

UNIDADE DE EXECUÇÃO DO QUARTEIRÃO DA PRAÇA DE TOUROS – OPERAÇÃO DE REPARCELAMENTO

MEMÓRIA DESCRITIVA

I - ÁREA OBJETO DO PEDIDO

A presente Operação de Reparcelamento diz respeito à constituição de dois novos lotes destinados à construção de dois edifícios no terreno da antiga Praça de Touros de Cascais e área envolvente. Considerando o Pedido de Informação Prévia apresentado junto dessa Exma. Câmara Municipal de Cascais e cuja apreciação decorre junto da mesma, sob o nº de processo SPO nº 724/2016, o Pedido de Operação de Reparcelamento tem por objeto uma área de terreno que se encontra inserida atualmente na subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 7.3., como tal identificada no Regulamento e Carta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Cascais (PDM Revisto), publicado através do Aviso n.º 7212-B/2015 in Diário da República, 2.ª série, n.º 124, de 29 de junho de 2015, com os parâmetros urbanísticos referenciados no artigo 126.º desse Regulamento.

A operação de reparcelamento incide sobre uma área total de 15 802 m², abrangendo os seguintes prédios e parcelas:

- Parcela "C" - Prédio urbano, com a área de 11.024 m², que confronta a Norte, Sul, Nascente e Poente com terrenos municipais, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha n.º 3042, da freguesia de Cascais e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 13905-P.
- Parcela "A1" - Parcela de terreno, com a área de 873 m², que confronta a Norte com Fundo de Investimento de Imobiliário Fechado, TDF e terrenos municipais, a Sul e Nascente com terrenos municipais e a Poente com Fundo de Investimento de Imobiliário Fechado, TDF e terrenos municipais, a desanexar do prédio descrito na Conservatória

do Registo Predial sob o n.º 8471, inscrito na matriz sob o artigo 1531, Secção 55 e 65, freguesia de Cascais.

- Parcela "A2" - Parcela de terreno, com a área de 2.203 m², que confronta a norte com terrenos municipais, a Sul e Nascente com Fundo de Investimento de Imobiliário Fechado, TDF e terrenos municipais e a Poente com terrenos municipais, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 8471, inscrito na matriz sob o artigo 1531, Secção 55 e 65, freguesia de Cascais;
- Parcela "B" - Parcela de terreno, com a área de 1702 m², que confronta a Norte com terrenos municipais e com Fundo de Investimento de Imobiliário Fechado, TDF, a Sul e Poente terrenos municipais e a Nascente com Fundo de Investimento de Imobiliário Fechado, TDF e terrenos municipais, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º12035, inscrito na matriz urbana sob o artigo 11780, União das freguesias de Cascais e Estoril.

II - CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO DE REPARCELAMENTO

A Operação de Reparcelamento, através da qual se constituem dois novos lotes de terreno destinados à construção de dois edifícios, cuja operação está inserida no perímetro da Unidade de Execução com a delimitação física proposta no Pedido de Informação Prévia com o Processo SPO nº 724/2016, na versão entregue com o requerimento 6895/2016, está de acordo com o capítulo II - CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA, descrito na memória descritiva do identificado Pedido de Informação Prévia - resultarão assim a constituição de dois NOVOS LOTES de terreno, a saber: lote de terreno (Lote 1), com a área de 7.569,00m², onde será implantado o primeiro edifício de habitação e comércio; lote de terreno (Lote 2), com a área de 4.669,00m², onde se promoverá, em momento posterior, o licenciamento de um segundo edifício totalmente afeto ao uso habitacional, bem como duas parcelas de terreno (EV1 e EV2) a ceder ao município. Cada um(a) desses(as) lotes e parcelas terá assim as seguintes prescrições:

- Lote 1:

- a. Área física do lote: 7.569,00m²
- b. Área máxima de Implantação – 6.780,00m²
- c. Superfície de pavimento:
 - Comércio – 4.000,00m²
 - Habitação – 8.976,00m²
- d. Número máximo de pisos - Acima da cota de soleira – 5
- e. Número de pisos - Abaixo da cota de soleira – 2
- f. Número estimado de fogos – 46*

- Lote 2:

- a. Área física do lote: 4.669,00m²
- b. Área máxima de Implantação – 3.519,00m²
- c. Superfície de pavimento: Habitação – 7.024,00m²
- d. Número máximo de pisos- Acima da cota de soleira – 5
- e. Número de pisos- Abaixo da cota de soleira – 2
- f. Número estimado de fogos – 40*

