CASCAIS

PLANO DIRETOR MUNICIPAL
[**REVISÃO**]

Relatório de Ponderação da Discussão Pública e Ajustes à Proposta de Plano

Anexo 8
Participações - ID 851 ao ID 889 (# 8/15)

abril |2015

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES | **DPC**

DIVISÃO DE ORDENAMENTO E PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO | **DORT**

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas/2015/5593
2015-03-25
ID851 PRINT

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto: Reclamações e Sugestões no âmbito da RPDM

SUB-UOPG 6.1

A SUB-OUPG 6.1 integra solos classificados como Solo Rural e como Solo Urbano.

Os solos classificados como Solo Rural têm a Qualificação de Espaço Natural Nível 2, cujo regime de edificabilidade não permite a edificação de novas construções, privilegiando ações de melhoria ambiental, ou de Espaço Natural Nível 3, os quais integram áreas pertencentes à Reserva Ecológica Nacional, que não foram objeto de exclusão, e como tal, enquadradas pelo regime de RAN e geridas pela DRAPLVT.

Sobre os solos classificados como Solo Urbano recaem as Qualificações de Espaço Canal, Espaço Residencial ou de Espaço Estratégico Proposto.

O Espaço Canal viabiliza a via proposta de nível 3, pertencente à Rede Viária de Distribuição Secundária, com perfil proposto adequado, que tem como principal função garantir na zona ocidental do concelho uma alternativa no acesso à A5, com evidente descongestionamento da rede viária existente, a ainda conter as malhas urbanas.

O Espaço Residencial rege-se pelo disposto em sede de Regulamento para o solo urbanizado, que determina o cumprimento das características morfotipológicas dominantes existentes na envolvente mais próxima, nomeadamente na frente edificada do lado do arruamento onde se integra a operação urbanística, no troço de rua entre duas transversais, ou das características dominantes existentes no quarteirão.

A proposta da RPDM para a qualificação de Espaço Estratégico Proposto na SUB-OUPG 6.1 determina parâmetros de edificabilidade próprios, com um índice de edificabilidade fixado em 0.35 (menor que os restantes terrenos qualificados como Espaço Estratégico Proposto), que salvaguarda os valores ecológicos e ambientais presentes no local, a integração com a envolvente construída e com a envolvente natural, e constitui-se como uma reserva territorial estrategicamente localizada para acolher instalações de empreendimentos de reconhecido interesse estratégico, ao nível do impacto no desenvolvimento económico e social do concelho, e da valorização do território enquanto referência para a imagem de Cascais como território de excelência.

Quando comparados os parâmetros de edificabilidade deste Espaço Estratégico Proposto com o Espaço de Proteção e Enquadramento (PDM Cascais de 1997), verifica-se que ambos estabelecem um índice de 0.35 quando se tratem de equipamentos de interesse público.

Refere-se ainda que para os solos anteriormente integrados na Reserva Ecológica Nacional (REN), entretanto reclassificados por via de alterações do novo Regime da REN que extingue algumas das tipologias, e qualificados como Espaço Estratégico Proposto, mantém-se a possibilidade de edificação de equipamentos de interesse público por desafetação segundo o anterior Regime da REN, e pelo agora Espaço Estratégico Proposto.

Arq. Paulo Tinoco Mendes

Carmo Spínola

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 13:35
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW:
Anexos: Anexo PDM.docx

Importância: Alta

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014 CASCAIS www.cascais.pt

De: Logistica.pr [mailto:logistica.pr@baixa62.pt]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 13:13
Para: Revisão PDM
Cc: amigosdaareiaeguincho@gmail.com
Assunto:
Importância: Alta

Boa tarde,

Junto envio anexo, de forma a mostrar a minha indignação perante o projeto apresentado.

Melhores cumprimentos,
Inês Castelo

logistics dept.
+351 214 278 860

baixa62 comunicação | marketing
baixa62.pt
facebook.com/baixa62
youtube.com/baixa62videos

DISCUSSÃO PÚBLICA PDM

NOME: Maria Inês Pacheco castelo e castro valido

B.I./C. CIDADÃO N.º 11957004

MORADA: rua de santo isidro, n2, casa c, 2750-067 areia cascais

Venho tomar posição contra a classificação como Espaço Estratégico Proposto da zona entre o troço final da A-5 (Birre/Aldeia de Juzo) e a Areia e contra o aumento dos índices de construção e impermeabilização na zona.

A área classificada na Proposta em discussão pública como Espaço Estratégico Proposto deverá ser classificada como Espaço Natural.

Não deverá ser permitida qualquer redução do espaço natural na zona, nem o aumento do espaço urbano e/ou urbanizável.

(NOME) _____inês valido_____

CÂMARA MUNICIPAL

Entrada 2015/5595
2015-03-25

ID852

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
PDM-Revisão: discussão pública – Apresentações de Sugestões, observações ou reclamações
José Ferreira Marques

C.DORT 2015/03/31
Sr. D DPC,
- Sugere-se o envio à Dra. Helena Magno para análise e informação no âmbito da Discussão Pública da Revisão do PDM.
- Os originais ficam na DORT e os documentos podem ser consultados no GDCC onde estão integralmente reproduzidos em suporte digital.

JOÃO MONTES PALMA, Arq°
Chefe da DORT

D DPC 2015-04-01

À Drª. Helena Magno

VITOR SILVA, Arqº Pais.
Director DPT

Ao Sr DPPC
Informação em anexo
Helena Magno
Téc. Sup. Jurista
13-04-2015

13.4.15
VITOR SILVA, Arqº Pais.
Director DPT

C.DORT 2015/04/14
Ao Grupo de Trabalho da Revisão do PDM para Prosseguir a Ponderação considerando a Informação Jurídica em Anexo.

JOÃO MONTES PALMA, Arq°
Chefe da DORT

Assunto:	PDM/Revisão – Discussão publica
Requerente:	Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes

Requerimento: E – 2015/5595

ID: 852

1. O exponente reclama na qualidade de proprietário de uma parcela de terreno, sita na Quinta da Bicuda.

2. No âmbito da proposta do PDM/Revisão em discussão pública a área correspondente à parcela encontra-se classificada em solo urbano e qualificada na categoria de "Espaço Residencial" e na subcategoria de "Espaço Residencial Singular e Turístico".

3. A referida parcela encontra-se igualmente abrangida pelo Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC) cujo regime de salvaguarda de recursos e valores naturais aplicáveis àquela área, designadamente as acções permitidas, condicionadas ou interditas, se assumem directamente vinculativas, quer para os particulares quer para a administração municipal no âmbito do presente procedimento de revisão do PMOT.

4. Conforme alega o exponente, a parcela "*encontra-se qualificada, no POPNSC como áreas de protecção parcial do tipo II, nos termos do qual são interditas a edificação e a ampliação de construções*", restringindo como tal o aproveitamento edificatório daquela área.

5. O regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial determina que os planos municipais de ordenamento do território estabelecem o regime de uso do solo, definindo modelos de evolução previsível da ocupação humana e da organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia da qualidade ambiental. Na prossecução destes objectivos, entendeu o Município ponderar a ocupação do território numa área sensível, integrada num Parque Natural.

6. E, por contraponto ao alegado pelo exponente, o poder discricionário da entidade planificadora "*(...) na escolha das soluções que considera mais adequadas e corretas no contexto do desenvolvimento urbanístico do território*" encontra-se igualmente confinado aos poderes vinculados no âmbito do cumprimento das relações de compatibilidade e conformidade com os regimes de salvaguarda aplicáveis previstos nos planos especiais.

7. Acresce, que se o tal poder discricionário é limitado pelos princípios fundamentais da igualdade, da proporcionalidade ou da justiça, ele também o é pelo princípio da legalidade e da conformidade, os quais o exponente parece não relevar, mas que o Município não pode deixar de atender....

8. Pese embora a proposta de PDM/Revisão se encontrar abrangida pelas normas transitórias contidas nas disposições conjugadas previstas nos artigos 78.º e 82.º da LBPPSOTU, da análise do referido diploma se retira que por força do disposto no n.º 4 do art.º 40.º e do n.º 1 do art.º 46.º da LBPPSOTU, as acções permitidas, condicionadas ou interditas previstas nos regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais dos programas especiais continuam a prevalecer sobre os planos territoriais de âmbito municipal.

9. A proposta de PDM ora em discussão pública respeita os parâmetros urbanísticos fixados nos alvarás de loteamento que à data da sua entrada em vigor se encontrem válidos e eficazes e conforma-se com o regime de salvaguarda de recursos e valores naturais previstos nos planos especiais (*ora programas especiais*) de ordenamento do território, os quais se mantem em vigor e vinculativos para os particulares durante o prazo de 3 anos a contar da entrada em vigor da LBPPSOTU, mantendo-se como tal, à data da ponderação no âmbito da discussão publica, vinculativos para o Município de Cascais.

10. Após a entrada em vigor da presente proposta de PDM/Revisão, o Município de Cascais irá de imediato abrir um procedimento de alteração por adaptação, afim de incorporar no PDM/Cascais, as normas identificadas pela CCDRLVT relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativas dos particulares que devam ser integradas no plano, manifestando nessa fase e em sede própria o seu entendimento, que aliás é publico e foi já assumido em deliberação municipal.

11. No que concerne à proposta de submeter o plano a ratificação do Governo com fundamento no art.º 51.º da LBSOTU, cumpre referir que a redacção que ficou expressa no n.º 2 do art.º 51.º se refere a "*programas regionais, sectoriais ou especiais*", donde o inerente e discutível recurso à *interpretação extensiva*. Acresce, que o RJIGT atualmente vigor, em face da inexistência de legislação complementar adaptada à LBSOTU, só prevê a figura da ratificação do plano director municipal em caso da incompatibilidade deste com o plano sectorial ou com o plano regional.

12. Em face do exposto, propõe-se não acolher as propostas formuladas.

Helena Magno
Téc. Sup. Jurista
13-04-2015

Maria Noémia Silva

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 13:34
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Revisão do PDM de Cascais | Discussão Pública | Participação de Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes
Anexos: Pronu´ncia DiscussaoPublica PDM - Francisco Guedes - VERSAO FINAL.pdf; Procuração.pdf

Importância: Alta

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014 CASCAIS www.cascais.pt

De: José Ferreira Marques [mailto:JM@sofiagalvao.pt]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 12:59
Para: Revisão PDM
Cc: Sofia Galvão; Pedro Amaral e Almeida; Hugo Nunes
Assunto: Revisão do PDM de Cascais | Discussão Pública | Participação de Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes
Importância: Alta

Exmos. Senhores,

Francisco José Burnay Ereira Lobo Guedes, vem, por este meio, apresentar a sua Pronúncia, no âmbito da discussão pública da revisão do PDM de Cascais, agradecendo-se, desde já, o respectivo encaminhamento para os serviços competentes.

Anexa-se ficheiro com a referida Pronúncia e procuração digitalizada.

Com os melhores cumprimentos,

José Ferreira Marques
Advogado-Estagiário

T +351 211 364 807
F +351 211 364 845
jm@sofiagalvao.pt

SOFIA GALVÃO ADVOGADOS
www.sofiagalvao.pt
Rua Nova da Trindade, 1 - 4º D$^{to.}$
1200-301 Lisboa
Portugal

SOFIA GALVÃO
Advogados

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara
Municipal de Cascais

FRANCISCO JOSÉ BURNAY EREIRA LOBO GUEDES, com domicílio na Rua da Bicuda, Quinta da Bicuda, Torre, Cascais, portador do cartão do cidadão n.º 10155998, válido até 10.09.2019, NIF 200937430, ora Interessado, vem, no âmbito do período de discussão pública referente ao procedimento de revisão do Plano Director Municipal de Cascais ("PDM de Cascais"), ao abrigo do disposto no artigo 49.º da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo ("LBSOTU")[1] e no artigo 77.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ("RJIGT")[2], na sequência do Aviso n.º 1365-A/2015, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 25, de 5 de Fevereiro de 2015, exercer o seu direito de

PARTICIPAÇÃO

o que faz nos termos seguintes:

I. Contexto Factual

1) O Interessado é proprietário de uma parcela de terreno que abrange vários prédios contíguos no lugar da Quinta da Bicuda, Torre, descritos na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob os números 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431 e 2432, freguesia de Cascais, com uma área total de 24.617 m^2 ("Parcela"), cuja localização melhor se identifica na Figura 1 *infra*.

---

[1] Aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio.

[2] Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de Janeiro (última alteração).

Sofia Galvão, Pedro Amaral e Almeida, Hugo Nunes & Associados, Sociedade de Advogados, RL
NIPC: 510 911 382
Rua Nova da Trindade, 1 – 4º D
1200-301 Lisboa
Portugal
T +351 211 364 807
F +351 211 364 845
info@sofiagalvao.pt
www.sofiagalvao.pt

Figura 1 – Localização (fonte: Google Maps)

2) Como se pode observar na imagem de satélite inserida *supra* (cfr. *Figura 1*), a Parcela encontra-se, maioritariamente, sem construção, embora se verifique na envolvente – a nascente, poente e sul – uma malha urbana consolidada.

3) Enfrentando o desaproveitamento urbano da Parcela, o Interessado pretendeu desenvolver aí uma operação urbanística, tendo chegado a encomendar um projecto de arquitectura para a construção de moradias unifamiliares para usos residenciais turísticos, cujas características arquitectónicas se pretendiam de harmonia com a área envolvente.

4) Sucede, porém, que o Interessado desistiu de tal pretensão, ao ter constatado que a mesma seria inviável, por força das condicionantes decorrentes do regulamento do Parque Natural de Sintra-Cascais ("POPNSC")[3].

5) Com efeito, a maior parte da Parcela – nomeadamente a parte que corresponde aos prédios que se situam a poente da Rua Particular da Bicuda – encontra-se qualificada, no POPNSC, como "*áreas de protecção parcial do tipo II*", sendo que, nos termos do artigo 17.º, n.º 1, alínea c), do regulamento deste plano especial de ordenamento do território, são interditas a edificação e a ampliação de construções, com excepção das construções de apoio às actividades florestais, agrícolas e pecuárias (cfr. Figura 2).

[3] Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8 de Janeiro.

Figura 2 - A verde a área do Parque Natural Sintra-Cascais (fonte: Geo Cascais)

6) Os resultados desta "interdição", no que respeita à Parcela, têm-se revelado extremamente negativos, do ponto de vista urbanístico e paisagístico, na medida em que se originaram um vazio urbano, impossível de colmatar e totalmente dissonante da área envolvente, sendo que, em contraponto, não assegura *per se* a protecção de valores naturais e ambientais relevantes preconizada pelo POPNSC.

7) Num tal contexto, o Interessado entende que a proposta de revisão do PDM, em análise na presente discussão pública, não dá resposta cabal aos desafios *supra* referidos, nem numa perspectiva urbanística, nem numa perspectiva jurídica, pelos motivos que se apresentarão.

8) Neste sentido, o Interessado vem, na presente participação, apresentar algumas reclamações, observações e pedidos de esclarecimento, bem como formular sugestões tendentes à superação do impasse urbanístico verificado.

II. <u>Reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento</u>

A. *Projecto de revisão do PDM*

9) A proposta de revisão do PDM de Cascais, nos aspectos relativos ao regime de uso do solo e de execução do plano que incidem sobre a Parcela determina o seguinte enquadramento jus-urbanístico:

a) Classe de solo: urbano (planta de ordenamento n.º 01.01.A);

b) Categorias de espaço: *Espaço Residencial Singular e Turístico* e *Espaço Residencial* (planta de ordenamento n.º 01.02.A);

c) Unidade de execução: UOPG 5 (cfr. plantas de ordenamento n.ºs 01.01.A e 01.02.A).

10) No âmbito do Espaço Residencial, e no caso das áreas que não apresentem características morfotipológicas de dominância, como se verifica com a Parcela, propõe-se os seguintes parâmetros (cfr. as várias alíneas do artigo 70.º, n.º 2, da proposta de regulamento de revisão do PDM):

a) Índice de edificabilidade máximo: 0,5

b) Índice de ocupação de solo máximo: 0,3

c) Índice de impermeabilização máximo: 0,6

d) Área mínima do lote: 300m^2;

e) Densidade líquida máxima: 25 fogos/ha (lotes/parcelas com área até 1000m^2), 20 fogos/ha (lotes/parcelas com área entre 1000m^2 e 5000m^2) e 15 fogos/ha (lotes/parcelas com área superior a 5000m^2);

f) Altura máxima da fachada: 11 metros;

g) Número de pisos acima da cota de soleira: 3;

h) Afastamentos mínimos: 3 metros (afastamentos fronteiro e laterais) e 6 metros (tardoz).

11) Nos termos do artigo 73.º, n.º 1, da proposta de regulamento do PDM, o "*espaço residencial singular e turístico integra uma área subjacente à orla costeira e inserida no Parque Natural de Sintra-Cascais, consolidada em face das suas características tipo-morfológicas e com níveis de ocupação e utilização do solo particulares, assumindo-se como uma zona de descompressão e transição para um território de elevada sensibilidade ambiental e paisagística e a área contígua, a nascente, com uma ocupação mais densificada*".

12) Os usos admitidos são, "*a par do uso residencial e turístico, os usos de comércio e serviços, equipamentos ou restauração e lazer*" (artigo 73.º, n.º 2, da proposta do regulamento).

13) No que respeita ao regime do uso do solo e edificabilidade, preconiza-se o seguinte:

Artigo 74º

Regime do uso do solo e de edificabilidade

1. O regime do uso do solo e de edificabilidade para esta subcategoria de espaço encontra-se consolidado nos parâmetros urbanísticos fixados nas licenças e nos alvarás de

loteamento que se mantenham válidos e eficazes, devendo articular-se com o regime previsto nos planos especiais de ordenamento do território vigentes.

2. As operações urbanísticas a desenvolver nesta área devem subordinar-se aos parâmetros fixados nos instrumentos acima referidos.

14) Finalmente, a Parcela encontra-se inserida na UOPG5, cujo conteúdo programático é o seguinte [artigo 126.º, n.º 4, alínea e), da proposta de regulamento]:

a) "*A presente vocação da UOPG 5 é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no presente Regulamento, designadamente e de forma mais expressiva, Cascais com qualidade de vida urbana, Cascais território de valores ambientais e Cascais território de criatividade, conhecimento e inovação*".

b) "*Na concretização destes objetivos pretende-se estimular o turismo de qualidade, na vertente de turismo residencial, apostando no reforço dos empreendimentos turísticos, dos estabelecimentos hoteleiros e dos serviços complementares*".

B. Reclamações/observações/sugestões sobre o regime de uso do solo

i. Introdução

15) Como vimos *supra*, o artigo 74.º da proposta de regulamento determina que, na área em apreço, as regras de edificabilidade obedecem ao disposto:

a) Nas licenças/alvarás de loteamento "*que se mantenham válidos e eficazes*", em articulação com o regime previsto "*nos planos especiais de ordenamento do território vigentes*";

b) Nos "*parâmetros fixados nos instrumentos acima referidos*".

ii. Observações e pedidos de esclarecimento

16) Em primeiro lugar, observa-se que, face à terminologia adoptada na LBSOTU, deveria referir-se, em vez de "planos especiais de ordenamento do território vigentes", "programas especiais de ordenamento do território vigentes" (cfr. artigos 38.º, n.º 1, e 40.º, n.º 4, ambos da LBSOTU).

17) Em segundo lugar, o Interessado requer o seguinte esclarecimento a propósito do número 2 do artigo 74.º: quando menciona os "*instrumentos acima referidos*", a que instrumentos se reporta?

18) Apenas aos "instrumentos" em sentido próprio, isto é, os instrumentos de gestão territorial, designadamente planos (ou programas) especiais de ordenamento do território?

19) Ou alude a um conceito amplo de "instrumentos", abrangendo também as licenças/alvarás de loteamento?

iii. Reclamações

1. Da desadequação da qualificação do solo

20) Como já se referiu, a Parcela enquadra-se, nos termos da proposta de revisão do PDM de Cascais, em duas categorias de solo urbano distintas:

a) A nascente da Rua Particular da Bicuda, trata-se de *espaço residencial*;

b) A poente da Rua Particular da Bicuda, trata-se de *espaço residencial singular e turístico*.

21) Da análise aos regimes de edificabilidade aplicáveis a cada parte da Parcela, constata-se que a CMC preconiza, para cada, uma soluções urbanísticas diametralmente opostas:

a) A nascente da Rua Particular da Bicuda, existe capacidade edificativa, nos termos previstos no artigo 70.º da proposta de regulamento do PDM (cfr. *supra*);

b) A poente da Rua Particular da Bicuda, não havendo licença de loteamento válida e eficaz, simplesmente não é possível promover qualquer operação urbanística.

22) É certo que, no âmbito do planeamento territorial, a Lei confere "*à entidade planificadora um alargado* poder discricionário *na escola das soluções que considerar mais adequadas e correctas no contexto do desenvolvimento urbanístico de um determinado território*"[4].

23) Mas não é menos certo que tal poder discricionário tem limites, como os que resultam dos "*princípios jurídicos fundamentais (igualdade, proporcionalidade, justiça, imparcialidade,*

[4] FERNANDO ALVES CORREIA, *O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*, Coimbra, 1997, pg. 645.

boa-fé e racionalidade, entre outros)"[5] e que a permissão legal de discricionariedade de planeamento não permite o absurdo, o irracional, o inútil.

24) Ora, verifica-se que, a proposta urbanística preconizada para a área em que se insere a Parcela ultrapassa tais limites de discricionariedade, designadamente os que decorrem do princípio da proporcionalidade, além de, salvo o devido respeito, ser absurda.

25) Com efeito, a proposta de PDM o que faz, *in casu*, é uma efectiva ablação da potencialidade territorial e urbanística da Parcela, sem que essa ablação seja adequada, necessária e proporcional, em violação do disposto no artigo 266.º, n.º 4, da Constituição e no artigo 5.º, n.º 2, do CPA[6].

26) Não é adequada, porque está "*arbitrariamente desconectada da realidade objectiva*"[7], pois, como se pode observar na Figura 1, a realidade objectiva da área envolvente da Parcela é a de que esta está inserida em malha urbana consolidada, em solo urbanizado, sendo a proposta do PDM, no sentido de impedir a construção, completamente desconectada desta realidade.

27) Também não é necessária porque nem sequer identifica qualquer interesse público prosseguido.

28) Por fim, não é proporcional, em sentido estrito, pois impõe "*aos proprietários um sacrifício absolutamente desproporcionado em relação à finalidade prosseguida*", sem ser acompanhada "*de um significativo benefício para a colectividade*"[8].

29) Aliás, que benefício se pretende alcançar, através de uma qualificação de solo em tão diversas categorias?

---

[5] FERNANDO ALVES CORREIA, *Ob. cit.*, pg. 648.

[6] FERNANDO ALVES CORREIA, *Ob. cit.*, pg. 682.

[7] FERNANDO ALVES CORREIA, *Ob. cit.*, pg. 682.

[8] FERNANDO ALVES CORREIA, *Ob. cit.*, pg. 683.

30) O que muda de uma parte para outra da Parcela que justifique semelhante opção?!

31) Que utilização racional e coerente do território pode fazer-se ao abrigo de tal disparidade normativa?

32) Qual o interesse público relevante que se salvaguarda através de tal tipo de escolhas?

33) A proposta de regulamento e, bem assim, os demais elementos que acompanham a proposta não oferecem respostas às questões colocadas, nem razões para fundamentar a radicalidade da diferença entre os regimes de edificabilidade aqui em causa.

34) Conclui-se, por isso, que caso se aprove a proposta em apreciação, **o PDM de Cascais será desconforme com o princípio da proporcionalidade, consagrado no artigo 266.º, n.º 2, da Constituição, e no artigo 5.º do CPA.**

2. Da inexistência de parâmetros urbanísticos

35) O artigo 9.º, n.º 3, da LBSOTU, estatui que o "*regime de uso do solo é estabelecido pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal através da classificação e qualificação do solo*", entendendo-se por "uso do solo" "*a disciplina relativa à respetiva ocupação, utilização e transformação*" (artigo 9.º, n.º 2, da LBSOTU).

36) Numa formulação simétrica, o 43.º, n.º 1, da LBSOTU prevê que os "*planos territoriais de âmbito municipal estabelecem (...) o regime de uso do solo e a respetiva execução*".

37) Por outro lado, o artigo 85.º, n.º 1, alínea j), do RJIGT, estipula que o PDM deve estatuir "*a especificação qualitativa e quantitativa dos índices, indicadores e parâmetros de referência, urbanísticos ou de ordenamento, a estabelecer em plano de urbanização e plano de pormenor, bem como os de natureza supletiva aplicáveis na ausência destes*".

38) A propósito deste preceito, que determina o conteúdo material dos PDM, FERNANDA PAULA OLIVEIRA nota que "*embora o presente artigo proceda a uma enumeração bastante exaustiva*

das questões materiais a regular no plano director municipal, ***trata-se, no entanto, apenas, da definição do seu* conteúdo mínimo**"[9].

39) Ora, verificando-se que a proposta de revisão do PDM não estabelece, para as áreas qualificadas com *Espaço Residencial e Turístico*, o regime de uso do solo e, por outro, não especifica índices e indicadores e parâmetros de referência, conclui-se que não se encontra preenchido o conteúdo mínimo que o PDM deve conter, **em manifesta desconformidade com disposições legais aplicáveis**, em particular as disposições constantes dos artigos 9.º, n.º 3 e 43.º, n.º 1, da LBSOTU, e 85.º, n.º 1, alínea j), do RJIGT.

40) E não se diga que na proposta de PDM tal conteúdo mínimo se encontra preenchido através da remissão para parâmetros definidos em licenças de loteamento e para a (inexpugnável) articulação com os planos especiais de ordenamento do território em vigor.

41) Em primeiro lugar, porque, como é evidente, o exercício do poder público de planeamento que cabe ao Município não pode traduzir-se – que é como quem diz, esgotar-se ou reduzir-se – numa mera remissão para instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional (no caso dos planos especiais) ou para actos administrativos relativos a operações urbanísticas (no caso dos loteamentos).

42) Em segundo lugar, porque a remissão que refere os parâmetros definidos em licenças de loteamento não será – ou poderá não ser – suficiente, uma vez que não define parâmetros para as parcelas que se enquadrem em algumas das seguintes situações:

a) Parcelas não abrangidas por loteamentos validamente licenciados;

b) Parcelas abrangidas por loteamentos validamente licenciados, mas para as quais os referidos loteamentos não prevejam quaisquer parâmetros urbanísticos;

c) Parcelas abrangidas por loteamentos com licenças válidas que venham a caducar.

43) Numa palavra, relativamente a estas parcelas e, em especial, no que respeita à Parcela, a proposta de PDM **é pura e simplesmente omissa**, em matéria de regime de uso do solo, em

---

[9] FERNANDA PAULA OLIVEIRA, *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial comentado*, Coimbra, 2012, pg. 304 (sublinhado e destaque nossos).

manifesta desconformidade com os artigos 9.º, n.º 3 e 43.º, n.º 1, da LBSOTU, e 85.º, n.º 1, alínea j), do RJIGT.

44) Mas, em geral, o mais incompreensível – e inaceitável – da referida remissão é a sua própria circunscrição a actos de gestão urbanística praticados no passado, como que "congelando" a realidade territorial em causa e, para tanto, assumindo mesmo o Município que se encontra inibido de sobre ela dispor *sine die*.

45) Trata-se de uma gravíssima – e ilegal – limitação de poderes, uma verdadeira auto-mutilação das atribuições municipais que ofende tanto mais quanto se traduz numa omissão que extravasa o estrito plano administrativo e se revela altamente lesiva da situação jurídica de particulares.

46) Em terceiro lugar, esta omissão comporta um tratamento desigual aos destinatários do plano, uma vez que os proprietários de solos abrangidos por loteamentos válidos e eficazes têm um tratamento diferente dos proprietários cujo solo não integra qualquer loteamento.

47) Tal tratamento discriminatório é tanto mais grave quanto, no caso em apreço, a Parcela se encontra rodeada, a sul, poente e nascente, por terrenos cujos parâmetros urbanísticos estão definidos em licenças de loteamento (cfr. Figura 4).

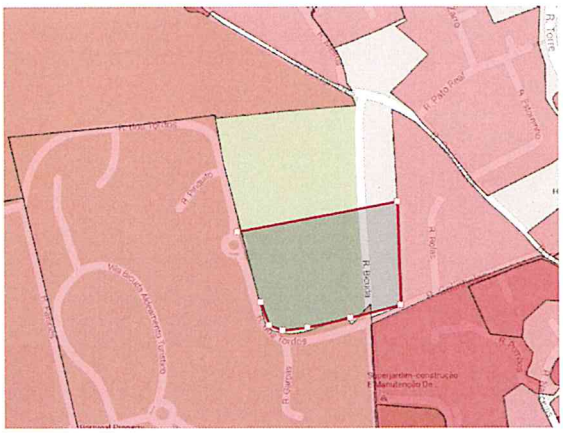


Figura 4 –Loteamentos em vigor (fonte: Geo Cascais)

48) Por outras palavras, a proposta de revisão do PDM trata de modo desigual situações que são materialmente equivalentes, porquanto para umas parcelas de terreno determina (ainda que, como vimos, de forma incorrecta) parâmetros urbanísticos e para outras não (é simplesmente omissa), sendo que esta desigualdade não se funda em nenhum critério objectivo.

49) Com efeito, como nota ALVES CORREIA, "*o plano, enquanto instrumento simultâneo de criação e de aplicação do direito, não pode ser* ilógico, *e as medidas que prescrevem um tratamento diferenciado dos proprietários do solo têm de basear-se em fundamentos* objectivos *evidentes. Trata-se do princípio da igualdade* imanente *ao plano e que está envolvido na sua própria lógica de índole racional-teleológica*"[10].

50) Consequentemente, a proposta de regulamento sob apreciação viola o princípio da igualdade, o que resulta na "*invalidade das correspondentes disposições, por ofensa directa do preceito constitucional que consagra o direito fundamental da igualdade*"[11] (cfr. artigo 266.º, n.º 2, da Constituição da República Portuguesa e artigo 5.º, n.º 1, do Código do Procedimento Administrativo).

51) Em quarto lugar, também não é suficiente a remissão para a articulação com os planos especiais de ordenamento do território pela seguinte ordem de razões.

52) Desde logo, porque, caso fosse aprovada a proposta de regulamento *sub iudice*, o PDM de Cascais atribuiria ao plano especial aqui em causa (i.e., o POPNSC) a definição do regime de uso do solo, em **desconformidade com a disposição legal constante do artigo 40.º, n.º 4, da LBSOTU**, que prevê que os programas especiais visam "***exclusivamente*** *regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais*" (destaque e sublinhado nossos), e, bem assim, **com a disposição legal constante do artigo 9.º, n.º 3, da LBSOTU** (cfr. *supra*).

---

[10] FERNANDO ALVES CORREIA, *Ob. cit.*, pg. 457.
[11] FERNANDO ALVES CORREIA, *Ob. cit.*, pg. 457.

53) Por outro lado, porque tal remissão ficaria desprovida de sentido, uma vez que, findo o prazo de 3 anos a contar da entrada em vigor da LBSOTU, os planos especiais "*deixam de vincular directa e imediatamente os particulares*" (artigo 78.º, n.º 4, da LBSOTU), apenas conservando eficácia pluri-subjectiva na medida em que integrem o conteúdo de planos de igual eficácia (ou seja, planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal, cfr. artigo 46.º, n.º 2, da LBSOTU).

54) Portanto, dado que não se planeia o território com um horizonte de dois anos, operar agora uma remissão vazia para o conteúdo de planos especiais só pode ser entendido como a plena assunção pelo Município de Cascais da virtude da disciplina territorial vertida nesses planos especiais, expressa na vontade de assim a incorporar nos seus próprios planos municipais, *maxime* no PDM.

55) Porém, face às posições públicas já assumidas pelos órgãos municipais relativamente à desadequação de diversas opções territoriais plasmadas em planos especiais que incidem sobre o concelho de Cascais, tal não pode ser admitido *in casu*. Nem sequer em benefício do raciocínio, dado que não há, nestas matérias, possibilidade de raciocínios absurdos.

56) Em qualquer caso, sempre acresceria ainda que a projectada remissão para o conteúdo de planos especiais **é desconforme com o disposto no artigo 78.º, n.º 2, da LBSOTU, em razão da competência**, uma vez que "*compete às comissões de coordenação e desenvolvimento regional*", e não aos Municípios, identificar as "*normas relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativas dos particulares que devam ser integradas em plano intermunicipal ou municipal*" (artigo 78.º, n.º 2, da LBSOTU).

iv. Sugestões

57) Em face das observações e reclamações expostas, formulam-se as seguintes **sugestões.**

58) Sugere-se que se densifique o regime de uso do solo para a área em apreço, equiparando-o ao regime de uso do solo projectado para o espaço residencial, de modo a superar a

injustificável disparidade de regime de solo aplicável aos prédios que constituem a Parcela, conforme o exposto *supra* [cfr. n.ºs **20)** a **34)**].

59) Neste sentido, propõe-se que o artigo 74.º da proposta do regulamento do PDM passe a ter a seguinte redacção:

Artigo 74º

Regime do uso do solo e de edificabilidade

1. Sem prejuízo dos parâmetros urbanísticos fixados nas licenças de loteamento tituladas por alvarás válidos e eficazes, ao regime do uso do solo e de edificabilidade para esta subcategoria de espaço aplica-se o disposto no artigo 70.º, com as necessárias adaptações.

2. As operações urbanísticas a desenvolver nesta área devem respeitar os princípios dos regimes de salvaguarda aplicáveis.

60) Sugere-se que o Município de Cascais assuma a incompatibilidade das normas do POPNSC com o modelo de territorial pretendido pelo Município e que deve ser consagrado no PDM, designadamente por via da redacção sugerida.

61) Na sequência da sugestão formulada no número anterior, **sugere-se que o Município de Cascais suscite, perante os órgãos competentes, a incompatibilidade do PDM, na redacção revista, com as normas do POPNSC aqui em causa, e que promova a ratificação, pelo Governo, do PDM de Cascais, ao abrigo do disposto no artigo 51.º da LBSOTU**.

62) Com efeito, o artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU, ao prever que a "*ratificação pelo Governo do plano (...) diretor municipal tem como efeito a revogação ou alteração das normas do programa regional, sectorial ou especial incompatíveis com as opções municipais ou intermunicipais ratificadas*", permite, precisamente em situações como a presente, que, mediante a garantia conferida pelo Governo através da ratificação, se salvaguardem valores e recursos naturais de relevo, sem com isso tolher as opções de ordenamento do território dos Municípios.

63) Aliás, muito embora a letra da Lei refira, expressamente, *programas* regionais, sectoriais ou especiais, o regime da ratificação nele previsto aplica-se, mediante interpretação extensiva, aos correspondentes *planos* regionais, sectoriais ou especiais, dado que "*o sentido literal* [da norma] *é mais estreito do que o sentido real*" [12].

64) Na verdade, "*a letra da lei* [*in casu*, o artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU] *deve ser estendida ou alargada em função da ponderação dos elementos extraliterais da interpretação*"[13], designadamente do respectivo elemento teleológico[14], o qual exprime "*o desígnio ou finalidade social da lei*", traduzindo a "*ponderação de interesses que determinou o seu conteúdo*"[15].

65) Este elemento constitui – nas palavras de BAPTISTA MACHADO – "*um subsídio da maior importância para determinar o sentido da norma*"[16]:

a) Por um lado, "*o esclarecimento da* ratio legis (...) *revela a «valoração» ou ponderação dos diversos interesses que a norma regula e, portanto, o peso relativo desses interesses, a opção entre eles traduzida pela solução que a norma exprime*";

b) Por outro lado, "*pela descoberta daquela «racionalidade» que (por vezes inconscientemente) inspirou o legislador na fixação de certo regime jurídico particular, o intérprete* (...) [apodera-se] *de um ponto de referência que ao mesmo tempo o habilita a definir o exacto alcance da norma e a discriminar outras situações típicas com o mesmo ou com diferente recorte*".

---

[12] MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução ao Estudo do Direito*, 5.ª edição, Lisboa, 2000, pg. 69.

[13] MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução...*, cit., pg. 69.

[14] Como é consabido, existem quatro elementos consensualmente aceites como critérios hermenêuticos decisivos na interpretação da lei: literal, sistemático, histórico e teleológico.

[15] MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução...*, cit., pg. 67.
Sublinhe-se que o artigo 9.º do CC acolhe este critério hermenêutico "*quando defende que «na fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas» (...) ou igualmente quando manda atender às «condições específicas do tempo em que é aplicada»*" (MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução...*, cit., pg. 66).

[16] BAPTISTA MACHADO, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, 1996, Coimbra, pg. 183.

66) Portanto, o recurso ao elemento teleológico permite alcançar o fundamento, a razão de ser que, por definição, toda a norma jurídica prossegue, em termos tais que é possível, com LARENZ, afirmar: "*Interpretação teleológica quer dizer interpretação de acordo com os fins cognoscíveis e as ideias fundamentais de uma regulação. A disposição particular há-de ser interpretada no quadro do seu sentido literal possível e em concordância com o contexto significativo da lei,* ***no sentido que corresponda optimamente à regulação legal e à hierarquia destes fins***"[17].

67) No caso em apreço, o fim almejado pelo artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU, que significativamente, em face do regime anterior[18], alarga aos instrumentos de gestão territorial de salvaguarda (ou seja, aos programas especiais) a possibilidade de serem alterados mediante ratificação de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal pelo Governo, exige igual alargamento para outros instrumentos de gestão territorial de salvaguarda, ou seja, para os *planos especiais*.

68) De facto, não há qualquer justificação para não haver a possibilidade de ratificação pelo Governo de PDM (ou revisões/alterações destes) incompatíveis com *planos* especiais, pois que estes, à semelhança dos *programas especiais*, visam estabelecer "*regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e assegurando a permanência dos sistemas indispensáveis à utilização sustentável do território*" (cfr. artigo 42.º, n.º 3, do RJIGT e artigo 40.º, n.º 4, da LBSOTU).

69) Em suma, se os *programas especiais* **visam os mesmos fins** que os *planos especiais*, então, por igualdade de razão, ou por razão de ordem teleológica, deve a norma prevista no artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU ser interpretada extensivamente, no sentido de ser possível a ratificação da revisão do PDM de Cascais, pelo Governo, caso o Município suscite a

---

[17] KARL LARENZ, *Metodologia...*, cit., pág. 401 (destaque nosso).

[18] Como é consabido, à luz do Direito anterior à LBSOTU, apenas era possível a ratificação do PDM incompatíveis com planos regionais e sectoriais (cfr. artigo 80.º do RJIGT).

incompatibilidade de normas a consagrar no regulamento do PDM com normas de *planos especiais de ordenamento do território*, nos termos do artigo 51.º, n.º 1, da LBSOTU.

70) Não só esta é a solução juridicamente mais acertada, no entender do Interessado, como também é a solução pragmaticamente mais *inteligente*, na medida em que permite evitar entropias futuras desnecessárias e ineficientes. Vejamos.

71) Na verdade, a partir de 2017, fora de toda a dúvida, o POPNSC deixa de vincular os particulares e, mesmo que por imposição CCDR tivessem visto – nas disposições aqui relevantes – o seu conteúdo vertido no PDM (hipótese que apenas se coloca em beneficio do raciocínio e que está longe de ser um dado), nada impediria então o Município de Cascais de desencadear novo procedimento de revisão, destinado precisamente a "livrar-se" de tais constrangimentos e a expurgar da sua disciplina as normas indesejadas.

72) Um tal cenário equivaleria, pois, a obrigar a esperar cerca de dois anos (em tais circunstâncias, não deve aplicar-se a limitação temporal prevista no artigo 78.º da LBSOTU) para atingir um objectivo que é de hoje e que, como se sustentou supra, a lei actual já admite.

73) Enfim, há que concluir: o PDM de Cascais, na redacção revista, deverá estabelecer um modelo de organização territorial e um regime de uso do solo adequado, devendo a CMC, desde já, conduzir o presente procedimento de revisão do PDM de modo a que venham a ser derrogadas as normas dos regimes de salvaguarda que se revelem desadequadas, apelando para tanto à ratificação pelo Governo prevista na nova LBSOTU.

C. Reclamações/observações/sugestões sobre o programa de execução

i. Observações e sugestões

74) No que respeita ao regime de execução, não pode deixar de se observar – com alguma perplexidade – que a proposta urbanística aqui em discussão é vazia de conteúdo.

75) Em primeiro lugar, o plano é omisso relativamente às "*orientações sobre a forma da respetiva execução*", **o que viola a norma prevista no artigo 56.º, n.º 1, da LBSOTU**.

76) Com efeito, sobre a "forma da execução", fica por saber, na medida em que a proposta de regulamento e, bem assim, a proposta de programa de execução que acompanha a proposta de revisão do PDM não o esclarecem:

a) Que meios e medidas se preconizam para a "*consolidação dos eixos estratégicos*"?

b) Que meios e medidas se pretendem executar para cada eixo estratégico (cfr. artigo 2.º da proposta de regulamento do PDM)?

c) Quais os custos que se estimam para tal "*consolidação*"?

d) Como se fará a repartição dos custos da "*consolidação*"?

e) Com que meios se pretende "*estimular o turismo de qualidade*"?

f) Em que se concretiza a aposta "*no reforço dos empreendimentos turísticos*"?

77) Nestes termos, **pede-se esclarecimento** sobre as questões colocadas.

III. Síntese conclusiva

78) Pela presente participação procurou o **Interessado** alertar V.ª Ex.ª e a CMC para um conjunto de preocupações referentes à proposta de PDM ora submetida a discussão pública.

79) Expostas e contextualizadas as reclamações, sugestões e observações que se entenderam pertinentes, conclui-se, retomando a ideia inicial: **a superação dos desafios de ordenamento e gestão urbanística que hoje se colocam joga-se, decisivamente, na medida em que o PDM, por um lado, contenha uma adequada parametrização urbanística que enquadre as operações urbanísticas a implementar no futuro e, por outro lado, seja capaz de se articular adequadamente com os planos especiais em vigor**.

80) Ora, este é o **tempo** de delinear a estrutura normativa adequada a esses objectivos.

81) É com confiança na capacidade de V.ª Ex.ª levar a cabo tal tarefa que o **Interessado**, num espírito de total colaboração e abertura, ora se lhe dirige, assumindo, em paralelo, que assim se acautelam igualmente os interesses do Concelho a cuja Câmara V.ª Ex.ª preside e, **sobretudo**, da População que nele vive, trabalha e/ou investe.

Cascais, 25 de Março de 2015.

Os Advogados

SOFIA GALVÃO
Advogada
Cont. 202 564 290 | Céd. Prof. 9122-L
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807
E-mail sg@sofiagalvao.pt

HUGO NUNES
Advogado
Cont. 168 277 204 | Céd. Prof. 48111-L
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807
E-mail hn@sofiagalvao.pt

JOSÉ FERREIRA MARQUES
Advogado-Estagiário
Cont. 247 485 810 | Céd. Prof. 36483-L
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807
E-mail jm@sofiagalvao.pt

Anexo: Procuração.

PROCURAÇÃO

FRANCISCO JOSÉ BURNAY EREIRA LOBO GUEDES, com domicílio na Rua da Bicuda, Quinta da Bicuda, Torre, Cascais, portador do cartão do cidadão n.º 10155998, válido até 10-09-2019, NIF 200937430, pela presente constitui seus bastantes procuradores a **Dr.ª SOFIA GALVÃO**, o **Dr. PEDRO AMARAL E ALMEIDA** e o **Dr. HUGO NUNES**, Sócios da "*Sofia Galvão, Pedro Amaral e Almeida, Hugo Nunes & Associados, Sociedade de Advogados, R.L.*", com escritório na Rua Nova da Trindade, n.º 1, 4.º andar, 1200-301 Lisboa, e o **Dr. JOSÉ FERREIRA MARQUES**, Advogado-estagiário, com escritório na mesma morada, aos quais confere poderes para o representarem no âmbito da participação pública referente ao procedimento de revisão do Plano Director Municipal de Cascais.

Cascais, 24 de Março de 2015

ID 853

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas/2015/5596
2015-03-25
ID 953 PRINT

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto: Reclamações e sugestões no âmbito do RPDM

Carmo Spínola

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 13:33
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Plano Director Municipal

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014

CASCAIS
www.cascais.pt

De: Hummingbird Lda. [mailto:raquel.hummingbird@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 12:55
Para: Revisão PDM
Assunto: Plano Director Municipal

Exmos Srs.

Sendo que o Plano Director Municipal está em revisão, venho por este meio participar na melhoria deste documento organizador do Concelho.

Por isso venho fazer propostas com vista a melhoria do PDM para ajudar a fazer deste documento uma melhor carta estratégica para o presente e futuro do nosso Concelho.

Como o Livramento do Estoril é atravessado pela zona verde/Corredor ecológico de REN e RAN "Vale de Caparide" que vem desde Manique, atravessando Atibá e Livramento e que vai até S. Pedro do Estoril, proponho assim que este corredor verde/ Corredor ecológico não diminua conforme está neste novo PDM proposto ou seja desafectação de terreno ecológico para construção. Faço então uma proposta concreta:

Uma parte do terreno deste corredor verde na zona do Livramento (já assinalado pela Associação de Moradores do Livramento - Estoril) mais precisamente junto à A5 que neste PDM em revisão está proposto "espaço residencial proposto".

Neste sentido proponho que esse mesmo terreno seja qualificado como Espaço Natural Protegido.

Com os melhores cumprimentos,

Raquel Casimiro

ID 854

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas/2015/5597
2015-03-25

PRINT

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto: Reclamações e sugestões no âmbito da RPDM

C. DORT 2015/03/31

SR. DDPC, SUGERE-SE O ENVIO À DRA HELENA MAGNO PARA ANALISAR E INFORMAR NO ÂMBITO DA DISCUSSÃO PÚBLICA DA REVISÃO DO PDM.

JOÃO MONTES PALMA, Arqº
Chefe da DORT

A Dra Helena Magno
Conforme informação [illegible]

31.3.15
VITOR SILVA, Arqº Pais.
Director DPT

Ao Sr DDPC
Anexa-se informação

Helena Magno
Téc. Sup. Jurista
10-04-2015

A 9.15, p/ prosseguimento

13.4.15
VITOR SILVA, Arqº Pais.
Director DPT

C. DORT 2015/04/14

AO GRUPO DE TRABALHO DA REVISÃO DO PDM PARA PROSSEGUIR A ~~[illegible]~~ PONDERAÇÃO CONSIDERANDO A INFORMAÇÃO JURÍDICA EM ANEXO.

JOÃO MONTES PALMA, Arqº
Chefe da DORT

Assunto:	PDM/Revisão – Discussão publica
Requerente:	SCAI – Sociedade Civil de Administração de Imóveis, SA.

Requerimento: E – 2015/5597

ID: 854

1. A exponente reclama na qualidade de proprietária de uma parcela de terreno, sita na Quinta da Marinha.

2. No âmbito da proposta do PDM/Revisão em discussão pública a área correspondente à parcela encontra-se classificada em solo urbano e qualificada na subcategoria de "Espaço Residencial Singular e Turístico".

3. A referida parcela encontra-se igualmente abrangida por dois planos especiais, designadamente pelo Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC) e pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado (POOC Sintra-Sado) cujo regime de salvaguarda de recursos e valores naturais aplicáveis àquela área, designadamente as acções permitidas, condicionadas ou interditas, se assumem directamente vinculativas, quer para os particulares quer para a administração municipal no âmbito do presente procedimento de revisão do PMOT.

4. Em face da sua localização, a parcela encontra-se sujeita a fortes restrições edificatórias, quer as decorrentes do POPNSC - regime de protecção parcial do tipo II, nos termos do qual é interdita a edificação e a ampliação de construções, e as decorrentes do POOC Sintra Sado, por força do disposto nos artigos art.º 17.º do POOC e n.º 7 do art.º 43.º do Regulamento do Plano, por remissão

5. O regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial determina que os planos municipais de ordenamento do território estabelecem o regime de uso do solo, definindo modelos de evolução previsível da ocupação humana e da organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia da qualidade ambiental. Na prossecução destes objectivos, entendeu o Município ponderar a ocupação do território numa área sensível, integrada num Parque Natural.

6. Conquanto seja atribuído à entidade planificadora um poder discricionário *"(...) na escolha das soluções que considera mais adequadas e corretas no contexto do desenvolvimento urbanístico do território"* este encontra-se igualmente confinado aos poderes vinculados no âmbito do cumprimento das relações de compatibilidade e conformidade com os regimes de salvaguarda aplicáveis previstos nos planos especiais.

7. Acresce, que se o tal poder discricionário é limitado pelos princípios fundamentais da igualdade, da proporcionalidade ou da justiça, ele também o é pelo princípio da legalidade e da conformidade, os quais a exponente parece não relevar, mas que o Município não pode deixar de atender....

8. Pese embora a proposta de PDM/Revisão se encontrar abrangida pelas normas transitórias contidas nas disposições conjugadas previstas nos artigos 78.º e 82.º da LBPPSOTU, da análise do referido diploma se retira que por força do disposto no n.º 4 do art.º 40.º e do n.º 1 do art.º 46.º da LBPPSOTU, as acções permitidas, condicionadas ou interditas previstas nos regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais dos programas especiais continuam a prevalecer sobre os planos territoriais de âmbito municipal.

9. A proposta de PDM ora em discussão pública respeita os parâmetros urbanísticos fixados nos instrumentos de gestão territorial à data da sua entrada em vigor se encontrem válidos e eficazes (em sentido amplo, incluindo obviamente os alvarás de loteamento) e conforma-se com o regime de salvaguarda de recursos e valores naturais previstos nos planos especiais (*ora programas especiais*) de ordenamento do território, os quais se mantem em vigor e vinculativos para os particulares durante o prazo de 3 anos a contar da entrada em vigor da LBPPSOTU, mantendo-se como tal, à data da ponderação no âmbito da discussão publica, vinculativos para o Município de Cascais.

10. Após a entrada em vigor da presente proposta de PDM/Revisão, o Município de Cascais irá de imediato abrir um procedimento de alteração por adaptação, afim de incorporar no PDM/Cascais, as normas identificadas pela CCDRLVT relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativas dos particulares que devam ser integradas no plano, manifestando nessa fase e em sede própria o seu entendimento, que aliás é publico e foi já assumido em deliberação municipal.

11. No que concerne à proposta de submeter o plano a ratificação do Governo com fundamento no art.º 51.º da LBSOTU, cumpre referir que a redacção que ficou expressa no n.º 2 do art.º 51.º se refere a "*programas regionais, sectoriais ou especiais*", donde o inerente e discutível recurso à *interpretação extensiva*. Acresce, que o RJIGT atualmente vigor, em face da inexistência de legislação complementar adaptada à LBSOTU, só prevê a figura da ratificação do plano director municipal em caso da incompatibilidade deste com o plano sectorial ou com o plano regional.

12. Em face do exposto, propõe-se não acolher as propostas formuladas.

Helena Magno
Téc. Sup. Jurista
10-04-2015

Carmo Spínola

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 13:32
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Revisão do PDM de Cascais | Discussão Pública | Participação de SCAI – Sociedade Civil de Administração de Imóveis
Anexos: Pronúncia DiscussaoPublica PDM - SCAI.pdf; Procuraçao.pdf

Importância: Alta

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014

CASCAIS
www.cascais.pt

De: José Ferreira Marques [mailto:JM@sofiagalvao.pt]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 12:53
Para: Revisão PDM
Cc: Sofia Galvão; Pedro Amaral e Almeida; Hugo Nunes
Assunto: Revisão do PDM de Cascais | Discussão Pública | Participação de SCAI – Sociedade Civil de Administração de Imóveis
Importância: Alta

Exmos. Senhores,

SCAI – Sociedade Civil de Administração de Imóveis, S.A., vem, por este meio, apresentar a sua Pronúncia, no âmbito da discussão pública da revisão do PDM de Cascais, agradecendo-se, desde já, o respectivo encaminhamento para os serviços competentes.

Anexa-se ficheiro com a referida Pronúncia e procuração digitalizada.

Com os melhores cumprimentos,

José Ferreira Marques
Advogado-Estagiário

T +351 211 364 807
F +351 211 364 845
jm@sofiagalvao.pt

SOFIA GALVÃO ADVOGADOS
www.sofiagalvao.pt
Rua Nova da Trindade, 1 - 4º D^to.
1200-301 Lisboa
Portugal

SOFIA GALVÃO
Advogados

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara
Municipal de Cascais

SCAI – SOCIEDADE CIVIL DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS, S.A., NIPC 500243026, com sede na Rua Tierno Galvan, n.º 10 – Torre 2, 17, Lisboa, ora Interessada, vem, no âmbito do período de discussão pública referente ao procedimento de revisão do Plano Director Municipal de Cascais ("PDM de Cascais"), ao abrigo do disposto no artigo 49.º da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo ("LBSOTU")[1] e no artigo 77.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ("RJIGT")[2], na sequência do Aviso n.º 1365-A/2015, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 25, de 5 de Fevereiro de 2015, exercer o seu direito de

PARTICIPAÇÃO

o que faz nos termos seguintes:

I. Introdução

1) A Interessada é proprietária de um prédio sito na localidade da Quinta da Marinha, contíguo ao empreendimento residencial-turístico denominado por "Quinta da Marinha" (promovido pela GUIA, S.A.), melhor localizado, a encarnado, na Figura 1 *infra*.

[1] Aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio.
[2] Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de Janeiro (última alteração).

Sofia Galvão, Pedro Amaral e Almeida, Hugo Nunes & Associados, Sociedade de Advogados, RL
NIPC: 510 911 382
Rua Nova da Trindade, 1 – 4º D
1200-301 Lisboa
Portugal
T +351 211 364 807
F +351 211 364 845
info@sofiagalvao.pt
www.sofiagalvao.pt

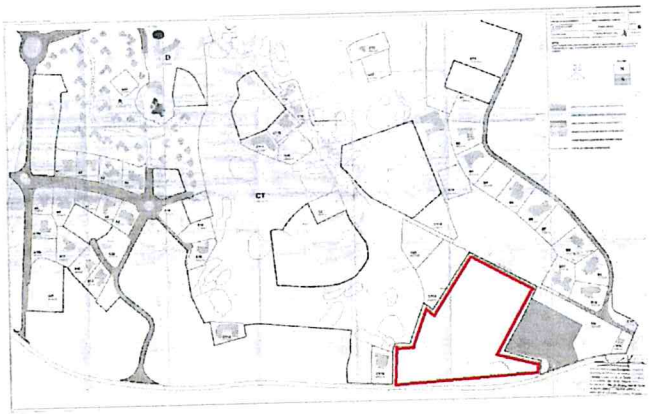


Figura 1 Extracto da Planta Síntese do Loteamento

2) 4) No quadro da revisão do PDM de Cascais em curso, é necessário garantir o reconhecimento da coerência do modelo de desenvolvimento territorial preconizado para a Quinta da Marinha, assente na sustentabilidade ambiental e na promoção de projectos residenciais e turísticos de qualidade.

3) Decorridos mais de 30 anos desde o início da ocupação urbana da Quinta da Marinha, nos moldes actuais, os desafios que se colocam aos decisores políticos municipais, do ponto de vista do correcto ordenamento do território e de uma adequada gestão urbanística, assumem-se agora, primordialmente, ao nível da colmatação das parcelas desocupadas e das necessidades de manutenção, regeneração e melhoramento dos edifícios e infra-estruturas urbanas.

4) Por outro lado, a recente entrada em vigor da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo veio trazer aos Municípios – em concreto, ao Município de Cascais – responsabilidades acrescidas em matéria de protecção e salvaguarda de recursos e valores naturais, uma vez que, a partir de 29 de Junho de 2017, apenas os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal vinculam directa e imediatamente os particulares.

5) Num tal contexto, a Interessada entende que a proposta de revisão do PDM, em análise no presente procedimento de discussão pública, não dá resposta cabal aos desafios *supra*

referidos, nem numa perspectiva urbanística, nem numa perspectiva jurídica, pelos motivos que se apresentarão.

6) Neste sentido, a Interessada vem apresentar a sua participação, a qual obedece à seguinte estrutura:

a) **Contexto factual**, em que se descreve a situação actual;

b) **Reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento**, em que (**A**) se delimitará o âmbito dos aspectos da proposta de revisão do PDM a assinalar, (**B**) se apresentarão as reclamações, observações e sugestões relativas ao regime de uso do solo projectado e (**C**) se apresentarão as reclamações, observações e sugestões relativas ao regime de execução do plano.

II. Contexto Factual

7) No prédio de que a Interessada é proprietária, encontra-se uma moradia residencial cuja utilização é titulada pelo alvará de utilização n.º 281/2000.

8) Sucede que a Interessada pretende promover uma intervenção na dita moradia, através da alteração e reconstrução da mesma, mantendo os parâmetros urbanísticos actuais, de modo a adaptá-la **a necessidades prementes do agregado familiar que nela habita**.

9) Todavia, a Interessada tem sido confrontada, pela CMC, com a impossibilidade de aprovação de tal pretensão, pese embora esta respeite os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelas regras do PDM em vigor.

10) Tal recusa assenta no alegado pressuposto de que, nos termos do artigo 17.º do regulamento do POOC Sintra-Sado, nas "áreas de desenvolvimento singular", "*sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas, é proibida a emissão de licença ou autorização de novas construções, bem como de ampliação das existentes*"[3].

[3] É discutível o entendimento da CMC no sentido de que o artigo 17.º do POOC proíbe o licenciamento de construção prevista na licença de loteamento, na medida em que se ressalvam as "*licenças e autorizações já emitidas*", não havendo qualquer razão para, nesse âmbito, não se incluírem os loteamentos

11) Ora, tal alegado impedimento levanta vários problemas, quer do ponto de vista dos direitos subjectivos dos particulares, quer para o interesse público subjacente ao correcto ordenamento do território.

12) Em primeiro lugar, no que respeita aos direitos subjectivos dos particulares, estes estão impedidos de gozar plenamente o conteúdo do seu direito de propriedade, por uma proibição transversal, desadequada, atentos os interesses ambientais, culturais e paisagísticos cuja suposta protecção é visada pela norma do POOC em apreço.

13) Em segundo lugar, o largo alcance desta proibição não permite a implementação de soluções territorialmente adequadas e impede, na prática, qualquer intervenção no solo aqui em apreço, o que, além de se traduzir no paradoxo de haver solo urbano edificável não edificável (!), resulta em problemas urbanísticos de superação legalmente impossível tais como:

a) Impossibilidade de colmatação de lotes e vazios urbanos, paisagisticamente indesejáveis e incompatíveis com os princípios prosseguidos pelos próprios instrumentos de gestão territorial em vigor;

b) Impossibilidade de reabilitar, requalificar ou relocalizar edificações (designadamente moradias unifamiliares ou unidades de alojamento), ainda que tais operações se afigurem absolutamente necessárias e desejáveis.

14) Aliás, com vista a permitir a superação dos problemas elencados, de acordo com informações obtidas pelos serviços da CMC, foi já solicitada à Agência Portuguesa do Ambiente a suspensão deste preceito[4].

---

aprovados, uma vez que o autor do POOC não distinguiu as operações urbanísticas cujo licenciamento se ressalvava.

[4]A CMC, em deliberação de 25 de Junho de 2012 (Cfr. proposta n.º 1091-2012, de 22 de Junho de 2012, do Senhor Presidente da CMC), veio a expressar o entendimento de que:

a) *Nas situações tituladas por alvarás de loteamento em* [áreas de desenvolvimento singular] *que, não obstante não seja consensual o seu caráter constitutivo de direitos, se aceita que, no mínimo são criadoras de legítimas espectativas dignas de tutela, pelo que, de acordo com as regras gerais*

15) Porém, a mera suspensão do POOC Sintra-Sado não será suficiente para a superação de tais problemas: é necessária uma intervenção activa por parte do Município de Cascais, preferencialmente através do PDM.

16) Sendo certo que a proposta de revisão de PDM, em escrutínio público, não prevê essa necessária intervenção, protelando para um futuro incerto a definição urbanística que se exige no imediato.

III. Reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento

A. *Projecto de revisão do PDM*

17) A proposta de revisão do PDM de Cascais, nos aspectos relativos ao regime de uso do solo e de execução do plano que incidem sobre o prédio da Interessada é titular, determina o seguinte enquadramento jus-urbanístico:

a) Classe de solo: urbano (planta de ordenamento n.º 01.01.A);

b) Categoria de espaço: *Espaço Residencial e Turístico* (planta de ordenamento n.º 01.02.A);

---

de aplicação de normas no tempo, entendes que o artigo 17º do POOC não pode aplicar-se a situações juridicamente consolidadas antes da sua entrada em vigor;

b) *Esta solução é o resultado de uma adequada ponderação entre, por um lado, as consequências decorrentes da não salvaguarda daquelas posições, designadamente na esfera jurídica dos respetivos destinatários, e, por outro, o impacte que a sua salvaguarda tem no modelo de ocupação territorial que com o Plano se pretende defender, sendo possível concluir que estes são manifestamente inferiores aos prejuízos que da mesma decorrem para a esfera jurídica dos particulares, a qual será afetada de forma desproporcional caso aquelas posições jurídicas sejam postas em causa;*

c) *Acresce que a atribuição de eventuais indemnizações aos particulares afectados não só não permitirá a adequada compensação da sua efetiva lesão como afetará, em grande medida, interesses económicos e financeiros do Município e do Estado, sem que relevantes interesses relacionados com o ordenamento e ocupação do território o justifiquem, atendendo à percentagem de operações que serão abrangidas por esta interpretação e o reduzido impacte que as mesmas terão na globalidade do território;*

d) *Desta deliberação deverá ser dado conhecimento à Agência Portuguesa do Ambiente, para no âmbito das suas competências desencadear a suspensão da vigência da norma constante do artigo 17º do POOC Sintra Sado, relativamente às áreas abrangidas por alvará de loteamento, legalmente aprovado, antes da entrada em vigor do POOC Sintra Sado.*

c) Unidade de execução: UOPG 5 (cfr. plantas de ordenamento n.ºs 01.01.A e 01.02.A).

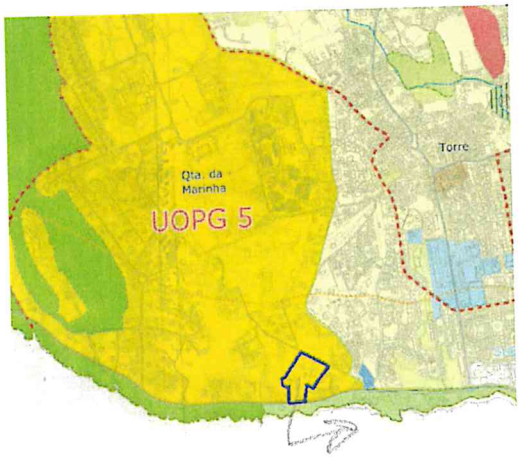


Figura 2 - Planta de Ordenamento n.º 01.02.A (proposta revisão do PDM)

18) Nos termos do artigo 73.º, n.º 1, da proposta de regulamento do PDM, o "*espaço residencial singular e turístico integra uma área subjacente à orla costeira e inserida no Parque Natural de Sintra-Cascais, consolidada em face das suas características tipo-morfológicas e com níveis de ocupação e utilização do solo particulares, assumindo-se como uma zona de descompressão e transição para um território de elevada sensibilidade ambiental e paisagística e a área contígua, a nascente, com uma ocupação mais densificada*".

19) Os usos admitidos são, "*a par do uso residencial e turístico, os usos de comércio e serviços, equipamentos ou restauração e lazer*" (artigo 73.º, n.º 2, da proposta do regulamento).

20) No que respeita ao regime do uso do solo e edificabilidade, preconiza-se o seguinte:

Artigo 74º

Regime do uso do solo e de edificabilidade

1. O regime do uso do solo e de edificabilidade para esta subcategoria de espaço encontra-se consolidado nos parâmetros urbanísticos fixados nas licenças e nos alvarás de loteamento que se mantenham válidos e eficazes, devendo articular-se com o regime previsto nos planos especiais de ordenamento do território vigentes.

2. As operações urbanísticas a desenvolver nesta área devem subordinar-se aos parâmetros fixados nos instrumentos acima referidos.

21) Finalmente, o conteúdo programático previsto para a área correspondente à Quinta da Marinha (UOPG 5) é o seguinte [artigo 126.º, n.º 4, alínea e), da proposta de regulamento]:

a) *"A presente vocação da UOPG 5 é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no presente Regulamento, designadamente e de forma mais expressiva, Cascais com qualidade de vida urbana, Cascais território de valores ambientais e Cascais território de criatividade, conhecimento e inovação"*.

b) *"Na concretização destes objetivos pretende-se estimular o turismo de qualidade, na vertente de turismo residencial, apostando no reforço dos empreendimentos turísticos, dos estabelecimentos hoteleiros e dos serviços complementares"*.

B. Reclamações/observações/sugestões sobre o regime de uso do solo

i. Introdução

22) Como vimos *supra*, o artigo 74.º da proposta de regulamento determina que, na área em apreço, as regras de edificabilidade obedecem ao disposto:

a) Nas licenças/alvarás de loteamento *"que se mantenham válidos e eficazes"*, em articulação com o regime previsto *"nos planos especiais de ordenamento do território vigentes"*;

b) Nos *"parâmetros fixados nos instrumentos acima referidos"*.

ii. Observações e pedidos de esclarecimento

23) Em primeiro lugar, observa-se que, em face da terminologia adoptada na LBSOTU, deveria referir-se, em vez de "planos especiais de ordenamento do território vigentes", "programas especiais de ordenamento do território vigentes" (cfr. artigos 38.º, n.º 1, e 40.º, n.º 4, ambos da LBSOTU).

24) Em segundo lugar, a Interessada requer o seguinte esclarecimento a propósito do número 2 do artigo 74.º: quando menciona os *"instrumentos acima referidos"*, a que instrumentos se reporta?

25) Apenas aos "instrumentos" em sentido próprio, isto é, os instrumentos de gestão territorial, designadamente planos (ou programas) especiais de ordenamento do território?

26) Ou alude a um conceito amplo de "instrumentos", abrangendo também as licenças/alvarás de loteamento?

iii. Reclamações

27) O artigo 9.º, n.º 3, da LBSOTU, estatui que o "*regime de uso do solo é estabelecido pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal através da classificação e qualificação do solo*", entendendo-se por "uso do solo" "*a disciplina relativa à respetiva ocupação, utilização e transformação*" (artigo 9.º, n.º 2, da LBSOTU).

28) Numa formulação simétrica, o 43.º, n.º 1, da LBSOTU prevê que os "*planos territoriais de âmbito municipal estabelecem (...) o regime de uso do solo e a respetiva execução*".

29) Por outro lado, o artigo 85.º, n.º 1, alínea j), do RJIGT, estipula que o PDM deve estatuir "*a especificação qualitativa e quantitativa dos índices, indicadores e parâmetros de referência, urbanísticos ou de ordenamento, a estabelecer em plano de urbanização e plano de pormenor, bem como os de natureza supletiva aplicáveis na ausência destes*".

30) A propósito deste preceito, que determina o conteúdo material dos PDM, FERNANDA PAULA OLIVEIRA nota que "*embora o presente artigo proceda a uma enumeração bastante exaustiva das questões materiais a regular no plano director municipal,* ***trata-se, no entanto, apenas, da definição do seu*** **conteúdo mínimo**"[5].

31) Ora, verificando-se que a proposta de revisão do PDM não estabelece, para as áreas qualificadas com *Espaço Residencial e Turístico*, o regime de uso do solo e, por outro, não especifica índices e indicadores e parâmetros de referência, conclui-se que não se encontra preenchido o conteúdo mínimo que o PDM deve conter, **em manifesta desconformidade com disposições legais aplicáveis**, em particular as disposições constantes dos artigos 9.º, n.º 3 e 43.º, n.º 1, da LBSOTU, e 85.º, n.º 1, alínea j), do RJIGT.

---

[5] FERNANDA PAULA OLIVEIRA, *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial comentado*, Coimbra, 2012, pg. 304 (sublinhado e destaque nossos).

32) E não se diga que na proposta de PDM tal conteúdo mínimo se encontra preenchido através da remissão para parâmetros definidos em licenças de loteamento e para a (inexpugnável) articulação com os planos especiais de ordenamento do território em vigor.

33) Em primeiro lugar, porque, como é evidente, o exercício do poder público de planeamento que cabe ao Município não pode traduzir-se – que é como quem diz, esgotar-se ou reduzir-se – numa mera remissão para instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional (no caso dos planos especiais) ou para actos administrativos relativos a operações urbanísticas (no caso dos loteamentos).

34) Em segundo lugar, porque a remissão que refere os parâmetros definidos em licenças de loteamento não será – ou poderá não ser – suficiente, uma vez que não define parâmetros para as parcelas que se enquadrem em algumas das seguintes situações:

a) Parcelas não abrangidas por loteamentos validamente licenciados;

b) Parcelas abrangidas por loteamentos validamente licenciados, mas para as quais os referidos loteamentos não prevejam quaisquer parâmetros urbanísticos;

c) Parcelas abrangidas por loteamentos com licenças válidas que venham a caducar.

35) Numa palavra, relativamente a estas parcelas e, em especial, no que respeita ao prédio da Interessada, a proposta de PDM **é pura e simplesmente omissa**, em matéria de regime de uso do solo, em manifesta desconformidade com os artigos 9.º, n.º 3 e 43.º, n.º 1, da LBSOTU, e 85.º, n.º 1, alínea j), do RJIGT.

36) Mas, em geral, o mais incompreensível – e inaceitável – da referida remissão é a sua própria circunscrição a actos de gestão urbanística praticados no passado, como que "congelando" a realidade territorial em causa e, para tanto, assumindo mesmo o Município que se encontra inibido de sobre ela dispor *sine die*.

37) Trata-se de uma gravíssima – e ilegal – limitação de poderes, uma verdadeira auto-mutilação das atribuições municipais que ofende tanto mais quanto se traduz numa omissão que extravasa o estrito plano administrativo e se revela altamente lesiva da situação jurídica de particulares.

38) Em terceiro lugar, esta omissão comporta um tratamento desigual aos destinatários do plano, uma vez que os proprietários de solo abrangido por loteamento válidos e eficazes têm um tratamento diferente dos proprietários cujo solo não integra qualquer loteamento.

39) Tal tratamento discriminatório é tanto mais grave quanto, no caso em apreço, a Parcela se encontra rodeada, a sul, poente e nascente, por terrenos cujos parâmetros urbanísticos estão definidos em licenças de loteamento (cfr. Figura 1).

40) Por outras palavras, a proposta de revisão do PDM trata de modo desigual situações que são materialmente equivalentes, porquanto para umas parcelas de terreno determina (ainda que, como vimos, de forma incorrecta) parâmetros urbanísticos e para outras não (é simplesmente omissa), sendo que esta desigualdade não se funda em nenhum critério objectivo.

41) Com efeito, como nota ALVES CORREIA, "*o plano, enquanto instrumento simultâneo de criação e de aplicação do direito, não pode ser* ilógico, *e as medidas que prescrevem um tratamento diferenciado dos proprietários do solo têm de basear-se em fundamentos* objectivos *evidentes. Trata-se do princípio da igualdade* imanente *ao plano e que está envolvido na sua própria lógica de índole racional-teleológica*"[6].

42) Consequentemente, a proposta de regulamento sob apreciação viola o princípio da igualdade, o que resulta na "*invalidade das correspondentes disposições, por ofensa directa do preceito constitucional que consagra o direito fundamental da igualdade*"[7] (cfr. artigo 266.º, n.º 2, da Constituição da República Portuguesa e artigo 5.º, n.º 1, do Código do Procedimento Administrativo).

43) Em quarto lugar, também não é suficiente a remissão para a articulação com os planos especiais de ordenamento do território pela seguinte ordem de razões.

---

[6] FERNANDO ALVES CORREIA, *O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*, Coimbra, 1997, pg. 457.

[7] FERNANDO ALVES CORREIA, *Ob. cit.*, pg. 457.

44) Desde logo, porque, caso fosse aprovada a proposta de regulamento *sub iudice*, o PDM de Cascais atribuiria aos planos especiais aqui em causa (i.e., POOC Sintra-Sado e POPNSC) a definição do regime de uso do solo, em **desconformidade com a disposição legal constante do artigo 40.º, n.º 4, da LBSOTU**, que prevê que os programas especiais visam "***exclusivamente*** *regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais*" (destaque e sublinhado nossos), e, bem assim, **com a disposição legal constante do artigo 9.º, n.º 3, da LBSOTU** (cfr. *supra*).

45) Por outro lado, porque tal remissão ficaria desprovida de sentido, uma vez que, findo o prazo de 3 anos a contar da entrada em vigor da LBSOTU, os planos especiais "*deixam de vincular directa e imediatamente os particulares*" (artigo 78.º, n.º 4, da LBSOTU), apenas conservando eficácia pluri-subjectiva na medida em que integrem o conteúdo de planos de igual eficácia (ou seja, planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal, cfr. artigo 46.º, n.º 2, da LBSOTU).

46) Portanto, dado que não se planeia o território com um horizonte de dois anos, operar agora uma remissão vazia para o conteúdo de planos especiais só pode ser entendido como a plena assunção pelo Município de Cascais da virtude da disciplina territorial vertida nesses planos especiais, expressa na vontade de assim a incorporar nos seus próprios planos municipais, *maxime* no PDM.

47) Porém, face às posições públicas já assumidas pelos órgãos municipais relativamente à desadequação de diversas opções territoriais plasmadas em planos especiais que incidem sobre o concelho de Cascais – v.g. o referido artigo 17.º do regulamento do POOC (cf. *supra*, a propósito do pedido de suspensão do POOC) –, tal não pode ser admitido *in casu*. Nem sequer em benefício do raciocínio, dado que não há, nestas matérias, possibilidade de raciocínios absurdos.

48) Em qualquer caso, sempre acresceria ainda que a projectada remissão para o conteúdo de planos especiais **é desconforme com o disposto no artigo 78.º, n.º 2, da LBSOTU**, **em razão**

da competência, uma vez que "*compete às comissões de coordenação e desenvolvimento regional*", e não aos Municípios, identificar as "*normas relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativas dos particulares que devam ser integradas em plano intermunicipal ou municipal*" (artigo 78.º, n.º 2, da LBSOTU).

iv. Sugestões

49) Em face das observações e reclamações expostas, formulam-se as seguintes **sugestões.**

50) Sugere-se que se densifique o regime de uso do solo para a área em apreço, em conformidade com o regime de uso do solo projectado para o espaço residencial, propondo-se que o artigo 74.º da proposta do regulamento do PDM passe a ter a seguinte redacção:

Artigo 74º

Regime do uso do solo e de edificabilidade

1. Sem prejuízo dos parâmetros urbanísticos fixados nas licenças de loteamento tituladas por alvarás válidos e eficazes, ao regime do uso do solo e de edificabilidade para esta subcategoria de espaço aplica-se o disposto no artigo 70.º, com as necessárias adaptações.

2. As operações urbanísticas a desenvolver nesta área devem respeitar os princípios dos regimes de salvaguarda aplicáveis.

51) Sugere-se que o Município de Cascais assuma, em coerência com o pedido de suspensão do POOC a que já se aludiu, a incompatibilidade das normas do POPNSC e do POOC Sintra-Sado com o modelo de territorial pretendido pelo Município e que deve ser consagrado no PDM, designadamente por via da redacção sugerida.

52) Na sequência da sugestão formulada no número anterior, **sugere-se que o Município de Cascais suscite, perante os órgãos competentes, a incompatibilidade do PDM, na redacção revista, com as normas do POOC Sintra-Sado e do POPNSC aqui em causa, e que promova a ratificação, pelo Governo, do PDM de Cascais, ao abrigo do disposto no artigo 51.º da LBSOTU**.

53) Com efeito, o artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU, ao prever que a "*ratificação pelo Governo do plano (...) diretor municipal tem como efeito a revogação ou alteração das normas do programa regional, sectorial ou especial incompatíveis com as opções municipais ou intermunicipais ratificadas*", permite, precisamente em situações como a presente, que, mediante a garantia conferida pelo Governo através da ratificação, se salvaguardem valores e recursos naturais de relevo, sem com isso tolher as opções de ordenamento do território dos Municípios.

54) Aliás, muito embora a letra da Lei refira, expressamente, *programas* regionais, sectoriais ou especiais, o regime da ratificação nele previsto aplica-se, mediante interpretação extensiva, aos correspondentes *planos* regionais, sectoriais ou especiais, dado que "*o sentido literal* [da norma] *é mais estreito do que o sentido real*" [8].

55) Na verdade, "*a letra da lei* [*in casu*, o artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU] *deve ser estendida ou alargada em função da ponderação dos elementos extraliterais da interpretação*"[9], designadamente do respectivo elemento teleológico[10], o qual exprime "*o desígnio ou finalidade social da lei*", traduzindo a "*ponderação de interesses que determinou o seu conteúdo*"[11].

56) Este elemento constitui – nas palavras de BAPTISTA MACHADO – "*um subsídio da maior importância para determinar o sentido da norma*"[12]:

---

[8] MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução ao Estudo do Direito*, 5.ª edição, Lisboa, 2000, pg. 69.

[9] MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução...*, cit., pg. 69.

[10] Como é consabido, existem quatro elementos consensualmente aceites como critérios hermenêuticos decisivos na interpretação da lei: literal, sistemático, histórico e teleológico.

[11] MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução...*, cit., pg. 67.
Sublinhe-se que o artigo 9.º do Código Civil acolhe este critério hermenêutico "*quando defende que «na fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas» (...) ou igualmente quando manda atender às «condições específicas do tempo em que é aplicada»*" (MARCELO REBELO DE SOUSA/SOFIA DE SEQUEIRA GALVÃO, *Introdução...*, cit., pg. 66).

