

**DPE - DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO**PROPOSTA nº 360/2005**ASSUNTO: Elaboração do Plano de Pormenor, em regime simplificado, para a reconversão urbanística da Praça de Touros de Cascais.****CONSIDERANDO QUE:**

- a. As Misericórdias, enraizadas na tradição cristã e humanista, assumem uma posição relevante na história do nosso País, especialmente por uma acção marcante no campo assistencial;
- b. Estas instituições seculares assumiram crescente dimensão económica e expressão patrimonial significativa, situação que as levou naturalmente a seguir nos nossos dias os imperativos da moderna gestão empresarial;
- c. Neste contexto, o crescente empenhamento no apoio à envolvente social obrigou muitas Misericórdias a potenciar a obtenção de recursos para satisfação dos encargos crescentes, designadamente através da mobilização e rentabilização de património imóvel;
- d. A secular Santa Casa da Misericórdia de Cascais é uma Instituição Particular de Solidariedade Social (IPSS) com uma notável acção desenvolvida neste Concelho em favor dos mais desfavorecidos, actuando em várias áreas, seja na acção social, na educação e na saúde, designadamente junto das pessoas portadores de deficiência, da primeira infância, da terceira idade e na recuperação e integração de toxicodependentes;
- e. A Santa Casa da Misericórdia de Cascais, proprietária da Praça de Touros de Cascais, entendeu alienar este espaço tendo em vista sanear a situação financeira difícil que atravessava, para o que subscreveu um protocolo com a Câmara Municipal de Cascais em 14 de Fevereiro de 1996 que estabelecia, nomeadamente, novas formas de utilização do imóvel com vista à sua rentabilização económica;
- f. Esse protocolo originou um projecto de "Plano de Pormenor da Zona de Intervenção da Praça de Touros de Cascais" elaborado pela Câmara mas rejeitado pela Assembleia Municipal de Cascais em reunião de 20 de Março de 2000, tendo este órgão aprovado concomitantemente os seguintes parâmetros urbanísticos a adoptar em nova versão a elaborar com base num perímetro rectificativo, outorgando assim direitos de construção à Santa Casa de Misericórdia de Cascais em conformidade:
 - Área Total de Construção: 29.506 m²;
 - Área Total de Estacionamento: 33.920 m²;
- g. A Praça de Touros está em estado de grave degradação e abandono, salvo alguns estabelecimentos comerciais que persistem abertos, situação aquela que contribui para a desqualificação urbanística da envolvente e obrigou, recentemente, após uma vistoria técnica, à interdição e isolamento do espaço;
- h. O "Fundo de Investimento Imobiliário Fechado TDF" em 9 de Julho de 1999 outorgou uma escritura pública de compra e venda, baseado nos referidos parâmetros urbanísticos aprovados pela Assembleia Municipal de Cascais;
- i. A análise urbanística preliminar assumida pela Câmara Municipal leva à rejeição de grandes superfícies comerciais e à implementação de componente habitacional que requalifique aquela importante área da Vila de Cascais, conseguindo uma solução equilibrada e compatível com os legítimos interesses da Santa Casa da Misericórdia de Cascais;
- j. É entendimento da Câmara que tal qualidade urbanística pode ser realizada pela dotação de uma área de 9.000 m² de "habitação com serviços", caracterizada por habitação em apartamentos autónomos não sujeitos ao regime da propriedade horizontal e consequentemente especialmente vocacionada para o mercado do arrendamento, distinguindo-se de outros conceitos residenciais por potenciar a interacção dos residentes com os espaços comerciais e de saúde existentes na envolvente e a implementar no próprio empreendimento.



- k. Trata-se de um conceito que deve ser desenvolvido em edifícios de qualidade e objecto de uma gestão unitária que potencie a presença no edifício das valências mais adequadas às necessidades dos residentes;
- l. O investimento neste segmento do mercado habitacional, fruto das boas perspectivas que os estudos de mercado revelam, têm expressão crescente no País e em Cascais, afigurando-se do maior interesse para o concelho no quadro do turismo de qualidade, designadamente oriundo dos países do Centro e Norte da Europa;
- m. Por um lado, a classificação actual no Plano Director Municipal de Cascais da área de implantação da Praça de Touros de Cascais em "Espaço de Equipamento" não se adequa aos usos pretendidos, enquanto o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra/Sado classifica a área em "Classe de Espaço de Solo Urbano", subdividida em "Áreas Urbanizadas e de Urbanização Programada" na parcela ocupada pela Praça de Touros e "Área de Equipamento", na área do Parque de Estacionamento público anexo.

PROPÕE-SE QUE:

1. A Câmara delibere a elaboração de um "Plano de Pormenor para a reconversão urbanística da Praça de Touros de Cascais", a cargo do Departamento de Planeamento Estratégico, nos termos do artigo 74º e 118º, nº 1 do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei 310/03, de 10 de Dezembro, com os seguintes princípios orientadores;
2. Se promova neste âmbito uma alteração ao PDM que possibilite a adequação do uso do solo e demais parâmetros urbanísticos de acordo com os seguintes valores:
 - a. 29.500 m² de Superfície Bruta de Pavimentos, dos quais 25.400 m² máximos acima do solo, compreendendo usos de Comércio e Habitação, correspondendo, respectivamente, a valores estimados de 5.000 m² e 24.500 m², dos quais 9.000 m² excluídos da submissão ao regime da propriedade horizontal;
 - b. Estacionamento dimensionado de acordo com as normas legais em vigor e em função da solução urbanística resultante;
3. A área de intervenção englobe a área da Praça de Touros, passeio adjacente e o espaço público envolvente abrangendo arruamentos e o parque de estacionamento municipal, conforme peças desenhadas constantes da presente proposta;
4. As propostas resultantes do Plano de Pormenor contribuam para a reabilitação urbanística da zona, traduzindo-se na implementação de um desenho urbano de grande qualidade, conjunto edificado singular e tratamento de alta qualidade do espaço público envolvente;
5. Nos termos do n.º 3 do artigo 77º do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, se estipule um prazo de 15 dias para apresentação de informações e formulação de sugestões sobre quaisquer matérias que possam ser consideradas no âmbito do processo de elaboração do Plano de Pormenor;
6. Seja autorizada a utilização diferente da edificação Praça de Touros, revogando-se expressamente a cláusula de reversão constante da escritura de doação daquele imóvel à Santa Casa da Misericórdia de Cascais.

António d'Orey Capucho
 (Presidente da Câmara Municipal de Cascais)

Cascais, 2005-02-09

Delib: Efectuada votação na especificidade, foi apurado o seguinte resultado:

Ponto 1: Aprovado por maioria com 1 voto contra da EDU;

Ponto 2, 3 e 5: Aprovados por maioria com 4 votos contra, 3 do PS e 1 da EDU;

Ponto 4 e 6: Aprovados por maioria, com 1 voto contra da EDU.