

Câmara Municipal de Lisboa

Processos Urbanísticos n.º 7/URB/2020 e n.º 8/URB/2020

JAIME MÁRIO BRAZ PRIETO, RICARDO JORGE PINTO LOPES FERRO, MARIA BEATRIZ COSTA PINTO ÁGUAS DE OLIVEIRA CASA NOVA, JOSÉ ALBERTO ROSADO DOS SANTOS VICTOR, na qualidade de moradores da Freguesia de Santa Maria de Belém e do bairro de São Francisco Xavier, em nome próprio e em representação do conjunto de moradores melhor identificados no anexo à procura junta ao presente, em defesa dos respectivos direitos e interesses legalmente protegidos e no quadro da protecção de interesses difusos referentes aos bens fundamentais do ambiente, do ordenamento do território, do urbanismo, e do património cultural, tomando conhecimento da discussão pública dos projectos de operação de loteamento correspondentes aos processos urbanísticos referidos em epígrafe, sítos no Alto do Restelo (**“Operações de Loteamento”** ou **“Loteamentos Restelo”**), vêm apresentar

PARTICIPAÇÃO EM DISCUSSÃO PÚBLICA E PEDIDO DE AUDIÇÃO

nos termos e para os efeitos dos artigos 7.º, n.º 5 e 22.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (**“RJUE”**), dos artigos 4.º, n.º 1 e 7.º, n.º 1 da Lei da Acção Popular e do Direito de Participação Procedimental (**“LAPDPP”**), dos artigos 68.º, n.º 2, alínea a) e dos artigos 121.º, n.º 1 e 124.º, n.º 1, alínea d) do Código de Procedimento Administrativo (**“CPA”**).

O que fazem nos termos e com os fundamentos seguintes:

I. A título prévio

A. Dos pedidos de constituição como interessados e de auscultação em audiência pública

- 1)** Como é consabido, a Câmara Municipal de Lisboa (**“CML”**) assume a iniciativa de uma significativa transformação do território do Alto do Restelo, formalmente assente em duas operações de loteamento de iniciativa municipal a que correspondem os Processos Urbanísticos n.º 7/URB/2020 (**“Loteamento Norte”**) e n.º 8/URB/2020 (**“Loteamento Sul”**) e, conjuntamente,



“Loteamentos Restelo”), destinadas a integrar o Programa Renda Acessível (“PRA”) do Município de Lisboa (“ML”).

- 2) Considerando a dimensão muito significativa da intervenção – mesmo nos termos segmentados em que é apresentada – e o seu carácter público, é inequívoco estar-se perante investimentos públicos “*com impacte relevante no ambiente ou nas condições económicas e sociais e da vida em geral das populações ou agregados populacionais de certa área do território nacional*”, com custos notoriamente superiores a “*um milhão de contos*”, convocando destarte a obrigatoriedade de prévia auscultação dos “*cidadãos interessados e das entidades defensoras dos interesses que possam vir a ser afectados*”, nos termos do artigo 4.º da LAPDPP, bem como nos termos dos artigos 7.º, n.º 5 e 22.º do RJUE.
- 3) Nesses termos, no quadro da protecção de interesses difusos referentes aos bens fundamentais do ambiente, do ordenamento do território, do urbanismo, e do património cultural, pretendem os Requerentes:
 - a) Constituir-se como interessados nos procedimentos administrativos em causa, nos termos do artigo 68.º do CPA; e
 - b) Requerer a respectiva auscultação oral em audiência pública, nos termos do artigo 7.º, n.º 2 da LAPDPP, apresentando desde já, nos termos da lei e também por elementar dever de cortesia, o desenvolvimento escrito dos assuntos sobre os quais pretendem ser auscultados e o sentido geral da sua intervenção.

B. Dos termos da realização da discussão pública

- 4) A discussão pública objecto da presente intervenção é indelevelmente marcada pela emergência de algumas variáveis-chave que, embora de naturezas diversas, revestem a maior relevância para efeitos do que aqui se contesta. A saber: **(i)** o *timing* de lançamento da discussão pública e a falta de clareza quanto aos termos da sua realização; **(ii)** a falta de explicação do contexto do surgimento da solução proposta, fazendo tábua-rasa das opções político-administrativas anteriormente assumidas e objecto de compromisso com a população local; **(iii)** a opção de provocar um enormíssimo aumento da população residente na freguesia e no bairro em causa, respectivamente de cerca de 10% e de 20-25%, agravando um já muito significativo problema de saturação das infra-estruturas urbanísticas e dos equipamentos; e **(iv)** o desvio assumido na



presente proposta urbanística em relação à bitola decisória que a actual equipa municipal vem imprimindo em matéria de gestão urbanística (cf., nesse sentido, as Orientações técnicas sobre interpretação do PDM e do RMUEL, aprovadas pelo Despacho n.º 6/DMU/CML/2021).

- 5) No que se refere à oportunidade da discussão pública e aos termos como a mesma se vem realizando, importa lamentar o défice de publicitação da decisão e de prévio envolvimento das populações locais. Aliás, lamentando igualmente que se desencadeie um processo de auscultação da população com esta relevância em pleno contexto de confinamento domiciliário obrigatório. E, não menos, lamentando também que se tenha assumido um muito tardio reconhecimento da suspensão e subsequente prorrogação legal do prazo de realização da consulta pública nos termos da legislação adoptada no contexto do combate à crise pandémica Covid-19. Pior que tudo, lamenta-se que, ao ser confrontada com o unânime protesto da população local e dos seus eleitos contra a solução projectada – salientando-se, nesse quadro, o consenso na oposição ao projecto por parte dos membros da Junta e da Assembleia de de Freguesia de Belém –, a CML se haja furtado a assumir mecanismos de participação pública em interlocução directa com os cidadãos, avançando antes por um simulacro de participação pública, no dia 15 de Março, p.p., sem assegurar qualquer interlocução directa entre os promotores da iniciativa e as populações.
- 6) Também não pode deixar de merecer particular censura a falta de explicação dada para o abandono dos trabalhos desenvolvidos no quadro do “Projecto Urbano do Alto do Restelo”, previsto para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 9 – Ocidental (“**UOPG 9**”) do Plano Director Municipal de Lisboa (“**PDM**”), no qual o território em causa se integra [cf. artigo 81.º, n.º 3 do Regulamento do PDM (“**RPDM**”)]; ou sequer para o abandono do preconizado no âmbito do Programa “Uma Praça em cada Bairro”, que consta do Programa de Governo da Cidade desde 2013, e da solução urbana então prevista para o território em causa, apresentada em múltiplas reuniões públicas do executivo municipal, com anos de trabalho e com uma solução arquitectónica e de ocupação do território não só menos impactante na paisagem, como centrada no aumento da provisão de equipamentos, serviços públicos e, em geral, espaço público para a população residente. Mais: a inflexão agora assim assumida não tem sequer a seu favor qualquer respaldo no PRA aprovado pela Deliberação n.º 168/AML/2017, sobre a Proposta n.º 180/CM/2017, subscrita pelos Srs. Vereadores Paula Marques, João Paulo Saraiva e Manuel Salgado, objecto de publicação no 3.º Suplemento o Boletim Municipal n.º 1217, de 16 de Junho