[12] BAPTISTA MACHADO, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, 1996, Coimbra, pg. 183.

a) Por um lado, "*o esclarecimento da* ratio legis (...) *revela a «valoração» ou ponderação dos diversos interesses que a norma regula e, portanto, o peso relativo desses interesses, a opção entre eles traduzida pela solução que a norma exprime*";

b) Por outro lado, "*pela descoberta daquela «racionalidade» que (por vezes inconscientemente) inspirou o legislador na fixação de certo regime jurídico particular, o intérprete* (...) [apodera-se] *de um ponto de referência que ao mesmo tempo o habilita a definir o exacto alcance da norma e a discriminar outras situações típicas com o mesmo ou com diferente recorte*".

57) Portanto, o recurso ao elemento teleológico permite alcançar o fundamento, a razão de ser que, por definição, toda a norma jurídica prossegue, em termos tais que é possível, com LARENZ, afirmar: "*Interpretação teleológica quer dizer interpretação de acordo com os fins cognoscíveis e as ideias fundamentais de uma regulação. A disposição particular há-de ser interpretada no quadro do seu sentido literal possível e em concordância com o contexto significativo da lei,* ***no sentido que corresponda optimamente à regulação legal e à hierarquia destes fins***"[13].

58) No caso em apreço, o fim almejado pelo artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU, que significativamente, em face do regime anterior[14], alarga aos instrumentos de gestão territorial de salvaguarda (ou seja, aos programas especiais) a possibilidade de serem alterados mediante ratificação de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal pelo Governo, exige igual alargamento para outros instrumentos de gestão territorial de salvaguarda, ou seja, para os *planos especiais*.

59) De facto, não há qualquer justificação para não haver a possibilidade de ratificação pelo Governo de PDM (ou revisões/alterações destes) incompatíveis com *planos* especiais, pois que estes, à semelhança dos *programas especiais*, visam estabelecer "*regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e assegurando a permanência dos sistemas*

---

[13] KARL LARENZ, *Metodologia...*, cit., pág. 401 (destaque nosso).

[14] Como é consabido, à luz do Direito anterior à LBSOTU, apenas era possível a ratificação do PDM incompatíveis com planos regionais e sectoriais (cfr. artigo 80.º do RJIGT).

indispensáveis à utilização sustentável do território" (cfr. artigo 42.º, n.º 3, do RJIGT e artigo 40.º, n.º 4, da LBSOTU).

60) Em suma, se os *programas especiais* **visam os mesmos fins** que os *planos especiais*, então, por igualdade de razão, ou por razão de ordem teleológica, deve a norma prevista no artigo 51.º, n.º 2, da LBSOTU ser interpretada extensivamente, no sentido de ser possível a ratificação da revisão do PDM de Cascais, pelo Governo, caso o Município suscite a incompatibilidade de normas a consagrar no regulamento do PDM com normas de *planos especiais de ordenamento do território*, nos termos do artigo 51.º, n.º 1, da LBSOTU.

61) Não só esta é a solução juridicamente mais acertada, no entender da Interessada, como também é a solução pragmaticamente mais *inteligente*, na medida em que permite evitar entropias futuras desnecessárias e ineficientes. Vejamos.

62) Na verdade, a partir de 2017, fora de toda a dúvida, o POOC Sintra-Sado e o POPNSC deixam de vincular os particulares e, mesmo que por imposição CCDR tivessem visto – nas disposições aqui relevantes – o seu conteúdo vertido no PDM (hipótese que apenas se coloca em beneficio do raciocínio e que está longe de ser um dado), nada impediria então o Município de Cascais de desencadear novo procedimento de revisão, destinado precisamente a "livrar-se" de tais constrangimentos e a expurgar da sua disciplina as normas indesejadas.

63) Um tal cenário equivaleria, pois, a obrigar a esperar cerca de dois anos (em tais circunstâncias, não deve aplicar-se a limitação temporal prevista no artigo 78.º da LBSOTU) para atingir um objectivo que é de hoje e que, como se sustentou supra, a lei actual já admite.

64) Enfim, há que concluir: o PDM de Cascais, na redacção revista, deverá estabelecer um modelo de organização territorial e um regime de uso do solo adequado, devendo a CMC, desde já, conduzir o presente procedimento de revisão do PDM de modo a que venham a ser derrogadas as normas dos regimes de salvaguarda que se revelem desadequadas, apelando para tanto à ratificação pelo Governo prevista na nova LBSOTU.

POOC
POPNSC

C. *Reclamações/observações/sugestões sobre o programa de execução*

i. *Observações e sugestões*

65) No que respeita ao regime de execução, não pode deixar de se observar – com alguma perplexidade – que a proposta urbanística aqui em discussão é vazia de conteúdo.

66) Em primeiro lugar, o plano é omisso relativamente às "*orientações sobre a forma da respetiva execução*", **o que viola a norma prevista no artigo 56.º, n.º 1, da LBSOTU**.

67) Com efeito, sobre a "forma da execução", fica por saber, na medida em que a proposta de regulamento e, bem assim, a proposta de programa de execução que acompanha a proposta de revisão do PDM não o esclarecem:

a) Que meios e medidas se preconizam para a "*consolidação dos eixos estratégicos*"?

b) Que meios e medidas se pretendem executar para cada eixo estratégico (cfr. artigo 2.º da proposta de regulamento do PDM)?

c) Quais os custos que se estimam para tal "*consolidação*"?

d) Como se fará a repartição dos custos da "*consolidação*"?

e) Com que meios se pretende "*estimular o turismo de qualidade*"?

f) Em que se concretiza a aposta "*no reforço dos empreendimentos turísticos*"?

68) Nestes termos, **pede-se esclarecimento** sobre as questões colocadas.

IV. Síntese conclusiva

69) Pela presente participação procurou a **Interessada** alertar V.ª Ex.ª e a CMC para um conjunto de preocupações referentes à proposta de PDM ora submetida a discussão pública.

70) Expostas e contextualizadas as reclamações, sugestões e observações que se entenderam pertinentes, conclui-se, retomando a ideia inicial: **a superação dos desafios de ordenamento e gestão urbanística que hoje se colocam joga-se, decisivamente, na medida em que o PDM, por um lado, contenha uma adequada parametrização urbanística que**

enquadre as operações urbanísticas a implementar no futuro e, por outro lado, seja capaz de se articular adequadamente com os planos especiais em vigor.

71) Ora, este é o **tempo** de delinear a estrutura normativa adequada a esses objectivos.

72) É com confiança na capacidade de V.ª Ex.ª levar a cabo tal tarefa que a **Interessada**, num espírito de total colaboração e abertura, ora se lhe dirige, assumindo, em paralelo, que assim se acautelam igualmente os interesses do Concelho a cuja Câmara V.ª Ex.ª preside e, **sobretudo**, da População que nele vive, trabalha e/ou investe.

Cascais, 25 de Março de 2015.

Os Advogados

SOFIA GALVÃO
Advogada
Cont. 202 564 290 | Céd. Prof. 9122-L
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807
E-mail sg@sofiagalvao.pt

HUGO NUNES
Advogado
Cont. 168 277 204 | Céd. Prof. 48111-L
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807
E-mail hn@sofiagalvao.pt

JOSÉ FERREIRA MARQUES
Advogado-Estagiário
Cont. 247 485 810 | Céd. Prof. 36483-L
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.
1200-301 Lisboa |Tel. 211 364 807
E-mail jm@sofiagalvao.pt

Anexo: Procuração.

PROCURAÇÃO

SCAI – SOCIEDADE CIVIL DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS, S.A., NIPC 500243026, com sede na Rua Tierno Galvan, n.º 10 – Torre 2, 17, Lisboa, representada neste acto por Francisco Daun e Lorena, portador do cartão do cidadão n.º 8307403, válido até 21.06.2016, na qualidade de Administrador, com poderes para tal, pela presente constitui seus bastantes procuradores a **Dr.ª SOFIA GALVÃO**, o **Dr. PEDRO AMARAL E ALMEIDA** e o **Dr. HUGO NUNES**, Sócios da "*Sofia Galvão, Pedro Amaral e Almeida, Hugo Nunes & Associados, Sociedade de Advogados, R.L.*", com escritório na Rua Nova da Trindade, n.º 1, 4.º andar, 1200-301 Lisboa, e o **Dr. JOSÉ FERREIRA MARQUES**, Advogado-estagiário, com escritório na mesma morada, aos quais confere poderes para a representarem no âmbito da participação pública referente ao procedimento de revisão do Plano Director Municipal de Cascais.

Lisboa, 24 de Março de 2015

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas/2015/5598
2015-03-25
ID 855
PRINT

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto: Reclamações e sugestões no âmbito da RPDM

SUB-UOPG 6.1

A SUB-OUPG 6.1 integra solos classificados como Solo Rural e como Solo Urbano.

Os solos classificados como Solo Rural têm a Qualificação de Espaço Natural Nível 2, cujo regime de edificabilidade não permite a edificação de novas construções, privilegiando ações de melhoria ambiental, ou de Espaço Natural Nível 3, os quais integram áreas pertencentes à Reserva Ecológica Nacional, que não foram objeto de exclusão, e como tal, enquadradas pelo regime de RAN e geridas pela DRAPLVT.

Sobre os solos classificados como Solo Urbano recaem as Qualificações de Espaço Canal, Espaço Residencial ou de Espaço Estratégico Proposto.

O Espaço Canal viabiliza a via proposta de nível 3, pertencente à Rede Viária de Distribuição Secundária, com perfil proposto adequado, que tem como principal função garantir na zona ocidental do concelho uma alternativa no acesso à A5, com evidente descongestionamento da rede viária existente, a ainda conter as malhas urbanas.

O Espaço Residencial rege-se pelo disposto em sede de Regulamento para o solo urbanizado, que determina o cumprimento das características morfotipológicas dominantes existentes na envolvente mais próxima, nomeadamente na frente edificada do lado do arruamento onde se integra a operação urbanística, no troço de rua entre duas transversais, ou das características dominantes existentes no quarteirão.

A proposta da RPDM para a qualificação de Espaço Estratégico Proposto na SUB-OUPG 6.1 determina parâmetros de edificabilidade próprios, com um índice de edificabilidade fixado em 0.35 (menor que os restantes terrenos qualificados como Espaço Estratégico Proposto), que salvaguarda os valores ecológicos e ambientais presentes no local, a integração com a envolvente construída e com a envolvente natural, e constitui-se como uma reserva territorial estrategicamente localizada para acolher instalações de empreendimentos de reconhecido interesse estratégico, ao nível do impacto no desenvolvimento económico e social do concelho, e da valorização do território enquanto referência para a imagem de Cascais como território de excelência.

Quando comparados os parâmetros de edificabilidade deste Espaço Estratégico Proposto com o Espaço de Proteção e Enquadramento (PDM Cascais de 1997), verifica-se que ambos estabelecem um índice de 0.35 quando se tratem de equipamentos de interesse público.

Refere-se ainda que para os solos anteriormente integrados na Reserva Ecológica Nacional (REN), entretanto reclassificados por via de alterações do novo Regime da REN que extingue algumas das tipologias, e qualificados como Espaço Estratégico Proposto, mantém-se a possibilidade de edificação de equipamentos de interesse público por desafetação segundo o anterior Regime da REN, e pelo agora Espaço Estratégico Proposto.

Arq. Paulo Tinoco Mendes

Carmo Spínola

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 13:29
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Anexo PDM
Anexos: Anexo PDM.PDF; ATT00001.htm

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014

CASCAIS
www.cascais.pt

De: Geert Sillevis [mailto:geert.jan.sillevis@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 12:48
Para: Revisão PDM
Cc: amigosdareiaeguincho@gmail.com
Assunto: Fwd: Anexo PDM

Exmos Senhores,

junto a minha declaração para vossa atenção.

Melhores cumprimentos,

Geert Sillevis

DISCUSSÃO PÚBLICA PDM

NOME: Geert Jan Sillevis

B.I./C. CIDADÃO N.º IWFRFFRC1

MORADA: Rua São Miguel 94
Areia
2750 – 080 Cascais

Venho tomar posição contra a classificação como Espaço Estratégico Proposto da zona entre o troço final da A-5 (Birre/Aldeia de Juzo) e a Areia e contra o aumento dos índices de construção e impermeabilização na zona.

A área classificada na Proposta em discussão pública como Espaço Estratégico Proposto deverá ser classificada como Espaço Natural.

Não deverá ser permitida qualquer redução do espaço natural na zona, nem o aumento do espaço urbano e/ou urbanizável.

(NOME) _____

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas/2015/5600
2015-03-25

ID 856

PRINT

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto: Reclamações e sugestões no âmbito do RPDM

Carmo Spínola

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 14:50
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Reclamação sobre o Projecto de Revisão do PDM de Cascais
Anexos: Exposição CMC Revisão PDM.pdf; Doc nº 1 - Actual PDM.pdf; Doc nº 2 - Localização dos Artigos 253,257,260,262,263,264,265,267.pdf; Doc nº 3 - Futuro PDM.pdf

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

-----Mensagem original-----
De: Isilda Neves [mailto:isildaneves76@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 14:43
Para: Revisão PDM
Assunto: Reclamação sobre o Projecto de Revisão do PDM de Cascais

Ao cuidado do Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Cascais.

Com o intuito de participar e ajudar a fazer do novo PDM uma melhor carta estratégica para o presente e futuro dos Cascalenses, envio em documento anexo uma reclamação sobre o Projecto de Revisão do PDM de Cascais.

Sem outro assunto, despeço-me com os melhores cumprimentos, ficando a aguardar o vosso parecer.

Atentamente,

Isilda Neves

Exmo. Senhor Presidente da Câmara
Municipal de Cascais

Assunto: Reclamação sobre o projecto de revisão do PDM de Cascais (fase de inquérito publico)

Isilda Gonçalves Inácio Rodrigues Neves, NIF 124655009, Titular do Cartão de cidadão nº 04587867, José Luis Pereira de Nóbrega, NIF 209254009, Titular do BI nº 12108884, Ernestina Augusto Garcia Sousa Rosa, NIF 128256877, Titular do BI nº 7374800, Emília Lourenço Duarte, NIF 128063750, Titular do BI nº 0218842, António Carlos Pedroso Muchaxo, NIF 109788737, Titular do Cartão de cidadão nº 00326576, Miguel Carlos Pedroso Muchaxo, NIF 144477998, Titular do Cartão de cidadão nº 00347642, Maria Carmina da Encarnação Pedroso Muchaxo, NIF 163388938, Titular do Cartão de cidadão nº 01233800, Carmen Fernandes da Silva Muchaxo, NIF 144478005, Titular do Cartão de cidadão nº 01163788, vêm requerer a V.Exª o seguinte:

1. Os requerentes são donos e legítimos possuidores dos terrenos sitos na Aldeia de Juso, inscritos na matriz da freguesia e concelho de Cascais nos artigos 253,257,260,262, 263, 264, 265 e 267, todos da Secção 35, com as áreas de 4520m2, 2040m2, 5000m2, 920m2, 5160m2, 3440m2, 5680m2 e 3440m2, respetivamente, os quais estão qualificados no atual PDM como Zona Urbanizável de Baixa Densidade (doc. nº 1 e nº2).
2. Para aquele conjunto de terrenos, foi aprovado, no processo de loteamento U-18666/1999, um projeto de construção e urbanização, que fundou, aliás, a decisão de aquisição dos terrenos a que correspondem os artigos 253,262 e 263, pelo requerente José Luís Pereira de Nóbrega.
3. Os requerentes não deram início à construção e urbanização, em virtude da conjuntura recessiva do setor.
4. Os requerentes acabam de tomar conhecimento que o futuro PDM, em fase de revisão, requalifica aqueles terrenos para utilização como Espaço Verde de Recreio e Produção (doc. nº 3), com assinalável e notório prejuízo para os requerentes.
5. Considerando que, em face da retoma já em curso, pretendem os requerentes proceder à construção e urbanização autorizadas, vêm requerer a V.Exª que se digne determinar a manutenção dos terrenos em causa com a qualificação de Zona Urbanizável de Baixa Densidade.

Esperam deferimento

JUNTAM: 3 (três) documentos

Cascais, 20 de Março de 2015

Os requerentes

Isilda Inácio Alves

Luís de Rodrigues

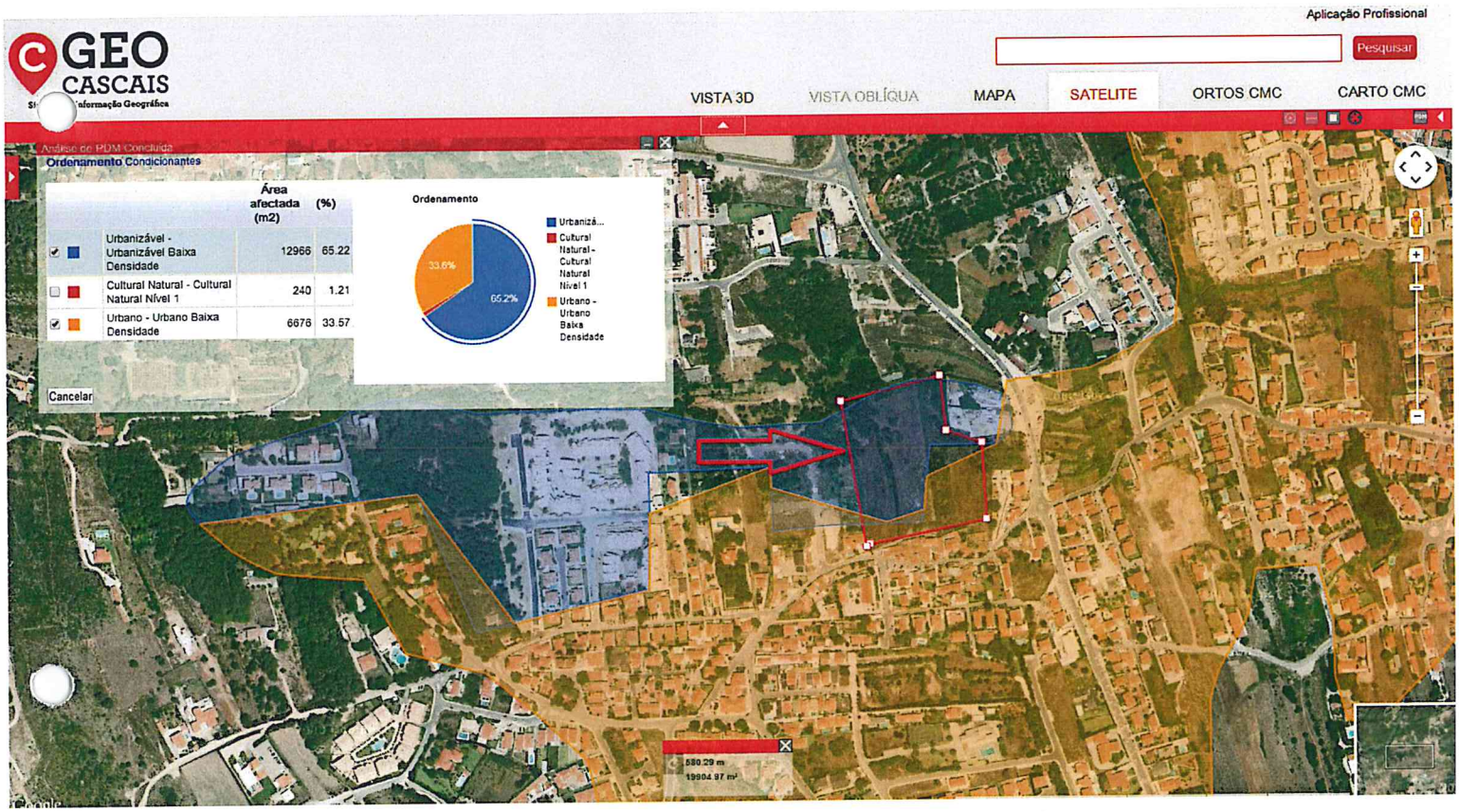
Emília Lourenço Duarte

Miguel Carlos Pedroso Mucharo

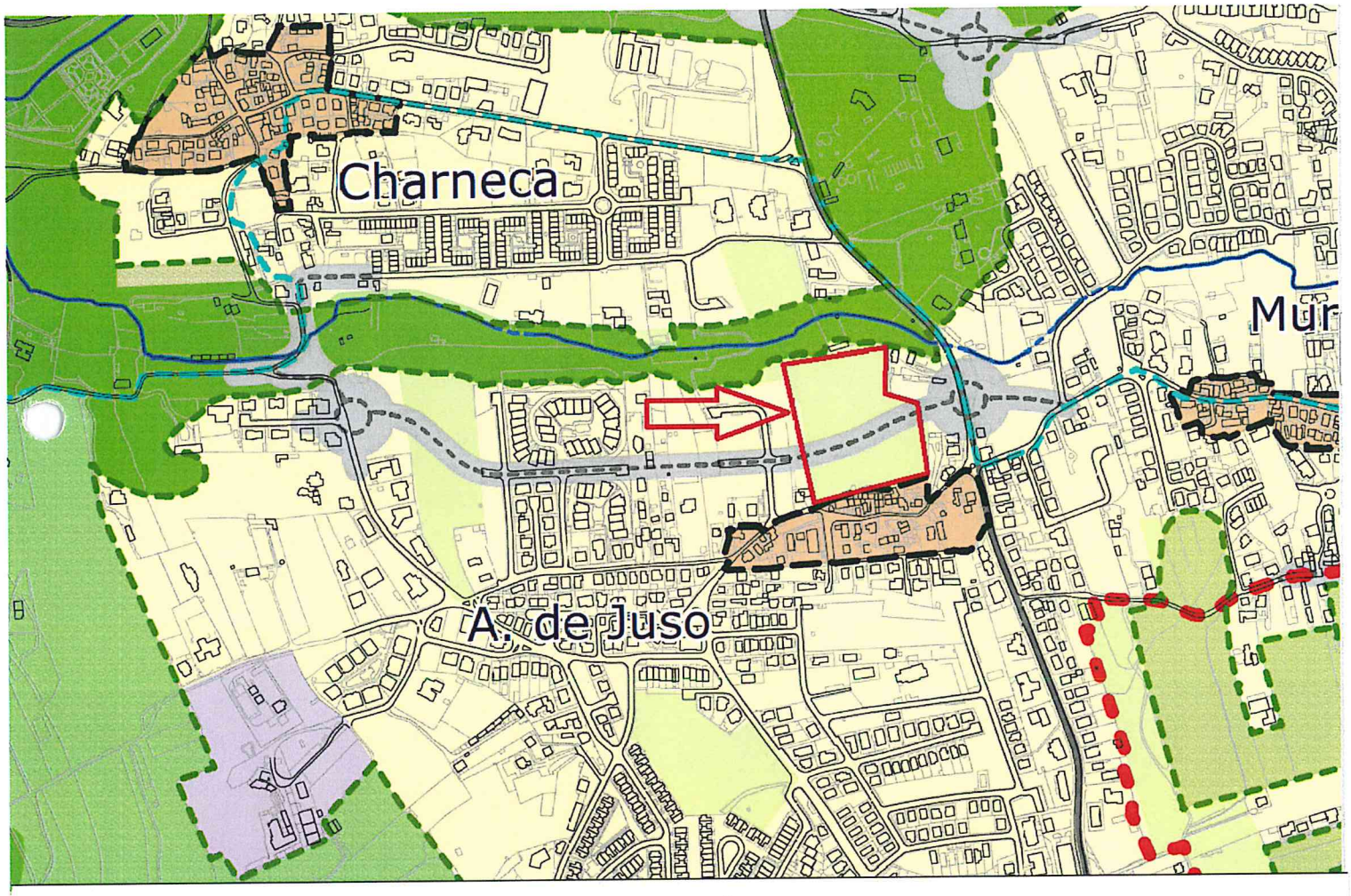
Carmen Mucharo

Antonio Carlos Pedroso Mucharo

Maria Carmina da E. Pedroso Mucharo


GEO CASCAIS
Aplicação Profissional
Pesquisar
VISTA 3D
VISTA OBLÍQUA
MAPA
SATELITE
ORTOS CMC
CARTO CMC
Análise de PDM Concluída
Ordenamento Condicionantes
Área afectada (m2)
(%)
Urbanizável - Urbanizável Baixa Densidade
12966
65.22
Cultural Natural - Cultural Natural Nível 1
240
1.21
Urbano - Urbano Baixa Densidade
6676
33.57
Ordenamento
33.6%
65.2%
Urbanizá...
Cultural Natural - Cultural Natural Nível 1
Urbano - Urbano Baixa Densidade
Cancelar
580.29 m
19904.97 m²

253
267
265
264
263
262
253
257
260
Google earth



LEGENDA:

QUALIFICAÇÃO DO SOLO

- Limite do Concelho
- Limite do Parque Natural Sintra-Cascais
- Limite da Área de Intervenção do POOC Sintra-Sado e Cidadela-S.Julião
- Limite do Solo Rural
- Limite das UOPG
- Limite do Núcleos Urbanos Históricos
- Plano Municipal de Ordenamento do Território em vigor
- Curso de água - canalizado
- Curso de água
- Bacia de retenção proposta
- U Equipamento Universitário

Zonamento Acústico

- Zonas Sensíveis

[a restante área do concelho é classificada como Zona Mista]

QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL

SOLO RURAL

- Espaço Natural Nível 1
- Espaço Natural Nível 2
- Espaço Natural Nível 3
- Espaços de Aglomerados Rurais
- Espaços de Recursos Geológicos

QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

SOLO URBANIZADO

- Espaço Central
- Espaço Central Histórico
- Espaço Residencial
- Espaço Residencial Histórico
- Espaço de Comércio e Serviços
- Espaço de Atividades Industriais
- Espaço de Equipamento
- Espaço de Infraestrutura
- Espaço de Turismo
- Espaço Estratégico
- Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas
- Espaço Verde de Proteção e Conservação
- Espaço Verde de Recreio e Produção

SOLO URBANIZÁVEL

- Espaço Central Proposto
- Espaço Residencial Proposto
- Espaço de Comércio e Serviços Proposto
- Espaço de Atividades Industriais Proposto
- Espaço de Equipamento Proposto
- Espaço de Turismo Proposto
- Espaço Estratégico Proposto

CÂMARA MUNICIPAL

Entrada 2015/5601
2015-03-25

ID 857

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
PDM-Revisão: discussão pública – Apresentações de Sugestões, observações ou reclamações
José Ferreira Marques

C.DORT 2015/03/31
Sr. D DPC,
- Sugere-se o envio à Dra. Helena Magno para análise e informação no âmbito da Discussão Pública da Revisão do PDM.
- Os originais ficam na DORT e os documentos podem ser consultados no GDCC onde estão integralmente reproduzidos em suporte digital.

JOÃO MONTES PALMA, Arqº
Chefe da DORT

D DPC 2015-04-01

À Drª. Helena Magno

VITOR SILVA, Arqº Pais.
Director DPT

Ao C.DORT

As sugestões formuladas incidem sobre questões técnicas e de parametrização (subcap 7.1), pelo que se deverão para ponderação.

Helena Magno
Téc. Sup. Jurista
06-04-2015

A DOT

VITOR SILVA, Arqº Pais.
Director DPT

C. DORT 2015/04/08

AO C. GAPG - DPC, PARA ANALISE E INFORME NO ÂMBITO DA SUBUOPG 7.1

JOÃO MONTES PALMA, Arq°
Chefe da DORT

AO C. DORT

CC AO SR DAC

PARA OS DEVIDOS EFEITOS JUNTA-SE INFORMAÇÃO TÉCNICA 06-2015-DAC/GAPE DE 16/04/2015

Rui Espirito Santo 13/2015/04
Arquitecto

VITOR SILVA, Arqº Pais.
Director DPT

14.4.15

C. DORT 2015/04/14

AO C. GAPG - DPC,
CC DO SR. D. DPC,

DANDO CUMPRIMENTO A' ORIENTAÇÃO EMANADA PELO SR. VEREADOR NUNO PITEIRA LOPES, EM REUNIÃO DE DESPACHO HAVIDA NESTA DATA, A ALTURA MÁXIMA DE FACHADA DEVE PASSAR PARA 19 (DEZANOVE) METROS E DEVE SER CONSIDERADA A SITUAÇÃO DO REPARCELAMENTO COMO EVENTUAL FORMA DE EXECUÇÃO.

SOLICITO A REVISÃO DOS TERMOS DO PROGRAMA ~~DA SUBUOPG~~ SUBUOPG CONSIDERANDO AS ORIENTAÇÕES POLÍTICAS ACIMA TRANSCRITAS.

JOÃO MONTES PALMA, Arq°
Chefe da DORT

AO C.DORT

CC SR DAPC

CONFORME SOLICITADO JUNTA-SE INFORMAÇÃO TÉCNICA DE 14/04/2015 Nº 07-2015_DAC/GAPE, CONTEMPLANDO AS ALTERAÇÕES REGULAMENTARES RELATIVAS À SUB-UOPE 7.1.

Rui Espírito Santo 14/2015/04
Arquitecto

C. DORT 2015/04/16

AO GRUPO DE TRABALHO DA REVISÃO DO PDM PARA PROSSEGUIR A PONDERAÇÃO CONSIDERANDO A INFORMAÇÃO EM ANEXO.

JOÃO MONTES PALMA, Arq°
Chefe da DORT

CÂMARA MUNICIPAL

Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC
Gabinete de Planeamento e Gestão | GAPG

PARECER | INFORMAÇÃO

DE: CGAPG_DPC	N.º DE PÁGINAS: 2
PARA: DDPC	DATA: 14/04/2015
C/C: CDORT	NOSSA REFERÊNCIA: 07_2015_DPC|CGAPG
ASSUNTO: Revisão do PDM de Cascais Discussão Pública Sub-UOPG 7.1. – Quarteirão do Jumbo	VOSSA REFERÊNCIA:

1. No cumprimento das orientações emanadas pelo Sr Vereador Nuno Piteira Lopes em reunião de despacho havida a 14.04.2014, propõe-se as seguintes alterações ao Regulamento da proposta de revisão do PDM, concretamente no que respeita a parte do artº 126º, alínea g), sub-alínea i):

   1.1. Alteração da altura máxima da fachada, de 13m para 19m - alínea c) do parágrafo correspondente aos parâmetros de edificabilidade a aplicar cumulativamente;
   1.2. Contemplar nas formas de concretização da Sub-UOPG 7.1., a execução através de operações urbanísticas, designadamente operações de reparcelamento, eventualmente enquadradas em unidade/s de execução.

2. Face ao exposto propõe-se a alteração do texto do Regulamento da proposta de revisão do PDM Cascais, concretamente no que respeita a parte do artº 126º, alínea g), sub-alínea i), nos seguintes termos (alterações a negrito):

" ....Parâmetros de edificabilidade a aplicar cumulativamente:

a) Superfície de pavimento máxima total .....33 000 m²

b) Índice de impermeabilização máximo 0,70

*c) Altura máxima da fachada ..... **19 m***

d) Número de pisos máximo acima da cota de soleira 4

e) Superfície de pavimento máxima para uso de habitação..... 22 000 m²

3245

f) Superfície de pavimento máxima para usos de comércio/serviços/ /restauração 11 000 m2

g) Dotação de estacionamento de acordo com estabelecido pelo Regulamento PDM e Regulamento de Urbanização e Edificação Municipal.

Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas, ***designadamente operações de reparcelamento, eventualmente*** *enquadradas em unidade/s de execução."*

3. À consideração superior

Rui Espírito Santo, arq.
DPC|CGAPG

Maria Anjos Lacerda

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 14:50
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Revisão do PDM de Cascais | Discussão Pública | Participação da Auchan Portugal Hipermercados
Anexos: Pronu´ncia DiscussaoPublica PDM - Auchan_VERSAO FINAL.pdf; Procuração_Auchan.pdf

Importância: Alta

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS
CASCAIS
www.cascais.pt

De: José Ferreira Marques [mailto:JM@sofiagalvao.pt]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 14:43
Para: Revisão PDM
Cc: Sofia Galvão; Hugo Nunes
Assunto: Revisão do PDM de Cascais | Discussão Pública | Participação da Auchan Portugal Hipermercados
Importância: Alta

Exmos. Senhores,

Auchan Portugal Hipermercados, S.A., vem, por este meio, apresentar a sua Pronúncia, no âmbito da discussão pública da revisão do PDM de Cascais, agradecendo-se, desde já, o respectivo encaminhamento para os serviços competentes.

Anexa-se ficheiro com a referida Pronúncia e procuração digitalizada.

Com os melhores cumprimentos,

José Ferreira Marques
Advogado-Estagiário

T +351 211 364 807
F +351 211 364 845
jm@sofiagalvao.pt

SOFIA GALVÃO ADVOGADOS
www.sofiagalvao.pt
Rua Nova da Trindade, 1 - 4º D$^{to.}$
1200-301 Lisboa
Portugal

SOFIA GALVÃO
Advogados

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara
Municipal de Cascais

AUCHAN PORTUGAL HIPERMERCADOS, S.A., NIPC 502607920, com sede na Travessa Teixeira Júnior, n.º 1, Lisboa, ora Interessada, vem, no âmbito do período de discussão pública referente ao procedimento de revisão do Plano Director Municipal de Cascais ("PDM de Cascais"), ao abrigo do disposto no artigo 49.º da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo ("LBSOTU")[1] e no artigo 77.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ("RJIGT")[2], na sequência do Aviso n.º 1365-A/2015, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 25, de 5 de Fevereiro de 2015, exercer o seu direito de

PARTICIPAÇÃO

o que faz nos termos seguintes:

I. Contexto factual

1) A Interessada é proprietária e entidade exploradora de um centro comercial situado na entrada nascente da Vila de Cascais, junto à Avenida Marginal, denominado "*Jumbo de Cascais*".

2) Como é sobejamente conhecido, a Câmara Municipal de Cascais ("**CMC**") pretende, há vários anos, promover a requalificação desta zona da Vila, sendo que, para tal, é essencial a cooperação dos proprietários envolvidos.

3) Recentemente, começou a ser desenvolvido um projecto imobiliário que abrange o terreno onde se encontra o *Jumbo de Cascais* e terrenos envolventes ("**Projecto**"), que incide sobre uma área de grande relevo urbano, numa das principais entradas da Vila de Cascais,

[1] Aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio.
[2] Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de Janeiro (última alteração).

Sofia Galvão, Pedro Amaral e Almeida, Hugo Nunes & Associados, Sociedade de Advogados, RL
NIPC: 510 911 382
Rua Nova da Trindade, 1 – 4º D
1200-301 Lisboa
Portugal
T +351 211 364 807
F +351 211 364 845
info@sofiagalvao.pt
www.sofiagalvao.pt

determinando por isso uma intervenção urbanística complexa, com escala e impacte significativos.

4) A área de localização do **Projecto** inclui terrenos de outros Proprietários, os quais deverão participar na operação urbanística que redefinirá, de forma integrada, o novo desenho urbano da zona, bem como o respectivo quadro de ocupação e utilização supervenientes.

5) No decurso dos trabalhos de desenvolvimento do **Projecto**, a **CMC** tem tido uma intervenção proactiva e salutar, em consonância com o interesse público municipal que lhe cabe defender.

6) A intervenção da **CMC** tem respaldo na própria proposta de revisão do PDM, aqui em análise, designadamente na preconizada SUBUOPG 7.1., que enquadra *grosso modo* a pretensão urbanística em desenvolvimento a qual, em tempo e sede próprios, virá a ser formalmente submetida à apreciação da **CMC**, para efeitos do respectivo procedimento de controlo administrativo prévio legalmente aplicável.

7) Sucede, no entanto, que compulsada a proposta de revisão do PDM, designadamente as propostas de planta de ordenamento e de regulamento, surgem aspectos a ajustar relativamente ao modelo de ocupação do território preconizado, a fim de que, na respectiva versão final, se consagrem as soluções mais adequadas à qualificação da área de intervenção em apreço.

8) Na presente pronúncia visa-se, precisamente, **formular sugestões** no sentido dos ditos ajustamentos.

II. Sugestões

A. Proposta de revisão do PDM

9) A proposta de revisão do PDM de Cascais, nos aspectos relativos ao regime de uso do solo e ao regime de execução que incidem sobre a área de intervenção do Projecto, determina o seguinte enquadramento jus-urbanístico (cfr. Figura *infra*):

a) Classe de solo: urbano (planta de ordenamento n.º 01.01.B);

b) Categoria de espaço: *Espaço Central* (planta de ordenamento n.º 01.02.B);

c) Unidade de execução: Sub-UOPG 7.1 (cfr. plantas de ordenamento n.ºs 01.01.A e 01.02.A).

Figura 1 - Extracto de proposta de Planta de Ordenamento n.º 01.02.A

10) Nos termos do artigo 64.º, n.º 1, da proposta de regulamento de revisão do PDM, "*a categoria de espaço central corresponde a áreas consolidadas que se destinam a desempenhar funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração de actividades terciárias, com especial incidência ao nível do comércio tradicional e serviços*".

11) De acordo com o conteúdo programático previsto para a Sub-UOPG 7.1., [artigo 126.º, n.º 4, alínea g), subalínea i) da proposta de regulamento de revisão do PDM], preconiza-se o seguinte:

"*Nesta unidade territorial pretende-se promover uma operação singular de reconversão e requalificação urbanística, segundo os seguintes pressupostos e objetivos:*

a) Demolição dos edifícios existentes, em razão da operação urbanística proposta;

b) Criação de uma estrutura de arruamentos e espaços públicos, atendendo aos eixos dos arruamentos limítrofes e quarteirões circundantes, potenciando o sistema de vistas sobre a envolvente, designadamente sobre o mar;

c) Criação de uma área de parque/jardim na zona sul do quarteirão adjacente à Avenida Marginal, desenvolvendo-se em anfiteatro, acompanhando o declive do terreno existente e tendo como referência para o limite norte o alinhamento paralelo à Avenida

Marginal, definido pelo entroncamento da Avenida Marginal Marechal Carmona com a Avenida do Brasil;

d) *Criação de uma estrutura edificada, na qual se admitem os usos de habitação/comércio/serviços/restauração;*

e) *Construção sob a estrutura edificada de pisos em cave, destinados a parqueamento e áreas comerciais.*

Parâmetros de edificabilidade a aplicar cumulativamente:

a) *Superfície de pavimento máxima total...33 000 m²*

b) *Índice de impermeabilização máximo...0,70*

c) *Altura máxima da fachada....13 m*

d) *Número de pisos máximo acima da cota de soleira...4*

e) *Superfície de pavimento máxima para uso de habitação...22 000 m²*

f) *Superfície de pavimento máxima para usos de comércio/serviços/restauração ...11000m²*

g) *Dotação de estacionamento de acordo com o estabelecido pelo Regulamento PDM e Regulamento de Urbanização e Edificação Municipal.*

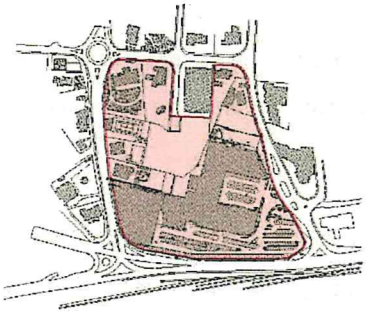
Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidade/s de execução".

B. <u>Sugestões</u>

12) Atendendo às necessidades do **Projecto**, sugerem-se as seguintes alterações ao enquadramento preconizado.

13) Quanto à delimitação da Sub-UOPG 7.1., sugere-se que a mesma seja alterada de harmonia com a planta que se insere *infra*, devendo excluir-se o lote do edifício não integrado na operação de reconversão urbanística em perspectiva (em concreto, o edifício denominado "*Conde Barão*").



14) Quanto ao regulamento de revisão do PDM, sugere-se a seguinte redacção, com as alterações assinaladas em destaque e itálico.

Artigo 126.º, n.º 2, alínea g), sub-alínea i)

Nesta unidade territorial pretende-se promover uma operação singular de reconversão e requalificação urbanística, segundo os seguintes pressupostos e objetivos:

a) Demolição dos edifícios existentes, ***nos termos da operação urbanística a promover***;

b) Criação de uma estrutura de arruamentos e espaços públicos, atendendo aos eixos dos arruamentos limítrofes e quarteirões circundantes, potenciando o sistema de vistas sobre a envolvente, designadamente sobre o mar;

c) Criação de uma área de parque/jardim na zona sul do quarteirão adjacente à Avenida Marginal **[*suprimido*]**;

d) *Criação de uma estrutura edificada, na qual se admitem os usos de habitação/comércio/serviços/restauração*;

e) Construção sob a estrutura edificada de pisos em cave, destinados a parqueamento e áreas comerciais.

Parâmetros de edificabilidade a aplicar cumulativamente:

a) Superfície de pavimento máxima total, ***sem prejuízo dos incentivos aplicáveis por força do presente Regulamento...33 500*** m²

b) Índice de impermeabilização máximo...0,70

c) Altura máxima da fachada.... ***16*** m

d) Número de pisos máximo acima da cota de soleira...4 ***+ 1***

e) Superfície de pavimento máxima para uso de habitação...***21*** 000 m²

f) Superfície de pavimento máxima para usos de comércio/serviços/restauração ...***125***00m²

g) Dotação de estacionamento de acordo com o estabelecido pelo Regulamento PDM e Regulamento de Urbanização e Edificação Municipal.

Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas ***(designadamente operações de reparcelamento), eventualmente*** enquadradas em unidade/s de execução.

III. Conclusão

15) É com total confiança no sucesso do **Projecto**, para que contribuirá decisivamente a intervenção do Município, que a Interessada, num espírito de total colaboração e abertura, ora se lhe dirige, assumindo, em paralelo, que assim se acautelam igualmente os interesses do Concelho a cuja Câmara V.ª Ex.ª preside e, **sobretudo**, da População que nele vive, trabalha e/ou investe.

Lisboa, 25 de Março de 2015.

Os Advogados

SOFIA GALVÃO
Advogada
Cont. 202 564 290 | Céd. Prof. 9122-L
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807
E-mail sg@sofiagalvao.pt

HUGO NUNES
Advogado
Cont. 168 277 204 | Céd. Prof. 48111-L
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807
E-mail hn@sofiagalvao.pt

JOSÉ FERREIRA MARQUES
Advogado-Estagiário
Cont. 247 485 810 | Céd. Prof. 36483-L
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.
1200-301 Lisboa |Tel. 211 364 807
E-mail jm@sofiagalvao.pt

Anexo: Procuração.

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

DIRECÇÃO GERAL DA FAZENDA PÚBLICA

REPARTIÇÃO DO PATRIMÓNIO

2.ª Secção

Processo N.º 1003

Livro N.º 41

Roga-se que na resposta se indiquem os números supra e a data dêste documento

SERVIÇO DA REPÚBLICA

---------- AUTO DE ENTREGA E CESSÃO ----------

Aos doze dias do mês de Agosto de mil novecentos quarenta e um, nesta cidade de Lisboa e no edifício do Ministério das Finanças, Gabinete do Excelentíssimo Director Geral da Fazenda Pública, onde eu Joaquim Celestino de Sousa Freitas Sampaio, Chefe da Repartição do Património, vim expressamente para servir de escrivão nêste auto, compareceram, perante mim, e as testemunhas idóneas adiante nomeadas os Senhores: ----------

ANTÓNIO LUIZ GOMES, Director Geral da Fazenda Pública, outorgando na qualidade de representante do Ministério das Finanças; ----------

JOÃO RAYMUNDO ALVES, funcionário da Secretaria do Govêrno Civil de Lisboa, como representante dêste Govêrno Civil, como se mostra pelo ofício número letra C traço mil seiscentos e dezanove, com data de oito do corrente, que está junto ao respectivo processo; e ----------

GUILHERME POSSOLO, Chefe de Repartição da Direcção Geral de Assistência, em representação desta, para que foi designado por ofício da mesma Direcção Geral, datado de dezassete de Março último e com o número quarenta e cinco traço um, mil novecentos quarenta e um; ----------

a-fim-de se lavrar o presente auto de entrega e ces-

Anotado na Secção de Cadastro sob n.º 1018

Computado: JER

Datilografado: JMD

Conferido:

SERVIÇO DA REPÚBLICA

DAS FINANÇAS
ÇÃO GERAL
DA
ENDA PÚBLICA
RIÇÃO DO PATRIMÓNIO
ª Secção
Processo N.º
Livro N.º
Roga-se que na resposta se indiquem os números supra e a data dêste documento

são, simultâneas. ----------

E pelo PRIMEIRO OUTORGANTE foi dito: ----------

Que, na qualidade que representa e autorizado por despacho ministerial de vinte e um de Fevereiro dêste ano, cede, a título precário, nos termos do artigo sexto e seguintes do decreto-lei número vinte e quatro mil quatrocentos oitenta e nove, de treze de Setembro de mil novecentos trinta e quatro, à Direcção Geral de Assistência, as seguintes propriedades do Estado, sitas em Alcabideche, do concelho de Cascais que se encontram assinaladas na planta junta a êste auto e dêle fica fazendo parte integrante depois de assinada por todos os intervenientes do mesmo; ----------

a) Uma quinta denominada "QUINTA DO COPEIRO", no sítio do Pisão, composta de terras e casas, descrita na terceira Conservatória do Registo Predial desta comarca de Lisboa, sob o número dezoito mil oitocentos noventa e um e registada a favor do Estado pela inscrição número trinta e quatro mil novecentos setenta e oito a folhas catorze verso do livro G traço quarenta e cinco e inscrita na respectiva matriz sob os artigos quatro mil seiscentos oitenta e três, quatro mil seiscentos oitenta e quatro e quatro mil setecentos e dez; confronta do norte com o Casal do Porto Covo, sul com a "Quinta do Pisão", nascente e poente com matos da mesma "Quinta do Pisão"; ----------

b) Prédio rústico que consta da quinta, denominada

mutado :
ctilografado :
ferida :

DAS FINANÇAS
ÇÃO GERAL
DA
ENDA PÚBLICA
ARTIÇÃO DO PATRIMÓNIO
.ª Secção
Processo N.º
Livro N.º
que-se que na resposta se indiquem os números supra e a data dêste documento

do "PISÃO", conhecida pela "Quinta da Tia", composta de terras e mato, denominada dos "Soalheiros" e uma pequena terra onde era a eira, em frente da "Quinta dos Pilrinhos", lado do poente desta, e na parte mais chegada ao sul, árvores de carôço e espinho, olival, dois armazens, pátio e curral, casas para caseiro, casa de carro, um pequeno jardim, uma eira, sendo êste prédio atravessado pelo rio e situado no Pisão, dita freguesia, descrito na referida Conservatória sob o número dezoito mil oitocentos noventa e dois, registada a favor do Estado pela já citada inscrição número trinta e quatro mil novecentos setenta e oito e inscrita na respectiva matriz sob os artigos quatro mil setecentos vinte e um, quatro mil setecentos noventa e oito, quatro mil setecentos noventa e nove, quatro mil oitocentos e cinco, quatro mil oitocentos e seis a quatro mil oitocentos e doze, quinhentos oitenta e dois e quinhentos oitenta e três; confronta do norte com quinta e matos da "Quinta do Copeiro", sul com Feliciano Gabriel de Freitas, Manuel Henrique e outros, nascente com o mesmo Feliciano Gabriel de Freitas e do poente com Sabino José Pedroso e outros; ----------.

c) Dois matos um chamado da "Mata" que antes foram terras de semeadura, no sítio do Vale Travesso, descritos na referida Conservatória sob o número dezoito mil novecentos vinte e quatro, registado a favor do Estado pela já citada inscrição número trinta e quatro mil novecentos setenta e oito e inscrito na matriz respectiva sob os artigos

lado :
lografado :
rido :

DAS FINANÇAS
ÇÃO GERAL
DA
ENDA PÚBLICA
ARTIÇÃO DO PATRIMÓNIO
.ª Secção
Processo N.º
Livro N.º
Roga-se que na resposta se indiquem os números supra e a data dêste documento

quatro mil oitocentos e três e quatro mil oitocentos e quatro; confrontando, o da "Mata": do norte e nascente com serventias, sul e poente com herdeiros de Feliciano Gabriel de Freitas; e o outro, confronta por todos os lados com herdeiros do mesmo Freitas; ----------

d) Um mato, no sítio do Pisão, chamado "Forninhos" da mesma freguesia de Alcabideche, descrito na referida Conservatória sob o número dezoito mil novecentos trinta e cinco e registado a favor do Estado pela inscrição número trinta e quatro mil novecentos setenta e oito, já citada e inscrito na respectiva matriz sob o artigo quatro mil oitocentos e treze, confronta por todos os lados com herdeiros de Feliciano Gabriel de Freitas; ----------

e) Um mato, no sítio dos Zambujeirais ou Pisão, denominado "Copeiro" na mesma freguesia, descrito na referida Conservatória sob o número dezoito mil novecentos trinta e seis e registado a favor do Estado pela inscrição número trinta e quatro mil novecentos setenta e oito, já citada e inscrito na matriz respectiva sob o artigo quatro mil setecentos e onze, confrontando do norte e poente com Francisco Limas e outros, sul com herdeiros de Feliciano Gabriel de Freitas e do nascente com o de Passos Vela; ----------

A parte urbana dêstes prédios está inscrita na respectiva matriz concelhia sob os artigos oitocentos trinta

utado :
ctilografado :
ferido :

...DAS FINANÇAS
...ÇÃO GERAL
DA
...ENDA PÚBLICA
...ARTIÇÃO DO PATRIMÓNIO
.....ª Secção
Processo N.º.....
Livro N.º.....
Roga-se que na resposta se indiquem os números supra e a data dêste documento

recção Geral de Assistência com indicação da afectação que por êste auto lhes é dada e incluídos no mapa dos aumentados, a remeter em Janeiro próximo futuro a esta Direcção Geral. ----------

Pelo SEGUNDO OUTORGANTE foi dito que abria mão dos aludidos bens que têm estado afectos ao Govêrno Civil de Lisboa que nêste acto representa. ----------

Finalmente, pelo TERCEIRO OUTORGANTE foi dito que na qualidade que representa, aceita a cessão dos prédios descritos nêste auto, com as condições impostas que se obriga a cumprir e tendo aínda confirmado: ----------

Que presentemente os trabalhos na QUINTA DO PISÃO encontram-se já iniciados com o envio para a mesma de cem homens, do "Albergue da Mendicidade da Mitra" e respectivo pessoal dirigente com os quais se deu comêço aos trabalhos agrícolas e de reparação das casas aproveitáveis existentes;

Que está sendo elaborado o projecto da construção dos edifícios para alojar aproximadamente quinhentos homens e cem mulheres, calculando-se que a execução dêstes trabalhos tenha de ser dividida em períodos anuais que não devem ir além de cinco; ----------

Que quanto aos trabalhos agrícolas e de aproveitamento dos terrenos até agora por cultivar devem continuar sem interrupção; ----------

Nestes termos o PRIMEIRO OUTORGANTE deu a cessão por

...tado :
...ilografado :
...rido :

...DAS FINANÇAS

...ÇÃO GERAL
DA
...ENDA PÚBLICA

...RTIÇÃO DO PATRIMÓNIO

...ª Secção

Processo N.º

Livro N.º

Roga-se que na resposta se indiquem os números supra e a data dêste documento

e oito, oitocentos trinta e nove, oitocentos e quarenta, oitocentos quarenta e um, oitocentos quarenta e dois, oitocentos quarenta e três e oitocentos quarenta e quatro. ---

Que todos êstes prédios foram doados ao Estado, pela Comissão Executiva do Sanatório para Sargentos Tuberculosos do Exército de Terra e Mar, por escritura pública de catorze de Maio de mil novecentos trinta e oito, lavrada de folhas trinta e dois verso a folhas trinta e oito do livro número mil quatrocentos e oitenta de actos e contratos entre vivos, do cartório do notário da comarca de Lisboa bacharel Manuel Facco Viana, e estavam afectos à obra de Assistência Social do Govêrno Civil de Lisboa de que foram desafectados por despacho ministerial de vinte e um de Fevereiro dêste ano. ----------

Que a parte construída dos prédios, objecto da cessão, se destina ao estabelecimento de um preventório e em extensão agrícola de assistência a parte rústica dos mesmos prédios; aplicações estas exercidas directamente ou por qualquer outra entidade que exerça fins de assistência; ------

Que aos prédios aqui descritos e cedidos não poderá ser dada aplicação diferente, sob pena de voltarem à posse dêste Ministério, por simples despacho ministerial. ------

Que em obediência ao disposto no decreto-lei número vinte e três mil quinhentos sessenta e cinco, de doze de Fevereiro de mil novecentos trinta e quatro todos os prédios devem ser descritos nos mapas dos bens afectos à Di-

...utado :
...tilografado :
...ferido :

DAS FINANÇAS

ÇÃO GERAL
DA
ENDA PÚBLICA

ARTIÇÃO DO PATRIMÓNIO

.ª Secção

Processo N.º

Livro N.º

Roga-se que na resposta se indiquem os números supra e a data dêste documento

operada sem mais formalidades. ----------

Foram testemunhas presentes Higino Borges de Menezes e José Pedro Pereira Monteiro Fernandes, ambos chefes de secção do quadro desta Direcção Geral que assinam com os outorgantes, depois de ter sido lido êste auto, em voz alta e achado conforme, na presença de todos, por mim, Joaquim Celestino de Sousa Freitas Sampaio, que o mandei dactilografar e também assino. ----------

ado :

ografado :

rido :

jumbo

Auchan Portugal Hipermercados

Procuração Forense

AUCHAN PORTUGAL HIPERMERCADOS, S.A., pessoa coletiva n.º 502 607 920, com sede na Travessa Teixeira Júnior, n.º 1, 1349-062, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o mesmo número de pessoa coletiva, com o capital social de € 77.500.000,00, neste ato representada *Isabelle Claudine Fraçoise Blondé Bouvier* e por *João Carlos Fonseca Rodrigues Diogo* na qualidade de administradores, constitui seus bastantes procuradores, os Senhores Drs. **Sofia Galvão, Hugo Nunes** e **José Ferreira Marques**, com escritório na Rua Nova da Trindade, n.º 1, 4º Direito, Lisboa, a quem confere, com os de substabelecer, os mais amplos poderes forenses incluindo os poderes especiais para, no âmbito do Aviso n.º 1365-A/2015, de 5 de fevereiro, da Câmara Municipal de Cascais representar a sociedade mandante na apresentação no exercício do seu direito de participação e apresentação de pronúncia no âmbito daquele, podendo, nesse âmbito, exercer todo e qualquer ato necessário àquele fim._____

Lisboa, 24 de março 2015

AUCHAN PORTUGAL HIPERMERCADOS, SA

511/2015

3482/2014

CÂMARA MUNICIPAL

Entrada 2015/5602
2015-03-25

ID 858

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
PDM-Revisão: discussão pública – Apresentações de Sugestões, observações ou reclamações
José Ferreira Marques

C.DORT 2015/03/31
Sr. D DPC,
- Sugere-se o envio à Dra. Helena Magno para análise e informação no âmbito da Discussão Pública da Revisão do PDM.
- Os originais ficam na DORT e os documentos podem ser consultados no GDCC onde estão integralmente reproduzidos em suporte digital.

JOÃO MONTES PALMA, Arq°
Chefe da DORT

D DPC 2015-04-01

À Drª. Helena Magno

VITOR SILVA, Arqº Pais.
Director DPC

A Dra. P/ [illegible]

17.4.15

VITOR SILVA, Arqº Pais.
Director DPC

Anexado ao presente registo (ID 858) o registo Entrada 2015/6782, 14 de Abril, relativo à junção de procuração da Sociedade Imobiliária D'Algodre, remetida a posteriori.

Adélia Matos
Arquitecta Paisagista
19.Abril.2018

C DORT 2015/04/16

Ao Grupo de Trabalho da Revisão do PDM para prosseguir a ponderação considerando a informação jurídica em anexo.

JOÃO MONTES PALMA, Arq°
Chefe da DORT

Assunto:	Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais – Discussão pública.
Requerente:	Sociedade Imobiliária D'Alagoa, Lda. (representado pelo M.I. Mandatário Dr. José Ferreira Marques)

Requerimento: E – 2015/5602

ID: 858

1. A Sociedade Imobiliária D'Alagoa, Lda. Exponente alega que é proprietária dos Lotes B30 e F60, constituídos através da operação de loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 618/83 (loteamento Quinta da Alagoa)
2. Argumenta que com a entrada em vigor do atual PDM *"o aproveitamento dos lotes B30 e F60 ...foi definitivamente inviabilizado".*
3. O Lote B30 encontrava-se abrangido por duas classes de solo: *"Espaço de proteção e enquadramento"* e *"Espaço urbano de baixa densidade",* o que segundo o exponente, restringiu *"fortemente os direitos edificativos da interessada"* embora ainda possibilitando alguma edificabilidade.
4. Situação que, segundo refere, poderia ser corrigida com a presente revisão porém, alega, a proposta de revisão agravou a situação ao classificar o solo como "Urbano", categoria de "Espaço Verde de Recreio e Produção", unidade de execução "UOPG 10" , retirando como indica "... ***toda e qualquer*** *capacidade edificativa...numa óbvia* ***lesão de direitos subjetivos"***
5. Face ao que propõe duas soluções:

   a) reponderação da proposta urbanística ... atribuindo , a este lote, o mesmo regime edificativo que os prédios da área envolvente ou

   b) o pagamento de uma indemnização pela *"expropriação do plano"*
6. Sugere que a área seja qualificada como *"Espaço Residencial"* por ser a solução mais adequada face ao enquadramento urbano sendo que, no seu entendimento, dificilmente se adequará aos fins agora previstos *"Espaços Verdes de Recreio e Produção"*
7. Conclui pela violação do princípio da igualdade sendo que a efetiva lesão direta nos seus direitos subjetivos se traduz num prejuízo idêntico a uma expropriação o que nos termos do RJIGT se se traduzirá no dever de indemnizar os particulares lesados, porquanto considera que a os mecanismos de perequação compensatória não estão cabalmente previsto na proposta de revisão.

8. Foi solicitada informação técnica suplementar que mereceu a seguinte resposta da DMEI/DPC/DORT:

Os terrenos inserem-se no Alvará de Loteamento n.º618/83 e inserem-se nos lotes B30 e F60. Inserem-se na PRPDM em:

B30 – Solo Urbano em "Espaço Verde de Recreio e Produção".

F60 – Solo Urbano em "Espaço Residencial".

Em relação à fundamentação de qualificação:

"Espaço Verde de Recreio e Produção" …

A estrutura ecológica de Cascais teve em consideração as indicações a nível regional inscritas no PROTAML, adaptando-as à realidade e escala do município. Aliás, uma das linhas de ação do PROTAML, ao nível da sustentabilidade e sintonia com a natureza, é a implementação da estrutura ecológica ao nível municipal:

A Estrutura Ecológica Municipal (EEM) constitui um instrumento de ordenamento que, devidamente integrada no PDM, dará origem a orientações e regras de intervenção na paisagem que assegurem a proteção e perpetuação dos valores naturais e culturais estruturantes da paisagem. Esta estrutura encontra-se subdividida em três componentes: em solo rural - Estrutura Ecológica Fundamental e Estrutura Ecológica Complementar - e em solo urbano - Estrutura Ecológica Urbana.

A categoria de "Espaço Verde de Recreio e Produção" … integra-se na Estrutura ecológica Urbana, abrange os vazios de edificação em solo urbano, incluindo jardins públicos, parques urbanos, árvores de arruamento, espaços verdes de recreio, lazer, produção, enquadramento e de proteção. Constitui uma estrutura integrada no tecido edificado, de regulação climática e hídrica, e de suporte da fauna e da flora silvestre em solo urbano. Esta componente é considerada como a continuidade do solo rural da Estrutura Ecológica Fundamental e Complementar.

A subcategoria de Espaço Verde de Recreio e Produção corresponde a áreas cujas características naturais, culturais, paisagísticas e urbanísticas devem ser preservadas, desenvolvidas e valorizadas a fim de assegurar um conjunto de funções ecológicas no meio urbano e de apoio ao recreio e lazer da população, integrando parques urbanos, jardins e outros espaços verdes infraestruturados, existentes ou a prever.

Esta matéria foi elaborada, acompanhada e concertada em sede própria pelas entidades competentes e, está devidamente fundamentada no relatório que acompanha a Proposta

do Plano, capítulo 7.1.1 – Estrutura Ecológica Municipal e capitulo 5.2.– Qualificação do Solo."

9. Refere ainda o Exponente que o plano é omisso relativamente às "orientações sobre a forma da respetiva execução" em violação do artigo 56, nº1 da LBSOTU.

10. No que respeita às questões colocadas referentes ao Programa de Execução cumpre informar que o referido programa integra ações com incidência territorial de assumido caracter estrutural para concretização do modelo a realizar pelo plano, tendo sido consideradas ações para todos os eixos estratégicos. A programação financeira foi repartida por um horizonte programático de 10 anos. Face aos múltiplos contributos recebidos durante o período de discussão pública o programa de execução encontra-se em fase de reestruturação e revisão.

11. O ordenamento do território constitui uma das atribuições do Município nos termos do art.º 23º nº2 al. n) DL 75/2013, de 12 de setembro com a redação atual, a classificação do território em diferentes classes de espaços que por sua vez podem abranger diversas categorias são decisões que, não obstante se regerem pelas diretrizes legais aplicáveis, envolvem sempre a escolha de uma estratégia.

12. O regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial determina que os planos municipais de ordenamento do território estabelecem o regime de uso do solo, definindo modelos de evolução previsível da ocupação humana e da organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia da qualidade ambiental.

13. Nos termos do art.º 128 da proposta do PDM é consagrada a perequação compensatória e os moldes em que a mesma ocorrerá.

14. Face ao exposto, de acordo com a informação técnica, é de manter as classificações constantes da proposta de revisão do PDM.

2015/04/15

Téc. Sup. de Direito ~~Assessor~~

Cristina Almeida

Maria Anjos Lacerda

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 14:49
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Revisão do PDM de Cascais | Discussão Pública | Participação da Sociedade Imobiliária D'Alagoa, Lda.
Anexos: Pronúncia DiscussaoPublica PDM - Qta Alagoa_VERSAO FINAL.pdf

Importância: Alta

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014 CASCAIS www.cascais.pt

De: José Ferreira Marques [mailto:JM@sofiagalvao.pt]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 14:41
Para: Revisão PDM
Cc: Sofia Galvão; Pedro Amaral e Almeida
Assunto: Revisão do PDM de Cascais | Discussão Pública | Participação da Sociedade Imobiliária D'Alagoa, Lda.
Importância: Alta

Exmos. Senhores,

Sociedade Imobiliária D'Alagoa, Lda., vem, por este meio, apresentar a sua Pronúncia, no âmbito da discussão pública da revisão do PDM de Cascais, agradecendo-se, desde já, o respectivo encaminhamento para os serviços competentes.

Anexa-se a ficheiro com a referida Pronúncia e protesta-se juntar procuração.

Com os melhores cumprimentos,

José Ferreira Marques
Advogado-Estagiário

T +351 211 364 807
F +351 211 364 845
jm@sofiagalvao.pt

SOFIA GALVÃO ADVOGADOS
www.sofiagalvao.pt
Rua Nova da Trindade, 1 - 4º D$^{to.}$
1200-301 Lisboa
Portugal

SOFIA GALVÃO
Advogados

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara
Municipal de Cascais

SOCIEDADE IMOBILIÁRIA D'ALAGOA, LDA., NIF 501253416, com sede na Avenida Aníbal Firmino da Silva, n.º 161A, Carcavelos, ora Interessada, vem, no âmbito do período de discussão pública referente ao procedimento de revisão do Plano Director Municipal de Cascais ("PDM de Cascais"), ao abrigo do disposto no artigo 49.º da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo ("LBSOTU")[1] e no artigo 77.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ("RJIGT")[2], na sequência do Aviso n.º 1365-A/2015, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 25, de 5 de Fevereiro de 2015, exercer o seu direito de

PARTICIPAÇÃO

o que faz nos termos seguintes:

I. Contexto Factual

1) A Interessada é proprietária dos lotes B30 e F60, constituídos através da operação de loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 618/83 (Loteamento da Quinta da Alagoa, em Carcavelos), cuja localização melhor se identifica na Figura 1 *infra*.

[1] Aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio.
[2] Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de Janeiro (última alteração).

Sofia Galvão, Pedro Amaral e Almeida, Hugo Nunes & Associados, Sociedade de Advogados, RL
NIPC: 510 911 382
Rua Nova da Trindade, 1 – 4º D
1200-301 Lisboa
Portugal
T +351 211 364 807
F +351 211 364 845
info@sofiagalvao.pt
www.sofiagalvao.pt

Figura 1 - Lote B30 (esq.) e Lote F60 (dir.)

2) Como é do conhecimento da Câmara Municipal de Cascais ("CMC"), a operação de loteamento da Quinta da Alagoa sofreu várias vicissitudes, tendo-se assistido, *inclusive*, à declaração de nulidade de alguns dos actos administrativos praticados no respectivo procedimento de licenciamento.

3) Por atenção à economia da presente participação – mas, sobretudo, por tais questões já terem sido perfeitamente identificadas pelos serviços municipais –, a Interessada dispensa-se de proceder à sua descrição detalhada, remetendo, nesta matéria, para tudo quanto consta do respectivo processo instrutor.

4) No entanto, e apesar da evolução conhecida do procedimento de licenciamento da operação de loteamento e, subsequentemente, das várias operações de construção, os direitos adquiridos pela Interessada (v.g., os direitos de construção nos lotes B30 e F60 nos termos aprovados) não eram – nem são – passíveis de ser questionados, atendendo à origem das dificuldades encontradas, que nada tiveram que ver com a actuação daquela no âmbito dos procedimentos associados ao Loteamento da Quinta da Alagoa.

5) Isso mesmo foi já expressamente reconhecido pelos serviços municipais, em informação subscrita pelo Director do Departamento Jurídico, Dr. António da Mota Lopes, datada de 6 de Maio de 2009, na qual se assinalou a existência do direito ressarcitório da Interessada.

6) Sucede que, com a entrada em vigor do PDM de Cascais, o aproveitamento urbanístico dos lotes B30 e F60, com o alcance atribuído através do licenciamento da operação de loteamento, foi definitivamente inviabilizado.

7) Em concreto, no lote F60 deixou de ser possível construir as 8 moradias unifamiliares a que antes a Interessada tinha direito no âmbito da referida operação de loteamento.

8) Já no lote B30, que passou a ser parcialmente abrangido pela categoria de *espaço de protecção e enquadramento*, deixou de ser possível construir o edifício de 13 pisos e 3.625 m^2 de área bruta de construção, também antes enquadrado por essa mesma operação de loteamento (e, depois, aprovado no respectivo procedimento de licenciamento da construção).

9) Neste quadro, é conhecida a assunção reiterada, por parte da CMC, da necessidade de identificar uma solução para as dificuldades associadas ao destino dos lotes em causa, solução essa que, por um lado, deve salvaguardar os direitos adquiridos pela Interessada e, por outro, não comprometer o ordenamento da zona envolvente e a qualidade de vida dos moradores da Quinta da Alagoa.

10) É também sobejamente sabida a intenção da CMC de honrar os compromissos assumidos com os promotores - que sempre se empenharam no desenvolvimento urbanístico da Quinta da Alagoa e que na mesma deixaram avultados investimentos, em alguns casos sem o justo retorno que o negócio subjacente sempre deveria originar -, pese embora a falta formal de resposta aos últimos requerimentos apresentados pela Interessada, designadamente os de 20.07.2012 e 12.08.2013.

11) Ora, a revisão do PDM de Cascais poderia traduzir-se na primeira janela de oportunidade para se proceder à correcção da injustiça com que a Interessada se vê confrontada há várias décadas, correcção essa que é, desde logo, um imperativo de ordem ética.

12) No entanto, compulsada a proposta de revisão do PDM, designadamente as propostas de planta de ordenamento e de regulamento, verifica-se que, ao invés de que seria expectável,

propõe-se um cenário manifestamente mais lesivo para a Interessada, em comparação ao regime de uso do solo consagrado na versão do PDM em vigor.

13) Urge, portanto, reponderar a solução de zoneamento preconizada ou, pelo menos, ponderar as consequências que poderão advir da consagração em definitivo das soluções jus-urbanísticas propostas, o que desde já se propõe na presente participação.

II. <u>Alterações preconizadas na proposta de revisão do PDM</u>

A. *Enquadramento jus-urbanístico em vigor*

14) À luz da planta de ordenamento do PDM de Cascais em vigor, o lote B30 encontra-se abrangido por duas categorias de solo (cfr. figura *infra*):

a) Espaço de Protecção e Enquadramento (assinalado a verde);

b) Espaço Urbano de Média Densidade (assinalado com quadriculado laranja).

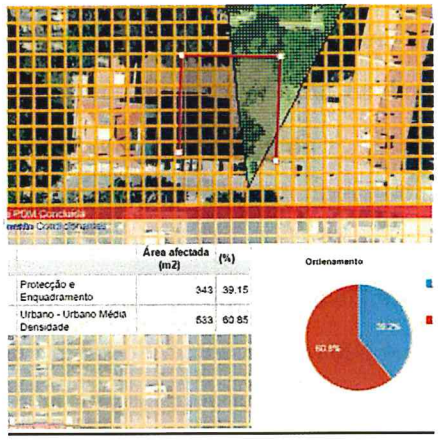


Figura 2 - Enquadramento PDM em vigor

15) Como já se referiu, a qualificação de uma parte do lote B30 como *espaço de protecção e enquadramento* veio a inviabilizar, na prática, o projecto de construção aprovado pela CMC e restringir fortemente os direitos edificativos da Interessada.

16) Com efeito, nesta categoria de espaços, apenas se admitem operações urbanísticas que se "*destinem especialmente a oferecer estruturas de verde secundário destinadas ao recreio, actividades de satisfação de procuras da população urbana, designadamente as de realização inconveniente nos espaços urbanos e urbanizáveis, estruturas destinadas a*

investigação e desenvolvimento, saúde, educação, órgãos de sistemas de prestação de serviços públicos, actividades de apoio ao tráfego rodoviário".

17) No entanto, no lote aqui em apreço, em abstracto, o PDM de Cascais não impediria a construção, uma vez que sempre se poderia construir na parte do lote qualificada como *espaço urbano de média densidade* aplicando-se, nesta parte, os seguintes parâmetros urbanísticos (cfr. artigo 40.º do Regulamento do PDM de Cascais):

a) Índice de construção bruto: entre 0,4 e 0,8;

b) Densidade habitacional máxima: 60 fogos/ha;

c) Área mínima dos lotes: 250m^2;

d) Altura máxima de fachada: 16 metros.

B. *Proposta de revisão do PDM*

18) A proposta de revisão do PDM de Cascais, nos aspectos relativos ao regime de uso do solo que incide sobre o lote B30, dispõe o seguinte enquadramento jus-urbanístico (cfr. Figura *infra*):

a) Classe de solo: urbano (planta de ordenamento n.º 01.01.B);

b) Categoria de espaço: *Espaço Verde de Recreio Produção* (planta de ordenamento n.º 01.02.B);

c) Unidade de execução: UOPG 10 (cfr. plantas de ordenamento n.ºs 01.01.B e 01.02.B).

Figura 3 - Extracto da proposta da planta de ordenamento n.º 01.02.B (lote B30 a encarnado)

19) Nos termos do artigo 88.º da proposta de regulamento de revisão do PDM, "*a subcategoria de espaço verde de recreio e produção corresponde a áreas cujas características naturais, culturais, paisagísticas e urbanísticas devem ser preservadas, desenvolvidas e valorizadas a fim de assegurar um conjunto de funções ecológicas no meio urbano e de apoio ao recreio e*

lazer da população, integrando parques urbanos, jardins e outros espaços verdes infraestruturados, existentes ou a prever" (artigo 88.º, n.º 1, da proposta de regulamento de revisão do PDM).

20) Esta subcategoria de espaço abrange "*áreas com potencial agrícola a preservar, nas quais se podem desenvolver iniciativas de agricultura urbana com vista ao aumento da produção alimentar à escala local, reforçando os níveis de autossuficiência do concelho e contribuindo para a coesão das comunidades urbanas*" (artigo 88.º, n.º 2, da proposta de regulamento da revisão do PDM).

21) Por fim, no que respeita ao regime de edificabilidade, "*são admitidas as obras de edificação, desde que sejam respeitadas, cumulativamente, as seguintes condições:*

a) *A parcela possua uma dimensão mínima de 0,5ha;*

b) *As edificações se destinem a instalações de apoio à utilização definida ou a infraestruturas e/ou equipamentos públicos;*

c) *As edificações projectadas correspondam a uma construção ligeira, adoptem princípios de construção sustentável e não excedam um piso acima da cota de soleira;*

d) *Não excedam o índice de impermeabilização máximo de 5%, aferido à área total do espaço verde*" (artigo 89.º, n.º 1, da proposta de regulamento da revisão do PDM).

22) Admite-se, no entanto, "*a título excepcional* [...], *a execução de campos de jogos, com pavimentos de relva sintética, caso seja garantida uma permeabilidade mínima de 80%*".

III. Reclamações/observações/sugestões sobre o regime de uso do solo

23) A solução urbanística preconizada na proposta de revisão do PDM acarreta, para a Interessada, avultados prejuízos, na medida em que, como vimos, retira ao lote B30, de uma vez por todas, **toda e qualquer** capacidade edificativa, esvaziando por completo o conteúdo do direito de propriedade da Interessada, o que se traduz numa óbvia **lesão de direitos subjectivos**.

24) Com efeito, atento o regime de edificabilidade que se propõe estabelecer no artigo 89.º no regulamento do PDM, considerando que o lote B30 mede apenas 874m^2 (muito inferior a 0,5ha), **não serão admitidas quaisquer operações urbanísticas de edificação** (excepto para a instalação de campos de jogos, em condições "excepcionais" que se desconhecem).

25) Neste quadro, e muito embora as dificuldades associadas à operação de loteamento da Quinta da Alagoa sejam de elevada complexidade jurídica – não só atendendo ao tempo já decorrido mas, sobretudo, às vicissitudes que foram sendo acumuladas no procedimento de licenciamento –, existem duas soluções possíveis para eliminar ou mitigar os prejuízos causados à Interessada:

a) Reponderar a proposta urbanística para o lote B30, atribuindo, a este lote, o mesmo regime edificativo que os prédios da área envolvente;

b) Pagar à Interessada uma indemnização devida pela "expropriação do plano".

26) No que respeita à primeira solução – **reponderar a proposta urbanística para o lote B30** – **sugere-se** que a área aqui em apreço seja qualificada como *espaço residencial* (cfr. artigos 69.º e seguintes da proposta de regulamento da revisão do PDM) por duas ordens de razões.

27) Em primeiro lugar, porque **essa seria a solução mais adequada**, do ponto de vista do arranjo urbano do lote B30, uma vez que, dada a dimensão do lote e o respectivo enquadramento urbano (conforme se pode verificar na fotografia *infra*), dificilmente o lote se adequará aos fins e usos previstos para os *Espaços Verdes de Recreio e Produção* (cfr. *supra*).

Figura 4 - Lote B30 delimitado pela vedação (fonte: Google Maps)

28) Na verdade, não se encontram quaisquer "*características naturais, culturais, paisagísticas e urbanísticas*" **que devam** "*ser preservadas, desenvolvidas e valorizadas*".

29) Nem se identifica nenhum "*potencial agrícola a preservar*".

30) Em segundo lugar, porque essa solução asseguraria à Interessada um tratamento igual, em face dos proprietários dos lotes envolventes, os quais dispõem de uma capacidade edificativa muito superior, sem que se ofereça qualquer critério objectivo para tal.

31) Neste particular, ALVES CORREIA salienta que "*o plano, enquanto instrumento simultâneo de criação e de aplicação do direito, não pode ser* ilógico, *e as medidas que prescrevem um tratamento diferenciado dos proprietários do solo têm de basear-se em fundamentos* objectivos *evidentes. Trata-se do princípio da igualdade* imanente *ao plano e que está envolvido na sua própria lógica de índole racional-teleológica*"[3].

32) Consequentemente, a proposta de regulamento, desde ponto de vista, viola o princípio da igualdade, o que resulta na "*invalidade das correspondentes disposições, por ofensa directa do preceito constitucional que consagra o direito fundamental da igualdade*"[4] (cfr. artigo

[3] FERNANDO ALVES CORREIA, *O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*, Coimbra, 1997, pg. 457.
[4] FERNANDO ALVES CORREIA, *Ob. cit.*, pg. 457.

266.º, n.º 2, da Constituição da República Portuguesa e artigo 5.º, n.º 1, do Código do Procedimento Administrativo).

33) No caso de se considerar que a solução urbanística preconizada na revisão do PDM é a mais correcta, e não se optar pela respectiva re-ponderação, a verdade é que, a final, a Interessada sofrerá uma **lesão directa aos seus direitos subjectivos**, verificando-se um prejuízo equivalente ao de uma expropriação.

34) O PDM de Cascais, na versão da revisão proposta, **reduzirá a zero o aproveitamento da potencialidade construtiva** do lote B30 a qual, recorrendo à formulação do artigo 143.º, n.º 2, do RJIGT – preceito que regula vários casos de "expropriação do plano" –, actualmente contém "*possibilidades objectivas de aproveitamento do solo*", é "*preexistente e juridicamente consolidada*", implicando assim "*uma restrição significativa na sua utilização de efeitos equivalentes a uma expropriação*".

35) Como exemplifica FERNANDA PAULA OLIVEIRA, configura um caso de "restrição de possibilidades objectivas de aproveitamento do solo" precisamente "*a situação do solo que, não obstante se encontrar dentro de zona urbana e dotado de todas as infraestruturas necessárias (podendo claramente afirmar-se que de acordo com as suas características tem especiais aptidões edificatórias) fica impedido de um uso edificatório (destinado, designadamente, a espaços verdes privados)*"[5].

36) Nessas circunstâncias, e não sendo possível a utilização de mecanismos de perequação compensatória – uma vez que os mesmos não estão cabalmente previstos na proposta de revisão do PDM –, determina o RJIGT o dever de indemnizar os particulares que tenham sido alvo de restrições determinadas por instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares, nos precisos termos previstos no referido artigo 143.º.

37) O que, conforme se demonstrou, deverá inequivocamente suceder *in casu*.

---

[5] FERNANDA PAULA OLIVEIRA, *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial comentado*, Coimbra, 2012, pg. 488.

IV. Reclamações/observações/sugestões sobre o programa de execução

38) No que respeita ao regime de execução, não pode deixar de se observar – com alguma perplexidade – que a proposta urbanística aqui em discussão é vazia de conteúdo.

