



1.3

Cascais
Câmara Municipal



PROPOSTA 36 2006

REUNIÃO DE CÂMARA DE 23/01/2006

ASSUNTO: "PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DE CARCAVELOS-SUL."

PELOURO: PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

CONSIDERANDO:

- A. Que o PDM de Cascais, que entrou em vigor em 19/07/97 pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 139/97, de 19 de Junho, sujeito a medidas preventivas no âmbito do processo de revisão, ratificadas pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 21/2003, de 15 de Fevereiro, cujo prazo de vigência foi prorrogado por mais um ano nos termos da Resolução de Conselho de Ministros n.º 26/05, de 11 de Fevereiro, classificou a área de intervenção do Plano supra referido como Zona de Desenvolvimento Estratégico, necessária e obrigatoriamente sujeita a Plano de Pormenor, nos termos do disposto no n.º 2.3 do artigo 45.º do RPDM de Cascais;
- B. Que compete à Câmara a definição da oportunidade e dos Termos de Referência dos Planos de Pormenor, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 74.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/03, de 10 de Dezembro;

Resultado da deliberação

- Votação na generalidade: Aprovado por unanimidade, com 1 voto contra da CDU.
- Votação na especialidade: Ponto 2: Aprovado com 3 abstenções, sendo 2 do PS e 1 da CDU. Os restantes pontos foram aprovados por unanimidade.
- Votação global final: Aprovado com 3 abstenções, sendo 2 do PS e 1 da CDU.



- C. Que a CMC pretende elaborar um projecto de excelência, respeitando os compromissos ambientais e sociais com as gerações contemporânea e futura no âmbito da Agenda 21, através da concepção e aplicação de boas práticas em matéria de desenvolvimento urbano sustentado;
- D. Que em 2001 foi rejeitada em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Cascais o "Plano de Pormenor da área de Reestruturação Urbanística de Carcavelos-Sul", cuja proposta fora aprovada em sessão de Câmara de 22/11/2000;
- E. Que urge resolver o litígio pendente no ex-Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa, em que a Alves Ribeiro S.A. instaurou duas acções, pedindo a condenação do Município de Cascais no pagamento de duas indemnizações, uma no valor de Esc. 1.883.182.376\$30 e outra no valor de Euros 151.983.694,00, acrescidas de juros.

PROPONHO:

1. Que a Câmara determine ao Departamento de Planeamento Estratégico (DPE) a elaboração do "Plano de Pormenor, do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos-Sul", para a área que consta da planta anexa e faz parte integrante da presente deliberação, nos termos do n.º1 do artigo 74.º e 118.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei n.º 310/03, de 10 de Dezembro;
2. Que a Câmara aprove os Termos de Referência do "Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos-Sul", constantes do Anexo I;
3. Que, nos termos do n.º 2 do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/03, de 10 de Dezembro, se estipule um prazo de 30 dias para apresentação de informações, formulação de sugestões sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito de respectivo processo de elaboração do Plano de Pormenor;
4. Que, nos termos do artigo 74.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/03, de 10 de Dezembro, o prazo de elaboração do Plano de Pormenor seja de 18 meses.

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



Plano de Pormenor do Espaço de
Reestruturação Urbanística de
Carcavelos-Sul

= Termos de Referência =



ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO.....	3
II. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL	3
II.I. DO PROTAML.....	3
II.II. DO POOC CIDADELA - S. JULIÃO DA BARRA.....	5
II.III. DO PDM DE CASCAIS	5
II.IV. DA AGENDA LOCAL 21 DE CASCAIS	6
III. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO.....	7
III.I. DO SÍTIO.....	7
III.II. DOS LIMITES E DOS PROPRIETÁRIOS.....	9
IV. BASES PROGRAMÁTICAS PARA A DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA	10
IV.I. DA INTERVENÇÃO.....	10
IV.II. DA QUALIFICAÇÃO.....	15
IV.III. DAS CONDICIONANTES E DAS SERVIDÕES	16
IV.IV. DA EDIFICABILIDADE, DOS USOS E DO INCENTIVO.....	17
IV.V. DAS CEDÊNCIAS E DA AFECTAÇÃO DOS SOLOS.....	19
A. Cedências.....	19
B. Afectação dos Solos	19
V. PRINCÍPIOS PROGRAMÁTICOS PARA A ELABORAÇÃO DO PPCS	20
V.I. PARCERIA PÚBLICO - PRIVADA.....	20
V.II. EQUIPA TÉCNICA.....	21
V.III. FASES E PRAZOS.....	22
VI. NOTA FINAL	22



Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos-Sul

I. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui os Termos de Referência para o Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos-Sul (doravante designado por **PPCS**), para os efeitos do disposto no artigo 74.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 310/03, de 10 de Dezembro, e constitui a síntese dos fundamentos para a elaboração do referido Plano de Pormenor.

II. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

II.1. Do PROTAML

O Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (doravante designado por PROTAML), foi aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de Abril, sendo o mesmo vinculativo para as acções promovidas pela Administração Pública.

O **PPCS** face ao PROTAML insere-se, em termos da dinâmica territorial, nos "**Espaços Motores**" caracterizados pela capacidade de atraírem e fixarem novas actividades e funções de nível superior, pela requalificação urbana através da valorização do espaço público, pela elevação do nível de serviços urbanos e melhoria da qualidade da oferta habitacional.



No esquema do modelo territorial, que traduz espacialmente os objectivos e orientações delineadas nas Opções Estratégicas, Cascais / Carcavelos integra-se na componente "**Ação Urbanística**", sub-unidade "**Área Urbana a Estabilizar**".

Dos estudos de caracterização e diagnóstico desenvolvidos, designadamente o inventário territorial - levantamento dos padrões de ocupação do solo - foram identificadas unidades territoriais distintas, enquadrando-se Cascais / Carcavelos na unidade "**Espaço Metropolitano Poente**", sub-unidade "**Eixo Algés-Cascais**".

A concretização de sinergias entre iniciativas e estratégias públicas e privadas constitui o pano de fundo catalizador deste modelo, mediante um processo de intervenção e concertação que garanta a integração de objectivos de natureza económica, social e cultural.

Tendo por base a clarificação das políticas do território bem como a evidência do pragmatismo e vectores que alicercem o equilíbrio de um desenvolvimento harmonioso e sustentado, onde as diversas dimensões se integram com vista à melhoria da qualidade de vida dos cidadãos, a concretização dessas políticas assenta, fundamentalmente, nas seguintes medidas:

- qualificação do território, elegendo o ambiente e o património como factores de competitividade;
- reforço das acessibilidades internas;
- qualificação dos serviços de saúde;
- promoção habitacional enquadrada em planos de ordenamento e padrões construtivos qualificados;
- integração urbana e social de grupos social e economicamente desfavorecidos;
- qualificação dos sistemas de educação, formação e inserção profissional;
- incremento do lazer e do turismo;
- realização e promoção de eventos multiculturais e desportivos;
- reforço do sistema de produção e difusão científica e tecnológica.