de 2017, já que dele não consta a localização ora em causa. Como é consabido, no PRA aprovado previa-se, sim, um projecto de criação de fogos em regime de renda acessível num outro terreno do Restelo (“Restelo-Embaixadas”), terreno que se sabe ter sido recentemente retirado do PRA e concedido em direito de superfície à Associação Mansarda, para o desenvolvimento de um lar de idosos ou equipamento semelhante destinado aos associados de tal instituição.

- 7) Conexamente, não deixa de causar profunda estranheza – perplexidade, mesmo – a absoluta desconsideração do já evidente estado de saturação dos equipamentos que servem a população local, nomeadamente no que se refere aos equipamentos escolares, bem como dos também bem conhecidos constrangimentos actualmente existentes em matéria de tráfego e estacionamento, incontornáveis por força da deficiência da rede de transportes públicos no território em causa – situações que um acréscimo massivo da população residente na freguesia e no bairro em causa agravará até ao seu paroxismo, prejudicando decisivamente a qualidade de vida dos actuais e futuros moradores.
- 8) Por fim, maior estranheza ainda decorre do facto insólito de ver a própria CML assumir, em benefício da “montagem” desta sua iniciativa urbanística, muitos dos expedientes a que certos promotores imobiliários recorrem para contornar incómodos que resultariam da estrita aplicação da lei – tais como, entre outros abaixo identificados e tratados, a segmentação de projectos para evitar a realização de avaliação de impacte ambiental (“AIA”) –, em negação aberta da bitola que impõe na apreciação dos projectos de iniciativa privada.

II. Das questões substantivas suscitadas pelo projecto apresentado

A. A propósito da delimitação das operações de loteamento e da preterição de procedimentos administrativos *a montante*

1. Em geral

- 9) O primeiro aspecto da proposta dos Loteamentos do Restelo prende-se com a configuração *sui generis* das operações de loteamento e das respectivas obras de urbanização, assente:
 - a) Na montagem do Loteamento Norte em moldes absolutamente insólitos, aproveitando-se o leito das vias apenas e só como expediente para integrar numa mesma operação de loteamento duas parcelas fisicamente descontínuas;



- b) Numa divisão artificiosa entre as “áreas das operações de loteamento” e as “áreas de obras de urbanização” a realizar fora do perímetro das operações de loteamento, estas últimas sendo inequivocamente contíguas, para não dizer unitárias.
- 10) Circunstâncias que, como se verá adiante, têm sérias implicações na legalidade e, mesmo, na legitimidade das soluções encontradas.

2. Da configuração dos Loteamentos do Restelo

- 11) A partir da delimitação da Unidade de Execução de Entrecampos, assumida como paradigma da transformação urbana em Áreas Centrais e Habitacionais a Consolidar – Polaridades Urbanas (“POLU”), como é o caso do território aqui em causa, passou a admitir-se a possibilidade de incidência das unidades de execução e das operações de loteamento sobre vias públicas, aproveitando-se o respectivo índice de edificabilidade. Porém, deve ser tão claro a propósito dos Loteamentos Restelo como o foi na situação de Entrecampos, que tal solução tem dois pressupostos negativos:
- a) Por um lado, a integração das áreas em causa **não pode ser** espúria, emulativa ou tão-só um expediente para contornar o quadro normativo aplicável;
 - b) Por outro lado, as áreas em causa **não devem estar** oneradas pelos termos como entraram no domínio municipal, nomeadamente quando tenham resultado de expropriações ou de cedências no contexto de operações urbanísticas antecedentes.
- 12) Mais: conforme se verificou no caso paralelo antecedente, ora referido, a delimitação de uma unidade de execução, assegurando a coerência da intervenção territorial e a adequada articulação entre interesses públicos e privados em presença, assume-se como instrumento essencial para justificar em termos adequados o modelo urbano encontrado e do qual resulta a inclusão de terrenos afectos a vias públicas. Solução que, requerendo mais tempo para ser elaborada e discutida, porventura por questões de oportunidade política, foi indevidamente sacrificada (como, de resto, melhor se verá adiante).
- 13) Ora, analisada a planta-síntese do Loteamento Norte, torna-se evidente que existem duas parcelas, fisicamente descontínuas, que são objecto de transformação fundiária, separadas entre si por um “terreno expectante”, cuja titularidade se encontra em disputa e que, segundo a documentação disponibilizada na discussão pública, por força dessa mesma disputa não integra o Loteamento Norte. Mais: é também evidente que, salvo pontuais acertos de traçado da via, a



operação de loteamento mantém as parcelas incólumes, correspondendo as mesmas aos dois únicos lotes criados com o Loteamento Norte. Ou seja, recorre-se ao expediente de aproveitar o leito da via na Avenida Dr. Mário Moutinho para ligar as parcelas fisicamente descontínuas, sem que se logre descortinar qualquer outra razão para o efeito que não o propósito de tentar, assim, ligar o que por natureza está separado. Aliás, várias outras vias objecto de intervenção no Loteamento Norte nem sequer chegam a integrar a operação de loteamento, sendo consideradas tão-só a pretexto das obras de urbanização associadas ao loteamento, a realizar para além do respectivo perímetro.

- 14)** A acrescer, verifica-se ainda a inclusão no perímetro do Loteamento Norte, a sul do projectado Lote 2, da envolvente do edifício confinante com tal lote, o qual surge como uma “ilha” no meio do Loteamento Norte – envolvente, essa, hoje já plenamente infra-estruturada e para a qual a única intervenção preconizada é a criação de lugares de estacionamento público.
- 15)** Nesse quadro, importa recordar que uma operação de loteamento consiste nas *“acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento”* [cf. artigo 2.º, alínea i) do RJUE]. Assim sendo, estando já fisicamente divididas as parcelas que integram a operação de loteamento preconizada e constituem os futuros lotes, revela-se duplamente espúria a promoção de uma operação de loteamento, por impossibilidade do respectivo objecto (dividir o que já está dividido)!
- 16)** Mas, mais: é por demais evidente que, sem as áreas abusivamente incluídas na operação de loteamento, considerando apenas a área das duas parcelas em causa, não se vislumbraria qualquer possibilidade de conter a superfície de pavimento preconizada (14.116m²) dentro do índice de edificabilidade assumido no projecto (1,7), nem mesmo do índice de edificabilidade máximo admitido para as POLU (2,0), uma vez que o estrito somatório das parcelas seria insuficiente para se alcançar uma tal área de construção.
- 17)** Ainda no que se refere ao aproveitamento dos leitos das vias – no Loteamento Norte e no Loteamento Sul –, importa apurar se os mesmos ingressaram no domínio municipal por via expropriativa ou no contexto de cedências e compensações relacionadas com operações urbanísticas, com a possível consequência de tal impedir a sua integração no polígono de intervenção das operações de loteamento. Ora, em parte alguma da documentação partilhada está demonstrado que não tenha sido assim.