39) Em primeiro lugar, o plano é omisso relativamente às "*orientações sobre a forma da respetiva execução*", **o que viola a norma prevista no artigo 56.º, n.º 1, da LBSOTU**.

40) Com efeito, sobre a "forma da execução", fica por saber, na medida em que a proposta de regulamento e, bem assim, a proposta de programa de execução que acompanha a proposta de revisão do PDM não o esclarecem:

a) Que meios e medidas se preconizam para a "*consolidação dos eixos estratégicos*"?

b) Que meios e medidas se pretendem executar para cada eixo estratégico (cfr. artigo 2.º da proposta de regulamento do PDM)?

c) Quais os custos que se estimam para tal "*consolidação*"?

d) Como se fará a repartição dos custos da "*consolidação*"?

41) Nestes termos, **pede-se esclarecimento** sobre as questões colocadas.

V. Síntese conclusiva

42) Pela presente participação procurou a Interessada alertar V.ª Ex.ª e a CMC para um conjunto de preocupações que a Interessada tem vindo, ao longo dos anos, a manifestar em sede própria, embora sem sucesso.

43) Sucede que tais preocupações se agravarão, no caso de ser aprovada a proposta de PDM ora submetida a discussão pública.

44) Expostas e contextualizadas as reclamações, sugestões e observações que se entenderam pertinentes, conclui-se: **este é o momento em que, ao fim de várias décadas, se proporciona resolver definitivamente os problemas subjacentes ao loteamento da Quinta da Alagoa.**

45) É com confiança na capacidade de V.ª Ex.ª levar a cabo tal tarefa que a Interessada, num espírito de total colaboração e abertura, ora se lhe dirige, assumindo, em paralelo, que assim se acautelam igualmente os interesses do Concelho a cuja Câmara V.ª Ex.ª preside e, **sobretudo**, da População que nele vive.

Cascais, 25 de Março de 2015.

Os Advogados

SOFIA GALVÃO
Advogada
Cont. 202 564 290 | Céd. Prof. 9122-L
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807
E-mail sg@sofiagalvao.pt

PEDRO AMARAL E ALMEIDA
Advogado
Cont. 207 234 485 | Céd. Prof. 14766-L
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.
1200-301 Lisboa | Tel. 211 364 807
E-mail paa@sofiagalvao.pt

JOSÉ FERREIRA MARQUES
Advogado-Estagiário
Cont. 247 485 810 | Céd. Prof. 36483-L
Rua Nova da Trindade, 1, 4º Dto.
1200-301 Lisboa |Tel. 211 364 807
E-mail jm@sofiagalvao.pt

Protesta-se juntar: Procuração.

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas/2015/6782
2015-04-14
PRINT

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto: Envio de procuração a anexar à pronúncia apresentada no âmbito da discussão pública do PDM

O presente registo será enviado ao registo Entrada 2015/5602, de 25 de maio, do qual constitui um procedimento prévio à posterior.

Adélia Matos
Arquitecta Paisagista
19. AGO 2015

Carmo Spínola

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: terça-feira, 14 de Abril de 2015 10:35
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Revisão do PDM de Cascais | Discussão Pública | Participação da Sociedade Imobiliária D'Alagoa, Lda.
Anexos: Procuração Alagoa.pdf

Importância: Alta

Bom Dia:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014

CASCAIS
www.cascais.pt

De: José Ferreira Marques [mailto:JM@sofiagalvao.pt]
Enviada: segunda-feira, 13 de Abril de 2015 20:32
Para: Revisão PDM; Paula Portela
Cc: Pedro Amaral e Almeida
Assunto: Re: Revisão do PDM de Cascais | Discussão Pública | Participação da Sociedade Imobiliária D'Alagoa, Lda.
Importância: Alta

Exmos. Senhores,

Junto se envia procuração, conforme se protestou juntar, a anexar à pronúncia apresentada através do e-mail *infra*.

Com os melhores cumprimentos,

José Ferreira Marques
Advogado-Estagiário

T +351 211 364 807

F +351 211 364 845
jm@sofiagalvao.pt

SOFIA GALVÃO ADVOGADOS
www.sofiagalvao.pt
Rua Nova da Trindade, 1 - 4º D^to.
1200-301 Lisboa
Portugal

De: José Ferreira Marques
Enviado: 25 de março de 2015 14:40
Para: revisaopdm@cm-cascais.pt
Cc: Sofia Galvão; Pedro Amaral e Almeida
Assunto: Revisão do PDM de Cascais | Discussão Pública | Participação da Sociedade Imobiliária D'Alagoa, Lda.

Exmos. Senhores,

Sociedade Imobiliária D'Alagoa, Lda., vem, por este meio, apresentar a sua Pronúncia, no âmbito da discussão pública da revisão do PDM de Cascais, agradecendo-se, desde já, o respectivo encaminhamento para os serviços competentes.

Anexa-se a ficheiro com a referida Pronúncia e protesta-se juntar procuração.

Com os melhores cumprimentos,

José Ferreira Marques
Advogado-Estagiário

T +351 211 364 807
F +351 211 364 845
jm@sofiagalvao.pt

SOFIA GALVÃO ADVOGADOS
www.sofiagalvao.pt
Rua Nova da Trindade, 1 - 4º D^to.
1200-301 Lisboa
Portugal

1/10

PROCURAÇÃO

SOCIEDADE IMOBILIÁRIA D'ALAGOA, LDA., NIF 501253416, com sede na Avenida Aníbal Firmino da Silva, n.º 161 A , Carcavelos, representada neste acto por Maria Isabel Faro Correia Rito Angélico Antunes, portador do cartão do cidadão n.º 00021921, válido até 22/04/2019, na qualidade de Sócio Gerente e por Patricia De Sousa e Faro Antunes, portador do Passaporte n.º N052010, válido até 27/03/2019, na qualidade de Sócio Gerente com poderes para tal, pela presente constitui seus bastantes procuradores a **Dr.ª SOFIA GALVÃO**, o **Dr. PEDRO AMARAL E ALMEIDA** e o **Dr. HUGO NUNES**, Sócios da *"Sofia Galvão, Pedro Amaral e Almeida, Hugo Nunes & Associados, Sociedade de Advogados, R.L."*, com escritório na Rua Nova da Trindade, n.º 1, 4.º andar, 1200-301 Lisboa, e o **Dr. JOSÉ FERREIRA MARQUES**, Advogado-estagiário, com escritório na mesma morada, aos quais confere poderes para a representarem no âmbito da participação pública referente ao procedimento de revisão do Plano Director Municipal de Cascais.

Lisboa, 27 de Março de 2015

ID 859

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas/2015/5603
2015-03-25

PAINÉ

864/869/870/872/875/889/973/984/1046

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto: Reclamações e sugestões no âmbito da RPDM

Carmo Spínola

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 14:49
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014 CASCAIS www.cascais.pt

De: Joana Urban Vitorino [mailto:joana.urban@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 14:41
Para: Revisão PDM
Assunto: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais,
Ex.mos membros da equipa de revisão do PDM Cascais,
Praça 5 de Outubro, 2754-501 Cascais

Venho tomar posição contra a desafetação de áreas do território do Concelho de Cascais classificadas no atual PDM como RAN e REN, para espaços urbanizáveis e contra o aumento dos índices de construção e impermeabilização nas zonas das margens de segurança das Ribeiras, vulgo leito de cheias.

As Ribeiras

Porque o leito e as margens das linhas de água são locais muito importantes para a **qualidade do sistema natural.** Quando não degradadas ou poluídas, as linhas de água oferecem **espaços de vida importantes para uma grande diversidade de animais e plantas.**

No concelho de Cascais existem várias ribeiras, sendo as principais as que abaixo se identificam:

Ribeira dos Mochos

Ribeira das Vinhas

Ribeira de Bicesse

Ribeira de Caparide-Manique

Ribeira da Castelhana

Ribeira da Cadaveira

Ribeira das Marianas

Ribeira de Sassoeiros

Há vales e linhas de água ainda bastante naturalizados e relativamente protegidos de agressões, enquanto outros se encontram num estado deplorável de abandono e de utilização abusiva.

Existem também linhas de água em que há uma mistura destas duas situações.

Sobre a flora
A vegetação ripícola que ocupa as margens das linhas de água de Cascais é em regra constituída por ulmeiros e freixos (vestígios da vegetação arbórea natural), silvados, vincas e outra vegetação (Oenanthe crocata, Apium nodiflorum, Nasturtium officinale), **sendo elementos fixadores e regularizadores dos cursos de água.**

Sobre a fauna
No que diz respeito à fauna, as margens das ribeiras correspondem aos **locais onde se podem refugiar alguma da fauna existente.** Na zona ripícola, nos pequenos cursos de água, ainda se encontram anfíbios, répteis e mamíferos **de grande interesse para o equilíbrio ecológico.**

A construção

A construção a montante das bacias das ribeiras constituirá um elemento potenciador de cheias.

As bacias hidrográficas que atravessam o concelho de Cascais, pela sua reduzida dimensão e carácter urbano de algumas zonas, nomeadamente junto à foz, apresentam características que **propiciam condições para cheias repentinas e rápidas com um enorme poder destrutivo.** As cheias devastadoras de Novembro de 1983 que afetaram severamente a vila de Cascais estão ainda na memória de todos no Concelho de Cascais.

As alterações climáticas poderão acentuar o risco de cheias se se confirmar o agravamento dos fenómenos extremos e nomeadamente dos eventos pluviosos de curta duração.

Espaços Verdes de Eleição

A falta de uma Política de Ambiente para o Concelho e de Instrumentos Reguladores de Intervenção no Território (PDM) credíveis, impedem que se deixe de olhar para estas zonas, como áreas apetecíveis para a construção.

De fato as margens das ribeiras dariam **espaços verdes estruturantes que atravessam todas as freguesias e todo o território municipal (de Norte a Sul) e que fariam subir o rácio M2/por habitante, de um modo relevante, com custos reduzidos**, pois a construção de espaços verdes nestas zonas seria de baixo investimento, justamente pelo previsível alagamento sazonal das mesmas.

Assim e em consequência, proponho a manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM bem como a proibição de desafetação de novas áreas desta tipologia para solos urbanizáveis.

Cascais 25 de Março de 2015

Cumprimentos,

Joana Urban Vitorino
CC: 10842359
Morada: Rua Manuel de Almeida e Vasconcelos 61, 3º Dto, 2775-714 Carcavelos

Joana Fernandes

De: Sara Dias
Enviado: quarta-feira, 1 de Abril de 2015 19:12
Para: Joana Fernandes
Cc: Vitor Silva; Rui Espírito Santo; João Palma; Isabel Alvarenga; Rute Ramalho
Assunto: RE: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Boa tarde
Arq. Joana Fernandes,

Síntese dos temas da partipação:
Desafetação da REN; Desafetação da RAN; Hidrologia, Risco de Cheias e alterações climáticas; Estrutura Ecológica; Estratégia de Ambiente para o Concelho.

REN

O processo de revisão da Carta da REN para o Município de Cascais, enquadra-se no procedimento de revisão do PDM de Cascais e tem como suporte legal o Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, que veio introduzir novos conceitos quanto às tipologias a integrar na REN, assim como na metodologia de cálculo e critérios de delimitação.

Após a estabilização da delimitação da REN bruta, remetida pelo município à CCDR-LVT a 9 de março de 2012, proposta que obteve pareceres favoráveis das entidades competentes, foi iniciado o processo de inventariação das áreas sujeitas a pedidos de exclusão ao regime da REN.

Em reuniões conjuntas entre a CCDR-LVT e o município, foi estabelecido um quadro de princípios que serviram de base à fundamentação necessária aos pedidos de exclusão.
Assim, foram definidos dois grandes grupos de exclusões: os que integram áreas efetivamente construídas e/ou comprometidas tanto pela parte do município como pela administração central, e as áreas sem qualquer tipo de compromisso, mas que por questões de politica de ordenamento, estratégia concelhia ou qualquer outro tipo de pretensão, impõem-se a sua exclusão da REN de modo a possibilitar a sua concretização.

Foi estabelecido que, sobre as tipologias *zonas adjacentes, zonas ameaçadas pelas cheias, margens e cursos de água*, não incidiria qualquer tipo de pedido de exclusão, forçando a que qualquer pretensão de uso nestas áreas, fique sujeito a estudos e obras hidráulicas que visem a modelação do curso de água, de modo a permitir o encaixe do caudal máximo de cheia da maior cheia conhecida, ou se superior, para a cheia com período de retorno de 100 anos.

Estas obras, sempre que possível deverão devolver à linha de água o seu caracter natural, permitindo que desempenhe não só a sua função hidráulica de escoamento e consequente controlo de cheia, mas também que permita o desenvolvimento do ecossistema ripícola, suporte de uma variedade de espécies e funções muito próprias.

Foram considerados na proposta de revisão do PDM 142 pedidos de exclusão, dos quais 133 são compromissos assumidos e 9 resultam do processo de planeamento decorrente da elaboração da

proposta de revisão do PDM-Cascais. Estas solicitações perfazem uma área total de 259,78 ha, ou seja 2,05% da área total da REN bruta.

Face ao que antecede, considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que:
- o requerente não apresenta fundamentos que alicercem o seu desacordo relativamente ao processo de desafetação da REN;
- o dossiê deste processo integrou os documentos disponíveis para discussão pública (Anexo I – Proposta de delimitação da REN para o Concelho de Cascais) e do qual constam todos os fundamentos técnicos e jurídicos para a sua concretização.

RAN

A Câmara Municipal de Cascais (CMC) decidiu enquadrar no procedimento de Revisão do PDM de Cascais o processo de Revisão da Carta da RAN para o Município de Cascais, tendo como suporte legal o Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março.

Foi objetivo da CMC que a nova delimitação da RAN pudesse aperfeiçoar o limite das áreas afetas à RAN, sendo que, para tal, foram utilizadas as novas ferramentas disponibilizadas pelas tecnologias de informação geográfica.

Como suporte base foi utilizada cartografia e ortofotomapas atualizados de grande escala, de modo a garantir que fossem preservadas as áreas de maior aptidão agrícola de acordo com a legislação em vigor e, ao invés, não se condicionassem áreas que não possuíssem a referida aptidão.

No que se refere ao processo de exclusões à RAN, este resultou da interseção entre as classes de espaço constantes na carta de ordenamento e a proposta de delimitação da RAN bruta, e desta interseção foram alvo de análise apenas as áreas que possuíam incompatibilidades entre as classificações constantes no PDM e o regime da RAN.

Face ao que antecede, considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que:
- o requerente não apresenta fundamentos que alicercem o seu desacordo relativamente ao processo de desafetação da RAN;
- o dossiê deste processo integrou os documentos disponíveis para discussão pública (Anexo 16 do Relatório do Plano – Elementos que Acompanham o Plano) e do qual constam todos os fundamentos técnicos e jurídicos para a sua concretização.

Sistemas hídricos. Riscos de Cheias e Inundações.

A caracterização dos sistemas hídricos para o território concelhio foi devidamente salvaguardada na elaboração da proposta de revisão do PDM, encontrando-se materializada a sua descrição no capítulo 7.1.3 do Relatório.

No que se refere à ocupação de zonas inundáveis, encontra-se interdita a construção de novas edificações, encontrando-se estas zonas sujeitas ao regime de ocupação preconizado no Regulamento do PDM Cascais (Seção III -Zonas Inundáveis – Artigos 16.º e 17.º).

A delimitação do domínio hídrico consta da Planta de Condicionantes – Recursos e Valores Naturais (02.01.02A e 02.01.02B).

A análise da temáticas das cheias e inundações na proposta do PDM Cascais assentou em dois estudos elaborados para o município de Cascais:

- O Estudo Hidrológico e a Carta de Risco de Cheias do concelho de Cascais (elaborado pela Geoatributo);
- A Carta das Áreas Inundáveis do concelho de Cascais (elaborada pela Hidroprojecto).

A cartografia de suscetibilidade identificou as áreas de possíveis de ocorrências de cheias e inundações, encontrando-se delimitadas e identificadas as suscetibilidades elevada e moderada na Planta de Ordenamento – Cartas de Suscetibilidades (01.07.01A e 01.07.01B)

Em matéria de alterações climáticas, e tendo como base de trabalho o Plano Estratégico de Cascais face às Alterações Climáticas – Setor Zonas Costeiras, foram ainda definidas as áreas do território afetadas por galgamentos costeiros e identificadas na Planta de Ordenamento – Cartas de Suscetibilidades (01.07.02A e 01.07.02B).

Face ao que antecede, considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais. Acresce ainda que o requerente não identifica casos concretos e devidamente justificados, fundamentados em dados de caracterização hidrogeológica, relatórios técnicos e outros estudos, os quais comprovem as situações identificadas na sua participação.

Estrutura Ecológica

A proposta do PDM Cascais estabelece uma estrutura ecológica municipal (EEM) que visa a proteção e perpetuação dos valores naturais e culturais estruturantes da paisagem.

A EEM tem como objetivo garantir o desenvolvimento sustentável e o ordenamento do território concelhio, permitindo oportunidades, designadamente no que se refere à requalificação urbana, de fruição de bens naturais, culturais, patrimoniais e paisagísticos e a novas perspetivas de lazer e de turismo, a par da proteção dos recursos naturais – indispensáveis à sustentabilidade ambiental do território.
As diferentes componentes da EEM integram as seguintes categorias de qualificação:

1. Estrutura Ecológica Fundamental, que integra:
   a) Espaços Naturais de Nível 1; (REN – Reserva Ecológica Nacional, RAN – Reserva Agrícola Nacional e Áreas de Proteção Total, Parcial e Complementar, bem como Áreas de Intervenção Específica do POPNSC – Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais);
2. Estrutura Ecológica Complementar, que integra:
   a) Espaço Natural de Nível 2 (áreas que apresentam valor elevado ou muito elevado de solo, vegetação ou paisagem);
   b) Aglomerados Rurais (Áreas de Intervenção Delimitada do POPNSC)
3. Estrutura Ecológica Urbana, que integra:
   a) Espaço Natural de Nível 3 (áreas de RAN em espaços predominantemente urbanos);
   b) Espaço Verde de Recreio e Produção;
   c) Espaço Verde de Proteção e Conservação;
   d) Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas.

A descrição da materialização da proposta da EEM encontra-se no capítulo 7.1.3 do Relatório. O regime de ocupação destas áreas encontra-se ainda devidamente salvaguardado na Secção II do Regulamento (Artigos 9.º ao 15.º).

A sua delimitação e identificação consta da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica (01.03.A e 01.03.B).

Considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que, face ao exposto anteriormente esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais.

Estratégia de Ambiente para o Concelho

Na revisão do PDM-Cascais, os objetivos estratégicos propostos traduzem as grandes linhas de orientação preconizadas nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) para uma estratégia de desenvolvimento territorial, nomeadamente o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), a *Estratégia Regional Lisboa 2020*, o Programa Operacional Regional de Lisboa (POR-Lisboa). Mais especificamente, decorrem dos estudos de caracterização elaborados, refletidos sumariamente no diagnóstico e análise SWOT enquanto um enquadramento estratégico local e elegem, como principal ambição, o desenvolvimento sustentável do concelho numa ótica de coesão territorial.
Por fim, a estratégia de desenvolvimento do município assenta em cinco eixos estratégicos, resultado do programa da *Estratégia de Sustentabilidade de Cascais*.

A estratégia de desenvolvimento do município assenta nos seguintes eixos estratégicos:
1. Cascais, território com qualidade de vida urbana:
2. Cascais, território de criatividade, conhecimento e inovação:
3. Cascais, território de valores ambientais:
4. Cascais, território coeso e inclusivo:
5. Cascais, território de cidadania ativa:

A descrição da materialização desta proposta consta do capítulo 4.7.1 do Relatório do Plano.

Acresce ainda que a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) do PDM Cascais incidiu sobre a avaliação das opções estratégicas e sua concretização no modelo territorial proposto pelo plano.
O objetivo da AAE é o de apoiar o processo de decisão subjacente à elaboração do PDM Cascais, constituindo um contributo para o desenvolvimento sustentável do território do município de Cascais, atendendo às suas características intrínsecas que lhe conferem valor e atratividade e à relação que pode estabelecer com o território envolvente.

Deste procedimento resultou um Relatório Ambiental (RA) que, à luz das questões relevantes expressas no Relatório de Fatores Críticos para a Decisão (RFCD), informa das oportunidades e riscos de índole estratégica resultantes da proposta de plano, e também indica diretrizes com vista à integração de questões ambientais e de sustentabilidade nas fases subsequentes de planeamento, nomeadamente na sua implementação, envolvendo para isso outras entidades.

A AAE influenciou a proposta de Revisão do PDM-Cascais de forma transversal, desde a definição dos objetivos estratégicos, até à concretização de medidas programáticas direcionadas para a execução do plano, passando por diversas medidas de natureza regulamentar que visam salvaguardar e valorizar os valores ambientais e culturais em presença, assegurando o desenvolvimento do município de forma sustentada.

A AAE aponta ainda uma série de diretrizes para assegurar maior eficácia na implementação do PDM Cascais, não terminando com a aprovação do Plano. O seguimento desta implementação (mediante o seu acompanhamento por um Programa de Seguimento), traduz-se num processo contínuo da AAE, que auxilia no cumprimento das metas pretendidas para o município de Cascais, no sentido de assegurar uma trajetória de sustentabilidade.

Considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que, face ao exposto anteriormente esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais.

Os melhores cumprimentos,

Sara Dias

Gabinete de Planeamento e Gestão | GAPG
Departamento de Planeamento e Compartipações| DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 369

650 anos VILA DE CASCAIS
CASCAIS
www.cascais.pt

De: Joana Fernandes
Enviada: terça-feira, 31 de Março de 2015 11:58
Para: Sara Dias
Cc: João Palma; Isabel Alvarenga; Rute Ramalho; Vitor Silva
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Bom dia Eng.ª Sara Dias,

Conforme combinado reencaminho mail com a reclamação (ID 859) relativa aos pontos sobre o tema das Ribeiras, para análise e enquadramento na ponderação técnica.
(igual reclamação nas fichas com ID 864/869/870/872/875/889/973/984/1046).

Cumprimentos,

Joana Netto Fernandes
Arquitecta
Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+ 351 214 815 191

650 anos VILA DE CASCAIS
CASCAIS
www.cascais.pt

De: Paula Portela **Em nome de** Revisão PDM
Enviada: terça-feira, 31 de Março de 2015 11:46
Para: Joana Fernandes
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

De: Joana Urban Vitorino [mailto:joana.urban@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 14:41
Para: Revisão PDM
Assunto: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais,

Ex.mos membros da equipa de revisão do PDM Cascais,

Praça 5 de Outubro, 2754-501 Cascais

Venho tomar posição contra a desafetação de áreas do território do Concelho de Cascais classificadas no atual PDM como RAN e REN, para espaços urbanizáveis e contra o aumento dos índices de construção e impermeabilização nas zonas das margens de segurança das Ribeiras, vulgo leito de cheias.

As Ribeiras

Porque o leito e as margens das linhas de água são locais muito importantes para a **qualidade do sistema natural.** Quando não degradadas ou poluídas, as linhas de água oferecem **espaços de vida importantes para uma grande diversidade de animais e plantas.**

No concelho de Cascais existem várias ribeiras, sendo as principais as que abaixo se identificam:

Ribeira dos Mochos

Ribeira das Vinhas

Ribeira de Bicesse

Ribeira de Caparide-Manique

Ribeira da Castelhana

Ribeira da Cadaveira

Ribeira das Marianas

Ribeira de Sassoeiros

Há vales e linhas de água ainda bastante naturalizados e relativamente protegidos de agressões, enquanto outros se encontram num estado deplorável de abandono e de utilização abusiva.

Existem também linhas de água em que há uma mistura destas duas situações.

Sobre a flora
A vegetação ripícola que ocupa as margens das linhas de água de Cascais é em regra constituída por ulmeiros e freixos (vestígios da vegetação arbórea natural), silvados, vincas e outra vegetação (Oenanthe crocata, Apium nodiflorum, Nasturtium officinale), **sendo elementos fixadores e regularizadores dos cursos de água.**

Sobre a fauna
No que diz respeito à fauna, as margens das ribeiras correspondem aos **locais onde se podem refugiar alguma da fauna existente.** Na zona ripícola, nos pequenos cursos de água, ainda se encontram anfíbios, répteis e mamíferos **de grande interesse para o equilíbrio ecológico.**

A construção

A construção a montante das bacias das ribeiras constituirá um elemento potenciador de cheias.

As bacias hidrográficas que atravessam o concelho de Cascais, pela sua reduzida dimensão e carácter urbano de algumas zonas, nomeadamente junto à foz, apresentam características que **propiciam condições para cheias repentinas e rápidas com um enorme poder destrutivo.** As cheias devastadoras de Novembro de 1983 que afetaram severamente a vila de Cascais estão ainda na memória de todos no Concelho de Cascais.

As alterações climáticas poderão acentuar o risco de cheias se se confirmar o agravamento dos fenómenos extremos e nomeadamente dos eventos pluviosos de curta duração.

Espaços Verdes de Eleição

A falta de uma Política de Ambiente para o Concelho e de Instrumentos Reguladores de Intervenção no Território (PDM) credíveis, impedem que se deixe de olhar para estas zonas, como áreas apetecíveis para a construção.

De fato as margens das ribeiras dariam **espaços verdes estruturantes que atravessam todas as freguesias e todo o território municipal (de Norte a Sul) e que fariam subir o rácio M2/por habitante, de um modo relevante, com custos reduzidos**, pois a construção de espaços verdes nestas zonas seria de baixo investimento, justamente pelo previsível alagamento sazonal das mesmas.

Assim e em consequência, proponho a manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM bem como a proibição de desafetação de novas áreas desta tipologia para solos urbanizáveis.

Cascais 25 de Março de 2015

Cumprimentos,

Joana Urban Vitorino
CC: 10842359
Morada: Rua Manuel de Almeida e Vasconcelos 61, 3º Dto, 2775-714 Carcavelos

ID 860

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas 2015/5604
2015-03-25

"facint"

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
PDM-Revisão: discussão pública – Reclamações e sugestões no âmbito da discussão do PDM de Cascais

Jacinta Bugalhão

Maria Noémia Silva

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 14:36
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: PROPOSTA DE REVISÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE CASCAIS. Participação na Consulta Pública

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014 CASCAIS www.cascais.pt

De: Jacinta Bugalhão [mailto:jacintabugalhao@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 14:35
Para: Revisão PDM
Assunto: PROPOSTA DE REVISÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE CASCAIS. Participação na Consulta Pública

Exm.º Senhor Presidente da Câmara de Cascais,
Dr. Carlos Carreiras

PROPOSTA DE REVISÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE CASCAIS
Participação na Consulta Pública
Nome - Jacinta da Conceição Marques Bugalhão
CC nº 7800778
Morada: Rua do Miradouro, 4, 6.ºA, 2735-300 Cacém

A proposta em discussão revela um retrocesso grosseiro ao nível dos mecanismos de protecção e salvaguarda do património cultural imóvel, em especial no que se refere ao património arquitectónico e aos núcleos urbanos históricos.

A salvaguarda do património histórico imóvel em Cascais é um caso modelar e exemplar a nível nacional[1]. Formulou-se nas últimas duas décadas com base na legislação específica do Património Cultural Português, recorrendo nomeadamente ao instrumento da inventariação. Esta "originalidade" expressa-se essencialmente no conceito do "Catálogo-Inventário" e sua integração no Plano Director Municipal. Em temos operacionais, este instrumento impunha: inventariação exaustiva do património cultural imóvel e respectiva valoração gradativa; ratificação formal pelos órgãos autárquicos competentes

dos inventários; consagração nos mecanismos de regulação municipal de normas de salvaguarda específicas para os imóveis inventariados. Esta associação de conceitos legais próprios da legislação patrimonial e do ordenamento do território constituiu também um rasgo de vanguardismo, pois como as Cartas, Recomendações e Convenções Internacionais o recomendam e a legislação reflecte, a salvaguarda do património é principalmente eficaz a partir dos instrumentos de gestão do território e de protecção ambiental.

Assim, nas últimas duas décadas foram sendo constituídos em Cascais, pela mão dos serviços municipais, os Catálogos-Inventário do Património Arqueológico (em terra e em ambiente subaquático), do Património Arquitectónico, do Património Cultural/Natural (quintas, parques e jardins), dos Espaços Urbanos Históricos, dos Elementos singulares de interesse relevante (de carácter vernacular ou etnográfico), e de Arte Pública.

No que respeita ao Património Arquitectónico, foram definidos dois Níveis: o Nível 1 integra edifícios com características e elementos arquitectónicos, forma e ocupação do espaço que os distinguem e singularizam como imóveis com grande interesse patrimonial, susceptíveis de serem objecto de proposta de classificação sempre que se considere que representam um valor cultural de âmbito nacional ou municipal; o Nível 2 integra edifícios com características e elementos arquitectónicos exteriores distintivos que contribuem para definição e articulação da envolvente edificada, contribuindo para a definição de um conjunto. Os critérios genéricos de integração nos dois níveis de valoração foram adaptados da legislação geral: carácter matricial, génio do criador, interesse simbólico e religioso, relação vivencial ou com factos históricos, valor estético, técnico ou material, concepção arquitectónica, urbanística e paisagística, relevância para a construção da identidade e memória colectivas, potencial histórico e científico e condições de preservação e risco. Foi ainda levada em consideração a recuperabilidade dos edifícios. Foram inventariados no Nível 1, 236 edifícios e no Nível 2, 927 edifícios.

No que respeita aos Espaços Urbanos Históricos, foram também definidos dois Níveis: o Nível 1 integra aglomerados importantes no desenvolvimento histórico do concelho de Cascais, com elevado grau de homogeneidade e preservação da estrutura urbana e dos conjuntos edificados, abundância e concentração de monumentos e edifícios patrimonialmente muito relevantes, inserção paisagística e natural de qualidade elevada e preservação de vivências urbanas; o Nível 2 integra aglomerados (ou periferias de) historicamente relevantes, essencialmente de pequena dimensão, que ainda preservam a estrutura urbana antiga, bem como espaços públicos que remetem para fenómenos identitários relacionados com a génese do núcleo urbano e edifícios patrimonialmente relevantes. Foram inventariados no Nível 1, 4 conjuntos urbanos e no Nível 2, 23 conjuntos urbanos.

Nos estudos de caracterização elaborados no processo de Revisão do PDM, indicava-se a estratégia de protecção proposta para os elementos patrimoniais inventariados a consagrar em sede de regulamento. Relativamente ao Património Arquitectónico, no Nível 1, protegiam-se as caraterísticas arquitetónicas, forma e ocupação do espaço, e os elementos distintivos; no Nível 2, protegiam-se as caraterísticas definidoras do edifício na sua envolvente, preservando os elementos arquitetónicos de articulação com o exterior. Quanto aos Espaços Urbanos Históricos, foi proposta no Nível 1, impunha-se protecção de conjunto idêntica à preconizada para os imóveis inventariados com o mesmo nível; no Nível 2, preconizava-se a preservação e valorização da rede e malha urbana antigas, dos elementos distintivos do espaço urbano público, a utilização de materiais e formas tradicionais nos arranjos e equipamentos do espaço público, a harmonização urbanística e arquitectónica dos edifícios inventariados e seus confinantes, e de edifícios e conjuntos edificados com caraterísticas singulares ou significância no tecido urbano ou memória local.

Este trabalho de décadas que envolveu toda a comunidade municipal, toda esta estratégia laboriosamente tecida e trabalhada por tantos cidadãos, munícipes, técnicos e dirigentes municipais é completamente destruída na presente proposta de PDM. Esta opção demonstra leviandade e desprezo pelo esforço colectivo desenvolvido, cujos resultados são reconhecidos a nível nacional.

Muito poucas autarquias têm a ventura de ter o seu território tão bem caracterizado do ponto de vista

patrimonial. Esse é um mérito de Cascais. Mas deter conhecimento, aparentemente não é suficiente para fazer melhor. Esta proposta de PDM desperdiça e malbarata conhecimento. Esse é um erro estratégico da actual Câmara Municipal que todos os munícipes, e até o país, pagarão caro.

Que não restem quaisquer dúvidas, o principal recurso de Cascais é o seu território e o seu Património Cultural. É finito e não se repõe. Quando se destrói está perdido para sempre! Todos seremos responsáveis perante as gerações futuras se permitirmos que esta falta de visão estratégica e de respeito pelo bem comum se concretizarem.

Lisboa, 25 de Março de 2015

Jacinta Bugalhão (ex-Chefe de Divisão do Património Histórico-Cultural da Câmara Municipal de Cascais, entre 2008 e 2011)

[1] Carvalho, António; Santos, Conceição; Lisboa, Mário; Bugalhão, Jacinta (2011) - Instrumentos de protecção e delimitação de centros históricos: o caso de Cascais in Monumentos, 31. Lisboa: IHRU, pp. 174-181.

ID 861

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas 2015/5607
2015-03-25

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
PDM-Revisão: discussão pública – Reclamações e sugestões no âmbito da discussão do PDM de Cascais
Eugénio Sequeira

Maria Noémia Silva

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 13:26
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: You have been sent a file (Filename: DISCUSSA~O PU´BLICA PDM final.pdf)

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

De referir que este e-mail foi enviado por EUGÉNIO SEQUEIRA e já fizemos o download do documento, que não anexamos em virtude de ter 53 Mb.

Iremos imprimir o documento e anexá-lo ao documento quando tiver já registo de entrada e for enviado para nós.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014 CASCAIS www.cascais.pt

De: sendspace [mailto:no-reply@sendspace.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 12:17
Para: Revisão PDM
Assunto: You have been sent a file (Filename: DISCUSSÃO PÚBLICA PDM final.pdf)

Sendspace File Delivery Notification:

You've got a file called DISCUSSÃO PÚBLICA PDM final.pdf, (58.3 MB) waiting to be downloaded at sendspace.com (It was sent by eugenio.sequeira@sapo.pt).

You can use the following link to retrieve your file:

https://www.sendspace.com/file/v6b0hm

The file may be available for a limited time only. If you have any questions, please visit the sendspace FAQ at http://www.sendspace.com.

Thank you,

sendspace.com - The best free file sharing service.

Please do not reply to this email. This auto-mailbox is not monitored and you will not receive a response.

DISCUSSÃO PÚBLICA PDM

NOME: Eugénio Manuel Bilstein de Menezes de Sequeira
B.I N.º 73749 de Lisboa (de 10/12/1998 – Vitalício)
MORADA: Rua João de Coimbra, nº 5, 4º andar direito, 2750-172 CASCAIS

Natural de Cascais, nascido na "casa da Horta de Santa Clara - actual Biblioteca Municipal - e criado em Cascais, ex Presidente da Assembleia Municipal, ex Vereador da Câmara Municipal, Engenheiro Agrónomo, Investigador Coordenador aposentado do ex Instituto Nacional de Investigação Agrária, Conselheiro do Conselho Nacional do Ambiente e do Desenvolvimento Sustentável, Membro da Comissão Nacional de Coordenação do Programa de Ação Nacional de Combate à Desertificação (CNCCD).

Portugal 2013

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro, 2754-501 Cascais

No âmbito da Discussão Pública do Plano Director Municipal do Concelho de Cascais, e de acordo com o Aviso 1365/2015 publicado no DR nº 25/2015 de 5 de Fevereiro, venho por este meio afirmar que rejeito o PDM agora posto à discussão pública, pois a sua implementação iria deteriorar fortemente a minha qualidade de vida, aumentando os riscos de forma desnecessária, e portanto apresento as minhas reclamações e sugestões.

O Concelho de Cascais, apesar da construção excessiva dos últimos anos (já conta com mais de 40 000 habitações devolutas), e embora mantendo uma densidade habitacional inferior à dos Concelhos limítrofes com um ordenamento adequado, teria condições para proporcionar uma boa qualidade de vida, tanto para habitar como para turismo.

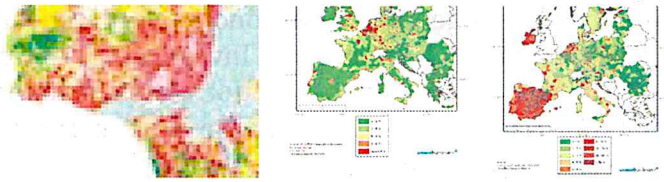
Esse excesso de habitação e de "selagem do solo" que cobre o pais especialmente nas zonas mais produtivas é escandaloso, pois que sendo na Europa dos países com maior percentagem de área selada, e com maior crescimento dessa delapidação (Final Report - Overview of best practices for limiting soil sealing or mitigating its effects in EU-27 (2011)- EU27: Share of sealed surface per region (NUTS3) Source: EEA soil sealing map 2006, [4]) o aumento da selagem é incompreensível.

O mais grave é que a selagem dos solos é coincidente com as áreas mais importantes pela capacidade produtiva da "terra" (Ver- Anónimo, 2001- **2000 Panorama Agricultura.** GPPAA Gabinete de Planeamento e Política Agro-alimentar. Ministério do Ambiente, do Ordenamento do território e do Desenvolvimento Regional. Fevereiro de 2000; Anónimo 2006 d - **Plano Estratégico Nacional . Desenvolvimento Rural 2007- 2013 (versão para**

discussão pública). Ministério da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas. 22.05.2006).

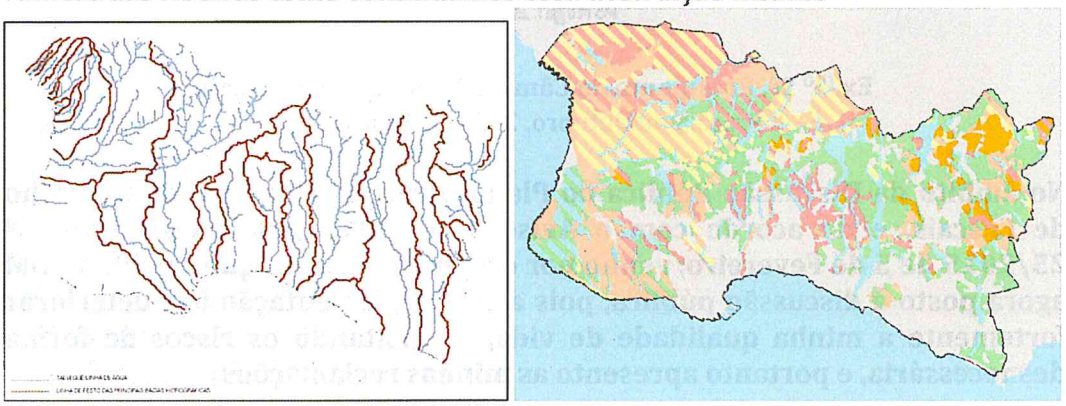
Assim, no ano Internacional do Solo , é inaceitável que as recomendações da Estratégia Europeia para a Protecção dos Solos, aprovada pela Comissão e pelo Parlamento não seja tida em conta, fazendo este PDM, como os anteriores o agravar da situação e o desrespeito total pela Estratégia aprovada

1- Zonas seladas em Cascais, zonas seladas na Europa, evolução da selagem



Sendo Portugal dos países europeus com maior área selada por habitante , com maior crescimento da área selada, sendo o Concelho de Cascais aquele que fora do PNSC mais selado é e maior crescimento de selagem (Fer Fig. Junta –UE, 2012) , considera-se inaceitável a proposta agora feita.

De facto Não só já destruímos os melhores solos do Conselho, como eram as várzeas das ribeiras como continuamos essa destruição insana.

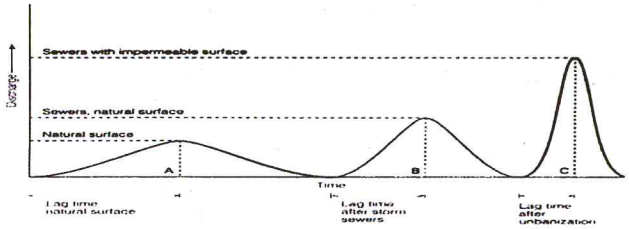


CLASSES:

A B C D E

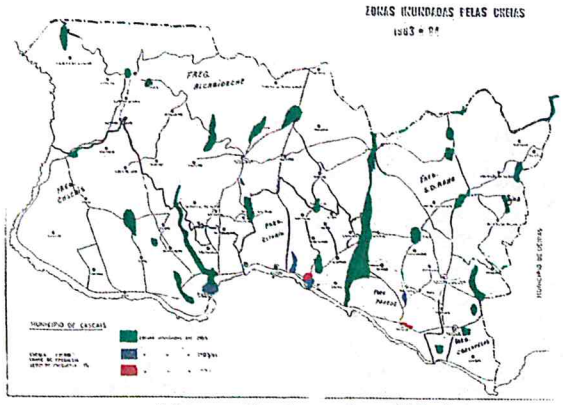
Reparem que as zonas com solos da Classe A, B e C Profundos, isto é da Reserva Agrícola Nacional (Fluvissolos, Luvissolos e Cambissolos profundos e não pedregosos) estariam nas zonas urbanas e não foram salvaguardados para "Estruturas Verdes Primárias, nem sequer para secundárias".

Assim, para além do aumento da insegurança alimentar em situação de crise, os picos de cheia vão aumentando e os riscos correspondentes também, pois não há capacidade tampão para atenuar os riscos de cheia, aumentando os picos e reduzindo o tempo de concentração (Fig. Seguinte), portanto aumentando os riscos de catástrofe

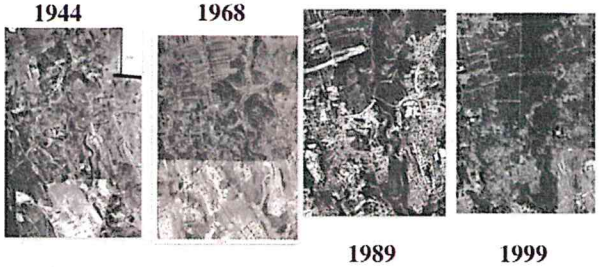


As zonas do Conselho que foram alagadas em 1983 estão apontadas a Verde, azul

e Vermelho na figura seguinte, mostrando as zonas de maior risco, que coincidem com os vales, com as várzeas e os melhores solos .

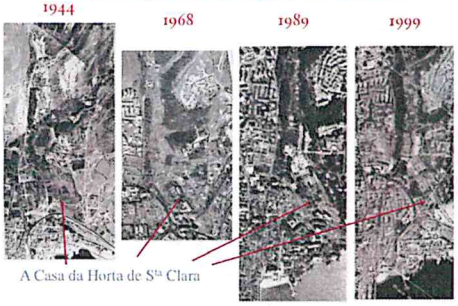


Veja-se como era nos anos 40 a ribeira das Vinhas e a impermeabilização sucessiva

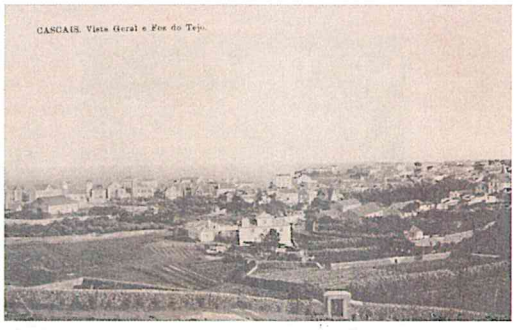


Repare-se no aumento de zona impermeabilizada de 1944 até 1999 na zona entre Cascais e Sintra

Veja-se a evolução da impermeabilização dos solos já em Cascais, mesmo no centro



Veja-se a horta, a várzea e os solos RAN à volta da casa da Horta de Santa Clara quando nasci



Esta evolução das áreas impermeabilizadas levou a consequências muito graves, ainda agravadas pelos estrangulamentos a jusante.
O estrangulamento das várzeas, a destruição e entupimento dos leitos de cheia, bem com a impermeabilização a montante, nas zonas da REN, de máxima infiltração pode vir a causar consequências catastróficas.
Em 1983, a pior das sucessivas cheias no centro de Cascais, pior que as de 1947, e 1967, pode ser vista na casa da Horta de Santa Clara, transformada agora em Biblioteca Municipal , conforme se demonstra na fotografia tirada em 1983 em que foram marcados os níveis sucessivos (marcados por mim que nasci nesta casa e que assisti a todas as cheias)

A evolução da altura dos picos de cheia segue a evolução das áreas impermeabilizadas a montante e das construções no leito de cheias a jusante

Depois desta cheia impermeabilizou-se ainda mais a montante com a construção do Continente, do AKI, do Toys "R" Us, do Hospital, do Decathlon , do Vassoureiro, da impermeabilização da ribeira nos campos de Golf da Penha Longa, dos aldeamentos "ditos" Turísticos, do Cabreiro, Carrascal de Alvide, etc. etc.

Só da Auto-Estrada A16, do troço que escoa para a Ribeira das Vinhas, faz aumentar o pico de cheia acima da de 1983 mais de 3 $m^3 s^{-1}$, portanto os caudais, sem ter em conta as alterações climáticas aumenta sobre os de 1983, muitos mas muitos metros cúbicos.

A agravar, como se não chegasse continua a impermeabilização nas encostas, e taparam a saída da cheia à frente da Casa da Horta.

Se em 1983 morreram 3 pessoas neste local o que irá acontecer nas próximas cheias, que provavelmente ainda serão mais graves que as de 1983. Será que os prédios destas imagens aguentam um desnível de água superior a 2 metros entre a água da parte de trás e da frente??

Será que quer os responsáveis técnicos quer os políticos assumem a responsabilidade ética, senão mesmo civil e criminal de nada terem feito para prevenir as futuras catástrofes

Nesta proposta de Alteração ao PDM, tanto no Ordenamento da Ribeira das Vinhas como nas outras todas, incluindo especialmente a ribeira dos Mochos, das Vinhas, de Bicesse, das Marianas e os afluentes

Cursos de água	Área ha	Comprimento Km	Declive médio (graus)	Caudal de ponta m3 /s	Tempo de Concentração minutos
Assobio	44	1,7	31,9	2,2	22,5
Grota	105	2,3	30	7,2	16,8
Praia	31	1,2	28	3,1	11,8
Arneiro	229	3,3	23,4	19,1	28,6
Foz do Guincho	1070	6,3	20,1	69,8	46,5
Mochos	551	6	6,3	38,8	73,4
Vinhas*	**2720**	**11,8**	**18,7**	**142,8**	**95,9**
Castelhana	171	3,4	15,0	14	38,2
Cadaveira	289	4	14,6	28,1	43,7
Bicesse	546	7,1	10,0	40,2	71,8
Manique*	**2019**	**12,6**	**10,4**	**108,1**	**116,0**
Marianas*	840	8,4	5,6	51,5	94,4
Sassoeiros*	710	8,6	5,5	41,4	97,7
Lage*	**2683**	**9,8**	**10,4**	**161,9**	**103,8**
Polima**	190	2,4	8,1	16,1	31,2
Arneiro**	52	1,1	8,6	16,1	15,7

*- Inclui áreas de outros Municípios

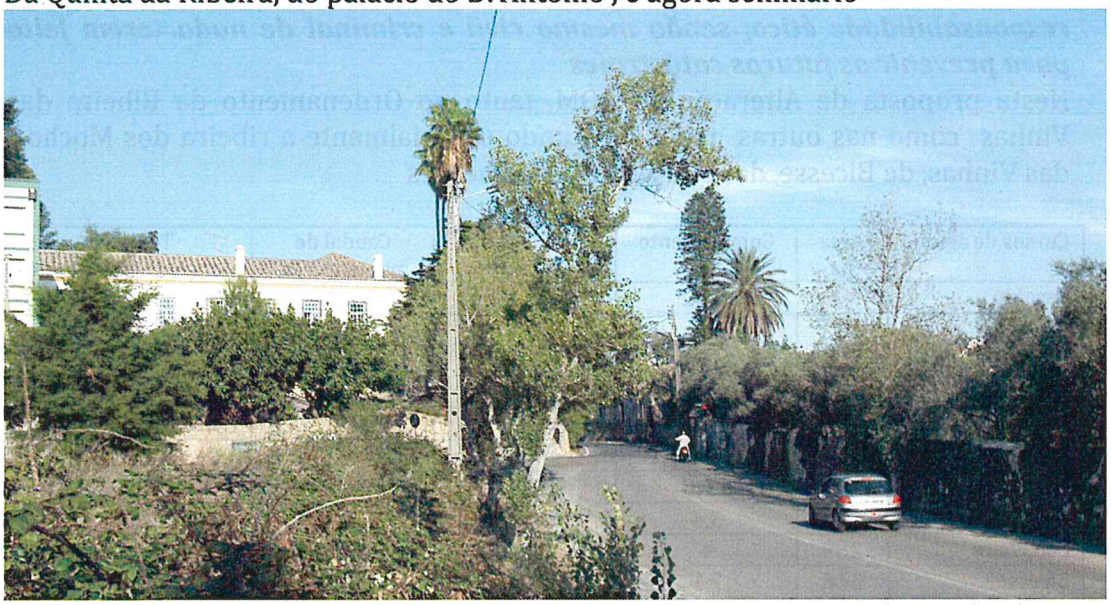
**- Afluentes da Ribeira das Lage

Nada é previsto nesta revisão do PDM para atenuar estes efeitos e eliminar estes riscos, em especial nas três ribeiras mais importantes – Vinhas, Manique e Lage, ribeiras que em 1983 tiveram cheias catastróficas (ver mapa com as cheias), com caudais de ponta superiores a 100 m^3 /s , e onde os danos serão maiores.

É o exemplo da Ribeira de Manique, e das suas várzeas e do Livramento do Estoril que deveria ser atravessado pela zona verde/Corredor ecológico de REN e RAN "Vale de Caparide" que vem desde Manique, atravessando Atibá e Livramento e que vai até S. Pedro do Estoril.

Alguns aspectos da zona a Montante da A5, das Vinhas e do Olival

Da Quinta da Ribeira, do palácio do D. António , e agora seminário



Da Várzea abandonada e de uma ponte pedonal, tudo em solos A e B, isto é RAN

Aqwui está a vista geral desta parte da Ribeira de Caparide

Esta zona com as suas vinhas, várzeas com a Quinta da Ribeira onde viveu o grande Botânico D. António Pereira Coutinho, em que, quando vereador propus, fosse construída uma estrutura Verde, um grande Jardim Botânico em sua honra proponho. que este Corredor Verde/ Corredor Ecológico do PROTAML não diminua conforme está neste novo PDM proposto ou seja desafectação de terreno ecológico para construção. Neste sentido proponho que esse mesmo terreno seja qualificado como Espaço Natural Protegido, seja constituída uma estrutura Verde Primária, chamada "Parque Botânico Professor D. António Pereira Coutinho", e o restante do vale seja conservada como tampão para as cheias e como zona agrícola

Repare-se que se em 1995 existia uma estrutura verde primária e secundária de cerca de 37 ha (Parque Gandarinha, Condes de Castro Guimarães, Palmela, Parque Estoril, Parque Morais, Quinta da Alagoa, e minúsculos jardins incluindo o que resta dos CEVAR, que eu próprio criei) agora se dobrou foi extraordinário.

O panorama era o seguinte:

Freguesia	População residente (19909	População fogos x 3	Estrutura verde Primária ha	Estrutura verde Secundária ha	Estrutura verde existente ha
Alcabideche	≈ 30.000	≈ 47.600	90 a 142	30 a 47	≈ 3
Carcavelos	≈ 20.000	≈ 31.700	60 a 96	20 a 32	≈ 6
Cascais	≈ 31.000	≈ 49.300	93 a 147	31 a 49	≈ 16
Estoril	≈ 27.000	≈ 42.900	81 a 129	27 a 43	≈ 7
Parede	≈ 22.000	≈ 34.900	66 a 105	22 a 35	≈ 3
S Domingos	≈ 40.000	≈ 63.500	120 a 192	40 a 64	≈ 2
Concelho	≈170.000	≈ 269.900	510 a 810	170 a 270	≈ 37

Só em relação à estrutura verde primária que corresponde à rede ecológica Metropolitana, aos leitos de cheia às zonas de máxima infiltração, e que não pode ser contada no PNSC, e CONSIDERANDO que as normas da DRAOT que aponta que deverão existir 30 m² de estrutura verde primária e 10 m² de estrutura verde secundária por habitante existia um défice de 500 a 800 ha .

A população aumentou, embora agora esteja em decréscimo, mas estamos numa zona Turística. Então deveríamos aumentar as zonas verdes e deveríamos salvaguardar todas as zonas agricultáveis para produzir os produtos frescos capazes de dar a qualidade gastronómica numa zona turística de qualidade

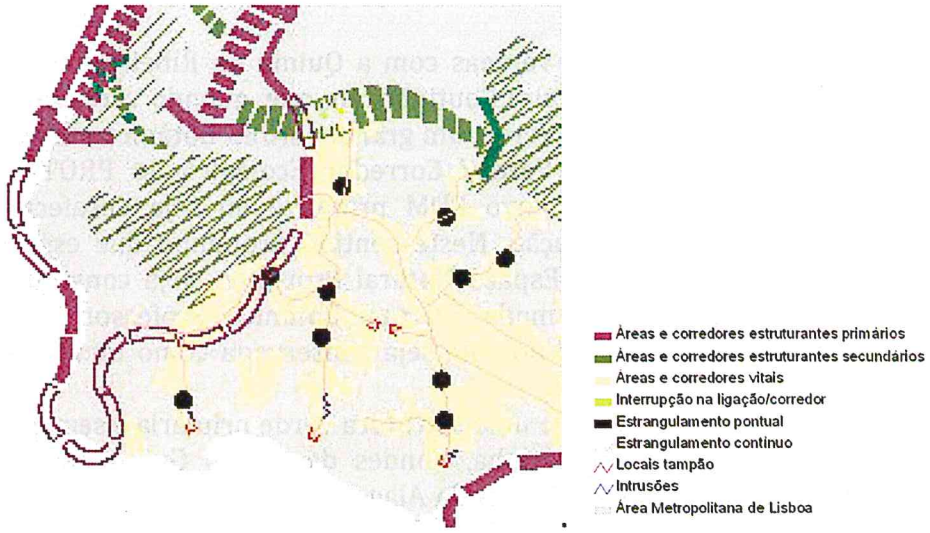
Falo de Vinho de Carcavelos, dos queijos saloios, das saladas frescas etc.

Concluindo:

1- *Cascais (Concelho) conta, segundo o censo de 2011, com 206479 habitantes, que constituíam 82093 famílias (cerca de 2,5 pessoas por família), agregadas em 61887 núcleos familiares, isto é , existem 20206 famílias que vivem agregadas com outras (dados do censo de 2011 – INE).*

Ora existem em Cascais 108998 alojamentos familiares, o que indica que existe neste momento um excesso de 26905 alojamentos acima do número de famílias, e que considerando que 20206 famílias vivem em agregados, existem 47111 fogos a mais.

2- O PDM de um Concelho inserido numa zona Protegida (Parque Natural de Sintra Cascais), deveria permitir que a Natureza penetrasse no espaço construído, salvaguardando todos os corredores ecológicos previstos no PROTAML



3- ***É inadmissível que, havendo apenas uma fonte de abastecimento de água (EPAL), numa zona sísmica, a água intrínseca não seja salvaguardada, devendo ser respeita a Directiva 2006/118/CE, de 12 de Dezembro), transposta pelo Decreto-Lei n.º 208/2008, de 28 de Outubro.***

Toda a zona das Ribeiras principais (Mochos, das Vinhas (ou da Mula), Bicesse, Manique e Lage e seus afluentes) deveriam ser integradas em corredores Verdes, pois que numa zona turística, que inclui enormes zonas de vivendas, com jardins, dois campos de golfe, inúmeras piscinas etc. o abastecimento de água para rega é proveniente de furos que se abastecem das infiltrações das zonas cársicas do Batólito eruptivo de Sintra e a superfície – Calcários do Cretácico e do Jurássico.

4- O mesmo para a salvaguarda dos riscos, pois ***esta alteração do PDM põe em causa a Directiva da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundações (2007/60/CE de 23 de Outubro) Decreto-Lei nº 115/2010 de 22 de Outubro,*** **ao não propor nenhuma medida de salvaguarda de um risco que para alem de danos materiais já causou mortos**

5- Ao não salvaguardar os solos da RAN, não apenas aqueles classificados como tal (nesta revisão, além mesmo das áreas inferiores a 2ha) prevê-se retirar, para alem do que já foi selado cerca de 60 ha) o que não é admissível o que se põe em causa a Estratégia Temática para a Protecção do Solo ("Brussels, 16.4.2002. COM(2002) 179 final.. 28 pp") ***numa revisão do PDM efectuada exactamente no ano internacional do solo e quando se aguarda uma Directiva para a sua protecção***

Propomos, portanto a salvaguada de todos os corredores ecológicos, de todas as várzeas e de todas as pequenas manchas de solos que poderiam ser classificados como RAN

Cascais, 25 de Março de 2015-03-25

Eugénio Manuel Bilstein de Menezes de Sequeira

Bibliografia utilizada

Anónimo, 2001- **2000 Panorama Agricultura.** GPPAA Gabinete de Planeamento e Política Agro-alimentar. Ministério do Ambiente, do Ordenamento do território e do Desenvolvimento Regional. Fevereiro de 2006

Anónimo, 2006 a- **Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território. Programa de Acção.** Ministério do Ambiente, do Ordenamento do território e do Desenvolvimento Regional. Fevereiro de 2006

Anónimo, 2006 b - **Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território. Relatório.** Ministério do Ambiente, do Ordenamento do território e do Desenvolvimento Regional. Fevereiro de 2006

Anónimo, 2006 c – **Território Portugal. Proposta Técnica do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território PNPOT. Sumário.** Aprovada para discussão pública pela Resolução do Conselho de Ministros nº 41/2006, de 27 de Abril. Ministério do Ambiente, do Ordenamento do território e do Desenvolvimento Regional. Maio de 2006

Anónimo 2006 d - **Plano Estratégico Nacional . Desenvolvimento Rural 2007- 2013 (versão para discussão pública).** Ministério da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas. 22.05.2006

Comissão Europeia – 2012 – **Documento de trabalho dos Serviços da Comissão - Orientações .** Bruxelas. 15.5.2012- SWD(2012) 101 final/2

UE- Final Report - Overview of best practices for limiting soil sealing or mitigating its effects in EU-27 (2011)- EU27: Share of sealed surface per region (NUTS3) **Source: EEA soil sealing map 2006, [4]**

Corine Land Cover 2000 of Portugal These are the changes on land use and land cover for Portugal between CLC 90 and CLC 2000. http://www.eea.europa.eu/themes/landuse

UE, Commission of The European Communities, 2002- **Towads a Thematic Strategy for Soil Protection.** Communication from the Commission to the Council, the European Parliament, the Economic and Social Committee and the Committee of the Regions. Brussels, 16.4.2002. COM(2002) 179 final.. 28 pp.

UE, Commission of The European Communities, 2006- **Commission Staff Working Document. Document accompanying the Communication from the Commission to the Council, the European Parliament, the Economic and Social Committee and the Committee of the Regions Thematic Strategy for Soil Protection. IMPACT ASSESSMENT OF THE THEMATIC STRTEGY ON SOIL PROTECTION.** Brussels, 22.9.2006 SEC (2006) 620. COM(2006) 231 final. SEC (2006) 1165. 130 pp.

UE, Commission of The European Communities, 2008- Proposal for a **Directive of the European Parliament and of the Council establishing a framework for the Protection of the soil and amending Directive 2004/35/EC.** (Presented by the Commission) Brussels, 22.9.2006. COM(2006) 232 final. 2006/0086 (COD). 30 pp.

UE, Comissão Europeia – 2012- Documento de Trabalho - **Orientações sobre as melhores práticas para limitar, atenuar ou compensar a impermeabilização dos solos.** Bruxelas, 15.5.2012; SWD(2012) 101 final/2

Van-Camp. L., Bujarrabal, B., Gentile, A-R., Jones, R. J. A., Montanarella, L., Olazabal, C. & Selvaradjou, S-K. 2004- **Reports of the Technical Working Groups Established under the Thematic Strategy for Soil Protection.** EUR 21319 EN/1, 872 pp (6 Volumes - I Introducton and executive Summary, II. Soil Erosion, III.Organic Matter and Biodiversity, IVContamination and Land Management, V-Monitoring, VI.- Reseach, Sealing and Cross-Cutting Issues). Office for Official Publications of the European Communities, Luxembourg

ID 861

Joana Fernandes

De: Sara Dias
Enviado: segunda-feira, 6 de Abril de 2015 12:26
Para: Joana Fernandes
Cc: Vitor Silva; Rui Espírito Santo; João Palma; Isabel Alvarenga; Rute Ramalho
Assunto: RE: Revisão do PDM - Participação E2015/5607 de 25/3/2015 / Eugénio Sequeira

Bom dia
Arq. Joana Fernandes,

Síntese dos temas da partipação:
REN; RAN; Sistemas hídricos e Risco de Cheias; Estrutura Ecológica e respetiva compatibilidade com o PROTAML.

REN

O processo de revisão da Carta da REN para o Município de Cascais, enquadra-se no procedimento de revisão do PDM de Cascais e tem como suporte legal o Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, que veio introduzir novos conceitos quanto às tipologias a integrar na REN, assim como na metodologia de cálculo e critérios de delimitação.
Foram considerados na proposta de revisão do PDM 142 pedidos de exclusão, dos quais 133 são compromissos assumidos e 9 resultam do processo de planeamento decorrente da elaboração da proposta de revisão do PDM-Cascais. Estas solicitações perfazem uma área total de 259,78 ha, ou seja 2,05% da área total da REN bruta.
Contudo, foi estabelecido que, sobre as tipologias *zonas adjacentes, zonas ameaçadas pelas cheias, margens e cursos de água*, não incidiria qualquer tipo de pedido de exclusão, forçando a que qualquer pretensão de uso nestas áreas, fique sujeito a estudos e obras hidráulicas que visem a modelação do curso de água, de modo a permitir o encaixe do caudal máximo de cheia da maior cheia conhecida, ou se superior, para a cheia com período de retorno de 100 anos.

Estas obras, sempre que possível deverão devolver à linha de água o seu caracter natural, permitindo que desempenhe não só a sua função hidráulica de escoamento e consequente controlo de cheia, mas também que permita o desenvolvimento do ecossistema ripícola, suporte de uma variedade de espécies e funções muito próprias.

Face ao que antecede, considera-se não dar procedência à crítica, uma vez que: o dossiê deste processo integrou os documentos disponíveis para discussão pública (Anexo I – Proposta de delimitação da REN para o Concelho de Cascais) e do qual constam todos os fundamentos técnicos e jurídicos para a sua concretização.

RAN

A Câmara Municipal de Cascais (CMC) decidiu enquadrar no procedimento de Revisão do PDM de Cascais o processo de Revisão da Carta da RAN para o Município de Cascais, tendo como suporte legal o Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março.

Foi objetivo da CMC que a nova delimitação da RAN pudesse aperfeiçoar o limite das áreas afetas à RAN, sendo que, para tal, foram utilizadas as novas ferramentas disponibilizadas pelas tecnologias de informação geográfica.

Como suporte base foi utilizada cartografia e ortofotomapas atualizados de grande escala, de modo a garantir que fossem preservadas as áreas de maior aptidão agrícola de acordo com a legislação em vigor e, ao invés, não se condicionassem áreas que não possuíssem a referida aptidão.

Face ao que antecede, considera-se não dar procedência à crítica, uma vez que o dossiê deste processo integrou os documentos disponíveis para discussão pública (Anexo 16 do Relatório do Plano – Elementos que Acompanham o Plano) e do qual constam todos os fundamentos técnicos e jurídicos para a sua concretização.

Sistemas hídricos. Riscos de Cheias e Inundações.

Considera-se não dar procedência à crítica, uma vez que esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais, destacando-se o seguinte:

- A análise da temática das cheias e inundações na proposta do PDM Cascais assentou em dois estudos elaborados para o município de Cascais: Estudo Hidrológico e a Carta de Risco de Cheias do concelho de Cascais (elaborado pela Geoatributo) e Carta das Áreas Inundáveis do concelho de Cascais (elaborada pela Hidroprojecto).

- A caracterização dos sistemas hídricos para o território concelhio foi devidamente salvaguardada na elaboração da proposta de revisão do PDM, encontrando-se materializada a sua descrição no capítulo 7.1.3 do Relatório;

- No que se refere à ocupação de zonas inundáveis, estas encontram-se zonas sujeitas ao regime de ocupação preconizado no Regulamento do PDM Cascais (Seção III -Zonas Inundáveis – Artigos 16.º e 17.º).

-A cartografia de suscetibilidade identificou as áreas de possíveis de ocorrências de cheias e inundações, encontrando-se delimitadas e identificadas as suscetibilidades elevada e moderada na Planta de Ordenamento – Cartas de Suscetibilidades (01.07.01A e 01.07.01B).

Estrutura Ecológica e respetiva compatibilidade com o PROTAML

A proposta do PDM Cascais estabelece uma estrutura ecológica municipal (EEM) que visa a proteção e perpetuação dos valores naturais e culturais estruturantes da paisagem.

Para além destes objetivos, a proposta de revisão do PDM-Cascais considera, também, na sua estratégia de base territorial, aspetos centrais decorrentes do modelo territorial do PROTAM, conforme melhor descrito no ponto 4.1.2 do Relatório.

A descrição da materialização da proposta da EEM encontra-se no capítulo 7.1.1 do Relatório, assim como a sua compatibilização com o PROTAML. A estrutura ecológica de Cascais teve em consideração as indicações a nível regional inscritas no PROTAML, adaptando-as à realidade e escala do município.

O regime de ocupação destas áreas encontra-se ainda devidamente salvaguardado na Secção II do Regulamento (Artigos 9.º ao 15.º).

A sua delimitação e identificação consta da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica (01.03.A e 01.03.B).

Considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que face ao exposto anteriormente, esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais.

Os melhores cumprimentos,

Sara Dias

Gabinete de Planeamento e Gestão | GAPG
Departamento de Planeamento e Compartipações| DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 369

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014 CASCAIS www.cascais.pt

De: Joana Fernandes
Enviada: terça-feira, 31 de Março de 2015 11:58
Para: Sara Dias
Cc: João Palma; Isabel Alvarenga; Rute Ramalho; Vitor Silva
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Bom dia Eng.ª Sara Dias,

Conforme combinado reencaminho mail com a reclamação (ID 859) relativa aos pontos sobre o tema das Ribeiras, para análise e enquadramento na ponderação técnica.
(igual reclamação nas fichas com ID 864/869/870/872/875/889/973/984/1046).

Cumprimentos,

Joana Netto Fernandes
Arquitecta
Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+ 351 214 815 191

650 anos VILA DE CASCAIS

CASCAIS

www.cascais.pt

De: Paula Portela **Em nome de** Revisão PDM
Enviada: terça-feira, 31 de Março de 2015 11:46
Para: Joana Fernandes
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

De: Joana Urban Vitorino [mailto:joana.urban@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 14:41
Para: Revisão PDM
Assunto: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais,

Ex.mos membros da equipa de revisão do PDM Cascais,

Praça 5 de Outubro, 2754-501 Cascais

Venho tomar posição contra a desafetação de áreas do território do Concelho de Cascais classificadas no atual PDM como RAN e REN, para espaços urbanizáveis e contra o aumento dos índices de construção e impermeabilização nas zonas das margens de segurança das Ribeiras, vulgo leito de cheias.

As Ribeiras

Porque o leito e as margens das linhas de água são locais muito importantes para a **qualidade do sistema natural.** Quando não degradadas ou poluídas, as linhas de água oferecem **espaços de vida importantes para uma grande diversidade de animais e plantas.**

No concelho de Cascais existem várias ribeiras, sendo as principais as que abaixo se identificam:

Ribeira dos Mochos

Ribeira das Vinhas

Ribeira de Bicesse

Ribeira de Caparide-Manique

Ribeira da Castelhana

Ribeira da Cadaveira

Ribeira das Marianas

Ribeira de Sassoeiros

Há vales e linhas de água ainda bastante naturalizados e relativamente protegidos de agressões, enquanto outros se encontram num estado deplorável de abandono e de utilização abusiva.

Existem também linhas de água em que há uma mistura destas duas situações.

Sobre a flora
A vegetação ripícola que ocupa as margens das linhas de água de Cascais é em regra constituída por ulmeiros e freixos (vestígios da vegetação arbórea natural), silvados, vincas e outra vegetação (Oenanthe crocata, Apium nodiflorum, Nasturtium officinale), **sendo elementos fixadores e regularizadores dos cursos de água.**

Sobre a fauna
No que diz respeito à fauna, as margens das ribeiras correspondem aos **locais onde se podem refugiar alguma da fauna existente.** Na zona ripícola, nos pequenos cursos de água, ainda se encontram anfíbios, répteis e mamíferos **de grande interesse para o equilíbrio ecológico.**

A construção

A construção a montante das bacias das ribeiras constituirá um elemento potenciador de cheias.

As bacias hidrográficas que atravessam o concelho de Cascais, pela sua reduzida dimensão e carácter urbano de algumas zonas, nomeadamente junto à foz, apresentam características que **propiciam condições para cheias repentinas e rápidas com um enorme poder destrutivo.** As cheias devastadoras de Novembro de 1983 que afetaram severamente a vila de Cascais estão ainda na memória de todos no Concelho de Cascais.

As alterações climáticas poderão acentuar o risco de cheias se se confirmar o agravamento dos fenómenos extremos e nomeadamente dos eventos pluviosos de curta duração.

Espaços Verdes de Eleição

A falta de uma Política de Ambiente para o Concelho e de Instrumentos Reguladores de Intervenção no Território (PDM) credíveis, impedem que se deixe de olhar para estas zonas, como áreas apetecíveis para a construção.

De fato as margens das ribeiras dariam **espaços verdes estruturantes que atravessam todas as freguesias e todo o território municipal (de Norte a Sul) e que fariam subir o rácio M2/por habitante, de um modo relevante, com custos reduzidos**, pois a construção de espaços verdes nestas zonas seria de baixo investimento, justamente pelo previsível alagamento sazonal das mesmas.

Assim e em consequência, proponho a manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM bem como a proibição de desafetação de novas áreas desta tipologia para solos urbanizáveis.

Cascais 25 de Março de 2015

Cumprimentos,

Joana Urban Vitorino
CC: 10842359

Morada: Rua Manuel de Almeida e Vasconcelos 61, 3º Dto, 2775-714 Carcavelos

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas 2015/5610
2015-03-25

J.D 862 "picint"

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
PDM-Revisão: discussão pública – Reclamações e sugestões no âmbito da discussão do PDM de Cascais
José Pedro Alves

Maria Noémia Silva

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:33
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Discussão Pública PDM de Cascais - Contra a deslocalização da Escola Básica 2/3 de Sto. António - Parede
Anexos: Discussao Publica PDM de Cascais.pdf

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014 CASCAIS www.cascais.pt

De: Jose Alves [mailto:jpbsalves@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:28
Para: Revisão PDM; Vereador Frederico Almeida; Vereador Nuno Piteira Lopes; Paula Silva; Vereadora Catarina Vieira; Vereação PS; Vereação CDU; Vereação SerCascais
Cc: Cristina Silva
Assunto: Discussão Pública PDM de Cascais - Contra a deslocalização da Escola Básica 2/3 de Sto. António - Parede

Exmos. Senhores,

Venho dar conhecimento a V. Exas. da minha posição face ao assunto da deslocalização da Escola Básica 2/3 de Sto. António na Parede.

Estou manifestamente contra a solução que passa pela desativação do referido estabelecimento de ensino. Para o efeito, anexo documento com os argumentos sobre o tema.

Com os melhores cumprimentos,

José Pedro Alves

DISCUSSÃO PÚBLICA PDM de CASCAIS

NOME: José Pedro Belo Salgueiro Alves

B.I./C. CIDADÃO N.º 08881904 3ZY2

MORADA: Rua dos Plátanos, nº 49 – 2ºB – 2775-353 Parede

Venho tomar posição contra a deslocalização (desativação no local em que se encontra) da Escola Básica 2/3 de Sto. António Parede, através da integração na Escola Secundária Fernando Lopes Graça, por entender que tal integração daria lugar a uma excessiva concentração de alunos, desaconselhável em termos de segurança e que, sobretudo, resultaria na degradação da qualidade do ensino pelas seguintes razões:

a) A constituição do referido centro escolar criará uma "mega escola" com mais de 1700 alunos com idades compreendidas entre os 9 e 20 anos, mais de 1800 se contabilizarmos com a população da EB1 de São Domingos de Rana 2 e nesta situação o leque etário irá dos 6 aos 20 anos;

b) No nosso entender, o espaço disponibilizado para a ampliação, é manifestamente insuficiente para integrar os cerca de 700 alunos da Escola Básica de Santo António - Parede e criar / ampliar as infraestruturas necessárias a dar resposta a toda a população escolar nomeadamente a nível do refeitório e das instalações desportivas, atualmente, já saturadas com a população escolar da Escola Fernando Lopes Graça;

c) A proposta apresentada não inclui uma solução para a EB1 de São Domingos de Rana 2, cujos alunos estão alojados na Escola Básica de Santo António - Parede há cerca de 9 anos e cujo edifício que se encontrava em construção na Quinta de Rana foi afeto a outras funções que não as consignadas na origem – construção do novo edifício escolar da EB1 c/JI de São Domingos de Rana 2.

Defendo também que esta escola é uma instituição de referência na nossa comunidade, cujo desaparecimento a empobreceria, aumentando o sentimento de desqualificação que resultou da extinção da freguesia da Parede.

A escola de Sto. António Parede deverá manter-se no local onde se encontra.

Não deverá ser permitida qualquer alteração na revisão do PDM para a deslocalização da escola básica 2/3 de Sto. António Parede para a escola secundária Fernando Lopes Graça.

(NOME) José Pedro Alves

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas 2015/5612
2015-03-25

ID 863

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
PDM-Revisão: discussão pública – Reclamações e sugestões no âmbito da discussão do PDM de Cascais

Ana Antunes

Maria Noémia Silva

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:33
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: deslocalização da escola básica 2/3 de Stº. António Parede para a escola secundária Fernando Lopes Graça.
Anexos: Top.bmp

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014 CASCAIS www.cascais.pt

De: Ana Antunes [mailto:ana.antunes@aeparede.edu.pt]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:25
Para: Revisão PDM
Assunto: deslocalização da escola básica 2/3 de Stº. António Parede para a escola secundária Fernando Lopes Graça.

DISCUSSÃO PÚBLICA PDM de CASCAIS

NOME: Ana Cristina Brito Antunes

B.I./C. CIDADÃO N.º 7681272

MORADA: Rua António Francisco nº 15 1º esq. Capuide 2785-046 S. D. Rana

Venho tomar posição contra a deslocalização (desativação no local em que se encontra) da Escola Básica 2/3 de Sto. António Parede, através da integração na Escola Secundária Fernando Lopes Graça, por entender que tal integração daria lugar a uma excessiva concentração de alunos, desaconselhável em termos de segurança e que, sobretudo, resultaria na degradação da qualidade do ensino pelas seguintes razões:

a) A constituição do referido centro escolar criará uma "mega escola" com mais de 1700 alunos com idades compreendidas entre os 9 e 20 anos, mais de 1800 se contabilizarmos com a população da EB1 de São Domingos de Rana 2 e nesta situação o leque etário irá dos 6 aos 20 anos;

b) No nosso entender, o espaço disponibilizado para a ampliação, é manifestamente insuficiente para integrar os cerca de 700 alunos da Escola Básica 2/3 de Sto. António Parede e criar / ampliar as infraestruturas necessárias a dar resposta a toda a população escolar nomeadamente a nível do refeitório e das instalações desportivas, atualmente, já saturadas com a população escolar da Escola Secundária Fernando Lopes Graça;

c) A proposta apresentada não inclui uma solução para a EB1 de São Domingos de Rana 2, cujos alunos estão alojados na Escola Básica 2/3 de Sto. António Parede há cerca de 9 anos e cujo edifício que se encontrava em construção na Quinta de Rana foi afeto a outras funções que não as consignadas na origem – construção do novo edifício escolar da EB1 c/JI de São Domingos de Rana 2.

Defendo também que esta escola é uma instituição de referência na nossa comunidade, cujo desaparecimento a empobreceria, aumentando o sentimento de desqualificação que resultou da extinção da freguesia da Parede.

A Escola Básica 2/3 de Sto. António Parede deverá manter-se no local onde se encontra.

Não deverá ser permitida qualquer alteração na revisão do PDM para a deslocalização da Escola Básica 2/3 de Sto. António Parede para a escola secundária Fernando Lopes Graça.

Ana Cristina Brito Antunes

(assinatura)

ID 864

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas 2015/5613
2015-03-25

"proint"

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
PDM-Revisão: discussão pública – Reclamações e sugestões no âmbito da discussão do PDM de Cascais
Gonçalo Pinto Ferrão

Maria Noémia Silva

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:33
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM - Ribeiras

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014 CASCAIS www.cascais.pt

De: Gonçalo Pinto Ferrão [mailto:goncalo.pferrao@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:10
Para: Revisão PDM
Assunto: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM - Ribeiras

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais,
Ex.mos membros da equipa de revisão do PDM Cascais,
Praça 5 de Outubro, 2754-501 Cascais

Venho tomar posição contra a desafetação de áreas do território do Concelho de Cascais classificadas no atual PDM como RAN e REN, para espaços urbanizáveis e contra o aumento dos índices de construção e impermeabilização nas zonas das margens de segurança das Ribeiras, vulgo leito de cheias.

As Ribeiras

Porque o leito e as margens das linhas de água são locais muito importantes para a**qualidade do sistema natural.** Quando não degradadas ou poluídas, as linhas de água oferecem **espaços de vida importantes para uma grande diversidade de animais e plantas.**

No concelho de Cascais existem várias ribeiras, sendo as principais as que abaixo se identificam:

Ribeira dos Mochos

Ribeira das Vinhas

Ribeira de Bicesse

Ribeira de Caparide-Manique

Ribeira da Castelhana

Ribeira da Cadaveira

Ribeira das Marianas

Ribeira de Sassoeiros

Há vales e linhas de água ainda bastante naturalizados e relativamente protegidos de agressões, enquanto outros se encontram num estado deplorável de abandono e de utilização abusiva.