II.II. DO POOC CIDADELA - S. JULIÃO DA BARRA

O Plano de Ordenamento da Orla Costeira Cidadela - S. Julião da Barra (doravante designado por POOC), foi aprovado pela Resolução de Concelho de Ministros n.º 123/98, ratificado a 24 de Setembro do mesmo ano e publicado a 19 de Outubro de 1998.

O POOC impõe para a área do **PPCS** uma faixa de servidão de 50,00 m "*non aedificandi*", que terá como uso específico a criação de áreas para estacionamento e de áreas verdes de utilização pública de apoio à Praia de Carcavelos, conforme consta da Planta de Síntese - Planta Geral e do artigo 81.º do Regulamento deste Plano.

De acordo com o artigo 82.º do referido Regulamento, nestes espaços deverão ser utilizados "materiais permeáveis ou semipermeáveis (...), sem prejuízo do disposto no regime da RAN".

A solução urbanística a propor para o **PPCS** deverá, ainda, considerar a compatibilização com o Plano de Praia de Carcavelos.

II.III. DO PDM DE CASCAIS

A área de intervenção enquadra-se na sua totalidade na classe de "Espaços de Desenvolvimento Estratégico" do PDM-Cascais, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 96/97, de 19 de Junho e sujeito a Medidas Preventivas, no âmbito do Processo de Revisão, ratificadas pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 21/2003, de 15 de Fevereiro.

Este território é regulado no artigo 45.º do RPDM-Cascais, no ponto 2.3 - "Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos-Sul", recaindo sobre aquele os seguintes objectivos específicos:

- Implementação de um Parque Urbano de dimensão relevante e estruturador;
- Preservação e valorização do conjunto edificado da Quinta dos Ingleses;



- Instalação de um empreendimento multi-funcional que contemple os usos habitacional, de comércio, de serviços, hoteleiro e outros.

Visa ainda o **PPCS**, os seguintes objectivos complementares:

- Implantação de equipamentos de utilização colectiva;
- Regularização da situação administrativa da Via Variante à EN 6-7;
- Instalação do estacionamento de apoio à praia (POOC).

Sobre a mesma área deverão ser tidos em conta as seguintes condicionantes, decorrentes do PDM-Cascais e outras:

- Conjunto edificado (Colégio St. Julian's) - Imóvel de Valor Concelhio;
- Servidão Agrícola - RAN;
- Servidão Ecológica - REN;
- Domínio Hídrico - Ribeira de Sassoeiros;
- Domínio Hídrico - de Maré;
- Servidão à Rede Viária Municipal existente;
- Servidão à Rede Viária Nacional existente;
- Servidão "non aedificandi" imposta pelo POOC;
- Área terrestre de protecção ao POOC;
- Servidão escolar ao Colégio Inglês de S. Julião;
- Servidão militar à Bateria da Laje;
- Servidão militar à Bateria da Parede;
- Sítio Arqueológico (referenciado da Planta de Ordenamento do PDM).

II.IV. DA AGENDA LOCAL 21 DE CASCAIS

A Agenda 21 é um compromisso decorrente da Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e o Desenvolvimento / Cimeira da Terra, realizada no Rio de Janeiro em Junho de 1992, a que o Estado Português se vinculou, e que cabe também ao Município cumprir.



A Agenda 21 assume o ser humano como centro das preocupações relacionadas com o desenvolvimento sustentável, direito a uma vida saudável e produtiva em harmonia com a natureza, num espírito de cidadania activa mas responsável, conciliando saber técnico com conhecimento empírico e local.

A proposta de Relatório Preliminar da Agenda Local 21 de Cascais, aprovada em Reunião de Câmara de 11 de Novembro de 2005 e apresentada em Assembleia Municipal de 05 de Dezembro de 2005, é um processo em que as autarquias locais (Câmaras Municipais e Juntas de Freguesia), cidadãos, técnicos, empresários e associações trabalham em conjunto e definem as prioridades para um desenvolvimento sustentável do seu Concelho, com o objectivo de inverter os efeitos da degradação ambiental, melhorando a qualidade do ambiente, procurando o bem-estar social e sem esquecer o desenvolvimento económico.

Trata-se de um processo com uma componente participativa muito forte através do qual as autoridades trabalham em parceria com os vários sectores da comunidade na elaboração de um Plano de Acção por forma a implementar a sustentabilidade ao nível local. Trata-se de uma estratégia integrada e consistente.

Neste âmbito, o **PPCS** deverá também participar na implementação da Agenda Local 21, dando cumprimento aos objectivos constantes deste documento.

III. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

III.1. Do Sítio

A zona em estudo situa-se no extremo oriental do Concelho de Cascais, no Sul da Freguesia de Carcavelos, conforme delimitação constante da planta em anexo. Encontra-se balizada entre a Avenida Marginal (EN 6) e a Praia de Carcavelos, a Sul, a Av. Tenente Coronel Melo Antunes e o Interface Modal de Carcavelos, a Norte, sendo ladeada a Poente pela Av. Jorge V e o Bairro do Junqueiro, e a Nascente pela Estrada da Torre, o Bairro dos Lombos e a Urbanização da Qt.ª de São Gonçalo.



A área de intervenção dispõe de um potencial único no Concelho, que se revela pela dimensão relevante, localização privilegiada, turismo potencial e já existente, história e ecossistema do local.

Encontram-se instalados nesta zona um estacionamento de apoio à praia na área indicada no POOC, a feira quinzenal de Carcavelos, de forma efémera e graciosa, e alguns campos desportivos, sob a responsabilidade do Grupo Sportivo de Carcavelos.

O **PPCS** situa-se na área do "terminus" de um eixo agora estruturado por via de diversas iniciativas ancoradas a Planos de Pormenor (Qt.ª do Barão, MSF, Arneiro e Brisa), os quais visam a implementação de actividades de terciário (turismo, comércio, serviços e tecido empresarial). Estas iniciativas ocorrem ao longo de um corredor ecológico (Ribeira de Sassoeiros) que acompanha a estrutura rodoviária da Via Variante à EN 6-7 e da VOC-Sul.

Da análise do edificado da envolvente, a Poente constata-se exemplares arquitectónicos com uma escala homogénea e de baixa volumetria e a Nascente o Bairro dos Lombos e a Urbanização da Qt.ª de São Gonçalo, os quais apresentam exemplares arquitectónicos de média/alta volumetria e alta densidade populacional.

A Norte, devido à existência da linha de caminho de ferro, verifica-se uma importante função distribuidora do tráfego local e interurbano que articula os terminais Rodo/Ferrovário com o parque de estacionamento de apoio à estação. Esta área encontra-se excluída do **PPCS** por se considerar que os objectivos estabelecidos no PDM-Cascais já se encontram aqui concretizados.