18) *Last but not the least*: no Loteamento Norte o recurso a uma operação de loteamento para promover a construção em duas parcelas já fisicamente distintas uma da outra tem, ainda, um outro propósito que merece especial censura. Com efeito, importa recordar que a opção de promover directamente obras de construção nas parcelas em causa implicaria a aplicação das “regras referentes ao espaço consolidado contíguo de maior dimensão” (cf. artigo 60.º, n.º 2 do RPDM), *in casu*, o Traçado Urbano D (moradias) dos Espaços Centrais e Habitacionais, cujas regras impediriam em absoluto a concretização do programa preconizado, desde logo por se prever um índice de edificabilidade máximo de parcelas com mais de 150m² de 0,7 [cf. artigo 42.º, n.º 7, alínea e) do RPDM]. Ou seja, o expediente de ficcionar a existência de um loteamento através do aproveitamento do leito da via da Av. Mário Moutinho tem também o condão de obstar à aplicação das regras aplicáveis às obras de construção que seriam admitidas isoladamente em cada uma das parcelas.

3. Da unidade material dos Loteamentos do Restelo

- 19)** A CML assume a *ficção* da existência de duas operações de loteamento distintas, avançando com a proposta formal de duas operações urbanísticas, prescindindo da delimitação de uma unidade de execução e configurando, à medida dos objectivos e implicações prosseguidos, as áreas de intervenção da operação de loteamento e as obras de urbanização externas aos mesmos. Contudo, ao mesmo tempo, para um conjunto vastíssimo de temas e variáveis acaba por reconhecer tratar-se de um único projecto, de uma única iniciativa e de uma única operação.
- 20)** Tal unidade material revela-se, assim, na realização de um estudo de mobilidade único para globalidade do território em causa, na contiguidade e no carácter uno das obras de urbanização preconizadas, na simultânea discussão pública das operações de loteamento, na tramitação paralela dos respectivos procedimentos administrativos, na alocação do território praticamente todo, com a multitude de fogos aí contemplados, a um único programa municipal (o PRA) e no próprio enquadramento das cedências a realizar para o domínio municipal¹.

¹ No Parecer da Junta de Freguesia de Belém salienta-se, ainda, o paradoxo de se prever uma única “concessão” para a promoção do “projecto” de renda acessível a que correspondem os Loteamentos do Restelo – circunstância que a leitura da correspondente página de Internet do “projecto” parece corroborar [cf. <http://www.lisboarendaacessivel.pt/localizacoes/restelo.html>, consultado em 4 de Maio de 2021, às 21:41].



a) Preterição de avaliação ambiental

- 21)** A não assunção da unicidade do projecto não é inocente, deve-se antes a uma única e exclusiva razão: a “fuga” à avaliação de impacte ambiental (“**AIA**”) que a brutal criação de fogos neste território implicaria, por se superar o limite de 500 fogos acima do qual a sujeição a AIA é obrigatória – cf. artigo 1.º, n.º 3, alínea b), i) e Anexo II, 10, b) do Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental (“**RJAIA**”).
- 22)** A tal respeito, importa recordar que, por um lado, toda a autarquia local se encontra sujeita aos princípios jurídicos de actuação definidos na Lei de Bases do Ambiente (“**LBA**”), lei de valor reforçado, nos termos do artigo 112.º, n.º 3 da Constituição da República Portuguesa (“**CRP**”), recebida noutras leis de valor reforçado relevantes *in casu* [cf. artigo 3.º, n.º 2 da Lei de Bases dos Solos, Ordenamento do Território e do Urbanismo (“**LBSOTU**”) e artigos 3.º, n.º 5, alínea c) e 16.º, n.º 5, alínea h) da Lei de Bases da Habitação (“**LBH**”)], assumindo nesse quadro particular relevância os princípios aí consagrados da *prevenção* e da *precaução* [cf. artigo 3.º, alínea c) da LBA], da integração das políticas públicas de ambiente [cf. artigo 3.º, alínea a) da LBA], e da prévia avaliação ambiental de projectos susceptíveis de terem um impacte adverso no ambiente (cf. artigo 18.º da LBA) .
- 23)** Por outro lado, cabe notar que, no domínio da sujeição de um determinado *projecto* a AIA, está em causa a aplicação do direito comunitário – mais precisamente, da Directiva 2011/92/UE do Parlamento Europeu e do Conselho de 13 de Dezembro de 2011 relativa à avaliação dos efeitos de determinados projectos públicos e privados no ambiente (“**Directiva AIA**”).
- 24)** Ora, portanto, para além da obrigatoriedade de *optimização* dos comandos normativos estabelecidos em leis de valor reforçado, na interpretação e aplicação da legislação relevante (RJAIA e RJUE), assume aqui relevância determinante o princípio do Primado do Direito da União Europeia, expressamente acolhido na nossa ordem jurídica no artigo 8.º, n.º 4 da Constituição da República Portuguesa (“**CRP**”), nos termos do qual os órgãos do Estado, incluindo as **autoridades administrativas** entre as quais se conta a CML, devem aplicar o direito nacional derivado do direito comunitário de acordo com uma interpretação teleologicamente vinculada aos objectivos propostos pelas normas emanadas dos órgãos europeus, impondo-se inclusivamente a desaplicação das normas de direito nacional que se revelem incompatíveis com o direito comunitário – cf., *inter alia*, os Acórdãos do Tribunal de Justiça da União Europeia