Existem também linhas de água em que há uma mistura destas duas situações.

Sobre a flora
A vegetação ripícola que ocupa as margens das linhas de água de Cascais é em regra constituída por ulmeiros e freixos (vestígios da vegetação arbórea natural), silvados, vincas e outra vegetação (Oenanthe crocata, Apium nodiflorum, Nasturtium officinale), **sendo elementos fixadores e regularizadores dos cursos de água.**

Sobre a fauna
No que diz respeito à fauna, as margens das ribeiras correspondem aos **locais onde se podem refugiar alguma da fauna existente.** Na zona ripícola, nos pequenos cursos de água, ainda se encontram anfíbios, répteis e mamíferos **de grande interesse para o equilíbrio ecológico.**

A construção

A construção a montante das bacias das ribeiras constituirá um elemento potenciador de cheias.

As bacias hidrográficas que atravessam o concelho de Cascais, pela sua reduzida dimensão e carácter urbano de algumas zonas, nomeadamente junto à foz, apresentam características que **propiciam condições para cheias repentinas e rápidas com um enorme poder destrutivo.** As cheias devastadoras de Novembro de 1983 que afetaram severamente a vila de Cascais estão ainda na memória de todos no Concelho de Cascais.

As alterações climáticas poderão acentuar o risco de cheias se se confirmar o agravamento dos fenómenos extremos e nomeadamente dos eventos pluviosos de curta duração.

Espaços Verdes de Eleição

A falta de uma Política de Ambiente para o Concelho e de Instrumentos Reguladores de Intervenção no Território (PDM) credíveis, impedem que se deixe de olhar para estas zonas, como áreas apetecíveis para a construção.

De fato as margens das ribeiras dariam **espaços verdes estruturantes que atravessam todas as freguesias e todo o território municipal (de Norte a Sul) e que fariam subir o rácio M2/por habitante, de um modo relevante, com custos reduzidos**, pois a construção de espaços verdes nestas zonas seria de baixo investimento, justamente pelo previsível alagamento sazonal das mesmas.

Assim e em consequência, proponho a manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM bem como a proibição de desafetação de novas áreas desta tipologia para solos urbanizáveis.

Cascais, 25-03-2015

Cumprimentos,

Gonçalo
António da Silva
Pinto Ferrão
Cartão de Cidadão 5212014
goncalo.pferrao@gmail.com
Largo de Âmbar, 126, 2º Dto., Arneiro, 2785-811 São Domingos de Rana
Tlm.: 919989808 / 969989808

Joana Fernandes

864

De: Sara Dias
Enviado: quarta-feira, 1 de Abril de 2015 19:12
Para: Joana Fernandes
Cc: Vitor Silva; Rui Espírito Santo; João Palma; Isabel Alvarenga; Rute Ramalho
Assunto: RE: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Boa tarde
Arq. Joana Fernandes,

Síntese dos temas da partipação:
Desafetação da REN; Desafetação da RAN; Hidrologia, Risco de Cheias e alterações climáticas; Estrutura Ecológica; Estratégia de Ambiente para o Concelho.

REN

O processo de revisão da Carta da REN para o Município de Cascais, enquadra-se no procedimento de revisão do PDM de Cascais e tem como suporte legal o Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, que veio introduzir novos conceitos quanto às tipologias a integrar na REN, assim como na metodologia de cálculo e critérios de delimitação.

Após a estabilização da delimitação da REN bruta, remetida pelo município à CCDR-LVT a 9 de março de 2012, proposta que obteve pareceres favoráveis das entidades competentes, foi iniciado o processo de inventariação das áreas sujeitas a pedidos de exclusão ao regime da REN.

Em reuniões conjuntas entre a CCDR-LVT e o município, foi estabelecido um quadro de princípios que serviram de base à fundamentação necessária aos pedidos de exclusão.
Assim, foram definidos dois grandes grupos de exclusões: os que integram áreas efetivamente construídas e/ou comprometidas tanto pela parte do município como pela administração central, e as áreas sem qualquer tipo de compromisso, mas que por questões de politica de ordenamento, estratégia concelhia ou qualquer outro tipo de pretensão, impõem-se a sua exclusão da REN de modo a possibilitar a sua concretização.

Foi estabelecido que, sobre as tipologias *zonas adjacentes, zonas ameaçadas pelas cheias, margens e cursos de água*, não incidiria qualquer tipo de pedido de exclusão, forçando a que qualquer pretensão de uso nestas áreas, fique sujeito a estudos e obras hidráulicas que visem a modelação do curso de água, de modo a permitir o encaixe do caudal máximo de cheia da maior cheia conhecida, ou se superior, para a cheia com período de retorno de 100 anos.

Estas obras, sempre que possível deverão devolver à linha de água o seu caracter natural, permitindo que desempenhe não só a sua função hidráulica de escoamento e consequente controlo de cheia, mas também que permita o desenvolvimento do ecossistema ripícola, suporte de uma variedade de espécies e funções muito próprias.

Foram considerados na proposta de revisão do PDM 142 pedidos de exclusão, dos quais 133 são compromissos assumidos e 9 resultam do processo de planeamento decorrente da elaboração da

proposta de revisão do PDM-Cascais. Estas solicitações perfazem uma área total de 259,78 ha, ou seja 2,05% da área total da REN bruta.

Face ao que antecede, considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que:
- o requerente não apresenta fundamentos que alicercem o seu desacordo relativamente ao processo de desafetação da REN;
- o dossiê deste processo integrou os documentos disponíveis para discussão pública (Anexo I – Proposta de delimitação da REN para o Concelho de Cascais) e do qual constam todos os fundamentos técnicos e jurídicos para a sua concretização.

RAN

A Câmara Municipal de Cascais (CMC) decidiu enquadrar no procedimento de Revisão do PDM de Cascais o processo de Revisão da Carta da RAN para o Município de Cascais, tendo como suporte legal o Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março.

Foi objetivo da CMC que a nova delimitação da RAN pudesse aperfeiçoar o limite das áreas afetas à RAN, sendo que, para tal, foram utilizadas as novas ferramentas disponibilizadas pelas tecnologias de informação geográfica.

Como suporte base foi utilizada cartografia e ortofotomapas atualizados de grande escala, de modo a garantir que fossem preservadas as áreas de maior aptidão agrícola de acordo com a legislação em vigor e, ao invés, não se condicionassem áreas que não possuíssem a referida aptidão.

No que se refere ao processo de exclusões à RAN, este resultou da interseção entre as classes de espaço constantes na carta de ordenamento e a proposta de delimitação da RAN bruta, e desta interseção foram alvo de análise apenas as áreas que possuíam incompatibilidades entre as classificações constantes no PDM e o regime da RAN.

Face ao que antecede, considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que:
- o requerente não apresenta fundamentos que alicercem o seu desacordo relativamente ao processo de desafetação da RAN;
- o dossiê deste processo integrou os documentos disponíveis para discussão pública (Anexo 16 do Relatório do Plano – Elementos que Acompanham o Plano) e do qual constam todos os fundamentos técnicos e jurídicos para a sua concretização.

Sistemas hídricos. Riscos de Cheias e Inundações.

A caracterização dos sistemas hídricos para o território concelhio foi devidamente salvaguardada na elaboração da proposta de revisão do PDM, encontrando-se materializada a sua descrição no capítulo 7.1.3 do Relatório.

No que se refere à ocupação de zonas inundáveis, encontra-se interdita a construção de novas edificações, encontrando-se estas zonas sujeitas ao regime de ocupação preconizado no Regulamento do PDM Cascais (Seção III -Zonas Inundáveis – Artigos 16.º e 17.º).

A delimitação do domínio hídrico consta da Planta de Condicionantes – Recursos e Valores Naturais (02.01.02A e 02.01.02B).

A análise da temáticas das cheias e inundações na proposta do PDM Cascais assentou em dois estudos elaborados para o município de Cascais:

- O Estudo Hidrológico e a Carta de Risco de Cheias do concelho de Cascais (elaborado pela Geoatributo);
- A Carta das Áreas Inundáveis do concelho de Cascais (elaborada pela Hidroprojecto).

A cartografia de suscetibilidade identificou as áreas de possíveis de ocorrências de cheias e inundações, encontrando-se delimitadas e identificadas as suscetibilidades elevada e moderada na Planta de Ordenamento – Cartas de Suscetibilidades (01.07.01A e 01.07.01B)

Em matéria de alterações climáticas, e tendo como base de trabalho o Plano Estratégico de Cascais face às Alterações Climáticas – Setor Zonas Costeiras, foram ainda definidas as áreas do território afetadas por galgamentos costeiros e identificadas na Planta de Ordenamento – Cartas de Suscetibilidades (01.07.02A e 01.07.02B).

Face ao que antecede, considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais. Acresce ainda que o requerente não identifica casos concretos e devidamente justificados, fundamentados em dados de caracterização hidrogeológica, relatórios técnicos e outros estudos, os quais comprovem as situações identificadas na sua participação.

Estrutura Ecológica

A proposta do PDM Cascais estabelece uma estrutura ecológica municipal (EEM) que visa a proteção e perpetuação dos valores naturais e culturais estruturantes da paisagem.

A EEM tem como objetivo garantir o desenvolvimento sustentável e o ordenamento do território concelhio, permitindo oportunidades, designadamente no que se refere à requalificação urbana, de fruição de bens naturais, culturais, patrimoniais e paisagísticos e a novas perspetivas de lazer e de turismo, a par da proteção dos recursos naturais – indispensáveis à sustentabilidade ambiental do território.
As diferentes componentes da EEM integram as seguintes categorias de qualificação:

1. Estrutura Ecológica Fundamental, que integra:
   a) Espaços Naturais de Nível 1; (REN – Reserva Ecológica Nacional, RAN – Reserva Agrícola Nacional e Áreas de Proteção Total, Parcial e Complementar, bem como Áreas de Intervenção Específica do POPNSC – Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais);
2. Estrutura Ecológica Complementar, que integra:
   a) Espaço Natural de Nível 2 (áreas que apresentam valor elevado ou muito elevado de solo, vegetação ou paisagem);
   b) Aglomerados Rurais (Áreas de Intervenção Delimitada do POPNSC)
3. Estrutura Ecológica Urbana, que integra:
   a) Espaço Natural de Nível 3 (áreas de RAN em espaços predominantemente urbanos);
   b) Espaço Verde de Recreio e Produção;
   c) Espaço Verde de Proteção e Conservação;
   d) Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas.

A descrição da materialização da proposta da EEM encontra-se no capítulo 7.1.3 do Relatório. O regime de ocupação destas áreas encontra-se ainda devidamente salvaguardado na Secção II do Regulamento (Artigos 9.º ao 15.º).

A sua delimitação e identificação consta da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica (01.03.A e 01.03.B).

Considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que, face ao exposto anteriormente esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais.

Estratégia de Ambiente para o Concelho

Na revisão do PDM-Cascais, os objetivos estratégicos propostos traduzem as grandes linhas de orientação preconizadas nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) para uma estratégia de desenvolvimento territorial, nomeadamente o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), a *Estratégia Regional Lisboa 2020*, o Programa Operacional Regional de Lisboa (POR-Lisboa). Mais especificamente, decorrem dos estudos de caracterização elaborados, refletidos sumariamente no diagnóstico e análise SWOT enquanto um enquadramento estratégico local e elegem, como principal ambição, o desenvolvimento sustentável do concelho numa ótica de coesão territorial.
Por fim, a estratégia de desenvolvimento do município assenta em cinco eixos estratégicos, resultado do programa da *Estratégia de Sustentabilidade de Cascais*.

A estratégia de desenvolvimento do município assenta nos seguintes eixos estratégicos:
1. Cascais, território com qualidade de vida urbana:
2. Cascais, território de criatividade, conhecimento e inovação:
3. Cascais, território de valores ambientais:
4. Cascais, território coeso e inclusivo:
5. Cascais, território de cidadania ativa:

A descrição da materialização desta proposta consta do capítulo 4.7.1 do Relatório do Plano.

Acresce ainda que a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) do PDM Cascais incidiu sobre a avaliação das opções estratégicas e sua concretização no modelo territorial proposto pelo plano.
O objetivo da AAE é o de apoiar o processo de decisão subjacente à elaboração do PDM Cascais, constituindo um contributo para o desenvolvimento sustentável do território do município de Cascais, atendendo às suas características intrínsecas que lhe conferem valor e atratividade e à relação que pode estabelecer com o território envolvente.

Deste procedimento resultou um Relatório Ambiental (RA) que, à luz das questões relevantes expressas no Relatório de Fatores Críticos para a Decisão (RFCD), informa das oportunidades e riscos de índole estratégica resultantes da proposta de plano, e também indica diretrizes com vista à integração de questões ambientais e de sustentabilidade nas fases subsequentes de planeamento, nomeadamente na sua implementação, envolvendo para isso outras entidades.

A AAE influenciou a proposta de Revisão do PDM-Cascais de forma transversal, desde a definição dos objetivos estratégicos, até à concretização de medidas programáticas direcionadas para a execução do plano, passando por diversas medidas de natureza regulamentar que visam salvaguardar e valorizar os valores ambientais e culturais em presença, assegurando o desenvolvimento do município de forma sustentada.

A AAE aponta ainda uma série de diretrizes para assegurar maior eficácia na implementação do PDM Cascais, não terminando com a aprovação do Plano. O seguimento desta implementação (mediante o seu acompanhamento por um Programa de Seguimento), traduz-se num processo contínuo da AAE, que auxilia no cumprimento das metas pretendidas para o município de Cascais, no sentido de assegurar uma trajetória de sustentabilidade.

Considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que, face ao exposto anteriormente esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais.

Os melhores cumprimentos,

Sara Dias

Gabinete de Planeamento e Gestão | GAPG
Departamento de Planeamento e Compartipações| DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 369

650 anos VILA DE CASCAIS
CASCAIS
www.cascais.pt

De: Joana Fernandes
Enviada: terça-feira, 31 de Março de 2015 11:58
Para: Sara Dias
Cc: João Palma; Isabel Alvarenga; Rute Ramalho; Vitor Silva
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Bom dia Eng.ª Sara Dias,

Conforme combinado reencaminho mail com a reclamação (ID 859) relativa aos pontos sobre o tema das Ribeiras, para análise e enquadramento na ponderação técnica.
(igual reclamação nas fichas com ID 864/869/870/872/875/889/973/984/1046).

Cumprimentos,

Joana Netto Fernandes
Arquitecta
Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+ 351 214 815 191

650 anos VILA DE CASCAIS
CASCAIS
www.cascais.pt

De: Paula Portela **Em nome de** Revisão PDM
Enviada: terça-feira, 31 de Março de 2015 11:46
Para: Joana Fernandes
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

De: Joana Urban Vitorino [mailto:joana.urban@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 14:41
Para: Revisão PDM
Assunto: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais,

Ex.mos membros da equipa de revisão do PDM Cascais,

Praça 5 de Outubro, 2754-501 Cascais

Venho tomar posição contra a desafetação de áreas do território do Concelho de Cascais classificadas no atual PDM como RAN e REN, para espaços urbanizáveis e contra o aumento dos índices de construção e impermeabilização nas zonas das margens de segurança das Ribeiras, vulgo leito de cheias.

As Ribeiras

Porque o leito e as margens das linhas de água são locais muito importantes para a **qualidade do sistema natural.** Quando não degradadas ou poluídas, as linhas de água oferecem **espaços de vida importantes para uma grande diversidade de animais e plantas.**

No concelho de Cascais existem várias ribeiras, sendo as principais as que abaixo se identificam:

Ribeira dos Mochos

Ribeira das Vinhas

Ribeira de Bicesse

Ribeira de Caparide-Manique

Ribeira da Castelhana

Ribeira da Cadaveira

Ribeira das Marianas

Ribeira de Sassoeiros

Há vales e linhas de água ainda bastante naturalizados e relativamente protegidos de agressões, enquanto outros se encontram num estado deplorável de abandono e de utilização abusiva.

Existem também linhas de água em que há uma mistura destas duas situações.

Sobre a flora

A vegetação ripícola que ocupa as margens das linhas de água de Cascais é em regra constituída por ulmeiros e freixos (vestígios da vegetação arbórea natural), silvados, vincas e outra vegetação (Oenanthe crocata, Apium nodiflorum, Nasturtium officinale), **sendo elementos fixadores e regularizadores dos cursos de água.**

Sobre a fauna

No que diz respeito à fauna, as margens das ribeiras correspondem aos **locais onde se podem refugiar alguma da fauna existente.** Na zona ripícola, nos pequenos cursos de água, ainda se encontram anfíbios, répteis e mamíferos **de grande interesse para o equilíbrio ecológico.**

A construção

A construção a montante das bacias das ribeiras constituirá um elemento potenciador de cheias.

As bacias hidrográficas que atravessam o concelho de Cascais, pela sua reduzida dimensão e carácter urbano de algumas zonas, nomeadamente junto à foz, apresentam características que **propiciam condições para cheias repentinas e rápidas com um enorme poder destrutivo.** As cheias devastadoras de Novembro de 1983 que afetaram severamente a vila de Cascais estão ainda na memória de todos no Concelho de Cascais.

As alterações climáticas poderão acentuar o risco de cheias se se confirmar o agravamento dos fenómenos extremos e nomeadamente dos eventos pluviosos de curta duração.

Espaços Verdes de Eleição

A falta de uma Política de Ambiente para o Concelho e de Instrumentos Reguladores de Intervenção no Território (PDM) credíveis, impedem que se deixe de olhar para estas zonas, como áreas apetecíveis para a construção.

De fato as margens das ribeiras dariam **espaços verdes estruturantes que atravessam todas as freguesias e todo o território municipal (de Norte a Sul) e que fariam subir o rácio M2/por habitante, de um modo relevante, com custos reduzidos**, pois a construção de espaços verdes nestas zonas seria de baixo investimento, justamente pelo previsível alagamento sazonal das mesmas.

Assim e em consequência, proponho a manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM bem como a proibição de desafetação de novas áreas desta tipologia para solos urbanizáveis.

Cascais 25 de Março de 2015

Cumprimentos,

Joana Urban Vitorino
CC: 10842359
Morada: Rua Manuel de Almeida e Vasconcelos 61, 3º Dto, 2775-714 Carcavelos

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas 2015/5614
2015-03-25

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
PDM-Revisão: discussão pública – Reclamações e sugestões no âmbito da discussão do PDM de Cascais
José Miguel Estrela Fernandes Vidal

SUB-UOPG 6.1

A SUB-OUPG 6.1 integra solos classificados como Solo Rural e como Solo Urbano.

Os solos classificados como Solo Rural têm a Qualificação de Espaço Natural Nível 2, cujo regime de edificabilidade não permite a edificação de novas construções, privilegiando ações de melhoria ambiental, ou de Espaço Natural Nível 3, os quais integram áreas pertencentes à Reserva Ecológica Nacional, que não foram objeto de exclusão, e como tal, enquadradas pelo regime de RAN e geridas pela DRAPLVT.

Sobre os solos classificados como Solo Urbano recaem as Qualificações de Espaço Canal, Espaço Residencial ou de Espaço Estratégico Proposto.

O Espaço Canal viabiliza a via proposta de nível 3, pertencente à Rede Viária de Distribuição Secundária, com perfil proposto adequado, que tem como principal função garantir na zona ocidental do concelho uma alternativa no acesso à A5, com evidente descongestionamento da rede viária existente, a ainda conter as malhas urbanas.

O Espaço Residencial rege-se pelo disposto em sede de Regulamento para o solo urbanizado, que determina o cumprimento das características morfotipológicas dominantes existentes na envolvente mais próxima, nomeadamente na frente edificada do lado do arruamento onde se integra a operação urbanística, no troço de rua entre duas transversais, ou das características dominantes existentes no quarteirão.

A proposta da RPDM para a qualificação de Espaço Estratégico Proposto na SUB-OUPG 6.1 determina parâmetros de edificabilidade próprios, com um índice de edificabilidade fixado em 0.35 (menor que os restantes terrenos qualificados como Espaço Estratégico Proposto), que salvaguarda os valores ecológicos e ambientais presentes no local, a integração com a envolvente construída e com a envolvente natural, e constitui-se como uma reserva territorial estrategicamente localizada para acolher instalações de empreendimentos de reconhecido interesse estratégico, ao nível do impacto no desenvolvimento económico e social do concelho, e da valorização do território enquanto referência para a imagem de Cascais como território de excelência.

Quando comparados os parâmetros de edificabilidade deste Espaço Estratégico Proposto com o Espaço de Proteção e Enquadramento (PDM Cascais de 1997), verifica-se que ambos estabelecem um índice de 0.35 quando se tratem de equipamentos de interesse público.

Refere-se ainda que para os solos anteriormente integrados na Reserva Ecológica Nacional (REN), entretanto reclassificados por via de alterações do novo Regime da REN que extingue algumas das tipologias, e qualificados como Espaço Estratégico Proposto, mantém-se a possibilidade de edificação de equipamentos de interesse público por desafetação segundo o anterior Regime da REN, e pelo agora Espaço Estratégico Proposto.

Arq. Paulo Tinoco Mendes

Maria Noémia Silva

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:32
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Revisão do PDM

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014 CASCAIS www.cascais.pt

De: Miguel Vidal [mailto:arcd.vidal@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:10
Para: Revisão PDM
Assunto: Revisão do PDM

DISCUSSÃO PÚBLICA PDM

NOME: José Miguel Estrela Fernandes Vidal

B.I./C. CIDADÃO N.º 5162229

MORADA: Rua Guiomar Torrezão nº 9, r/chão 2775-227 Estoril

Venho tomar posição contra a classificação como Espaço Estratégico Proposto da zona entre o troço final da A-5 (Birre/Aldeia de Juzo) e a Areia e contra o aumento dos índices de construção e impermeabilização na zona.

A área classificada na Proposta em discussão pública como Espaço Estratégico Proposto deverá ser classificada como Espaço Natural.

Não deverá ser permitida qualquer redução do espaço natural na zona, nem o aumento do espaço urbano e/ou urbanizável.

Cumprimentos,

José Miguel Estrela Fernandes Vidal

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas/2015/5615
2015-03-25

ID 866

PRINT

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto: Reclamações e sugestões no âmbito da RPDM

SUB-UOPG 6.1

A SUB-OUPG 6.1 integra solos classificados como Solo Rural e como Solo Urbano.

Os solos classificados como Solo Rural têm a Qualificação de Espaço Natural Nível 2, cujo regime de edificabilidade não permite a edificação de novas construções, privilegiando ações de melhoria ambiental, ou de Espaço Natural Nível 3, os quais integram áreas pertencentes à Reserva Ecológica Nacional, que não foram objeto de exclusão, e como tal, enquadradas pelo regime de RAN e geridas pela DRAPLVT.

Sobre os solos classificados como Solo Urbano recaem as Qualificações de Espaço Canal, Espaço Residencial ou de Espaço Estratégico Proposto.

O Espaço Canal viabiliza a via proposta de nível 3, pertencente à Rede Viária de Distribuição Secundária, com perfil proposto adequado, que tem como principal função garantir na zona ocidental do concelho uma alternativa no acesso à A5, com evidente descongestionamento da rede viária existente, a ainda conter as malhas urbanas.

O Espaço Residencial rege-se pelo disposto em sede de Regulamento para o solo urbanizado, que determina o cumprimento das características morfotipológicas dominantes existentes na envolvente mais próxima, nomeadamente na frente edificada do lado do arruamento onde se integra a operação urbanística, no troço de rua entre duas transversais, ou das características dominantes existentes no quarteirão.

A proposta da RPDM para a qualificação de Espaço Estratégico Proposto na SUB-OUPG 6.1 determina parâmetros de edificabilidade próprios, com um índice de edificabilidade fixado em 0.35 (menor que os restantes terrenos qualificados como Espaço Estratégico Proposto), que salvaguarda os valores ecológicos e ambientais presentes no local, a integração com a envolvente construída e com a envolvente natural, e constitui-se como uma reserva territorial estrategicamente localizada para acolher instalações de empreendimentos de reconhecido interesse estratégico, ao nível do impacto no desenvolvimento económico e social do concelho, e da valorização do território enquanto referência para a imagem de Cascais como território de excelência.

Quando comparados os parâmetros de edificabilidade deste Espaço Estratégico Proposto com o Espaço de Proteção e Enquadramento (PDM Cascais de 1997), verifica-se que ambos estabelecem um índice de 0.35 quando se tratem de equipamentos de interesse público.

Refere-se ainda que para os solos anteriormente integrados na Reserva Ecológica Nacional (REN), entretanto reclassificados por via de alterações do novo Regime da REN que extingue algumas das tipologias, e qualificados como Espaço Estratégico Proposto, mantém-se a possibilidade de edificação de equipamentos de interesse público por desafetação segundo o anterior Regime da REN, e pelo agora Espaço Estratégico Proposto.

Arq. Paulo Tinoco Mendes

Carmo Spínola

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:32
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: DISCUSSÃO PÚBLICA PDM

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS

CASCAIS
www.cascais.pt

De: pedro fale balancho [mailto:pedro.balancho@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:06
Para: Revisão PDM; amigosdareiaeguincho@gmail.com
Assunto: DISCUSSÃO PÚBLICA PDM

NOME: PEDRO FALÉ BALANCHO
C. CIDADÃO N.º 11938057
MORADA: RUA DE SANTO AGOSTINHO, 332, 2750-090 AREIA - CASCAIS

Venho tomar posição **contra** a classificação como Espaço Estratégico Proposto da zona entre o troço final da A-5 (Birre/Aldeia de Juzo) e a Areia e contra o aumento dos índices de construção e impermeabilização na zona.

A área classificada na Proposta em discussão pública como Espaço Estratégico Proposto deverá ser classificada como Espaço Natural.

Não deverá ser permitida qualquer redução do espaço natural na zona, nem o aumento do espaço urbano e/ou urbanizável.

Melhores cumprimentos,

Pedro Falé Balancho, Arq.
Tel.: +351 962 969 139

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas 2015/5616
2015-03-25

10867 "preint"

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
PDM-Revisão: discussão pública – Reclamações e sugestões no âmbito da discussão do PDM de Cascais
Susana Martinho

SUB-UOPG 6.1

A SUB-OUPG 6.1 integra solos classificados como Solo Rural e como Solo Urbano.

Os solos classificados como Solo Rural têm a Qualificação de Espaço Natural Nível 2, cujo regime de edificabilidade não permite a edificação de novas construções, privilegiando ações de melhoria ambiental, ou de Espaço Natural Nível 3, os quais integram áreas pertencentes à Reserva Ecológica Nacional, que não foram objeto de exclusão, e como tal, enquadradas pelo regime de RAN e geridas pela DRAPLVT.

Sobre os solos classificados como Solo Urbano recaem as Qualificações de Espaço Canal, Espaço Residencial ou de Espaço Estratégico Proposto.

O Espaço Canal viabiliza a via proposta de nível 3, pertencente à Rede Viária de Distribuição Secundária, com perfil proposto adequado, que tem como principal função garantir na zona ocidental do concelho uma alternativa no acesso à A5, com evidente descongestionamento da rede viária existente, a ainda conter as malhas urbanas.

O Espaço Residencial rege-se pelo disposto em sede de Regulamento para o solo urbanizado, que determina o cumprimento das características morfotipológicas dominantes existentes na envolvente mais próxima, nomeadamente na frente edificada do lado do arruamento onde se integra a operação urbanística, no troço de rua entre duas transversais, ou das características dominantes existentes no quarteirão.

A proposta da RPDM para a qualificação de Espaço Estratégico Proposto na SUB-OUPG 6.1 determina parâmetros de edificabilidade próprios, com um índice de edificabilidade fixado em 0.35 (menor que os restantes terrenos qualificados como Espaço Estratégico Proposto), que salvaguarda os valores ecológicos e ambientais presentes no local, a integração com a envolvente construída e com a envolvente natural, e constitui-se como uma reserva territorial estrategicamente localizada para acolher instalações de empreendimentos de reconhecido interesse estratégico, ao nível do impacto no desenvolvimento económico e social do concelho, e da valorização do território enquanto referência para a imagem de Cascais como território de excelência.

Quando comparados os parâmetros de edificabilidade deste Espaço Estratégico Proposto com o Espaço de Proteção e Enquadramento (PDM Cascais de 1997), verifica-se que ambos estabelecem um índice de 0.35 quando se tratem de equipamentos de interesse público.

Refere-se ainda que para os solos anteriormente integrados na Reserva Ecológica Nacional (REN), entretanto reclassificados por via de alterações do novo Regime da REN que extingue algumas das tipologias, e qualificados como Espaço Estratégico Proposto, mantém-se a possibilidade de edificação de equipamentos de interesse público por desafetação segundo o anterior Regime da REN, e pelo agora Espaço Estratégico Proposto.

Arq. Paulo Tinoco Mendes

Maria Noémia Silva

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:32
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Petição
Anexos: petição.pdf

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014 CASCAIS www.cascais.pt

De: Susana Martinho [mailto:susanabmartinho@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:04
Para: Revisão PDM; amigosdareiaeguincho@gmail.com
Assunto: Petição

Boa tarde,

Em anexo a petição assinada.

Sem outroo assunto de momento,
Com os melhores cumprimentos,

--

Susana Martinho
917576762
R. Comdt. Luís Filipe Araújo, nº 30, Piso -2
Terrugem
2770-186 Paço de Arcos

Exmo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Assunto: DISCUSSÃO PÚBLICA do PDM

NOME: SUSANA TARTINHO

B.I./C. CIDADÃO N.º 07712024

MORADA: R. CONDT. LUIS FILIPE AZAÚJO, 30, PISO -2, 2770-186 PAÇO DE ARCOS

Venho tomar posição contra a classificação como Espaço Estratégico Proposto da zona entre o troço final da A-5 (Birre/Aldeia de Juzo) e a Areia e contra o aumento dos índices de construção e impermeabilização na zona.

A área classificada na Proposta em discussão pública como Espaço Estratégico Proposto deverá ser classificada como Espaço Natural.

Não deverá ser permitida qualquer redução do espaço natural na zona, nem o aumento do espaço urbano e/ou urbanizável.

(NOME) SUSANA TARTINHO

Data: 24/03/**2015**

revisaopdm@cm-cascais.pt

amigosdareiaeguincho@gmail.com

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas 1 2015/5617
2015-03-25
LD 868 PRINT

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto: Reclamações e sugestões no âmbito do RPDM

Carmo Spínola

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:31
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Participação no PDM CM - Cascais

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014 CASCAIS www.cascais.pt

De: Andreia Silvestre [mailto:andreiagsilvestre@hotmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:03
Para: Revisão PDM
Assunto: Participação no PDM CM - Cascais

Boa tarde.

Serve o presente para fazer a minha participação no PDM da câmara Municipal de Cascais. Deixando uma reclamação relativa à não agregação do terreno que possuo em Murches que consta ainda em área de reserva natural, estando um pedido feito para urbanização do espaço, em questão, à mais de 30 anos.

O terreno em questão serão trezentos e vinte dezassete mil e oitenta avos indivisos, do prédio rústico, com a área de dezassete mil e oitenta metros quadrados, que se compõe de mato, denominado de "Mato das Cadaveiras" situado nos limites de lugar de Murches, freguesia de Alcabideche, concelho de Cascais, a confrontar de norte, sul e poente com herdeiros de Joaquim Pedroso e de nascente com serventia, descrito na 2ª conservatória do registo Predial de Cascais, sob o numero três mil oitocentos e noventa e nove, no livro B - onze, inscrito na respectiva matriz, sob o artigo 1609 secção 24.

Devo ainda indicar que já existe um numero considerável de edificações no local, assim como rede de agua e luz. Lembro que a urbanização do espaço indicado leva a que a construção seja de acordo com as normas municipais tornado o local numa zona com um "ruído visual" menos elevado, a falta do mesmo traduz-se, como ate aqui, numa edificação sem qualidade e de forma desordenada.

Este local, como é referido na localização do terreno, trata-se de um espaço onde impera apenas mato, bem sabemos que faz parte integrante de uma boa bio-diversidade ou é fundamental para a formação da mesma, mas também sabemos que é imperativo que alguns licenciamentos de urbanização sejam feitos para que esta área do concelhos não sofra uma desertificação populacional e que tudo o que seja construído no futuro possa ser de acordo com todas as normas urbanísticas em vigor na câmara Municipal de Cascais.

Desta forma, solicito que esta situação, da possível urbanização do espaço citado, possa ser discutida em sede deste PDM.

Aguardo uma indicação da vossa parte.

Sem outro assunto no momento e com os melhores cumps,

Maria Carlota Gomes R. Silvestre

ID 869

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

Entradas/2015/5618
2015-03-25

PRINT

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto: Reclamações e sugestões no âmbito do RPJM

Carmo Spínola

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:31
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM - Ribeiras

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

De: Paulina Maria Esteves [mailto:paulina.ma.esteves@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:02
Para: Revisão PDM
Assunto: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM - Ribeiras

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais,
Ex.mos membros da equipa de revisão do PDM Cascais,
Praça 5 de Outubro, 2754-501 Cascais

Venho tomar posição contra a desafetação de áreas do território do Concelho de Cascais classificadas no atual PDM como RAN e REN, para espaços urbanizáveis e contra o aumento dos índices de construção e impermeabilização nas zonas das margens de segurança das Ribeiras, vulgo leito de cheias.

As Ribeiras

Porque o leito e as margens das linhas de água são locais muito importantes para a **qualidade do sistema natural.** Quando não degradadas ou poluídas, as linhas de água oferecem **espaços de vida importantes para uma grande diversidade de**

animais e plantas.

No concelho de Cascais existem várias ribeiras, sendo as principais as que abaixo se identificam:

Ribeira dos Mochos

Ribeira das Vinhas

Ribeira de Bicesse

Ribeira de Caparide-Manique

Ribeira da Castelhana

Ribeira da Cadaveira

Ribeira das Marianas

Ribeira de Sassoeiros

Há vales e linhas de água ainda bastante naturalizados e relativamente protegidos de agressões, enquanto outros se encontram num estado deplorável de abandono e de utilização abusiva.

Existem também linhas de água em que há uma mistura destas duas situações.

Sobre a flora
A vegetação ripícola que ocupa as margens das linhas de água de Cascais é em regra constituída por ulmeiros e freixos (vestígios da vegetação arbórea natural), silvados, vincas e outra vegetação (Oenanthe crocata, Apium nodiflorum, Nasturtium officinale), **sendo elementos fixadores e regularizadores dos cursos de água.**

Sobre a fauna
No que diz respeito à fauna, as margens das ribeiras correspondem aos **locais onde se podem refugiar alguma da fauna existente.** Na zona ripícola, nos pequenos cursos de água, ainda se encontram anfíbios, répteis e mamíferos **de grande interesse para o equilíbrio ecológico.**

A construção

A construção a montante das bacias das ribeiras constituirá um elemento potenciador de cheias.

As bacias hidrográficas que atravessam o concelho de Cascais, pela sua reduzida dimensão e carácter urbano de algumas zonas, nomeadamente junto à foz, apresentam características que **propiciam condições para cheias repentinas e rápidas com um enorme poder destrutivo.** As cheias devastadoras de Novembro de 1983 que afetaram severamente a vila de Cascais estão ainda na memória de todos no Concelho de Cascais.

As alterações climáticas poderão acentuar o risco de cheias se se confirmar o agravamento dos fenómenos extremos e nomeadamente dos eventos pluviosos de curta duração.

Espaços Verdes de Eleição

A falta de uma Política de Ambiente para o Concelho e de Instrumentos Reguladores de Intervenção no Território (PDM) credíveis, impedem que se deixe de olhar para estas zonas, como áreas apetecíveis para a construção.

De fato as margens das ribeiras dariam **espaços verdes estruturantes que atravessam todas as freguesias e todo o território municipal (de Norte a Sul) e que fariam subir o rácio M2/por habitante, de um modo relevante, com custos reduzidos**, pois a construção de espaços verdes nestas zonas seria de baixo investimento, justamente pelo previsível alagamento sazonal das mesmas.

Assim e em consequência, proponho a manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM bem como a proibição de desafetação de novas áreas desta tipologia para solos urbanizáveis.

Cascais, 25-03-2015

Cumprimentos,

Paulina Maria de Araújo Esteves
Cartão Cidadão/ã: 05360782 1 ZZ9
E-mail: paulina.ma.esteves@gmail.com
Rua Carlos Anjos, 436 - 1º, Amoreira
2645-174 Alcabideche

Joana Fernandes

869

De: Sara Dias
Enviado: quarta-feira, 1 de Abril de 2015 19:12
Para: Joana Fernandes
Cc: Vitor Silva; Rui Espírito Santo; João Palma; Isabel Alvarenga; Rute Ramalho
Assunto: RE: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Boa tarde
Arq. Joana Fernandes,

Síntese dos temas da partipação:
Desafetação da REN; Desafetação da RAN; Hidrologia, Risco de Cheias e alterações climáticas; Estrutura Ecológica; Estratégia de Ambiente para o Concelho.

REN

O processo de revisão da Carta da REN para o Município de Cascais, enquadra-se no procedimento de revisão do PDM de Cascais e tem como suporte legal o Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, que veio introduzir novos conceitos quanto às tipologias a integrar na REN, assim como na metodologia de cálculo e critérios de delimitação.

Após a estabilização da delimitação da REN bruta, remetida pelo município à CCDR-LVT a 9 de março de 2012, proposta que obteve pareceres favoráveis das entidades competentes, foi iniciado o processo de inventariação das áreas sujeitas a pedidos de exclusão ao regime da REN.

Em reuniões conjuntas entre a CCDR-LVT e o município, foi estabelecido um quadro de princípios que serviram de base à fundamentação necessária aos pedidos de exclusão.
Assim, foram definidos dois grandes grupos de exclusões: os que integram áreas efetivamente construídas e/ou comprometidas tanto pela parte do município como pela administração central, e as áreas sem qualquer tipo de compromisso, mas que por questões de politica de ordenamento, estratégia concelhia ou qualquer outro tipo de pretensão, impõem-se a sua exclusão da REN de modo a possibilitar a sua concretização.

Foi estabelecido que, sobre as tipologias *zonas adjacentes, zonas ameaçadas pelas cheias, margens e cursos de água*, não incidiria qualquer tipo de pedido de exclusão, forçando a que qualquer pretensão de uso nestas áreas, fique sujeito a estudos e obras hidráulicas que visem a modelação do curso de água, de modo a permitir o encaixe do caudal máximo de cheia da maior cheia conhecida, ou se superior, para a cheia com período de retorno de 100 anos.

Estas obras, sempre que possível deverão devolver à linha de água o seu caracter natural, permitindo que desempenhe não só a sua função hidráulica de escoamento e consequente controlo de cheia, mas também que permita o desenvolvimento do ecossistema ripícola, suporte de uma variedade de espécies e funções muito próprias.

Foram considerados na proposta de revisão do PDM 142 pedidos de exclusão, dos quais 133 são compromissos assumidos e 9 resultam do processo de planeamento decorrente da elaboração da

proposta de revisão do PDM-Cascais. Estas solicitações perfazem uma área total de 259,78 ha, ou seja 2,05% da área total da REN bruta.

Face ao que antecede, considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que:
- o requerente não apresenta fundamentos que alicercem o seu desacordo relativamente ao processo de desafetação da REN;
- o dossiê deste processo integrou os documentos disponíveis para discussão pública (Anexo I – Proposta de delimitação da REN para o Concelho de Cascais) e do qual constam todos os fundamentos técnicos e jurídicos para a sua concretização.

RAN

A Câmara Municipal de Cascais (CMC) decidiu enquadrar no procedimento de Revisão do PDM de Cascais o processo de Revisão da Carta da RAN para o Município de Cascais, tendo como suporte legal o Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março.

Foi objetivo da CMC que a nova delimitação da RAN pudesse aperfeiçoar o limite das áreas afetas à RAN, sendo que, para tal, foram utilizadas as novas ferramentas disponibilizadas pelas tecnologias de informação geográfica.

Como suporte base foi utilizada cartografia e ortofotomapas atualizados de grande escala, de modo a garantir que fossem preservadas as áreas de maior aptidão agrícola de acordo com a legislação em vigor e, ao invés, não se condicionassem áreas que não possuíssem a referida aptidão.

No que se refere ao processo de exclusões à RAN, este resultou da interseção entre as classes de espaço constantes na carta de ordenamento e a proposta de delimitação da RAN bruta, e desta interseção foram alvo de análise apenas as áreas que possuíam incompatibilidades entre as classificações constantes no PDM e o regime da RAN.

Face ao que antecede, considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que:
- o requerente não apresenta fundamentos que alicercem o seu desacordo relativamente ao processo de desafetação da RAN;
- o dossiê deste processo integrou os documentos disponíveis para discussão pública (Anexo 16 do Relatório do Plano – Elementos que Acompanham o Plano) e do qual constam todos os fundamentos técnicos e jurídicos para a sua concretização.

Sistemas hídricos. Riscos de Cheias e Inundações.

A caracterização dos sistemas hídricos para o território concelhio foi devidamente salvaguardada na elaboração da proposta de revisão do PDM, encontrando-se materializada a sua descrição no capítulo 7.1.3 do Relatório.

No que se refere à ocupação de zonas inundáveis, encontra-se interdita a construção de novas edificações, encontrando-se estas zonas sujeitas ao regime de ocupação preconizado no Regulamento do PDM Cascais (Seção III -Zonas Inundáveis – Artigos 16.º e 17.º).

A delimitação do domínio hídrico consta da Planta de Condicionantes – Recursos e Valores Naturais (02.01.02A e 02.01.02B).

A análise da temáticas das cheias e inundações na proposta do PDM Cascais assentou em dois estudos elaborados para o município de Cascais:

- O Estudo Hidrológico e a Carta de Risco de Cheias do concelho de Cascais (elaborado pela Geoatributo);
- A Carta das Áreas Inundáveis do concelho de Cascais (elaborada pela Hidroprojecto).

A cartografia de suscetibilidade identificou as áreas de possíveis de ocorrências de cheias e inundações, encontrando-se delimitadas e identificadas as suscetibilidades elevada e moderada na Planta de Ordenamento – Cartas de Suscetibilidades (01.07.01A e 01.07.01B)

Em matéria de alterações climáticas, e tendo como base de trabalho o Plano Estratégico de Cascais face às Alterações Climáticas – Setor Zonas Costeiras, foram ainda definidas as áreas do território afetadas por galgamentos costeiros e identificadas na Planta de Ordenamento – Cartas de Suscetibilidades (01.07.02A e 01.07.02B).

Face ao que antecede, considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais. Acresce ainda que o requerente não identifica casos concretos e devidamente justificados, fundamentados em dados de caracterização hidrogeológica, relatórios técnicos e outros estudos, os quais comprovem as situações identificadas na sua participação.

Estrutura Ecológica

A proposta do PDM Cascais estabelece uma estrutura ecológica municipal (EEM) que visa a proteção e perpetuação dos valores naturais e culturais estruturantes da paisagem.

A EEM tem como objetivo garantir o desenvolvimento sustentável e o ordenamento do território concelhio, permitindo oportunidades, designadamente no que se refere à requalificação urbana, de fruição de bens naturais, culturais, patrimoniais e paisagísticos e a novas perspetivas de lazer e de turismo, a par da proteção dos recursos naturais – indispensáveis à sustentabilidade ambiental do território.
As diferentes componentes da EEM integram as seguintes categorias de qualificação:

1. Estrutura Ecológica Fundamental, que integra:
    a) Espaços Naturais de Nível 1; (REN – Reserva Ecológica Nacional, RAN – Reserva Agrícola Nacional e Áreas de Proteção Total, Parcial e Complementar, bem como Áreas de Intervenção Específica do POPNSC – Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais);
2. Estrutura Ecológica Complementar, que integra:
    a) Espaço Natural de Nível 2 (áreas que apresentam valor elevado ou muito elevado de solo, vegetação ou paisagem);
    b) Aglomerados Rurais (Áreas de Intervenção Delimitada do POPNSC)
3. Estrutura Ecológica Urbana, que integra:
    a) Espaço Natural de Nível 3 (áreas de RAN em espaços predominantemente urbanos);
    b) Espaço Verde de Recreio e Produção;
    c) Espaço Verde de Proteção e Conservação;
    d) Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas.

A descrição da materialização da proposta da EEM encontra-se no capítulo 7.1.3 do Relatório. O regime de ocupação destas áreas encontra-se ainda devidamente salvaguardado na Secção II do Regulamento (Artigos 9.º ao 15.º).

A sua delimitação e identificação consta da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica (01.03.A e 01.03.B).

Considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que, face ao exposto anteriormente esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais.

Estratégia de Ambiente para o Concelho

Na revisão do PDM-Cascais, os objetivos estratégicos propostos traduzem as grandes linhas de orientação preconizadas nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) para uma estratégia de desenvolvimento territorial, nomeadamente o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), a *Estratégia Regional Lisboa 2020*, o Programa Operacional Regional de Lisboa (POR-Lisboa). Mais especificamente, decorrem dos estudos de caracterização elaborados, refletidos sumariamente no diagnóstico e análise SWOT enquanto um enquadramento estratégico local e elegem, como principal ambição, o desenvolvimento sustentável do concelho numa ótica de coesão territorial.
Por fim, a estratégia de desenvolvimento do município assenta em cinco eixos estratégicos, resultado do programa da *Estratégia de Sustentabilidade de Cascais*.

A estratégia de desenvolvimento do município assenta nos seguintes eixos estratégicos:
1. Cascais, território com qualidade de vida urbana:
2. Cascais, território de criatividade, conhecimento e inovação:
3. Cascais, território de valores ambientais:
4. Cascais, território coeso e inclusivo:
5. Cascais, território de cidadania ativa:

A descrição da materialização desta proposta consta do capítulo 4.7.1 do Relatório do Plano.

Acresce ainda que a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) do PDM Cascais incidiu sobre a avaliação das opções estratégicas e sua concretização no modelo territorial proposto pelo plano.
O objetivo da AAE é o de apoiar o processo de decisão subjacente à elaboração do PDM Cascais, constituindo um contributo para o desenvolvimento sustentável do território do município de Cascais, atendendo às suas características intrínsecas que lhe conferem valor e atratividade e à relação que pode estabelecer com o território envolvente.

Deste procedimento resultou um Relatório Ambiental (RA) que, à luz das questões relevantes expressas no Relatório de Fatores Críticos para a Decisão (RFCD), informa das oportunidades e riscos de índole estratégica resultantes da proposta de plano, e também indica diretrizes com vista à integração de questões ambientais e de sustentabilidade nas fases subsequentes de planeamento, nomeadamente na sua implementação, envolvendo para isso outras entidades.

A AAE influenciou a proposta de Revisão do PDM-Cascais de forma transversal, desde a definição dos objetivos estratégicos, até à concretização de medidas programáticas direcionadas para a execução do plano, passando por diversas medidas de natureza regulamentar que visam salvaguardar e valorizar os valores ambientais e culturais em presença, assegurando o desenvolvimento do município de forma sustentada.

A AAE aponta ainda uma série de diretrizes para assegurar maior eficácia na implementação do PDM Cascais, não terminando com a aprovação do Plano. O seguimento desta implementação (mediante o seu acompanhamento por um Programa de Seguimento), traduz-se num processo contínuo da AAE, que auxilia no cumprimento das metas pretendidas para o município de Cascais, no sentido de assegurar uma trajetória de sustentabilidade.

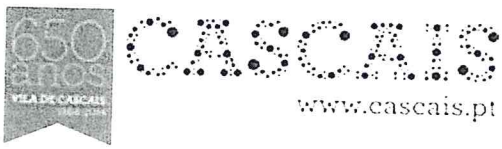
Considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que, face ao exposto anteriormente esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais.

Os melhores cumprimentos,

Sara Dias

Gabinete de Planeamento e Gestão | GAPG
Departamento de Planeamento e Compartipações| DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 369



De: Joana Fernandes
Enviada: terça-feira, 31 de Março de 2015 11:58
Para: Sara Dias
Cc: João Palma; Isabel Alvarenga; Rute Ramalho; Vitor Silva
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Bom dia Eng.ª Sara Dias,

Conforme combinado reencaminho mail com a reclamação (ID 859) relativa aos pontos sobre o tema das Ribeiras, para análise e enquadramento na ponderação técnica.
(igual reclamação nas fichas com ID 864/869/870/872/875/889/973/984/1046).

Cumprimentos,

Joana Netto Fernandes
Arquitecta
Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+ 351 214 815 191

De: Paula Portela **Em nome de** Revisão PDM
Enviada: terça-feira, 31 de Março de 2015 11:46
Para: Joana Fernandes
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

De: Joana Urban Vitorino [mailto:joana.urban@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 14:41
Para: Revisão PDM
Assunto: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais,

Ex.mos membros da equipa de revisão do PDM Cascais,

Praça 5 de Outubro, 2754-501 Cascais

Venho tomar posição contra a desafetação de áreas do território do Concelho de Cascais classificadas no atual PDM como RAN e REN, para espaços urbanizáveis e contra o aumento dos índices de construção e impermeabilização nas zonas das margens de segurança das Ribeiras, vulgo leito de cheias.

As Ribeiras

Porque o leito e as margens das linhas de água são locais muito importantes para a **qualidade do sistema natural.** Quando não degradadas ou poluídas, as linhas de água oferecem **espaços de vida importantes para uma grande diversidade de animais e plantas.**

No concelho de Cascais existem várias ribeiras, sendo as principais as que abaixo se identificam:

Ribeira dos Mochos

Ribeira das Vinhas

Ribeira de Bicesse

Ribeira de Caparide-Manique

Ribeira da Castelhana

Ribeira da Cadaveira

Ribeira das Marianas

Ribeira de Sassoeiros

Há vales e linhas de água ainda bastante naturalizados e relativamente protegidos de agressões, enquanto outros se encontram num estado deplorável de abandono e de utilização abusiva.

Existem também linhas de água em que há uma mistura destas duas situações.

Sobre a flora

A vegetação ripícola que ocupa as margens das linhas de água de Cascais é em regra constituída por ulmeiros e freixos (vestígios da vegetação arbórea natural), silvados, vincas e outra vegetação (Oenanthe crocata, Apium nodiflorum, Nasturtium officinale), **sendo elementos fixadores e regularizadores dos cursos de água.**

Sobre a fauna

No que diz respeito à fauna, as margens das ribeiras correspondem aos **locais onde se podem refugiar alguma da fauna existente.** Na zona ripícola, nos pequenos cursos de água, ainda se encontram anfíbios, répteis e mamíferos **de grande interesse para o equilíbrio ecológico.**

A construção

A construção a montante das bacias das ribeiras constituirá um elemento potenciador de cheias.

As bacias hidrográficas que atravessam o concelho de Cascais, pela sua reduzida dimensão e carácter urbano de algumas zonas, nomeadamente junto à foz, apresentam características que **propiciam condições para cheias repentinas e rápidas com um enorme poder destrutivo.** As cheias devastadoras de Novembro de 1983 que afetaram severamente a vila de Cascais estão ainda na memória de todos no Concelho de Cascais.

As alterações climáticas poderão acentuar o risco de cheias se se confirmar o agravamento dos fenómenos extremos e nomeadamente dos eventos pluviosos de curta duração.

Espaços Verdes de Eleição

A falta de uma Política de Ambiente para o Concelho e de Instrumentos Reguladores de Intervenção no Território (PDM) credíveis, impedem que se deixe de olhar para estas zonas, como áreas apetecíveis para a construção.

De fato as margens das ribeiras dariam **espaços verdes estruturantes que atravessam todas as freguesias e todo o território municipal (de Norte a Sul) e que fariam subir o rácio M2/por habitante, de um modo relevante, com custos reduzidos**, pois a construção de espaços verdes nestas zonas seria de baixo investimento, justamente pelo previsível alagamento sazonal das mesmas.

Assim e em consequência, proponho a manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM bem como a proibição de desafetação de novas áreas desta tipologia para solos urbanizáveis.

Cascais 25 de Março de 2015

Cumprimentos,

Joana Urban Vitorino
CC: 10842359
Morada: Rua Manuel de Almeida e Vasconcelos 61, 3º Dto, 2775-714 Carcavelos

ID 870

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

Entradas/2015/5619
2015-03-25
PRINT

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto: Reclamações sugestões no âmbito da RPDM

Carmo Spínola

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:30
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM
Anexos: RAN e REN.docx

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014 CASCAIS www.cascais.pt

De: Luís Filipe Pimentel de Castro [mailto:luiscastr@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:00
Para: Revisão PDM
Cc: Vereação SerCascais; Vereação CDU; Vereação PS
Assunto: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais,
Ex.mos membros da equipa de revisão do PDM Cascais,
Praça 5 de Outubro, 2754-501 Cascais

Venho tomar posição contra a desafetação de áreas do território do Concelho de Cascais classificadas no atual PDM como RAN e REN, para espaços urbanizáveis e contra o aumento dos índices de construção e impermeabilização nas zonas das margens de segurança das Ribeiras, vulgo leito de cheias.

As Ribeiras

Porque o leito e as margens das linhas de água são locais muito importantes para a **qualidade do sistema natural.** Quando não degradadas ou poluídas, as linhas de água oferecem **espaços de vida importantes para uma grande diversidade de animais e plantas.**

No concelho de Cascais existem várias ribeiras, sendo as principais as que abaixo se identificam:

Ribeira dos Mochos

Ribeira das Vinhas

Ribeira de Bicesse

Ribeira de Caparide-Manique

Ribeira da Castelhana

Ribeira da Cadaveira

Ribeira das Marianas

Ribeira de Sassoeiros

Há vales e linhas de água ainda bastante naturalizados e relativamente protegidos de agressões, enquanto outros se encontram num estado deplorável de abandono e de utilização abusiva.

Existem também linhas de água em que há uma mistura destas duas situações.

Sobre a flora
A vegetação ripícola que ocupa as margens das linhas de água de Cascais é em regra constituída por ulmeiros e freixos (vestígios da vegetação arbórea natural), silvados, vincas e outra vegetação (Oenanthe crocata, Apium nodiflorum, Nasturtium officinale), **sendo elementos fixadores e regularizadores dos cursos de água.**

Sobre a fauna
No que diz respeito à fauna, as margens das ribeiras correspondem aos **locais onde se podem refugiar alguma da fauna existente.** Na zona ripícola, nos pequenos cursos de água, ainda se encontram anfíbios, répteis e mamíferos **de grande interesse para o equilíbrio ecológico.**

A construção

A construção a montante das bacias das ribeiras constituirá um elemento potenciador de cheias.

As bacias hidrográficas que atravessam o concelho de Cascais, pela sua reduzida dimensão e carácter urbano de algumas zonas, nomeadamente junto à foz, apresentam características que **propiciam condições para cheias repentinas e rápidas com um enorme poder destrutivo.** As cheias devastadoras de Novembro de 1983 que afetaram severamente a vila de Cascais estão ainda na memória de todos no Concelho de Cascais.

As alterações climáticas poderão acentuar o risco de cheias se se confirmar o agravamento dos fenómenos extremos e nomeadamente dos eventos pluviosos de curta duração.

Espaços Verdes de Eleição

A falta de uma Política de Ambiente para o Concelho e de Instrumentos Reguladores de Intervenção no Território (PDM) credíveis, impedem que se deixe de olhar para estas zonas, como áreas apetecíveis para a construção.

De fato as margens das ribeiras dariam **espaços verdes estruturantes que atravessam todas as freguesias e todo o território municipal (de Norte a Sul) e que fariam subir o rácio M2/por habitante, de um modo relevante, com custos reduzidos**, pois a construção de espaços verdes nestas zonas seria de baixo investimento, justamente pelo previsível alagamento sazonal das mesmas.

Assim e em consequência, proponho a manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM bem como a proibição de desafetação de novas áreas desta tipologia para solos urbanizáveis.

Cascais 25 de Março de 2015

Cumprimentos,

Luís Filipe de Jesus Pimentel de Castro

CC: 4713340 6 ZY6

Morada: Rua Prof. Egas Moniz, nº12 – 3º dt 2780-100 Oeiras

Membro da assembleia Municipal de Cascais

Cumprimentos
Luís Castro

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais,
Ex.mos membros da equipa de revisão do PDM Cascais,
Praça 5 de Outubro, 2754-501 Cascais

Venho tomar posição contra a desafetação de áreas do território do Concelho de Cascais classificadas no atual PDM como RAN e REN, para espaços urbanizáveis e contra o aumento dos índices de construção e impermeabilização nas zonas das margens de segurança das Ribeiras, vulgo leito de cheias.

As Ribeiras

Porque o leito e as margens das linhas de água são locais muito importantes para a **qualidade do sistema natural.** Quando não degradadas ou poluídas, as linhas de água oferecem **espaços de vida importantes para uma grande diversidade de animais e plantas.**

No concelho de Cascais existem várias ribeiras, sendo as principais as que abaixo se identificam:

Ribeira dos Mochos

Ribeira das Vinhas

Ribeira de Bicesse

Ribeira de Caparide-Manique

Ribeira da Castelhana

Ribeira da Cadaveira

Ribeira das Marianas

Ribeira de Sassoeiros

Há vales e linhas de água ainda bastante naturalizados e relativamente protegidos de agressões, enquanto outros se encontram num estado deplorável de abandono e de utilização abusiva.

Existem também linhas de água em que há uma mistura destas duas situações.

Sobre a flora
A vegetação ripícola que ocupa as margens das linhas de água de Cascais é em regra constituída por ulmeiros e freixos (vestígios da vegetação arbórea natural), silvados, vincas e outra vegetação (Oenanthe crocata, Apium nodiflorum, Nasturtium officinale), **sendo elementos fixadores e regularizadores dos cursos de água.**

Sobre a fauna
No que diz respeito à fauna, as margens das ribeiras correspondem aos **locais onde se**

podem refugiar alguma da fauna existente. Na zona ripícola, nos pequenos cursos de água, ainda se encontram anfíbios, répteis e mamíferos **de grande interesse para o equilíbrio ecológico.**

A construção

A construção a montante das bacias das ribeiras constituirá um elemento potenciador de cheias.

As bacias hidrográficas que atravessam o concelho de Cascais, pela sua reduzida dimensão e carácter urbano de algumas zonas, nomeadamente junto à foz, apresentam características que **propiciam condições para cheias repentinas e rápidas com um enorme poder destrutivo.** As cheias devastadoras de Novembro de 1983 que afetaram severamente a vila de Cascais estão ainda na memória de todos no Concelho de Cascais.

As alterações climáticas poderão acentuar o risco de cheias se se confirmar o agravamento dos fenómenos extremos e nomeadamente dos eventos pluviosos de curta duração.

Espaços Verdes de Eleição

A falta de uma Política de Ambiente para o Concelho e de Instrumentos Reguladores de Intervenção no Território (PDM) credíveis, impedem que se deixe de olhar para estas zonas, como áreas apetecíveis para a construção.

De fato as margens das ribeiras dariam **espaços verdes estruturantes que atravessam todas as freguesias e todo o território municipal (de Norte a Sul) e que fariam subir o rácio M2/por habitante, de um modo relevante, com custos reduzidos**, pois a construção de espaços verdes nestas zonas seria de baixo investimento, justamente pelo previsível alagamento sazonal das mesmas.

Assim e em consequência, proponho a manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM bem como a proibição de desafetação de novas áreas desta tipologia para solos urbanizáveis.

Cascais 25 de Março de 2015

Cumprimentos,

Luís Filipe de Jesus Pimentel de Castro
CC: 4713340 6 ZY6
Morada: Rua Prof. Egas Moniz, nº12 – 3º dt 2780-100 Oeiras
Membro da assembleia Municipal de Cascais

Joana Fernandes

870

De: Sara Dias
Enviado: quarta-feira, 1 de Abril de 2015 19:12
Para: Joana Fernandes
Cc: Vitor Silva; Rui Espírito Santo; João Palma; Isabel Alvarenga; Rute Ramalho
Assunto: RE: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Boa tarde
Arq. Joana Fernandes,

Síntese dos temas da partipação:
Desafetação da REN; Desafetação da RAN; Hidrologia, Risco de Cheias e alterações climáticas; Estrutura Ecológica; Estratégia de Ambiente para o Concelho.

REN

O processo de revisão da Carta da REN para o Município de Cascais, enquadra-se no procedimento de revisão do PDM de Cascais e tem como suporte legal o Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, que veio introduzir novos conceitos quanto às tipologias a integrar na REN, assim como na metodologia de cálculo e critérios de delimitação.

Após a estabilização da delimitação da REN bruta, remetida pelo município à CCDR-LVT a 9 de março de 2012, proposta que obteve pareceres favoráveis das entidades competentes, foi iniciado o processo de inventariação das áreas sujeitas a pedidos de exclusão ao regime da REN.

Em reuniões conjuntas entre a CCDR-LVT e o município, foi estabelecido um quadro de princípios que serviram de base à fundamentação necessária aos pedidos de exclusão.
Assim, foram definidos dois grandes grupos de exclusões: os que integram áreas efetivamente construídas e/ou comprometidas tanto pela parte do município como pela administração central, e as áreas sem qualquer tipo de compromisso, mas que por questões de politica de ordenamento, estratégia concelhia ou qualquer outro tipo de pretensão, impõem-se a sua exclusão da REN de modo a possibilitar a sua concretização.

Foi estabelecido que, sobre as tipologias *zonas adjacentes, zonas ameaçadas pelas cheias, margens e cursos de água*, não incidiria qualquer tipo de pedido de exclusão, forçando a que qualquer pretensão de uso nestas áreas, fique sujeito a estudos e obras hidráulicas que visem a modelação do curso de água, de modo a permitir o encaixe do caudal máximo de cheia da maior cheia conhecida, ou se superior, para a cheia com período de retorno de 100 anos.

Estas obras, sempre que possível deverão devolver à linha de água o seu caracter natural, permitindo que desempenhe não só a sua função hidráulica de escoamento e consequente controlo de cheia, mas também que permita o desenvolvimento do ecossistema ripícola, suporte de uma variedade de espécies e funções muito próprias.

Foram considerados na proposta de revisão do PDM 142 pedidos de exclusão, dos quais 133 são compromissos assumidos e 9 resultam do processo de planeamento decorrente da elaboração da

proposta de revisão do PDM-Cascais. Estas solicitações perfazem uma área total de 259,78 ha, ou seja 2,05% da área total da REN bruta.

Face ao que antecede, considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que:
- o requerente não apresenta fundamentos que alicercem o seu desacordo relativamente ao processo de desafetação da REN;
- o dossiê deste processo integrou os documentos disponíveis para discussão pública (Anexo I – Proposta de delimitação da REN para o Concelho de Cascais) e do qual constam todos os fundamentos técnicos e jurídicos para a sua concretização.

RAN

A Câmara Municipal de Cascais (CMC) decidiu enquadrar no procedimento de Revisão do PDM de Cascais o processo de Revisão da Carta da RAN para o Município de Cascais, tendo como suporte legal o Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março.

Foi objetivo da CMC que a nova delimitação da RAN pudesse aperfeiçoar o limite das áreas afetas à RAN, sendo que, para tal, foram utilizadas as novas ferramentas disponibilizadas pelas tecnologias de informação geográfica.

Como suporte base foi utilizada cartografia e ortofotomapas atualizados de grande escala, de modo a garantir que fossem preservadas as áreas de maior aptidão agrícola de acordo com a legislação em vigor e, ao invés, não se condicionassem áreas que não possuíssem a referida aptidão.

No que se refere ao processo de exclusões à RAN, este resultou da interseção entre as classes de espaço constantes na carta de ordenamento e a proposta de delimitação da RAN bruta, e desta interseção foram alvo de análise apenas as áreas que possuíam incompatibilidades entre as classificações constantes no PDM e o regime da RAN.

Face ao que antecede, considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que:
- o requerente não apresenta fundamentos que alicercem o seu desacordo relativamente ao processo de desafetação da RAN;
- o dossiê deste processo integrou os documentos disponíveis para discussão pública (Anexo 16 do Relatório do Plano – Elementos que Acompanham o Plano) e do qual constam todos os fundamentos técnicos e jurídicos para a sua concretização.

Sistemas hídricos. Riscos de Cheias e Inundações.

A caracterização dos sistemas hídricos para o território concelhio foi devidamente salvaguardada na elaboração da proposta de revisão do PDM, encontrando-se materializada a sua descrição no capítulo 7.1.3 do Relatório.

No que se refere à ocupação de zonas inundáveis, encontra-se interdita a construção de novas edificações, encontrando-se estas zonas sujeitas ao regime de ocupação preconizado no Regulamento do PDM Cascais (Seção III -Zonas Inundáveis – Artigos 16.º e 17.º).

A delimitação do domínio hídrico consta da Planta de Condicionantes – Recursos e Valores Naturais (02.01.02A e 02.01.02B).

A análise da temáticas das cheias e inundações na proposta do PDM Cascais assentou em dois estudos elaborados para o município de Cascais:

- O Estudo Hidrológico e a Carta de Risco de Cheias do concelho de Cascais (elaborado pela Geoatributo);
- A Carta das Áreas Inundáveis do concelho de Cascais (elaborada pela Hidroprojecto).

A cartografia de suscetibilidade identificou as áreas de possíveis de ocorrências de cheias e inundações, encontrando-se delimitadas e identificadas as suscetibilidades elevada e moderada na Planta de Ordenamento – Cartas de Suscetibilidades (01.07.01A e 01.07.01B)

Em matéria de alterações climáticas, e tendo como base de trabalho o Plano Estratégico de Cascais face às Alterações Climáticas – Setor Zonas Costeiras, foram ainda definidas as áreas do território afetadas por galgamentos costeiros e identificadas na Planta de Ordenamento – Cartas de Suscetibilidades (01.07.02A e 01.07.02B).

Face ao que antecede, considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais. Acresce ainda que o requerente não identifica casos concretos e devidamente justificados, fundamentados em dados de caracterização hidrogeológica, relatórios técnicos e outros estudos, os quais comprovem as situações identificadas na sua participação.

Estrutura Ecológica

A proposta do PDM Cascais estabelece uma estrutura ecológica municipal (EEM) que visa a proteção e perpetuação dos valores naturais e culturais estruturantes da paisagem.

A EEM tem como objetivo garantir o desenvolvimento sustentável e o ordenamento do território concelhio, permitindo oportunidades, designadamente no que se refere à requalificação urbana, de fruição de bens naturais, culturais, patrimoniais e paisagísticos e a novas perspetivas de lazer e de turismo, a par da proteção dos recursos naturais – indispensáveis à sustentabilidade ambiental do território.
As diferentes componentes da EEM integram as seguintes categorias de qualificação:

1. Estrutura Ecológica Fundamental, que integra:
    a) Espaços Naturais de Nível 1; (REN – Reserva Ecológica Nacional, RAN – Reserva Agrícola Nacional e Áreas de Proteção Total, Parcial e Complementar, bem como Áreas de Intervenção Específica do POPNSC – Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais);
2. Estrutura Ecológica Complementar, que integra:
    a) Espaço Natural de Nível 2 (áreas que apresentam valor elevado ou muito elevado de solo, vegetação ou paisagem);
    b) Aglomerados Rurais (Áreas de Intervenção Delimitada do POPNSC)
3. Estrutura Ecológica Urbana, que integra:
    a) Espaço Natural de Nível 3 (áreas de RAN em espaços predominantemente urbanos);
    b) Espaço Verde de Recreio e Produção;
    c) Espaço Verde de Proteção e Conservação;
    d) Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas.

A descrição da materialização da proposta da EEM encontra-se no capítulo 7.1.3 do Relatório. O regime de ocupação destas áreas encontra-se ainda devidamente salvaguardado na Secção II do Regulamento (Artigos 9.º ao 15.º).

A sua delimitação e identificação consta da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica (01.03.A e 01.03.B).

Considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que, face ao exposto anteriormente esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais.

Estratégia de Ambiente para o Concelho

Na revisão do PDM-Cascais, os objetivos estratégicos propostos traduzem as grandes linhas de orientação preconizadas nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) para uma estratégia de desenvolvimento territorial, nomeadamente o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), a *Estratégia Regional Lisboa 2020*, o Programa Operacional Regional de Lisboa (POR-Lisboa). Mais especificamente, decorrem dos estudos de caracterização elaborados, refletidos sumariamente no diagnóstico e análise SWOT enquanto um enquadramento estratégico local e elegem, como principal ambição, o desenvolvimento sustentável do concelho numa ótica de coesão territorial.
Por fim, a estratégia de desenvolvimento do município assenta em cinco eixos estratégicos, resultado do programa da *Estratégia de Sustentabilidade de Cascais*.

A estratégia de desenvolvimento do município assenta nos seguintes eixos estratégicos:
1. Cascais, território com qualidade de vida urbana:
2. Cascais, território de criatividade, conhecimento e inovação:
3. Cascais, território de valores ambientais:
4. Cascais, território coeso e inclusivo:
5. Cascais, território de cidadania ativa:

A descrição da materialização desta proposta consta do capítulo 4.7.1 do Relatório do Plano.

Acresce ainda que a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) do PDM Cascais incidiu sobre a avaliação das opções estratégicas e sua concretização no modelo territorial proposto pelo plano.
O objetivo da AAE é o de apoiar o processo de decisão subjacente à elaboração do PDM Cascais, constituindo um contributo para o desenvolvimento sustentável do território do município de Cascais, atendendo às suas características intrínsecas que lhe conferem valor e atratividade e à relação que pode estabelecer com o território envolvente.

Deste procedimento resultou um Relatório Ambiental (RA) que, à luz das questões relevantes expressas no Relatório de Fatores Críticos para a Decisão (RFCD), informa das oportunidades e riscos de índole estratégica resultantes da proposta de plano, e também indica diretrizes com vista à integração de questões ambientais e de sustentabilidade nas fases subsequentes de planeamento, nomeadamente na sua implementação, envolvendo para isso outras entidades.

A AAE influenciou a proposta de Revisão do PDM-Cascais de forma transversal, desde a definição dos objetivos estratégicos, até à concretização de medidas programáticas direcionadas para a execução do plano, passando por diversas medidas de natureza regulamentar que visam salvaguardar e valorizar os valores ambientais e culturais em presença, assegurando o desenvolvimento do município de forma sustentada.

A AAE aponta ainda uma série de diretrizes para assegurar maior eficácia na implementação do PDM Cascais, não terminando com a aprovação do Plano. O seguimento desta implementação (mediante o seu acompanhamento por um Programa de Seguimento), traduz-se num processo contínuo da AAE, que auxilia no cumprimento das metas pretendidas para o município de Cascais, no sentido de assegurar uma trajetória de sustentabilidade.

Considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que, face ao exposto anteriormente esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais.

Os melhores cumprimentos,

Sara Dias

Gabinete de Planeamento e Gestão | GAPG
Departamento de Planeamento e Compartipações| DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 369

650 anos VILA DE CASCAIS CASCAIS www.cascais.pt

De: Joana Fernandes
Enviada: terça-feira, 31 de Março de 2015 11:58
Para: Sara Dias
Cc: João Palma; Isabel Alvarenga; Rute Ramalho; Vitor Silva
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Bom dia Eng.ª Sara Dias,

Conforme combinado reencaminho mail com a reclamação (ID 859) relativa aos pontos sobre o tema das Ribeiras, para análise e enquadramento na ponderação técnica.
(igual reclamação nas fichas com ID 864/869/870/872/875/889/973/984/1046).

Cumprimentos,

Joana Netto Fernandes
Arquitecta
Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+ 351 214 815 191

650 anos VILA DE CASCAIS CASCAIS www.cascais.pt

De: Paula Portela **Em nome de** Revisão PDM
Enviada: terça-feira, 31 de Março de 2015 11:46
Para: Joana Fernandes
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

De: Joana Urban Vitorino [mailto:joana.urban@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 14:41
Para: Revisão PDM
Assunto: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais,

Ex.mos membros da equipa de revisão do PDM Cascais,

Praça 5 de Outubro, 2754-501 Cascais

Venho tomar posição contra a desafetação de áreas do território do Concelho de Cascais classificadas no atual PDM como RAN e REN, para espaços urbanizáveis e contra o aumento dos índices de construção e impermeabilização nas zonas das margens de segurança das Ribeiras, vulgo leito de cheias.

As Ribeiras

Porque o leito e as margens das linhas de água são locais muito importantes para a **qualidade do sistema natural.** Quando não degradadas ou poluídas, as linhas de água oferecem **espaços de vida importantes para uma grande diversidade de animais e plantas.**

No concelho de Cascais existem várias ribeiras, sendo as principais as que abaixo se identificam:

Ribeira dos Mochos

Ribeira das Vinhas

Ribeira de Bicesse

Ribeira de Caparide-Manique

Ribeira da Castelhana

Ribeira da Cadaveira

Ribeira das Marianas

Ribeira de Sassoeiros

Há vales e linhas de água ainda bastante naturalizados e relativamente protegidos de agressões, enquanto outros se encontram num estado deplorável de abandono e de utilização abusiva.

Existem também linhas de água em que há uma mistura destas duas situações.

Sobre a flora

A vegetação ripícola que ocupa as margens das linhas de água de Cascais é em regra constituída por ulmeiros e freixos (vestígios da vegetação arbórea natural), silvados, vincas e outra vegetação (Oenanthe crocata, Apium nodiflorum, Nasturtium officinale), **sendo elementos fixadores e regularizadores dos cursos de água.**

Sobre a fauna

No que diz respeito à fauna, as margens das ribeiras correspondem aos **locais onde se podem refugiar alguma da fauna existente.** Na zona ripícola, nos pequenos cursos de água, ainda se encontram anfíbios, répteis e mamíferos **de grande interesse para o equilíbrio ecológico.**

A construção

A construção a montante das bacias das ribeiras constituirá um elemento potenciador de cheias.

As bacias hidrográficas que atravessam o concelho de Cascais, pela sua reduzida dimensão e carácter urbano de algumas zonas, nomeadamente junto à foz, apresentam características que **propiciam condições para cheias repentinas e rápidas com um enorme poder destrutivo.** As cheias devastadoras de Novembro de 1983 que afetaram severamente a vila de Cascais estão ainda na memória de todos no Concelho de Cascais.

As alterações climáticas poderão acentuar o risco de cheias se se confirmar o agravamento dos fenómenos extremos e nomeadamente dos eventos pluviosos de curta duração.

Espaços Verdes de Eleição

A falta de uma Política de Ambiente para o Concelho e de Instrumentos Reguladores de Intervenção no Território (PDM) credíveis, impedem que se deixe de olhar para estas zonas, como áreas apetecíveis para a construção.

De fato as margens das ribeiras dariam **espaços verdes estruturantes que atravessam todas as freguesias e todo o território municipal (de Norte a Sul) e que fariam subir o rácio M2/por habitante, de um modo relevante, com custos reduzidos**, pois a construção de espaços verdes nestas zonas seria de baixo investimento, justamente pelo previsível alagamento sazonal das mesmas.

Assim e em consequência, proponho a manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM bem como a proibição de desafetação de novas áreas desta tipologia para solos urbanizáveis.

Cascais 25 de Março de 2015

Cumprimentos,

Joana Urban Vitorino
CC: 10842359
Morada: Rua Manuel de Almeida e Vasconcelos 61, 3º Dto, 2775-714 Carcavelos

CÂMARA MUNICIPAL

E-DCID/2015/3022
25/03/2015
ID 871

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto
Plano Diretor Municipal - envio de reclamação de Patrícia Fragoso Roquete e Vasconcellos Ricciardi

REMETER EMAIL À DRA HELENA NO ÂMBITO DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS AO ORDENAMENTO DECLARAÍ O MELHORAMENTO SER ADAPTADO (REG. ARTIGOS 52º E 53º)

14.04.2015

ABREU & MARQUES
E ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
Atendimento Municipal
SW 65239
E-DOC/2015-3022
Registo n.º
Data: 25/03/2015
Assinatura: Maria Rodrigues

Exmo Senhor Presidente

Câmara Municipal de Cascais

Praça 5 de Outubro

2754-501 Cascais

Cascais, 26 de Março de 2014

Ass: Revisão PDM

Senhor Presidente,

Patricia Fragoso Roquete de Vasconcellos Ricciardi, viúva, residente na Av. Da Dinamarca nº 138, 2765-213 Estoril, (email: patriciavricciardi@gmail.com), com o Nif105601390, na sequência do Requerimento já entregue em 30/05/2014 (Registo nº SW21565) e na qualidade de proprietária dos seguintes prédios:

A) Prédio sito no Pinhal da Martinha, Rua Maria de Lurdes de Almeida Lemos, União das freguesias de Cascais e Estoril, concelho de Cascais, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o nº 1579 e inscrito na matriz rustica sob o artigo 48 da secção 48, com a área de 5.000 m2;

B) Prédio sito no Pinhal da Martinha, Rua Maria de Lurdes de Almeida Lemos, União das freguesias de Cascais e Estoril, concelho de Cascais, confinante a Norte com o prédio referido em A) e descrito na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o nº 1578 e inscrito na matriz rustica sob o artigo 49 da secção 48, com a área de 4.840 m2;

Vem, no âmbito da discussão pública da Revisão do Plano Director Municipal de Cascais e nos termos e para os efeitos do artigo 77º do Decreto-Lei nº 380/99, apresentar as seguintes Reclamação, observações e sugestões:

1. Os prédios supra identificados foram objecto de um processo de licenciamento (Proc. Nº 944/91) tendo o mesmo sido aprovado em 23/01/96.