Apesar das acessibilidades, o relativo afastamento deste interface modal à Praia de Carcavelos, provoca, durante os picos de utilização, uma grande afluência de transporte próprio, tirando partido de um extenso mas desordenado e desqualificado estacionamento.

Foi realizada uma análise socio-económica para uma maior compreensão da área em estudo, com o intuito de apoiar as tomadas de decisão. A esta, foi adicionada uma área de influência até 500,00 m, para melhor caracterizar a sua envolvente.



Em 2001 (Recenseamento da População e Habitação), na área em estudo, existiam 4.296 fogos, dos quais 2.985 correspondiam a fogos familiares de residência habitual. Estes valores indicam que 1.071 fogos podem corresponder a habitação secundária, dado que cerca de 240 correspondiam a fogos vagos.

No sector da educação foram identificados cerca de 11 equipamentos na sua maioria privados e direccionados para uma população com idades compreendidas entre os 0 e 10 anos de idade, abrangendo creches, infantários ou pré-escolar e 1.º e 2.º ciclo do ensino básico. Como equipamento público foram identificados dois equipamentos direccionados para o 1.º ciclo do ensino básico.

No sector da acção social foram registados 6 equipamentos, 3 direccionados para a população mais jovem (creches e infantários) e os outros 3 direccionados para a população mais idosa (lares de idosos). Do total destes equipamentos apenas um é público e dá resposta à população mais idosa.

Finalmente no sector da saúde qualquer dos 2 equipamentos existentes são públicos, um caracteriza-se por ser uma Extensão do Centro de Saúde da Parede e o segundo por um hospital ortopédico integrado no Centro Hospitalar de Cascais.

Face a este enquadramento, foram definidas as prioridades de equipamento a implantar na proposta e que constam do presente documento no capítulo "IV.v. Das Cedências e da Afectação dos Solos".

III.II. DOS LIMITES E DOS PROPRIETÁRIOS

A área de intervenção do **PPCS** abrange aproximadamente 52,00 ha, praticamente desocupada de construção, à excepção do conjunto edificado do Palacete da antiga Quinta dos Ingleses e construções anexas (actual Colégio St. Julian's). Confronta a Norte com a Av. Tenente Coronel Melo Antunes e a linha de caminho de ferro, a Sul com a Av. Marginal, a Poente com a Av. Jorge V e a Nascente com a Estrada da Torre e um terreno privado.



A área do **PPCS** reparte-se pelos seguintes proprietários:

- Alves Ribeiro, S.A. - parcela maioritária do terreno, que inclui a Alameda Histórica, numa área de cerca de 44,00 ha;
- Colégio St. Julian's - perímetro cadastral do território ocupado pela escola e respectivo logradouro, numa área de cerca de 7,50 ha;
- Estradas de Portugal, EPE (ex-JAE) - perímetro cadastral do artigo 36.º, numa área de cerca de 0,36 ha.

IV. BASES PROGRAMÁTICAS PARA A DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

IV.1. DA INTERVENÇÃO

A proposta deverá basear-se num projecto integrado dando relevo à vertente de usufruto público e social, decorrente da estrutura de espaços livres, dos equipamentos colectivos disponibilizados, das inovações tecnológicas ao nível das infra-estruturas e das construções, bem como do potencial estratégico que os usos propostos conferem à zona, complementado com um empreendimento multi-funcional privado (habitação, comércio, serviços, turismo e equipamento privado).

Este programa conformar-se-á com uma linguagem urbana e arquitectónica assumidamente contemporânea, cuja imagem e métodos construtivos deverão ser compaginados com o respeito pela escala e valores do sítio, nomeadamente os ambientais, culturais e históricos.

A proposta urbanística valorizará o sistema de vistas, a relação com o mar, com a estrutura ecológica e com as frentes urbanas envolventes.

Deverá ser contemplada a introdução de "praças e passeios públicos" como espaços de usufruto público, integrados no tecido urbano e dele fazendo parte relevante, articulados entre si com a envolvente.



A proposta de acessibilidades e estacionamento será devidamente suportada em “estudo de tráfego”, entendido no seu sentido mais lato, resolvendo as questões do sistema viário num quadro global de optimização das acessibilidades e articulado com o sistema multimodal de transportes públicos, valorizando ainda as deslocações a pé e de bicicleta.

De acordo com a deliberação de Câmara Municipal de 27 de Outubro de 2003, (adesão à “*Rede Nacional de Cidades e Vilas com Mobilidade para Todos*”), esta intervenção urbana deverá constituir-se como um dos exemplos municipais da ausência de “barreiras arquitectónicas e urbanísticas que perturbam a mobilidade a todo e qualquer cidadão numa perspectiva do design universal”.

Quanto aos equipamentos previstos, refere-se um Centro de Treino Gímnico, que contemplará actividades distintas e complementares das praticadas no Pavilhão Desportivo dos Lombos, nomeadamente a Ginástica e o Halterofilismo, assim como adicionar novas modalidades, como o Judo, Karaté, Fitness, entre outras.

No que à Ginástica diz respeito, poderá alargar a sua base de incidência e voltar a praticar a Ginástica Artística, conjuntamente com a Acrobática e Trampolins que actualmente vigoram. As Classes das áreas Formativas e de Manutenção e Lazer podem ser fortalecidas.

A proposta de **PPCS** deverá contemplar a seguinte estrutura de espaço público devidamente hierarquizada:

- Parque Urbano:
 - Área classificada em REN/RAN;
 - Área decorrente de acerto de extremas, de forma a garantir um desenho coeso;
 - “Pinhal dos Lombos”;
- Praças/Passeios equipados;
- Passeios de acompanhamento das vias.



Do Parque Urbano faz parte integrante a Ribeira de Sassoeiros, cujas obras que impliquem a alteração do seu perfil, decorrentes da solução urbanística, e após o devido consentimento do INAG e do Reconhecimento de Interesse Público (RIP) aprovado pela CCDR-LVT, ficarão financeiramente a cargo dos promotores privados.

Reportando agora à Agenda Local 21 de Cascais, que define 11 vectores estratégicos de intervenção para o Concelho, no **PPCS** destacam-se os seguintes princípios gerais orientadores da solução:

1. Qualidade do Ar

- contribuição activa para o "Plano de Mobilidade Sustentável";
- elaboração de "estudo de tráfego";
- a qualidade de ar deve reflectir-se igualmente na qualidade do ar ambiente (interior), para a qual contribuirão as soluções arquitectónicas a propor.

2. Ruído

- elaboração de "mapas de ruído";
- promoção de soluções de planeamento indutor da redução dos impactos do ruído;
- aplicação de isolamento acústico nos edifícios.