- (“TJUE”) de 15 de Julho de 1964 (*Costa contra Enel*), de 10 de Abril de 1984 (*Von Colson et Kamann*, Processo n.º 14/83) e de 22 de Junho de 1989 (*Fratelli Costanzo*, Processo n.º 103/88).
- 25)** A esta luz, deve ser recordado que a Directiva AIA referencia a sua aplicabilidade a todo o projecto de “**ordenamento urbano**”, e não apenas a operações de loteamento, muito menos às áreas compreendidas dentro de uma específica operação de loteamento urbano (cf. Anexo II da Directiva AIA, a que se refere o respectivo artigo 4.º, n.º 2), tendo o TJUE já por diversas vezes afirmado a necessidade de se assegurar a maior abrangência possível do conceito de *projecto* sujeito a AIA – cf. Acórdão de 24 de Outubro de 1996 (*Aannemersbedrijf P.K. Kraaijeveld BV e.a. v Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland*, Processo n.º C-72/95).
- 26)** De igual modo, o TJUE tem afirmado reiteradamente a inadmissibilidade do fraccionamento de projectos sujeitos a AIA em unidades mais pequenas (fraccionamento de projectos, *salami-slicing*, *Salamitaktik* ou *saucisonnage*²), em termos que permitam evitar a sujeição do projecto globalmente considerado a AIA – cf. Acórdãos de 21 de Setembro de 1999 (*Comissão contra Irlanda*, C-392/96), de 16 de Setembro de 2004 (*Comissão contra Reino de Espanha*) e de 25 de Julho de 2008 (*Ecologistas en Acción-CODA contra Ayuntamiento de Madrid*, C-142/07).
- 27)** Por tudo isto, não se antevê como pode a CML obviar:
- a)** A promover a AIA do projecto globalmente considerado dos Loteamentos do Restelo, independentemente da sua formalização em uma ou duas operações de loteamento; ou
 - b)** Ao abrigo das regras previstas para a avaliação caso-a-caso dos projectos susceptíveis de ter um impacto significativo no ambiente, e à luz dos impactes ambientais cumulativos em causa, a promover a sujeição das operações de loteamento a AIA, nos termos do artigo 1.º, n.º 3, alínea b), iii) do RJAIA.
- 28)** *Last but not the least*: a falta de avaliação ambiental dos projectos ora preconizados assume-se ainda mais grave porquanto o PRA assume a disponibilização de vários milhares de fogos (mais de 9.000 fogos, na versão aprovada pela Assembleia Municipal de Lisboa em 2017), na sua larguíssima maioria, para não dizer quase totalidade, provenientes de obras de construção nova, com diversas operações a ultrapassar os limiares acima dos quais há lugar a um procedimento de AIA. Ou seja, perante a escala imensa que assume, o próprio programa aqui em causa deveria

² A expressão consta das versões em língua inglesa, alemã e francesa do “Relatório da Comissão ao Parlamento Europeu e ao Conselho sobre a aplicação e a eficácia da Directiva AIA (Directiva 85/337/CEE alterada pela Directiva 97/11/CE) - O sucesso da aplicação da Directiva AIA pelos Estados-Membros”.



ter sido objecto de avaliação ambiental estratégica, nos termos do artigo 3.º, n.º 1, alínea c) do Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica (“**RJAAE**”), desconhecendo-se em absoluto se tal ocorreu. Circunstância que também faz perigar a execução material do(s) projecto(s) ora em causa, até porque também aqui se convoca a aplicação do direito comunitário (Directiva n.º 2001/42/CE) e a legislação de valor reforçado *supra* referida.

- 29)** Por tudo quanto antecede, não se logra compreender como pode a CML assumir a promoção de intervenções com a virtualidade de causar um muito significativo impacto nos territórios onde ocorram (como se verifica *in casu*) sem promover as legalmente devidas avaliações ambientais dos projectos em causa, desatendendo da salvaguarda dos interesses das populações actuais e futuras que tais avaliações visam defender³.

b) Preterição de delimitação de unidade de execução

- 30)** Para enquadrar uma intervenção urbanística com a ambição e a escala da transformação territorial que as presentes operações de loteamento visam promover, tão-pouco se percebe por que motivo não se procedeu a uma prévia delimitação de unidade de execução, na qual se pudesse inclusivamente regular o destino das parcelas cuja propriedade se encontra em disputa, a sul da Av. Mário Moutinho, bem como das demais parcelas “livres” no território em causa.
- 31)** Num tal quadro, como é consabido, poderia inclusivamente a CML optar por um sistema de execução de imposição [cf. artigo 151.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“**RJIGT**”)] e, mesmo, promover um reparcelamento urbano de iniciativa pública (cf. artigo 167.º do RJIGT), superando qualquer inacção dos demais proprietários do território em causa.
- 32)** Sublinhe-se, a este propósito, que vigora na ordem jurídica portuguesa um princípio de **execução sistemática** dos planos municipais de ordenamento do território, assente na delimitação de unidades de execução para as diversas áreas a sujeitar a intervenção urbanística, como forma de assegurar o desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários dos prédios em causa – cf. artigos 146.º a 148.º do RJIGT.

³ Incompreensão que é tanto maior na medida em que, reiterando o que se refere no predito Parecer da Junta de Freguesia de Belém, estará em causa uma única “concessão” para desenvolvimento de um projecto de renda acessível, na qual se poderá suscitar um “*imbróglio jurídico*” por decorrência da preterição do procedimento de AIA.



- 33) Tal princípio de execução sistemática é plenamente assumido no que se refere à execução do PDM nos Espaços Centrais e Habitacionais a Consolidar – categoria de espaço em que o território em causa se insere –, para os quais se exige a delimitação de unidade de execução, prévia às operações urbanísticas tendentes à transformação do território – cf. artigo 58.º, n.º 2 do RPDM.
- 34) A preterição da delimitação da unidade de execução e consequente **execução assistemática** do PDM no território em causa, é, pois, excepcional, carecendo de demonstração da respectiva desnecessidade, *à luz dos objectivos delineados pelo próprio plano* – cf. artigo 147.º, n.º 3 do RJGT. Ora, à luz do PDM de Lisboa, tal desnecessidade é apenas reconhecida caso a proposta de transformação do território reúna duas condições (cf. artigo 58.º, n.º 5 do RPDM) – **(i)** assegure *“uma correcta articulação formal e funcional com o espaço consolidado; e (ii) não prejudique “o ordenamento urbanístico do espaço a consolidar”* – e, para além disso, configure um dos seguintes casos:
- a) *“Obras de conservação e de alteração”;*
 - b) *“Situações de colmatção entre edifícios preexistentes a manter”;*
 - c) *“Quando a operação urbanística diga respeito a parcelas situadas em contiguidade com o espaço consolidado, com excepção dos espaços verdes, ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes a este através de acções de urbanização ou edificação”;*
 - d) *“Situações de uma única operação urbanística, da iniciativa de um proprietário ou de vários, que abranja a totalidade do polígono qualificado como espaço a consolidar”*
- 35) *In casu*, e aproveitando a ambas as operações de loteamento, foi mobilizada a excepção referente à contiguidade com espaço consolidado.
- 36) Mas é mais do que duvidoso que se possa afirmar serem as parcelas objecto de transformação urbanística contíguas a espaço urbano consolidado... Na verdade, se tal não é líquido no caso do Loteamento Norte, considerando a inexistência de frente de rua edificada e a desarticulação das construções existentes na parte remanescente do quarteirão em que se insere, é ainda muito mais discutível no que se refere ao Loteamento Sul, no qual as actuais parcelas estão já fisicamente separadas de espaço consolidado pelo traçado das vias existentes.
- 37) Mesmo que tal afirmação pudesse ser feita sem embaraço, o que apenas por prudência se admite, e sempre sem conceder, certo é que não se vislumbra como se logra garantir a *correcta articulação formal e funcional com o espaço consolidado*.
- 38) No Loteamento Norte, qual a articulação possível quando se agrava uma situação de défice de