** O número de fogos apresentado e a superfície de pavimento de cada edifício são meramente indicativos e servem para efeito de cálculo de lugares de estacionamento, podendo ser alterados em fases posteriores do projeto, ajustando-se os rácios de estacionamento em conformidade e de acordo com os rácios definidos no PDM de Cascais.*

- Parcela EV1 - área de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva:

- a. Área física da parcela: 2.939,70 m²

- Parcela EV2 - área de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva:

- a. Área física da parcela: 624,30 m²

Considerando a Unidade de execução proposta no Pedido de Informação Prévia acima identificado, o Requerente apresenta duas peças desenhadas uma correspondente à representação dos prédios /parcelas originais (situação existente) e uma Planta síntese da operação de reparcelamento (com a implantação do lote 1 e lote 2 e das Parcelas EV1 e EV2) (figura 1 e figura 2 respectivamente) .



figura1 – Planta da situação existente

----- Área de intervenção da Unidade de Execução - 39.265,00m².

———— Área de intervenção da Operação de Reparcelamento - 15.802,00m².

A1 Parcela de terreno, com a área de 873 m², que confronta a Norte com Fundo de Investimento de Imobiliário Fechado, TDF e terrenos municipais, a Sul e Nascente com terrenos municipais e a Poente com Fundo de Investimento de Imobiliário Fechado, TDF e terrenos municipais, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 8471, inscrito na matriz sob o artigo 1531, Secção 55 e 65, freguesia de Cascais.

A2 Parcela de terreno, com a área de 2.203 m², que confronta a norte com terrenos municipais, a Sul e Nascente com Fundo de Investimento de Imobiliário Fechado, TDF e terrenos municipais e a Poente com terrenos municipais, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 8471, inscrito na matriz sob o artigo 1531, Secção 55 e 65, freguesia de Cascais.

B Parcela de terreno, com a área de 1702 m², que confronta a Norte com terrenos municipais e com Fundo de Investimento de Imobiliário Fechado, TDF, a Sul e Poente terrenos municipais e a Nascente com Fundo de Investimento de Imobiliário Fechado, TDF e terrenos municipais, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 12035, inscrito na matriz urbana sob o artigo 11780, União das freguesias de Cascais e Estoril.

C Prédio urbano, com a área de 11.024 m², que confronta a Norte, Sul, Nascente e Poente com terrenos municipais, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha n.º 3042, da freguesia de Cascais e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 13905-P.



Figura 2 - Planta síntese da operação de reparcelamento

QUADRO SINÓTICO

| | |
|--|---|
| | LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO |
| | ÁREA DE INTERVENÇÃO DA OPERAÇÃO DE REPARCELAMENTO |
| | LIMITE DOS LOTES |
| | LIMITE DA IMPLANTAÇÃO DOS EDIFÍCIOS |
| | LIMITE DOS MUROS E VEDAÇÕES |
| | CONSTRUÇÕES EXISTENTES |
| | CONSTRUÇÕES PREVISTAS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA |
| | COTA ALTIMÉTRICA |
| | IDENTIFICAÇÃO DO LOTE |
| | CÉRCEA MÁXIMA |
| | Nº MÁXIMO DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA |
| | Nº DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA |
| | ÁREAS PAVIMENTADAS / ÁREAS VERDES |
| | PARCELAS A CEDER PARA ESPACOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA |

III - A LEGITIMIDADE DO REQUERENTE

O ora requerente é o proprietário do prédio urbano para construção com a área de 11.024 m², localizada no Bairro do Rosário, supra melhor identificada.

A Operação de Reparcelamento abrange ainda as três parcelas já identificadas – área de terreno de 4.778,00 m² -, cuja cedência gratuita à Santa Casa da Misericórdia de Cascais foi aprovada pela Câmara Municipal de Cascais para concretização dos compromissos assumidos no passado. Estas parcelas serão transmitidas para o FUNDO, perfazendo assim uma área conjunta, sobre a qual se projeta a implantação dos dois edifícios naqueles dois NOVOS LOTES, objeto do presente Pedido de Reparcelamento.

IV - ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS

A pretensão está enquadrada no regime do uso do solo definido no Plano Diretor Municipal de Cascais, que, como já se referiu, integra esta área na UOPG 7, estando identificada como Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 7.3 (SUB -UOPG 7.3), para a qual são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Superfície de pavimento máxima total — 20.000,00m²
- b) Índice de impermeabilização máximo — 0,70
- c) Altura máxima da fachada — 21,00 m
- d) Número de pisos máximo acima da cota de soleira — 5
- e) Percentagem para usos de habitação — 75 % a 80 %
- f) Percentagem para usos de comércio/serviços/restauração/ equipamento — 20 % a 25 %
- g) Dotação de estacionamento de acordo com estabelecido pelo Regulamento PDM e Regulamento de Urbanização e Edificação Municipal.

