



No âmbito da **discussão pública Estudo de Impacte Ambiental da Operação de Loteamento da Quinta Dos Ingleses** – Carcavelos, o Executivo da Comissão Concelhia de Cascais do PCP considera:

A posse ou direito de propriedade não equivale ao direito de nele concretizar qualquer intervenção. Assim, a utilização do solo deve incorporar ou conformar-se ao quadro de desenvolvimento do território estabelecido nos programas nacional e regional, traduzido no âmbito local.

Como estabelecido no Decreto-Lei n.º 80/2015, “Um modelo coerente de ordenamento do território deve assegurar a coesão territorial e a correta classificação do solo, invertendo-se a tendência, predominante nas últimas décadas, de transformação excessiva e arbitrária do solo rural em solo urbano. Com efeito, pretende-se contrariar a especulação urbanística, o crescimento excessivo dos perímetros urbanos e o aumento incontroado dos preços do imobiliário, designadamente através da alteração do estatuto jurídico do solo.” Assim, o suposto receio manifestado pela Câmara Municipal de Cascais (CMC) relativamente ao pagamento de uma vultuosa indemnização pedida pelo promotor imobiliário, baseada num suposto direito de área de construção datado de 1985/2006, configura um acto de manifesta chantagem, que contraria o espírito da lei que regula o modelo de ordenamento e gestão do território.

Não é pois aceitável que o ordenamento do território, destinado a disciplinar a ocupação do solo, visando o desenvolvimento e o bem-estar de toda a população, se encontre refém de pretensões singulares, privilegiando alguns com prejuízo de muitos. Tal situação e condicionante, só podem ser explicadas, por uma deficiente gestão por parte dos sucessivos executivos, onde forçosamente tem que haver responsáveis.

E se em tempo recuado se tomaram opções “erradas”, permanecer e perpetuar o erro é ainda mais grave.

Haverá alternativas para que a CMC negociando com o promotor naquilo que lhe for por dever atribuído, permita que a zona envolvente à praia de Carcavelos assumam um carácter estratégico e estruturante para o exercício de actividades de lazer e turísticas,



associadas ao mar e à natureza.

Centrando agora a análise no EIA em apreço, destaca-se que um estudo desta natureza “não pode” afirmar que a destruição da mata de Carcavelos irá valorizar o espaço com a sua urbanização. Pode valorizar muita coisa mas nunca a destruição de uma mata natural e verde poderá proteger o território e a sua população e ser benéfico para o ambiente.

O projecto de loteamento da Quinta dos Ingleses é referenciado como, ...“Tomando como ponto de partida a concepção urbana desenvolvida e estabilizada em sede do PPERUCS, a solução de ocupação apresentada no presente Loteamento, e alvo de análise no EIA, assenta na transposição quase integral da proposta do PP aprovado e do seu modelo urbano, segundo uma lógica simples em que cada parcela dá lugar a um único lote”.

Porém, é mesmo o próprio processo de aprovação do PPERUCS que levanta dúvidas relativamente ao comportamento da Câmara Municipal de Cascais e da União de Freguesias de Carcavelos e Parede que deliberadamente tomaram posição contra os anseios e expectativas que a população de Carcavelos e das zonas vizinhas têm em relação àquele espaço. Daí que se afirme que, maior que o “erro” é nele persistir.

É inaceitável, do ponto de vista do ordenamento do território, que se inverta **o conceito de sistematização hierárquica harmoniosa e global**, permitindo que Planos de Pormenor, isolados e hierarquicamente inferiores, com avaliações ambientais desintegradas, venham a determinar o conteúdo de Planos a nível Municipal, Metropolitano e mesmo Nacional.

E neste contexto torna-se evidente que uma ocupação deste espaço com as características propostas, constitui uma violação grosseira das orientações emanadas a nível regional e nacional, no âmbito do ordenamento do território.

Retornando ao EIA destaca-se que este não responde cabalmente a um aspecto de importância capital no caso em apreço - a análise integrada dos impactes ambientais cumulativos com outros projectos existentes ou previstos para a envolvente. Numa área em que múltiplos projectos estruturantes, de grande envergadura, se encontram em



execução ou previstos, não serem simulados os impactos cumulativos que serão gerados por todos os planos de pormenor e de equipamentos, entretanto aprovados e previstos para a zona pode considerar-se um erro grosseiro, que as entidades responsáveis pela aprovação ou rejeição do Projecto terão forçosamente que ter em consideração.