Sociedade de Advogados de Responsabilidade Limitada (RL)
Rua Filipe Folque, 2 - 4.º - 1069 - 121 Lisboa – Portugal - Tel.: + 351 213 307 100 - Fax: + 351 213 147 491 - amsa@amsa.pt - www.amsa.pt

2. O projecto de arquitectura aprovado previa a unificação daqueles dois terrenos, que passariam a constituir um único prédio com a área de 9.840m2, sendo neles construída uma moradia unifamiliar de 774,25m2 e um anexo de 32,30m2(cfr. Planta de implantação que se junta como Doc. Nº 1).
3. Têm assim os referidos prédios, conforme então reconhecido pela Câmara Municipal de Cascais, potencial construtivo, que constituiu, aliás a razão da sua aquisição pela ora Requerente e seu marido, entretanto falecido, o que lhes criou sérias expectativas da titularidade de um direito subjectivo.
4. Pretendendo a Requerente dar continuidade a esse projecto ou outro que o substituísse verificou que, no âmbito da Revisão do PDM em curso, se propõe que os seus prédios, à semelhança de outros que lhes estão contíguos ou adjacentes, se devem considerar inseridos em Solo Rural, Categoria de Espaço Natural, Nível 2.
5. Ora os referidos prédios estão inseridos (dir-se-ia mesmo "entalados") numa área residencial, constituída por várias moradias unifamiliares implantadas em lotes generosos, devidamente infra-estruturada, que configura um pequeno núcleo urbano, como se pode verificar das plantas que ora se anexam como Doc. Nº 2, estando os prédios da Requerente assinalados a vermelho.
6. Mais, como se pode observar, a configuração dos prédios da Requerente fecham o conjunto edificado que os rodeia.
7. É que, como se constata da simples análise das Plantas que se juntaram, a Norte, a Nascente e a Sul os prédios da Requerente estão rodeados de edificações (espaço urbano de baixa densidade).
8. Só a Poente é que os ditos prédios confinam com os terrenos da Estoril Plage e que constituem, morfologicamente, uma zona complementar e de protecção ao Campo de Golf do Estoril.
9. Embora se possa compreender a necessidade de criação de corredores verdes o certo é que a mancha de Espaço Natural Nível 2 proposta para a zona em causa não considera a mancha urbana existente pelo que não tem correspondência com a realidade factual.
10. Nem considera o nível de infra-estruturação existente no local, nomeadamente a Rua Maria de Lurdes Almeida Lemos, que entretanto foi construída sobre parte dos terrenos da Requerente sem que para tanto tenha havido qualquer autorização, cedência ou expropriação dos 534 m2 que, na globalidade, lhes foram retirados , conforme resulta da planta que se junta como Doc. Nº 3.
11. Assim sendo , a qualificação do solo para a zona em causa, conforme proposto na presente revisão do PDM não tem correspondência com a

realidade factual, devendo a zona urbana de baixa densidade, correspondente ao já edificado e aos prédios da Requerente estar excluída dessa qualificação.

12. É que a prosseguir essa pretendida qualificação para a zona em que se inserem os prédios da Requerente ficará esta, ao invés dos que adquiriram terrenos confinantes e neles construíram as suas casas, impedida de neles promover qualquer construção.

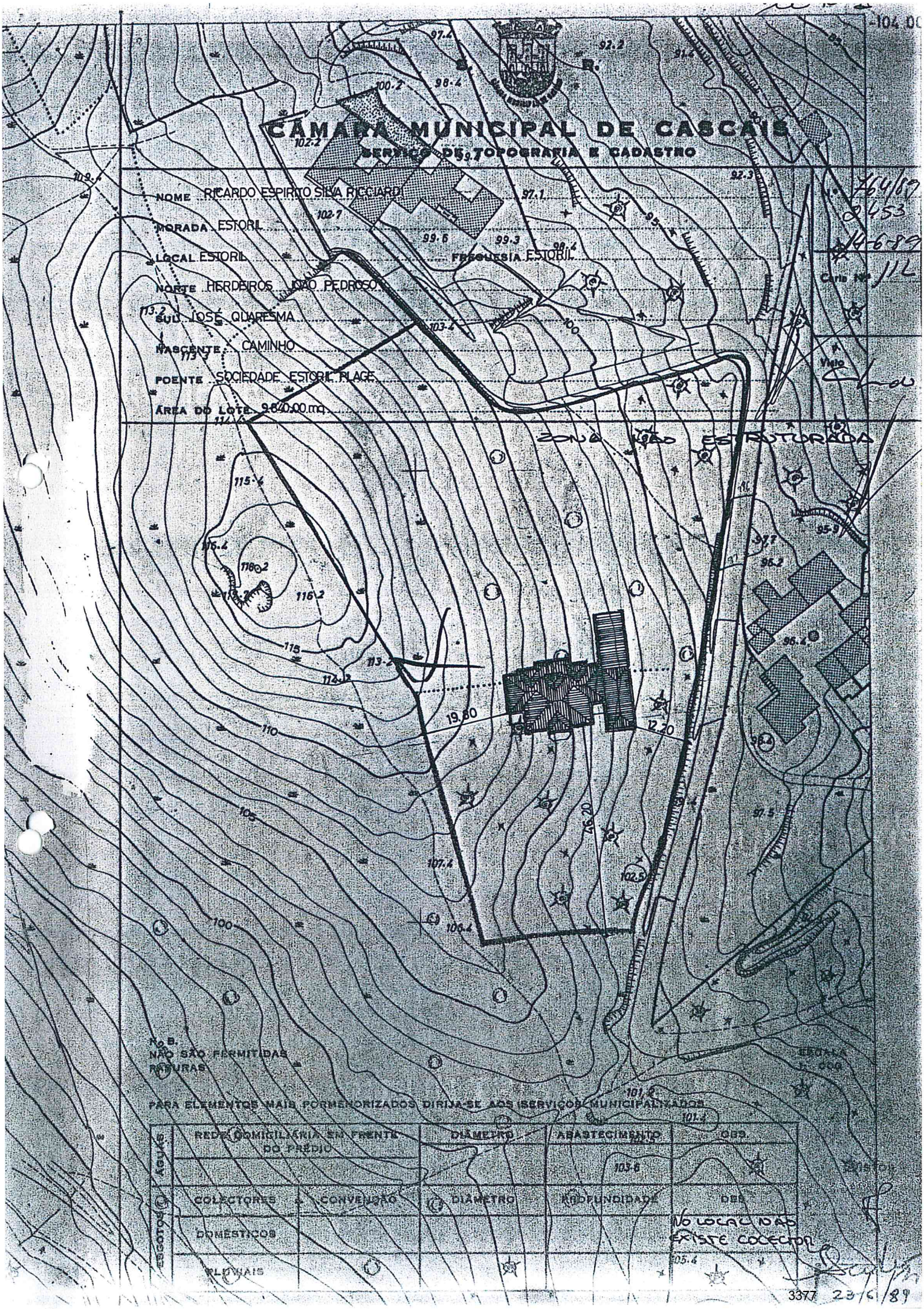
13. O que implicaria a violação dos princípios da igualdade e da proporcionalidade a que a Administração Pública deve obedecer nos termos dos artigos 6º e 7º do Código do Procedimento Administrativo, para além de afectar os direitos privados de propriedade da Requerente, causando-lhe prejuízos patrimoniais sérios.

Termos em que requer que a presente Reclamação seja atendida.

Junta : 3 Documentos e procuração

P.D.

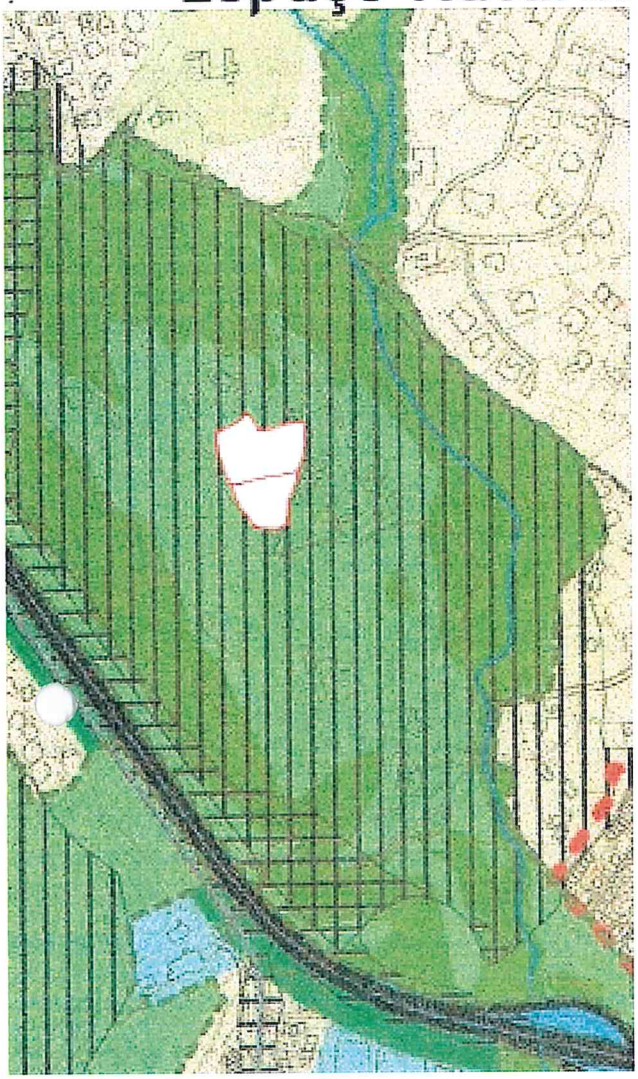
JORGE DE ABREU
ADVOGADO
Cédula Profissional n.º 2776
Cont. N.º 132 703 823 - Cascais 1
Rua Filipe Folque, 2 - 4.º - 1069-121 LISBOA
E-mail:jorge.abreu@amsa.pt
Telef.: 213 307 100 - Fax: 213 147 491

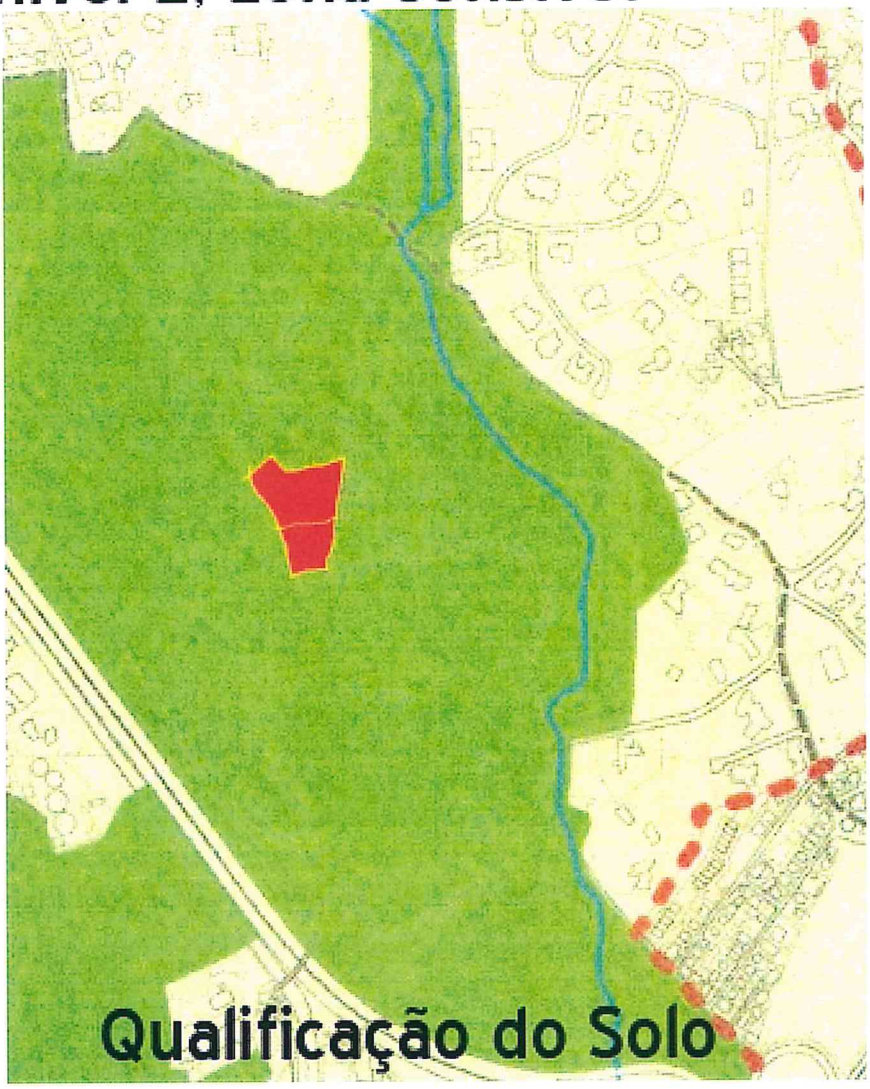


CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
SERVIÇO DE TOPOGRAFIA E CADASTRO
NOME RICARDO ESPIRITO SILVA RICCIARDI
MORADA ESTORIL
LOCAL ESTORIL
FREGUESIA ESTORIL
NORTE HERDEIROS JOÃO PEDROSO
SUL JOSÉ QUARESMA
NASCENTE CAMINHO
POENTE SOCIEDADE ESTORIL PLAGE
ÁREA DO LOTE 9.840,00 mq
ZONA NÃO ESTRUTURADA
19.80
12.20
46.20
Carta Nº 112
Visto
NÃO SÃO PERMITIDAS RASURAS
PARA ELEMENTOS MAIS PORMENORIZADOS DIRIJA-SE AOS SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS
ÁGUAS
REDE DOMICILIÁRIA EM FRENTE DO PRÉDIO
DIÂMETRO
ABASTECIMENTO
OBS.
ESGOTOS
COLECTORES
CONVENÇÃO
DIÂMETRO
PROFUNDIDADE
OBS.
DOMÉSTICOS
PLUVIAIS
NO LOCAL NÃO EXISTE COLECTOR

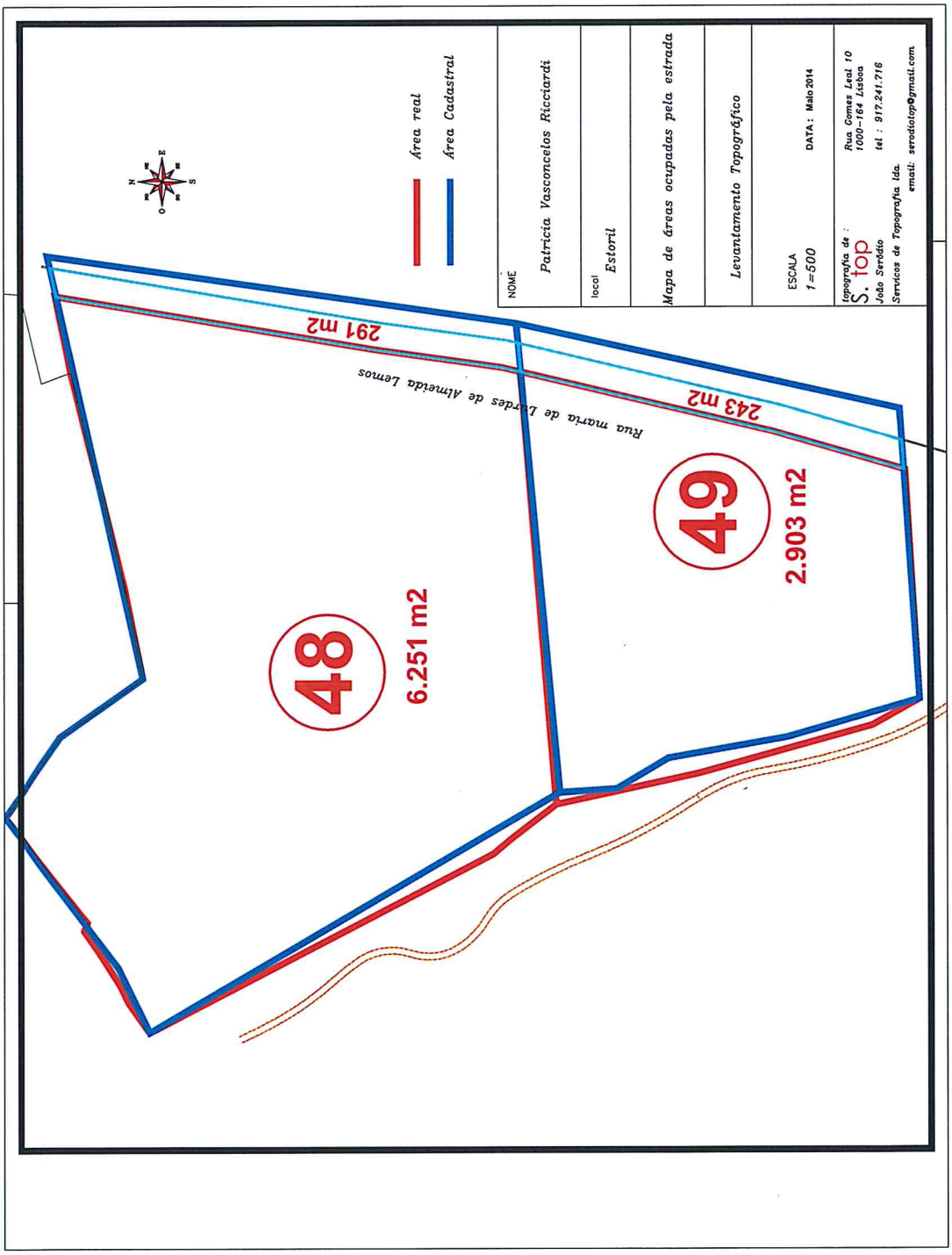
3377 23/6/89

Espaço Natural nível 2, zona sensível





DOC Nº 3


Área real
Área Cadastral
NOME
Patrícia Vasconcelos Ricciardi
local
Estoril
Mapa de áreas ocupadas pela estrada
Levantamento Topográfico
ESCALA
1=500
DATA: Maio 2014
Topografia de :
S. top
João Serdário
Serviços de Topografia lda.
Rua Gomes Leal 10
1000-164 Lisboa
tel : 917.241.716
email: serdiotop@gmail.com
Rua maria de Lurdes de Almeida Lemos
291 m2
243 m2
48
6.251 m2
49
2.903 m2

Maria Angélica Caetano
SOLICITADORA
Cédula Profissional Nº 2029 - Conselho Regional do Sul
Rua Filipe Folque
Nº 2 - 4º Andar
1069-121 Lisboa
Telefone: 21 330 71 00 - Fax: 21 314 74 91

CONFERÊNCIA DE FOTOCÓPIA*

Certifico que o presente documento, em fotocópia, composta por uma folha por mim numerada, rubricada e carimbada, é a imagem fiel do original, com o qual conferi, achei conforme e devolvi ao apresentante, e foi extraído da Procuração em que é Mandante a Senhora D. **Patricia Fragoso Roquete de Vasconcellos Ricciardi**, titular do Cartão de Cidadão nº 05190760 7ZZ3, válido até 9 de Janeiro de 2019, aquela outorgada a 20 de Maio de 2014, a favor dos Srs. Drs. Jorge de Abreu, Sofia Amram, Mariana Faro Loureiro, Maria João Graça, Tânia Nóbrega e Ricardo Saúde Fernandes, e da Solicitadora Maria Angélica Caetano, tendo verificado que se encontra devidamente assinada.

Lisboa, 25 de Março do ano dois mil e quinze

A Solicitadora,

MARIA ANGÉLICA CAETANO
SOLICITADORA
Cédula Prof. n.º 2029
Cont. n.º 190 172 401 – Cascais-1
Rua Filipe Folque, 2-4.º
1069-121 LISBOA
E-mail: maria.caetano@amsa.pt
Tel. 213 307 100 – Fax 213 147 491

Número de Registo AMSA 572/2015

Número de Registo CS 2185103/15

*Conferência de fotocópia ao abrigo do disposto no Decreto-Lei nº 28/2000 de 13 de Março, no Decreto-Lei nº 76-A/2006 de 29 de Março e na Portaria n.º 657-B/2006, de 29 de Junho.

MARIA ANGÉLICA CAETANO
SOLICITADORA
Cédula Prof. n.º 2029
Cont. n.º 190 172 401 – Cascais-1
Rua Filipe Folque, 2-4.º
1069-121 LISBOA
E-mail: maria.caetano@amsa.pt
Tel. 213 307 100 – Fax 213 147 491

PROCURAÇÃO FORENSE

Patricia Fragoso Roquete de Vasconcellos Ricciardi, viúva, portadora do C.C. nº 05190760 7 ZZ3, válido até 09 Janeiro 2019, NIF 105601390, residente na Av. da Dinamarca, 138, 2765-213 Estoril, na qualidade de Cabeça de Casal na Herança aberta por óbito de Ricardo Espirito Santo Silva Ricciardi, com o NIF 741104083, constitui seus bastantes procuradores os Exmos. Senhores Drs. Jorge de Abreu e Dra. Ana Sofia Amram, advogados sócios da sociedade de advogados de responsabilidade limitada, denominada "Abreu & Marques e Associados – Sociedade de Advogados, RL", Dra. Mariana Faro Loureiro, Dra Maria João Graça, advogadas associadas da mesma sociedade, Dra. Tânia Nóbrega e Dr. Ricardo Saúde Fernandes, advogados-estagiários, e a Solicitadora Maria Angélica Caetano, todos com escritório na Rua Filipe Folque, nº 2, 4º, 1069-121 Lisboa, aos quais confere, em conjunto ou separadamente, com a faculdade de substabelecer, os mais amplos poderes forenses em Direito permitidos, bem como os poderes especiais para a representar perante quaisquer serviços da Administração Pública, quer central, quer local, bem como para assinar quaisquer requerimentos e prestar quaisquer declarações perante os mesmos.

Lisboa, 20 Maio 2014

11) 872

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas 2015/5620
2015-03-25

"proint"

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
PDM-Revisão: discussão pública – Reclamações e sugestões no âmbito da discussão do PDM de Cascais
Luís Filipe Garcia de Castro e Salgado

Maria Noémia Silva

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:30
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014 CASCAIS www.cascais.pt

De: Luis Filipe Garcia De Castro E Salgado (CLF-SGC) [mailto:luis.salgado@clf.pt]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 14:55
Para: Revisão PDM
Cc: Luis Salgado
Assunto: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais,
Ex.mos membros da equipa de revisão do PDM Cascais,
Praça 5 de Outubro, 2754-501 Cascais

Venho pelo presente tomar posição contra a desafetação de áreas do território do Concelho de Cascais classificadas no atual PDM como RAN e REN, para espaços urbanizáveis e contra o aumento dos índices de construção e impermeabilização nas zonas das margens de segurança das Ribeiras, vulgo leito de cheias.

As Ribeiras

Porque o leito e as margens das linhas de água são locais muito importantes para a **qualidade do sistema**

natural. Quando não degradadas ou poluídas, as linhas de água oferecem **espaços de vida importantes para uma grande diversidade de animais e plantas.**

No concelho de Cascais existem várias ribeiras, sendo as principais as que abaixo se identificam:

Ribeira dos Mochos

Ribeira das Vinhas

Ribeira de Bicesse

Ribeira de Caparide-Manique

Ribeira da Castelhana

Ribeira da Cadaveira

Ribeira das Marianas

Ribeira de Sassoeiros

Há vales e linhas de água ainda bastante naturalizados e relativamente protegidos de agressões, enquanto outros se encontram num estado deplorável de abandono e de utilização abusiva.

Existem também linhas de água em que há uma mistura destas duas situações.

Sobre a flora
A vegetação ripícola que ocupa as margens das linhas de água de Cascais é em regra constituída por ulmeiros e freixos (vestígios da vegetação arbórea natural), silvados, vincas e outra vegetação (Oenanthe crocata, Apium nodiflorum, Nasturtium officinale), **sendo elementos fixadores e regularizadores dos cursos de água.**

Sobre a fauna
No que diz respeito à fauna, as margens das ribeiras correspondem aos **locais onde se podem refugiar alguma da fauna existente.** Na zona ripícola, nos pequenos cursos de água, ainda se encontram anfíbios, répteis e mamíferos **de grande interesse para o equilíbrio ecológico.**

A construção:

Num município em que existem cerca de 40.000 (quarenta mil) fogos em estado devoluto, construir mais não serve o interesse da população residente.

A orientação deverá ser no sentido de recuperar os bens existentes e criar condições de manutenção para evitar que mais se degradem.

Olhemos para a Casa Sommer como exemplo, onde a falta de cuidado e de manutenção, a manter-se, deixaria o município mais pobre em termos de património histórico.

Os índices de construção deverão ser alterados por forma a evitar a construção em altura, beneficiando a tradição da construção local de moradias e vivendas.

A construção a montante das bacias das ribeiras constituirá um elemento potenciador de cheias.

As bacias hidrográficas que atravessam o concelho de Cascais, pela sua reduzida dimensão e carácter urbano de algumas zonas, nomeadamente junto à foz, apresentam características que **propiciam condições para cheias repentinas e rápidas com um enorme poder destrutivo.** As cheias devastadoras de

Novembro de 1983 que afetaram severamente a vila de Cascais estão ainda na memória de todos no Concelho de Cascais.

As alterações climáticas poderão acentuar o risco de cheias se se confirmar o agravamento dos fenómenos extremos e nomeadamente dos eventos pluviosos de curta duração.

Espaços Verdes e Naturais – Direitos difusos ambiente e qualidade de vida.

A falta de uma Política de Ambiente para o Concelho e de Instrumentos Reguladores de Intervenção no Território (PDM) credíveis, impedem que se deixe de olhar para estas zonas, como áreas apetecíveis para a construção.

As margens das ribeiras deverão manter-se em estado natural, mantendo a paisagem e toda a sua fauna e biodiversidade, cabendo ao Município a manutenção e limpeza dessas áreas.
O Ambiente é um direito das populações residentes, cabendo ao município o esforço de manutenção e protecção destes mesmos espaços.

Assim e em consequência, proponho a manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM bem como a proibição de desafetação de novas áreas desta tipologia para solos urbanizáveis.

Cascais 25 de Março de 2015

Cumprimentos,

Luís Filipe Garcia de Castro e Salgado
Cartão de Cidadão nº 10642736
Morada: Rua Ângelo Dias, 56, 1º, Murtal, 2775-070 Parede

Joana Fernandes

872

De: Sara Dias
Enviado: quarta-feira, 1 de Abril de 2015 19:12
Para: Joana Fernandes
Cc: Vitor Silva; Rui Espírito Santo; João Palma; Isabel Alvarenga; Rute Ramalho
Assunto: RE: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Boa tarde
Arq. Joana Fernandes,

Síntese dos temas da partipação:
Desafetação da REN; Desafetação da RAN; Hidrologia, Risco de Cheias e alterações climáticas; Estrutura Ecológica; Estratégia de Ambiente para o Concelho.

REN

O processo de revisão da Carta da REN para o Município de Cascais, enquadra-se no procedimento de revisão do PDM de Cascais e tem como suporte legal o Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, que veio introduzir novos conceitos quanto às tipologias a integrar na REN, assim como na metodologia de cálculo e critérios de delimitação.

Após a estabilização da delimitação da REN bruta, remetida pelo município à CCDR-LVT a 9 de março de 2012, proposta que obteve pareceres favoráveis das entidades competentes, foi iniciado o processo de inventariação das áreas sujeitas a pedidos de exclusão ao regime da REN.

Em reuniões conjuntas entre a CCDR-LVT e o município, foi estabelecido um quadro de princípios que serviram de base à fundamentação necessária aos pedidos de exclusão.
Assim, foram definidos dois grandes grupos de exclusões: os que integram áreas efetivamente construídas e/ou comprometidas tanto pela parte do município como pela administração central, e as áreas sem qualquer tipo de compromisso, mas que por questões de politica de ordenamento, estratégia concelhia ou qualquer outro tipo de pretensão, impõem-se a sua exclusão da REN de modo a possibilitar a sua concretização.

Foi estabelecido que, sobre as tipologias *zonas adjacentes, zonas ameaçadas pelas cheias, margens e cursos de água*, não incidiria qualquer tipo de pedido de exclusão, forçando a que qualquer pretensão de uso nestas áreas, fique sujeito a estudos e obras hidráulicas que visem a modelação do curso de água, de modo a permitir o encaixe do caudal máximo de cheia da maior cheia conhecida, ou se superior, para a cheia com período de retorno de 100 anos.

Estas obras, sempre que possível deverão devolver à linha de água o seu caracter natural, permitindo que desempenhe não só a sua função hidráulica de escoamento e consequente controlo de cheia, mas também que permita o desenvolvimento do ecossistema ripícola, suporte de uma variedade de espécies e funções muito próprias.

Foram considerados na proposta de revisão do PDM 142 pedidos de exclusão, dos quais 133 são compromissos assumidos e 9 resultam do processo de planeamento decorrente da elaboração da

proposta de revisão do PDM-Cascais. Estas solicitações perfazem uma área total de 259,78 ha, ou seja 2,05% da área total da REN bruta.

Face ao que antecede, considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que:
- o requerente não apresenta fundamentos que alicercem o seu desacordo relativamente ao processo de desafetação da REN;
- o dossiê deste processo integrou os documentos disponíveis para discussão pública (Anexo I – Proposta de delimitação da REN para o Concelho de Cascais) e do qual constam todos os fundamentos técnicos e jurídicos para a sua concretização.

RAN

A Câmara Municipal de Cascais (CMC) decidiu enquadrar no procedimento de Revisão do PDM de Cascais o processo de Revisão da Carta da RAN para o Município de Cascais, tendo como suporte legal o Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março.

Foi objetivo da CMC que a nova delimitação da RAN pudesse aperfeiçoar o limite das áreas afetas à RAN, sendo que, para tal, foram utilizadas as novas ferramentas disponibilizadas pelas tecnologias de informação geográfica.

Como suporte base foi utilizada cartografia e ortofotomapas atualizados de grande escala, de modo a garantir que fossem preservadas as áreas de maior aptidão agrícola de acordo com a legislação em vigor e, ao invés, não se condicionassem áreas que não possuíssem a referida aptidão.

No que se refere ao processo de exclusões à RAN, este resultou da interseção entre as classes de espaço constantes na carta de ordenamento e a proposta de delimitação da RAN bruta, e desta interseção foram alvo de análise apenas as áreas que possuíam incompatibilidades entre as classificações constantes no PDM e o regime da RAN.

Face ao que antecede, considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que:
- o requerente não apresenta fundamentos que alicercem o seu desacordo relativamente ao processo de desafetação da RAN;
- o dossiê deste processo integrou os documentos disponíveis para discussão pública (Anexo 16 do Relatório do Plano – Elementos que Acompanham o Plano) e do qual constam todos os fundamentos técnicos e jurídicos para a sua concretização.

Sistemas hídricos. Riscos de Cheias e Inundações.

A caracterização dos sistemas hídricos para o território concelhio foi devidamente salvaguardada na elaboração da proposta de revisão do PDM, encontrando-se materializada a sua descrição no capítulo 7.1.3 do Relatório.

No que se refere à ocupação de zonas inundáveis, encontra-se interdita a construção de novas edificações, encontrando-se estas zonas sujeitas ao regime de ocupação preconizado no Regulamento do PDM Cascais (Seção III -Zonas Inundáveis – Artigos 16.º e 17.º).

A delimitação do domínio hídrico consta da Planta de Condicionantes – Recursos e Valores Naturais (02.01.02A e 02.01.02B).

A análise da temáticas das cheias e inundações na proposta do PDM Cascais assentou em dois estudos elaborados para o município de Cascais:

- O Estudo Hidrológico e a Carta de Risco de Cheias do concelho de Cascais (elaborado pela Geoatributo);
- A Carta das Áreas Inundáveis do concelho de Cascais (elaborada pela Hidroprojecto).

A cartografia de suscetibilidade identificou as áreas de possíveis de ocorrências de cheias e inundações, encontrando-se delimitadas e identificadas as suscetibilidades elevada e moderada na Planta de Ordenamento – Cartas de Suscetibilidades (01.07.01A e 01.07.01B)

Em matéria de alterações climáticas, e tendo como base de trabalho o Plano Estratégico de Cascais face às Alterações Climáticas – Setor Zonas Costeiras, foram ainda definidas as áreas do território afetadas por galgamentos costeiros e identificadas na Planta de Ordenamento – Cartas de Suscetibilidades (01.07.02A e 01.07.02B).

Face ao que antecede, considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais. Acresce ainda que o requerente não identifica casos concretos e devidamente justificados, fundamentados em dados de caracterização hidrogeológica, relatórios técnicos e outros estudos, os quais comprovem as situações identificadas na sua participação.

Estrutura Ecológica

A proposta do PDM Cascais estabelece uma estrutura ecológica municipal (EEM) que visa a proteção e perpetuação dos valores naturais e culturais estruturantes da paisagem.

A EEM tem como objetivo garantir o desenvolvimento sustentável e o ordenamento do território concelhio, permitindo oportunidades, designadamente no que se refere à requalificação urbana, de fruição de bens naturais, culturais, patrimoniais e paisagísticos e a novas perspetivas de lazer e de turismo, a par da proteção dos recursos naturais – indispensáveis à sustentabilidade ambiental do território.
As diferentes componentes da EEM integram as seguintes categorias de qualificação:

1. Estrutura Ecológica Fundamental, que integra:
    a) Espaços Naturais de Nível 1; (REN – Reserva Ecológica Nacional, RAN – Reserva Agrícola Nacional e Áreas de Proteção Total, Parcial e Complementar, bem como Áreas de Intervenção Específica do POPNSC – Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais);
2. Estrutura Ecológica Complementar, que integra:
    a) Espaço Natural de Nível 2 (áreas que apresentam valor elevado ou muito elevado de solo, vegetação ou paisagem);
    b) Aglomerados Rurais (Áreas de Intervenção Delimitada do POPNSC)
3. Estrutura Ecológica Urbana, que integra:
    a) Espaço Natural de Nível 3 (áreas de RAN em espaços predominantemente urbanos);
    b) Espaço Verde de Recreio e Produção;
    c) Espaço Verde de Proteção e Conservação;
    d) Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas.

A descrição da materialização da proposta da EEM encontra-se no capítulo 7.1.3 do Relatório. O regime de ocupação destas áreas encontra-se ainda devidamente salvaguardado na Secção II do Regulamento (Artigos 9.º ao 15.º).

A sua delimitação e identificação consta da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica (01.03.A e 01.03.B).

Considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que, face ao exposto anteriormente esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais.

Estratégia de Ambiente para o Concelho

Na revisão do PDM-Cascais, os objetivos estratégicos propostos traduzem as grandes linhas de orientação preconizadas nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) para uma estratégia de desenvolvimento territorial, nomeadamente o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), a *Estratégia Regional Lisboa 2020*, o Programa Operacional Regional de Lisboa (POR-Lisboa). Mais especificamente, decorrem dos estudos de caracterização elaborados, refletidos sumariamente no diagnóstico e análise SWOT enquanto um enquadramento estratégico local e elegem, como principal ambição, o desenvolvimento sustentável do concelho numa ótica de coesão territorial.
Por fim, a estratégia de desenvolvimento do município assenta em cinco eixos estratégicos, resultado do programa da *Estratégia de Sustentabilidade de Cascais*.

A estratégia de desenvolvimento do município assenta nos seguintes eixos estratégicos:
1. Cascais, território com qualidade de vida urbana:
2. Cascais, território de criatividade, conhecimento e inovação:
3. Cascais, território de valores ambientais:
4. Cascais, território coeso e inclusivo:
5. Cascais, território de cidadania ativa:

A descrição da materialização desta proposta consta do capítulo 4.7.1 do Relatório do Plano.

Acresce ainda que a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) do PDM Cascais incidiu sobre a avaliação das opções estratégicas e sua concretização no modelo territorial proposto pelo plano.
O objetivo da AAE é o de apoiar o processo de decisão subjacente à elaboração do PDM Cascais, constituindo um contributo para o desenvolvimento sustentável do território do município de Cascais, atendendo às suas características intrínsecas que lhe conferem valor e atratividade e à relação que pode estabelecer com o território envolvente.

Deste procedimento resultou um Relatório Ambiental (RA) que, à luz das questões relevantes expressas no Relatório de Fatores Críticos para a Decisão (RFCD), informa das oportunidades e riscos de índole estratégica resultantes da proposta de plano, e também indica diretrizes com vista à integração de questões ambientais e de sustentabilidade nas fases subsequentes de planeamento, nomeadamente na sua implementação, envolvendo para isso outras entidades.

A AAE influenciou a proposta de Revisão do PDM-Cascais de forma transversal, desde a definição dos objetivos estratégicos, até à concretização de medidas programáticas direcionadas para a execução do plano, passando por diversas medidas de natureza regulamentar que visam salvaguardar e valorizar os valores ambientais e culturais em presença, assegurando o desenvolvimento do município de forma sustentada.

A AAE aponta ainda uma série de diretrizes para assegurar maior eficácia na implementação do PDM Cascais, não terminando com a aprovação do Plano. O seguimento desta implementação (mediante o seu acompanhamento por um Programa de Seguimento), traduz-se num processo contínuo da AAE, que auxilia no cumprimento das metas pretendidas para o município de Cascais, no sentido de assegurar uma trajetória de sustentabilidade.

Considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que, face ao exposto anteriormente esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais.

Os melhores cumprimentos,

Sara Dias

Gabinete de Planeamento e Gestão | GAPG
Departamento de Planeamento e Compartipações| DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 369

650 anos VILA DE CASCAIS CASCAIS www.cascais.pt

De: Joana Fernandes
Enviada: terça-feira, 31 de Março de 2015 11:58
Para: Sara Dias
Cc: João Palma; Isabel Alvarenga; Rute Ramalho; Vitor Silva
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Bom dia Eng.ª Sara Dias,

Conforme combinado reencaminho mail com a reclamação (ID 859) relativa aos pontos sobre o tema das Ribeiras, para análise e enquadramento na ponderação técnica.
(igual reclamação nas fichas com ID 864/869/870/872/875/889/973/984/1046).

Cumprimentos,

Joana Netto Fernandes
Arquitecta
Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+ 351 214 815 191

650 anos VILA DE CASCAIS CASCAIS www.cascais.pt

De: Paula Portela **Em nome de** Revisão PDM
Enviada: terça-feira, 31 de Março de 2015 11:46
Para: Joana Fernandes
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

De: Joana Urban Vitorino [mailto:joana.urban@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 14:41
Para: Revisão PDM
Assunto: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais,

Ex.mos membros da equipa de revisão do PDM Cascais,

Praça 5 de Outubro, 2754-501 Cascais

Venho tomar posição contra a desafetação de áreas do território do Concelho de Cascais classificadas no atual PDM como RAN e REN, para espaços urbanizáveis e contra o aumento dos índices de construção e impermeabilização nas zonas das margens de segurança das Ribeiras, vulgo leito de cheias.

As Ribeiras

Porque o leito e as margens das linhas de água são locais muito importantes para a **qualidade do sistema natural.** Quando não degradadas ou poluídas, as linhas de água oferecem **espaços de vida importantes para uma grande diversidade de animais e plantas.**

No concelho de Cascais existem várias ribeiras, sendo as principais as que abaixo se identificam:

Ribeira dos Mochos

Ribeira das Vinhas

Ribeira de Bicesse

Ribeira de Caparide-Manique

Ribeira da Castelhana

Ribeira da Cadaveira

Ribeira das Marianas

Ribeira de Sassoeiros

Há vales e linhas de água ainda bastante naturalizados e relativamente protegidos de agressões, enquanto outros se encontram num estado deplorável de abandono e de utilização abusiva.

Existem também linhas de água em que há uma mistura destas duas situações.

Sobre a flora

A vegetação ripícola que ocupa as margens das linhas de água de Cascais é em regra constituída por ulmeiros e freixos (vestígios da vegetação arbórea natural), silvados, vincas e outra vegetação (Oenanthe crocata, Apium nodiflorum, Nasturtium officinale), **sendo elementos fixadores e regularizadores dos cursos de água.**

Sobre a fauna

No que diz respeito à fauna, as margens das ribeiras correspondem aos **locais onde se podem refugiar alguma da fauna existente.** Na zona ripícola, nos pequenos cursos de água, ainda se encontram anfíbios, répteis e mamíferos **de grande interesse para o equilíbrio ecológico.**

A construção

A construção a montante das bacias das ribeiras constituirá um elemento potenciador de cheias.

As bacias hidrográficas que atravessam o concelho de Cascais, pela sua reduzida dimensão e carácter urbano de algumas zonas, nomeadamente junto à foz, apresentam características que **propiciam condições para cheias repentinas e rápidas com um enorme poder destrutivo.** As cheias devastadoras de Novembro de 1983 que afetaram severamente a vila de Cascais estão ainda na memória de todos no Concelho de Cascais.

As alterações climáticas poderão acentuar o risco de cheias se se confirmar o agravamento dos fenómenos extremos e nomeadamente dos eventos pluviosos de curta duração.

Espaços Verdes de Eleição

A falta de uma Política de Ambiente para o Concelho e de Instrumentos Reguladores de Intervenção no Território (PDM) credíveis, impedem que se deixe de olhar para estas zonas, como áreas apetecíveis para a construção.

De fato as margens das ribeiras dariam **espaços verdes estruturantes que atravessam todas as freguesias e todo o território municipal (de Norte a Sul) e que fariam subir o rácio M2/por habitante, de um modo relevante, com custos reduzidos**, pois a construção de espaços verdes nestas zonas seria de baixo investimento, justamente pelo previsível alagamento sazonal das mesmas.

Assim e em consequência, proponho a manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM bem como a proibição de desafetação de novas áreas desta tipologia para solos urbanizáveis.

Cascais 25 de Março de 2015

Cumprimentos,

Joana Urban Vitorino
CC: 10842359
Morada: Rua Manuel de Almeida e Vasconcelos 61, 3º Dto, 2775-714 Carcavelos

CÂMARA MUNICIPAL

E-DGD/2015-3023
25/03/2015

ID 873

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto

Plano Director Municipal - reclamação de Maria Aurélia Caetano Pereira

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
Atendimento Municipal
SW 65237
Registo n.º E-DOD/2015-3023
Data: 25 / 03 / 2015
Assinatura: Maria Rodrigues

Exmo. Senhor Presidente

da Câmara Municipal de

CASCAIS

Maria Angélica Caetano Pereira, NIF 190172401, portadora do Cartão de Cidadão nº 8412711, NIF 190172401, residente na Av. Conde de Barcelona, Quinta dos Anjos, 2765-470 Estoril, na qualidade de proprietária do prédio sito na morada acima referida, descrito na Conservatória Registo Predial sob o numero 2711, da freguesia do Estoril, e inscrito na matriz sob o artigo urbano 2959, da União das freguesias de Cascais e Estoril (anterior artigo 2193 da freguesia do Estoril), e devidamente assinalado nas plantas em anexo, vem, no âmbito da discussão pública da Revisão do Plano Director Municipal de Cascais e nos termos e para os efeitos do artigo 77º do Decreto-Lei nº 380/99, apresentar a seguinte Reclamação:

- No âmbito da Revisão do PDM em curso propõe-se que o seu prédio se deva considerar, em parte, inserido em Espaço Verde (art 48 nº 2 al e)), na área em que este confina com a Ribeira de Bicesse, ribeira de águas pluviais (e não de nascente).
- Ora, o regime do domínio publico marítimo estabelece que apenas as margens de águas navegáveis e de influência de marés são de titularidade publica, conforme vertido no artigo 11º do Regulamento do anterior PDM de Cascais (Resolução Conselho Ministros 96/97, de 19/6/1997), o qual reproduz o vertido no próprio direito publico marítimo.
- As margens ameaçadas pelas cheias – zonas inundáveis – na Ribeira de Bicesse, e segundo o estudo anteriormente feito por essa entidade, situavam-se a muita distancia da propriedade, conforme consta do anterior PDM, e
- Nunca foram registadas quaisquer cheias na zona da propriedade.
- Aliás, o artigo 16º da Secção II da actual Revisão do PDM indica como zonas inundáveis "as zonas adjacentes às linhas de água correspondente às áreas contiguas à margem dos cursos de águas que se estendam até à linha lançada pela cheia com período de retorno de 100 anos ou à última

conhecida", o que não se aplica à Ribeira de Bicesse, de águas pluviais, conforme referido.
- Também porque o muro da propriedade, com espessura de 50cm de pedra e betão, impediria tal acontecimento.
- E, de qualquer das formas, a outra margem da Ribeira é composta por estrada camarária (alcatroada há menos de 20 anos), seguida de caminho pedonal em terreno municipal. E tal facto nunca foi considerado factor de risco!
- No Concelho de Cascais, e nos termos daquele PDM, apenas estavam sujeitas a alguns condicionantes, que não as referidas supra, as Ribeiras das Vinhas e da Lage, e a Albufeira do Rio da Mula.
- O domínio público marítimo e o hídrico, são regulados pela REN. E esta não impôs qualquer área protegida naquela área adjacente à Ribeira de Bicesse, nesta concertação da revisão do PDM; aliás, também não o fez no anterior PDM.
- Esta legislação e entidade sobrepõem-se ao PDM, de âmbito local – Municipal, e prevê apenas a existência de servidão administrativa de 10 metros a contar do eixo do leito da ribeira de águas pluviais, conforme consubstanciado nos artigos 6º e 7º do Revisão do actual PDM (Regulamento) – há, pois, servidão administrativa, mas não titularidade das margens. Muito menos nas águas pluviais – vide também artigo 12º da Lei 54/2005.
- Como se referiu supra, a Ribeira é de águas de chuva e não é constituída por águas de nascente. E tendo estado previsto, há algum tempo, um projecto dessa entidade para o encanamento das aguas pluviais dessa ribeira e a sua consequente cobertura - o que prova a não existência de quaisquer riscos - não faz sentido também serem agora inseridas as margens em Espaço Verde.

- No âmbito da Revisão do PDM em curso propõe-se índices de impermeabilização, ocupação e edificação (utilização).
- Ora, a propriedade encontra-se devidamente murada desde 1944, pelo menos, conforme planta do IGP, que se junta.
- A construção principal existente e algumas das construções anexas são anteriores a 1951.
- Não se consegue determinar a data exacta em que as restantes construções existentes foram efectuadas. Constam, pelo menos, desde 1958, muito antes da entrada em vigor do presente PDM, conforme planta do IGE de 1958, e planta do IGP de 1960, cujas cópias se anexam, podendo mesmo ter sido também construídas antes da entrada em vigor do RGEU.
- A Requerente adquiriu a propriedade em 1993, tal como hoje se encontra (com as construções nela existentes).

- A manutenção dos índices de impermeabilização, ocupação e edificação (utilização) tal como estão, não permite a legalização das construções ainda por licenciar, e tal é o fim a que a Requerente se propõe junto dessa Entidade, desde que adquiriu a propriedade.
- Nem considera o nível de infra-estruturação existente no local.
- Tais índices não consideram a mancha urbana existente pelo que não têm correspondência com a realidade factual.
- Não faz qualquer sentido que não seja possível licenciar construções existentes anteriormente à data da entrada em vigor do primeiro PDM de 1997, anteriores à Lei do Loteamento de 1973, e, possivelmente, algumas ainda anteriores ao próprio RGEU.
- Para efeitos fiscais, todas as construções são tributadas em sede de IMI, cuja receita reverte para essa Camara!
- E esta legalização é, com toda a certeza, também do interesse camarário.
- Esta situação já se arrasta desde 1993, sem que a Requerente tenha conseguido a resolução do problema e o licenciamento das edificações, conforme se pode constatar pelos diversos requerimentos entregues nessa entidade.
- O terreno possui todas as infra-estruturas inerentes ao **espaço residencial** (rede de abastecimento de água, rede pública de saneamento, rede de abastecimento eléctrica, e rede de telecomunicações).
- À sua volta todas as propriedades possuem edificações, algumas bastante recentes: a Norte, a Nascente, a Poente e a Sul o prédio da Requerente está rodeado de edificações.
- o referido prédio está inserido numa área residencial, de lotes generosos com moradias unifamiliares, devidamente infra-estruturada, que configura um núcleo urbano.
- Dista cerca de 250m da Auto-estrada (A5), uma infra-estrutura por excelência.
- O Actual artigo 51° da Revisão refere que se devem manter as características da malha urbana, e
- A UOPG8 refere a situação de varias quintas no local, como é o caso da propriedade da Requerente, e que se pretende manter; mas agora com uma infra-estrutura por si só, muito próxima: a auto-estrada A5, conforme se referiu.
- O não atendimento da pretensão ora requerida implicaria a violação dos princípios da igualdade e da proporcionalidade a que a Administração Pública deve obedecer nos termos do artigo 5° do Código do Procedimento

Administrativo, para além de afectar os direitos privados de propriedade da Requerente, causando-lhe prejuízos patrimoniais sérios.

Assim, requer a V. Exa. que **seja considerada a reclassificação da totalidade do referido prédio na Classe de Espaço Residencial, e com índices que permitam à Requerente legalizar a parte do prédio em questão, termos em que requer que a presente Reclamação seja atendida**.

E. D.
A Requerente,

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1503 - CASCAIS-1.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 08 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CASCAIS E ESTORIL

ARTIGO MATRICIAL: 2959 **NIP:**

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 04 - ESTORIL (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 2193

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Av. Conde de Barcelona - Quinta dos Anjos **Lugar:** Pau Gordo **Código Postal:** 2765-470 ESTORIL

CONFRONTAÇÕES

Norte: CMC **Sul:** CMC **Nascente:** RUA **Poente:** CMC

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: MORADIA MODESTA COM 1 PAVIMENTO COMPOSTA DE: R/CHÃO - 5 DIVISÕES; ANEXO - 3 DIVISÕES; ANEXO - 3 DIVISÕES.

AMPLIADO: COM 2 DEPENDÊNCIAS E ARRECADAÇÃO, 1 PARA ADEGA COM 2 DIVISÕES, COZINHA, 2 C. BANHO E VESTÍBULO A OUTRA PARA CASA DE FORNO COM 2 DIVISÕES, COZINHA, E C. BANHO E 1 ARRECADAÇÃO COM C. BANHO.

Afectação: Habitação **Nº de pisos:** 1 **Tipologia/Divisões:** 1

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.240,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 186,7500 m² **Área bruta de construção:** 186,0000 m² **Área bruta dependente:** 123,0000 m² **Área bruta privativa:** 63,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2001 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €70.860,00 **Determinado no ano:** 2012

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 90.920,00 **Coordenada Y:** 195.280,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
70.860,00	=	603,00	x	112,6363	x	1,00	x	1,50	x	1,070	x	0,65

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5705657 **Entregue em :** 2012/12/09 **Ficha de avaliação nº:** 8476648 **Avaliada em :** 2012/12/31

TITULARES

Identificação fiscal: 190172401 **Nome:** MARIA ANGELICA CAETANO PEREIRA

Morada: AV CONDE DE BARCELONA - QUINTA DOS ANJOS, ESTORIL, 2765-470 ESTORIL

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1503 - CASCAIS-1.

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

Obtido via internet em 2014-11-03

O Chefe de Finanças

(Filipe António Conceição Alves)

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-1010-12802-110504-002711

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 7919, Livro Nº: 24, Secção: 1

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Quinta dos Anjos- Pau Gordo
Avenida Conde de Barcelona

MATRIZ nº: 2193

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Moradia de rés-do-chão- área coberta 63,75 m2 - 2 anexos com a área coberta de 39,50 m2 e logradouro com 1136,75 m2
Norte, sul e poente, caminhos, nascente, Rio.
O acesso é feito para um terreno contiguo à referida Avenida, ampliado com duas dependências anexas, com as áreas de 40 m2 e 36 m2 e uma arrecadação com a área de 7,50 m2
(Reprodução por extractação da descrição)

O(A) Escriturário(a) Superior
Maria da Conceição Sousa Gomes Lisboa

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 10 de 1993/03/29 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MARIA ANGÉLICA CAETANO PEREIRA
Solteiro(a), Maior
Morada: Vivenda dos Anjos, Estrada de Bicesse, Pau Gordo, Estoril
Localidade: Cascais

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** VINICIO FERNANDO DOS ANJOS FIGUEIREDO
Casado/a com PALMIRA FERREIRA DOMINGUES FIGUEIREDO no regime de Comunhão geral
Morada: Rua António Vieira, nº.5, Rio de Janeiro
Localidade: Brasil

** PALMIRA FERREIRA DOMINGUES FIGUEIREDO
Casado/a com VINICIO FERNANDO DOS ANJOS FIGUEIREDO no regime de Comunhão geral
Morada: Rua António Vieira, nº.5, Rio de Janeiro
Localidade: Brasil

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

(Reprodução por extractação da inscrição G-2 e Av. 01)

O(A) Escriturário(a) Superior
Maria da Conceição Sousa Gomes Lisboa

AVERB. - AP. 58 de 1999/05/04 - AVERBAMENTO
DA APRESENT. 10 de 1993/03/29 - Aquisição

O sujeito activo casou com Paulo Antunes Fonseca, na comunhão de adquiridos e adoptou o apelido "Fonseca"
(Reprodução do Av. 02)

O(A) Escriturário(a) Superior
Maria da Conceição Sousa Gomes Lisboa

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 07-11-2014 e válida até 07-02-2015

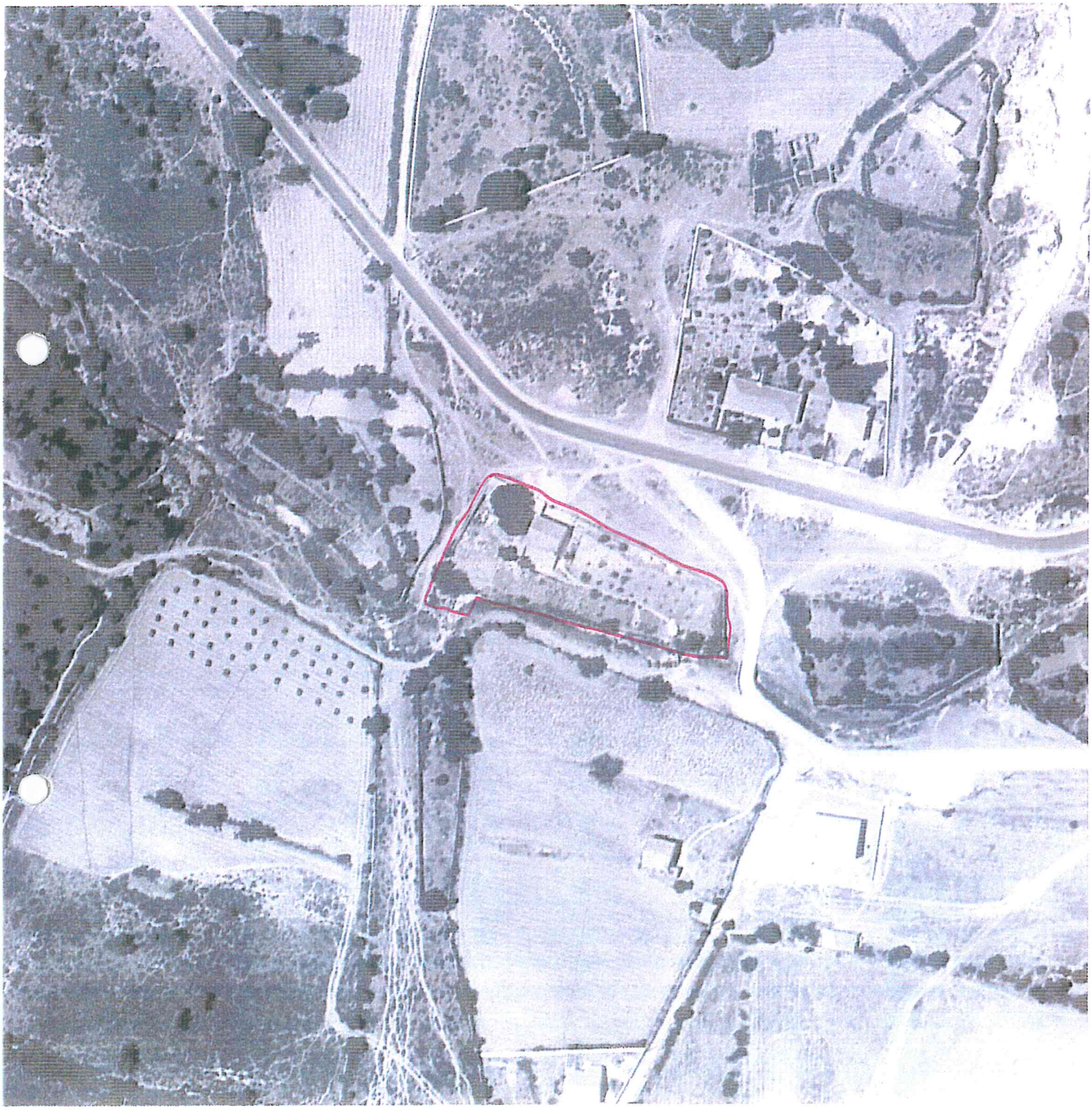
Para os devidos efeitos certifica-se que esta fotografia aérea está conforme o original no arquivo do IGeoE

O Diretor

Escala Aproximada: 1/2.600

Cobertura Aérea do Ano de 195
Fotografia nº 15
Enquadrada na Carta Militar nº

1960



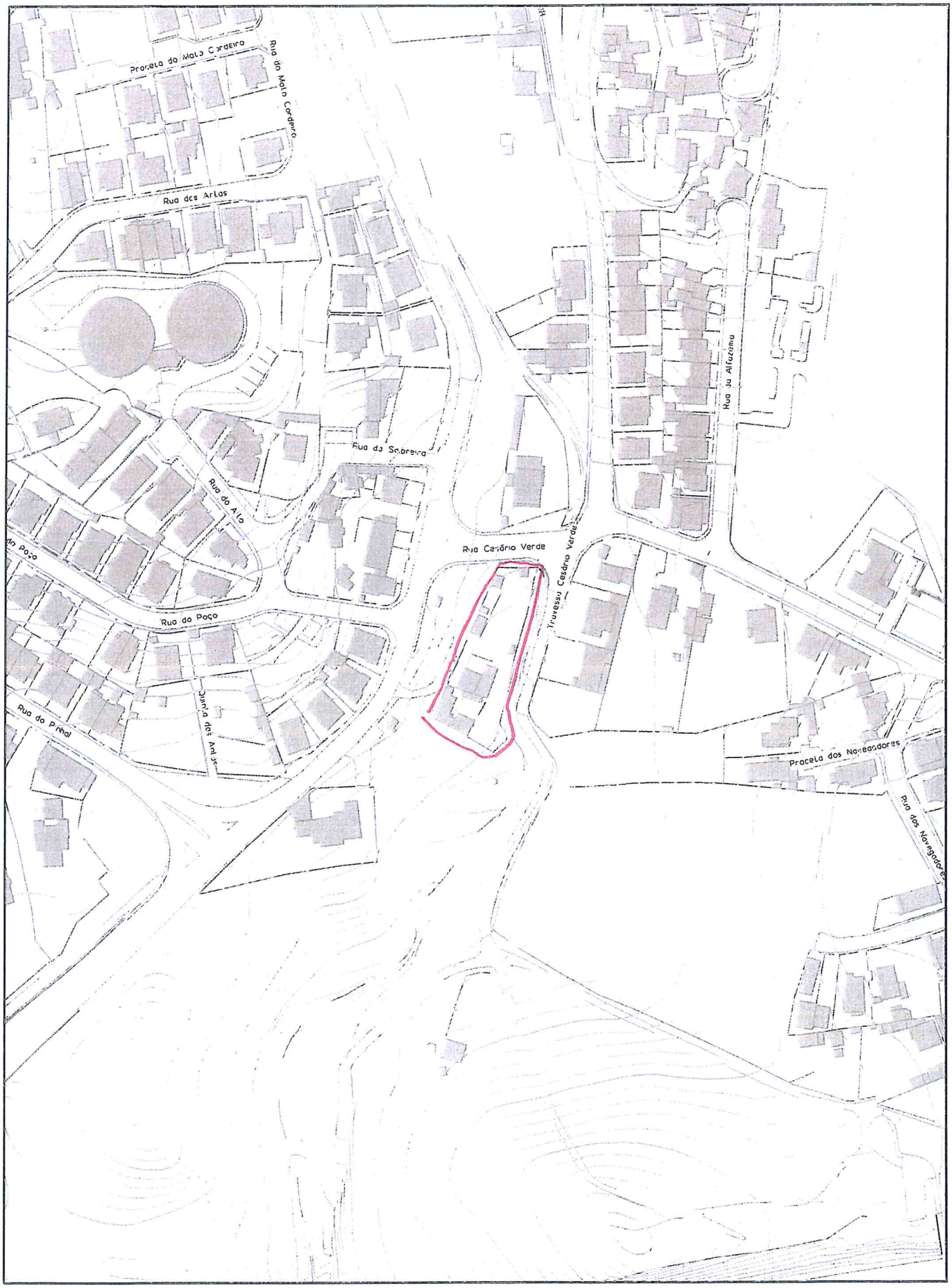
CASCAIS

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

C Â M A R A M U N I C I P A L D E C A S C A I S

NORTE

Escala 1:2000



NORTE

Escala 1:2000

CÂMARA MUNICIPAL

Entrada 2015/5622
2015-03-25

ID 879 874

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
PDM-Revisão: discussão pública – Apresentações de Sugestões, observações ou reclamações
Sonae Sierra Portugal, S.A.

C.DORT 2015/03/31
Sr. D DPC,
- Sugere-se o envio à Dra. Helena Magno para análise e informação no âmbito da Discussão Pública da Revisão do PDM.
- Os originais ficam na DORT e os documentos podem ser consultados no GDCC onde estão integralmente reproduzidos em suporte digital.

JOÃO MONTES PALMA, Arq°
Chefe da DORT

D DPC 2015-04-01

À Drª. Helena Magno

VITOR SILVA, Arqº Pais.
Director DPT

VITOR SILVA, Arqº Pais.
Director DPT

C. DORT 2015/04/14
AO GRUPO DE TRABALHO DA REVISÃO DO PDM PARA PROSSEGUIR COM A PONDERAÇÃO CONSIDERANDO A INFORMAÇÃO JURÍDICA EM ANEXO.

JOÃO MONTES PALMA, Arq°
Chefe da DORT

Assunto:	Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais – Discussão pública.
Requerente:	Sonae Sierra Portugal, S.A.

Requerimento: E – 2015/5622

ID: ~~879~~ 874

1. A Exponente é proprietária do Centro Comercial denominado por CascaiShopping, na freguesia de Alcabideche.

2. Alega que *"no referido prédio foi construído o centro comercial que apresenta uma área de construção de 141.700,00 m2, constando dos sucessivos atos de licenciamento do centro comercial que a área máxima de construção para o CascaiShopping é de 159.160,00 m2, por aplicação do índice de utilização líquido máximo de 1,00 (cfr. Processo SPO nº 405/2011) "*

3. A atual proposta de revisão do PDM qualifica a área como *"Espaço de Comércio e Serviços"* que define, segundo a exponente, um regime de parâmetros dual " *características da malha urbana onde se inserem"* ou " *índice de edificabilidade máximo de 0,50"*

4. O PDM reconhece todos os atos de licenciamento praticados, sendo que os parâmetros ora definidos não afetam as licenças válidas e eficazes à data da sua aprovação, o que não ocorre na presente situação.

5. Da consulta ao Processo ao SPO nº 405/2011 constata-se que o mesmo se refere a uma obra de demolição e não ao licenciamento de qualquer área de 159.160,00m2, expectável em função das regras urbanísticas aplicáveis. Tal procedimento não conferiu porém à interessada qualquer direito adquirido.

6. No pedido de licenciamento SPO 405/2011, na memória descritiva, o requerente elencou a possibilidade de construção em função dos índices do PDM vigentes, pelo que não corresponde à realidade o alegado reconhecimento do referido índice por parte do Município de Cascais.

7. No que respeita invocação da Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro, o referido diploma legal no seu art.º 1º al c) reporta-se a *"licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor"* e não a meras expectativas que por o serem não configuram atos constitutivos de direitos, pelo que é de indeferir.

8. Quanto à sugestão de proposta de redação do art.º 122.º, tal situação já se encontra acautelada no art.º 123 nº 1 al. d) da proposta de regulamento, pelo que não é de aceitar.

9. No que respeita ao conceito de *"superfície de pavimento"* trata-se de um parâmetro criado no âmbito do processo de fixação das regras de edificabilidade, com vista à estratégia de sustentabilidade do território, pelo que não é de aceitar a alteração proposta.

10. Em face do exposto, é de propor a rejeição das alterações ora apresentadas.

10/04/2015

Téc. Sup. de Direito ~~Assessor~~

Cristina Almeida

Cristina Almeida

Maria Anjos Lacerda

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:45
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Proposta de revisão do PDM | Participação no âmbito do Período de Discussão Pública.
Anexos: Reclamação e Sugestão Revisão PDMCascais.pdf

Importância: Alta

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

De: LEAL Conceicao Ferraz [mailto:cfleal@sonaesierra.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:43
Para: Revisão PDM
Assunto: Proposta de revisão do PDM | Participação no âmbito do Período de Discussão Pública.
Importância: Alta

Exmº Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Cascais

CascaiShopping – Centro Comercial, S.A., sociedade anónima, titular do cartão de pessoa coletiva nº 502 156 252, matriculada sob o mesmo número na Conservatória do Registo Comercial da Maia, com sede no Lugar do Espido, Via Norte, Maia, com capital social de € 7.525.000, na qualidade de proprietária do CascaiShopping, sito na Estrada Nacional n.º 9, em Alcabideche, vem apresentar a V. Exª RECLAMAÇÃO COM OBSERVAÇÕES E SUGESTÕES SOBRE A PROPOSTA DE REVISÃO DO PDM de CASCAIS, no âmbito do período de discussão pública do mesmo.

Com os meus melhores cumprimentos

Conceição Ferraz Leal
Adjunto do Director de Relações Institucionais – Portugal

Sierra Portugal, S.A

Torre Ocidente. Rua Galileu Galilei, 2-3º Piso
1500 – 392 Lisboa Portugal

Tel. +351 21 751 50 00
Mob + 351 93 22 52 522
Fax. +351 21 758 26 88
email - cfleal@sonaesierra.com
www.sonaesierra.com

Cascaishopping - Centro Comercial, SA
Rua Galileu Galilei n.º 2, 3º piso
Edifício Torre Ocidente
1500-392 Lisboa
Tel. (+351) 21 751 50 00
Fax (+351) 21 758 26 88
www.cascaishopping.pt

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASCAIS

CONTRIBUTO – DISCUSSÃO PÚBLICA

CASCAISHOPPING

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de

CASCAIS:

CASCAISHOPPING – CENTRO COMERCIAL S.A., sociedade anónima, titular do cartão de pessoa coletiva n.º 502 156 252, matriculada sob o mesmo número na Conservatória do Registo Comercial da Maia, com sede no Lugar do Espido, Via Norte, Maia, com capital social de € 7.525.000, adiante designada por EXPONENTE, tendo tido conhecimento que se encontra em discussão pública a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais (cfr. Aviso nº1365-A/2015, publicado no Diário da República nº25/2015, no 1º suplemento, série II, de 5 de fevereiro), vem apresentar a presente

Cascaishopping - Centro Comercial, SA
Rua Galileu Galilei n.º 2, 3º piso
Edifício Torre Ocidente
1500-392 Lisboa
Tel. (+351) 21 751 50 00
Fax (+351) 21 758 26 88
www.cascaishopping.pt

CascaiShopping

RECLAMAÇÃO COM OBSERVAÇÕES E SUGESTÕES SOBRE A PROPOSTA DE REVISÃO DO PDM de CASCAIS, para a área do CascaiShopping, na freguesia de Alcabideche,

nos termos e com os fundamentos seguintes:

1. A EXPONENTE é proprietária do centro comercial denominado por CascaiShopping e do prédio onde se insere, sito na Estrada Nacional n.º 9, em Alcabideche. (cfr. Fotografia aérea anexa com a identificação da propriedade).

   No referido prédio foi construído o centro comercial que apresenta uma área de construção de 141.700,00m2, constando dos sucessivos atos de licenciamento do centro comercial que a área máxima de construção para o CascaiShopping é de 159.160,00m2, por aplicação do índice de utilização líquido máximo de 1,00 (Cfr. Processo SPO n.º 405/2011).

   Analisada a proposta de revisão do PDM de Cascais verifica-se que a nova regulamentação, conforme proposta, pode trazer algumas dúvidas nas regras a aplicar nesta área.

   Vejamos.

   <u>Área máxima de construção</u>

   De acordo com o Plano Diretor Municipal de Cascais de 1997, o índice de utilização líquido máximo para a área em causa é de 1,00, tendo sido no

Cascaishopping - Centro Comercial, SA
Rua Galileu Galilei n.º 2, 3º piso
Edifício Torre Ocidente
1500-392 Lisboa
Tel. (+351) 21 751 50 00
Fax (+351) 21 758 26 88
www.cascaishopping.pt

CascaiShopping

pressuposto da aplicação deste índice que a EXPONENTE foi fazendo gradualmente as alterações que se mostraram necessárias.

Foi nesse pressuposto que a EXPONENTE apresentou o pedido de licenciamento, registado sob o número SPO 405/2011, no âmbito do qual se reconheceu a aplicação do referido índice de 1,00 ao centro comercial.

Foi agora a EXPONENTE surpreendida com a proposta de revisão do PDM de Cascais que integra esta área em "Espaço de Comércio e Serviços" para os quais define um regime de parâmetros dual: "*características morfotipológicas da malha urbana onde se inserem*" ou "*índice de edificabilidade máximo de 0,50*".

Ora, considerando que a área envolvente não apresenta características morfotipológicas uniformes, à área do CascaiShopping aplicar-se-à o índice de 0,50, o qual é muito inferior - metade - à expetativa criada pelos sucessivos atos de licenciamentos.

Impõe o princípio geral de direito administrativo, denominado *tempus regit actum*, que os atos administrativos se regam pela lei vigente à data da sua prática, o que aplicado às normas urbanísticas determina que os seus efeitos apenas se produzem para o futuro (cfr. Artigo 60.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual - RJUE).

Assim, as novas regras urbanísticas não são aplicáveis quando já tenham sido praticados atos administrativos constitutivos de direitos, nos quais se

Cascaishopping - Centro Comercial, SA
Rua Galileu Galilei n.º 2, 3º piso
Edifício Torre Ocidente
1500-392 Lisboa
Tel. (+351) 21 751 50 00
Fax (+351) 21 758 26 88
www.cascaishopping.pt

CascaiShopping

inserem os vários atos de licenciamento relativos ao CascaiShopping, sendo obrigação do plano identificar e inventariar esta situação.

Deste modo, a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais deve reconhecer a área de 159.160,00m2 como a área máxima de construção do CascaiShopping, **inscrevendo-a na carta de compromissos de acordo com a Portaria n.º 138/2005 de 2 de Fevereiro, aplicando-se a este projeto os parâmetros urbanísticos definidos no PDM de 97, sob pena de violação de ato constitutivo de direitos com todas as consequências que daí advêm.**

Lugares de estacionamento

Os lugares de estacionamento do CascaiShopping foram definidos de acordo com o PDM de 1997, respeitando o ratio aí previsto de um mínimo de 5 lugares do estacionamento por cada 100m2 de área útil de vendas.

Vem agora a proposta de revisão do PDM estabelecer o ratio de estacionamento para os centros comerciais em função da superfície de pavimento e de estudo de mobilidade (Cfr. artigo 122.º da proposta).

Contudo, a aplicação desta regra a futuras alterações a introduzir no centro comercial poderá levar a resultados de sobredimensionamento de estacionamento, o que não é desejável nem para a EXPONENTE, nem para a Câmara Municipal de Cascais.

Cascaishopping – Centro Comercial, SA
Rua Galileu Galilei n.º 2, 3º piso
Edifício Torre Ocidente
1500-392 Lisboa
Tel. (+351) 21 751 50 00
Fax (+351) 21 758 26 88
www.cascaishopping.pt

CascaiShopping

Assim, **a EXPONENTE vem sugerir a introdução de um novo número no artigo 122.º com a seguinte redação que permitirá, em concreto, aferir das necessidades de estacionamento do caso de edifícios existentes:**

> *"Nas operações urbanísticas a realizar em edifícios existentes os rácios de estacionamento previstos no presente artigo podem ser reduzidos com base em estudo de mobilidade que fundamentem tecnicamente a desadequação do número de estacionamento calculado de acordo com a fórmula."*

Conceito de "superfície de pavimento"

A proposta de revisão do PDM de Cascais adota os conceitos técnicos fixados no Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, e os demais fixados no artigo 5.º da proposta de regulamento.

Entre esses conceitos encontra-se o conceito de *"Superfície de pavimento"* que é definido da seguinte forma *"somatório das áreas de construção, abaixo ou acima da cota da soleira, expressa em m2 e medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão das áreas seguintes: áreas de varandas, de sótão ou de cave sem pré direito regulamentar, de parqueamento em cave, áreas técnicas em sótão ou em cave, terraços ainda que cobertos, telheiros e alpendres."*

Cascaishopping - Centro Comercial, SA
Rua Galileu Galilei n.º 2, 3º piso
Edifício Torre Ocidente
1500-392 Lisboa
Tel. (+351) 21 751 50 00
Fax (+351) 21 758 26 88
www.cascaishopping.pt

CascaiShopping

Contudo, este conceito não se enquadra na realidade dos centros comerciais, nomeadamente as estruturas denominadas por "mezaninos" de apoio às atividades desenvolvidas nas lojas, uma vez que estes níveis intermédios não resultam na modificação da estrutura física da edificação, nem revestem carater de permanência, pelo que não devem ser contabilizadas para o cálculo da superfície de pavimento.

Assim, propõe-se a seguinte redação para o artigo 5.º, alínea bb) da proposta de Regulamento:

> *"Somatório das áreas de construção, abaixo ou acima da cota da soleira, expressa em m2 e medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão das áreas seguintes: áreas de varandas, de sótão ou de cave sem pré direito regulamentar, de parqueamento em cave, áreas técnicas em sótão ou em cave,* ***mezaninos,*** *terraços ainda que cobertos, telheiros e alpendres."*

Na certeza que as propostas aqui apresentadas contribuíram para melhor a proposta do PDM de Cascais, instrumento fundamental para a gestão territorial do concelho.

E.D.

A EXPONENTE

Ricardo José d'Hommée Campos

R. Chafariz
R. Amendoeira
R. 4 Ventos
R. Terceira Idade
N6-B
4
A16
5
3
A
Cascaishopping
R. Matinho
R. Figueira
N6-B
R. Vinha
R. Amendoeiras
R. Miguel Torga
R. Pombal
R. Depósito
R. Nova
N6-B

CÂMARA MUNICIPAL

Entrada 1/2015/5623
2015-03-25
ID 875 PRINT

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto: Reclamações e sugestões no âmbito da RPDM

Carmo Spínola

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:45
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM - Ribeiras

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014 CASCAIS www.cascais.pt

De: maria morais [mailto:flordoinstante@hotmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 15:45
Para: Revisão PDM
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM - Ribeiras

---

Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM - Ribeiras

To: revisaopdm@cm-cascais.pt

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais,
Ex.mos membros da equipa de revisão do PDM Cascais,
Praça 5 de Outubro, 2754-501 Cascais

Venho tomar posição contra a desafetação de áreas do território do Concelho de Cascais classificadas no atual PDM como RAN e REN, para espaços urbanizáveis e contra o aumento dos índices de construção e impermeabilização nas zonas das margens de segurança das Ribeiras, vulgo leito de cheias.

As Ribeiras

Porque o leito e as margens das linhas de água são locais muito importantes para a **qualidade do sistema natural.** Quando não degradadas ou poluídas, as linhas de água oferecem **espaços de vida importantes para uma grande diversidade de animais e plantas.**

No concelho de Cascais existem várias ribeiras, sendo as principais as que abaixo se identificam:
Ribeira dos Mochos
Ribeira das Vinhas
Ribeira de Bicesse
Ribeira de Caparide-Manique
Ribeira da Castelhana
Ribeira da Cadaveira
Ribeira das Marianas
Ribeira de Sassoeiros
Há vales e linhas de água ainda bastante naturalizados e relativamente protegidos de agressões, enquanto outros se encontram num estado deplorável de abandono e de utilização abusiva.
Existem também linhas de água em que há uma mistura destas duas situações.

Sobre a flora

A vegetação ripícola que ocupa as margens das linhas de água de Cascais é em regra constituída por ulmeiros e freixos (vestígios da vegetação arbórea natural), silvados, vincas e outra vegetação (Oenanthe crocata, Apium nodiflorum, Nasturtium officinale), **sendo elementos fixadores e regularizadores dos cursos de água.**

Sobre a fauna

No que diz respeito à fauna, as margens das ribeiras correspondem aos **locais onde se podem refugiar alguma da fauna existente.** Na zona ripícola, nos pequenos cursos de água, ainda se encontram anfíbios, répteis e mamíferos **de grande interesse para o equilíbrio ecológico.**

A construção

A construção a montante das bacias das ribeiras constituirá um elemento potenciador de cheias.

As bacias hidrográficas que atravessam o concelho de Cascais, pela sua reduzida dimensão e carácter urbano de algumas zonas, nomeadamente junto à foz, apresentam características que **propiciam condições para cheias repentinas e rápidas com um enorme poder destrutivo.** As cheias devastadoras de Novembro de 1983 que afetaram severamente a vila de Cascais estão ainda na memória de todos no Concelho de Cascais.

As alterações climáticas poderão acentuar o risco de cheias se se confirmar o agravamento dos fenómenos extremos e nomeadamente dos eventos pluviosos de curta duração.

Espaços Verdes de Eleição

A falta de uma Política de Ambiente para o Concelho e de Instrumentos Reguladores de Intervenção no Território (PDM) credíveis, impedem que se deixe de olhar para estas zonas, como áreas apetecíveis para a construção.

De fato as margens das ribeiras dariam **espaços verdes estruturantes que atravessam todas as freguesias e todo o território municipal (de Norte a Sul) e que fariam subir o rácio M2/por habitante, de um modo relevante, com custos reduzidos**, pois a construção de espaços verdes nestas zonas seria de baixo investimento, justamente pelo previsível alagamento sazonal das mesmas.

Assim e em consequência, proponho a manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM bem como a proibição de desafetação de novas áreas desta tipologia para solos urbanizáveis.

Cascais, 25-03-2015

Cumprimentos,

Maria da Conceição Pinto de Morais
Cartão Cidadão/ã: 3852769 3zy2
E-mail: paulina.ma.esteves@gmail.com
Areia, Cascais
2750 066

Joana Fernandes

875

De: Sara Dias
Enviado: quarta-feira, 1 de Abril de 2015 19:12
Para: Joana Fernandes
Cc: Vitor Silva; Rui Espírito Santo; João Palma; Isabel Alvarenga; Rute Ramalho
Assunto: RE: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Boa tarde
Arq. Joana Fernandes,

Síntese dos temas da partipação:
Desafetação da REN; Desafetação da RAN; Hidrologia, Risco de Cheias e alterações climáticas; Estrutura Ecológica; Estratégia de Ambiente para o Concelho.

