

NOTA À IMPRENSA

Nota de esclarecimento da Câmara Municipal de Sines sobre construção no lote 15 do loteamento de Santa Catarina

A Câmara Municipal de Sines vem por este meio enviar uma nota de esclarecimento relativa a notícias vindas a público sobre a construção em curso no lote 15 do loteamento de Santa Catarina. É enviada uma versão abreviada no corpo desta mensagem e fornecida uma versão integral, com documentos de apoio, no site municipal (ver links no fundo da página).

NOTA DE ESCLARECIMENTO (VERSÃO ABREVIADA)

O jornal PÚBLICO, na sua edição de 21 de Janeiro de 2009, publicou um artigo intitulado 'Câmara de Sines autoriza construção de uma casa em cima de falésia instável'.

Porque o texto contém várias falsidades, vem a Câmara Municipal de Sines, por este meio, esclarecer os exactos termos em que se enquadra a construção em causa.

Com efeito, é falso quando se afirma na notícia que "A obra «desrespeita grosseiramente o alvará de loteamento em vigor»" e que "a casa está implantada sobre a faixa de protecção à falésia", negando esta Autarquia qualquer infracção à lei, favorecimento de particular ou prejuízo do bem público.

Na raiz do problema parece estar o facto de serem tomados como bons pelo jornalista indicadores e parâmetros urbanísticos que estão errados.

De facto, na operação de loteamento inicial, de 1994, titulada pelo alvará n.º 2/94, o lote 15 tinha definida uma área de 590.6 m², com 213 m² de área de construção, num único piso e sem previsão de cave. A realidade é que estes valores já não estão em vigor, uma vez que a operação de loteamento foi alterada através de aditamento ao alvará datado de 2002, sob proposta da Sociedade de Urbanização da Quinta de Santa Catarina, com novos indicadores e parâmetros urbanísticos, designadamente para o lote 15, que passou a ter uma área de 780 m², mantendo a área de construção de 213 m², agora distribuída por dois pisos, e prevendo-se expressamente, para todos os lotes, existência de cave e possibilidade de construção de piscinas excluídas do cálculo da área de construção e implantação.

Fundamentos da alteração ao alvará

Na génese da alteração à operação de loteamento esteve, entre outras razões, a necessidade de recuar a operação relativamente à falésia, considerando que, nos termos do alvará inicial, a área de intervenção da operação abrangia toda a área do prédio.

Reconhecendo a validade de uma reclamação apresentada pelos proprietários dos lotes 14 e 15, que alegavam que o polígono de implantação definido para a edificação a erigir nos seus lotes se estendia até ao limite da crista da falésia, impossibilitando, por questões de segurança, o



MUNICÍPIO DE SINES

exercício dos seus direitos de construção, a Câmara solicitou ao CESUR/Instituto Superior Técnico uma proposta para resolução do problema.

A proposta aprovada pela Autarquia, em 21.06.00, preconizava uma “faixa de protecção não edificável, de 2 metros, fora dos lotes e adjacente aos muros de limite” e a garantia de “continuidade do percurso pedonal, junto à falésia, propondo-se a libertação de uma faixa de 3 metros ao longo de Santa Catarina, exclusiva de peões (...)”.

A aprovação desta proposta motivou reunião realizada entre todas as partes interessadas, na qual foram fixados os seguintes compromissos:

- Previsão da construção de cave no lote 15;
- Excepcionar as piscinas da área de construção e implantação em todos os lotes;
- Celebrar escritura de permuta, entre a Autarquia e a Sociedade Urbanizadora, nos termos da qual, para garantir a execução da proposta, a Autarquia entrega à Sociedade parcela de terreno destinada a construção urbana, recebendo, em troca, faixa de terreno apta a garantir o afastamento de 5 metros à falésia (e não de 20 metros como alega o Eng.º José Carlos Guinote na notícia).

Sublinhe-se, pois, que a passagem pedonal e a área *non aedificandi* entre o loteamento e a falésia foram compensadas pela Autarquia através da cedência à promotora de uma parcela de semelhante dimensão destinada a integrar a operação de loteamento, donde se conclui que a Sociedade de Urbanização não cedeu, sem contrapartida, um único metro quadrado de terreno para possibilitar a existência de tal passagem e de tal protecção.

Conclusões sobre o lote 15

Assim, e concretamente no que se refere ao lote 15, importa concluir o seguinte:

- O projecto inicial foi indeferido, em 1997, com fundamento na previsão de cave e piscina, em desconformidade com o Alvará de Loteamento, então em vigor;
- O projecto actual, de 2007, foi deferido porque está de acordo com as alterações aprovadas e devidamente averbadas ao alvará referido;
- O lote 15 tem 780m² e não 590.6 m² por força da reconfiguração do loteamento operada pelo loteador e nos termos da qual a área cedida pela Autarquia para construção urbana passou a integrar a área de diversos lotes (conforme consta da planta de síntese em vigor da autoria do Eng.º José Carlos Guinote);
- O projecto de arquitectura implementado no lote 15 contempla uma edificação com dois pisos acima da cota de soleira, um piso abaixo do solo e um sótão para arrumos, o que o coloca exactamente na mesma posição de todos os outros lotes da mesma urbanização;
- De acordo com levantamento topográfico executado pela Autarquia, o lote 15 encontra-se implantado de acordo com a planta de síntese do loteamento, bem como a construção nele erigida, que respeita o projecto de arquitectura aprovado.

Por tudo o que ficou exposto, não deixa de ser curioso o facto de o Eng.º José Carlos Guinote, autor das declarações na qualidade de representante da Sociedade de Urbanização, ser,



MUNICÍPIO DE SINES

simultaneamente, o técnico autor do projecto de loteamento ao abrigo do qual foram aprovados todos os projectos de arquitectura da urbanização, incluindo o do lote 15, pelo que não pode desconhecer o conteúdo das peças escritas e desenhadas constantes do processo e que por si foram elaboradas e subscritas contendo todos os indicadores atrás enunciados. Acresce que na altura da aprovação, pela Autarquia, do alvará n.º 2/94, o Eng.º José Carlos Guinote exercia também as funções de vereador na Câmara Municipal.

NOTA DE ESCLARECIMENTO (VERSÃO INTEGRAL E DOCUMENTOS)

A versão integral desta nota, bem como os facsimiles de documentos que suportam as suas afirmações (plantas de síntese do alvará e do seu aditamento e escritura de permuta entre a Câmara de Sines e a sociedade urbanizadora) estão disponíveis no site municipal (www.sines.pt), no Especial "Santa Catarina":

<http://www.sines.pt/PT/Viver/Urbanismo/santacatarina/Paginas/default.aspx>

SIDI/PM/2009-01-26

*Recursos adicionais na área Actualidade > Gabinete de Imprensa do site municipal,
www.sines.pt.*

Para solicitar mais informações sobre as notícias da nota use o email girp@mun-sines.pt ou o telefone 269 630 665 (Serviço de Informação, Divulgação e Imagem).