3. Estrutura Ecológica Municipal (primária e secundária)

- aumento da oferta de espaços verdes urbanos;
- implementação de um Parque Urbano, dando resposta às necessidades definidas para a Freguesia, quer em número de parques (1 unidade), quer em área necessária (3,06 ha);
- espaços facilmente acessíveis e próximos da população;
- aumento da quantidade e qualidade das árvores de arruamento;



- gestão sustentada das áreas verdes, concretizada nas propostas para melhor gestão do consumo da água de rega e utilização de água reciclada;
- realização do estudo hidráulico da Ribeira de Sassoeiros;
- salvaguarda do leito de cheia;
- regularização da Ribeira com vista à minimização dos riscos de cheia e à sua inclusão e valorização como corredor ecológico e parte integrante do Parque Urbano.

4. Resíduos Sólidos

- planificação de espaços reservados à implementação de estruturas para recolha de resíduos sólidos urbanos recicláveis;
- aplicação de novos métodos mais eficazes de recolha selectiva de resíduos sólidos urbanos.

5. Abastecimento de Água e Tratamento de Águas Residuais

- proposta de sistemas de redução de consumo de água e criação de redes de águas secundárias, com a consequente redução do volume de recolha de “esgotos” e o seu aproveitamento para reciclagem (ex. águas sanitárias, rega);
- soluções de aplicação e aproveitamento da água da chuva.

6. Orla Costeira

- cumprimento dos objectivos estipulados no POOC, com a concretização do estacionamento de apoio à Praia de Carcavelos.

7. Principais Actividades Económicas e o Ambiente

- implementação de uma unidade hoteleira compatível com os objectivos de preservação e valorização ambiental e patrimonial;
- modernização do sector comercial e de serviços;



- implementação de um “Ninho de Empresas”;
- fomento do bom comportamento ambiental de todas as entidades prestadoras de serviços.

8. Transporte e Ambiente

- aumento das áreas pedonais e proposta de ciclovia visando o favorecimento de meios de deslocação alternativos e saudáveis, e o aumento da mobilidade;
- correcto ordenamento espacial das actividades de modo a fomentar a utilização dos transportes públicos colectivos.

9. Estrutura Urbana, Uso do Solo e Ambiente

- elevada qualidade do novo empreendimento multi-funcional, focada essencialmente numa arquitectura sustentável;
- gestão cuidada do território e elevada qualidade urbana;
- reabilitação do edificado com valor patrimonial.

10. Energia

- fomento do uso de energias renováveis e implementação de arquitecturas sustentáveis, com vista ao cumprimento da “Directiva de desempenho energético dos edifícios”.

11. Informação e Educação Ambiental

- promoção das boas práticas ambientais através de projectos de demonstração a desenvolver na área do Parque Urbano;
- participação da população na resolução dos problemas do desenvolvimento local;
- envolvimento do Colégio e das empresas/instituições a sedear no local em acções de educação ambiental;
- melhorar o comportamento ambiental e cívico da população escolar.



IV.II. DA QUALIFICAÇÃO

A intervenção ao nível da concepção e programação deverá pautar-se pela implementação de princípios de sustentabilidade, a todas as escalas, desde da estrutura verde ao edifício, passando pelo espaço público e sua infra-estruturação.

Serão introduzidas no projecto soluções de aproveitamento e racionalização energética associadas à utilização de "energias alternativas" e conducentes à redução do consumo energético resultante de combustíveis fósseis, bem como de tecnologias e materiais que promovam soluções sustentáveis.

Neste âmbito serão considerados: o desenho, ecologicamente responsável a todos níveis; a utilização de materiais e energias renováveis; a redução, a recolha, a reciclagem e a reutilização; a qualidade das zonas envolventes naturais e construídas; as necessidades humanas e sociais; a eficiência urbana e o rendimento a longo prazo.

Para o **PPCS** pretende-se um exemplo da forma ecológica de abordar o urbanismo que contemplará, nos moldes consagrados no Acordo, os seguintes princípios:

- Promoção de políticas do território fundamentadas num desenvolvimento harmonioso e sustentado, onde as diversas dimensões (social, ambiental e cultural) se integram com vista a melhorar a qualidade de vida dos cidadãos;
- De sustentabilidade ambiental, encarando a preservação e a valorização ambiental como premissas fundamentais de criação de desenvolvimento;
- De coesão social, através de medidas conducentes à melhoria das condições de vida e da qualidade urbana para a população, nomeadamente promoção de igualdade de oportunidades no acesso aos equipamentos, aos serviços, e à valorização dos recursos humanos potenciando a empregabilidade e o emprego;
- A qualificação do território, elegendo o ambiente e o património como factores de competitividade;
- O reforço das acessibilidades internas com prioridade ao peão;
- A qualificação da oferta dos serviços de saúde;



- A promoção de padrões construtivos qualificados baseados em conceitos ecológicos de optimização energética, gestão da água, gestão de resíduos e recolha selectiva através do método automático por depressão;
- A concepção e construção do espaço público e da paisagem segundo conceitos ecológicos e ambientais;
- A qualificação dos sistemas de educação, formação e inserção profissional;
- O incremento do lazer e do turismo;
- A promoção de infra-estruturas e equipamentos destinados à realização de eventos multiculturais e desportivos;
- A potenciação de sinergias entre iniciativas e estratégias públicas e privadas como motor dos processos de intervenção e concertação que garantam a integração de objectivos de natureza económica, social e cultural;

Assim, este empreendimento será concebido para funcionar de forma ecologicamente responsável.

IV.III. DAS CONDICIONANTES E DAS SERVIDÕES

O território é abrangido por diversas condicionantes, as quais acarretam, nos objectivos do **PPCS**, a necessidade de aquisição dos solos que se revelem essenciais à satisfação da programação prevista.

Esses solos serão enquadrada da seguinte forma:

- A parcela em REN/RAN, para a implementação de um Parque Urbano e campos de jogos de uso público. Desprovida de índice de construção, será adquirida pelo valor estimado de 12,50 € / m². A concretização do objectivo para esta parcela estará dependente de um processo de RIP.
- A servidão de 50,00 m "*non aedificandi*", imposta pelo POOC para uso específico e obrigatório de estacionamento de apoio à praia, será adquirida pelo valor estimado de 12,50 € / m², dado que, embora possua edificabilidade,



esta será contabilizada para efeitos de cálculo de parâmetros urbanísticos afectos ao privado e localizados a Norte desta faixa.

- O artigo cadastral 36, totalmente abrangido por REN, deverá ser adquirido pela CMC recorrendo, se necessário, à figura de expropriação.
- A Via Variante à EN 6-7, da seguinte forma:
 - um troço da via, já está expropriado;
 - outro troço, objecto de um protocolo entre CMC e Alves Ribeiro, S.A., será adquirido mediante dedução ao valor devido à Câmara correspondente a Obra Pública.