REN

O processo de revisão da Carta da REN para o Município de Cascais, enquadra-se no procedimento de revisão do PDM de Cascais e tem como suporte legal o Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, que veio introduzir novos conceitos quanto às tipologias a integrar na REN, assim como na metodologia de cálculo e critérios de delimitação.

Após a estabilização da delimitação da REN bruta, remetida pelo município à CCDR-LVT a 9 de março de 2012, proposta que obteve pareceres favoráveis das entidades competentes, foi iniciado o processo de inventariação das áreas sujeitas a pedidos de exclusão ao regime da REN.

Em reuniões conjuntas entre a CCDR-LVT e o município, foi estabelecido um quadro de princípios que serviram de base à fundamentação necessária aos pedidos de exclusão.
Assim, foram definidos dois grandes grupos de exclusões: os que integram áreas efetivamente construídas e/ou comprometidas tanto pela parte do município como pela administração central, e as áreas sem qualquer tipo de compromisso, mas que por questões de politica de ordenamento, estratégia concelhia ou qualquer outro tipo de pretensão, impõem-se a sua exclusão da REN de modo a possibilitar a sua concretização.

Foi estabelecido que, sobre as tipologias *zonas adjacentes, zonas ameaçadas pelas cheias, margens e cursos de água*, não incidiria qualquer tipo de pedido de exclusão, forçando a que qualquer pretensão de uso nestas áreas, fique sujeito a estudos e obras hidráulicas que visem a modelação do curso de água, de modo a permitir o encaixe do caudal máximo de cheia da maior cheia conhecida, ou se superior, para a cheia com período de retorno de 100 anos.

Estas obras, sempre que possível deverão devolver à linha de água o seu caracter natural, permitindo que desempenhe não só a sua função hidráulica de escoamento e consequente controlo de cheia, mas também que permita o desenvolvimento do ecossistema ripícola, suporte de uma variedade de espécies e funções muito próprias.

Foram considerados na proposta de revisão do PDM 142 pedidos de exclusão, dos quais 133 são compromissos assumidos e 9 resultam do processo de planeamento decorrente da elaboração da

proposta de revisão do PDM-Cascais. Estas solicitações perfazem uma área total de 259,78 ha, ou seja 2,05% da área total da REN bruta.

Face ao que antecede, considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que:
- o requerente não apresenta fundamentos que alicercem o seu desacordo relativamente ao processo de desafetação da REN;
- o dossiê deste processo integrou os documentos disponíveis para discussão pública (Anexo I – Proposta de delimitação da REN para o Concelho de Cascais) e do qual constam todos os fundamentos técnicos e jurídicos para a sua concretização.

RAN

A Câmara Municipal de Cascais (CMC) decidiu enquadrar no procedimento de Revisão do PDM de Cascais o processo de Revisão da Carta da RAN para o Município de Cascais, tendo como suporte legal o Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março.

Foi objetivo da CMC que a nova delimitação da RAN pudesse aperfeiçoar o limite das áreas afetas à RAN, sendo que, para tal, foram utilizadas as novas ferramentas disponibilizadas pelas tecnologias de informação geográfica.

Como suporte base foi utilizada cartografia e ortofotomapas atualizados de grande escala, de modo a garantir que fossem preservadas as áreas de maior aptidão agrícola de acordo com a legislação em vigor e, ao invés, não se condicionassem áreas que não possuíssem a referida aptidão.

No que se refere ao processo de exclusões à RAN, este resultou da interseção entre as classes de espaço constantes na carta de ordenamento e a proposta de delimitação da RAN bruta, e desta interseção foram alvo de análise apenas as áreas que possuíam incompatibilidades entre as classificações constantes no PDM e o regime da RAN.

Face ao que antecede, considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que:
- o requerente não apresenta fundamentos que alicercem o seu desacordo relativamente ao processo de desafetação da RAN;
- o dossiê deste processo integrou os documentos disponíveis para discussão pública (Anexo 16 do Relatório do Plano – Elementos que Acompanham o Plano) e do qual constam todos os fundamentos técnicos e jurídicos para a sua concretização.

Sistemas hídricos. Riscos de Cheias e Inundações.

A caracterização dos sistemas hídricos para o território concelhio foi devidamente salvaguardada na elaboração da proposta de revisão do PDM, encontrando-se materializada a sua descrição no capítulo 7.1.3 do Relatório.

No que se refere à ocupação de zonas inundáveis, encontra-se interdita a construção de novas edificações, encontrando-se estas zonas sujeitas ao regime de ocupação preconizado no Regulamento do PDM Cascais (Seção III -Zonas Inundáveis – Artigos 16.º e 17.º).

A delimitação do domínio hídrico consta da Planta de Condicionantes – Recursos e Valores Naturais (02.01.02A e 02.01.02B).

A análise da temáticas das cheias e inundações na proposta do PDM Cascais assentou em dois estudos elaborados para o município de Cascais:

- O Estudo Hidrológico e a Carta de Risco de Cheias do concelho de Cascais (elaborado pela Geoatributo);
- A Carta das Áreas Inundáveis do concelho de Cascais (elaborada pela Hidroprojecto).

A cartografia de suscetibilidade identificou as áreas de possíveis de ocorrências de cheias e inundações, encontrando-se delimitadas e identificadas as suscetibilidades elevada e moderada na Planta de Ordenamento – Cartas de Suscetibilidades (01.07.01A e 01.07.01B)

Em matéria de alterações climáticas, e tendo como base de trabalho o Plano Estratégico de Cascais face às Alterações Climáticas – Setor Zonas Costeiras, foram ainda definidas as áreas do território afetadas por galgamentos costeiros e identificadas na Planta de Ordenamento – Cartas de Suscetibilidades (01.07.02A e 01.07.02B).

Face ao que antecede, considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais. Acresce ainda que o requerente não identifica casos concretos e devidamente justificados, fundamentados em dados de caracterização hidrogeológica, relatórios técnicos e outros estudos, os quais comprovem as situações identificadas na sua participação.

Estrutura Ecológica

A proposta do PDM Cascais estabelece uma estrutura ecológica municipal (EEM) que visa a proteção e perpetuação dos valores naturais e culturais estruturantes da paisagem.

A EEM tem como objetivo garantir o desenvolvimento sustentável e o ordenamento do território concelhio, permitindo oportunidades, designadamente no que se refere à requalificação urbana, de fruição de bens naturais, culturais, patrimoniais e paisagísticos e a novas perspetivas de lazer e de turismo, a par da proteção dos recursos naturais – indispensáveis à sustentabilidade ambiental do território.
As diferentes componentes da EEM integram as seguintes categorias de qualificação:

1. Estrutura Ecológica Fundamental, que integra:
    a) Espaços Naturais de Nível 1; (REN – Reserva Ecológica Nacional, RAN – Reserva Agrícola Nacional e Áreas de Proteção Total, Parcial e Complementar, bem como Áreas de Intervenção Específica do POPNSC – Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais);
2. Estrutura Ecológica Complementar, que integra:
    a) Espaço Natural de Nível 2 (áreas que apresentam valor elevado ou muito elevado de solo, vegetação ou paisagem);
    b) Aglomerados Rurais (Áreas de Intervenção Delimitada do POPNSC)
3. Estrutura Ecológica Urbana, que integra:
    a) Espaço Natural de Nível 3 (áreas de RAN em espaços predominantemente urbanos);
    b) Espaço Verde de Recreio e Produção;
    c) Espaço Verde de Proteção e Conservação;
    d) Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas.

A descrição da materialização da proposta da EEM encontra-se no capítulo 7.1.3 do Relatório. O regime de ocupação destas áreas encontra-se ainda devidamente salvaguardado na Secção II do Regulamento (Artigos 9.º ao 15.º).

A sua delimitação e identificação consta da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica (01.03.A e 01.03.B).

Considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que, face ao exposto anteriormente esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais.

Estratégia de Ambiente para o Concelho

Na revisão do PDM-Cascais, os objetivos estratégicos propostos traduzem as grandes linhas de orientação preconizadas nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) para uma estratégia de desenvolvimento territorial, nomeadamente o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), a *Estratégia Regional Lisboa 2020*, o Programa Operacional Regional de Lisboa (POR-Lisboa). Mais especificamente, decorrem dos estudos de caracterização elaborados, refletidos sumariamente no diagnóstico e análise SWOT enquanto um enquadramento estratégico local e elegem, como principal ambição, o desenvolvimento sustentável do concelho numa ótica de coesão territorial.
Por fim, a estratégia de desenvolvimento do município assenta em cinco eixos estratégicos, resultado do programa da *Estratégia de Sustentabilidade de Cascais*.

A estratégia de desenvolvimento do município assenta nos seguintes eixos estratégicos:
1. Cascais, território com qualidade de vida urbana:
2. Cascais, território de criatividade, conhecimento e inovação:
3. Cascais, território de valores ambientais:
4. Cascais, território coeso e inclusivo:
5. Cascais, território de cidadania ativa:

A descrição da materialização desta proposta consta do capítulo 4.7.1 do Relatório do Plano.

Acresce ainda que a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) do PDM Cascais incidiu sobre a avaliação das opções estratégicas e sua concretização no modelo territorial proposto pelo plano.
O objetivo da AAE é o de apoiar o processo de decisão subjacente à elaboração do PDM Cascais, constituindo um contributo para o desenvolvimento sustentável do território do município de Cascais, atendendo às suas características intrínsecas que lhe conferem valor e atratividade e à relação que pode estabelecer com o território envolvente.

Deste procedimento resultou um Relatório Ambiental (RA) que, à luz das questões relevantes expressas no Relatório de Fatores Críticos para a Decisão (RFCD), informa das oportunidades e riscos de índole estratégica resultantes da proposta de plano, e também indica diretrizes com vista à integração de questões ambientais e de sustentabilidade nas fases subsequentes de planeamento, nomeadamente na sua implementação, envolvendo para isso outras entidades.

A AAE influenciou a proposta de Revisão do PDM-Cascais de forma transversal, desde a definição dos objetivos estratégicos, até à concretização de medidas programáticas direcionadas para a execução do plano, passando por diversas medidas de natureza regulamentar que visam salvaguardar e valorizar os valores ambientais e culturais em presença, assegurando o desenvolvimento do município de forma sustentada.

A AAE aponta ainda uma série de diretrizes para assegurar maior eficácia na implementação do PDM Cascais, não terminando com a aprovação do Plano. O seguimento desta implementação (mediante o seu acompanhamento por um Programa de Seguimento), traduz-se num processo contínuo da AAE, que auxilia no cumprimento das metas pretendidas para o município de Cascais, no sentido de assegurar uma trajetória de sustentabilidade.

Considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que, face ao exposto anteriormente esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais.

Os melhores cumprimentos,

Sara Dias

Gabinete de Planeamento e Gestão | GAPG
Departamento de Planeamento e Compartipações| DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 369

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014 CASCAIS www.cascais.pt

De: Joana Fernandes
Enviada: terça-feira, 31 de Março de 2015 11:58
Para: Sara Dias
Cc: João Palma; Isabel Alvarenga; Rute Ramalho; Vitor Silva
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Bom dia Eng.ª Sara Dias,

Conforme combinado reencaminho mail com a reclamação (ID 859) relativa aos pontos sobre o tema das Ribeiras, para análise e enquadramento na ponderação técnica.
(igual reclamação nas fichas com ID 864/869/870/872/875/889/973/984/1046).

Cumprimentos,

Joana Netto Fernandes
Arquitecta
Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+ 351 214 815 191

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014 CASCAIS www.cascais.pt

De: Paula Portela **Em nome de** Revisão PDM
Enviada: terça-feira, 31 de Março de 2015 11:46
Para: Joana Fernandes
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

De: Joana Urban Vitorino [mailto:joana.urban@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 14:41
Para: Revisão PDM
Assunto: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais,

Ex.mos membros da equipa de revisão do PDM Cascais,

Praça 5 de Outubro, 2754-501 Cascais

Venho tomar posição contra a desafetação de áreas do território do Concelho de Cascais classificadas no atual PDM como RAN e REN, para espaços urbanizáveis e contra o aumento dos índices de construção e impermeabilização nas zonas das margens de segurança das Ribeiras, vulgo leito de cheias.

As Ribeiras

Porque o leito e as margens das linhas de água são locais muito importantes para a **qualidade do sistema natural.** Quando não degradadas ou poluídas, as linhas de água oferecem **espaços de vida importantes para uma grande diversidade de animais e plantas.**

No concelho de Cascais existem várias ribeiras, sendo as principais as que abaixo se identificam:

Ribeira dos Mochos

Ribeira das Vinhas

Ribeira de Bicesse

Ribeira de Caparide-Manique

Ribeira da Castelhana

Ribeira da Cadaveira

Ribeira das Marianas

Ribeira de Sassoeiros

Há vales e linhas de água ainda bastante naturalizados e relativamente protegidos de agressões, enquanto outros se encontram num estado deplorável de abandono e de utilização abusiva.

Existem também linhas de água em que há uma mistura destas duas situações.

Sobre a flora

A vegetação ripícola que ocupa as margens das linhas de água de Cascais é em regra constituída por ulmeiros e freixos (vestígios da vegetação arbórea natural), silvados, vincas e outra vegetação (Oenanthe crocata, Apium nodiflorum, Nasturtium officinale), **sendo elementos fixadores e regularizadores dos cursos de água.**

Sobre a fauna

No que diz respeito à fauna, as margens das ribeiras correspondem aos **locais onde se podem refugiar alguma da fauna existente.** Na zona ripícola, nos pequenos cursos de água, ainda se encontram anfíbios, répteis e mamíferos **de grande interesse para o equilíbrio ecológico.**

A construção

A construção a montante das bacias das ribeiras constituirá um elemento potenciador de cheias.

As bacias hidrográficas que atravessam o concelho de Cascais, pela sua reduzida dimensão e carácter urbano de algumas zonas, nomeadamente junto à foz, apresentam características que **propiciam condições para cheias repentinas e rápidas com um enorme poder destrutivo.** As cheias devastadoras de Novembro de 1983 que afetaram severamente a vila de Cascais estão ainda na memória de todos no Concelho de Cascais.

As alterações climáticas poderão acentuar o risco de cheias se se confirmar o agravamento dos fenómenos extremos e nomeadamente dos eventos pluviosos de curta duração.

Espaços Verdes de Eleição

A falta de uma Política de Ambiente para o Concelho e de Instrumentos Reguladores de Intervenção no Território (PDM) credíveis, impedem que se deixe de olhar para estas zonas, como áreas apetecíveis para a construção.

De fato as margens das ribeiras dariam **espaços verdes estruturantes que atravessam todas as freguesias e todo o território municipal (de Norte a Sul) e que fariam subir o rácio M2/por habitante, de um modo relevante, com custos reduzidos**, pois a construção de espaços verdes nestas zonas seria de baixo investimento, justamente pelo previsível alagamento sazonal das mesmas.

Assim e em consequência, proponho a manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM bem como a proibição de desafetação de novas áreas desta tipologia para solos urbanizáveis.

Cascais 25 de Março de 2015

Cumprimentos,

Joana Urban Vitorino
CC: 10842359
Morada: Rua Manuel de Almeida e Vasconcelos 61, 3º Dto, 2775-714 Carcavelos

CÂMARA MUNICIPAL

E-DCID 2015/3024
2015-03-25

ID 876

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:
PDM-Revisão: discussão pública – Apresentações de Sugestões, observações ou reclamações
Caesar Park Hotel Portugal S.A.

C.DORT 2015/03/31
Sr. D DPC,
- Sugere-se o envio à Dra. Helena Magno para análise e informação no âmbito da Discussão Pública da Revisão do PDM.
- Os originais ficam na DORT e os documentos podem ser consultados no GDCC onde estão integralmente reproduzidos em suporte digital.

JOÃO MONTES PALMA, Arq°
Chefe da DORT

D DPC 2015-04-01

À Drª. Helena Magno

VITOR SILVA, Arqº Pais.
Director DPT

Ao Sr. DDPC
Segue informação em anexo

Helena Magno
Téc. Sup. Jurista
13-04-2015

13.4.15

VITOR SILVA, Arqº Pais.
Director DPT

C. DORT 2015/04/14,
AO GRUPO DE TRABALHO DA REVISÃO DO PDM PARA PROSSEGUIR COM A PONDERAÇÃO CONSIDERANDO A INFORMAÇÃO JURÍDICA EM ANEXO

JOÃO MONTES PALMA, Arq°
Chefe da DORT

FEITO

Assunto:	Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais – Discussão publica.
Requerente:	Caeser Park Hotel Portugal, SA.

Requerimento: E – 2015/3024

ID: 876

1. O Estudo de Localização do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa ("Master Plan") foi aprovado em 17/02/87 por despacho do Senhor Secretário de Estado do Turismo, exarado sobre o Parecer DGT n.º 52/87, o qual foi antecedido por despacho favorável do Senhor secretário de Estado do Ambiente e dos Recursos naturais de 05/01/87.

2. O referido Estudo foi posteriormente objecto de alteração aprovada por despacho do Senhor Subdirector-Geral do Turismo de 18/07/94 exarado sobre o parecer DGT n.º 530/94 e antecedido de parecer favorável da Área de Paisagem Protegida de Sintra-Cascais, devidamente homologado por despacho de Senhor Presidente do Instituto da Conservação da Natureza de 17/06/93.

3. O empreendimento em causa foi aprovado em 1987 com a qualificação de Conjunto Turístico, nos termos previstos nas alíneas a) e c) do n.º 1 do artigo 4 e n.º 1 do art. 17.º do D.L. n.º 328/86, de 30 de Setembro, aplicável à data.

4. Na sequência da entrada em vigor do Decreto Regulamentar n.º 20/99, de 13 de Setembro, a qualificação do empreendimento da Quinta da Penha Longa como Conjunto Turístico foi confirmada por despacho do Senhor Subdirector-Geral do Turismo de 14/02/01, exarado sobre o parecer n.º DSPET/DMCAT-2001/5, ao abrigo do disposto na alínea c) do n.º 2 do art.º. 2.º, do n.º3 do artigo 3.º e artigo 30.º do referido diploma abrangendo os empreendimentos já em funcionamento naquela data.

5. Posteriormente, e a requerimento da CAESAR PARK, por despacho da Senhora Subdirectora – Geral do Turismo de 3/03/2004, exarado sobre o parecer n.º DSEAP/DPEE/2004/55 foi aprovada a alteração dos termos da qualificação do empreendimento como Conjunto Turístico, agora concedida ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 2.º e do nº 3 do artigo 3.º e do artigo 30º do Decreto-Regulamentar n.º 20/99, de 13 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto Regulamentar n.º 22/2002, de 2 de Abril.

6. De acordo com esta qualificação integram o Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa todos os empreendimentos, aldeamentos, estabelecimentos, equipamentos e demais componentes, incluindo quer os que já se encontram em funcionamento, quer os que ainda não se encontram realizados, mas que se encontram desde o inicio previstos no Estudo de Localização aprovado em 1987, e no titulo constitutivo do empreendimento.

7. Os empreendimentos previstos para o CT constituem componentes ou partes de um todo, aprovado e qualificado como tal em 1987 através do Estudo de Localização, o qual tem vindo a ser objecto de licenciamento e realização por fases, com as aprovações legalmente exigidas pelas diversas entidades envolvidas com competência para os actos em causa, designadamente as Câmaras Municipais de Sintra e Cascais, o PNSC e a DGT.

8. A execução do conjunto turístico de forma faseada mereceu parecer favorável da DGT n.º DSEAP/DPEE/2004/55, encontrando-se á data por executar o Aldeamento E e o Hotel Apartamento, sendo que todos os pareceres, aprovações e licenciamentos relativos aos projectos e obras integrados no Conjunto Turístico emitidos tiveram por base a sua previsão no Estudo de Localização cuja validade e eficácia tem sido assumida por todas as entidades intervenientes com competências diversas na produção dos actos supra referidos.

9. O empreendimento turístico da Penha Longa encontra-se consignado no Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais á luz do qual o ICNF reconhece como válido o referido empreendimento para efeitos de não aplicação do regime de salvaguarda de valores e recursos ora vigente. Por outras palavras, é o próprio ICNF que se abstém de aplicar o seu próprio regime naquela área do território, à luz dos direitos adquiridos pela Penha Longa.

10. O PDM/Revisão qualifica o Conjunto Turístico da seguinte forma:
    - Espaço de Ocupação Turística em solo rural - Aldeamentos construídos, Hotel e Hotel-Apartamentos
    - Espaço Natural de Nível 1 - Aldeamento E; golfe e bosque.
    - REN – parte da área referente ao Aldeamento E e ao Hotel-Apartamentos

11. Na exposição apresentada pela Penha Longa é requerido:
    a) A alteração da qualificação do solo e integração de todo o conjunto turístico na categoria de Espaço de Ocupação Turística;
    b) A clarificação da redacção do 59.º do Regulamento;
    c) A exclusão da REN na área do Conjunto Turistico.

12. Em face do exposto, e considerando que estamos de uma categoria de solo destinada unicamente para a área do CT da Penha Longa, o qual foi reconhecido como empreendimento com estudo de localização válido e eficaz, nos termos da alínea b) do art.º 43.º POPNSC e no PDM/97, os quais podem prefigurar direitos constitutivos, validos, eficazes e merecedores de tutela, entende-se que deve ser devidamente ponderada a reclamação da Penha Longa.
13. Sugere-se assim que se pondere promover as seguintes alterações:
    a) A qualificação do solo na área do Aldeamento E, de Espaço Natural de Nível 1 para Espaço de Ocupação Turística;
    b) A alteração do Regulamento, concordando-se inteiramente com a proposta. O texto do regulamento foi inicialmente pensado para abranger outras áreas que acabaram por ser excluídas desta categoria, sem que se adaptasse o texto, que serve agora e apenas para a Penha Longa por ser a única área abrangida por esta categoria de espaço.
    c) Se for possível promover a exclusão, deverá esta ser requerida.

Helena Magno
Téc. Sup. Turista
10-09-2015

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
Atendimento Municipal
SW 65246
Registo n.º E-DOD/2015-3024
Data: 25/03/2015
Assinatura: Teresa Bailes

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Assunto: ***Discussão Pública da Proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais – Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa***

(1) **CAESAR PARK HOTEL PORTUGAL, S.A.**, pessoa coletiva n.º 501 933 247, com sede na Quinta da Penha Longa, Estrada da Lagoa Azul, Linhó, 2714-511 Sintra, na qualidade de Entidade Administradora do **Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa**, localizado na área da freguesia de Alcabideche, concelho de Cascais, e proprietária de parcela de terreno destinada à construção do **Hotel-Apartamentos** que integra o referido do Conjunto Turístico, de acordo com o Estudo de Localização e o Título Constitutivo do empreendimento, instrumentos válidos e eficazes; e

(2) **QPL EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS E IMOBILIÁRIOS, S.A.**, pessoa coletiva n.º 506 649 164, com sede na Quinta da Penha Longa, Estrada da Lagoa Azul, Linhó, 2714-511 Sintra, proprietária de parcela de terreno destinada à construção do designado **Aldeamento Turístico "E"**, empreendimento também previsto nos referidos Estudo de Localização e Título Constitutivo do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa, instrumentos válidos e eficazes;

vêm conjuntamente, no âmbito da **Discussão Pública** da **Proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais**, e ao abrigo do disposto no artigo 77.º, n.ºs 3 e 4, e no artigo 96.º, ambos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro (na sua redação em vigor, tal como republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro), expor e apresentar a V. Exa. **reclamação** fundamentada nos termos seguintes:

1. O **Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa** (de ora em diante referido por "**CT-QPL**") é um empreendimento turístico e de lazer de reconhecida qualidade e com elevados padrões ambientais, que contribui de forma ímpar para a qualificação da oferta turística na região em que se situa, abrangendo uma importante área territorial pertencente ao concelho de Cascais, integrada no Parque Natural de Sintra-Cascais.

2. O CT-QPL dispõe de um **Estudo de Localização** válido e eficaz, bem como de um **Título Constitutivo** do empreendimento, ambos aprovados por todas as autoridades competentes ao abrigo da legislação aplicável;

3. Tais instrumentos jurídicos definem concretamente a localização e a capacidade de alojamento de todos os empreendimentos que compõem e integram o Conjunto Turístico, bem como as respetivas fases de desenvolvimento, algumas das quais ainda não se encontram realizadas na íntegra.

4. É com enorme apreensão que verificamos que a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais submetida a discussão pública pela Câmara Municipal, a ser aprovada nos termos em que se encontra formulada, poria em causa a conclusão do CT-QPL, comprometendo a realização plena dos empreendimentos que o integram na área do concelho de Cascais.

5. Com efeito, ignorando o **Estudo de Localização** válido e eficaz do CT-QPL, e ignorando também o enquadramento do empreendimento no **regime transitório do artigo 43.º/4/b) do Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais** (**"POPNSC"**), a proposta de revisão do PDM de Cascais determinaria o seguinte:

   a. Quanto ao **Hotel-Apartamentos**, sendo certo que a área de terreno que lhe está destinada se encontra inserida na categoria de *"Espaço de Ocupação Turística"* em solo rural, verifica-se que a proposta compromete seriamente a viabilidade do desenvolvimento futuro deste empreendimento turístico, pois:

      (i) por um lado, as regras de ocupação do solo e de edificabilidade aplicáveis a essa categoria de espaços são fortemente restritivas quanto à realização de obras de construção de novas edificações, à luz do disposto no artigo 44.º do projeto de Regulamento do novo PDM; e

      (ii) por outro lado, parte do terreno destinado à construção do Hotel-Apartamentos encontra-se incluída na Reserva Ecológica Nacional (**"REN"**), conforme se pode verificar pela proposta de delimitação da REN e respetivas exclusões;

   b. Quanto ao **Aldeamento Turístico E**, a área de terreno que lhe está destinada encontra-se inserida na categoria de *"Espaço Natural – Nível 1"* em solo rural, qualificação esta que vedaria em absoluto o desenvolvimento futuro deste empreendimento turístico integrante do CT-QPL à luz do disposto no já referido artigo 44.º e também nos artigos 46.º e 47.º do projeto de Regulamento do novo PDM. A isto acresce que também a área destinada no Estudo de localização do CT-QPL à construção do Aldeamento Turístico E vem parcialmente incluída na REN.

   c. Com exceção das áreas dos Aldeamentos Turísticos C e D, já integralmente construídos, que a proposta integra na categoria de *"Espaço de Ocupação Turística"*, todas as demais áreas do CT-QPL na área do concelho de Cascais vêm igualmente qualificadas na categoria de *"Espaço Natural – Nível 1"* em solo rural, não obstante todas essas áreas integrarem também o Conjunto Turístico.

6. Ora, uma proposta de revisão do PDM de Cascais com estas medidas, a ser aprovada, ofenderia gravemente, de modo direto e imediato, interesses legítimos e direitos subjetivos conferidos e reconhecidos ao longo de anos aos proprietários do CT-QPL, ignorando e contrariando sucessivas decisões validamente tomadas pelas diversas entidades competentes com jurisdição sobre o território em causa e, também, pelas autoridades do setor do Turismo.

7. As ora reclamantes requereram ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Cascais, em 31 de outubro de 2014, que, em concertação com as demais autoridades competentes, nomeadamente o Turismo de Portugal, I.P., assegurasse na revisão do PDM de Cascais o respeito integral pelo **Estudo de Localização** do CT-QPL, bem como pelo **Título Constitutivo** do empreendimento, atos jurídicos válidos e eficazes.

8. Com efeito, o **Estudo de Localização** do CT-QPL mantém-se **válido e eficaz**, nomeadamente nos termos e para os efeitos do disposto no regime transitório do artigo 43.º/4/b) do Regulamento do POPNSC, tendo isso sido oportunamente reconhecido pela própria Câmara Municipal de Cascais e pelo Governo, através de despacho do Senhor Ministro do Turismo (cfr. **Doc n.º 2** adiante junto).

9. Por essa razão, **ao CT-QPL não podem ser aplicadas as regras do atual POPNSC** em vigor. Este é um princípio jurídico incontroverso e que não pode ser posto em causa na revisão do PDM de Cascais, pois decorre explicitamente do disposto no artigo 43.º do Regulamento do POPNSC.

10. Este entendimento, de resto, foi reiteradamente expresso pelo **Turismo de Portugal, I.P.** ao longo das diversas fases em que interveio no procedimento de elaboração da proposta de revisão do PDM de Cascais (quer no âmbito da respetiva Comissão de Acompanhamento, quer na fase de concertação), e foi expressamente confirmado às ora reclamantes pelo Turismo de Portugal, I.P. na Informação que a este respeito produziu recentemente, notificada à Entidade Administradora do CT-QPL em 6 de março de 2015 (cfr. **Doc n.º 4** adiante junto).

11. De resto, a referida Informação do Turismo de Portugal, I.P. confirma ainda que aquele Instituto transmitiu à Câmara Municipal de Cascais o seu **parecer desfavorável** sobre a proposta de revisão do PDM, nomeadamente por não ter sido acatada a sua posição de que **toda a área do CT-QPL deveria estar qualificada como *"Espaço de Ocupação Turística"***.

12. Por esta razão, o Turismo de Portugal, I.P entende e comunicou à Câmara Municipal de Cascais que "**não se poderia dar por finalizado o procedimento de concertação**" exigido por lei, o que esta Câmara Municipal ignorou. A aprovação prematura da proposta de revisão do PDM e a abertura do período de discussão pública enfermam, assim, de manifesta ilegalidade, também por vício de procedimento.

Face ao exposto, nesta instância as ora signatárias reclamam de V. Exa. que, no respeito pela lei e pelos direitos subjetivos de que são legítimas titulares, **seja assegurada na revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais a qualificação de toda a área do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa como *"Espaço de Ocupação Turística"*, com aptidão para a implantação e desenvolvimento de todos os empreendimentos turísticos já previstos no respetivo Estudo de Localização, válido e eficaz, e no Título Constitutivo do empreendimento, nos termos e com os fundamentos que seguidamente se desenvolvem:**

a) O Estudo de Localização do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa, válido e eficaz

13. De acordo com o **Estudo de Localização** do CT-QPL, válido e eficaz, e com o **Título Constitutivo** do empreendimento, oportunamente aprovados por todas entidades competentes, o CT-QPL integra (entre outros estabelecimentos, equipamentos, áreas de lazer e áreas de preservação ambiental e paisagística) os seguintes **empreendimentos turísticos** – cfr. **Planta de Localização** que se junta em anexo como **Doc. n.º 1**:

Empreendimento	Concelho	Área da Fração (m2)	Fase de Instalação	Unidades de Alojamento
Hotel	Sintra	53.568	Concluído	194
Hotel-Apartamentos	Cascais	37.516	Por construir	150 ([1])
Aldeamento Turístico A	Sintra	54.208	Parcialmente construído	15
Aldeamento Turístico B	Sintra	84.057	Concluído	44
Aldeamento Turístico C	Cascais	38.093	Concluído	40
Aldeamento Turístico D	Cascais	44.391	Concluído	29
Aldeamento Turístico E	Cascais	43.902	Por construir	40 ([2])

14. O **Título Constitutivo** do CT-QPL foi aprovado pela Direcção-Geral do Turismo (atualmente Turismo de Portugal, I.P.) em 1994, prevendo a instalação por fases dos diversos empreendimentos que compõem o Conjunto Turístico, acima descritos.

15. Esse **Título Constitutivo** é o instrumento jurídico elaborado nos termos da legislação aplicável à instalação e ao funcionamento dos empreendimentos turísticos, que, em obediência ao **Estudo de Localização** aprovado pelas autoridades competentes, define a composição deste Conjunto Turístico e, bem assim, a aptidão, os fins e a capacidade de alojamento de cada um dos empreendimentos que o integram.

16. Como se referiu, os empreendimentos integrantes do CT-QPL que se encontram por construir, para conclusão do Conjunto Turístico, são o **Hotel-Apartamentos** e o **Aldeamento Turístico E**, que se situam ambos na área do concelho de Cascais – cfr. **Doc. n.º 1**.

17. Quer a localização, quer as tipologias de alojamento, quer a capacidade em número máximo de camas do **Hotel-Apartamentos** e do **Aldeamento Turístico E**, encontram-se há muito definidas no **Estudo de Localização** do CT-QPL, que permanece válido e eficaz.

---

[1] Cfr. **Projeto de Arquitetura aprovado pela Câmara Municipal de Cascais** em30/07/2007 (Proc. n.º 988/2006)

[2] Cfr. **Projeto de Arquitetura aprovado pela Câmara Municipal de Cascais** em 21/05/2007 (Proc. n.º 161/2006) e Título Constitutivo aprovado pela Direção-Geral do Turismo em 17/10/2006.

18. O referido **Estudo de Localização** foi aprovado em 17/02/1987, por despacho do Senhor Secretário de Estado do Turismo, o qual foi antecedido de despacho favorável do Senhor Secretário de Estado do Ambiente e dos Recursos Naturais, que tutelava a então denominada Área de Paisagem Protegida de Sintra-Cascais.

19. Subsequentemente, aquele **Estudo de Localização** foi objeto de alteração aprovada por despacho do Senhor Subdiretor-Geral do Turismo de 18/07/1994, o qual foi igualmente antecedido de parecer favorável da Área de Paisagem Protegida de Sintra-Cascais, este homologado por despacho do Senhor Presidente do Instituto da Conservação da Natureza de 17/06/1993.

20. O **Estudo de Localização** do CT-QPL foi, pois, aprovado em obediência a todas as regras legais aplicáveis, nomeadamente nos artigos 20.º, n.º 1, alínea a), e 24.º, n.ºs. 1 e 6, do Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro (então em vigor), mantendo-se válido e eficaz.

21. Todos os pareceres, aprovações e licenciamentos relativos aos projetos integrados no CT-QPL foram emitidos, até à presente data, tendo por base a previsão dos mesmos naquele **Estudo de Localização**, cujo conteúdo, validade e eficácia nunca foram questionados pela Câmara Municipal de Cascais.

Nem de outro modo poderia ser, visto que,

22. Na sequência da entrada em vigor do atual Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8 de janeiro (de ora em diante, o "**POPNSC**"), foi reconhecido pelo Senhor Ministro do Turismo, através do seu Despacho n.º 109A-XVI/2004/MT proferido em 11/10/2004, com a concordância dos Senhores Presidentes das Câmaras Municipais de Cascais e de Sintra, que o **Estudo de Localização** do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa **se mantém plenamente válido e eficaz** – cfr. **Doc. n.º 2** adiante junto.

23. Através daquele despacho do Senhor Ministro do Turismo – e em conformidade com **a posição então assumida formalmente pela Câmara Municipal de Cascais, que reconheceu a validade e eficácia do referido Estudo de Localização** – o Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa ficou abrangido na previsão da alínea b) do n.º 4 do artigo 43.º do regulamento do POPNSC.

24. Todos os pareceres, aprovações e licenciamentos relativos aos projetos integrados no Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa foram emitidos, até à presente data, tendo por base o referido **Estudo de Localização** e, bem assim, a consagração expressa de tal localização nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

25. O CT-QPL, na parte que se situa no território de Cascais, insere-se atualmente na classe de espaços de *"Áreas Preferenciais para Turismo e Recreio"* a que se referem os artigos 2.º/1/m), 22.º/1 e 54.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Cascais ("**PDMC**"), conforme resulta da Carta de Ordenamento do plano municipal em vigor.

26. Nos termos das normas aplicáveis do PDMC em vigor, as referidas áreas são os espaços que, inseridos no Parque Natural de Sintra-Cascais, integram as zonas que apresentam **aptidão preferencial para a implantação de equipamentos turísticos**, maioritariamente de ocupação hoteleira, de recreio e de lazer.

27. Estes espaços **detêm aptidão construtiva para a implantação de edificações urbanas destinadas àqueles usos.**

28. Isto mesmo foi recentemente **certificado pela Câmara Municipal de Cascais**, a pedido da ora reclamante Caesar Park Hotel Portugal, S.A., através de Declaração emitida em 4 de abril de 2013 – cfr. **Doc. n.º 3** adiante junto.

29. Essa aptidão construtiva rege-se pelo disposto no artigo 54.º do Regulamento do PDMC e, ainda, no caso concreto do CT-QPL, **em razão do disposto no artigo 43.º/4/b) do POPNSC.**

30. Ora, localiza-se naquela classe de espaços o empreendimento hoteleiro do tipo **Hotel-Apartamentos** cuja localização e construção se encontram previstas no **Estudo de Localização** do CT-QPL (cfr. Carta de Ordenamento do PDMC e Planta de Síntese do POPNSC), com a capacidade máxima autorizada de até 150 unidades de alojamento e 348 camas.

31. A Câmara Municipal de Cascais aprovou o Projeto de Arquitetura do Hotel-Apartamentos em 30/07/2007 (Proc. n.º 988/2006), bem como os respetivos Projetos de Especialidades.

32. Localiza-se também naquela classe de espaços o **Aldeamento Turístico E**, cuja localização e construção se encontram igualmente previstas no **Estudo de Localização** do CT-QPL (cfr. Carta de Ordenamento do PDMC e Planta de Síntese do POPNSC), com a capacidade máxima autorizada de 40 unidades de alojamento, do tipo moradia (25 T4 e 15 T3), totalizando 250 camas.

33. A Câmara Municipal de Cascais aprovou o Projeto de Arquitetura do Aldeamento Turístico E em 21/05/2007 (Proc. n.º 161/2006), encontrando-se presentemente em apreciação nos serviços da Câmara Municipal de Cascais os projetos de obras de urbanização internas do Aldeamento E. O Título Constitutivo deste empreendimento foi aprovado pela Direção-Geral do Turismo em 17/10/2006.

34. De resto, o CT-QPL **está já dotado de todas as obras de urbanização** exigidas por lei para um empreendimento deste tipo, nomeadamente das infraestruturas urbanísticas que foram devidamente **licenciadas pela Câmara Municipal de Cascais** e que se encontram integralmente construídas e concluídas, as quais estão já dimensionadas para todos os empreendimentos turísticos previstos, nomeadamente o Hotel-Apartamentos e o Aldeamento Turístico E.

35. Isto mesmo foi igualmente **certificado por esta Câmara Municipal** através da referida Declaração de 4 de abril de 2013 – cfr. **Doc. n.º 3** adiante junto.

36. Com efeito, todo o CT-QPL está já dotado, nomeadamente, de acessos e infraestruturas viárias, redes de águas, redes de eletricidade e de gás, rede de telecomunicações, redes internas de

esgotos, e suas ligações às redes públicas, bem como de uma Estação de Tratamento de Águas Residuais própria.

37. Todas estas infraestruturas urbanísticas foram **licenciadas pela Câmara Municipal de Cascais** na parte da sua competência territorial. As licenças emitidas pela Câmara Municipal de Cascais para a realização das obras de construção das referidas infraestruturas foram tituladas pelo **Alvará de Obras de Urbanização n.º 1119/93**, referente às infraestruturas gerais do Conjunto Turístico localizadas em Cascais, e ainda pelo **Alvará de Obras de Urbanização n.º 1015-A, referente às infraestruturas exteriores aos Aldeamentos Turísticos C, D e E**, que igualmente integram o Conjunto Turístico, todos localizados no Concelho de Cascais (cfr. Proc. n.º 1201/91) – cfr. **Docs. n.ºs 5** e **6** adiante juntos

38. As obras de construção das infraestruturas gerais do CT-QPL foram realizadas nos termos dos projetos aprovados, estando integralmente concluídas, o que foi atestado pela Câmara Municipal de Cascais em 21/03/97, através (i) da emissão do **Auto de Recepção Definitiva relativo ao Alvará n.º 1119/93**, homologado pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Cascais em 04/04/97 e (ii) do **despacho de receção definitiva que autorizou o cancelamento da caução apresentada nos termos do Alvará n.º 1015-A**.

b) A proposta de revisão do PDM de Cascais e o CT-QPL

39. Tendo em conta a situação exposta, foi com enorme preocupação que as ora reclamantes verificaram que a proposta de revisão do PDMC aprovada pela Câmara Municipal de Cascais, e submetida à presente discussão pública, se **optou deliberadamente por fazer tábua rasa do Estudo de Localização válido e eficaz do CT-QPL**, ignorando-se também o enquadramento do CT-QPL **no regime transitório do artigo 43.º/4/b) do POPNSC**, comprometendo fortemente o desenvolvimento futuro do Hotel-Apartamentos e inviabilizando em absoluto a construção do Aldeamento Turístico E.

40. Dá-se aqui por reproduzidos os elementos descritos no ponto 5 *supra*, quanto ao teor dos documentos que integram a proposta de revisão do PDMC em discussão pública e o seu impacto sobre o Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa, cuja conclusão ficaria impedida.

41. A proposta em discussão pública, a ser aprovada, ofenderia gravemente, de modo direto e imediato, interesses legítimos e direitos subjetivos conferidos e reconhecidos ao longo de anos às ora reclamantes, ignorando e contrariando sucessivas decisões validamente tomadas pelas diversas entidades competentes com jurisdição sobre o território em causa e sobre o setor do turismo.

42. A proposta em causa parece pressupor que a área abrangida pelo CT-QPL está sujeita aos mais intensos regimes de proteção decorrentes do POPNSC, "importando-os" agora para o novo PDMC de forma cega e sem critério.

43. Porém, só por manifesto **erro nos pressupostos de facto e de direito** se poderá assim pensar, no que respeita à área do CT-QPL.

44. Com efeito, conforme se demonstrou, tais regras do POPNSC não são aplicáveis ao CT-QPL, que é um empreendimento turístico titulado por **Estudo de Localização válido e eficaz**, como tal reconhecido e, por isso mesmo, enquadrado **no regime transitório do artigo 43.º/4/b) do POPNSC**, por decisão do Senhor Ministro do Turismo e da própria Câmara Municipal de Cascais – v. **Doc. n.º 2**.

45. Esta posição é expressamente afirmada pelo Turismo de Portugal, I.P. e foi reiterada por este Instituo no âmbito do presente procedimento de revisão do PDM de Cascais – cfr. **Doc. n.º 4**.

46. Não se diga também que, relativamente ao **Hotel-Apartamentos** e ao **Aldeamento E**, não existem "compromissos" pré-existentes por não estarem ainda construídos.

47. Também só por manifesto erro de facto e de direito se poderia basear num tal critério uma decisão de planeamento com tão drásticas consequências.

48. Por um lado porque, como se referiu, quer o **Hotel-Apartamentos**, quer o **Aldeamento Turístico E**, são elementos integrantes de um empreendimento mais vasto, que é o **Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa**.

49. Nos termos da legislação aplicável em vigor – o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, constante do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, e pelo Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro - os **conjuntos turísticos *(resorts)*** são *"os empreendimentos turísticos constituídos por **núcleos de instalações funcionalmente interdependentes**, situados em espaços com continuidade territorial, ainda que atravessados por estradas municipais e caminhos municipais já existentes, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção e conservação de recursos naturais, destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas, **sujeitos a uma administração comum** de serviços partilhados e de equipamentos de utilização comum, que integrem pelo menos dois empreendimentos turísticos de um dos tipos previstos no n.º 1 do artigo 4.º, sendo obrigatoriamente um deles um estabelecimento hoteleiro"* (art.º 15.º/1).

50. Ainda de acordo com o mesmo diploma, o pedido de informação prévia relativo à possibilidade de instalação de um conjunto turístico *(resort)* **abrange a totalidade dos empreendimentos, estabelecimentos e equipamentos que o integram** (art.º 25.º/2), sem prejuízo da possibilidade de **execução por fases**.

51. A aprovação de *"informação prévia favorável"* corresponde, pois, na lei atual, ao momento em que é aprovado o **plano geral do conjunto turístico**. Na lei que vigorava ao tempo em que foi aprovada a instalação do CT-QPL (1987), aquela aprovação prévia abrangendo a totalidade dos empreendimentos que integram o conjunto turístico, vinculativa e constitutiva de direitos, era

consubstanciada na "**aprovação da localização**", que justamente antecedia as fases de aprovação de *"anteprojeto"* e de *"projeto"* (os quais relativamente quer ao Hotel-Apartamentos, quer ao Aldeamento Turístico E, vieram a ser aprovados também pela CMC, conforme referido *supra*) – cfr. artigo 24.º, n.ºs 1 e 6, e artigos seguintes do Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de setembro.

52. Deste modo, a *"informação prévia"* a que alude atualmente o artigo 25.º/2 do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, no caso do CT-QPL, e por interpretação sistemática, consubstancia-se precisamente no respetivo **Estudo de Localização** que se mantém válido e eficaz, nomeadamente nos termos e para os efeitos do disposto no **regime decorrente do artigo 43.º/4/b) do POPNSC** – cfr. **Doc. n.º 2**.

53. O CT-QPL constitui, pois, um núcleo de empreendimentos com uma integralidade que se encontra plasmada no respetivo **Título Constitutivo** aprovado pelas autoridades do Turismo, e, bem assim, no respetivo **Estudo de Localização** válido e eficaz.

54. Esse núcleo abrange todos os empreendimentos previstos naqueles atos jurídicos, não apenas os que correspondem às fases já construídas. O CT-QPL integra também o **Hotel-Apartamentos** e o **Aldeamento Turístico E**, nas localizações que se encontram aprovadas para cada um destes empreendimentos e cuja viabilidade à luz do POPNSC ficou assegurada nos termos do artigo 43.º respetivo Regulamento – cfr. **Doc. n.º 2**.

55. Por outro lado, como se evidenciou e foi certificado pela própria Câmara Municipal de Cascais em Declaração de 4 de abril de 2013 – cfr. **Doc. n.º 3** – toda a área do CT-QPL **está já dotada da totalidade das obras de urbanização** exigidas por lei para um empreendimento deste tipo, nomeadamente das infraestruturas urbanísticas que, em tempo oportuno, foram devidamente **licenciadas pela Câmara Municipal de Cascais**, e que se encontram integralmente construídas e concluídas.

56. Deste modo, não faz sentido algum que a área do CT-QPL, como empreendimento turístico único que é nos termos da lei, seja objeto de qualificação em diversas categorias de solo. A única solução que respeita o quadro legal vigente e a aprovação do **Estudo de Localização** válido e eficaz do Conjunto Turístico, é precisamente aquela que é defendida no presente procedimento pelo Turismo de Portugal, I.P., ou seja, a **qualificação de toda a área do Conjunto Turístico na categoria de *"Espaço de Ocupação Turística"***.

Acresce, em particular, o seguinte:

c) A inviabilização do Aldeamento Turístico E

57. A total inviabilização da construção futura do **Aldeamento Turístico E** pela proposta em discussão pública resulta evidente, como consequência direta da qualificação da área a ele destinada na subcategoria de *"Espaço Natural – Nível 1"*.

58. Nessa subcategoria de espaços, o desenvolvimento deste empreendimento previsto no Estudo de Localização válido e eficaz do CT-QPL nunca poderia, afinal, realizar-se, por tal ser vedado em absoluto à luz das disposições conjugadas dos artigos 46.º e 47.º e, supletivamente, do artigo 44.º, todos do projeto de Regulamento do PDM em revisão.

59. Essa inviabilização resultaria também do facto de uma parte do terreno destinado à construção do Aldeamento Turístico E surgir integrada na REN, na proposta de delimitação submetida a discussão pública.

60. Tais medidas, caso fossem aprovadas, consubstanciariam uma clara e direta ofensa a direitos constituídos na esfera jurídica das ora reclamantes, desrespeitando até os princípios que a própria Câmara Municipal de Cascais proclama no artigo 133.º do mesmo projeto de Regulamento *("Atos válidos e pré-existências")*.

d) As restrições ao desenvolvimento do Hotel-Apartamentos

61. Evoluindo da proposta que anteriormente havia sido elaborada no âmbito deste procedimento – na qual a área de terreno destinada à construção do **Hotel-Apartamentos** do CT-QPL tinha o mesmo tratamento que, por erro manifesto de facto e de direito, se pretende ainda dar ao Aldeamento Turístico E –, na proposta agora submetida a discussão pública o **Hotel-Apartamentos** vem qualificado na categoria de *"Espaço de Ocupação Turística"*.

62. Nesta categoria de espaços, o projeto de Regulamento do PDM em revisão prescreve como *"utilização dominante"* a *"atividade turística e de lazer"* (v. artigo 58.º), devendo as **operações urbanísticas a desenvolver nos empreendimentos turísticos** aí localizados *"subordinar-se aos parâmetros definidos nos títulos que se mantenham válidos e eficazes"* (v. artigo 59.º, n.º 1 do projeto de Regulamento).

63. No caso do CT-QPL, conquanto se reconheça, como não pode deixar de reconhecer-se, que na previsão da citada norma se inclui o **Estudo de Localização** do Conjunto Turístico, válido e eficaz, então a aplicação daquelas disposições, na parte que aqui reproduzimos, permitiria efetivamente o desenvolvimento futuro do Hotel-Apartamentos dentro dos parâmetros já anteriormente consagrados em tal Estudo de Localização.

64. Consultados os documentos constantes do processo que fundamentam a proposta, conclui-se ter sido mesmo este o objetivo visado pela Câmara Municipal de Cascais quanto a este empreendimento específico – o **Hotel-Apartamentos** do CT-QPL – ao decidir qualificá-lo como *"Espaço de Ocupação Turística"*.

65. Sucede que, talvez por simples e manifesto equívoco de redação, o projeto de Regulamento contradiz todo este regime quando, no n.º 1 do artigo 59.º, determina que aqueles princípios quanto à **realização de operações urbanísticas** em *"Espaço de Ocupação Turística"* se estatuem ***"sem prejuízo"*** do disposto no artigo 44.º.

66. Ora, o referido artigo 44.º determina no seu n.º 2, nem mais nem menos, que nas áreas de solo rural, ***"independentemente da categoria ou subcategoria de espaço"***, são ***"interditas"***, entre outras ações, *"as obras de construção de novas edificações"* – v. alínea b).

67. Portanto, "das duas, uma", como se diz na linguagem corrente: ou a realização de operações urbanísticas nos empreendimentos turísticos, nomeadamente a realização de obras de edificação do futuro **Hotel-Apartamentos** do CT-QPL, é admitida em *"Espaço de Ocupação Turística"* ao abrigo e nos termos das disposições dos artigos 58.º e 59.º do projeto de Regulamento, ou ela é pura e simplesmente *"interdita"* por força da aplicação, por remissão (*"sem prejuízo"*), das regras restritivas do n.º 2 do artigo 44.º.

68. A conjugação das duas regras é impossível, por incompatibilidade insanável, pelo que, se o projeto de Regulamento não for corrigido – nomeadamente quanto aos termos e ao âmbito genérico da remissão para o artigo 44.º que é feita no n.º 1 do artigo 59.º – então será claro que a categoria de *"Espaço de Ocupação Turística"* em solo rural não passará de uma "figura de estilo", mera "letra morta" num Regulamento incongruente.

69. A inviabilização do Hotel-Apartamentos do CT-QPL, por outro lado – e apesar da inserção deste empreendimento em "Espaço de Ocupação Turística" – resultaria também do facto de o terreno destinado à construção do **Hotel-Apartamentos** surgir também parcialmente **integrado na REN**, na proposta de delimitação submetida a discussão pública.

70. Tais medidas, caso fossem aprovadas nos termos da proposta, consubstanciariam, também neste caso, uma grave e direta ofensa a direitos constituídos na esfera jurídica das ora reclamantes, desrespeitando igualmente os princípios que a própria Câmara Municipal de Cascais proclama no artigo 133.º do mesmo projeto de Regulamento *("Atos válidos e pré-existências")*.

Face ao exposto,

Esperando que a presente exposição possa contribuir para a ponderação de uma solução que salvaguarde a integridade do CT-QPL e os legítimos interesses e direitos legalmente constituídos, de que são titulares as ora reclamantes, vêm a CPHP e a QPL sugerir e solicitar a V. Exa. se digne, com os fundamentos acima desenvolvidos,

(a) Em concertação com as demais autoridades competentes, nomeadamente o Turismo de Portugal, I.P., assegurar que na revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais será respeitado o **Estudo de Localização do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa**, bem como o **Título Constitutivo** do empreendimento, atos jurídicos válidos e eficazes, nomeadamente nos termos e para os efeitos do disposto no regime transitório do artigo 43.º/4/b) do Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais –nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 133.º, n.º 1 *("Atos válidos e pré-existências")* do projeto de Regulamento em discussão pública;

(b) Reconhecer que, nos termos da lei aplicável e de acordo com os referidos atos jurídicos válidos e eficazes, o CT-QPL constitui um núcleo de empreendimentos funcionalmente interdependentes, **cuja integralidade abrange todos os empreendimentos previstos naqueles atos jurídicos, não apenas os que correspondem às fases já construídas**;

(c) Reconhecer, portanto, que **Estudo de Localização do CT-QPL**, válido e eficaz, integra também o **Hotel-Apartamentos** e o **Aldeamento Turístico E**, nas localizações que se encontram aprovadas para cada um destes empreendimentos e cuja viabilidade à luz do POPNSC ficou assegurada nos termos e para os efeitos do artigo 43.º do respetivo Regulamento;

(d) Em consequência, qualificar **toda a área do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa** na categoria de ***"Espaço de Ocupação Turística"***, com aptidão para a implantação de todos os empreendimentos turísticos previstos no respetivo **Estudo de Localização**, válido e eficaz – tal como foi defendido e justificado no procedimento de elaboração da revisão do PDM pelo Turismo de Portugal, I.P. e outras entidades intervenientes.

(e) Quando assim não se entenda, assegurar pelo menos que também a área de terreno destinada à construção do **Aldeamento Turístico E**, à semelhança da área destinada à construção do Hotel-Apartamentos, ficará qualificada na categoria de ***"Espaço de Ocupação Turística"*** e não na subcategoria de *"Espaço Natural – Nível 1"* em que se encontra na proposta em discussão pública.

(f) Em qualquer caso – como medida absolutamente necessária para dar congruência às regras de ocupação do solo e de edificabilidade a estabelecer – **alterar a redação do projeto de Regulamento do PDM de modo a que fique claro que as interdições estatuídas no artigo 44.º não são aplicáveis** nos seus próprios termos às operações urbanísticas que, à luz dos artigos 58.º e 59.º, são permitidas **em *"Espaço de Ocupação Turística"***.

(g) Em qualquer dos casos também – e igualmente como medida absolutamente necessária para dar congruência aos instrumentos a aprovar – **excluir da delimitação da REN bruta as áreas de terreno destinadas, quer ao Hotel-Apartamentos, quer ao Aldeamento Turístico E do CT-QPL**, sem o que a realização destes empreendimentos ficará inviabilizada, em contradição manifesta com a sua inclusão, como se pretende, em *"Espaço de Ocupação Turística"*.

Cascais, 25 de março de 2015.

Pelas **Reclamantes**

Carlos Trindade
Procurador

JUNTA:

1. **Doc. n.º 1** – Planta de localização e Implantação do CT-QPL à escala de 1/2.000;

2. **Doc. n.º 2** – Cópia do Despacho n.º 109A-XVI/2004/MT do Senhor Ministro do Turismo, proferido em 11/10/2004, com a concordância dos Senhores Presidentes das Câmaras Municipais de Cascais e de Sintra, confirmando que o Estudo de Localização do CT-QPL se mantém plenamente válido e eficaz nos termos e para os efeitos do artigo 43.º do regulamento do POPNSC/2004.

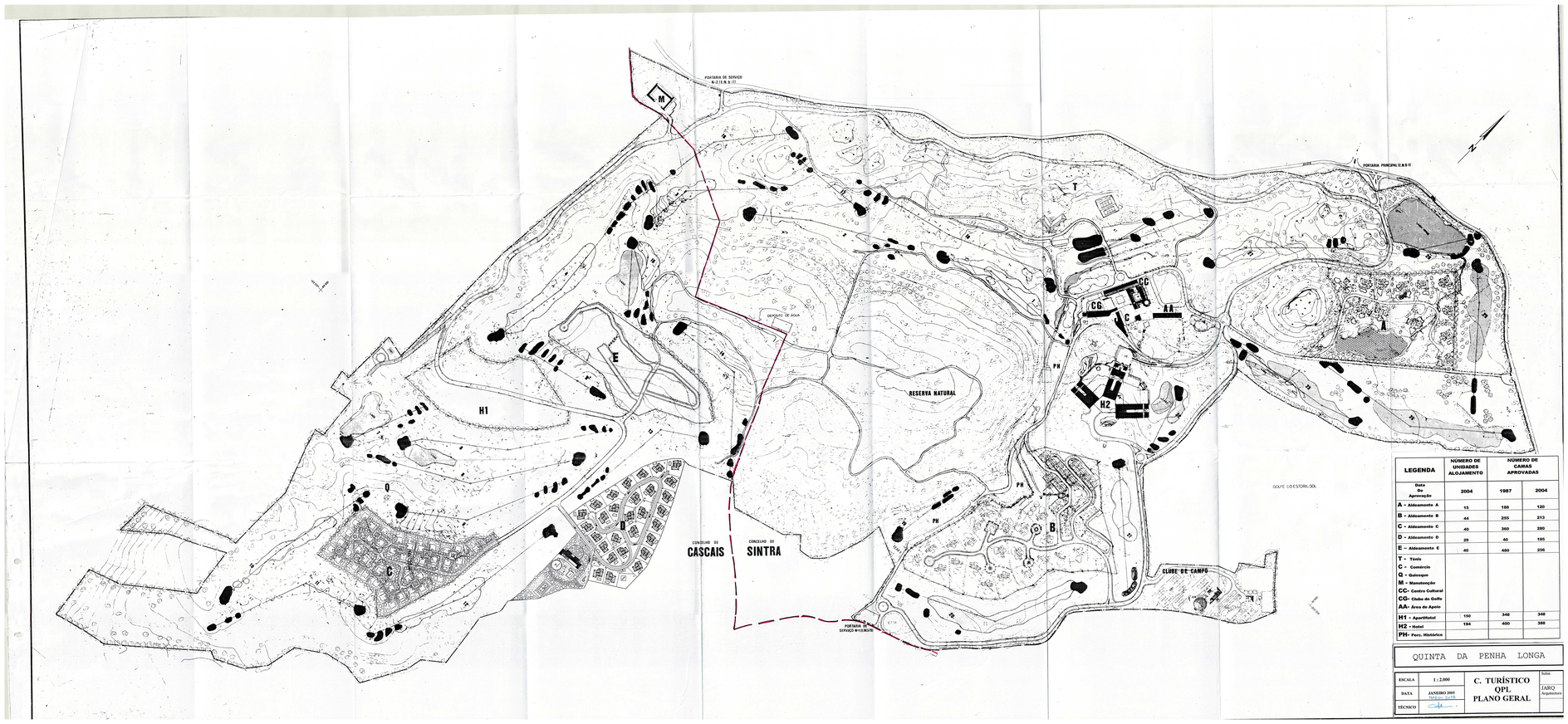
3. **Doc. n.º 3** – Declaração da Câmara Municipal de Cascais emitida em 04/04/2013.

4. **Doc. n.º 4** – Informação de Serviço n.º INT/2014/10033[DVO/DEOT/MM] do Turismo de Portugal, I.P., de 13701/2015, e despachos que sobre a mesma recaíram.

5. **Doc. n.º 5** – Alvará de Obras de Urbanização n.º 1119/93, referente às infraestruturas gerais do Conjunto Turístico localizadas em Cascais;

6. **Doc. n.º 6** – Alvará de Obras de Urbanização n.º 1015-A, referente às infraestruturas exteriores aos Aldeamentos Turísticos C, D e E.

DOC. Nº 1



LEGENDA	NÚMERO DE UNIDADES ALOJAMENTO	NÚMERO DE CAMAS APROVADAS	
Data De Aprovação	2004	1987	2004
A - Aldeamento A	15	180	120
B - Aldeamento B	44	255	213
C - Aldeamento C	40	360	280
D - Aldeamento D	29	40	185
E – Aldeamento E	40	480	256
T - Tênis C - Comércio Q - Quiosque M - Manutenção CC- Centro Cultural CG- Clube de Golfe AA- Área de Apoio			
H1 - Apartifotel	150	348	348
H2 - Hotel	194	400	388
PH- Perc. Histórico			

QUINTA DA PENHA LONGA

ESCALA	1 : 2.000	C. TURÍSTICO QPL PLANO GERAL	Sobre JARQ Arquitectura
DATA	JANEIRO 2005 Fevereiro de 2005		
TÉCNICO			

DOC. Nº 2

MINISTÉRIO DA Economia e TURISMO
Secretaria de Estado do Turismo

DG TURISMO

Exmo Senhor
Dr Ismael Clemente
Presidente do
Conselho de Administração da
Caesar Park Hotel Portugal, S.A.
Quinta da Penha Longa
Estrada da Lagoa Azul - Linhó
2714-511 SINTRA

Sua referência:	Sua comunicação:	Nossa referência:
		OF. - DGT/G/Nº 2004/431 PROC.- CT-6271

05. NOV 2004

ASSUNTO: **Aprovação de projectos de carácter estruturante no âmbito do Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra Cascais**

Ex.mo Senhor Dr,

Junto envio, para os devidos efeitos, cópia autenticada do Despacho nº 109A-XVI/2004/MT, de 11 de Outubro p.p., de Sua Excelência o Ministro do Turismo e da Informação DSOED/G/2004/60, de 8 de Outubro, bem como certidão de teor da Informação DSOED/G/2004/61, da mesma data, mencionada no mesmo despacho.

Com os melhores cumprimentos,

A Directora-Geral

Cristina Siza Vieira

- C/c Exma Senhora Chefe de Gabinete de S.Exa o Ministro do Turismo,
  Exmo Senhor Presidente da C.M.Cascais e
  Exmo Senhor Presidente C.M.Sintra

Direcção-Geral do Turismo
Avª António Augusto de Aguiar, 86 - 1069-021 Lisboa - Portugal
Tel. 21 358 64 00 - Fax. 21 358 67 67
http://www.dgturismo.pt - e-mail: dgturismo@dgturismo.pt

Está conforme o original
Cristina Siza Vieira
Directora-Geral do Turismo

MINISTÉRIO DO TURISMO
GABINETE DO MINISTRO

Despacho nº 109A -XVI/2004/MT

Considerando que:

a) A *Caesar Park Hotel Portugal, SA* solicitou, por requerimento entrado na Direcção-Geral do Turismo, em 28.08.2004, e sem prejuízo do enquadramento na alínea b) do nº 4 do artigo 43º, a declaração de carácter estruturante do Conjunto Turístico da Penha Longa ao abrigo da alínea c) do nº 4 do artigo 43º do Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais (RPOPNSC), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 1-A/2004, de 8 de Janeiro de 2004;

b) Através do meu Despacho nº 106-XVI/2004/MT, de 8 de Outubro de 2004, exarado sobre a Informação DSOED/G/2004/60, da Direcção-Geral do Turismo (DGT), concordei com a proposta da DGT no sentido de declarar o projecto como estruturante, não obstante ter igualmente concordado, por via do meu Despacho nº 104-XVI/2004/MT, de 8 de Outubro, exarado na Informação DSOED-G-2004/61, da DGT, que o projecto se enquadrava igualmente na referida alínea b) do nº 4 do artigo 43º do RPOPNSC, tendo remetido o processo aos Senhores Presidentes das Câmaras Municipais de Cascais e de Sintra;

c) O Senhor Presidente da Câmara Municipal de Cascais, por via do seu Despacho nº 51/2004, desta data, entendeu que a situação se encontra plenamente reconhecida na alínea b) do nº 4 do artigo 43º do RPOPNSC, o que exclui a simultaneidade do enquadramento da alínea c) do mesmo artigo;

d) Por seu turno, o Senhor Presidente da Câmara Municipal de Sintra, por via do seu Despacho de 10.10.04, exarado sobre a Informação DSOED/G/2004/60 da DGT, também perfilhou o entendimento de

Está conforme o original
Cristina Siza Vieira
Directora-Geral do Turismo

MINISTÉRIO DO TURISMO
GABINETE DO MINISTRO

que este projecto se subsume na previsão da alínea b) do nº 4 do artº 43º do RPOPNSC.

Concluo:

1. O projecto apresentado pela *Caesar Park Hotel Portugal, SA* não pode ser declarado estruturante, uma vez que, segundo as Câmaras Municipais de Cascais e de Sintra, se enquadra na previsão da alínea b) do nº 4 do artigo 43º do RPOPNSC.
2. À DGT para notificação da requerente.

Lisboa, 11 de Outubro de 2004

O Ministro do Turismo

(Telmo Correia)

Está conforme o original
Cristina Siza Vieira
Directora-Geral do Turismo

Secretaria de Estado do Turismo
Ministério da Economia

DGTURISMO

Concordo. À melhor consideração de S. Exª o Senhor Secretário de Estado do Turismo

Processo: CT-6271
Documento: Informação nº DSOED/G/2004/60
Assunto: Pedido de declaração do carácter estruturante apresentado pela sociedade *Caesar Park Hotel Portugal, SA*

8/10/04
Queiroz Pereira

Através de requerimento datado de 2004.08.20, com entrada nesta Direcção-Geral em 2004.08.20, a sociedade *Caesar Park Hotel Portugal, SA,* veio, sem prejuízo do enquadramento na alínea b) do n.º 4 do Art.º 43, do regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais, solicitar, nos termos e para os efeitos previstos na alínea c) do mesmo articulado, o reconhecimento do carácter estruturante do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa, com localização aprovada pela Direcção-Geral do Turismo (DGT) em 1987 e 1994.

1. Enquadramento legal da pretensão

a) Art.º 43 do Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais

Com a publicação do Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais (POPNSC), através da Resolução do Conselho de Ministros nº 1-A/2004, de 8 de Janeiro de 2004, foi instituído um regime transitório consagrado no art.º 43 do respectivo regulamento.

No âmbito daquele regime, foi determinado que os empreendimentos turísticos que tenham sido objecto de aprovação ou parecer favorável das entidades competentes do sector do turismo e que sejam considerados estruturantes mantém-se sujeitos às regras que lhes eram aplicáveis à data da entrada em vigor do POPNSC, não se aplicando tal regime à área de intervenção do POOC Sintra-Sado. Esta declaração, segundo o regulamento daquele Plano, terá que

Está conforme o original
Cristina Silva Vieira
Directora-Geral do Turismo

atender à qualidade da exploração turística e ao seu impacte positivo no desenvolvimento económico da região de implantação, bem como à promoção da sustentabilidade dos respectivos valores naturais, paisagísticos e culturais.

b) Despacho nº 15 360/2004

Com a publicação do Despacho nº 15 360/2004, no Diário da República (2ª série), de 2004.07.30, do Secretário de Estado de Turismo, foram determinados os critérios, bem como os trâmites a observar pelos promotores para efeitos de atribuição de carácter estruturante aos respectivos empreendimentos turísticos.

1. Análise da pretensão

2.1 – Aprovações ou pareceres favoráveis emitidos pela DGT

Analisado o processo em arquivo nesta Direcção-Geral (Ref.ª CT-6271), apurou-se que através do parecer nº 52/1987, de 87.02.17, a DGT aprovou a localização do empreendimento – Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa -, com o seguinte programa:

- Dois Hóteis;
- Aldeamento A;
- Aldeamento B;
- Aldeamento C
- Apartamentos D
- Apartamentos E
- Infraestruturas de recreio, designadamente Campos de Ténis, Centro Hípico, Campo de Golfe e respectivos Clubes.

Está conforme o original
Cristina Silva Vieira
Directora-Geral do Turismo

Em 94.07.18, através do parecer n.º 530/94, a DGT aprovou uma alteração ao estudo de localização, que consistia em alterações pontuais mantendo-se, no essencial, o previsto no estudo anteriormente aprovado.

Por solicitação do promotor, foi aprovado pela DGT, em 97.11.06, faseamento da construção das várias componentes do empreendimento.

O mencionado conjunto turístico foi qualificado provisoriamente em 95.02.13, integrando, nessa data, um Hotel de 5 estrelas, um clube de golfe com 18 buracos e um restaurante de 1ª categoria (posteriormente foi-lhe atribuída a categoria de luxo). A qualificação atribuída foi confirmada em 1999, integrando já nessa data um campo de golfe de 9 buracos e um snack-bar.

Em Fevereiro de 2001, nos termos do artigo 70º do D.L. nº 167/97, de 4 de Julho, e D.R. n.º 20/99, de 13 de Setembro, com a redacção em vigor, foi confirmada a qualificação do conjunto turístico do empreendimento, integrando um Hotel de 5 estrelas, clube de golfe, campos de golfe de 9 e 18 buracos, campo de prática, clube de campo II, 3 portarias, áreas de manutenção e serviços, áreas de apoio, área florestal, Palácio Marquês de Angeja, parques de estacionamento, jardim infantil, piscinas, campo de jogos polivalente, dois estabelecimentos de restauração e bebidas (um dos quais classificado de luxo) e dois restaurantes situados no hotel.

Em Março do corrente ano, na sequência de um segundo pedido formulado a esta Direcção-Geral para aplicação do regime especial (ao abrigo do art.º 18º da legislação mencionada), foram integradas, na qualificação do conjunto turístico já atribuída, todas as componentes, independentemente de ainda não estarem construídas, concluídas e classificadas. Deste modo, a qualificação como conjunto turístico passou a integrar, além de todos os empreendimentos já citados, um Hotel-Apartamento, os Aldeamentos Turísticos A, B, C, D e E, um centro cultural, jardim e ETAR. Por solicitação

Esta conforme o original
Cristina Siza Vieira
Directora-Geral do Turismo

do promotor, foi ainda emitido parecer favorável a um novo faseamento de construção.

2.3 - Análise da pretensão quanto ao cumprimento dos critérios definidos no Despacho 15 360/2004

Concluída a análise quanto à verificação da aprovação da localização do empreendimento turístico por parte da DGT, importa agora proceder à análise do preenchimento dos requisitos constantes do Despacho nº 15 360/2004 para a observação do respectivo carácter estruturante. A classificação de determinado empreendimento como estruturante exige o cumprimento de critérios de qualidade, atendendo à exploração turística, de impacte positivo no desenvolvimento económico da região de implantação e de promoção da sustentabilidade dos valores naturais, paisagísticos e culturais.

a) Empreendimento de qualidade, atendendo à exploração turística (n.º 2 do Despacho n.º 15 360/2004)

A análise do processo permite apurar que o Conjunto Turístico:

- Integra empreendimentos com a categoria de 5 e 4 estrelas;
- O Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa integra empreendimentos de elevado nível e qualidade, que reúnem as condições e requisitos exigidos pela legislação aplicável para a respectiva qualificação, sendo reconhecido pelos operadores turísticos nacionais e internacionais e, bem assim, pelos habitantes da região de Lisboa, como pólo de atracção e de qualidade turística, ambiental e paisagística com características únicas.
- O Hotel de 5* que integra o Conjunto Turístico encontra-se em funcionamento desde 1995, constituindo uma unidade hoteleira com características ímpares na região e cuja exploração é, desde sempre, marcada pelos níveis excelentes de qualidade.

Está conforme o original
Cristina Siza Vieira
Directora-Geral do Turismo

O Hotel, juntamente com os dois campos de golfe e o Clube de Golfe, encontra-se, desde Janeiro de 2004 sob gestão da cadeia hoteleira internacional "RITZ-CARLTON". Nos termos das obrigações contratuais assumidas, aquele operador está vinculado a observar a todo o tempo o cumprimento dos requisitos e níveis de serviço exigidos pela legislação portuguesa para um hotel com a classificação de 5 estrelas, devendo ainda, em qualquer caso, assegurar os mais altos standards de prestação de serviços e gestão hoteleira que caracterizam os hotéis internacionais de luxo, standards esses que se pretende que sejam, no Hotel da Penha Longa, superiores em diversos aspectos aos requisitos mínimos exigidos por lei para a categoria de 5 estrelas.

A contratação da companhia RITZ-CARLTON para a gestão do Hotel e do complexo de golfe tem associado um vasto e ambicioso programa de investimentos na renovação da qualidade das unidades de alojamento e dos serviços de utilização e de exploração turísitca existentes, bem como dos respectivos equipamentos, incluindo um programa de redecoração geral do hotel e das instalações que lhe estão associadas, destinadas à realização de eventos, congressos e serviços de restauração e de bebidas.

b) Impacte positivo no desenvolvimento económico da região de implantação (n.º 2 do Despacho n.º 15 360/2004)

Como estimativas para os indicadores do impacte positivo no desenvolvimento económico, são identificados os seguintes valores:

- Um montante de investimento de 36,7 milhões de euros ainda por realizar, a acrescer a 62,0 milhões de euros já investidos, num total de 98,7 milhões de euros (superior aos 15 milhões de euros definidos no Despacho);
- Emprega actualmente 246 trabalhadores.

Esta conforme o original
Cristina Siza Vieira
Directora-Geral do Turismo

c) Promover a sustentabilidade dos valores naturais, paisagísticos e culturais (n.º 3 do Despacho n.º 15 360/2004)

Como acções que têm por fim a promoção da sustentabilidade dos valores naturais, paisagísticos e culturais, são apontadas as seguintes:

- O Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa possui ETAR própria visando, de acordo com informação do promotor, recuperar as águas residuais com o fim de as utilizar na rega dos campos de golfe, reduzindo desta forma o recurso a águas provenientes dos furos e as águas superficiais armazenadas nas lagoas existentes na Quinta da Penha Longa, evitando o uso da água da rede pública. Dado que a rega pode ser feita imediatamente a jusante da ETAR, esta apresenta uma elevada eficiência e um efluente de grande qualidade. Adoptou o processo de tratamento de lamas activadas em arejamento prolongado por um sistema de grande eficácia quanto à desinfecção, e porque se pretende, eventualmente, regar logo a jusante da ETAR, esta operação é efectuada através de ultra-violetas para evitar que concentrações excessivas de cloro danifiquem os campos de golfe. As lamas, após tratamento e análise, são usadas como adubo.
- O sistema de rega dos campos de golfe e das restantes áreas ajardinadas é automático e é controlado por meios informáticos, através de software adequado. Este software controla o tempo que cada sprinkler do sistema de irrigação trabalha durante cada dia, controlando assim o volume de água gasta, levando em linha de conta a pluviosidade, a velocidade e direcção do vento, a exposição da área, o tipo de relva ou de vegetação, entre outros aspectos que influenciam a necessidade de rega;
- O lixo produzido no Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa – resíduos orgânicos, papel, cartão, plásticos e vidros – é separado no local e recolhido para reciclagem por empresa credenciada. Os materiais especiais tais como óleos usados, solventes, e baterias são temporariamente armazenados no empreendimento, sendo posteriormente transportados para o exterior por

Está conforme o original
Cristina Silva Vieira
Directora-Geral do Turismo

empresas credenciadas para o efeito e são produzidos manifestos de saída para este tipo de resíduos;

- Está instalado no hotel um sistema de controlo de energia reactiva para uma potência de 1000 KVA, que permite reduzir o consumo de electricidade em cerca de 20%.
- O sistema de schillers de ar condicionado, quando está a produzir frio, tem um mecanismo de recuperação do calor de refrigeração que alimenta os depósitos de água quente do sistema geral do hotel, de tal modo que se poupa o gás que normalmente se consumia nas caldeiras;
- No âmbito em curso de renovação e reequipamento do Hotel, atrás referido, nas áreas públicas e de reuniões serão instalados reóstatos nos circuitos de iluminação, prevendo-se uma redução nos respectivos consumos de energia da ordem dos 30% a 50%;
- A Caesar Park Hotel Portugal, SA promove a valorização e divulgação do património histórico, arquitectónico, cultural e natural através de várias brochuras e publicações produzidas sobre Quinta da penha Longa;
- Medidas de carácter preventivo com vista à salvaguarda dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos e de combate a fogos florestais e de requalificação ambiental;
- Restrição de circulação automóvel em grande parte da propriedade e a restrição de circulação humana na zona de Reserva Natural têm, segundo o promotor, contribuído para a considerável melhoria do habitat para muitas das espécies residentes na Serra de Sintra, cujo número tem aumentado nos últimos 10 anos;
- Manutenção cuidada das áreas de tratamento paisagístico e da harmonia e integração entre as zonas ajardinadas e relvada, onde pontifica a introdução de vegetação recente, com o conjunto de espécies autóctones;
- Dando sequência a um programa de conservação e restauro que tem como última intervenção de vulto a Recuperação e Conservação das Coberturas do Palácio, Convento e Igreja da Penha Longa, está agora a desenvolver um programa de recuperação integral desse conjunto, procurando melhorar as

Está conforme o original
Cristina Siza Vieira
Directora-Geral do Turis

suas condições de habitabilidade e adaptá-lo às actuais realidades do complexo turístico;

- Estão já em curso a empreitada de recuperação e restauro dos bens móveis e as empreitadas de recuperação dos jardins do percurso Histórico nas suas vertentes de conservação das estruturas arquitectónicas e arranjo paisagístico;
- Efectuou a recuperação de um dos dois moinhos existentes numa zona de Alcabideche, vizinha da Penha Longa, na área do Parque Natural Sintra-Cascais;
- O património edificado existente no Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa, em particular o Palácio, o Convento e a Igreja, encontra-se aberto à utilização por grupos organizados.

Conclui-se, assim, que as medidas referidas dão cumprimento aos requisitos constantes das alíneas b), c), d) e e) do n.º 4 do mencionado despacho, ultrapassando, assim, o cumprimento de um número mínimo de três alíneas.

Em face do exposto, conclui-se que o empreendimento dá cumprimento aos requisitos constantes do Despacho n.º 15 360/2004.

3. Parecer quanto ao carácter estruturante do empreendimento

Em face do exposto, e tendo presente que o empreendimento:

1. Obteve aprovação da localização por parte da DGT, através do parecer nº 52/1987, de 87.02.17, e do projecto de alterações em 94.07.18, através do parecer n.º 530/94;
2. Cumpre com os critérios a observar tendo em vista a atribuição de carácter estruturante, nos termos do disposto no Despacho n.º 15 360/2004,

entende o Grupo de Trabalho, criado por despacho da Sr.ª Directora-Geral do Turismo n.º 49/2004, que o empreendimento reúne condições para a declaração de

Está conforme o original
Cristina Siza Vieira
Directora-Geral do Turismo

Secretaria de Estado do Turismo
Ministério da Economia

DG TURISMO

estruturante, para os efeitos previstos no n.º 5 do art.º 43 do regulamento do POPNSC.