É neste território que se pretende implantar o **Loteamento da Quinta dos Ingleses** que propõe como intervenções principais: **(i)** “A transformação e integração do vale da Ribeira de Sassoeiros e da mata de Carcavelos, enquanto pré-existências de grande valor ecológico e ambiental, num **Parque Urbano de dimensão relevante e estruturador ... (ii) ... criar um empreendimento multifuncional**, integrando habitação, comércio, serviços e espaços culturais e educativos e espaços verdes de estadia e usufruto. ... **(iii) A minimização dos riscos de cheias associados à ribeira de Sassoeiros**, através de obras a realizar nomeadamente no aumento de capacidade da passagem hidráulica (PH) existente junto à Avenida Marginal e requalificação do leito da ribeira, integrando-o no Parque Urbano e na vivência do mesmo.”

Quanto ao **Parque Urbano de dimensão relevante e estruturador** que, de acordo com o Loteamento, teria “a função primordial de unificar os diversos espaços envolventes, formando um todo coeso de norte a sul, até à orla costeira, de nascente a poente, unindo os bairros situados em áreas opostas”, tem afinal uma dimensão restrita limitando-se a ocupar o leito de cheia da ribeira que atravessa a área, numa zona que sem razão justificada foi “desclassificada” como REN, RAN, bem como a margem esquerda com declive acentuado e a bordejar o espaço canal da EN 6/7.

No que ao **empreendimento multifuncional** diz respeito, apresenta-se que este projecto induzirá a oferta de 4500 postos de trabalho decorrente dos empregos em serviços gerados pela própria urbanização e da implantação de um sector terciário, que segundo a CMC irá criar uma nova centralidade, abandonando à sua sorte o comércio do centro da Vila de Carcavelos. Porém, verificando-se que mais de 60% da área de construção se destina à habitação (cerca de 1000 fogos em edificações), subsiste a dúvida sobre o real efeito sobre o emprego que este Projecto poderia dinamizar.

E a que acresce que o mesmo empreendimento apresenta uma volumetria completamente dissonante quando comparada com as envolventes, e totalmente inaceitável junto ao litoral.

PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS

Organização do Concelho de Cascais

Av D Pedro I, 197 – 1º A – Frente-Esquerdo 2750-001 Cascais
Tel. 214866991 - E-mail: pcp.cascais@gmail.com



No que concerne à minimização dos riscos de cheias associados à ribeira de Sassoeiros, destaca-se que a área de cerca de 51 ha que este loteamento pretende urbanizar, se situa entre as bacias hidrográficas da Ribeira das Marianas e da Ribeira de Sassoeiros sendo a área atravessada por esta última.

Neste contexto, tendo presente que ao longo destas ribeiras estão aprovados ou em vias de aprovação mais urbanizações que já impermeabilizaram ou impermeabilizarão a maior parte das respectivas bacias hidrográficas, potenciando o risco de inundações no concelho e/ou impedindo a recarga dos aquíferos.

O aumento constante da impermeabilização de grande parte das bacias destas ribeiras, e com a área do loteamento com mais de 70% do solo impermeabilizado, a regularização apenas do troço final da Ribeira de Sassoeiros, com regime torrencial e extremamente poluída, dificilmente será suficiente para minimizar riscos de cheias associados, como pretende o EIA concluir.

Ao aspecto quantitativo dos impactes sobre os recursos hídricos, adiciona-se ainda o risco dos impactes qualitativos sobre os mesmos recursos hídricos. Com um projecto desta envergadura, que envolverá múltiplos equipamentos, veículos e maquinaria para a sua construção, ver-se-á aumentado de forma acentuada o risco de contaminação dos recursos hídricos por hidrocarbonetos e outros contaminantes, que forçosamente, devido à sua drenagem natural serão descarregados na praia de Carcavelos, dando origem a fenómenos de poluição, prejudicando os seus visitantes e operadores turísticos.

No âmbito do conflito entre o Projecto em avaliação e os demais **instrumentos legais de ordenamento do território**, importa realçar os aspectos relacionados com o PN-POT, o PROTAML e o POOC - Cidadela/Forte de S. Julião da Barra, reforçando que é esta estratégia imobiliária avulsa de ocupação do solo, de que o Projecto em análise é exemplo, que impede o reordenamento adequado do território, considerado como um todo, e fomenta a sua desqualificação, conduzindo nomeadamente, à devastação ambiental de zonas que deveriam ser consideradas de protecção da orla costeira e constituir espaços verdes tampão que contivessem as zonas urbanizáveis, proporcionando alguma qualidade de vida às populações.