IV.IV. DA EDIFICABILIDADE, DOS USOS E DO INCENTIVO

A edificabilidade é exercida sobre o solo urbanizável dentro da área do **PPCS** (excluída a REN/RAN), o que corresponderá a uma distribuição percentual de **87,83 %** para a Alves Ribeiro, S.A., **12,17 %** para o Colégio St. Julian's e **0,00 %** para a Estradas de Portugal, EPE.

Para efeitos de distribuição de direitos de edificabilidade caberá à Alves Ribeiro, S.A., a Superfície Bruta de Pavimento (SBP) de **174.512,00 m²**, à qual acrescerá um incentivo de 11,70% de acordo com o artigo 94.º do RPDM, correspondendo a **20.488,00 m²** de SBP, com base no Acordo assinado entre a CMC e a empresa.

Para os mesmos efeitos de distribuição de direitos de edificabilidade caberá ao Colégio St. Julian's, a SBP de **24.181,00 m²** (dos quais, 7.753,00 m², são já existentes; facto relevante para efeitos de apuramento de cedências apresentadas no presente documento), à qual acrescerá um incentivo de 11,70% de acordo com o artigo 94.º do RPDM, correspondendo a **2.839,00 m²** de SBP, com base no Acordo assinado entre a CMC e Colégio.



A SBP prevista para a Alves Ribeiro, S.A. será distribuída nas seguintes proporções:

• Habitação	100.000,00 m ²	(51,28 % da SBP)
• Comércio e Serviços	65.000,00 m ²	(33,33 % da SBP)
• Equipamento Privado	20.000,00 m ²	(10,26 % da SBP)
• Hotelaria	<u>10.000,00 m²</u>	<u>(5,13 % da SBP)</u>
• Total	195.000,00 m²	(100,00 % da SBP)

A SBP atribuída ao uso Comércio e Serviços será repartida do seguinte modo:

- Comércio → um valor máximo de 37.000,00 m², para um mínimo de 27.000,00 m²;
- Serviços → um valor máximo de 28.000,00 m², para um mínimo de 38.000,00 m².

A SBP do Colégio St. Julian's será distribuída nas mesmas proporções, mas dando-se primazia à função escolar (uso Serviços - 12.000,00 m²). A sobrança área será redistribuída percentualmente pelos usos Habitacional, Comércio e Equipamento Privado, num total de 9.567,00 m², 3.539,00 m² e 1.914,00 m², respectivamente, com base nos Acordos celebrados.

Deste modo, a SBP total do **PPCS**, será distribuída nas seguintes proporções:

• Habitação	109.567,00 m ²	(49,35 % da SBP)
• Comércio e Serviços	80.539,00 m ²	(36,28 % da SBP)
• Equipamento Privado	21.914,00 m ²	(9,87 % da SBP)
• Hotelaria	<u>10.000,00 m²</u>	<u>(4,50 % da SBP)</u>
• Total	222.020,00 m²	(100,00 % da SBP)



IV.V. DAS CEDÊNCIAS E DA AFECTAÇÃO DOS SOLOS

A. Cedências

Nos termos da distribuição perequativa dos encargos decorrentes do **PPCS** e da aplicação do artigo 88.º do RPDM (anexo II), a Alves Ribeiro, S.A. cederá uma área com cerca de 95.500,00 m² (Espaços Verdes e de Utilização Colectiva e Espaços para Equipamentos Colectivos).

Segundos os mesmos princípios, o Colégio St. Julian's cederá, por sua vez, uma área com cerca de 9.633,00 m².

As áreas afectas à REN, à RAN e ao POOC, assim como eventual equipamento complementar incidente nestas áreas, não serão contabilizadas para efeito de cedências.

No que se refere às cedências para Espaços Verdes e de Utilização Colectiva, poderá a proposta do **PPCS** contemplar área - que deveria ser cedida - no interior das parcelas privadas, devendo contudo assegurar-se em espaço público pelo menos 20,00 % do valor total relativo a esta cedência.

No caso de não ser cedida em terrenos toda a área devida, haverá lugar a compensação em numerário ou em espécie, nos termos do RPDM e do Regulamento Municipal de Compensação (RMC).

B. Afectação dos Solos

As prioridades definidas visam dotar o **PPCS** e conseqüentemente a Freguesia de Carcavelos de equipamentos e infra-estruturas de diversas valências abrangendo as carências apuradas, bem como a regularização administrativa de situações existentes.

Os solos deverão ser afectados aos seguintes fins:



1. Áreas de Infra-estruturas:

• Estacionamento de apoio à praia	≅ 30.000,00 m ²
• Parques desportivos e urbanos	≅ 118.130,00 m ²
• Via Variante EN 6-7 (já construída)	<u>15.500,00 m²</u>
 Somatório das Áreas de Infra-estruturas	 ≅ 163.630,00 m ²

2. Áreas de Equipamentos culturais, desportivos, de saúde e sociais:

• Centro de Saúde	7.500,00 m ²
• EB1 - Pré-escolar + 1.º Ciclo	10.000,00 m ²
• Campo de Jogos com bancadas	10.000,00 m ²
• Campo de Jogos sem bancadas	2.500,00 m ²
• Centro de Treino Gímnico	3.400,00 m ²
• Centro Paroquial com Centro de Dia	7.000,00 m ²
• Ninho de Empresas	<u>3.500,00 m²</u>
 Somatório das Áreas de Equipamentos	 <u>43.900,00 m²</u>

TOTAL ≅ 207.530,00 m²

V. PRINCÍPIOS PROGRAMÁTICOS PARA A ELABORAÇÃO DO PPCS

V.I. PARCERIA PÚBLICO - PRIVADA

Propõe-se que a Câmara constitua uma parceria com a Alves Ribeiro, S.A. para a elaboração do "Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos-Sul", assumindo esta empresa a incumbência e os custos de materialização do **PPCS**, sob a coordenação da CMC.

Sendo o Colégio St. Julian's outro dos interveniente no **PPCS**, são estabelecidos acordos preliminares entre a CMC, a Alves Ribeiro, S.A. e o Colégio para os devidos efeitos.



A Alves Ribeiro, S.A. é uma empresa promotora imobiliária com larga experiência neste tipo de empreendimentos assentes em projectos de inegável qualidade urbana, arquitectónica e empresarial, constituindo por isso uma entidade credível e com um “know-how” específico consolidado.