estacionamento absolutamente crítica para os moradores, quando se promove uma solução bizarra de encosto de um edifício com 14 pisos acima do solo a um edifício pré-existente com apenas 4 pisos acima do solo, forçosamente implicando uma monumental empena cega de 10 pisos, com um impacte crítico na paisagem, e quando se agrava a dissonância já pré-existente entre as “Torres do Restelo” e o Bairro do Caramão da Ajuda???

- 39)** No Loteamento Sul, a desarticulação é ainda mais ostensiva, sobretudo no que se refere aos lotes de maior altura, contemplados a poente, bem como ao espaço consolidado na sua proximidade, na imediação da Avenida da Ilha da Madeira, em especial o “Bairro da EPUL”, o qual tem uma linguagem morfotipológica absolutamente incompatível com as torres em banda agora projectadas.
- 40)** Além disso, é óbvio que o Loteamento Norte não assegura o “ordenamento urbanístico do espaço a consolidar”, por muito que se procure desde já fixar as premissas da solução arquitectónica da parcela expectante, não integrada na operação de loteamento. O facto é que se consente na permanência de um vazio urbano na frente de rua em causa, sem a definição dos termos em que o mesmo poderia vir a ser preenchido – definição que, precisamente, poderia ser assegurada por intermédio da delimitação de uma unidade de execução.
- 41)** Atento o que antecede, torna-se evidente que não estão reunidas as condições para a CML dispensar a prévia delimitação de uma unidade de execução, a qual se revela essencial para alcançar a congruência urbana que só uma execução sistemática do PDM poderia aqui garantir, sob pena de violação dos artigos 58.º, n.º 2 e 58.º, n.º 5 do RPDM.

B. Do incumprimento de parâmetros urbanísticos

1. Estacionamento

- 42)** Ainda relacionado com a solução de delimitação das operações de loteamento e o tratamento que é dado ao espaço público objecto de obras de urbanização, mas não integrado nas operações de loteamento, existem omissões e equívocos notórios nos cálculos dos parâmetros de dimensionamento dos lugares de estacionamento dos Loteamentos do Restelo⁴.

⁴ Partilhando algumas das perplexidades provocadas pelo dimensionamento e localização dos lugares de estacionamento dos Loteamentos do Restelo, e demonstrando a notória insuficiência da dotação de lugares de estacionamento público proposta, vd. o já referido Parecer da Junta de Freguesia de Belém.



- 43)** Em ambos os loteamentos, tendo por base asserções do Estudo de Mobilidade do Alto do Restelo em tudo contrárias ao senso comum e à experiência dos residentes⁵, defende-se a disponibilização de lugares de estacionamento pelos mínimos regulamentares (aliás, como se verá, no Loteamento Sul nem isso se alcança). Não se percebe tal opção para uma das zonas da cidade com pior acesso à rede de transportes públicos (actualmente limitada a algumas linhas de autocarro, com as consabidas limitações inerentes a esse transporte público) e que se pauta por um uso generalizado do automóvel por parte dos seus moradores, sendo regra a existência de mais do que um ou dois automóveis por fogo.
- 44)** Também em qualquer das operações de loteamento, para perfazer a dotação mínima de lugares de estacionamento público legalmente exigida, contabilizam-se lugares de estacionamento não situados nos respectivos polígonos ou sequer no espaço público imediatamente contíguo. Com efeito, consta da documentação disponibilizada um vasto conjunto de lugares de estacionamento contemplados em áreas do domínio público fisicamente descontínuas das operações de loteamento, muitas vezes correspondentes a lugares já pré-existentes. O artifício encontrado, assente na representação de obras de urbanização a realizar fora do polígono das operações de loteamento, não encontra respaldo no quadro normativo aplicável. Termos em que, não se logrando cumprir o número mínimo de lugares de estacionamento público no polígono das operações de loteamento ou no espaço público imediatamente contíguo, se viola o disposto no artigo 76.º, n.ºs 2 e 4 do RPDM e no Anexo XI do RPDM.
- 45)** De forma transversal às operações de loteamento, também se procede a uma errónea contabilização dos lugares de estacionamento em relação ao comércio retalhista, não tendo sido tomada como referência a área total do mesmo para efeitos de apuramento da dotação necessária, independentemente do carácter concentrado das áreas comerciais em causa, nos termos exigidos no Anexo X a que se refere o artigo 75.º do RPDM. Por outras palavras, aqui sempre seria imperativo tomar por referência a totalidade do comércio retalhista não concentrado previsto na operação de loteamento para determinar a dotação dos lugares de estacionamento a disponibilizar para o efeito – o que, evidentemente, obriga a aumentar a dotação de lugares de estacionamento prevista.

⁵ No mesmo sentido, considerando que além de ser uma “irrealidade”, o referido estudo é uma “irresponsabilidade”, vd. Parecer da Junta de Freguesia de Belém.