No **PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO** (Lei n.º 56/2007, de 04 de Setembro), que prevalece sobre todos os demais instrumentos de

gestão territorial em vigor (n.º 2 do art.º 4.º), e define as orientações e opções para a elaboração de novos planos sectoriais e planos regionais de ordenamento do território, bem como o quadro estratégico a concretizar pelos novos planos municipais e intermunicipais de ordenamento do território (n.º 3 do art.º 4.º), são expressamente referidas, para a “**Área Metropolitana de Lisboa - Opções para o Desenvolvimento do Território**”, entre outras, as seguintes opções:... **(i) Proteger as zonas ribeirinhas e a zona costeira** e desenvolver um programa coerente de qualificação que valorize o seu potencial como espaços de recreio e de lazer e de suporte a actividades do *cluster* turismo; **(ii) Valorizar os recursos paisagísticos e ambientais**, com relevo para os estuários e os Parques Naturais, e estruturar os espaços de maior aptidão para o desenvolvimento das indústrias de ócio e de lazer; **(iii) Implementar a Rede Ecológica Metropolitana** e garantir uma gestão integrada dos corredores ecológicos.

No entanto, o **Parque Urbano referido no Loteamento** apresenta o que configura uma desconformidade evidente face ao instrumento jurídico de ordenamento de território aplicável, pois ao contrário do que é apresentado, deveria ter uma influência supralocal, neste caso, claramente municipal e metropolitana.

Assim, os maciços florestais ainda existentes vão desaparecer, sendo substituídos pela ocupação urbanística, e a estrutura ecológica de ligação entre corredores ecológicos e destes ao Parque Natural de Sintra-Cascais que deveria existir e ser reforçada, fica reduzida aos espaços canal, sendo que em certos locais a ligação “verde” entre eles nem sequer existe. De facto, todas as supostas “áreas verdes”, consideradas como integrantes desse parque urbano ficarão confinadas às árvores que bordejam as ruas e os estacionamento, aos locais onde vão ser implantados alguns equipamentos desportivos e à Ribeira de Sassoeiros.

Relativamente ao **PROTAML (PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DA ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA)** importa realçar que se trata de um instrumento estratégico fundamental para um adequado ordenamento do território da Área Metropolitana de Lisboa que visa os seguintes objectivos políticos e macroestratégicos fundamentais, nomeadamente: **(i)** “A contenção da expansão da Área Metropolitana de Lisboa, sobretudo sobre o litoral e as áreas de maior valor ambiental, bem como nas zonas consideradas críticas ou saturadas do ponto de vista urbanístico; **(ii)** A

diversificação das centralidades na estruturação urbana, nas duas margens do Tejo, com salvaguarda da paisagem e dos valores ambientais ribeirinhos,...; **(iii)** A salvaguarda da estrutura ecológica metropolitana, que integra os valores naturais mais significativos desta área e que desempenham uma função ecológica essencial ao funcionamento equilibrado do sistema urbano metropolitano;

Assim, as áreas ainda não edificadas, como o PROTALM menciona, “podem e devem representar o espaço de concretização de espaços públicos, zonas de lazer e recreio, em espaço não edificado, fundamentais para o funcionamento e qualidade do sistema urbano no seu conjunto.”, reforçando-se que para as áreas e corredores vitais, como é o caso deste espaço, o PROTAML estabelece que “este conceito decorre de se verificar que nas áreas urbanas consolidadas, não estruturadas, fragmentadas e desordenadas do território metropolitano, o espaço livre, não edificado, ser já de dimensão e configuração que o remete para espaço residual, ainda que nalguns casos com dimensão aparente significativa.”

Neste contexto, o Projecto em avaliação resultado de uma transposição do PPERUCS, apenas evidencia o conflito face ao estabelecido como orientações sectoriais e territoriais para o **Espaço Metropolitano Poente – Eixo Algés /Cascais**, uma vez que por se tratar de um espaço residual à escala regional e municipal, se torna cada vez mais relevante e urgente a sua protecção e eventual reclassificação, pois neste momento aquela área constitui o único espaço verde na faixa costeira de Lisboa até Cascais.

Quanto ao **POOC - PLANO DE ORDENAMENTO DA ORLA COSTEIRA - CIDADELA / FORTE DE S. JULIÃO DA BARRA**, verifica-se que o projecto contraria os pressupostos nele contidos, ao aumentar os impactes na orla costeira e ampliar a pressão urbanística em desfavor da utilização do recreio e do lazer, quando as boas práticas recomendam a não ocupação ou densificação de áreas de risco ou vulneráveis, mesmo quando consideradas urbanas, nomeadamente em mancha contínua ao longo da linha da costa.