V.II. EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica que vai elaborar o **PPCS** será constituída por colaboradores da CMC, em parceria com a iniciativa privada estabelecida através de protocolo para o efeito com a Alves Ribeiro, S.A. cabendo a esta a responsabilidade de formar uma equipa multidisciplinar, com a composição e qualificação técnica legalmente exigida para o efeito. Nestes moldes, apresenta-se a equipa da CMC responsável pela elaboração do **PPCS**:

<u>Direcção:</u>	Dr. António d'Orey Capucho, Presidente da CMC
<u>Coordenação:</u>	Mestre Arq. Paisg. Vítor Silva, Director do DPE Arq. João Montes Palma, Chefe da DORT
<u>Planeamento:</u>	Arq.ª Catarina Bentes
<u>Paisagismo:</u>	Arq.ª Paisagista Adélia Matos
<u>Engenharia Civil:</u>	Eng.º Eugénio Rosa e Eng.ª Marta Silva
<u>Acompanhamento Jurídico:</u>	Dr. António Mota (Director do DAJ) e Dr.ª Marília Gomes da Silva
<u>Urbanismo:</u>	Arq.ª Catarina Bentes e Arq.ª Paisg. Adélia Matos
<u>Engenharia do Território:</u>	Eng.ª Paula Nunes
<u>Trânsito e Espaço Público:</u>	Divisão de Trânsito e Gestão de Espaço Público



<u>Financiamento:</u>	Dr.ª Paula Portela
<u>Geografia:</u>	Dr. Carlos Filomeno (Chefe da DPIE)
<u>Estatística e Sociologia:</u>	Gabinete de Estatística

V.III. FASES E PRAZOS

A elaboração do **PPCS** deverá ocorrer num prazo máximo de 18 (dezoito) meses a contar da data da deliberação camarária que aprove a mesma, tendo por base o faseamento constante do "Manual de Gestão - Procedimentos e Circuitos" da CCDR-LVT.

VI. NOTA FINAL

A concretização do **PPCS** proporcionará à Freguesia de Carcavelos:

- uma intervenção de elevada qualidade urbana à escala do Concelho de Cascais e da Área Metropolitana de Lisboa;
- o reforço da sua centralidade e atractibilidade;
- o reforço da estrutura socio-educativa;
- o reforço da estrutura desportiva;
- uma resposta mais adequada às necessidades na valência da saúde;
- a dinamização da actividade empresarial e comercial;
- a requalificação urbana;
- o significativo incremento dos espaços verdes de utilização pública (Parque Urbano);
- a valorização ambiental da Ribeira de Sassoeiros;
- a disponibilização de padrões habitacionais de nível superior;
- o incremento substancial de oferta de estacionamento e a consequente mais-valia para o sucesso do interface existente e a qualificação da Praia de Carcavelos;





- o pioneirismo na aplicação de "energias alternativas".

A relevante escala de intervenção da operação urbanística e o seu carácter estruturante levará o Município a promover um Instrumento de Gestão Territorial que considere a especificidade do projecto e os princípios consignados nestes de Termos de Referência, que dele fazem parte integrante.

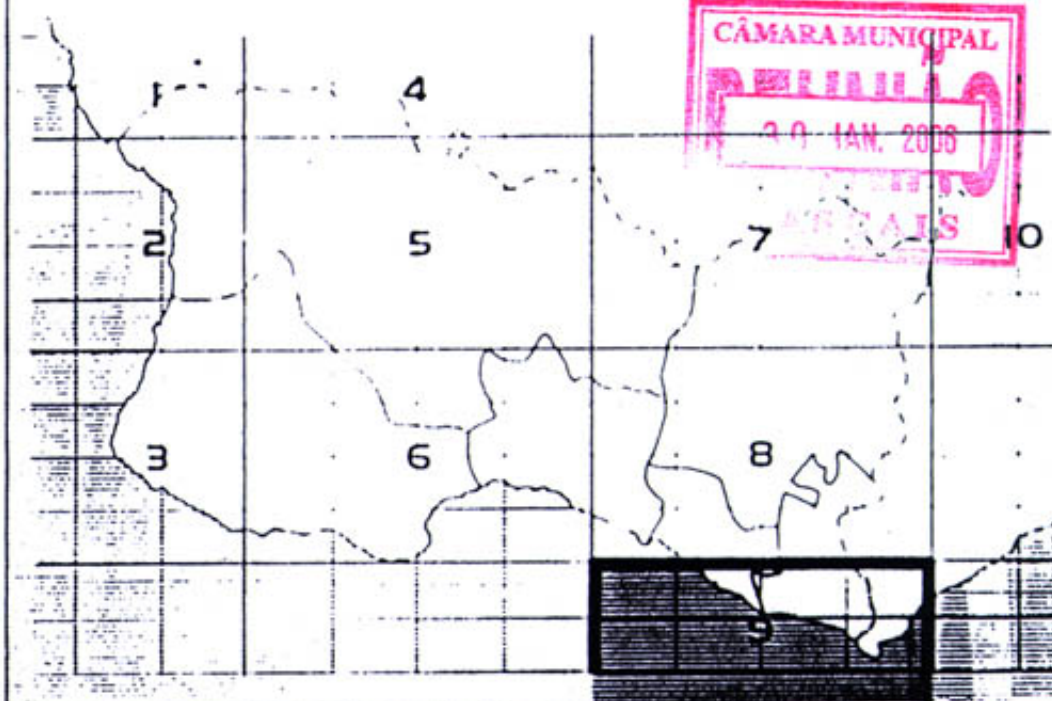


— Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos-Sul

 Cascais Câmara Municipal	DORT	Divisão de Ordenamento do Território	 DPE Departamento Planeamento e Territórios
Colaboração:	Assunto: Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos-Sul	Versão:	
	Local: Carcavelos	Escala: 1:5000	
	Peça: Planta de Localização	Data: Janeiro, 2006	
	Desenho: Proposta de Perimetro	Folha: 01	



DIVISÃO DO PLANO DIRECTOR



PLANO DIRECTOR
MUNICIPAL
DE CASCAIS

CARTA DE ORDENAMENTO

ESC. 1/10000

DATA **JULHO 1996**

RESP _____

Nº DE AVISO _____

PROJ _____

SUBSTITUI _____

DES _____ *[Signature]*

SUBSTITUIDO _____



CÂMARA MUNICIPAL
DE CASCAIS

DES Nº

9



CÂMARA MUNICIPAL
MUNICÍPIO
30 JAN. 2005
CASCAS



L		LIMITE DO CONCELHO
		LIMITE DE FREGUESIA
		LIMITE DO PARQUE NATURAL SINTRA CASCAIS
E		LIMITE DO PERÍMETRO DE AGLOMERADO URBANO
		REDE VIÁRIA
G		REDE NACIONAL COMPLEMENTAR EXISTENTE (IC15 E IC16)
		REDE NACIONAL COMPLEMENTAR PROGRAMADA (IC16)
		OUTRAS ESTRADAS NACIONAIS (OE)
E		SISTEMA VIÁRIO PRINCIPAL PROGRAMADO PELA C.M.C.
		REDE MUNICIPAL EXISTENTE
N		REDE MUNICIPAL PROGRAMADA
		REDE FERROVIÁRIA
D		NÓ VIÁRIO EXISTENTE
		NÓ VIÁRIO PROGRAMADO
A		ATRAVESSAMENTOS DESNIVELADOS PROGRAMADOS
		INTERFACES
		SISTEMA VIÁRIO PRINCIPAL PROGRAMADO PELA J. A. E.