- 46)** No Loteamento Sul, a CML toma a opção de não definir o número de lugares de estacionamento relativos aos equipamentos de utilização colectiva, de natureza privada, a instalar nos lotes em causa, correspondentes ao “centro de convívio” e ao “equipamento privado” que o Estudo de Mobilidade do Alto do Restelo assume ser uma residência de estudantes, remetendo tal definição para o quadro do licenciamento urbanístico dos concretos projectos de obras de construção nos lotes a desenvolver a jusante. Porém, como a CML bem sabe, tal opção não é compatível com o estabelecido nos artigos 75.º, n.ºs 1 e 4 e 76.º, n.º 1 do RPDM, que obrigam à especificação do número de lugares de estacionamento (públicos e privados) a contemplar nas operações urbanísticas, em observância dos valores de estacionamento definidos nos Anexos X e XI do RPDM.
- 47)** Ainda quanto ao Loteamento Sul, ao abrigo de um documento intitulado “*Adequação de Critérios Dimensionamento de Estacionamento para Programa de Renda Acessível*”, datado de Março de 2019, assume-se o rácio de 1,0 lugar de estacionamento privativo por fogo, independentemente da tipologia dos fogos, em frontal oposição ao preconizado no Anexo X do RPDM, que define o valor de 1,5 lugares de estacionamento privativo por fogo, para fogos de tipologia igual ou superior a T3.
- 48)** Por último, e sempre por referência ao Loteamento Sul, não se logra encontrar a previsão dos lugares de estacionamento de pesados, exigíveis para as unidades comerciais com mais 1.000m² de superfície de pavimento. Lugares que, a não existirem, implicam uma violação do artigo 78.º, n.º 1 e Anexo XII do RPDM, na medida em que não se está em espaços consolidados, nos quais a CML pode dispensar a respectiva criação (cf. artigo 78.º, n.º 2 do RPDM).
- 49)** As omissões e equívocos notórios aqui aludidos conduzem, como se viu, a uma violação de normas do PDM, com a consequente nulidade dos actos administrativos que vierem a ser praticados, nos termos do artigo 68.º, alínea a) do RJUE, do artigo 130.º do RJGT.

2. A morfotipologia de construções proposta

- 50)** De acordo com o quadro jusurbanístico aplicável à subcategoria de uso do solo em causa, a altura máxima da fachada deve [cf. artigo 60.º, n.º 3, alíneas a) a c) do RPDM]:
- a)** Assegurar a concordância com o nivelamento das alturas das fachadas e o alinhamento do traçado urbano, nas zonas de transição com as áreas consolidadas, nas situações em que deva prevalecer aquela concordância;



- b) Nas situações em que o desenho urbano estabelece a ruptura com a morfologia da envolvente, promover uma adequada transição com as volumetrias da envolvente, devendo ser avaliado o seu impacto na silhueta da cidade; ou
 - c) Em situações de colmatação da malha urbana, obedecer às regras definidas para os traçados que as novas construções visam colmatar ou, na sua falta destes, proceder à concordância com as alturas das fachadas preexistentes.
- 51)** Mais: *“nas operações urbanísticas cuja forma urbana se caracterize por um traçado urbano C” – i.e., que correspondam à implantação de edifícios isolados, em forma de banda ou torre, e de grandes áreas livres que circundam as edificações [cf. artigo 40.º, n.º 2, alínea c) do RPDM] –, “as volumetrias propostas são analisadas através do conjunto de pontos de vista indicados na Planta do Sistema de Vistas, de modo a contribuírem para a valorização da imagem urbana da cidade” (cf. artigo 60.º, n.º 4 do RPDM).*
- 52)** *In casu*, e no que se refere ao Loteamento Sul, foi invocado estar-se em situação *“em que o desenho urbano estabelece a ruptura com a morfologia da envolvente, promover uma adequada transição com as volumetrias da envolvente, devendo ser avaliado o seu impacto na silhueta da cidade”* [cf. artigo 60.º, n.º 3, alínea c) do RPDM].
- 53)** Porém, não se descortina como se pode invocar existir uma *adequada transição com as volumetrias da envolvente*, quando os lotes situados na envolvente edificada, em concreto nas Ruas Tristão Vaz, Mem Rodrigues, e Avenida da Ilha da Madeira, estão em franca dissonância com a morfotipologia pré-existente – em particular na imediação da Avenida da Ilha da Madeira, na qual se situa o “Bairro da EPUL”, caracterizado por construção com uma altura de fachadas reduzida (dois pisos acima do solo), absolutamente incompatível com edifícios de 12 a 15 pisos⁶.
- 54)** Esta dissonância, é aliás, claramente evidenciada na análise da silhueta dos edifícios em causa (cf. Simulações Virtuais), tornando-se evidente o desacerto da diferença de alturas com a edificação envolvente, que mais não é do que o regresso a um modelo de densidade construtiva felizmente há muito abandonado e que teve o seu apogeu na controversa construção das “Torres de Lisboa”.
- 55)** Se tal não bastasse, importa recordar que a construção no Loteamento Sul se encontra sujeita ao sistema de vistas preconizado no PDM, com os objectivos de *“salvaguardar e valorizar as*

⁶ Partilhando tal conclusão, vd. Parecer da Junta de Freguesia de Belém.



relações visuais que, devido à fisiografia da cidade, se estabelecem entre os espaços públicos e os elementos característicos da paisagem urbana” (cf. artigo 17.º, n.º 2 do RPDM), e, mais especificamente, sujeita ao “*subsistema de pontos dominantes, subsistema de ângulos de visão e subsistema de cumeadas principais, onde se estabelecem relações visuais com a cidade e com o território envolvente, nomeadamente com o Parque de Monsanto”* [cf. artigo 17.º, n.º 2, alínea b) do RPDM]. Como a CML bem sabe, está-se perante uma zona de ângulo de visão definido a partir de local de ponto de vista dominante – o Miradouro dos Moinhos de Santana, já para não mencionar a imediação do projecto em relação à Cumeada de Monsanto.

- 56)** Ora, mesmo perante um “Estudo de Impacte Visual” notoriamente incompleto e de fidedignidade absolutamente duvidosa⁷, é patente a existência de uma significativa obstrução do ângulo de visão a partir do ponto de vista dominante em causa (Miradouro dos Moinhos de Santana), impedindo a vista livre e desimpedida actualmente existente para o estuário do Tejo⁸. O que é inadmissível, por violação do disposto no artigo 17.º, n.º 3 do RPDM.
- 57)** Já quanto ao Loteamento Norte, importa começar por referir que o respectivo Lote n.º 2, localizado a poente, ainda se situa no ângulo de visão do ponto de vista dominante a que corresponde o Miradouro dos Moinhos de Santana, razão pela qual seria necessário apresentar um estudo de impacte visual, nos termos do artigo 17.º, n.º 4 do RPDM. Não tendo sido realizado um tal estudo, resta concluir pela ilegalidade da proposta apresentada, por violação de norma constante de plano municipal de ordenamento do território.
- 58)** Por outro lado, o mesmo Lote n.º 2 “encosta” a um edifício pré-existente, a sul. Consequentemente, mesmo num quadro de ruptura com a morfologia da envolvente, seria obrigatória a promoção de uma “*adequada transição com as volumetrias da envolvente*”, e em especial com a volumetria de tal edifício, nos termos do artigo 60.º, n.º 3, alínea c) do RPDM. Não é, porém, isso que se verifica *in casu*. Pelo contrário, justapõe-se a um edifício de 4 pisos acima do solo um outro, novo, com 14 pisos acima do solo, sem qualquer transição volumétrica, criando-se assim uma empena (forçosamente cega) com 10 pisos!
- 59)** Tudo isto quando, a crescer, e também por referência ao Lote n.º 1, situado a nascente, do lado contrário da Avenida Mário Moutinho, se encontra um bairro residencial de moradias

⁷ No mesmo sentido, descrevendo inclusivamente o documento apresentado como uma “*manipulação de dados*” realizada pela CML, vd. Parecer da Junta de Freguesia de Belém.