À consideração superior

Lisboa, 8 de Outubro de 2004

O Grupo de Trabalho:

Fernanda Praça
(Directora de Serviços de Ordenamento Turístico
e Estruturação de Destinos)

Sérgio Guerreiro
(Chefe de Divisão da
Divisão de Estudos e Planeamento)

Maria Inês de Campos Queiroz de Barros
(Jurista)

Marta Lazana
(Arquitecta)

MINISTÉRIO DO TURISMO
Secretaria de Estado do Turismo
Ministério da Economia

DG TURISMO

Certidão

Certifica-se que a Informação DSOED/G/2004/61, no que ao pedido formulado por Caesar Park Hotel Portugal, S.A. ao abrigo da alínea c) do nº 4 do artigo 43º do Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais respeita, tem o seguinte teor:

"9. Considerou ainda o Grupo de Trabalho, que um dos empreendimentos, o Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa, propriedade de **Caesar Park, Hotel Portugal, SA,** se reconduz à previsão da alínea b) do n.º 4 do Art.º 43º, entendimento esse igualmente perfilhado pela Câmara Municipal de Cascais. Com efeito, trata-se de um Conjunto Turístico composto por um Hotel de 5*, um Hotel-Apartamento de 4*, 5 Aldeamentos de 5*, e campos de golfe, um Clube de Golfe, um Clube de Campo, um Centro Cultural, Estabelecimentos de Restauração e Bebidas e vários equipamentos de recreio. Parte dos empreendimentos turísticos já se encontram em pleno funcionamento e outra parte dispõe de projectos ou estudos de localização válidos e eficazes. Conclui-se, assim, que estão plenamente preenchidos os requisitos da alínea b) do n.º 4 do Art.º 43º, o que aliás é também expressamente confirmado pela Câmara Municipal de Cascais através do ofício nº 45452, recebido na DGT a 6 de Outubro corrente.

Ainda assim, procedeu-se a uma análise material do cumprimento dos requisitos constantes do Despacho nº 15 360/2004, que se coloca à consideração superior, e que consta da Informação n.º DSOED/G/2004/60."

Lisboa, 4 de Novembro de 2004

A Directora-Geral do Turismo

(Cristina Siza Vieira)

DOC. Nº 3

DECLARAÇÃO

Para os efeitos tidos por convenientes e na sequência do pedido formulado no requerimento SPO 1461 de 22 de março de 2013, em nome de **Caesar Park Hotel de Portugal, SA,** contribuinte nº. 501933247, com sede em Quinta da Penha Longa, Estrada Lagoa Azul, Linhó, 2714-511 Sintra, se **declaram** a título confirmativo os seguintes factos:

1- Que o Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa, na parte que se situa no território do concelho de Cascais, a qual inclui a área destinada à construção do Hotel-Apartamentos previsto no respetivo estudo de localização válido e eficaz, insere-se na classe de espaços de "Áreas Preferenciais para Turismo e Recreio" a que se referem os artigos 2º./1/m, 22º/1 e 54º do regulamento do PDM de Cascais, conforme resulta da carta de Ordenamento deste plano municipal;
2- Que, nos termos das normas aplicáveis do PDM de Cascais, as referidas áreas são os espaços que, inseridos no Parque Natural de Sintra-Cascais, integram as zonas que apresentam aptidão preferencial para a implantação de equipamentos turísticos, maioritariamente de ocupação hoteleira, de recreio e de lazer;
3- Que, como tal, de acordo com as regras de ocupação, uso e transformação do solo estabelecidas nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, esses espaços detêm aptidão construtiva para a implantação de edificações urbanas destinadas àqueles usos;
4- Que, em concreto, o empreendimento hoteleiro do tipo Hotel-Apartamentos cuja construção se encontra prevista no Estudo de localização do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa, com a capacidade máxima autorizada de até 150 unidades de alojamento e 348 camas turísticas, tem a sua localização devidamente consagrada em espaço de "Áreas Preferenciais para Turismo e Recreio", assinalado para o efeito nas Cartas de Ordenamento do PDM e na Planta de síntese do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais;

Praça 5 de Outubro | 2754 - 501 CASCAIS
tel. 21 481 50 00 | fax: 21 482 50 40 | www.cm-cascais.pt
Pessoa Colectiva Nº. 505 187 531

5- Que na área territorial do Município de Cascais o Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa está já dotado de todas as obras de urbanização exigidas por lei para um empreendimento deste tipo, nomeadamente das infraestruturas urbanísticas que, em tempo oportuno, foram devidamente licenciadas pela Câmara Municipal de Cascais, as quais se encontram integralmente construídas e concluídas.

Cascais, 04 de abril de 2013

Miguel Martins Nunes
Chefe de Divisão de Gestão Administrativa
Do Departamento de Gestão Territorial
(em regime de substituição)

/JC

Praça 5 de Outubro | 2754 - 501 CASCAIS
tel. 21 481 50 00 | fax: 21 482 50 40 | www.cm-cascais.pt
Pessoa Colectiva Nº. 505 187 531

DOC. Nº 4

CAESAR PARK PENHA LONGA
Golf Resort
9 MAR. 2015
DEPARTAMENTO FINANCEIRO

TURISMO DE PORTUGAL

À
Caesar Park Hotel Portugal, S.A.
Quinta da Penha Longa
Estrada Lagoa Azul-Linhó
2714-511 SINTRA

V/ Refª. Exposição de 05.11.2014

N/ Refª SAI/2015/3476/DVO/DEOT/FV
Procº. 14.01.9/23

06 MAR. 2015

ASSUNTO: Exposição apresentada pela Caesar Park Hotel Portugal, S.A., relativamente ao enquadramento do Conjunto Turístico da Penha Longa na proposta de Revisão do PDM de Cascais.
Requerente: Caesar Park Hotel Portugal, S.A.

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, e no seguimento da exposição apresentada por V. Exª., junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº INT/2014/10033[DVO/DEOT/MM], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Aproveita-se a oportunidade para informar que o PDM de Cascais encontra-se atualmente em fase de discussão pública, que decorre de 13 de Fevereiro a 26 de Março.

Com os melhores cumprimentos

A Diretora do Departamento de
Ordenamento do Território

Fernanda Praça

Em anexo: O mencionado

TURISMO DE PORTUGAL

Portal do Conselho Diretivo

Propostas:

Nome	ENT/2014/27107
Nº de Processo	ENT/2014/27107
Link para o Processo	Link para processo.
Link para o Impacto Financeiro	Link para impacto financeiro.
Assunto	Caesar Park Hotel Portugal, S.A.: Revisão do PDM de Cascais - Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa. 14.01.9/23 (DEOT)
Tema	Desenvolvimento e Valorização da Oferta
Reunião	
Despachos	1 Despacho
Anexos	0 *Anexos*
Unidade Organizacional	Desenvolvimento e Valorização da Oferta
Proposta de Deliberação	
Valor da Proposta	
Resumo	
Despacho do Director	Face ao exposto na informação de serviço e atento o teor do despacho da Sr.ª Diretora de Departamento, com o qual concordo e aqui dou por integralmente reproduzido, proponho que a presente informação seja remetida à Caeser Park Hotel Portugal, SA. À consideração superior Maria Fernanda Vara Diretora Coordenadora

Despacho:

Concordo, proceda-se em conformidade com o proposto.

Assinado por:
CN=MARIA TERESA RODRIGUES MONTEIRO

[0DF6E72E8AD66FEDF00C5979318649C142CA03C2]

em: 03-03-2015 17:39:02

Certificado Emitido por:
CN=EC de Assinatura Digital Qualificada do Cartão de Cidadão 0006, OU=subECEstado, O=Cartão de Cidadão, C=PT

Tipo de Conteúdo: Proposta
Versão: 2.0
Criado em 03-12-2014 11:55:57 por Conta de Sistema
Última modificação em 15-01-2015 11:24:58 por Conta de Sistema

TURISMO DE
PORTUGAL

Informação de Serviço Nº DVO/DEOT/2014.I .10033
Assunto: Exposição apresentada pela Caeser Park Hotel Portugal, S.A., relativamente ao enquadramento do Conjunto Turístico da penha Longa na proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais
Processo: 14.01.09/23

Face ao exposto na informação de serviço e atento o teor do despacho da Sr.ª Diretora de Departamento, com o qual concordo e aqui dou por integralmente reproduzido, proponho que a presente informação seja remetida à Caeser Park Hotel Portugal, SA.

À consideração superior

Maria Fernanda Vara
Diretora Coordenadora

Lisboa, 15 de janeiro de 2015

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

TURISMO DE
PORTUGAL

Informação de Serviço n.º INT/2014/10033/DVO/DEOT (Proc.º 14.01.09/23)
ASSUNTO: Exposição apresentada pela *Caeser Park Hotel Portugal, SA*, relativamente ao enquadramento do Conjunto Turístico da Penha Longa na proposta de revisão do PDM de Cascais

---

Visto. Concordo.

A Caeser Park Hotel Portugal, SA, vem solicitar que este Instituto assegure, em concertação com as demais entidades competentes, que na revisão do PDM de Cascais seja respeitado o "Estudo e Localização do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa", bem como o Título Constitutivo do empreendimento, assegurando que toda a área seja qualificada como espaço turístico.

Recorda-se que a proposta de revisão do PDM de Cascais submetida a parecer final da Comissão de Acompanhamento (CA) qualificava os Aldeamentos Turísticos C e D (já construídos) como Aglomerados Rurais e o Aldeamento E e o Hotel-Apartamentos, como "Espaço Natural de Nível 1".

Sobre este assunto, e conforme exposto na Informação de serviço, o Turismo de Portugal, que integrou a CA da revisão do PDM de Cascais, sempre defendeu, aliás conforme consta do parecer final, a qualificação de toda a área do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa integrada no concelho de Cascais como "Espaço de Ocupação Turística", nos termos do disposto na alínea d), do n.º 2, do art.º 19º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio, que estabelece, nomeadamente, os critérios de qualificação do solo.

Entretanto, e no decurso do procedimento de concertação, a área do hotel-apartamentos, bem como a dos aldeamentos turísticos C e D, foi qualificada como "espaço de ocupação turística", sendo que a restante área do Conjunto, incluindo a área do aldeamento E, é qualificada como "espaços naturais de nível 1".

Neste contexto, e não tendo sido acatada a posição deste Instituto, reiterada ao longo do procedimento de concertação (não tendo, ainda, sido dado acolhimento a outras matérias), o Turismo de Portugal transmitiu à Câmara Municipal de Cascais que não se poderia dar por finalizado o procedimento de concertação, tendo comunicado posição desfavorável sobre a proposta de revisão do PDM.

À consideração superior, com proposta de comunicação à Caeser Park Hotel Portugal, SA

A Diretora do Departamento de
Ordenamento do Território

Fernanda Praça
(14.01.2015)

Informação de Serviço Nº INT/2014/10033 [DVO/DEOT/MM]
13/01/2015

Assunto: Enquadramento do conjunto turístico da Penha Longa com a proposta de revisão do PDM de Cascais
Processo n.º 14.01.09/23

Requerente: Caesar Park Hotel Portugal. S.A.

Em cumprimento de despacho superior da Sr.ª Diretora do Departamento de Ordenamento do Território, datado de 07/11/2014, a presente informação responde à solicitação apresentada pela Caesar Park Hotel (exposição datada de 05/11/2014, correspondente ao registo de entrada n.º 2014-E-27107, de 07/11/2014), relativa ao enquadramento do conjunto turístico da Penha Longa com a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Cascais.

O motivo na base desta solicitação prende-se com o facto de a requerente ter constatado que a proposta de revisão do PDM de Cascais, disponível para consulta pública no *site* da respetiva Câmara Municipal, qualificava a área dos aldeamentos C e D do referido conjunto turístico em "aglomerados rurais. Já as restantes áreas do conjunto turístico estavam qualificadas como "espaço rural – nível 1"[1], incluindo as que se destinavam à construção do hotel-apartamentos e do aldeamento turístico E.

Considera o requerente que esta proposta, a ser aprovada, *«(...) ofenderia gravemente (...) interesses legítimos e direitos subjetivos conferidos e reconhecidos ao longo de anos aos proprietários do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa, ignorando e contrariando sucessivas decisões validamente tomadas pelas diversas entidades competentes com jurisdição sobre o território em causa e, também, pelas autoridades do setor do Turismo.»*

O requerente refere-se especificamente ao facto de o Estudo de Localização do Conjunto Turístico da Penha Longa e o Título Constitutivo, oportunamente aprovados por todas as entidades competentes, referirem que este empreendimento integra diversos estabelecimentos, equipamentos, áreas de lazer, áreas de preservação ambiental e paisagística, assim como os seguintes empreendimentos turísticos:

- No concelho de Sintra: um hotel e 2 aldeamentos turísticos (A e B);
- No concelho de Cascais: um hotel-apartamentos e 3 aldeamentos turísticos (C, D e E).

Deste modo, a Caesar Park Hotel Portugal, S.A. vem solicitar a especial atenção do Turismo de Portugal, I.P. para o desenvolvimento do processo de revisão do PDM de Cascais.

I. ANTECEDENTES DO PROCESSO DO CONJUNTO TURÍSTICO DA PENHA LONGA (CT-6271)

A 26/01/1987, mediante o parecer n.º 52/87, a então Direção Geral do Turismo (DGT) aprovou a localização do Conjunto Turístico (CT) da Penha Longa, cujo programa integrava três aldeamentos turísticos (A, B e C), dois empreendimentos de apartamentos turísticos (D e E), dois hotéis e infraestruturas de recreio (designadamente campos de ténis, centro hípico, campo de golfe e respetivos clubes). Foram também aprovadas as

[1] Trata-se, efetivamente, da categoria de "espaço natural de nível 1".

fases de localização e o aspeto funcional do Clube de Golfe (parecer n.º 960/90, de 31/12/1990).

A 18/07/1994, através do parecer n.º 530/94, a DGT aprovou uma alteração ao estudo de localização, embora se mantivesse, no essencial, o previsto no estudo anteriormente aprovado. Posteriormente, a 06/11/1997, foi também aprovado o faseamento da construção das várias componentes do empreendimento.

O conjunto turístico foi qualificado provisoriamente a 13/02/1995, integrando, nesta data: um hotel de 5**, um campo de golfe de 18 buracos e um restaurante. O CT conheceu sucessivas alterações, sendo que, após a confirmação da qualificação (a 14/02/2001), foram posteriormente integradas várias componentes, independentemente de ainda não estarem construídas ou classificadas (Informação de Serviço n.º DSEAP/DPEE/2004/55). Deste modo, o CT da Penha Longa passou a integrar as seguintes componentes:

- Empreendimentos turísticos: hotel e aldeamentos turísticos A e B no concelho de Sintra; hotel-apartamentos e aldeamentos turísticos C, D e E no concelho de Cascais;
- Equipamentos e serviços: clube de golfe, campos de golfe de 18 e 9 buracos, campo de prática, clubes de campo, áreas de manutenção e serviços, área de apoio, ETAR, 2 estabelecimentos de restauração e bebidas, 2 restaurantes, centro cultural, jardim do centro cultural, áreas comerciais e Palácio do Marquês da Angeja.

Sublinha-se ainda que, mediante requerimento apresentado, a 28/08/2004, à então Direção-Geral do Turismo, a Caesar Park Hotel Portugal, S.A. solicitou a declaração de caráter estruturante do Conjunto Turístico da Penha Longa, ao abrigo da alínea c) do n.º 4 do art.º 43.º do Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC – RCM n.º 1-A/2004, de 8 de janeiro). O n.º 4 do art.º 43.º do regulamento do POPNSC elenca, no âmbito do regime transitório consagrado neste plano, as situações em que se mantêm as regras aplicáveis à data da entrada em vigor do presente Plano. A alínea c) corresponde a *«(...) empreendimentos turísticos que tenham sido objeto de aprovação ou de parecer favorável das entidades competentes do sector do turismo e que sejam considerados estruturantes, designadamente em virtude da qualidade da exploração turística e do seu impacte positivo no desenvolvimento económico da região de implantação e na promoção da sustentabilidade dos respectivos valores naturais, paisagísticos e culturais, pelo ministro responsável pelo sector do turismo e pela câmara municipal competente.».*

De acordo com o Despacho n.º 109ª-XVI/2004/MT, exarado pelo Exm.º Ministro do Turismo, concluiu que o projeto apresentado não poderia ser declarado estruturante uma vez que, segundo as Câmaras Municipais de Cascais e de Sintra, o Conjunto Turístico da Penha Longa se enquadrava já na previsão da alínea b) do mesmo n.º 4, ou seja, *«(...) empreendimentos turísticos que disponham de estudo de localização, informação prévia, anteprojecto ou projecto válido e eficaz.»*. Constata-se, deste modo, que se mantém válido e eficaz o estudo de localização do Conjunto Turístico da Penha Longa, não devendo, deste modo, ser-lhe aplicadas as regras do POPNSC.

De acordo com a informação disponível neste Instituto, existe um empreendimento turístico classificado na área do conjunto turístico: o Penha Longa Hotel Spa & Golf Resort, sito no concelho de Sintra, com a categoria de 5**, 194 unidades de alojamento e 390 camas. No entanto, o Turismo de Portugal, I.P. emitiu parecer favorável relativamente aos seguintes projetos, na área do CT:

- No concelho de Cascais:
  - Penha Longa Atlantic Suites Aparthotel, com a categoria de 5**, 150 unidades de alojamento e 326 camas (Informação de Serviço n.º 2010.I.11046, com despacho superior de 29/10/2010);
  - Aldeamento Turístico Village da Mata, com a categoria de 5**, 40 unidades de alojamento e 150 camas - corresponde ao aldeamento turístico E (despacho superior n.º 169/2006, de 28/07/2006);
  - Aldeamento Turístico Village do Marquês, com a categoria de 5**, 29 unidades de alojamento e 185 camas – corresponde ao aldeamento turístico D (Informação de Serviço n.º 2007.I.78, de 28/03/2007);
  - Aldeamento Turístico C, com a categoria de 4**, 40 unidades de alojamento e 280 camas (Informação de Serviço n.º 2007.I.298, de 23/11/2007).
- No concelho de Sintra:
  - Aldeamento A, com a categoria de 4**, 15 unidades de alojamento e 117 camas (Informação de Serviço n.º 2012.I.5268, de 25/06/2012);
  - Aldeamento B, com a categoria de 5**, 44 unidades de alojamento e 213 camas (despacho superior de 19/06/2007).

II. PROCESSO DE REVISÃO DO PDM DE CASCAIS

O Turismo de Portugal, I.P. integrou a Comissão de Acompanhamento (CA) do processo de revisão do PDM de Cascais.

A proposta final de revisão do plano foi remetida a estes serviços, pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT), mediante o ofício n.º S02239-201302-DSOT, de 26/02/2013. De acordo com esta proposta, a área do CT da Penha Longa encontra-se qualificada nas seguintes categorias e subcategorias de solo:

- Áreas do aldeamento turístico Village do Marquês (aldeamento turístico D) e aldeamento turístico C – espaço de aglomerados rurais. De acordo com a proposta de regulamento do PDM, esta categoria de espaços *«(...) compreende as áreas edificadas de uso predominantemente residencial integradas no Parque Natural de Sintra-Cascais e delimitadas como solo rural no respetivo Plano de Ordenamento.»*, pelo que obedecem ao disposto no POPNSC;
- Restantes áreas do conjunto turístico – espaço natural de nível 1. De acordo com a proposta de regulamento do PDM, esta subcategoria de espaço corresponde a *«(...) áreas destinadas à preservação e proteção dos valores naturais de maior valor e interesse ecológico e paisagístico, fundamentais ao suporte da biodiversidade do território.»*. Integra as *«(...) a áreas classificadas pelo regime da Reserva Ecológica Nacional e da Reserva Agrícola Nacional, bem como as áreas integradas no Parque Natural de Sintra-Cascais.»*, aplicando-se os respetivos regimes específicos do uso do solo.

O Turismo de Portugal, I.P. emitiu parecer favorável relativamente a esta proposta de revisão, mediante a Informação de Serviço n.º INT/2013/3170, de 28/03/2013 (documento anexo), condicionado à retificação e ponderação de alguns aspetos. Uma das questões a retificar referia-se exatamente às categorias de solo propostas para a área do conjunto turístico (CT) da Penha Longa, tendo-se mencionado o seguinte: *«(...) Tratando-se de um CT, toda a sua área (...) deverá ser qualificada como espaço de ocupação turística (...). A*

proposta atual está desadequada, visto que não apresenta o limite do CT, mas apenas de dois dos empreendimentos turísticos que o integram, qualificados como aglomerados rurais, enquanto que a restante área e os restantes empreendimentos estão qualificados como espaço natural de nível 1.» Foi integrada, em anexo a este parecer, uma planta com a delimitação da área do conjunto turístico.

Este aspeto foi também mencionado no parecer final da CA sobre a proposta de revisão do PDM de Cascais, que teve caráter favorável condicionado à satisfação integral das questões colocadas no mesmo. O parecer final foi transmitido em reunião da CA, realizada a 17 de maio de 2013 (cuja respetiva ata se anexa), finda a qual concluiu formalmente a fase de acompanhamento do processo de revisão do plano.

Em fase de concertação, foi realizada uma reunião a 05/06/2013, onde estiveram presentes representantes da CM de Cascais, da CCDRLVT e do Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF) e do Turismo de Portugal, I.P.. Nesta reunião, este Instituto reiterou a sua posição, no sentido de que a proposta de revisão do PDM de Cascais deveria contemplar a qualificação de toda a área do conjunto turístico da Penha Longa como "espaço de ocupação turística". Sublinha-se ainda que a CCDRLVT suportou esta posição, assim como a CM de Cascais (junto se anexa a ata da reunião de concertação). A ata definitiva da reunião de concertação foi remetida a este Instituto, pela Câmara Municipal de Cascais, a 13/11/2014.

No decurso da análise dos elementos remetidos pela Caesar Park Hotel Portugal, S.A., foram rececionadas, neste Instituto, novas comunicações da CM de Cascais, relativamente ao processo de revisão do PDM. Estas comunicações incidiram sobre aspetos inerentes à fase de concertação, nomeadamente quanto às áreas de Malveira-Guincho, Marinha-Guincho, Penha Longa, Parque de Campismo e Clube D. Carlos, assim como quanto à terminologia de âmbito turístico e aos parâmetros de estacionamento para estabelecimentos hoteleiros (registos de entrada n.º 2014-E-27858, de 17/11/2014 e n.º 2014-E-27859, de 17/11/2014). Posteriormente, foi também rececionado um *dossier* relativo a alterações de iniciativa municipal ao ordenamento da proposta de revisão do PDM de Cascais (registo de entrada n.º 2014-E-29144, de 02/12/2014).[2]

O Turismo de Portugal, I.P. emitiu parecer relativamente aos aspetos abordados nos três ofícios da CM de Cascais, mediante a Informação de Serviço n.º INT/2014/10935, de 12/12/2014. Deste parecer, considera-se de destacar as seguintes matérias, que se relacionam diretamente com o conjunto turístico da Penha Longa:

- A posição da CM de Cascais transmitida, relativamente ao conjunto turístico da Penha Longa, foi de que a proposta do novo PDM *«(...) deve contemplar, para além dos dois aldeamentos existentes, a área destinada a hotel, que tem um processo na CMC»*;
- No âmbito da análise do *dossier* remetido, relativo às alterações de iniciativa municipal ao ordenamento, foi anexa uma nova planta de ordenamento, onde se observaram outras alterações à proposta, que não decorrentes da iniciativa municipal (pois não estavam elencadas como tal);
- De acordo com esta planta de ordenamento, apenas as áreas correspondentes ao hotel-apartamentos e a dois dos aldeamentos turísticos cujos projetos obtiveram parecer favorável do Turismo de Portugal, I.P. (aldeamentos turísticos C e D) estavam qualificadas como espaço de ocupação turística. Já a restante área do conjunto turístico mantinha a qualificação em espaços naturais de nível 1,

[2] Foi também realizada uma reunião, a 12/12/2014, que incidiu unicamente sobre as alterações de iniciativa municipal.

inclusivamente a área de um dos aldeamentos turísticos com parecer favorável deste Instituto (aldeamento turístico E, Village da Mata);

- Concluiu-se, deste modo, que a solução apresentada pela CM de Cascais não correspondeu à acordada em reunião de concertação de 05/06/2013;
- Na apreciação de todos estes aspetos, o Turismo de Portugal reiterou que toda a área do conjunto turístico deveria estar qualificada como espaço de ocupação turística, porquanto o mesmo ter sido aprovado, com todas as suas componentes;
- Por outro lado, e tendo-se igualmente verificado que não tinha sido dado acolhimento a outras matérias previamente referidas, o parecer emitido por este Instituto concluiu que não se poderia considerar finalizado o procedimento de concertação, pelo que se emitiu parecer desfavorável à proposta de revisão do PDM de Cascais.

Face ao exposto, propõe-se remeter a presente Informação à Caesar Park Hotel Portugal, S.A..

À consideração superior,

Mariana Manso (Téc. Superior, Geógrafa)

Em anexo:

- Informação de Serviço n.º INT/2013/3170, de 28/03/2013, e respetivos despachos superiores;
- Ofício n.º SAI/2013/6435/DVO/DEOT/FV, de 05/04/2014;
- Ata da última reunião da Comissão de Acompanhamento da revisão do PDM de Cascais (17/05/2013);
- Ata da reunião de concertação, realizada com a CM de Cascais, CCDR-LVT e ICNF (05/06/2013);
- Informação de Serviço n.º INT/2014/10935, de 12/12/2014, e respetivos despachos superiores;
- Ofício n.º SAI/2014/18439/DVO/DEOT/FV, de 16/12/2014.

TURISMO DE PORTUGAL

Exmº. Senhor
Dr. Carlos Carreiras
Presidente da Câmara Municipal
de Cascais
Praça 5 de Outubro
2754-501 CASCAIS

V/ Refª. Ofº. 040870 de 01.12.2014

N/ Refª SAI/2014/18439/DVO/DEOT/FV
Procº. 14.01.9/23

16 DEZ. 2014

ASSUNTO: Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais – Fase de Concertação

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº INT/2014/10935[DVO/DEOT/MM], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos

A Diretora do Departamento de
Ordenamento do Território

Fernanda Praça

Em anexo: O mencionado

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

GOVERNO DE PORTUGAL | MINISTÉRIO DA ECONOMIA

TURISMO DE PORTUGAL **Portal do Conselho Diretivo**

Propostas: ENT-2014-29144

Nome	ENT/2014/29144
Nº de Processo	ENT/2014/29144
Link para o Processo	Link para processo.
Link para o Impacto Financeiro	Link para impacto financeiro.
Assunto	C.M. Cascais - Revisão do PDM Cascais Alterações de iniciativa municipal ao Ordenamento da proposta de fevereiro de 2013(Ofício 040870)14.01.9/23(DEOT)
Tema	Desenvolvimento e Valorização da Oferta
Reunião	
Despachos	1 Despacho

Despacho:

Concordo. Proceda-se em conformidade com o proposto no despacho da Diretora Coordenadora.

Assinado por:
CN=MARIA TERESA RODRIGUES MONTEIRO

[0DF6E72E8AD66FEDF00C5979318649C142CA03C2]

em: 15-12-2014 12:19:21

Certificado Emitido por:
CN=EC de Assinatura Digital Qualificada do Cartão de Cidadão 0006, OU=subECEstado, O=Cartão de Cidadão, C=PT

Anexos	0 *Anexos*
Unidade Organizacional	Desenvolvimento e Valorização da Oferta
Proposta de Deliberação	
Valor da Proposta	
Resumo	
Despacho do Director	Face ao exposto na informação de serviço e atento o teor do despacho da Sr.ª Diretora de Departamento, com o qual concordo e aqui dou por integralmente reproduzido, proponho a emissão de parecer desfavorável à proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais, uma vez que não foram acolhidos os condicionamentos, por diversas vezes transmitidos à Câmara Municipal Cascais, quer através dos anteriores pareceres deste Instituto, quer em reunião de concertação e, mais uma vez, identificados no ponto III.a) da informação de serviço que antecede. Mais proponho se transmita o presente parecer à Câmara Municipal de Cascais, informando da disponibilidade deste Instituto para a realização de novo procedimento de concertação. À consideração superior Maria Fernanda Vara Diretora Coordenadora

Tipo de Conteúdo: Proposta
Versão: 1.0
Criado em 15-12-2014 10:33:42 por Conta de Sistema
Última modificação em 15-12-2014 10:33:42 por Conta de Sistema

TURISMO DE PORTUGAL

Informação de Serviço Nº DVO/DEOT 2014.I.10935
Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais – Fase de concertação
Processo: 14.01.09/23

Face ao exposto na informação de serviço e atento o teor do despacho da Sr.ª Diretora de Departamento, com o qual concordo e aqui dou por integralmente reproduzido, proponho a emissão de parecer desfavorável à proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais, uma vez que não foram acolhidos os condicionamentos, por diversas vezes transmitidos à Câmara Municipal Cascais, quer através dos anteriores pareceres deste Instituto, quer em reunião de concertação e, mais uma vez, identificados no ponto III.a) da informação de serviço que antecede.

Mais proponho se transmita o presente parecer à Câmara Municipal de Cascais, informando da disponibilidade deste Instituto para a realização de novo procedimento de concertação.

À consideração superior

Maria Fernanda Vara
Diretora Coordenadora

Lisboa, 12 de dezembro de 2014

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

TURISMO DE PORTUGAL

Informação de Serviço n.º INT/2014/10935 (Proc.º 14.01.09/23)
ASSUNTO: Revisão do PDM de Cascais – Fase de concertação

Visto. Concordo.

O presente parecer incide sobre elementos remetidos pela Câmara Municipal de Cascais relativos a alterações de iniciativa municipal introduzidas na proposta de revisão do PDM, bem como sobre a acomodação da posição do Turismo de Portugal vertida no parecer final da Comissão de Acompanhamento, emitido em sede da reunião realizada em 17.05.2013.

Analisados os elementos remetidos pela Câmara Municipal de Cascais, e não tendo sido acolhidos os condicionamentos expostos no ponto III.a) da Informação de serviço, que vêm sendo reiterados, proponho a emissão de parecer desfavorável à proposta de revisão do PDM.

Neste contexto, disponibiliza-se este Instituto para a realização de novo procedimento de concertação.

À consideração superior com proposta de comunicação à Câmara Municipal de Cascais.

A Diretora do Departamento de
Ordenamento do Território

Fernanda Praça
(12.12.2014)

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt www.visitportugal.com

Informação de Serviço Nº INT/2014/10935 [DVO/DEOT/MM]
12/12/2014
Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais – exposições e elementos apresentados pela Câmara Municipal de Cascais e convocatória para conferência de serviços
Processo n.º 14.01.09/23
Requerente: Câmara Municipal de Cascais

Em cumprimento dos despachos superiores da Sr.ª Diretora do Departamento de Ordenamento do Território, datados de 17/11/2014 e de 03/12/2014, a presente informação procede à apreciação das alterações introduzidas na proposta de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Cascais, reportadas pela respetiva Câmara Municipal (CM), mediante os ofícios n.ºs 038689 de 13/11/2014, 038691 de 13/11/2014 e 040870 de 02/12/2014, correspondentes aos registos de entrada n.ºs 2014-E-27859 de 17/11/2014, 2014-E-27858 de 17/11/2014 e 2014-E-29144 de 02/12/2014.

No último ofício mencionado, a CM de Cascais remeteu também a convocatória para a conferência de serviços da revisão PDM, a realizar no próximo dia 12/12/2014.

I. ANTECEDENTES DO PROCESSO DE REVISÃO DO PDM DE CASCAIS

O Turismo de Portugal, I.P. integrou a Comissão de Acompanhamento (CA) do processo de revisão do PDM de Cascais.

A proposta final de revisão do plano foi remetida a estes serviços, pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT), mediante o ofício n.º S02239-201302-DSOT, de 26/02/2013.

O Turismo de Portugal, I.P. emitiu parecer favorável relativamente a esta proposta de revisão, através da Informação de Serviço n.º INT/2013/3170, de 28/03/2013 (documento anexo), condicionado à retificação e ponderação de diversos aspetos.

O parecer final da CA sobre a proposta de revisão do PDM de Cascais teve caráter favorável condicionado à satisfação integral das questões colocadas no mesmo e foi transmitido em reunião realizada a 17/05/2013, finda a qual concluiu formalmente a fase de acompanhamento do processo de revisão do plano.

Em fase de concertação, foi realizada uma reunião a 05/06/2013, onde estiveram presentes representantes da CM de Cascais, da CCDRLVT, do Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF) e do Turismo de Portugal, I.P..

A ata definitiva da reunião de concertação foi enviada a este Instituto, pela Câmara Municipal de Cascais, a 13/11/2014.

II. DESCRIÇÃO DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS NA PROPOSTA DE REVISÃO DO PDM DE CASCAIS

Os três ofícios remetidos pela CM de Cascais abordam diversos assuntos, a saber:

- Aspetos debatidos em reunião de concertação, realizada a 05/06/2013, relacionados com o conjunto turístico da Penha Longa, os aldeamentos turísticos "Malveira Guincho" e "Marinha Guincho", o Parque de Campismo e o Clube D. Carlos;

- Outros aspetos, mencionados no parecer emitido pelo Turismo de Portugal, I.P. (Informação de Serviço n.º INT/2013/3170, de 28/03/2013), designadamente terminologias de âmbito turístico e parâmetros de estacionamento;
- Alterações de iniciativa municipal ao ordenamento constante da proposta datada de fevereiro de 2013.

a) **Aspetos debatidos em reunião de concertação: áreas de Malveira-Guincho, Marinha-Guincho, Penha Longa, Parque de Campismo e Clube D. Carlos**

Relativamente a estes aspetos, descrevem-se, seguidamente, a posição apresentada pela CM de Cascais e a apreciação do Turismo de Portugal, I.P.., vertida em anteriores pareceres.

a. Áreas dos empreendimentos Malveira-Guincho e Marinha-Guincho

Posição da CM de Cascais:

«(...) Malveira-Guincho e Marinha-Guincho – a proposta do novo PDMC não se altera relativamente à proposta enviada à CCDRLVT em fevereiro de 2013.»

Apreciação do Turismo de Portugal, I.P.:

Conforme acordado em reunião de concertação, foi acordado que, embora se mantivesse a qualificação destas áreas em espaço natural de nível 1, deveria o regulamento referir que, para os aldeamentos turísticos integrados no Parque Natural de Sintra e Cascais, se aplicavam as disposições do regime transitório do respetivo Plano (art.º 43.º do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra e Cascais).

No entanto, propôs também o Turismo de Portugal, I.P., que deveria ser apresentada regulamentação específica que permitisse a regularização e concretização dos compromissos existentes e futuros nestas áreas. De acordo com a ata da reunião de concertação, ficou a CM de remeter uma proposta de redação a este respeito, proposta esta que não foi rececionada por este Instituto.

b. Conjunto Turístico da Penha Longa

Posição da CM de Cascais:

«Penha Longa – a proposta do novo PDMC deve contemplar, para além dos dois aldeamentos existentes, a área destinada a hotel, que tem um processo na CMC.»

Apreciação do Turismo de Portugal, I.P.:

De acordo com a posição defendida por este Instituto, secundada pela CCDRLVT e pela CM de Cascais, toda a área do conjunto turístico da Penha Longa deverá ser qualificada como espaço de ocupação turística (e não apenas as áreas dos aldeamentos turísticos e do hotel).

Este caso virá ser melhor desenvolvido no ponto II.c) da presente Informação (alterações por iniciativa municipal).

c. Parque de Campismo e Clube de Campo D. Carlos

Posição da CM de Cascais:

«Parque de Campismo – a proposta do novo PDMC deve consignar para a área ocupada pelo parque de campismo em regime igual ao que consta do plano do PNSC»

«Clube de campo – a proposta do novo PDMC deve consignar o que está aprovado na UOPG8, em vigor.»

Apreciação do Turismo de Portugal, I.P.:

No que se refere ao parque de campismo, considera-se nada a opor. As questões debatidas a este respeito, em reunião de concertação relacionavam-se com o processo de exclusão de áreas de REN. De acordo com ata da reunião de concertação, iria ser realizada uma nova reunião, com a CM de Cascais, ICNF e CCDRLVT, onde estas questões iriam ser melhor debatidas – o Turismo de Portugal, I.P. não esteve presente nesta reunião, pelo que não poderá aferir sobre as suas conclusões.

Quanto ao clube de campo, as questões debatidas também se prenderam com a exclusão deste equipamento da REN, pelo que também terão sido melhor discutidas em reunião posterior. Salienta-se, contudo, que o clube de campo não é um empreendimento turístico.

b) Terminologia de âmbito turístico e parâmetros de estacionamento

De acordo com o referido pela CM de Cascais, foi informado *«(...) que se procedeu à retificação de conceitos e terminologias de âmbito turístico, de forma a haver conformidade com as disposições e conceitos patentes no Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos e demais portarias relacionadas, conforme vossa indicação.»*. Dada esta garantia, considera-se nada haver a opor relativamente a este aspeto. No entanto, como já referido, não foi remetida a nova versão do regulamento para a devida análise.

No que se refere ao estacionamento, a CM de Cascais remeteu um novo quadro de parâmetros e dotações, que deverá substituir o que anteriormente constava na proposta de regulamento. Descrevem-se, seguidamente, as opções tomadas pelo município em diversas matérias inerentes ao estacionamento, assim como a apreciação deste Instituto.

a. Dotação de estacionamento para aldeamentos e apartamentos turísticos

Posição da CM de Cascais:

Optou-se por manter a dotação prevista para aldeamentos e apartamentos turísticos *«(...) por considerar ser esta a única forma de garantir a dotação de estacionamento em apartamentos que, não obstante adquirirem a denominação de turísticos, podem ser parcialmente desafetados da exploração turística.»*

Apreciação do Turismo de Portugal, I.P.:

A proposta do PDM de Cascais prevê, para as tipologias de aldeamentos e apartamentos turísticos, estacionamento no interior para parcela ou lote correspondente a: 1 lugar/fogo ou unidade de alojamento (u.a.) para T1 ou tipologias inferiores; 2 lugares/fogo ou u.a. para T2; 3 lugares/fogo ou u.a. para T3 ou tipologias superiores; 4 lugares/fogo ou u.a. para T5 ou tipologias superiores.[1]

O parecer anteriormente emitido por este Instituto referiu que se considerava que a dotação proposta era demasiado penalizadora para o promotor, podendo ser dissuasora do investimento. Deste modo, deveriam ser eliminadas as dotações relativas a estas tipologias de empreendimentos turísticos, atendendo ainda a que a Portaria n.º 327/2008, de 28/04 já definia, razoavelmente, os parâmetros de estacionamento privativo para estas tipologias.

[1] A referência a fogo ou u.a. deve-se ao facto de esta dotação incidir também sobre outros usos, nomeadamente o habitacional.

A justificação agora apresentada pela CM de Cascais não tem suporte legal, visto que, de acordo com o n.º 1 do art.º 45.º do RJET, as unidades de alojamento estão permanentemente em exploração turística, aplicando-se esta regra a todos os empreendimentos turísticos, incluindo os constituídos em propriedade plural. [2]

Deste modo, mantém-se o entendimento anterior, sugerindo-se a eliminação, das referências às dotações relativas a aldeamentos e apartamentos turísticos, constantes da proposta de regulamento

b. Dotação referente a restauração, em estabelecimentos hoteleiros

Posição da CM de Cascais:

Optou-se por manter, nos parâmetros definidos para estabelecimentos hoteleiros, a soma da dotação referente à restauração, por entender que a mesma tem tendência a ser de uso público e não exclusivo dos hóspedes.

Apreciação do Turismo de Portugal, I.P.:

De acordo com a proposta agora rececionada, nos estabelecimentos hoteleiros, para além da dotação prevista para estacionamento privado, dever-se-á somar a dotação respeitante à restauração.

Entende-se a justificação apresentada pela Câmara Municipal, sublinhando-se, no entanto, que a dotação de estacionamento prevista para os estabelecimentos hoteleiros não é exclusiva dos hóspedes, mas sim de todos os utentes.

Contudo, considera-se que não deverá ser prevista uma dotação idêntica para os estabelecimentos de restauração que integram os estabelecimentos hoteleiros e os que não os integram, uma vez que, no primeiro caso, parte significativa dos clientes serão os utentes do hotel.

Sugere-se, deste modo, que seja prevista uma dotação própria para os estabelecimentos de restauração que integrem estabelecimentos hoteleiros, à semelhança do que é já previsto, na presente proposta, para as salas de conferências/congressos.

Sugere-se também que seja estabelecida uma dotação mais exigente para estabelecimentos hoteleiros de categoria superior (categorias de 4 e 5**), caso se entenda que a atualmente prevista é insuficiente para fazer face à procura turística.

c. Regime excecional – dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento

Posição da CM de Cascais:

Optou-se por manter o regime excecional, visto que *«(...) tratará de casos excecionais, devidamente tipificados, uma vez que qualquer alteração ao mesmo poderia pôr em causa o funcionamento excecional previsto.»*

Apreciação do Turismo de Portugal, I.P.:

A proposta do PDM de Cascais anteriormente analisada previa, em matéria de estacionamento, um regime excecional onde se referia que a CM poderá deliberar a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de

[2] Salvo as situações previstas no n.º 12 do art.º 75.º do RJET, onde se refere que *«Os empreendimentos turísticos em propriedade plural existentes à data da entrada em vigor do presente decreto-lei mantêm o regime de exploração turística previsto na legislação vigente aquando do respetivo licenciamento, salvo se, por decisão unânime de todos os seus proprietários, se optar pelo regime de exploração turística previsto no respetivo decreto-lei.».*

estacionamento estabelecida, desde que verificadas algumas condições, devidamente identificadas no regulamento.

O parecer do Turismo de Portugal, I.P. referiu a necessidade de esta disposição ser antecedida da expressão "sem prejuízo da legislação específica aplicável", visto que, nos casos dos empreendimentos turísticos cuja classificação compete a este Instituto, quando a dotação prevista se situe abaixo dos valores mínimos estabelecidos na legislação específica do setor, a dispensa do cumprimento da dotação de estacionamento é concedida também pelo Turismo de Portugal, I.P.

Esta retificação não impossibilita a previsão deste regime excecional, mas vem unicamente esclarecer que existem casos em que a dispensa a conceder pela Câmara Municipal carece de pronúncia prévia deste Instituto. Mantém-se, deste modo, o entendimento anterior quanto à necessidade desta retificação.

d. Considera-se ainda de tecer os seguintes comentários, relativamente ao quadro de parâmetros de estacionamento:

- Dotação de estacionamento para veículos pesados:

  Continua a prever-se uma dotação respeitante a veículos pesados, em estabelecimentos hoteleiros, à semelhança da anterior proposta. O parecer anteriormente emitido por este Instituto referiu que se considerava dispensável a dotação prevista para estacionamento de veículos pesados, visto que se encontrava também previsto um lugar para tomada e largada de passageiros.

  Mantém-se este entendimento, alertando-se para o facto de, em regra, a definição deste parâmetro não ser uma opção qualificadora da oferta turística. De facto, a exigência de vários lugares para estes veículos na contiguidade de um empreendimento turístico poderá originar um impacto desqualificador do mesmo e do espaço onde este se insere, particularmente em solo urbano, não contribuindo necessariamente para a comodidade dos turistas. Por outro lado, a pertinência na dotação de estacionamento para veículos pesados de passageiros depende, em grande medida, do mercado alvo, podendo o promotor, em qualquer circunstância, acautelar a dotação de estacionamento para este tipo de veículos (requisito que, aliás, pontua para a categoria final do estabelecimento hoteleiro/hotel rural).

- Hotéis rurais:

  Conforme anteriormente referido, a dotação definida para estabelecimentos hoteleiros deverá mencionar também os hotéis rurais, dadas as suas semelhanças com esta tipologia de empreendimento turístico.

- Alojamento local:

  O Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, recentemente publicado (RJEEAL - DL n.º 128/2014, de 29 de agosto), não estabelece critérios relativos à dotação de estacionamento em estabelecimentos de alojamento local. A presente proposta prevê que sejam aplicados parâmetros idênticos aos aplicáveis ao uso habitacional. Contudo, tais parâmetros afiguram-se de difícil aplicação no caso dos estabelecimentos de hospedagem, que são constituídos por UA do tipo quartos, e em especial no caso dos "hostel" por não terem limite de capacidade.

Deste modo, será importante fixar, em regulamento, parâmetros específicos para esta modalidade de alojamento local, recomendando-se uma dotação que corresponda a uma relação com o número de utentes destes estabelecimentos ou, eventualmente, com a sua área de construção, embora esta segunda hipótese se afigure menos adequada, particularmente para os "hostels", face à variabilidade da capacidade das respetivas UA (são maioritariamente dormitórios) e à possibilidade de integrarem estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços.

Deverá, ainda, salvaguardar-se, nos termos do artigo 9.º do RJEEAL, que a Câmara Municipal poderá cancelar o registo como alojamento local aos estabelecimentos de hospedagem que não deem cumprimento à dotação de estacionamento estabelecida.

Considera-se, deste modo, que os esclarecimentos apresentados pela CM de Cascais não dão resposta a todos os aspetos mencionados no parecer emitido pelo Turismo de Portugal, I.P., e que foram condicionantes do parecer favorável, pelo que não se poderá entender como findo o processo de concertação com esta entidade, conforme é referido nas suas comunicações.

c) **Alterações de iniciativa municipal ao ordenamento da proposta de fevereiro de 2013**

De acordo com os elementos mais recentemente rececionados, a CM de Cascais constatou a necessidade de realizar alterações ao ordenamento da proposta de revisão do PDM, em matéria de classificação e qualificação do solo, fruto dos desenvolvimentos entretanto ocorridos e da consolidação dos documentos que compõem esta proposta.

Em reunião realizada, em outubro do presente ano, entre a CM de Cascais e a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT), ter-se-á esta última pronunciado sobre a necessidade do envio das alterações em causa para apreciação e eventual realização de uma conferência de serviços com as restantes entidades envolvidas, em virtude de a Comissão de Acompanhamento (CA) se encontrar extinta.

Da análise dos elementos remetidos, constatou-se que se totalizam 117 propostas de alteração, encontrando-se as mesmas organizadas em 4 tipos: "relevância estratégica", "resolução de conflitos", "terrenos municipais – flexibilidade" e "escassa relevância":

- As alterações identificadas como de "relevância estratégica" prendem-se, sobretudo, com alterações dos limites de unidades operativas de planeamento e gestão ou com a criação de subunidades operativas de planeamento e gestão, mantendo-se globalmente as qualificações de solo anteriormente previstas;
- As alterações indicadas como de "resolução de conflitos" resultaram, na maior parte dos casos, na alteração da qualificação do solo das áreas envolvidas, tendo em conta licenças de construção emitidas, alvarás de loteamento em vigor, loteamentos aprovados, etc.;
- Quanto aos restantes casos - "terrenos municipais – flexibilidade" e "escassa relevância" - os documentos remetidos não apresentam explicações específicas, mas totalizam, respetivamente, 20 e 7 alterações.

Considera-se nada haver a opor relativamente às alterações mencionadas no quadro global da proposta de alterações da iniciativa municipal, à exceção da identificada com o n.º 10, que carece de clarificação. De facto, na ficha da pág. 47, refere-se que esta

alteração se localiza na "Quinta da Marinha e Penha Longa", mas no quadro global da proposta de alterações é identificada como localizada na AGI Cabeço Cação Poente.

d) **Outras alterações introduzidas na nova proposta de planta de ordenamento**

Da análise da nova proposta de planta de ordenamento, remetida conjuntamente com as alterações de iniciativa municipal (ofício n.º 040870 de 02/12/2014), constatou-se que foram também introduzidas outras alterações à proposta de revisão do PDM de Cascais, não se encontrando as mesmas especificadas em quaisquer dos documentos agora rececionados.

Considera-se que algumas destas alterações têm relevância para o setor do turismo, pelo que deveriam ter sido remetidas a este Instituto, para a devida análise, sendo as mesmas seguidamente identificadas:

a. No que se refere ao conjunto turístico da Penha Longa, constatou-se que apenas as áreas correspondentes ao hotel-apartamentos e aos dois aldeamentos turísticos (cujos projetos obtiveram parecer favorável do Turismo de Portugal, I.P.) estão qualificadas como espaço de ocupação turística. A restante área do conjunto turístico integra a categoria de espaços naturais de nível 1. Sublinha-se que, de acordo com as conclusões obtidas em reunião de concertação realizada a 05/06/2013, este Instituto, a CCDRLVT e a própria Câmara Municipal acordaram em que toda a área do conjunto turístico fosse qualificada como espaço de ocupação turística;

b. De acordo com a anterior proposta de plano, não era prevista a categoria de espaços de ocupação turística. No entanto, desconhecem-se os usos e o regime de edificabilidade definidos para esta categoria de solo, visto que não foi remetida, para análise, a nova proposta de regulamento;

c. Toda a área da Quinta da Marinha foi incluída numa nova categoria de solo urbano, designada "espaço residencial singular e turístico". À semelhança do caso anterior, desconhecem-se também os usos e o regime de edificabilidade previstos para a mesma.

III. APRECIAÇÃO

O presente parecer enquadra-se nas competências do Turismo de Portugal, previstas na alínea a) do n.º 2 do art.º 21.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro e pelo Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro.

Da análise dos elementos remetidos, considera-se que se mantém a necessidade de introduzir retificações à proposta, algumas das quais já mencionadas em anteriores pareceres e/ou acordadas em reunião de concertação.

Por outro lado, deverá ser remetida a nova versão do regulamento, sem a qual não poderá este Instituto emitir o devido parecer às alterações entretanto introduzidas.

a) **Deverá atender-se às seguintes retificações:**

a. Situações pendentes, já abordadas em anteriores pareceres e/ou na reunião de concertação:

i. Toda a área do conjunto turístico da Penha Longa deverá estar qualificada como espaço de ocupação turística. Sublinham-se, uma vez mais, os seguintes factos inerentes a este conjunto turístico:
   1. Foi qualificado provisoriamente, pela então Direção Geral do Turismo (DGT), a 13/02/1995, tendo sido confirmada a sua qualificação a 14/02/2001;
   2. Foi incluído, de acordo com despacho n.º 109-XVI/2004/MT, exarado pelo Exm.º Ministro do Turismo, no regime transitório definido no Regulamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (RCM n.º 1-A/2004, de 8 de janeiro), em concreto na alínea b) do n.º 4 do art.º 43.º do que se refere a *«(...) empreendimentos turísticos que disponham já de estudo de localização, informação prévia, anteprojecto ou projecto válido e eficaz»*, pelo que não se lhe deverão ser aplicadas as regras deste plano de ordenamento;
   3. Refere-se ainda que este Instituto não se opõe a que seja incluída uma proposta de redação no regulamento, que reitere o facto de não serem admitidas novas construções ou ampliações às construções existentes, para além das que estão previstas, conforme foi também acordado em reunião de concertação.

ii. Deverão ser incluídas, na proposta de regulamento, disposições específicas, na categoria de espaços naturais de nível 1, que garantam a regularização e concretização dos compromissos existentes e futuros, salvaguardando, nomeadamente os projetos dos aldeamentos turísticos Marinha Guincho e Malveira Guincho;

iii. No quadro de parâmetros de estacionamento, deverá ser contemplada a tipologia de hotéis rurais, com as mesmas dotações já definidas para os estabelecimentos hoteleiros;

iv. Deverá incluir-se a expressão "sem prejuízo da legislação específica aplicável", nas disposições referentes ao regime excecional da dotação de estacionamento.

b. Outras situações, constatadas na análise da nova proposta de planta de ordenamento (remetida através do ofício n.º 040870 de 02/12/2014). Deverá ser remetida a nova proposta de regulamento, de forma a que seja possível a devida análise das disposições relativas a usos e regimes de edificabilidade das novas categorias de solo incluídas na proposta, em especial a de "espaço de ocupação turística" e de "espaço residencial singular e turístico" (neste último caso, alerta-se especificamente para o facto de esta designação não constar do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio), bem como outras eventuais alterações, com relevância para o setor do turismo.

b) Deverá também a CM de Cascais ponderar os seguinte aspetos que correspondem, no entender deste Instituto, a melhores opções sob o ponto de vista técnico:

a. Eliminar as dotações de estacionamento previstas para as tipologias de aldeamentos e apartamentos turísticos;

b. Prever uma dotação própria para os estabelecimentos de restauração que integrem estabelecimentos hoteleiros (que não a mesma definida para os restantes estabelecimentos de restauração), à semelhança do que é já previsto para as salas de conferências/congressos;

c. Eliminar os parâmetros de estacionamento referentes a veículos pesados;
d. Dada a recente entrada em vigor do RJEEAL, prever uma dotação específica de estacionamento para os estabelecimentos de alojamento local.

c) **Alerta-se ainda para os seguintes factos:**

e. Não foi remetida, para análise, a carta de exclusão do regime da Reserva Ecológica Nacional (REN). No último parecer emitido pelo Turismo de Portugal, I.P., foi apresentado um conjunto projetos de empreendimentos turísticos, apreciados favoravelmente por este Instituto, que integravam a REN e não estavam contemplados nas áreas a excluir. Deste modo, não foi possível verificar a situação atual destes casos, na mais recente proposta de exclusão de áreas da REN;
f. Não foi identificada de forma clara a localização da proposta de alteração, da iniciativa municipal, identificada com o n.º 10, conforme descrito no ponto II.c) do presente parecer.

IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto, verificou-se que não foi dado acolhimento a alguns dos aspetos mencionados nos anteriores pareceres deste Instituto, assim como acordados em reunião de concertação, pelo que não se poderá considerar este procedimento como finalizado.

Julga-se de emitir parecer desfavorável à proposta de revisão do PDM de Cascais, devendo atender-se à retificação dos aspetos mencionados no ponto III.a), assim como à ponderação das situações descritas nos pontos III.b) e III.c) da presente Informação.

Propõe-se ainda a realização de uma nova reunião de concertação, para discussão das questões acima referidas.

À consideração superior,

Mariana Manso (Téc. Superior, Geógrafa)

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS (CMC)

DIREÇÃO MUNICIPAL DE ESTRATÉGIA, INOVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO (DMEI)

Ata de Reunião: Reunião de Concertação com a **CCDRLVT, ICNF** e **TP-Turismo de Portugal** relativa ao Projeto de Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais (PDM-Cascais)

Data: 5 de junho de 2013

Presenças:

CCDRLVT:

Dr. Carlos Pina

Dr.ª Marta Alvarenga

Dr.ª Maria Reis Gomes

Arq.ª Maria João Pinto (a partir das 11.50hrs)

ICNF:

Eng.ª Anabela Pascoal

TP:

Dr.ª Mariana Manso

CMC:

Eng.º João Teixeira

Dr. Carlos Moreira

Arq.º João Montes Palma

Arq.º João Melo

Arq.º Rui Espírito Santo

Arq.º Pedro Melo

Eng.ª Ana Lima

Dr.ª Helena Magno

A 5 de Junho de 2013, a partir das 10h.30m, reuniram-se os representantes da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (**CCDRLVT**), do Instituto de Conservação da Natureza e Florestas (**ICNF**), do Turismo de Portugal (**TP**) e da Câmara Municipal de Cascais (**CMC**), conforme listagem supra, nas instalações da referida comissão de coordenação, para a reunião de concertação relativa ao Projeto de Revisão do PDM-Cascais, após a emissão de parecer pela Comissão de Acompanhamento do PDM-Cascais (CA).

A **CCDRLVT** deu início à reunião passando a palavra à CMC para apresentar os assuntos que segundo a edilidade carecem de concertação, nas áreas de competência do **ICNF** e do **TP**.

A **CMC** iniciou a apresentação pelos pontos que carecem de concertação referentes ao parecer do TP, pois estes situam-se, na sua grande maioria, em áreas abrangidas pelo Parque Natural de Sintra-Cascais, área da competência do **ICNF**. Mais esclareceu que a proposta de revisão do PDM-Cascais vai no sentido de que, em área de Parque Natural de Sintra-Cascais (PNSC) sejam cumpridas as disposições constantes do Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC). Salientou ainda que este plano, na sua versão atual (RCM nº 1-A/2004, de 8 de janeiro), não assegurou compromissos da anterior versão, designadamente as diversas "áreas preferenciais de turismo e recreio" (APTR).

Destas, fazem parte e foram analisadas as áreas do empreendimento turístico da Penha Longa e os aldeamentos turísticos denominados "Marinha-Guincho" e "Malveira-Guincho".

[EMPREENDIMENTO TURÍSTICO DA PENHA LONGA]

Na área do empreendimento da Penha Longa, tanto o **ICNF** como o **TP** discordam da qualificação atribuída pela proposta de revisão do PDM (aglomerado rural), visto por um lado tratar-se de um empreendimento turístico e por outro, não se adequar ao estipulado no Decreto Regulamentar nº 11/2009, de 29 de maio para a categoria de "aglomerado rural". Mais declarara o **TP** que as áreas assim qualificadas (na proposta de revisão do PDM-Cascais) não abrangem a totalidade das construções previstas para aquele empreendimento, estando as demais qualificadas como "espaço natural de nível 1", o que não permite a construção das restantes componentes que constituem o referido empreendimento turístico.

Assim o **TP** sugeriu que a qualificação proposta fosse a de "espaço de ocupação turística" (EOT), categoria do solo rural constante do DR 11/2009, de 29 de maio, para todas a área abrangida por aquele empreendimento turístico, discordando o **ICNF**, que no seu entender considera que esta opção violaria o POPNSC, pois este plano de ordenamento estabelece regimes de proteção para as partes do empreendimento que não preveem construção. Mais uma vez, o **TP** afirmou que não partilha essa opinião, uma vez que a mesma assegura a viabilidade turística em solo rural, não ofendendo o estabelecido no POPNSC.

A **CMC**, reafirmou a sua opção de que em toda a área abrangida pelo POPNSC se cumpra o estipulado no mesmo.

A **CCDRLVT** concorda com o **TP** e com a **CMC**, sendo de opinião que com esta qualificação (EOT) e com o pressuposto estabelecido em regulamento (do PDM), do cumprimento do POPNSC, se cumpre tanto o DR nº 11/2009, de 29 de maio, que visa com essa qualificação dar resposta precisamente a estas situações, ou seja, os espaços de ocupação turística asseguram os padrões mínimos de edificabilidade e ao mesmo tempo a valorização dos recursos naturais e culturais em presença e se observam sempre as disposições do POPNSC. Mais afirma que estas situações têm evoluído muito e que não se pode ficar refém de opções tomadas há 10 ou 15 anos, aguardando pela revisão dos planos especiais de ordenamento do território.

O **ICNF** propõe então que se qualifiquem como tal, apenas as áreas deste empreendimento turístico destinadas a construção, ou seja, as áreas coincidentes com as que em sede de POPNSC estão qualificadas como "área de intervenção delimitada" (AID).

Mais uma vez a **CCDRLVT** e o **TP** insistem que só faz sentido se for toda a área do empreendimento, qualificada como EOT, desde que não fira os pressupostos do POPNSC, reiterando mais uma vez a sua opinião de que tal não acontecerá. A **CCDRLVT** afirma ainda que o PDM regula os usos do solo e não a sua ocupação.

A **CMC** propõe que toda a área do empreendimento seja qualificada como EOT e que seja regulamentada a questão de ter que se cumprir o POPNSC e que nesta área não se admitem novas construções ou quaisquer ampliações às construções existentes, para além das que estão previstas no projeto do referido empreendimento turístico.

A **CMC** ficou de remeter uma proposta de redação a este respeito, a ser integrada no regulamento.

O **ICNF** reafirma a sua posição (só as áreas AID serem qualificadas como EOT), pois a sua representante não se encontra mandatada para decidir para além do que consta do Parecer do **ICNF**, pese embora a título pessoal não se rever na sugestão do **TP**, comprometendo-se no entanto a levar o assunto à consideração superior e a trazer uma resposta na próxima reunião de concertação. Afirma também que todo este assunto deveria ser resolvido em sede de revisão do POPNSC e não em sede de revisão do PDM.

[ALDEAMENTOS TURÍSTICOS "MARINHA-GUINCHO", "MALVEIRA-GUINCHO" E "ABANO"]

A **CMC** informa que se trata de 2 empreendimentos turísticos (aldeamento Turístico), com as obras de urbanização aprovadas e executadas, tendo as construções vindo a ser aprovadas de forma avulsa. Mais informa que ambos tiveram parecer favorável da então Direção-Geral do Turismo (**DGT**), que estão qualificados no PDM em vigor como "Área Preferencial de Turismo e Recreio" e que nesta proposta de revisão do PDM-Cascais estão qualificados como "espaço natural de nível 1". Refere ainda que as "Área Preferencial de Turismo e Recreio" foram delimitadas com base no POPNSC, na sua versão original, tendo a mesma sido preterida aquando da revisão deste plano, em 2004.

O **ICNF** lembra que se trata de processos muito polémicos, com várias queixas em tribunal por terem sido identificados incompatibilidades com o POPNSC.

O **TP** lembra que o parecer do ministro foi entretanto suspenso por um acórdão do tribunal que obriga a dar seguimento ao processo do Abano, e questiona a CMC sobre a pretensão de enquadrar este assunto com a qualificação proposta (natural de nível 1).

A posição da **CMC** é a de que o aldeamento mais a norte (Marinha-Guincho) seja tratado de forma semelhante ao da Penha Longa, ou seja, seja qualificado como Espaço de Ocupação Turística (EOT), cingindo-se esta qualificação apenas à área edificada, podendo ainda prever em regulamento os parâmetros urbanísticos para estas áreas.

No entanto afirma que estes aldeamentos não são mais do que loteamentos encapotados, devendo os mesmos apresentar-se como disponíveis a 100%, ao mercado; caso diferente é o da Penha Longa que tem um hotel que já está e prevê um aparthotel que estará no mercado.

Mais questiona a **CMC** sobre a forma de como pretende o **ICNF** salvaguardar os antecedentes.

O **ICNF** responde estas questões estão salvaguardadas no Art.º 43.º do POPNSC em vigor (regime transitório) e pelo facto destes espaços estarem integrados em "Áreas de Proteção Parcial do tipo 1".

O **TP** propõe que a qualificação se mantenha como está na proposta de revisão do PDM-Cascais, mas com regulamentação específica que permita a regularização e concretização dos compromissos existentes (e futuros).

Para o empreendimento do "Abano", foi unanimemente acordado que se mantivesse a qualificação de "natural de nível 1". Quanto aos outros, mantém-se a qualificação proposta (Nn1), referindo-se que que para os Aldeamentos Turísticos Integrados no PNSC se aplicam os parâmetros do regime transitório do PNSC (o referido Art.º 43º do POPNSC 2004).

A **CMC** ficou de remeter uma proposta de redação a este respeito, a ser integrada no regulamento.

[PARQUE DE CAMPISMO E CLUBE D. CARLOS]

O **TP** afirma que, de acordo com o regime jurídico de empreendimentos turísticos, o parque de campismo é um empreendimento turístico, e não um equipamento, pelo que deverá ser identificado como tal.

O **ICNF** refere que a classificação é "proteção parcial tipo 1", que o parque de campismo não foi considerado no plano, devendo por isso ser analisado aquando da sua revisão (do POPNSC). Mais informa que não aprova a exclusão da REN para o espaço ocupado pelo parque de campismo nem pelo Clube D. Carlos.

A **CCDRLVT** mostrou sérias reservas relativamente à exclusão do parque de campismo da REN, tendo apenas levantado a possibilidade de ser avaliada a pertinência de se excluírem os edifícios afetos aos equipamentos sociais. No entanto considera que neste momento, sem abertura do ICNF, não faz sentido equacionar a exclusão da REN nesta área.

A **CMC** propôs que ficasse registada a sua posição na salvaguarda da adaptação à realidade duma área que o POPNSC optou por esquecer. Mais propôs que se realizasse uma outra reunião de concertação entre a **CMC**, o **ICNF** e a **CCDRLVT**, no intuito de se chegar a um compromisso sobre este assunto.

O **ICNF** concordou, no pressuposto de aprofundar o assunto bem como a questão das exclusões da REN.

A **CMC** propôs ainda que, para a próxima reunião, se iria munir de plantas do parque de campismo, detalhadas, para discussão sobre a sua qualificação, bem como das áreas a excluir da REN.

[OUTRAS QUESTÕES – TURISMO]

A **CMC** esclareceu que iria proceder em acordo com as indicações do **TP** nas questões do turismo em espaço industrial, bem como sobre as questões de terminologia. Quanto às questões do estacionamento, considerava as sugestões do **TP** como recomendações, sendo que iria rever a proposta e enviar ao **TP** as novas propostas de redação aplicáveis a esta matéria.

[QUINTA DA MARINHA]

Sobre as questões da Quinta da Marinha, a **CMC** informou que o ordenamento proposto assume os compromissos resultantes dos Alvarás de Loteamento em vigor, anteriores à publicação do POPNSC e da REN. Desta forma, não pode o **ICNF** exigir que os mesmos loteamentos sejam agora classificados como solo rural.

A **CMC** refere que é curioso que o (então) **ICN** se tenha esquecido em 2004 de todos os compromissos existentes à data da sua publicação, incorrendo em disposições que se configuram como nulidade, vindo agora exigir que a **CMC** se venha a cingir, por obrigação, aos erros grosseiros de que o POPNSC enferma.

O **ICNF** reafirmou que os compromissos existentes legalmente, à data de entrada em vigor do POPNSC de 2004, estão salvaguardos no Art.º 43.º (regime transitório do seu Regulamento.)

A **CCDRLVT** considera que a revisão do PDM deve refletir de forma coerente a realidade no território.

A **CMC** apelou à representante do **ICNF** que discuta este assunto internamente com a tutela, na tentativa de se encontrar uma solução que responda às preocupações de todas as entidades. A **CMC** informou ainda que não vai deixar de exercer as suas competências de classificação e qualificação do solo no território municipal, que a Lei lhe confere.

Na generalidade, o **TP** aceitou a qualificação proposta para a Quinta da Marinha, questionando apenas a qualificação de "turismo" num lote adjacente ao empreendimento turístico "Casas do Forno".

A **CMC** esclareceu que a qualificação do solo nessa área foi feita tendo em consideração o estipulado no Decreto regulamentar nº 11/2009, de 29 de maio, baseando-se no conceito de utilização dominante, obedecendo ao princípio da compatibilidade de usos, caso que se aplica a este empreendimento e ao lote vizinho, em questão no parecer do **TP**.

O **TP** aceitou o esclarecimento prestado pela CMC, no que concerne aos espaços de Turismo integrados na Quinta da Marinha, decorrentes de alvará eficazes e em vigor e da questão do uso dominante.

[PERÍMETROS URBANOS NO PNSC]

A **CCDRLVT** propôs que fossem aferidos na proposta de revisão do PDM-Cascais os perímetros urbanos inseridos no PNSC, de acordo com a realidade de modo a eliminar as incoerências/erros cartográficos identificados, como sejam limites de perímetros urbanos que se sobrepõem a edifícios existentes, incluindo no regulamento um artigo que mantenha os regimes de proteção definidos no POPNSC.

O **ICNF** considera pertinente equacionar o acerto dos perímetros urbanos, manifestando no entanto, algumas reservas relativamente a esta proposta, dado desconhecer o seu conteúdo e critérios subjacentes, e por, eventualmente, a mesma representar alteração do regime de classificação do solo. Esta postura é mantida quanto à proposta apresentada para a Quinta da Marinha. Mais uma vez informa que estes assuntos devem ser apresentados à consideração superior.

A **CMC** prefere que fique tudo como está, visto já ter feito essa proposta ao **ICNF**, há cerca de 1 ano, não tendo tal sido aceite, referindo ainda o **ICNF** na altura que esta alteração só poderia ocorrer com a revisão do POPNSC.

Foi agendada uma nova reunião para o dia 18 de junho de 2013, das 10.00h às 13.00h na CMC, com a **CCDRLVT**, o **ICNF**, a **APA** e a **ANPC**, ficando sem efeito a reunião que estava agendada para o dia 14 de junho de 2013.

Debatidos os pontos acima descritos, deu-se por finda a reunião pelas 13h.30m.

Tomei conhecimento e concordo com o teor da ata:

Nome	Entidade	Assinatura
Dr. Carlos Pina	CCDR LVT	
Dr.ª Marta Alvarenga	CCDR LVT	
Dr.ª Maria Reis Gomes	CCDR LVT	
Arq.ª Maria João Pinto	CCDR LVT	
Eng.ª Anabela Pascoal	ICNF	
Dr.ª Mariana Manso	TP	
Eng.º João Teixeira	CMC	
Dr. Carlos Moreira	CMC	
Arq.º João Montes Palma	CMC	
Arq.º João Melo	CMC	
Arq.º Rui Espírito Santo	CMC	
Arq.º Pedro Pinheiro de Melo	CMC	
Eng.ª Ana Lima	CMC	
Dr.º Helena Magno	CMC	

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo

ATA da reunião da Comissão de Acompanhamento da revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais

CCDRLVT, 17 maio de 2013

Realizou-se no dia 17 de maio pelas 10h 30m a reunião da Comissão de Acompanhamento da revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais com as presenças constantes da lista anexo à presente ata.

A CCDR iniciou a reunião informando que a ordem de trabalhos consistia na apresentação, pela Câmara Municipal de Cascais, da proposta de delimitação da Reserva Agrícola Nacional incluindo as propostas de exclusão e aprovação e a assinatura do parecer da CA, cuja proposta tinha sido previamente circulada por todos os membros da CA.

A APA fez uma síntese do respetivo parecer o qual entregou nesta reunião e que é anexado à presente ata e ao parecer da CA; considerando que não existe conformidade da proposta com os POOC e emitindo posição desfavorável às exclusões da REN que recaem na tipologia - faixa de protecção às arribas. Alertou para a necessidade de correcção do artigo 6º do regulamento no que se refere à Portaria 208/2012 e na planta de condicionantes a identificação das zonas de protecção às captações. Emitiu parecer favorável ao Relatório Ambiental. O sentido global do parecer à proposta do plano é desfavorável.

IMT (no exercício das competências e atribuições do ex IMTT) entregou o respetivo parecer que é anexado à presente ata e ao parecer da CA.

A DRAP informou que entregará o parecer complementar relativamente à proposta de exclusões à RAN num prazo máximo de 15 dias.

O ICNF informou que entregará o parecer à proposta de exclusões à REN num prazo máximo de 10 dias.

A Câmara Municipal de Cascais salientou que o representante da DRAPLVT declarou estar em substituição de uma colega e que a análise do parecer da CA não foi muito exaustiva.

O representante da DRAP informou que a proposta de parecer da CA ora em análise foi disponibilizada no dia 16 de maio às 19 horas.

A CCDR informou que tinha encaminhado a proposta de parecer para uma outra colega da DRAP.

A CA emitiu parecer favorável condicionado à proposta de revisão do PDM, ao abrigo do artigo 75ºA do DL 380/99 de 22/09 na redação dada pelo DL 46/2009 de 20 de fevereiro o qual foi assinado pelos representantes das entidades presentes.

www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt
Rua Artilharia Um, 33 · 1269-145 Lisboa · Tel. 213 837 100 · Fax 213 837 192
Rua Braamcamp, 7 · 1250-048 Lisboa · Tel. 210 101 300 · Fax 210 101 302
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém · Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha · Tel. 262 841 981 · Fax 262 842 537
Av. Dom João II, 46-B · 2910-549 Setúbal · Tel. 265 528 160 · Fax 265 523 063

A CCDR informou que formalmente estava concluída a fase de acompanhamento seguindo-se a fase de concertação nos termos do artigo 76º do RJIT, sendo esta fase da iniciativa da autarquia.

Não havendo mais assuntos a tratar foi encerrada a reunião.

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Lista de presenças

Reunião da Comissão de Acompanhamento da revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais

CCDRLVT, 17 maio de 2013

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo;

Câmara Municipal de Cascais;

Assembleia Municipal de Cascais

Autoridade Nacional de Proteção Civil

Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, IP;

Instituto da Conservação da Natureza e Florestas, IP;

Agência Portuguesa do Ambiente, IP

GOVERNO DE PORTUGAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA,
DO MAR, DO AMBIENTE
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt

Rua Artilharia Um, 33 · 1269-145 Lisboa · Tel. 213 837 100 · Fax 213 837 192
Rua Braamcamp, 7 · 1250-048 Lisboa · Tel. 210 101 300 · Fax 210 101 302
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém · Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha · Tel. 262 841 981 · Fax 262 842 537
Av. Dom João II, 46-B · 2910-549 Setúbal · Tel. 265 528 160 · Fax 265 523 063

Direção Regional de Economia de Lisboa e Vale do Tejo;

Turismo de Portugal, IP;

Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo;

Instituto da Mobilidade e Transportes IP;

Sofia Bento (ex IMTT)

Ana Cristina Vital (ex IMTT)

Rede Ferroviária Nacional, IP;

Maria Cândida Oliveira de Castro

Estradas de Portugal, EPE;

Direção Geral do Património Cultural

Maria José Sequeira

Fátima Mun

Direção -Geral de ~~Infra- Estruturas~~ ARMAMENTO E INFRAESTRUTURAS de Defesa Nacional do Ministério da Defesa;

S Xavier

ANA – Aeroportos de Portugal, SA;

Margarida Pinto

Câmara Municipal de Oeiras;

Câmara Municipal de Sintra:

Instituto Portuário dos Transportes Marítimos, IP

TURISMO DE PORTUGAL

Exmº. Senhor
Dr. Carlos Pina
Presidente da CA
CCDR-Lisboa e Vale do Tejo
Rua Braamcamp, 7
1250-048 LISBOA

V/ Refª. S02239-201302-DSOT de 26.02.2013

N/ Refª SAI/2013/6435/DVO/DEOT/FV
Procº. 14.01.9/23

05. 04. 2013

ASSUNTO: Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais - Proposta de Plano.

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº INT/2013/3170[DVO/DEOT/MM], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos

A Diretora Coordenadora
de Desenvolvimento e Valorização da Oferta

Maria Fernanda Vara, Arqª

C/c C.M. Cascais

Em anexo: o mencionado

TURISMO DE PORTUGAL

Portal do Conselho Diretivo

Propostas: ENT-2013-7079

Nome	ENT/2013/7079
Nº de Processo	ENT/2013/7079
Link para o Processo	Link para processo.
Link para o Impacto Financeiro	Link para impacto financeiro.
Assunto	CCDR Lisboa e Vale do Tejo - Revisão do Plano Director Municipal de Cascais.(Ofício S02239-201302-DSOT)14.01.9/23 (DEOT)
Tema	Desenvolvimento e Valorização da Oferta
Reunião	
Despachos	1 Despacho

Despacho:

Concordo. Emita-se parecer favorável nos termos indicados no despacho da Srª Diretora Coordenadora e proceda-se em conformidade com o que demais é proposto no mesmo despacho.

Assinado por:
CN=MARIA TERESA RODRIGUES MONTEIRO

[0DF6E72E8AD66FEDF00C5979318649C142CA03C2]

em: 04-04-2013 9:11:20

Certificado Emitido por:
CN=EC de Assinatura Digital Qualificada do Cartão de Cidadão 0006, OU=subECEstado, O=Cartão de Cidadão, C=PT

Anexos	0 *Anexos*
Unidade Organizacional	Desenvolvimento e Valorização da Oferta
Proposta de Deliberação	
Valor da Proposta	
Resumo	
Despacho do Director	Face ao exposto na informação de serviço e atento o teor do despacho da Sr.ª Diretora de Departamento, com o qual concordo e aqui dou por integralmente reproduzido, proponho a emissão de parecer favorável à proposta de revisão do PDM de Cascais, condicionado à retificação do Relatório, no que respeita aos conceitos e à terminologia turística, do Regulamento, nos temos das questões colocadas no ponto III.1 da apreciação técnica, bem como à ponderação das observações constantes dos pontos 2 e 3 do despacho acima citado. Mais proponho alertar para a observação constante do último parágrafo do despacho da Sr.ª Diretora de Departamento, propondo-se a realização de uma reunião de concertação com a Câmara Municipal de Cascais, no sentido de derimir algumas questões que ainda se colocam no setor do turismo. Relativamente às propostas de delimitação de RAN e REN nada há a opor, alertando-se no entanto para o exposto no ponto III.5 da apreciação técnica. A presente apreciação deve ser remetida à CCDR Lisboa e Vale do Tejo, com conhecimento à Câmara Municipal de Cascais. À consideração superior Maria Fernanda Vara Diretora Coordenadora

Tipo de Conteúdo: Proposta
Versão: 1.0
Criado em 02-04-2013 18:35:14 por Conta de Sistema
Última modificação em 02-04-2013 18:35:14 por Conta de Sistema

TURISMO DE PORTUGAL

Informação de Serviço Nº DVO/DEOT 2013.I.3170
Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais – Proposta de Plano
Processo: 14.01.09/23

Face ao exposto na informação de serviço e atento o teor do despacho da Sr.ª Diretora de Departamento, com o qual concordo e aqui dou por integralmente reproduzido, proponho a emissão de parecer favorável à proposta de revisão do PDM de Cascais, condicionado à retificação do Relatório, no que respeita aos conceitos e à terminologia turística, do Regulamento, nos temos das questões colocadas no ponto III.1 da apreciação técnica, bem como à ponderação das observações constantes dos pontos 2 e 3 do despacho acima citado.

Mais proponho alertar para a observação constante do último parágrafo do despacho da Sr.ª Diretora de Departamento, propondo-se a realização de uma reunião de concertação com a Câmara Municipal de Cascais, no sentido de derimir algumas questões que ainda se colocam no setor do turismo.

Relativamente às propostas de delimitação de RAN e REN nada há a opor, alertando-se no entanto para o exposto no ponto III.5 da apreciação técnica.

A presente apreciação deve ser remetida à CCDR Lisboa e Vale do Tejo, com conhecimento à Câmara Municipal de Cascais.

