

Quinta do Lorde: Factos e Fábulas



Gonçalo Maia Camelo
Advogado

FICA A IDEIA QUE FORAM CRIADAS E DIFUNDIDAS INÚMERAS “FÁBULAS” ACERCA DESTA PROJECTO

Nas últimas semanas assistiu-se a um estremar de posições no conflito relativo ao empreendimento Quinta do Lorde (QL), e ao “bombardeamento” da opinião pública com factos, opiniões e vaticínios relativos à eventual ilegalidade do mesmo. Ora, muitos dos factos que envolvem e fomentam a polémica são públicos, e encontram-se documentalmente provados, podendo ser investigados e confirmados por quem tenha interesse em (ou o cuidado de) fazê-lo. Designadamente, é factual que:

- O prédio em causa foi adquirido (já urbanizado) à Ordem dos Cónegos Regrantes de Santa Cruz, no ano de 1966
- A partir de 1997 existiu e funcionou no mesmo empreendimento turístico denominado “Estalagem da QL”
- Em 1980 foi atribuída uma licença para utilização privativa e ampliação de prédio em

Domínio Público Marítimo (DPM), e que foi transmitida para a actual proprietária

- Em 2001 foi celebrado com a RAM um contrato de concessão da exploração de uma parcela do DPM, destinada à construção de uma marina
- No ano de 2002 o objecto do contrato foi alargado, passando a abranger a área da licença de 1980, bem como a construção do actual empreendimento
- Em 2003 o Ministério Público propôs uma acção judicial de anulação do contrato, com fundamento na alegada incompetência da RAM para o outorgar
- No ano de 2010 o Tribunal Central Administrativo considerou, de forma definitiva, que o contrato não viola as normas legais e constitucionais aplicáveis
- Ao abrigo deste contrato foi construída a “praia” actualmente existente, bem como um complexo balnear que integra uma piscina natural, um solário, um bar/restaurante e balneários
- Antes da construção da Marina da QL não existia qualquer “praia” ou acesso ao mar que “fosse frequentado pela população”
- O empreendimento, a Marina e o complexo balnear são abertos ao público, apenas podendo ser vedada a entrada a quem não pretenda adquirir os serviços prestados
- No ano de 2004, a Comissão do DPM e o Ministério da Defesa concluíram que o prédio não pertence ao DPM, sendo propriedade privada desde tempos imemoriais
- A QL foi construída em zona de reserva parcial do Parque Natural da Madeira e da Rede Natura 2000, e na qual é possível construir, desde que obtida a competente autorização prévia e efectuada a competente avaliação de impacte ambiental
- O Plano de Ordenamento Turístico da Madeira classifica a área como zona de desenvolvimento turístico, e prevê o empreendimento
- O PDM de Machico classifica a área como “zona urbana a consolidar”, e prevê índices de construção muito superiores
- O Plano de Ordenamento e Gestão da Ponta de São Lourenço (regulamento da Rede Natura 2000) classifica a área em causa como “solo urbano”, e prevê o empreendimento
- As licenças de construção do

empreendimento foram emitidas em 2006 (1.ª fase – concluída em 2007) e 2008 (2.ª fase – concluída em 2013), e a de utilização em 2013

- No ano de 2009, após denúncia de José Manuel Coelho, o Ministério Público junto do Tribunal Administrativo do Funchal investigou a legalidade das licenças, tendo concluído que existiu avaliação de impacte ambiente, que foram obtidos todos os pareceres e autorizações exigidos e que não foram violadas as normas aplicáveis
 - Em 2010, o TAF do Funchal e o Tribunal Central Administrativo Sul rejeitaram um processo cautelar de suspensão da obra, não tendo detectado qualquer ilegalidade causadora da nulidade das licenças, nem qualquer dano ambiental
 - Estes Tribunais julgaram ainda Gil Canha parte ilegítima da acção popular, por não ser eleitor em Machico
 - No início do ano de 2013, perto da conclusão das obras, dá entrada a acção principal da acção popular, na qual é peticionada a declaração de nulidade das licenças e a demolição do empreendimento
 - No início do ano de 2014, na sequência de notícias que dão conta do aparecimento de um investidor, Gil Canha promove o averbamento da acção popular em sede de registo predial
 - Apesar de ter conhecimento da existência da acção popular, o investidor considera que o averbamento impede a comercialização do empreendimento, e desiste do negócio
- Como é bom de ver, estes factos não significam que não possam existir no processo de licenciamento irregularidades ou ilegalidades (sendo certo que, nos termos da lei, nem todas determinam a nulidade das licenças emitidas), e que apenas os Tribunais podem/devem apreciar. No entanto, face aos mesmos, fica a ideia que foram criadas e difundidas inúmeras “fábulas” acerca deste projecto, e com base nas quais se formulam juízos de (des)valor e de (i)legalidade que poderão não ter qualquer fundamento. Tal como configura – isso é certo – uma “fábula” admitir (ou, sequer, pensar) que uma “acção popular” possa ser utilizada para obter/exigir contrapartidas de índole pessoal e patrimonial.