⁸ No mesmo sentido, vd. Parecer da Junta de Freguesia de Belém.



unifamiliares, em tudo dissonante da construção agora preconizada, não estando tão-pouco prevista qualquer forma de transição entre volumetrias.

- 60)** Ou seja, e em suma, tão-pouco se assegura a “*adequada transição com as volumetrias da envolvente*” no Loteamento Norte, violando-se assim o comando plasmado no artigo 60.º, n.º 3, alínea c) do RPDM.
- 61)** *Last but not the least*, , o significativo impacte adverso numa paisagem marcante e em larga medida historicamente relevante da Cidade, como é o caso do território compreendido entre Belém e a encosta de Monsanto, é ainda um último argumento no sentido da inadmissibilidade da prossecução do projecto de transformação urbana preconizado nos Loteamentos do Restelo, *inter alia*, ao abrigo dos artigos 24.º, n.º 2, alínea a) do RJUE, e dos artigos 15.º e 121.º do RGEU.

3. Usos propostos

- 62)** Os Loteamentos do Restelo desrespeitam o *mix de usos* definido pelo normador, que envolve a afectação de 30% da superfície de pavimento a uso diferente do predominante (cf. artigo 59.º, n.º 3 do RPDM), *in casu*, do uso habitacional, num quadro que assume particular relevância no Loteamento Norte, no qual se prevê a afectação de menos de 10% a um uso não residencial (de comércio).
- 63)** É certo que se admite a possibilidade de excepcionar a obrigatoriedade de afectação de 30% da superfície de pavimento a um uso distinto do predominante, em operações de iniciativa municipal (cf. artigo 59.º, n.º 6 do RPDM)
- 64)** No entanto, uma tal excepção deve ser cabalmente justificada, ainda para mais num contexto em que, consabidamente, as infra-estruturas urbanísticas e os equipamentos que servem a população local já se encontram num estado de saturação. Por outras palavras, a discricionariedade administrativa que permite dispensar a obrigação de miscigenação de usos não pode corresponder a uma arbitrariedade decisória, antes obrigando a um dever de adequada e específica fundamentação, nomeadamente à luz dos objectivos e princípios de actuação definidos em termos gerais para o território de Lisboa (cf. artigo 2.º do RPDM) e por referência à UOPG 9 em que o imóvel se integra.
- 65)** Reitera-se, neste âmbito, que o uso residencial massificado assumido pelos Loteamentos do Restelo vem agravar muito significativamente a saturação dos equipamentos colectivos



existentes no bairro e na freguesia em causa – em particular, os estabelecimentos de ensino, nos quais os actuais moradores já nem sempre conseguem inscrever os respectivos filhos – e gerar um impacte no tráfego rodoviário que pode vir a revelar-se absolutamente caótico⁹. Tudo isto em termos que certamente conduziriam ao indeferimento do(s) projecto(s), caso se tratasse de uma iniciativa de um particular – cf. artigo 24.º, n.º 2, alínea b) do RJUE.

C. O incumprimento do Regulamento Geral do Ruído

- 66)** Nos termos do Regulamento Geral do Ruído (“RGR”), existe uma interdição de “*licenciamento ou a autorização de novos edifícios habitacionais, bem como de novas escolas, hospitais ou similares e espaços de lazer*” enquanto se verificar uma violação dos valores-limite fixados em função do tipo de zona em causa, em matéria de ruído (cf. artigo 12.º, n.º 6 do RGR).
- 67)** *In casu*, recordando que a cidade de Lisboa se encontra, toda ela, classificada como uma zona mista para efeitos de aplicação do RGR – numa opção, de resto, em que é muito difícil de entender, já que assume a inexistência de quaisquer zonas sensíveis¹⁰ – os valores-limite de exposição ao ruído ambiente exterior são os seguintes:
- a)** 65 dB(A), expresso pelo indicador L(índice den);
 - b)** 55 dB(A), expresso pelo indicador L(índice n).
- 68)** Ora, conforme se reconhece nos estudos de ruído que acompanham os projectos de loteamento colocados em discussão pública, tais valores encontram-se ultrapassados:
- a)** No Loteamento Norte, sendo tal ultrapassagem total no Lote 2, e correspondente a mais de metade da área de implantação do Lote 1, ficando a parte remanescente no limite máximo de ruído admissível;
 - b)** No Loteamento Sul, em parte de dois dos lotes preconizados (Lotes 1 e 6), ficando a parte remanescente desses lotes e 3 outros lotes (Lotes 2, 4 e 7) no limite máximo admissível de ruído ambiente.
- 69)** Importa referir, nesse quadro, que se está numa **zona a consolidar** à qual não se aplicam as excepções à interdição dos valores-limite de ruído ambiente exterior previstas no artigo 12.º, n.º 7 do RGR.

⁹ Para uma descrição ilustrativa das observações aqui enunciadas, vd. Parecer da Junta de Freguesia de Belém.

¹⁰ Questão que se reconhece exceder, em muito, a presente pronúncia.



- 70)** A redução da exposição das populações ao ruído é, importa recordá-lo, uma obrigação dos poderes públicos – cf. artigo 11.º, alínea c) da Lei de Bases do Ambiente (“LBA”) – e uma das componentes determinantes da política de ambiente – cf. artigo 11.º da LBA.
- 71)** Consequentemente, são ilegais os actos de licenciamento urbanístico ora preconizados, por violação da interdição de construção de edifícios residenciais em área onde se verifica um ruído ambiente superior aos valores-limite admissíveis, nos termos do artigo 12.º, n.º 6 do RGR!
- 72)** Mais: estando a construção da parte remanescente do Loteamento Norte e da maioria do Loteamento Sul situada em áreas que se encontram no limiar dos valores-limite de exposição a ruído ambiente exterior, de acordo com os estudos apresentados e o mapa de ruído que lhes serviu de base, o qual importa sublinhar ser **datado de 2009**, os princípios da *prevenção e da precaução* que enformam a actuação das autoridades públicas em todas as matérias conexas com a temática ambiental [cf. artigo 3.º, alínea c) da LBA], bem como os princípios da transversalidade e integração das políticas públicas de ambiente [cf. artigo 3.º, alínea a) da LBA], recomendariam uma abordagem mais cautelosa da construção de habitação em massa num território com tais características.
- 73)** E recomendariam, certamente, a exigência de prévia avaliação ambiental do projecto em causa, nos termos do artigo 18.º da LBA, conforme já se disse, tanto mais que o território em causa integra vários outros “receptores sensíveis” ao ruído, de natureza não habitacional – estabelecimentos escolares (v.g., Escola Secundária do Restelo), hospitais (Hospital de S. Francisco Xavier) e estabelecimentos similares (o futuro Centro de Saúde / Unidade de Saúde Familiar do Restelo) – que serão sujeitos a um agravamento da exposição a um ruído ambiente excessivo, provocado pelo aumento substancial da população local e, consequentemente, do trânsito automóvel na envolvente.