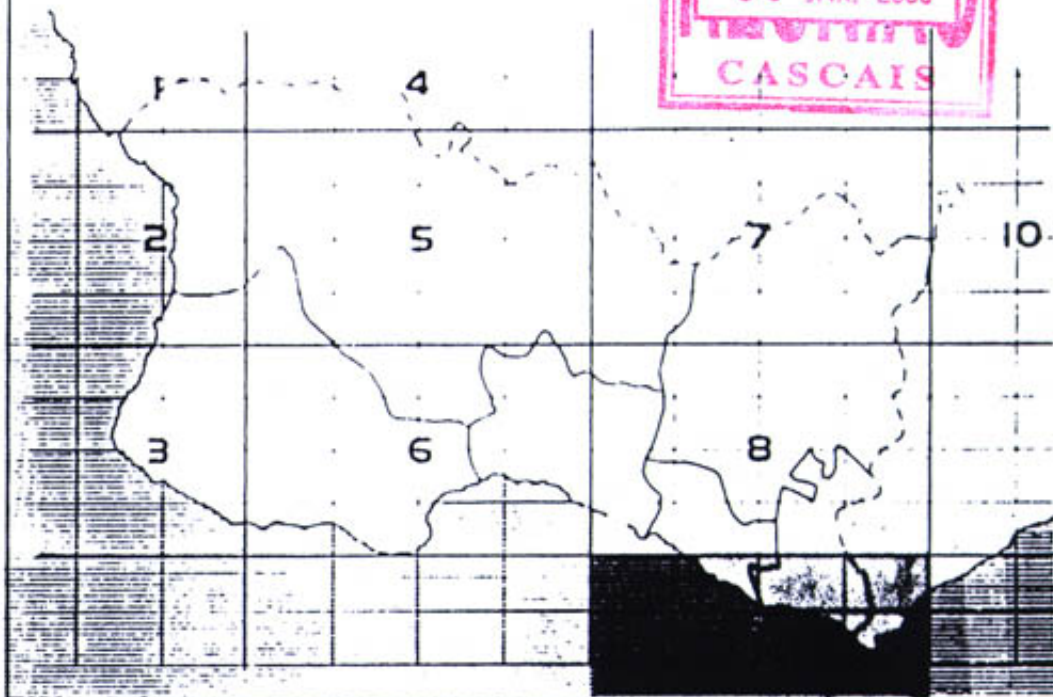
- | | |
|---|---|
|  | MARINA DE CASCAIS D. L. 335/91 DE 7 DE SETEMBRO |
|  | PERÍMETRO FLORESTAL DA SERRA DE SINTRA |
|  | CLASSE DE ESPAÇO CANAL |
|  | CLASSE DE ESPAÇO URBANO |
|  | CATEGORIA DE ESPAÇO URBANO HISTÓRICO |
|  | CATEGORIA DE ESPAÇO URBANO DE BAIXA DENSIDADE |
|  | CATEGORIA DE ESPAÇO URBANO DE MÉDIA DENSIDADE |
|  | CATEGORIA DE ESPAÇO URBANO DE ALTA DENSIDADE |
|  | CLASSE DE ESPAÇO URBANIZÁVEL |
|  | CATEGORIA DE ESPAÇO URBANIZÁVEL DE BAIXA DENSIDADE |
|  | CATEGORIA DE ESPAÇO URBANIZÁVEL DE MÉDIA DENSIDADE |
|  | CATEGORIA DE ESPAÇO URBANIZÁVEL DE ALTA DENSIDADE |
|  | CATEGORIA DE ESPAÇO DE DESENVOLVIMENTO SINGULAR |
|  | CATEGORIA DE ESPAÇO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO |
|  | CLASSE DE ESPAÇO DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO |
|  | CLASSE DE ESPAÇO FLORESTAL |



- | | |
|---|--|
|  | CLASSE DE ESPAÇO ÁREAS PREFERENCIAIS PARA TURISMO E R
CLASSE DE ESPAÇO INDUSTRIAL |
|  | CATEGORIA DE ESPAÇO INDUSTRIAL EXISTENTE |
|  | CATEGORIA DE ESPAÇO INDUSTRIAL PROPOSTO |
|  | CLASSE DE ESPAÇO DE INDUSTRIA EXTRACTIVA |
|  | CLASSE DE ESPAÇO DE EQUIPAMENTO
CLASSE DE ESPAÇO AGRICOLA |
|  | CATEGORIA DE ESPAÇO AGRICOLA NÍVEL 1 |
|  | CATEGORIA DE ESPAÇO AGRICOLA NÍVEL 2 |
|  | CATEGORIA DE ESPAÇO AGRICOLA NÍVEL 3 |
|  | CATEGORIA DE ESPAÇO AGRICOLA NÍVEL 4
CLASSE DE ESPAÇO CULTURAL E NATURAL |
|  | CATEGORIA DE ESPAÇO CULTURAL E NATURAL NÍVEL 1 |
|  | CATEGORIA DE ESPAÇO CULTURAL E NATURAL NÍVEL 2 |
|  | IMÓVEIS CLASSIFICADOS OU EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO |
|  | SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS |
|  | CLASSE DE ESPAÇO DE PROTECÇÃO E ENQUADRAMENTO |



DIVISÃO DO PLANO DIRECTOR



PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE CASCAIS

CARTA DE CONDICIONANTES

ESC 1/10000

DATA **JULHO 1996**

RESP _____

Nº DE AVQ _____

PROJ _____

SUBSTITUI _____

DES _____ *JMF*

SUBSTITUIDO _____



CÂMARA MUNICIPAL
DE CASCAIS

DES Nº.