Centrando agora a análise nas **características específicas do projeto** proposto importa destacar:

No que concerne à **Volumentria, ao nº de Pisos, à orientação das edificações**, é de referir que este loteamento, baseado no PPERUCS, em desacordo com os planos territoriais hierarquicamente superiores, irá induzir impactes visuais negativos muito

PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS

Organização do Concelho de Cascais

Av D Pedro I, 197 – 1º A – Frente-Esquerdo 2750-001 Cascais

Tel. 214866991 - E-mail: pcp.cascais@gmail.com



significativos sobre o enquadramento natural e paisagístico em que se insere, em resultado da volumetria proposta, excessiva e desproporcionada, não só face aos elementos patrimoniais da Quinta que estão em vias de classificação, mas também por ser completamente dissonante relativamente à volumetria e desenvolvimento em altura face às zonas urbanísticas envolventes, de uma maneira chocante na Av. Jorge V, que apenas tem vivendas de 2 a 3 pisos, e paralelamente à linha de costa junto ao litoral.

No que concerne ao **estacionamento** não são apresentadas simulações credíveis e não é justificado, nem no EIA nem na Memória Descritiva e Justificativa – Aditamento – do Loteamento da Quinta dos Ingleses em Carcavelos de Maio de 2018, a redução proposta do número de lugares de estacionamento. A este respeito relembra-se que em caso de concorrência de normas que digam especificamente respeito às áreas do POOC Cidadela – Forte de São Julião da Barra, entre si, ou entre estas e as restantes normas do presente Regulamento, prevalecem as que contenham uma disciplina mais restritiva.

No que concerne ao **tráfego, ambiente sonoro e qualidade do ar**, foi já referido que em toda a envolvente ao projecto os espaços estão praticamente todos preenchidos com urbanizações, a maior parte das vezes sobredimensionadas, já aprovadas ou em vias de aprovação, servidas por uma rede de transportes públicos deficiente, em consonância com a noção de que a utilização do automóvel particular é a única solução para as deslocações diárias, consubstanciando erradamente a ideia de que o problema do escoamento de tráfego se resolve com o aumento da dimensão das vias.

Tal aspecto realça o efeito dos impactes cumulativos que este loteamento e todas as urbanizações existentes e previstas, irão provocar na zona. Se hoje o trânsito rodoviário está congestionado a partir de Carcavelos em todas as vias principais auto-estrada e marginal, e nas vias de acesso nomeadamente, na 6/7 e respectivas rotundas a Norte da Freguesia de Carcavelos, no centro de Carcavelos, de Oeiras, de Sassoeiros e de S. Domingos de Rana, é caso para temer a “excelência ambiental e a qualidade de vida” que advirá com a construção deste loteamento combinado com todas as edificações já feitas e previstas para a região.

Por outro lado, o ambiente sonoro e a qualidade do ar, directamente dependentes do factor tráfego, têm forçosamente que se basear em valores de tráfego com os projectos previstos, bem como os impactes cumulativos com os projectos já conhecidos, sob pena



de este estudo não permitir avaliar os reais impactes a prever, constituindo apenas uma análise grosseira que não reflete a situação futura expectável.

CONCLUSÕES

Este Projecto de Loteamento não pode ser aprovado pois: **(i)** constitui uma violação grosseira das opções de planeamento e de estratégia para o território em causa, nomeadamente a perspectiva de ocupação determinada no PROTAML; **(ii)** induz impactes visuais negativos muito significativos sobre o enquadramento natural e paisagístico em que se insere; **(iii)** a avaliação de impactes feita, não permite avaliar de facto os impactes cumulativos previstos, é apenas uma análise grosseira que não reflecte a situação futura expectável; **(iv)** com este grau de incerteza associado o EIA apresentado, não permite assegurar que os impactes induzidos sejam aceitáveis.

É fundamental corrigir o quanto antes o “erro” cometido pela aprovação do PPERUCS, defendendo antes uma perspectiva de ocupação territorial que se conforme às orientações emanadas a nível nacional e regional, nomeadamente no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), no Plano de Ordenamento da Orla Costeira - Cidadela / Forte de S. Julião da Barra (POOC) e no Plano Director Municipal (PDM).

Face à realidade presente torna-se cada vez mais premente que se restrinjam as novas áreas a urbanizar em zonas já sobrecarregadas urbanisticamente e de se reforce a reabilitação urbana de áreas degradadas.

Assim, o pouco e neste caso o único espaço sobranter que se deveria manter como espaço verde de recreio e lazer tem, na opinião da CMC, fatalmente que ser urbanizado, com uma abordagem urbanística ultrapassada, contra tudo e contra todos, excepto naturalmente o promotor do Projecto.

Cascais, 30 de Julho de 2018

O Executivo da Comissão Concelhia de Cascais do PCP