às necessidades e potencialidades do sítio. No espaço remanescente da quinta faz todo o sentido manter a ideia de Étienne De Roer de replicar os padrões de um urbanismo de vilegiatura. Revendo os critérios de parcelamento e os parâmetros de construção que no referido plano são de, no mínimo 8.000m<sup>2</sup> por parcela podendo, em cada uma delas, contruir-se uma área coberta correspondente a 4% da área da parcela. Esta parametrização foi estabelecida nos anos 50 e, naturalmente, carece de uma actualização fundamentada em estudos urbanísticos. Nesse sentido, propomos uma cooperação e concertação de interesses públicos e privados estabelecendo um programa que poderá passar pela demarcação de uma unidade operativa de planeamento de gestão que pode transcender, mesmo, o espaço da Quinta da Roçada, pondo em prática o princípio da perequação compensatória.

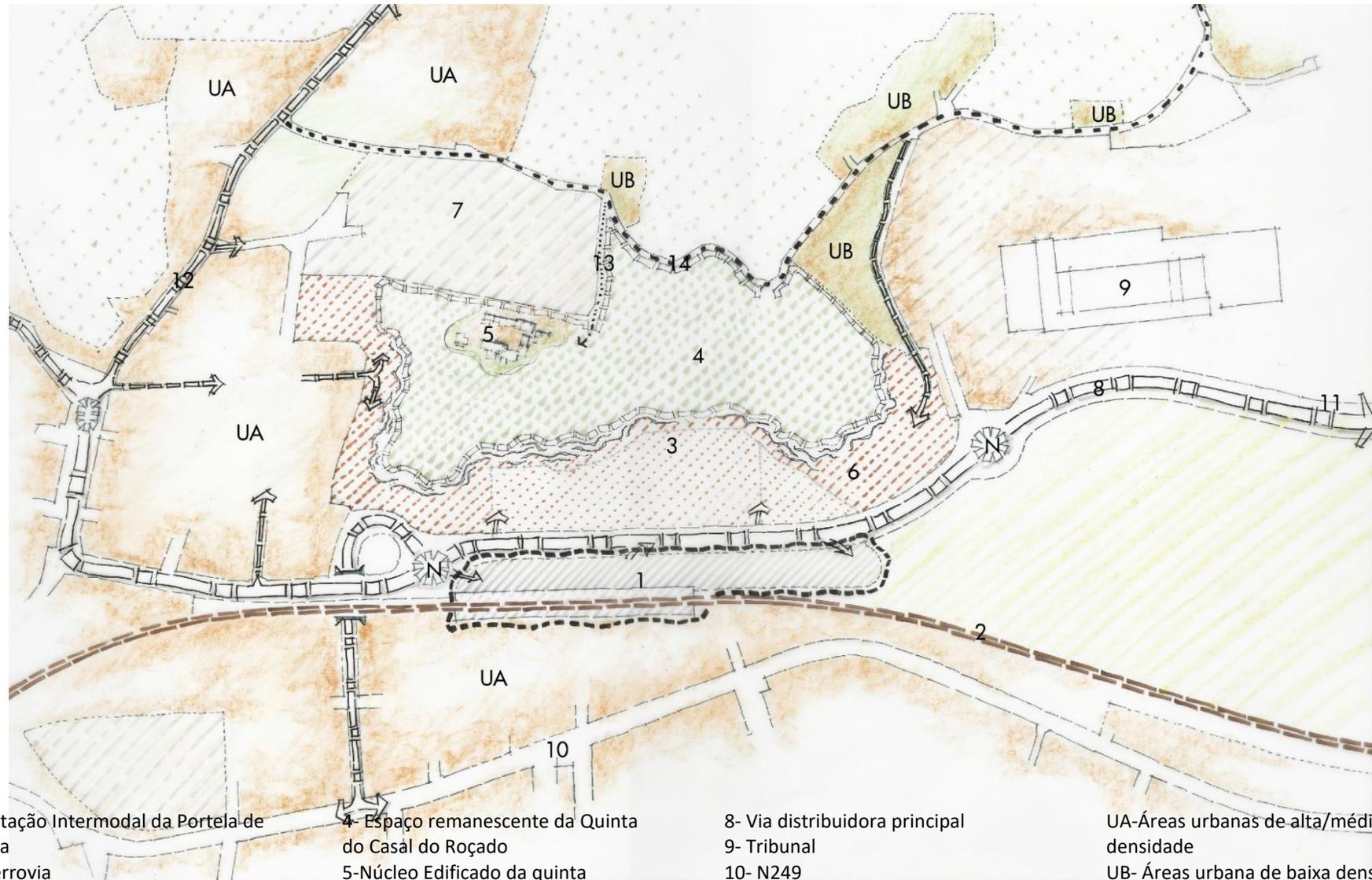
Lisboa, Agosto de 2018



Professor Doutor Sidónio Pardal

(P.S.: este parecer inclui planta anexa de sugestão/pretensão para o zonamento e classificação da Planta de Ordenamento em sede de revisão do PDM)

Figura 9- Planta de sugestão/preensão para o zonamento e classificação da Planta de Ordenamento em sede de revisão do PDM - as manchas 3 e 4 são aquelas que dizem respeito à Quinta da Roçada que é objecto desta reclamação.



1- Estação Intermodal da Portela de Sintra  
 2- Ferrovia  
 3- Plataforma urbana/Parque de estacionamento público

4- Espaço remanescente da Quinta do Casal do Roçado  
 5- Núcleo Edificado da quinta  
 6- Área urbanizável no PDM em vigor  
 7- Equipamento Escolar

8- Via distribuidora principal  
 9- Tribunal  
 10- N249  
 11- A16/ IC30  
 12- N247

UA-Áreas urbanas de alta/média densidade  
 UB- Áreas urbana de baixa densidade  
 N- Nó viário principal