9

LISBOA

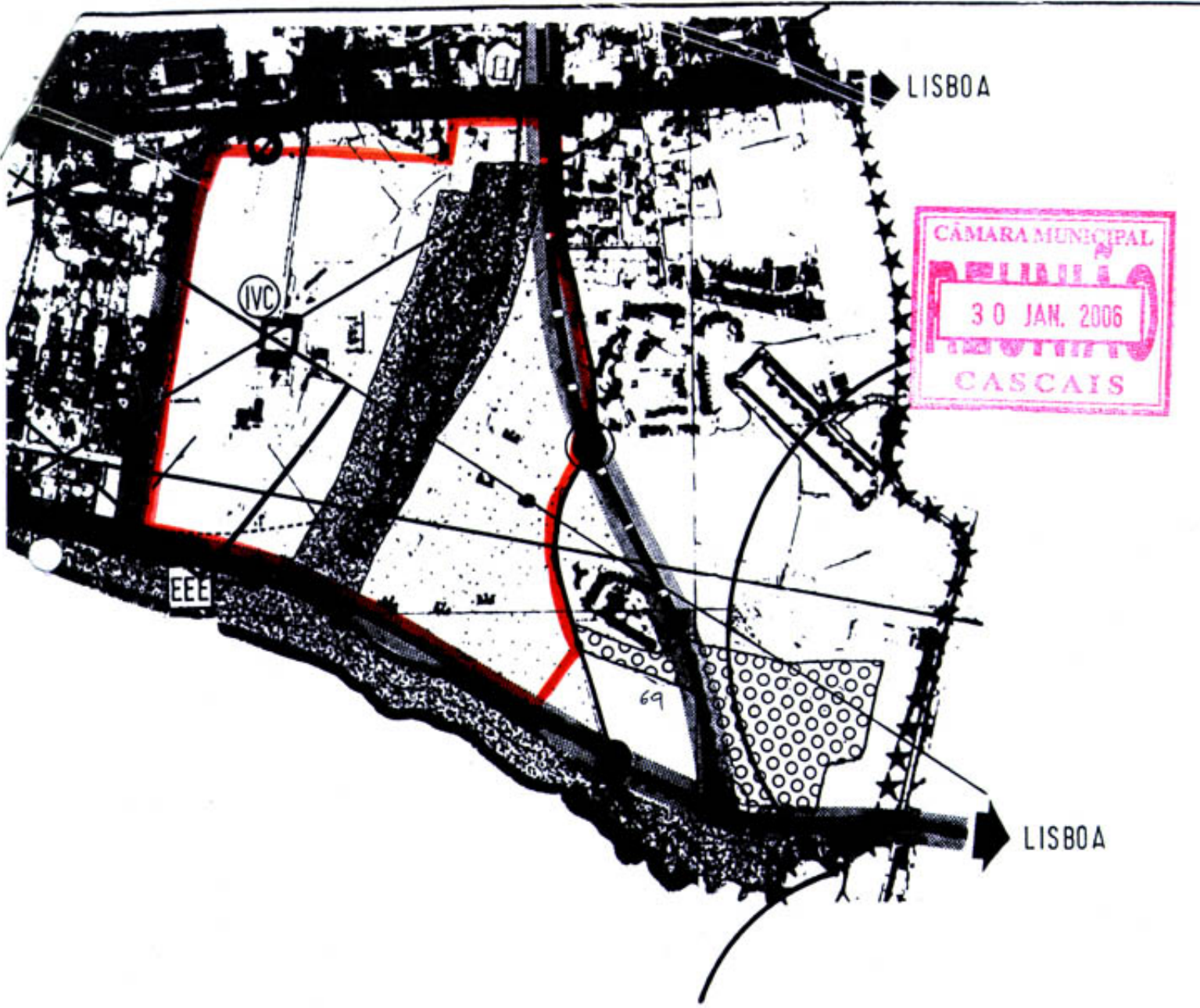
CÂMARA MUNICIPAL
CASCAIS
30 JAN. 2006
RECEBUEIRO

IVC









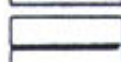







EEG

69

LISBOA





L		LIMITE DO CONCELHO
		LIMITE DE FREGUESIA
		LIMITE DO PARQUE NATURAL SINTRA CASCAIS
E		REDE VIÁRIA
		REDE NACIONAL COMPLEMENTAR EXISTENTE (IC15 E IC16)
G		REDE NACIONAL COMPLEMENTAR PROGRAMADA (IC16)
		OUTRAS ESTRADAS NACIONAIS (OE)
E		SISTEMA VIÁRIO PRINCIPAL PROGRAMADO PELA C.M.C.
		REDE MUNICIPAL EXISTENTE
N		REDE MUNICIPAL PROGRAMADA
		REDE FERROVIÁRIA
D		NÓ VIÁRIO EXISTENTE
		NÓ VIÁRIO PROGRAMADO
		ATRAVESSAMENTOS DESNIVELADOS PROGRAMADOS
A		INTERFACES
		SISTEMA VIÁRIO PRINCIPAL PROGRAMADO PELA J. A. E.



 PERÍMETRO FLORESTAL DA SERRA DE SINTRA

 DOMÍNIO PÚBLICO HÍDRICO

 R.E.N.

 R.A.N.

 R.E.N. e R.A.N.

ESTABELECIMENTOS DE SAÚDE


 HOSPITAL GERAL DISTRITAL E ZONA DE PROTECÇÃO

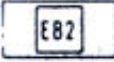
 UNIDADE HOSPITALAR ESPECIALIZADA E ZONA DE PROTECÇÃO

ESTABELECIMENTOS AEROPORTUÁRIOS

 AERÓDROMO DE CASCAIS E ZONA DE PROTECÇÃO

ESTABELECIMENTOS ESCOLARES

 ENSINO BÁSICO 1º CICLO

 ENSINO BÁSICO 2º CICLO

 ENSINO BÁSICO 2º e 3º CICLO

 ENSINO BÁSICO 3º e SECUNDÁRIO



ESTABELECIMENTOS DE SINALIZAÇÃO



FARÓIS

ESTABELECIMENTOS DE PROTECÇÃO E SEGURANÇA



ESTABELECIMENTOS PRISIONAIS E ZONAS DE PROTECÇÃO



MARCOS GEODÉSICOS

DEFESA NACIONAL



POSTO DE OBSERVAÇÃO DO GRUPO NORTE



BATERIA DE ALCABIDECHE



BATERIA DA PAREDE



LAJE / REDUTO GOMES FEIRE

IMÓVEIS CLASSIFICADOS



IMÓVEL CLASSIFICADO DE VALOR CONCELHIO



IMÓVEL CLASSIFICADO DE INTERESSE PÚBLICO



IMÓVEL EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO







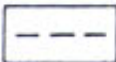

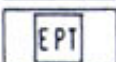


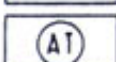
PEDREIRAS






PLANOS DE PORMENOR APROVADOS EM DIÁRIO
DA REPÚBLICA



SANEAMENTO BÁSICO

-  RESERVATÓRIOS
-  CAPTAÇÕES
-  ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE ÁGUA
-  BARRAGEM EXISTENTE
-  ADUTORAS
-  ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE ESGOTO
-  ESTAÇÃO DE PRÉ-TRATAMENTO
-  EMISSÁRIOS E OUTROS
-  INTERCEPTOR (SANEAMENTO DA COSTA DO ESTORIL)
-  ATERRO SANITÁRIO

REDES DE ABASTECIMENTO DE ENERGIA

-  ALTA TENSÃO
-  BAIXA TENSÃO
-  LIMITE DE CONCESSÃO DE ÁGUAS MINERAIS DAS TERMAS DO ESTORIL