O projeto de reparcelamento apresentado cumpre integralmente os parâmetros urbanísticos definidos para a unidade de execução em causa e

que serão desenvolvidos no âmbito dos termos de referência da unidade de execução.

Na verdade deve ter-se em atenção que o Regulamento do PDM contempla normas especiais para o uso do solo nas áreas de intervenção de algumas das sub-unidades operativas de planeamento e gestão, como é o caso da SUB -UOPG 7.3.

Isso mesmo resulta do disposto no artigo 126.º/4 do Regulamento do PDM Revisto, onde se faz a expressa menção de que se trata de *parâmetros específicos* a respeitar, sendo assim normas especiais que prevalecem sobre as normas de ocupação do solo fora dessa unidade de execução, como são as normas de permeabilização do solo que constam do artigo 70.º/1/a) desse regulamento.

Na verdade, determinando o PDM a prévia delimitação de unidade de execução para que se possa concretizar a presente operação urbanística, os parâmetros vinculativos para a operação são os que resultam do programa da unidade de execução e não os parâmetros definidos para as várias categorias de solo, nomeadamente aqueles parâmetros definidos no artigo 70.º do PDM.

Em matéria de cedências, o requerente pretende cumprir o disposto no RJUE através da cedência de terrenos na envolvente das duas parcelas a constituir e ainda com terrenos de sua propriedade sitos em Peso ou Barradas – Burriquinhos, limites do Lugar da Areia, Guincho, freguesia de Cascais, descrita na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 10503 da referida freguesia, inscrita na matriz predial rústica respetiva sob o artigo nº 123, em conformidade com o disposto no Regulamento Municipal de Compensação.

PARÂMETROS SÍNTESE - OPERAÇÃO DE REPARCELAMENTO

| Área de intervenção do projeto de reparcelamento | | 15.802 m2 |
|---|--|------------------|
| PARCELA "C" - Prédio Urbano | descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha n.º 3042 | 11.024 m2 |
| PARCELA "A1" | a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 8471 | 873 m2 |
| PARCELA "A2" | a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 8471 | 2.203 m2 |

| | | |
|---|---|-----------------|
| PARCELA "B" | a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º12035 | 1.702 m2 |
| Parcelas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva | | |
| PARCELA "EV1" | | 2.939,70 m2 |
| PARCELA "EV2" | | 624,31 m2 |
| Total de Área de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva | | 3.564 m2 |

QUADRO SÍNTESE - OPERAÇÃO DE REPARCELAMENTO

| Lote | Uso | Área do lote / Área da parcela | Área de implantação (*) | Superfície de pavimento (*) | | | Nº de fogos (**) | Nº de lug. de estac. em cave (***) | Nº de Pisos acima da cota de soleira (*) | Nº de Pisos abaixo da cota de soleira (*) | Altura máxima da fachada |
|-------|-----------|--------------------------------|-------------------------|------------------------------|--|-----------|------------------|------------------------------------|--|---|--------------------------|
| | | | | Acima da cota de soleira | Abaixo da cota de soleira (estacionamento) | Total | | | | | |
| 1 | Hab / Com | 7.569 m2 | 6.780 m2 | 8.976 m2 Hab 4.000 m2 Com | 9.084 m2 | 22.060 m2 | 46 | 126 | 5 | 2 | 21 m |
| 2 | Hab | 4.669 m2 | 3.519 m2 | 7.024 m2 Hab | 3.518 m2 | 10.542 m2 | 40 | 104 | 5 | 2 | 21 m |
| Total | - | 12.238 m2 | 10.299 m2 | 20.000 m2 | 12.602 m2 | 32.602 m2 | 86 | 230 | - | - | - |

| | | | | | | | | | | | |
|-------------|---|-------------|------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Parcela EV1 | Espaços Verdes e de utilização coletiva | 2.939,70 m2 | FINALIDADE: Domínio Público | | | | | | | | |
| Parcela EV2 | Espaços Verdes e de utilização coletiva | 624,31 m2 | FINALIDADE: Domínio Público | | | | | | | | |

(*) Valores máximos

(**) O nº de fogos poderá variar em fase posterior de projeto desde que se mantenham os parâmetros de dimensionamento de estacionamento e a área bruta de construção acima da cota de soleira.

(***) O número de lugares de estacionamento em cave poderá variar se o nº de fogos alterar, desde que cumpra em qualquer caso os parâmetros definidos no PDM