III. Da insuficiência ou incorrecção dos elementos divulgados na discussão pública

- 74)** Para além de tudo quanto antecede, importa ainda assinalar a existência de notórias insuficiências e incorrecções na documentação colocada à disposição do público – insuficiências e incorrecções que é imperativo suprir ou corrigir. A saber:
- a)** O “Estudo de Impacte Visual” do(s) projecto(s) é publicitado de forma absolutamente anómala, na medida em que:
- i)** Consta apenas do documento de apresentação do Loteamento Sul, sem referência à



respectiva autoria, data, altitude, etc., havendo indícios de que a fotografia que serve de base à fotomontagem foi tirada por drone numa altitude superior ao miradouro dos Moinhos de Santana que constitui o ponto de vista dominante a partir do qual se afere o sistema de vistas¹¹;

- ii)** Não se encontra previsto para o Lote 1 do Loteamento Norte, ainda compreendido no ângulo de vistas a partir do ponto de vista dominante do miradouro dos Moinhos de Santana.
- b)** O “Estudo de Mobilidade do Alto do Restelo” assenta em dados pouco consistentes e credíveis, na medida que:
- i)** Assume pressupostos a respeito do número de automóveis por agregado familiar que dificilmente aderem à realidade, fruto da fraca oferta de soluções de transporte público adequadas, não se descortinando no documento partilhado se as medições de tráfego realizadas ocorridas em 2020 foram prévias ou subsequentes ao decretamento do confinamento generalizado da população¹²;
 - ii)** Cauçiona uma solução de reestruturação dos eixos viários, pensada para viabilizar a construção preconizada, assente na eliminação da rotunda existente a norte da Avenida da Ilha da Madeira e na respectiva substituição por um cruzamento semaforizado, bem como pela criação de uma rotunda na Av. Dr. Mário Moutinho, em termos que terão um impacte muito significativo no já complicado tráfego desta parte da cidade, sobretudo em horas de ponta¹³.
- c)** A articulação da intervenção urbanística do Loteamento Norte com a “parcela” expectante, que separa as duas parcelas que o dito loteamento integra, é especialmente imprecisa, já que:
- i)** Por um lado, é dito que tal área não se integra na operação urbanística, por estar pendente um litígio quanto à respectiva titularidade; mas,
 - ii)** Por outro lado, é graficamente representada a implantação de mais dois corpos edificadas na mesma parcela, agravando a já significativa dimensão da intervenção preconizada.

¹¹ Nesse sentido, como referido anteriormente, vd. Parecer da Junta de Freguesia de Belém.

¹² Idem, vd. Parecer da Junta de Freguesia de Belém.

¹³ No mesmo sentido, cf. Parecer da Junta de Freguesia de Belém.



- d) A omissão da especificação dos lugares de estacionamento dos equipamentos a instalar no Loteamento Sul, acoplada à abusiva inclusão de lugares de estacionamento pré-existentes ou localizados em áreas não contíguas ao perímetro dos loteamentos, bem como ao incumprimento do número de lugares de estacionamento públicos e privados regulamentarmente exigidos, é particularmente bizarra, evidenciando um modelo de trabalho lacunar e pouco rigoroso.
- 75) Por fim, a justificação precisa e focada das diversas opções tomadas no desenho das operações de loteamento falha clamorosamente, seja quanto à preterição de delimitação de unidade de execução, seja quanto aos usos preconizados, seja quanto aos termos como se assegura a articulação com a envolvente, indiciando um trabalho apressadamente desenvolvido, com falta de aprofundamento e estudo, incapaz de avançar uma justificação material efectiva para as soluções encontradas.

IV. Conclusão

- 76) À luz que antecede, fica evidente que o(s) projecto(s) apresentado(s) em discussão pública não reúne(m) as condições necessárias para serem aprovados, sob pena de ilegalidade, envolvendo a violação de leis de valor reforçado e de normas de direito comunitário a que a CML está adstrita e sendo várias das ilegalidades cometidas sancionadas de nulidade nos termos do artigo 68.º, alínea a) do RJUE, do artigo 130.º do RJGT e do artigo 22.º, n.º 3 do RJAIA, podendo também envolver a aplicação das demais sanções que a lei prevê para a *“violação culposa de instrumentos de ordenamento do território ou de planeamento urbanístico válidos e eficazes”* [cf., *inter alia*, o artigo 9.º, alínea c) do Regime Jurídico da Tutela Administrativa].
- 77) Para além disso, também no plano da materialidade da intervenção preconizada se revela absolutamente desajustada a opção de habitação em massa, que não só coloca em causa a adequada inserção urbana e paisagística da transformação urbanística, como agrava uma situação de enorme saturação dos serviços, infra-estruturas e equipamentos públicos existentes, numa opção que ainda para mais surge de forma surpreendente, sem prévia auscultação da população local e em ruptura com os projectos e compromissos anteriormente assumidos pela CML perante os eleitores e os seus órgãos de representação na freguesia.
- 78) Importa ainda reiterar a insuficiência e incorrecção de parte muito significativa da informação disponibilizada, bem como a falta de efectiva fundamentação de muitas das opções tomadas, em



termos que carecem de obrigatório suprimento ou correcção e, nessa sequência, como manda a mais elementar boa-fé, de nova auscultação das forças vivas da Cidade e, muito em particular, dos Moradores da zona.

- 79) É este, em suma, o conteúdo e o sentido da participação pública que os Requerentes pretendem fazer, no quadro da auscultação oral em audiência pública que a lei lhes permite exigir, nos termos do artigo 7.º, n.º 2 da LAPDPP.

Junta: Procuração

Pelos Requerentes

Os Advogados

SOFIA GALVÃO
Advogada
[Redacted]
E-mail [Redacted]@sofiagalvao.pt

LUÍS MOITINHO DE ALMEIDA
Advogado
[Redacted]
E-mail [Redacted]@sofiagalvao.pt