À consideração superior

Maria Fernanda Vara
Diretora Coordenadora

Lisboa, 2 de abril de 2013

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

Face aos inúmeros aspetos a retificar / ponderar na abordagem do setor do turismo, considera-se que a proposta de plano não estará em condições de ser objeto de parecer final. Contudo, caso seja essa a opção da Câmara Municipal e da CCDR LVT, propõe-se que o parecer favorável deste Instituto fique ainda condicionado à realização de reunião de concertação com a Câmara Municipal de Cascais.

À consideração superior, com proposta de comunicação à CCDR Lisboa e Vale do Tejo, e conhecimento à Câmara Municipal de Cascais.

A Diretora do Departamento de
Ordenamento do Território

Fernanda Praça
(28.03.2013)

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt www.visitportugal.com

Informação de Serviço n.º INT/2013/3170 – DVO/DEOT (Proc.º 14.01.09/23)
Assunto: Revisão do PDM de Cascais – Proposta de Plano

Visto. Concordo.

Sobre os Estudos de Caracterização e Diagnóstico, e atento o teor da informação de serviço, verifica-se que genericamente foram ultrapassados os condicionamentos expressos em anterior parecer deste Instituto devendo, contudo, o Relatório ser retificado ao nível dos conceitos e terminologia turística.

Considerando o exposto na informação de serviço, sobre a proposta de plano proponho a emissão de parecer favorável condicionado nos seguintes termos:

1) Retificação do regulamento nos termos expostos no ponto III.1) que se reporta ao cumprimento de disposições legais ou regulamentares relativas ao setor do turismo, em particular o regime jurídico dos empreendimentos turísticos.
2) Quanto à compatibilidade ou conformidade da proposta de plano com instrumentos de gestão territorial aplicáveis, sublinha-se que o PENT configura-se como um plano estratégico para o setor do turismo, não constituindo, contudo, um plano setorial nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.
3) Quanto ao fundamento técnico das soluções defendidas pela Câmara Municipal, deverão ser retificadas / ponderadas as questões suscitadas no ponto III.3 da informação de serviço, relevando-se em particular:
   - A existência de um único empreendimento turístico em solo urbano quando este não tem expressão territorial significativa, e atento o caráter estratégico que os PDM têm vindo a adquirir com as sucessivas alterações ao regime jurídico aplicável, não justifica a qualificação do solo como "Espaço de uso especial – turismo", atento o conceito de utilização dominante constante do atual enquadramento jurídico em matéria de ordenamento do território e do urbanismo. Acresce referir, conforme exposto na informação de serviço que não se alcança o critério seguido na proposta apresentada, sublinhando-se ainda qua alguns daqueles espaços carecem de clarificação uma vez que nos registos deste Instituto não foram detetados antecedentes com vista à instalação de empreendimentos turísticos.
   - O empreendimento turístico "Conjunto Turístico da Penha Longa" (identificado em parte como "aglomerados rurais") deverá ser identificado como espaço de ocupação turística, remetendo-se para tal a respetiva delimitação em anexo. Em qualquer circunstância sublinha-se que a menção a "aglomerados rurais" não é aceitável.
   - Deverá ser assegurada a concretização dos empreendimentos turísticos com parecer favorável do Turismo de Portugal (ou entidades que o antecederem) abrangidos pelo regime transitório previsto no art.° 43° do regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais.

Nada a objetar quanto às propostas de delimitação da RAN e da REN.

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt www.visitportugal.com

Informação de Serviço Nº INT/2013/3170 [DVO/DEOT/MM]
28/03/2013
Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais – proposta final
Processo n.º 14.01.09/23
Req.: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Em cumprimento de despacho superior da Sr.ª Diretora do Departamento de Ordenamento do Território, datado de 04/03/2013, a presente informação procede à análise dos elementos relativos à proposta final da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Cascais, processo n.º 14.01.09/23 mencionado em epígrafe, e para a realização de reunião da Comissão de Acompanhamento (CA), a 11/03/2013.

Através do ofício n.º S02239-201302-DSOT, de 26/02/2013, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) procedeu à convocatória da referida reunião, tendo remetido os seguintes elementos para análise:

- Elementos que constituem o plano – Regulamento, Cartas de Ordenamento e Cartas de Condicionantes;
- Elementos que acompanham o plano – Estudos de Caracterização, Relatório, Relatório Ambiental, Programa de Execução e Financiamento, Carta de Zonas Inundáveis, Mapa de Ruído, Carta Educativa, Carta do Desporto, Carta de Equipamentos e Serviços Sociais, Estudo de Trânsito de Âmbito Concelhio, Plano de Desenvolvimento Social, Plano Municipal de Redução de Ruído e Plano Estratégico de Cascais face às Alterações Climáticas.

A proposta de delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) veio posteriormente a ser rececionada, através do ofício n.º SO2530-201303-DSOT, de 05/03/2013, correspondente ao registo de entrada n.º 2013-E-8213, de 11/03/2013.

I. ANTECEDENTES

O Turismo de Portugal, I.P. emitiu **parecer sobre os estudos de caracterização e diagnóstico do concelho de Cascais**, nomeadamente os seguintes relatórios e peças desenhadas de apoio: enquadramento regional; caracterização biofísica paisagística ambiental; sociodemografia, socioeconomia e parque habitacional; caracterização urbana.

O parecer referiu o facto de os estudos de caracterização salientarem a importância do turismo para este concelho, considerando este setor como um eixo estratégico para o desenvolvimento local. Foram igualmente mencionadas algumas situações, com necessidade de retificação ou ponderação, entre as quais se destacam:

- Deveria ser feita uma aposta na qualificação dos produtos turísticos de referência ("sol e mar", "turismo náutico", "turismo de negócios" e "golfe"), no sentido de manter ou recuperar o estatuto da costa do Estoril e Cascais como um importante marco no turismo internacional;
- Ainda dentro da estratégia de produtos, alertou-se para o facto de a mesma estar baseada em 9 produtos turísticos, o que poderia ser demasiado ambicioso. Sugeriu-se a aposta em dois ou três produtos fundamentais, independentemente de poderem ser desenvolvidos outros em segunda linha;
- Os relatórios de caracterização deveriam ser completados com a caracterização da situação atual do concelho de Cascais, em matéria de oferta de alojamento

turístico, de acordo com os dados fornecidos por este Instituto (foram remetidas listagens relativas à oferta de alojamento existente e prevista no concelho).

No decurso da apreciação dos elementos agora remetidos e da elaboração da presente Informação, foi realizada uma reunião da CA, a 11/03/2013, onde esteve presente a signatária, e onde se procedeu à apresentação da proposta final do PDM de Cascais e ao esclarecimento de dúvidas.

Acrescenta-se ainda que, no que diz respeito à listagem **oferta de alojamento turístico** previamente fornecida, foram constatadas algumas alterações, que consistiram, basicamente, no encerramento de alguns empreendimentos turísticos ou na passagem dos mesmos para alojamento local. Deste modo, assistiu-se a um decréscimo de 10 empreendimentos turísticos no concelho, sendo atualmente 69, e totalizando uma capacidade de 8913 camas, distribuídas por 1095 unidades de alojamento. No que se refere à oferta de alojamento turístico prevista, de acordo com a base de dados do Turismo de Portugal, I.P., foram emitidos, desde Setembro de 2011[1], pareceres favoráveis relativamente a: 1 empreendimento de apartamentos turísticos, 1 hotel e 1 hotel-apartamentos, todos com a categoria de 5** e integrantes de um conjunto turístico; 3 estabelecimentos hoteleiros (dois hotéis, de 3 e 2**, e uma pousada); 1 aldeamento turístico de 5**. Perfaz-se um acréscimo (relativamente aos anteriores dados fornecidos) de 765 unidades de alojamento e 2197 camas.

II. DESCRIÇÃO DOS ELEMENTOS REMETIDOS

Entre os **objetivos territoriais** definidos para a revisão do PDM de Cascais, destaca-se, sob o ponto de vista do turismo, o *«Reforço, melhoria e diversificação da oferta turística, consolidando a identidade de Cascais como destino turístico de excelência»*.

A **proposta de ordenamento** do PDM de Cascais contempla as seguintes categorias e subcategorias de solo:

- Solo rural (3753,89ha, correspondentes a 38,8% da área total do concelho) – espaço natural (níveis 1, 2 e 3), espaços de aglomerados rurais e espaços de recursos geológicos;
- Solo urbano (5922,76ha, correspondentes a 61,2% da área total do concelho)
    - Em solo urbanizado: espaço central (inclui subcategoria de espaço central histórico), espaço residencial (inclui subcategoria de espaço residencial histórico), espaço de atividades económicas (subcategorias: espaço de comércio e serviços e espaço industrial), espaço de uso especial (subcategorias: espaço estratégico, espaço de turismo, espaço de equipamentos e espaço de infraestruturas territoriais), espaço verde (subcategorias: espaço verde de recreio e produção, espaço verde de proteção e conservação e espaço verde de proteção a infraestruturas);
    - Em solo urbanizável: espaço central proposto, espaço residencial proposto, espaço de atividades económicas proposto (comércio e serviços, industrial), espaço de uso especial proposto (estratégico, de turismo e de equipamento).

No que respeita aos usos de solo, encontra-se definido o conceito de "usos de turismo", como compreendendo *«(...) as áreas destinadas à instalação de empreendimentos turísticos e serviços complementares, designadamente espaços de restauração e bebidas, equipamentos lúdicos e de lazer compatíveis com o uso turístico.»*. Salienta-se ainda que,

[1] A listagem previamente fornecida referia-se a dados georreferenciados à data de Setembro de 2011.

dentro dos conceitos de "usos de serviços" e "usos de terciário" não estão contempladas atividades e usos turísticos.

Na sequência do conceito definido, **o regulamento especifica a admissibilidade de usos de turismo nas categorias e subcategorias de espaços que se apresentam nos quadros seguintes**.

SOLO RURAL	
Categorias de espaços	**Regime de edificabilidade**
Naturais de nível 1	Não mencionados – remete para os regimes específicos da REN, RAN e POPNSC[2]
Naturais de nível 2	Não estão definidos parâmetros de edificabilidade nem as tipologias de empreendimentos turísticos admitidas. Refere-se que *núcleos edificados de quintas históricas passíveis de se poderem valorizar e adaptar a tipologias de empreendimentos turísticos compatíveis com o solo rural.*
Naturais de nível 3	Não mencionados – remete-se para o regime específico da RAN [2]
Aglomerados rurais	Não mencionados – remete-se para as disposições específicas do POPNSC [2]

SOLO URBANO											
Categorias e subcategorias de espaços			**Regime de edificabilidade** [3]								
			Ind. Imperm. máx.	Área mín. lote	Alt. Máx. fachada / N.º pisos	IEL máx.	IEI máx.	IOL máx.	IOI máx.	IIL máx.	III máx.
Solo Urbanizado	Central		70%	150m2	13m / -	0,60	0,55	0,40	0,35	0,70	0,60
	Central histórico		80%	Aplicam-se os mesmos índices definidos para o espaço central.							
	Residencial [4]		Variável consoante a área do prédio, parcela ou lote (15%, 25% e 40%)	300m2	11m / 3 pisos	0,55	0,50	0,35	0,30	0,70	0,60
	Residencial histórico		Aplica-se o regime de edificabilidade do espaço central histórico.								
	Atividades económicas - Comércio e Serviços		-	-	16m / -	0,60	0,50	0,50	0,40	0,70	0,60
	Uso especial	Estratégico	-	1ha	20m / -	0,50	0,60	0,40	0,50	0,30	-
		Turismo	Variável consoante a área do prédio, parcela ou lote (15%, 25% e 40%)	300m2	Hotéis de 4/5** = 20m Out. EH[5] = 14m; Out. E.[6] = 8m	Hotéis de 4/5** = 1,50; Out. EH = 0,80; Out. E. = 0,40	Hotéis de 4/5** = 1,20; Out. EH = 0,60; Out. E. = 0,30	Hotéis de 4/5** = 0,60; Out. EH = 0,40; Out. E. = 0,35	Hotéis de 4/5** = 0,50; Out. EH = 0,35; Out. E. = 0,30	Hotéis de 4/5** = 0,80; Out. EH = 0,65; Out. E. = 0,50	-

[2] Conclui-se a admissibilidade de usos de turismo, uma vez que os mesmos são também admitidos nos regimes específicos da REN, RAN e nas disposições do regulamento do POPNSC (Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra e Cascais).

[3] IELmáx.= índice de edificabilidade líquido máximo; IEImáx = índice de edificabilidade ilíquido máximo; IOLmáx. = índice de ocupação líquido máximo; IOImáx. = índice de ocupação ilíquido máximo; IILmáx. = índice de impermeabilização líquido máximo; IIImáx. = índice de impermeabilização ilíquido máximo. O índice de edificabilidade corresponde ao índice de utilização, constante do DR n.º 9/2009, de 29/05. Os índices líquidos reportam-se à área total de intervenção, enquanto que os índices ilíquidos reportam-se ao lote ou parcela.

[4] Em espaços residenciais são também apresentados os seguintes parâmetros: n.º máximo de pisos (3) e densidade líquida máxima (lotes ou parcelas até 1000m2, com área entre 1000m2 e 5000m2 e com área superior a 5000m2, respetivamente 25fogos/ha, 20fogos/ha e 15 fogos/ha).

[5] EH – Estabelecimentos hoteleiros.

[6] E – Empreendimentos.

SOLO URBANO (continuação)											
Categorias e subcategorias de espaços			Regime de edificabilidade [7]								
			Ind. Imperm. máx.	Área mín. lote	Alt. Máx. fachada / N.º pisos	IEL máx.	IEI máx.	IOL máx.	IOI máx.	IIL máx.	III máx.
Solo Urbanizado	Uso especial	Equipamentos	São definidos parâmetros de edificabilidade, mas apenas se aplicam a *«(...) operações urbanísticas destinadas a equipamentos (...)»*								
	Verdes	Proteção e Conservação	80%	-	- / 1 piso	-	-	-	-	-	-
Solo urbanizável	Central Proposto		-	-	16m / 7 pisos (+1 recuado)	-	0,55	-	0,30	-	0,65
	Comércio e Serviços Proposto		-	-	16m / -	0,80	0,70	0,50	0,40	0,60	-
	Estratégico Proposto		-	1ha	20m/ -	0,60	0,50	0,50	0,40	0,30	-
	Turismo Proposto		-	300m2	20m/ -	1,5	1,2	0,60	0,50	0,80	-
	Equipamento Proposto		-	300m2	- / 5 pisos	1,5	1,2	0,60	0,40	0,80	-

Para além dos parâmetros referidos nestes quadros, considera-se também de salientar as seguintes disposições, referentes aos usos turísticos:

- Na maior parte das categorias e subcategorias funcionais, os hotéis com categoria de 4 ou 4** beneficiam de uma majoração de 1 ou 2 pisos relativamente aos restantes usos admitidos;
- Em espaços de turismo, o logradouro é obrigatoriamente objeto de uma intervenção qualificada e sustentada em projeto de arquitetura paisagística. Os espaços de turismo propostos apenas admitem a instalação de hotéis com categoria de 4 ou 5**.
- Em espaços verdes de proteção e conservação, o único uso de turismo admitido corresponde a atividades de turismo de natureza;
- Nas disposições para os espaços centrais propostos, é feita referência a um "equipamento turístico" na Quinta dos Ingleses, associado à construção de um parque urbano;

São definidos os seguintes **parâmetros de estacionamento** para empreendimentos turísticos:[8]

Tipologias	Estacionamento interno	Estacionamento público
Apartamentos e Aldeamentos turísticos	<=T1 – 1 lugar/fogo; T2 – 2 lugares/fogo; >=T3 – 3 lugares/fogo; >=T5 – 4 lugares/fogo	Em operações de loteamento e aldeamentos turísticos com n.º de fogos/u.a. <= 30 – 1 lugar/fogo ou u.a; Em operações de loteamento e aldeamentos turísticos com n.º de fogos/u.a. <= 30 – 1 lugar/fogo ou u.a e estudo de mobilidade.
Estabelecimentos hoteleiros	Veículos ligeiros: 1 lugar/34 quartos; 1 lugar/20m2 SP de salas de conferências/congressos; >150 quartos – estudo de mobilidade. Veículos pesados: 1 lugar/84 quartos e 1 lugar/300m2 SP de sala de conferências/congressos	Espaço para tomada e largada de passageiros por autocarro e ligeiros.

[7] IELmáx.= índice de edificabilidade líquido máximo; IEImáx = índice de edificabilidade ilíquido máximo; IOLmáx. = índice de ocupação líquido máximo; IOImáx. = índice de ocupação ilíquido máximo; IILmáx. = índice de impermeabilização líquido máximo; IIImáx. = índice de impermeabilização ilíquido máximo. O índice de edificabilidade corresponde ao índice de utilização, constante do DR n.º 9/2009, de 29/05. Os índices líquidos reportam-se à área total de intervenção, enquanto que os índices ilíquidos reportam-se ao lote ou parcela.

[8] Apesar de o quadro conter diversas incorreções, como se verificará no ponto III, optou-se por transcrever as disposições constantes do regulamento, à exceção do estacionamento "público" em apartamentos e aldeamentos turísticos, dado que a redação era demasiado confusa.

A proposta de plano identifica 10 **unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG)**, que abrangem a totalidade do território do município e que se encontram delimitadas nas plantas de ordenamento/ qualificação do solo. De entre estas UOPG, destacam-se, sob o ponto de vista do turismo: a UOPG 1 (área do PNSC afeta ao município de Cascais), cujo conteúdo programático menciona a importância do turismo cultural e ambiental; a UOPG 2 (zona norte do concelho), onde se destaca o reforço da oferta turística do concelho nos segmentos do turismo de lazer e desportivo, obrigando à elaboração de plano de urbanização; a UOPG 3 (vale da ribeira de Caparide), pela importância do turismo cultural e ambiental, as quintas históricas e o vinho de Carcavelos (imagem de marca desta UOPG); a UOPG 5 (zona sudoeste do concelho), pela concentração de estabelecimentos hoteleiros de qualidade, equipamentos ligados ao golfe e atividades náuticas; a UOPG 7 (sobranceira ao mar, desde Cascais a São Pedro do Estoril), território de vocação assumidamente turística, dotado de diversos equipamentos de cariz turístico (marina e cidadela de Cascais, Casino, Centro de Congressos e Termas do Estoril); a UOPG 10 (zona sudeste do concelho, confinante com o concelho de Oeiras), onde se evidencia uma vocação para o desenvolvimento do turismo de saúde.

No que se refere à **proposta de exclusão de áreas de REN**, constatou-se que estão apenas contempladas áreas efetivamente construídas ou comprometidas. O quadro seguinte apresenta as que se destacam sob o ponto de vista do turismo.

Síntese da fundamentação	Área (ha)	Identificação	Usos propostos	Antecedentes no Turismo de Portugal, I.P. (TP)
Equipamentos existentes – parque campismo (LU 337/78) e clube de campo D. Carlos I (LU 21/2002	11,656	C11	Espaço natural nível 1	Parque de campismo classificado em parte da área a excluir
Espaço urbano consolidado – hotel, restaurante e parque de estacionamento	6,972	C17	Espaço de turismo	Hotel classificado
Solo urbanizado – PIP 376/2008	2,108	C48	Espaço de turismo	PIP de um aldeamento turístico na Quinta da Marinha (parecer favorável do TP)
Espaços de aglomerados rurais do PNSC	4,353	C112	Aglomerados rurais	Projeto do aldeamento turístico C, inserido no CT da Penha Longa (parecer favorável do TP).
Espaço de valorização e desenvolvimento turístico do POOC Cidadela-São Julião	0,791	C152	Espaço residencial histórico	Não foram localizados empreendimentos turísticos classificados ou previstos na faixa de exclusão.
Espaço de valorização e desenvolvimento turístico do POOC Cidadela-São Julião	0,907	C154	Espaço residencial histórico	Não foram localizados empreendimentos turísticos classificados ou previstos na faixa de exclusão.
Espaço de valorização e desenvolvimento turístico do POOC Cidadela-São Julião	0,156	C156	Espaço residencial histórico	Não foram localizados empreendimentos turísticos classificados ou previstos na faixa de exclusão.
Espaço urbano consolidado	4,636	C175	Espaço de equipamento	Parte da mancha com proposta de exclusão abrange a área de implantação de um PIP de um hotel (parecer favorável do TP)
TOTAL	31,579			

Quanto à **proposta de exclusão de áreas da RAN**, foram consideradas 20 áreas a excluir, que correspondem a: áreas de equipamento ou infraestruturas programadas; áreas urbanas de génese ilegal; áreas com licenciamento urbanístico devidamente autorizado pela Câmara Municipal. Não se verificou a existência de áreas coincidentes com projetos de arquitetura ou pedidos de informação prévia de empreendimentos turísticos (com parecer favorável deste Instituto), embora algumas manchas estejam incluídas dentro dos limites de planos analisados no Turismo de Portugal, I.P., designadamente o Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística da Quinta do Barão e o Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanistica de Carcavelos Sul.

Da análise do **relatório ambiental**, destacam-se os seguintes aspetos:

- São definidos 4 fatores críticos de decisão (FCD): *Requalificação Territorial e Mobilidade, Coesão e Inclusão, Riscos e Alterações Climáticas* e *Marca Cascais;*
- O Plano Estratégico Nacional de Turismo (PENT – RCM n.º 53/2007, de 04/04) é contemplado no Quadro de Referência Estratégico (QRE), sendo apenas considerado relacionado com o FCD *Marca Cascais*;
- Entre os critérios de avaliação do FCD *Marca Cascais*, é considerada a *«avaliação da estratégia concelhia para a valorização económica dos recursos naturais de suporte ao desenvolvimento, incluindo a economia do mar, energia e turismo.»*;
- Entre as opções estratégicas definidas para a revisão do PDM de Cascais, destacam-se, sob o ponto de vista do turismo:
    - *Requalificar e dinamizar a Marina de Cascais, através do turismo, do desporto e do lazer*, designadamente a aposta no turismo residencial e apoio ao desporto náutico e atividades complementares;
    - *Afirmar Cascais como centro integrado de turismo de lazer e saúde*, no âmbito do *cluster* Mar.

III. APRECIAÇÃO

O parecer solicitado enquadra-se nas competências do Turismo de Portugal, previstas na alínea a) do n.º 2 do art.º 21.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 07/03, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de Setembro.

Relativamente ao parecer anteriormente emitido, constatou-se que, na generalidade, a proposta deu cumprimento às sugestões e ponderações apresentadas, designadamente no que respeita a:

- Aposta na qualificação dos produtos turísticos de referência – a proposta prevê incentivos à qualificação da oferta de alojamento turístico, nomeadamente através de uma majoração da cércea para hotéis de categoria superior (4 e 5**). Por outro lado, os espaços de turismo proposto também apenas admitem a instalação de hotéis com a categoria de 4 ou 5**;
- Apesar de o relatório de caracterização manter a referência ao mesmo n.º de produtos turísticos, considera-se que, conforme sugestão anterior, a proposta centra-se nos produtos "sol e mar", "turismo náutico" e "saúde e bem-estar", havendo também intenções, em áreas específicas, para o desenvolvimento dos produtos "gastronomia e vinhos" (vinho de Carcavelos), e "turismo de negócios" (apoio a zonas industriais e comerciais);
- O relatório de caracterização foi completado com a caracterização da oferta de alojamento turístico do concelho, de acordo com os dados previamente remetidos por este Instituto.

No entanto, por questões de rigor, deverá proceder-se, no relatório de estudos de caracterização, à correção de conceitos e terminologias de âmbito turístico, conforme referido no anterior parecer (e que, por motivos óbvios, não foram exaustivamente mencionados na presente Informação).

Seguidamente, a apreciação da proposta de revisão do PDM de Cascais será estruturada de acordo com os pontos mencionados na comunicação da CCDR-LVT.

1) **Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis**

A proposta deverá atender às seguintes retificações no regulamento do plano, de forma a haver conformidade com as disposições e conceitos patentes no Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET – DL n.º 39/2008, de 07/03, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 228/2009, de 14/09) e demais portarias relacionadas:

a) Na alínea b) do n.º 1 do art.º 53.º, a expressão "classificação de 4 ou 5 estrelas" deverá ser substituída por "categoria de 4 ou 5**";

b) O "equipamento turístico" referido no n.º 1 do art.º 84.º (regime de uso de solo e edificabilidade em espaço central proposto) corresponde ao hotel previsto no PP do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul, cuja proposta foi apreciada neste Instituto. Deste modo, a expressão "equipamento turístico" deverá ser substituída por "hotel" ou, quanto muito "empreendimento turístico";

c) No quadro de parâmetros de estacionamento (n.º 7 do art.º 111.º):
   a. Deverá ser esclarecido o conceito de "estacionamento interno" (visto que não consta do art.º 5.º), nomeadamente se corresponde ao estacionamento dentro do lote ou parcela. Salienta-se que, de acordo com o RJET e portarias específicas do setor, o estacionamento em empreendimentos turísticos assume as formas de "estacionamento privativo" (quando privativo de cada unidade de alojamento) e "estacionamento de uso comum" (de uso de todos os utentes dos empreendimentos turísticos);
   b. Na sequência do acima referido, entende-se que não deverá ser previsto estacionamento público em empreendimentos turísticos. De facto, considera-se que, sobretudo em solo rural, a necessidade de dotação de estacionamento público comporta um encargo adicional, quer para o promotor, quer para o município, na maior parte das vezes injustificável e desnecessário;
   c. As dotações de estacionamento respeitantes a empreendimentos turísticos não deverão mencionar "fogos" ou "quartos", mas sim "unidades de alojamento;
   d. No que se refere às dotações previstas para aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos (estacionamento "interno", que se pressupõe privativo), considera-se que a dotação proposta é demasiado penalizadora para o promotor, podendo ser dissuasora do investimento. Considera-se que deverão ser eliminadas as dotações relativas a estes empreendimentos turísticos, atendendo a que a Portaria n.º 327/2008, de 28/04 já define razoavelmente os parâmetros de estacionamento privativo para estas tipologias;
   e. No respeitante aos parâmetros para estabelecimentos hoteleiros:
      i. Deverá ser eliminada a referência à soma da dotação de outras áreas (restauração, comércio, etc.). Considera-se que resulta numa dotação excessiva, tendo em conta que estes serviços são maioritariamente

usufruídos pelos utentes dos estabelecimentos hoteleiros (para os quais já são previstos lugares de estacionamento);

ii. Na sequência do já referido, não deverá ser previsto estacionamento público para os estabelecimentos hoteleiros, mas apenas estacionamento de uso comum dos seus utentes;

iii. Crê-se que se trata de um lapso, a definição da dotação de "1 lugar/34 quartos", encontrando-se a mesma em incumprimento com a dotação mínima prevista na Portaria n.º 327/2008, de 28/04 para estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5** (que corresponde a 20% da unidades de alojamento). Deverá ser retificada esta dotação.

d) A redação do n.º 1 do art.º 112.º (regime excecional para parâmetros de estacionamento) deverá ser antecedida da expressão "sem prejuízo da legislação aplicável", visto que, nos casos dos empreendimentos turísticos cuja classificação compete ao Turismo de Portugal, I.P., a dispensa do cumprimento da dotação de estacionamento é concedida por este Instituto, sempre que esta se situe abaixo dos valores mínimos estabelecidos no RJET e demais portarias;

e) Na alínea e) do art.º 115.º (UOPG 5), a expressão "unidades hoteleiras" deverá ser substituída por "estabelecimentos hoteleiros" ou "hotéis" (conforme se pretenda incluir ou não os hotéis-apartamentos e as pousadas);

f) Na alínea f) do art.º 118.º (regime de atribuição de incentivos), a expressão "empreendimentos hoteleiros" deverá ser substituída por "estabelecimentos hoteleiros" ou "empreendimentos turísticos" (abrangendo, neste caso, todas as tipologias de empreendimentos turísticos, para além dos estabelecimentos hoteleiros, nos termos do n.º 1 do art.º 4.º do RJET).

2) Compatibilidade ou conformidade da proposta de plano com os instrumentos de gestão territorial (IGT)

Apesar de não se tratar de um IGT, foi verificado o enquadramento da proposta do PDM de Cascais com o PENT. Constatou-se que existe enquadramento com as principais linhas de orientação deste plano estratégico, designadamente:

- Estratégia de produtos, no sentido em que se enquadra com os principais produtos estratégicos definidos para a região de Lisboa, assinalando-se a qualificação do produto "sol e mar" e o desenvolvimento do "turismo náutico" (Marina de Cascais);
- Qualidade urbana, ambiental e paisagística, através de preocupações relacionadas com a manutenção de zonas verdes e garantia da qualidade paisagística dos logradouros em espaços de turismo;
- Enriquecimento da oferta, através da definição e desenvolvimento da marca "Cascais".

Deverá, contudo, atender-se às seguintes retificações, no regulamento:

a) Na alínea xiii) da alínea a) do n.º 1 do art.º 4.º do regulamento, a identificação correta do plano é Plano Estratégico Nacional de Turismo;

b) O PENT não poderá ser identificado como plano setorial (instrumento de gestão territorial), uma vez que não seguiu a tramitação, prevista no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, inerente à elaboração de planos setoriais.

3) Fundamento técnico das soluções defendidas pela Câmara Municipal

No que respeita às soluções defendidas pela Câmara Municipal, considera-se que deverão ser tidas em atenção as seguintes situações:

a) Espaços de turismo e espaços de turismo proposto (planta de ordenamento - qualificação do solo):

   a. Discorda-se com a delimitação de espaços de turismo que coincidem com os limites de hotéis ou outros empreendimentos turísticos classificados, que não abrangem áreas de dimensão significativa. Para além de não se tratar de um critério uniforme (visto que existem diversos empreendimentos turísticos que não foram incluídos nestas delimitações), considera-se preferível, quando são áreas de dimensão reduzida, manter as categorias de espaço envolventes, atendendo a que o uso turístico é compatível com a maior parte das categorias e subcategorias funcionais em solo urbano, e tornando o plano mais estratégicos;[9]

   b. Por outro lado, existem alguns empreendimentos turísticos, delimitados como espaços de turismo na planta de ordenamento, que não constam como empreendimentos classificados na base de dados do Turismo de Portugal, I.P., mas sim como projetos de arquitetura ou pedidos de informação prévia com parecer favorável deste Instituto (por exemplo, um aldeamento turístico na Quinta da Marinha, localizado a nascente do campo de golfe, o aldeamento turístico Casas do Forno, entre outros). A Câmara Municipal de Cascais deverá esclarecer todas estas situações, tendo em atenção que, de acordo com o disposto no n.º 4 do art.º 30.º do RJET, deverão as câmaras municipais dar conhecimento, a este Instituto, dos alvarás de autorização de utilização para fins turísticos;

   c. O limite do aldeamento turístico Casas do Forno não é coincidente com o projeto analisado neste Instituto, pelo que a situação deverá ser clarificada e, se necessário, proceder à alteração do limite da categoria de espaço nesta área;[10]

   d. Não existem quaisquer registos, neste Instituto, em pelo menos duas áreas qualificadas como espaços de turismo, na zona da Quinta da Marinha, pelo que as situações deverão ser devidamente esclarecidas. São elas: a área contígua a norte com o Vivamarinha Hotel & Suites; uma pequena área a sul da rua do Golfe.

b) Constatou-se que a proposta não inclui a categoria de Espaços de Ocupação Turística (EOT).[11] No entanto, considera-se que esta será a qualificação mais adequada para os seguintes casos:[12]

   a. Conjunto Turístico (CT) da Penha Longa. Tratando-se de um CT, toda a sua área (embora, no presente caso, apenas seja considerada a incluída no concelho de Cascais) deverá ser qualificada como espaço de ocupação

[9] Esta questão foi colocada à Câmara Municipal, na reunião da Comissão de Acompanhamento (CA), realizada a 11/03/2013. Os representantes da Câmara informaram que a intenção era delimitar apenas os empreendimentos turísticos da Quinta da Marinha, dado que são áreas de dimensão significativa. No entanto, alertou-se para o facto de existirem diversos empreendimentos turísticos, de dimensão reduzida, que foram também abrangidos nesta categoria de espaços, pelo que a situação deverá ser retificada (por exemplo Hotel Cascais Miragem, Hotel Riviera, Hotel Praia Mar).

[10] De acordo com a informação presente neste Instituto, o aldeamento turístico em questão constitui o lote 3 de um loteamento. No entanto, a área demarcada como espaço de turismo abrange também o lote 4, cujo uso previsto no loteamento se desconhece.

[11] Uso turístico em solo rural, de acordo com o DR n.º 11/2009, de 29/05.

[12] Todos os empreendimentos turísticos mencionados são apenas previstos (projetos de arquitetura com parecer favorável do Turismo de Portugal, I.P.), daí optar-se pela qualificação como espaço de ocupação turística proposto.

turística, de acordo com a figura que se anexa ao presente parecer. A proposta atual está desadequada, visto que não apresenta o limite do CT, mas apenas de dois dos empreendimentos turísticos que o integram, qualificados como aglomerados rurais, enquanto que a restante área e os restantes empreendimentos estão qualificados como espaço natural de nível 1;

b. Empreendimentos turísticos enquadráveis no regime transitório previsto no art.º 43.º do regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra e Cascais (e com parecer favorável do Turismo de Portugal, I.P, ou das entidades que o antecederam), a saber: aldeamentos turísticos Malveira Guincho e Marinha Guincho e, eventualmente, hotel Prontohotel (com campo de golfe). Para estes casos, considera-se que existem duas alternativas: ou são qualificados como EOT ou deverá ser acautelada, em regulamento, uma norma que acomode a concretização destes empreendimentos turísticos.

c) Especificamente no Regulamento, deverá proceder-se às seguintes retificações:

a. De acordo com o n.º 4 do art.º 50.º (princípios gerais em solo urbanizado), refere-se que o uso de turismo é sempre considerado complementar às várias categorias ou subcategorias funcionais de solo urbanizado. No entanto, verifica-se que o uso de turismo não é indicado como admissível nas disposições específicas destas categorias e subcategorias (designadamente, em espaços industriais, espaços de infraestruturas e em algumas subcategorias de espaços verdes), o que parece contrariar a disposição geral patente no artigo mencionado. A situação deverá ser clarificada e proceder-se às devidas retificações, em conformidade;[13]

b. No n.º 6 do art.º 50.º, a redação deverá corresponder à seguinte: «*Os edifícios com majoração de pisos, destinados a hotéis de 4 ou 5 estrelas ou a equipamentos, não podem ser destinados a outros usos (...)*», para que fique claro que a majoração de pisos também se aplica aos hotéis em causa (e não apenas aos equipamentos);

c. A redação da alínea a) do n.º 1 do art.º 58.º (regime de uso de solo e de edificabilidade em espaço residencial) deverá ser alterada, pois não é possível constatar quais o índice a aplicar a um prédio, lote ou parcela com 300m2. O mesmo se aplica às disposições patentes na alínea a) do n.º 1 do art.º 70.º;

d. No n.º 3 do art.º 64.º (espaços industriais), pondera-se a admissão da instalação de hotéis, visto que poderão apoiar o desenvolvimento do produto "turismo de negócios";

e. Na alínea f) do n.º 2 do art.º 70.º (regime de uso de solo e de edificabilidade em espaços de turismo) é definida a área mínima do lote de 300m2. Apesar de, em várias outras categorias e subcategorias de espaços, ser também prevista uma área mínima semelhante (ou até inferior, no caso dos espaços centrais), pensa-se que será totalmente desadequada para a ocupação dominante prevista para estas áreas, que corresponde a empreendimentos turísticos.[14] Propõe-se que, para esta subcategoria funcional, assim como para os espaços de turismo propostos (n.º 2 do art.º 98.º), não seja definido

[13] Esta questão foi também colocada na reunião da CA, de 11/03/2013. Dos esclarecimentos obtidos, parece resultar que a intenção seria, efetivamente, admitir o uso turístico em todas as categorias e subcategorias de solo urbanizado.
[14] Tome-se, como exemplo, um hotel de 3**: Sendo o IEL máximo de 0,60, apenas se consegue, num lote com 300m2 uma área de construção de 180m2, o que é impraticável para a instalação do hotel.

o parâmetro de área mínima do lote (ou, em alternativa, que o mesmo se aplique aos usos complementares, e não aos empreendimentos turísticos);

f. A disposição patente no n.º 3 do art.º 76.º (caracterização e identificação de espaço verde de recreio e produção), apesar de se considerar importante para o desenvolvimento do produto "*touring* cultural e paisagístico", não tem conteúdo regulamentar, visto que não contempla qualquer regulamentação específica que apoie o incentivo pretendido (para criação de rotas temáticas associadas à valorização do património histórico-cultural);

g. No quadro de parâmetros de estacionamento (n.º 7 do art.º 111.º), concretamente nos relativos a estabelecimentos hoteleiros:

i. Considera-se que será dispensável a dotação prevista para estacionamento de veículos pesados (1 lugar/80 unidades de alojamento), visto que encontra-se já previsto um lugar para tomada e largada de passageiros;

ii. A redação da dotação respeitante ao espaço para tomada e largada de passageiros não se encontra muito clara. Julga-se que será apenas necessário um lugar, cujo dimensionamento esteja de acordo com o previsto para veículos pesados (que permite também a sua utilização por veículos ligeiros);

iii. Tendo em conta o melhor conhecimento da realidade do município, deverá a Câmara Municipal ponderar a inclusão dos hotéis rurais, na dotação a estabelecer para os estabelecimentos hoteleiros.

d) Alerta-se ainda para as seguintes situações:

a. Na pág. 2 do capítulo 5 do relatório (classificação e qualificação de solo), é referido que o solo rural totaliza 3636,58ha. No entanto, não é este o valor indicado na página 3, mas sim 3753,80ha. A situação deverá ser clarificada;

b. Nas áreas integradas em REN, RAN e na área de intervenção do POPNSC, quaisquer que sejam as categorias de espaço em causa (solo rural), o regulamento opta por remeter para os regimes específicos respetivos, em vez de mencionar os usos definidos e os parâmetros de edificabilidade aplicáveis. Nos casos da RAN e da REN, julga-se ser, efetivamente, a melhor opção. No entanto, o POPNSC estabelece diferentes regimes de proteção, cada qual com o seu regime de edificabilidade. Assim sendo, apenas será possível apreender quais os usos admitidos nestas áreas através da consulta do regulamento e planta síntese do POPNSC, não sendo esta uma diligência simples, imediata e clara. Sugere-se, desta forma, que o regulamento do PDM de Cascais apresente, desde logo, uma melhor definição de usos das áreas incluídas no POPNSC, e que estão qualificadas como espaços naturais (1 e 3) e espaços de aglomerados rurais;

a. A redação do n.º 2 do art.º 72.º do regulamento (regime de uso de solo e edificabilidade em espaço de equipamentos) refere-se unicamente a "operações urbanísticas destinadas a equipamentos", concluindo-se que os parâmetros indicados neste n.º não se aplicarão aos restantes usos admitidos (nomeadamente, os usos de turismo). A situação deverá ser clarificada e, se necessário, retificada (caso se trate de um lapso).

4) Análise do relatório ambiental

Não obstante o Turismo de Portugal, I.P. não ser especificamente identificado como entidade com responsabilidades ambientais específicas (ERAE), de acordo com o DL n.º 232/2007, de 15/06, apresentam-se as seguintes sugestões para o relatório ambiental:

a) Considera-se que o PENT poderá também ser considerado com relação com o FCD *Requalificação Territorial e Mobilidade*. De facto, no âmbito do critério de revitalização e qualificação do espaço público, são identificados alguns pontos de conexão com a linha de desenvolvimento do PENT "qualidade urbana ambiental e paisagística". Igualmente, aspetos como a valorização do turismo de natureza e náutico, do turismo cultural em quintas históricas e a promoção do turismo em centros históricos, poderão ser considerados relacionados com a estratégia de produtos, preconizada no PENT,;
b) No quadro 5, para o FCD *Marca Cascais*, poderão também ser incluídos indicadores relacionados com a oferta e procura de alojamento turístico.

Deverá ainda atender-se às seguintes retificações, ao nível de terminologias e conceitos:

a) No quadro 25, página 7, onde se refere "turismo rural", deverá referir-se "turismo no espaço rural";
b) A referência a "equipamentos turísticos" (página 31) deverá corresponder a "empreendimentos turísticos";
c) Na página 49: onde se lê "unidades de 4 e 5**", deverá ler-se "empreendimentos turísticos de 4 e 5**"; a referência a "unidades de alojamento turístico" deverá corresponder a "empreendimentos turísticos";
d) Quando se refere "unidades hoteleiras", deverá referir-se "estabelecimentos hoteleiros" (por exemplo, no quadro 17 – pontos fortes – e nas páginas 51 e 53);
e) A sigla PENT corresponde a "Plano Estratégico Nacional de Turismo" e não "Plano Estratégico Nacional para o Turismo"

5) Delimitação da Reserva Ecológica Nacional

Considera-se de alertar para o facto de, de acordo com a base de dados deste Instituto, existirem projetos de arquitetura de empreendimentos turísticos que obtiveram pareceres favoráveis do Turismo de Portugal, I.P., e que não estão contemplados na listagem de áreas a excluir da REN. São eles:

- Aldeamento turístico Village da Mata e Penha Longa Atlantic Suites Aparthotel - parcialmente abrangidos por áreas de REN (áreas de elevado risco de erosão hídrica);
- Albergaria Residencial Vila Faial (projeto de arquitetura) – totalmente abrangida pela REN (faixa terrestre de proteção costeira);[15]
- Aldeamento turístico Malveira Guincho - totalmente abrangido por REN (áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos);
- Aldeamento turístico Marinha Guincho - parcialmente abrangido por REN (áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos), inclusivamente em áreas edificadas.

Deverá ainda atender-se à seguinte retificação: no quadro 2 (exclusão n.º C11, página 15), onde se lê *«Equipamentos existentes – parque de campismo (...)»* deverá ler-se *«Empreendimentos turísticos e equipamentos existentes – parque de campismo (...)»*.

[15] De acordo com o atual RJET (Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos), as albergarias terão que se converter numa das tipologias de empreendimentos turísticos ou em alojamento local.

6) Delimitação da Reserva Agrícola Nacional

Considera-se nada haver a opor relativamente à proposta de delimitação da RAN, alertando-se, contudo, para as áreas que intercetam os planos de pormenor mencionados no ponto II do presente parecer.

IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto, e exclusivamente no âmbito da competência destes serviços, considera-se emitir **parecer favorável** relativamente à proposta final da revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais, **condicionado** às questões elencadas no ponto III. da presente informação.

À consideração superior,

Mariana Manso (Téc. Superior)

NOTA: Junto se anexa uma figura com a delimitação do conjunto turistico da Penha Longa e projetos de arquitetura com parecer favorável do Turismo de Portugal, I.P.

DOC. Nº 5

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

ALVARÁ DE LICENÇA DE OBRAS PARTICULARES N.º 1119/93

Proc.º N.º 1201/91 Req.to N.º _____ Reg.º N.º _____ ANO DE 199__

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL supra:

Faz saber que a referida Câmara, ☒ – por despacho; ☐ – deliberação de 13/1/1993, resolveu conceder licença a Caesar Park Hotel Portugal S.A., com sede / residência em _____ para realizar as seguintes obras: obras de infraestruturas referentes ao processo nº 1201/91 a realizar do Conjunto turístico da Penha Longa e Estrada Nacional 9-7

~~no ☐ – lote; ☐ – prédio~~

~~cérceca autorizada~~ –

N.º de pisos: ____ ☐ – acima, e ____ ☐ – abaixo da cota de soleira;

Área de construção: _____ Volumetria: _____

Uso: R/chão – ☐ – Habitação; ☐ – Comércio; ☐ – _____

Pisos: _____

Condicionamentos: _____

devendo observar as posturas e regulamentos municipais a par dos preceitos legais aplicáveis, sob pena de autuação, embargo e de este alvará lhe ser cassado.

A receita deste ALVARÁ, foi cobrada pela guia N.º 1119, anexa, de hoje, no total de 12.890$, que deste faz parte integrante.

ESTIMATIVA DO CUSTO TOTAL DESTA OBRA ____ | ____ | ____ $ (art.º 43.º do D.-L. N.º 100/88)	
Pagou nos serviços de Saúde, a Taxa Sanitária – VALOR ____ | ____ | ____ $ da Portaria N.º 23298, de 2-4-968 DATA ____/____/199__	
Empreiteiro / Construtor A. Silva e Silva - Industriais e Comércio SA com Alvará N.º 3478 - IEC Até _____ contos	
SEGUROS: ACIDENTE DE TRABALHO – APÓLICE N.º 24987 VÁLIDA ATÉ Contínua COMP.A Garantia DANOS CAUSADOS – APÓLICE N.º _____ VÁLIDA ATÉ ____/____/____; COMP.A _____	ESTA LICENÇA É VÁLIDA ATÉ: 2 de Abril de 1994 Paços do Município, 6/7/1993 O PRESIDENTE DA CÂMARA,

3520

DOC. Nº 6

CÂMARA MUNICIPAL CASCAIS

ALVARÁ DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO Nº. 1015

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

Nos termos do artº. 28º. do Decreto-Lei nº. 448/91, de 29 de Novembro, e em execução do meu despacho de 20 de Fevereiro de 1997, é emitido o **ALVARÁ DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO nº. 1015** em nome de **CAESAR PARK HOTEL PORTUGAL, SA**, nº. de pessoa colectiva 501933247, com sede na Quinta da Penha Longa, Estrada da Lagoa Azul, Linhó, 2710 Sintra, através do qual são licenciadas as OBRAS DE URBANIZAÇÃO que incidem sobre o prédio sito em Quinta da Penha Longa, freguesia de Alcabideche, deste Concelho, no que se refere às infraestruturas exteriores aos Aldeamentos C, D e E do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa (arruamentos internos e respectiva drenagem pluvial).

Os projectos definitivos das obras de urbanização acima mencionadas foram apresentados através do processo nº. 1201/91 e aprovados por despacho de 13 de Janeiro de 1993, tendo sido já emitida a licença nº. 1119/93 para a execução da rede de esgotos domésticos.

Foram licenciadas através dos alvarás de obras de urbanização nºs. 1001 e 1006, as obras de urbanização referentes aos Aldeamentos C e D.

Deverá o loteador proceder à execução de um revestimento betuminoso de 1,5 kg de betume por m2 para preservação da base do pavimento e para garantir as infraestruturas adequadas para emissão das licenças de construção. O tapete betuminoso deverá ter 0.04 m de espessura.

O tapete betuminoso só deverá ser executado após todas as infraestruturas subterrâneas estarem concluídas e terá o prazo de garantia de 270 dias, a contar da data da sua execução.

O prazo de garantia de todas as obras de urbanização é de 1 ano, a contar da data da recepção provisória.

A Câmara receberá definitivamente os trabalhos, decorridos os prazos de garantia e desde que os mesmos se encontrem em condições.

As recepções provisória e definitiva são efectuadas mediante requerimento do interessado, devendo ser entregue o respectivo livro de obra quando do pedido da recepção definitiva.

Durante a execução das obras deverão ser apresentados os pedidos de vistoria nos Serviços Municipalizados, Divisão de Espaços Verdes e Departamento de Urbanismo e Infraestruturas, referentes às várias fases de execução.

Os trabalhos só serão recebidos provisoriamente depois de apresentadas e vistoriadas as telas finais das infraestruturas com as normas estabelecidas pela Câmara e pelos SMAS.

Os encargos com a rede de iluminação pública da urbanização a efectuar pela LTE serão suportados pelo loteador.

O empreiteiro que vai executar as obras deverá possuir Alvará de Industrial de Construção Civil da 2ª. subcategoria/Classe 3.

CÂMARA MUNICIPAL CASCAIS

De acordo com o artº. 35º. do citado Decreto-Lei nº. 448/91, as operações de obras de urbanização só podem iniciar-se após a emissão do alvará, bem como a Câmara não emite licença de construção dos edifícios a implantar nos lotes sem que as respectivas obras de urbanização se mostrem em estado adequado de execução.

O presente alvará está sujeito ao regime de caducidade a que se refere o artº. 38º. do Decreto-Lei nº. 448/91.

Para a conclusão dos trabalhos de urbanização é fixado o prazo de 270 dias.

Foi prestada a caução a que se referem or artºs. 24º. e 30º.do Decreto-Lei nº. 448/91, de 29 de Novembro, mediante garantia bancária nº. G61196 , emitida pelo Banco "Deutsche Bank de Investimento, S.A." , no montante de 80.000.000$00.

Dado e passado para que sirva de titulo ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei nº. 448/91, de 29 de Novembro.

Cascais, 24 de Fevereiro de 1997

O Presidente da Câmara,

José Luis Judas

O Director de Departamento
de Urbanismo e Infraestruturas,

Engº. Melo e Silva

Liquidado em 7-3-97
Documento Nº 1254
O Funcionário

CÂMARA MUNICIPAL

ENTRADAS
~~E-DCID~~ /2015-5624
2015-03-25
ID 877

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto
Revisão do PDM Consulta publica-Reclamações e sugestões de Movimento Cascais cidade Global

CÂMARA MUNICIPAL

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
CASCAIS REVISÃO

DISCUSSÃO PÚBLICA

Expediente e Arquivo
E 5624 Data 25/03/2015
C 12.01.03.

Ao Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Assunto: Apresentação de sugestões, observações ou reclamações

(Nome) MOVIMENTO CASCAIS CIDADE GLOBAL
(morada) R. ANTÓNIO DA SILVA, 6 - 1º B n.º _____,
Código Postal 2750 101, Cascais, portador do Bilhete de Identidade/ Cartão do Cidadão n.º _____, emitido em ____/____/_____ pelo Arquivo de Identificação de _____, número de contribuinte _____, telefone 933117938
Email VIEIRASANTOS60@Gmail.com, expôs, em ____/____/_____, o seguinte:

RECEBI EM 2015/03/25, ÀS 15:05H

ASS.:_____

Cascais Cidade Global
MOVIMENTO

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Assunto: Proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal
Participação no âmbito do Período de Discussão Pública

Movimento Cascais Cidade Global, com o NIF 506642194 e a morada postal na Rua António da Silva, N.º 6 – 1.º B, 2750 – 101 CASCAIS, vem apresentar a V. Ex.ª um conjunto de observações e sugestões relativas ao assunto em epígrafe, no sentido de eventual valorização da referida proposta do PDM.

Essas observações e sugestões encontram-se em documentos anexos e dizem respeito a cinco temas que consideramos de especial relevância estratégica.

Dada a importância deste assunto para o futuro do concelho a médio e longo prazo e para todos os que cá vivem ou trabalham, o Movimento está disponível para reunir com técnicos ou autarcas da Câmara para clarificar algumas questões ou esclarecer algumas dúvidas que possam surgir.

Agradecendo a atenção dispensada ao assunto,
apresentamos a V. Ex.ª os nossos melhores cumprimentos.

Cascais, 25 de Março de 2015

O Presidente da Direção do Movimento

José Vieira Santos

MOVIMENTO CASCAIS CIDADE GLOBAL

PROPOSTA DE REVISÃO DO PDM
PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA

APRESENTAÇÃO DE OBSERVAÇÕES E SUGESTÕES

1 – Introdução

No âmbito do período de discussão pública da Proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal, o Movimento vem apresentar um conjunto de observações e sugestões de caráter estratégico que permita apontar um rumo para a competitividade do concelho mais consentâneo com o seu potencial e com as legítimas aspirações de uma melhor qualidade de vida urbana dos seus habitantes e utentes.

Após a consulta dos principais elementos do Plano e demais documentação, tendo ainda em vista os três documentos que o Movimento apresentou numa fase anterior (anos de 2011 / 12) e que obtiveram uma resposta recente da Câmara, vimos retomar algumas das ideias que nos parecem mais decisivas para o futuro do concelho.

2 – A cidade (ou a urbe)

Seria fundamental que, pelo menos ao nível do Relatório, a Revisão do PDM reconhecesse a existência de uma nova realidade urbana, **a urbe abrangente** que se formou com a aglutinação dos vários aglomerados do litoral e do interior e que deverá ser tratada como um todo solidário e harmónico, mas deixando de fora obviamente a área rural do Parque Natural de Sintra- Cascais e as suas aldeias - **é a cidade e o campo.**

É conveniente referir que a própria Câmara faz questão de sublinhar que o Concelho de Cascais é hoje o quinto mais importante do País em termos populacionais, só superado por Lisboa, Porto, Sintra e Vila Nova de Gaia. Acontece que Sintra é uma espécie de sub-região contendo duas cidades e várias vilas, não sendo portanto comparável com Cascais, e Gaia tem algumas semelhanças com Cascais, mas dada a sua proximidade do Porto é deste uma cidade satélite.

Cascais poderá assim assumir-se na próxima década como a terceira cidade do País, depois de Lisboa e Porto, e uma cidade média europeia, se formos capazes de desenvolver economicamente e qualificar o interior do concelho e articulá-lo de forma harmoniosa com o litoral.

A criação desta nova cidade exige porém um processo político- administrativo muito complexo, pois é a primeira vez que em Portugal se apresenta um caso como este. Mas este processo não põe em causa a vila de Cascais enquanto entidade histórico-urbanística, a qual integrará a futura cidade tal como os outros núcleos urbanos.

A nossa História não termina com D. Pedro I. Cascais merece realizar o seu destino. Concluindo, **sugere-se que no Relatório da Revisão do PDM se deixe assim uma porta aberta para o futuro.**

3 – A opção por um modelo urbano

A rejeição da ideia de cidade por alguma elite cultural e política local tem conduzido à perpetuação do modelo de desenvolvimento suburbano no interior do concelho que tão maus frutos tem dado, criando zonas desumanizadas, pensadas essencialmente para o automóvel, com grandes dificuldades de mobilidade pedonal, ausência de atividades económicas e carência de desenho urbano, de que a zona envolvente ao hospital é bem um verdadeiro paradigma.

Na verdade, **nada é mais insustentável do que o subúrbio ou dormitório** e os conceitos teóricos que o PDM apresenta e com os quais concordamos, como, por exemplo, "coesão social e territorial", "desenho urbano sustentável", "cidade compacta", etc., são obviamente incompatíveis com este modelo suburbano, pelo que sugerimos **que se opte claramente por um modelo urbano** que é afinal existente na maior parte do litoral.

A caracterização e a diferenciação entre os dois modelos estão indicadas com um certo rigor no **artigo que apresentámos no Congresso Ibero-americano de Urbanismo**, realizado em Sintra no mês de Outubro de 2014, **o qual se junta em anexo,** e que tratava dos Conceitos de Reabilitação Urbana/ Regeneração Urbana.

4 – A terciarização sistemática do interior

Dadas as características do nosso território no interior do concelho, só a aplicação do referido modelo urbano poderá também **viabilizar o desenvolvimento terciário como um novo desígnio para a criação de emprego e a reabilitação urbana** de vastas áreas no eixo Poente-Nascente entre o hospital e o aeródromo.

Na verdade, o desenvolvimento económico viria trazer ainda uma melhor mobilidade urbana, com transportes colectivos eficientes e a criação de espaços públicos de encontro e de lazer, com comércio e serviços. Uma nova dinâmica urbana e uma maior autonomia em relação a Lisboa seriam criadas.

5 – A Marina de Cascais

Em relação à viabilidade económica da Marina, parece-nos uma má solução a criação de habitações na zona edificada existente, porque o aumento substancial das volumetrias iria afectar gravemente a relação com o volume das muralhas da Cidadela.

Sugere-se que em alternativa **seja retomado o projeto da Torre da Marina** que engloba um grande auditório, muito importante para o centro histórico da vila, e um hotel com cerca de 200 quartos, que iriam certamente combater a atual desertificação da Marina.

Esta torre, dada a distância a que se encontra do património edificado existente, não o afecta e constitui um magnífico remate no ponto de encontro das linhas horizontais da Marina. **Seria um verdadeiro ícone de "Cascais, porta de entrada de Lisboa."**

Um outro projeto muito importante para a dinamização da Marina e do pólo cultural da Vila de Cascais é a **criação de um porto para navios de cruzeiro** de pequeno e médio porte, **contendo uma vasta área para estacionamento de mega-iates.**

Para melhor esclarecimento do assunto, **junta-se uma planta de estudo prévio do porto**, elaborada na Faculdade de Arquitetura de Lisboa por alunos de Mestrado, no âmbito do protocolo que temos com essa instituição.

6 – O Parque Urbano de Vale de Capariide

A criação de um parque urbano com cerca de 40 / 50 hectares na zona Sul do vale de Capariide apresenta grande importância estratégica em relação ao interior do concelho, pela profunda transformação que iria promover junto de uma população de cerca de 100. 000 habitantes que se encontra na envolvência deste espaço.

Dar-se-ia um enorme salto na qualidade de vida urbana destas pessoas de três freguesias pela fruição de tal espaço, que seria também uma mais valia para todo o concelho, podendo a produção agrícola prevista para o local ser deslocada para outra área do vale.

Com ponto de partida para a concretização deste projeto, refere-se que nos arquivos da Câmara estará certamente um projeto do Professor Sidónio Pardal, do final dos anos 80, que poderia ser adaptado às novas exigências ambientais do PDM.

Cascais, 25 de Março de 2015
A Direção do Movimento Cascais Cidade Global

0m 5 50 100
N

OS CONCEITOS DE REABILITAÇÃO URBANA E DE REGENERAÇÃO URBANA APLICADOS ÀS PERIFERIAS SUBURBANAS

O CASO DO INTERIOR DO CONCELHO DE CASCAIS

Arq. José Vieira Santos
vieirasantos60@gmail.com
Movimento Cascais Cidade Global

Resumo

Apesar dos conceitos de reabilitação urbana e de regeneração urbana terem sido mais frequentemente aplicados com sucesso, especialmente em cidades consolidadas, como Lisboa, pareceu-nos oportuno dar um olhar sobre os subúrbios e suas possibilidades de transformação através da aplicação de um modelo urbano de desenvolvimento ancorado na filosofia da reabilitação urbana / regeneração urbana.

Para o efeito, escolhemos uma área do interior do Concelho de Cascais, na envolvência do novo hospital, junto a Alcabideche, que desde há vários anos tem sido nossa preocupação analisar e transformar e que constitui um local de grande valor estratégico e ambiental, com vocação para aí se criar uma nova centralidade.

Palavras-chave: *reabilitação urbana; regeneração urbana; modelo urbano; modelo suburbano; desenvolvimento terciário.*

1. Introdução

O artigo apresentado partiu de uma reflexão sobre as potencialidades de aplicação dos conceitos de reabilitação urbana e de regeneração urbana à transformação das periferias suburbanas, no sentido da sua evolução para áreas de características urbanas ou de cidade.

Os referidos conceitos estão hoje na ordem do dia para o progresso sustentável das cidades, para a requalificação do seu edificado, do espaço público urbano e para o aumento da sua competitividade. Parece existir, porém, um défice de conhecimento e de informação sobre a aplicação destes conceitos nas áreas suburbanas de baixa densidade (ou de dispersão urbana).

Para este exercício, selecionámos uma área do interior do Concelho de Cascais que é um caso paradigmático, por estar localizada no final da Autoestrada de Lisboa (A5), situar-se na confluência de outras importantes vias e por aí estar implantado o novo hospital.

Figura 1 – Ortofotomapa do local

Esta operação está integrada num processo mais vasto que temos vindo a desenvolver desde o ano 2000 e que consiste no estabelecimento da "Cidade de Cascais" abrangendo toda a área urbana e suburbana concelhia e a que chamámos na altura "cidade global", significando neste caso a simples integração dos espaços edificados.

Na verdade, a aglutinação verificada, nas últimas décadas, da vila de Cascais e das outras vilas do litoral e destas com os pequenos aglomerados do interior e destes entre si, fez surgir uma nova realidade urbana, uma área contínua urbanizada com cerca de 50 Km2 e 200.000 habitantes, que é já hoje a terceira concentração urbana do País depois de Lisboa e Porto, mas que apresenta grandes assimetrias de qualidade entre um litoral desenvolvido, dispondo de notáveis valores arquitectónicos e paisagísticos, e um interior em grande parte desqualificado e suburbano, excetuando obviamente a zona rural do Parque Natural de Sintra-Cascais, de grande importância ecológica e ambiental.

Entendemos que essa área global deverá ser pensada como um todo solidário e harmónico, com coesão urbana, económica, social e cultural, que identificam o conceito de cidade, mas mantendo a identidade dos lugares.

Na Figura 2 se indica a evolução do referido e explosivo aumento da área edificada concelhia ao longo de cinquenta anos, na 2.ª metade do século XX.

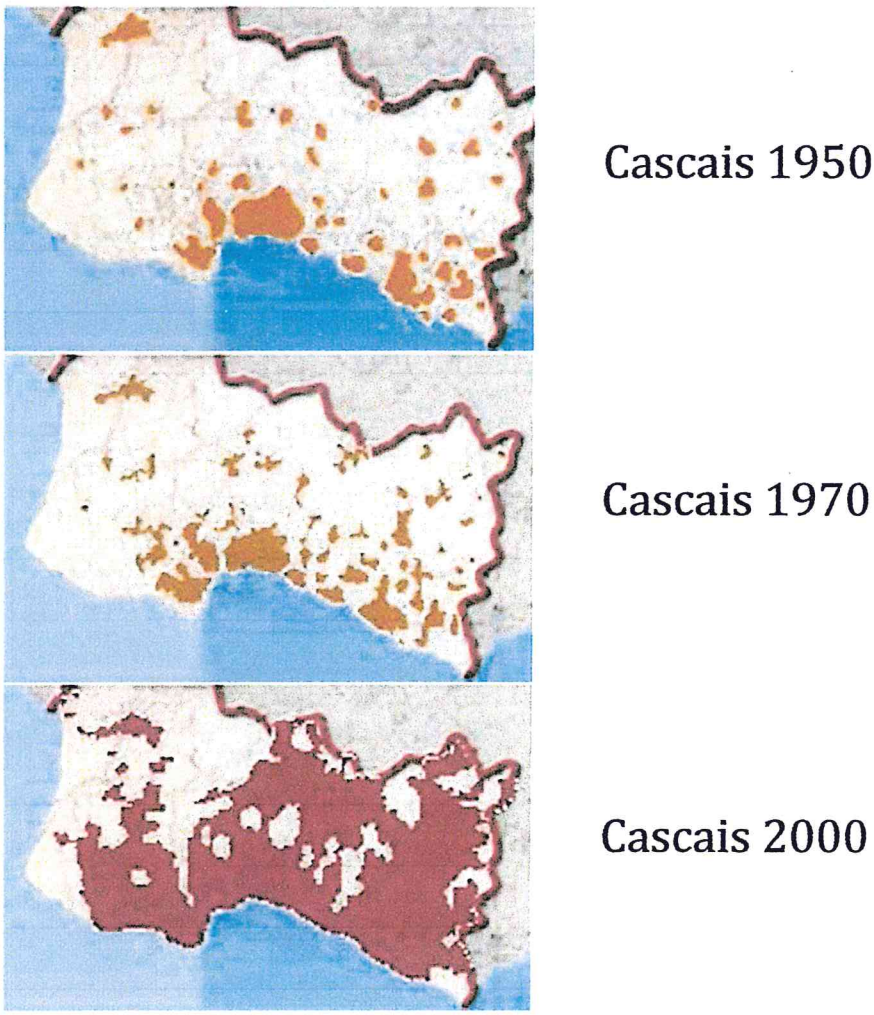


Figura 2 – Evolução da área urbana (e suburbana) concelhia

Deve, no entanto, salientar-se que não empregamos aqui o termo "suburbano" em sentido pejorativo, pois há pessoas que gostam de viver nessas áreas e, na administração municipal, prevalece uma visão suburbana muito enraizada, quer a nível político quer a nível técnico, que tende a perpetuar as características suburbanas do interior.

No fundo, existe nalgumas entidades de Cascais um sentimento anti-cidade que acaba por se materializar num certo modelo de planeamento urbanístico plasmado no próprio Plano Diretor Municipal e devidamente ratificado pelas entidades centrais – o modelo suburbano.

Mas pensamos que este modelo não é compatível com conceitos que a todos nos são caros, como coesão social e cultural, desenvolvimento económico, mobilidade plena, competitividade, sustentabilidade, ambiente urbano humanizado.

Acontece ainda que a engenharia de tráfego teve uma intervenção excessiva nesta área do interior, com obras supérfluas e muito dispendiosas, como a rotunda sobre-elevada de acesso ao hospital e a Autoestrada A16 que muito afetaram a paisagem e a urbanidade do local.

2. Características dos dois modelos de desenvolvimento (análise comparada)

a) Modelo suburbano

1- A Autoestrada deve chegar ao extremo do território concelhio para transportar o máximo de utentes no movimento pendular para Lisboa;

2- As outras vias na envolvência, planeadas ou existentes, devem ser essencialmente vias distribuidoras de trânsito, pois o automóvel é o sujeito principal;

3- As urbanizações ou equipamentos adjacentes não terão acesso direto por essas vias e integrarão múltiplos impasses ;

4- A mobilidade pedonal tem um caráter secundário e não é privilegiada a acessibilidade para pessoas com deficiência;

5- Não são viáveis economicamente transportes colectivos eficientes;

6- A competitividade económica não tem uma estratégia ligada ao território e existe um grande desperdício de áreas eventualmente aproveitáveis;

7- De um modo geral, não existe planeamento municipal pós PDM, designadamente planos de urbanização e de pormenor, com desenho urbano, sendo o aproveitamento urbanístico feito por impulsos, tornando o ambiente urbano em manta de retalhos;

8- Finalmente, o património histórico-cultural e construído é deixado frequentemente ao abandono.

b) Modelo urbano (ou de cidade)

1- A autoestrada nunca deveria ter passado do Nó de Alcabideche e só numa visão *suburbana levada ao extremo se pode compreender o seu prosseguimento até à* Estrada da Malveira e depois uma tentativa para a estender até ao Parque Natural de Sintra-Cascais (travada pelo lóbi ambiental), prejudicando toda uma área de importância estratégica para o futuro do concelho.

Propomos assim a reversão desta situação, estabelecendo o términus da Autoestrada no Nó de Alcabideche e transformando o seu último troço numa via urbana essencialmente terciária, através de um reordenamento do território;

2- As vias adjacentes ao Nó de Alcabideche são estradas (ou pseudo-vias rápidas) que deverão também ser transformadas em vias urbanas, permitindo toda uma nova dinâmica ao local;

3- O novo hospital deverá ser uma âncora de um centro terciário onde se estabeleça um "cluster" na área da saúde e sedes de empresas, além de hotelaria, comércio e serviços, em ambiente urbano competitivo e humanizado;

4- Deve privilegiar-se a mobilidade pedonal, incluindo as pessoas com deficiência;

5- Com o desenvolvimento terciário previsto, acompanhado de habitação coletiva, passarão a ser viáveis economicamente bons transportes coletivos;
6- O desenvolvimento económico, social e cultural irá ter uma estratégia ligada ao território para a competitividade;
7- O Plano Diretor Municipal, em fase de revisão, poderá prever o reordenamento do território proposto para o local, seguido do lançamento de um "projeto urbano estratégico" com cuidado desenho urbano;
8- O património histórico-cultural deverá ser objeto de recuperação e qualificação.

3. Definições de Reabilitação / Regeneração Urbana

De acordo com a Nova Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, e designadamente de acordo com o seu Art.º 61.º, diz-se:

"1 – A reabilitação é a forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística."

" 2 – A regeneração é a forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova e com medidas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão e do potencial territorial."

"3 - Sem prejuízo do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 14.º, incumbe ao Estado, às regiões autónomas e às autarquias locais promover a reabilitação ou regeneração das áreas urbanas que dela careçam, programando ou conduzindo a realização das respectivas operações de reabilitação urbana ou concedendo apoios e outros incentivos financeiros e fiscais."

Numa análise sucinta, sobre as orientações desta legislação, pode afirmar-se que o conceito de regeneração urbana, sendo mais abrangente que o da reabilitação, e uma vez que o integra, se aplica com mais precisão aos problemas das áreas suburbanas, enquanto a reabilitação urbana, embora de maior importância política e comunicacional, está mais *direcionada para as cidades consolidadas.*

4. A Semana da Reabilitação Urbana

Realizada no passado mês de Março, em Lisboa, a Semana da Reabilitação Urbana constituiu uma grande manifestação de confiança no futuro e de alcance estratégico para o progresso da nossa capital que é já hoje uma das cidades mais atrativas da Europa.

Neste evento, porém, falou-se muito pouco dos problemas das periferias suburbanas da Área Metropolitana de Lisboa, uma vez que o foco estava na cidade principal. Mesmo assim é interessante realçar alguns aspectos que ao longo das sessões foram sendo apresentados e debatidos, e que são susceptíveis de vir a ser aplicados ao nosso caso em estudo:

- No campo dos apoios financeiros, devemos considerar a importância dos Fundos de Desenvolvimento Urbano, entre os quais o Fundo JESSICA que apoia os Estados membros da União Europeia;
- No campo das parcerias entre os proprietários dos terrenos e as autarquias, os Fundos Imobiliários constituem um instrumento muito poderoso no lançamento de operações urbanísticas de ampla dimensão;
- Outros aspectos importantes são as infraestruturas, os equipamentos, a eficiência energética, as energias renováveis e as redes inteligentes;
- Também a qualificação do edificado e do espaço público têm muita importância;
- No campo da economia, devemos salientar a revitalização económica das PME e o apoio a empresas inovadoras;
- É importante um bom desempenho ambiental, económico e social;
- *A Reabilitação Urbana constitui um factor de inclusão social;*
- A Regeneração Urbana pode ter o Turismo como fim e como instrumento;
- A Reabilitação/ Regeneração devem estar em articulação com o PDM;
- Trata-se de um desígnio nacional para o crescimento, o emprego e uma oportunidade *para as empresas;*
- Finalmente, deve ter-se em conta a salvaguarda dos valores patrimoniais e paisagísticos.

5. Objetivos

Nos capítulos anteriores, procurou-se explanar toda a problemática à volta do tema em questão, procuraremos agora estabelecer os objetivos concretos a que nos propomos.

Em primeiro lugar, a criação de uma nova centralidade no interior do Concelho de

Cascais, no sentido de uma maior autonomia em relação a Lisboa, com a criação de emprego qualificado, e combatendo desse modo a tendência de dormitório das últimas décadas, constitui o objetivo principal presente neste artigo, e isto no âmbito da regeneração urbana.

Figura 3 – Planta da futura cidade

Esta ação deve ser integrada no projeto mais vasto do estabelecimento da futura Cidade de Cascais, cuja planta em ortofotomapa acima se mostra, englobando as linhas de desenvolvimento terciário e turístico, os limites aproximados da cidade e, do lado ocidental, fora desses limites, a zona rural do Parque Natural de Sintra Cascais com as suas aldeias.

Seguidamente, voltando à área em estudo, aproveitar a oportunidade para qualificar toda essa vasta zona Alcabideche / Alvide / Estrada da Malveira, privilegiando o tratamento do espaço público e a mobilidade pedonal, promovendo a inclusão das pessoas com deficiência, e contribuindo assim para um urbanismo de rosto humano.

Aproveitar também para fruição pública o magnífico espaço verde do Vale da Ribeira das Vinhas, a partir das áreas urbanas a criar a Nascente e a Poente do corredor ecológico da ribeira e do atual viaduto da Autoestrada.

Finalmente, na transformação já referida do último troço da Autoestrada numa via essencialmente terciária, criar uma praça pública no cruzamento com a atual Estrada da Malveira (lado ocidental), num local onde já existe um núcleo terciário significativo.

Este núcleo seria assim o embrião de todo o processo de terciarização do interior do Concelho de Cascais, com a eventual integração habitacional qualificada que o acompanhe.

6. Metodologia

Face ao exposto, a articulação entre o processo de regeneração urbana e o modelo urbano de desenvolvimento constitui a plataforma fundamental para as operações urbanísticas a realizar.

No campo conceptual, é evidente a identificação dos desígnios indicados na definição de regeneração urbana com os objetivos da transformação que o modelo urbano transporta. Por exemplo: revitalização económica, social e cultural /desenvolvimento terciário, reforço da coesão e do potencial territorial / reordenamento do território.

No capítulo dos instrumentos urbanísticos a utilizar, e face à rigidez do planeamento tradicional, considera-se que a aplicação de um "projeto urbano estratégico" constitui a ferramenta mais eficaz para promover operações deste tipo.

7. Conclusões

Podemos extrair agora algumas conclusões que, podendo funcionar no caso em estudo, possam também ser extensivas a outras situações suburbanas que se pretenda regenerar.

Em primeiro lugar, é preciso haver da parte dos poderes públicos, das respetivas populações e dos agentes económicos – stakeholders! – uma vontade de mudança para optar pelo modelo urbano (ou de cidade).

Seguidamente, a transformação a operar deverá estar integrada no PDM ou ser objeto de alteração através de plano de ordenamento, podendo justificar uma ação de reordenamento do território.

Finalmente, é fundamental que o Município adira ao processo de reabilitação / regeneração urbana, como forma de promover o desenvolvimento sustentável em todas as suas vertentes, designadamente a ambiental, a económica, a social e a da governança.

Referências bibliográficas (e outras fontes)

Ascher, François (2008), Novos princípios do urbanismo / Novos compromissos urbanos Horizonte, Lisboa.
CMCascais (2008), Agenda Cascais 21- Desenvolvimento sustentável (Relatório)
Portas, Nuno (2013), O Urbano e a Urbanística (Conferências na Culturgest)
Lisboa (2014), Semana da Reabilitação Urbana (Conferências, documentação e debates)
Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo
Stefano Dettori, Prof. Carlos Alho (2014), Projeto urbano estratégico
Movimento Cascais Cidade Global (2000 / 2014), Documentação e reflexões

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas/2015/5626
2015-03-25
10878
PRINT

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto: Reclamações e sugestões no âmbito da RPDM

Carmo Spínola

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 16:15
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Votação PDM - Escola de Santo António da Parede
Anexos: Discussao publica_PDM.docx

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

CASCAIS
www.cascais.pt

De: Mário Botequilha [mailto:mariobotequilha@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 16:08
Para: Revisão PDM
Assunto: Votação PDM - Escola de Santo António da Parede

DISCUSSÃO PÚBLICA PDM de CASCAIS

NOME: Mário Rui Messias da Silva Botequilha

B.I./C. CIDADÃO N.º 8397345

MORADA: Prct. Carlos Paião, 27, 3ºB 2785-679 – S. Domingos de Rana

Venho tomar posição contra a deslocalização (desativação no local em que se encontra) da Escola Básica 2/3 de Sto. António Parede, através da integração na Escola Secundária Fernando Lopes Graça, por entender que tal integração daria lugar a uma excessiva concentração de alunos, desaconselhável em termos de segurança e que, sobretudo, resultaria na degradação da qualidade do ensino pelas seguintes razões:

a) A constituição do referido centro escolar criará uma "mega escola" com mais de 1700 alunos com idades compreendidas entre os 9 e 20 anos, mais de 1800 se contabilizarmos com a população da EB1 de São Domingos de Rana 2 e nesta situação o leque etário irá dos 6 aos 20 anos;

b) No nosso entender, o espaço disponibilizado para a ampliação, é manifestamente insuficiente para integrar os cerca de 700 alunos da Escola Básica de Santo António - Parede e criar / ampliar as infraestruturas necessárias a dar resposta a toda a população escolar nomeadamente a nível do refeitório e das instalações desportivas, atualmente, já saturadas com a população escolar da Escola Fernando Lopes Graça;

c) A proposta apresentada não inclui uma solução para a EB1 de São Domingos de Rana 2, cujos alunos estão alojados na Escola Básica de Santo António - Parede há cerca de 9 anos e cujo edifício que se encontrava em construção na Quinta de Rana foi afeto a outras funções que não as consignadas na origem – construção do novo edifício escolar da EB1 c/JI de São Domingos de Rana 2.

Defendo também que esta escola é uma instituição de referência na nossa comunidade, cujo desaparecimento a empobreceria, aumentando o sentimento de desqualificação que resultou da extinção da freguesia da Parede.

A escola de Sto. António Parede deverá manter-se no local onde se encontra.

Não deverá ser permitida qualquer alteração na revisão do PDM para a deslocalização da escola básica 2/3 de Sto. António Parede para a escola secundária Fernando Lopes Graça.

Mário Rui Messias da Silva Botequilha

CÂMARA MUNICIPAL

ENTRADA - 2015/5627
25/03/2015
ID - 879

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto

Plano Diretor Municipal - Declaração de Julia da Conceição Moreira

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
CASCAIS REVISÃO

DISCUSSÃO PÚBLICA

Expediente e Arquivo
E-5627 Data 25/3/2015
Classif. 12.01.03

Ao Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Assunto: Apresentação de sugestões, observações ou reclamações

(Nome) Julia da Conceição Moreira
(morada) Estrada de Manique junto sociedade velha n.º 2611,
Código Postal 2645-131 Alcoitão, portador do Bilhete de Identidade/ Cartão do Cidadão n.º 6663857 X, emitido em 9/11/2004 pelo Arquivo de Identificação de Lisboa, número de contribuinte 122776169 telefone 214600853,
Email _____, expôs, em 25/3/2015, o seguinte: Anexo de Reclamação

ASS.: Julia da Conceição Moreira

Apatos

Exmos Srs

Venho por este meio vos pedir que rectifiquem a minha Terra Inscrito na matriz sob parte do Artigo 2197 - Secção 27 e 38 que junto anexo a esta carta.

Conforme podem verificar no Registo Predial é um lote de Terreno para construção com 521 metros e do qual pago todos os anos 185 Euros e oitenta Céntimos.

Como não Tenho Casa própria gostaria de Construir uma Casinha neste lote.

É um Terreno com Várias casas próximas.

Agradecia que me dessem uma resposta

Sem outro assunto.

Cumprimentos

Alcoitão, 23 de Março de 2015

3545

AT autoridade tributária e aduaneira

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

INVÓLUCRO MENSAGEM

AUTORIZAÇÃO Nº DE00182010KÂM4 DOS CTT CORREIOS NO SERVIÇO NACIONAL

ctt correios

TAXA PAGA PORTUGAL CABO RUIVO

Em caso de Devolução, remeter a

SERVIÇO DE FINANÇAS DE CASCAIS-1.
AV. DO ULTRAMAR EDIFICIO VIMAR 3-5
2750-506 CASCAIS

Caso não seja entregue ao destinatário, é favor assinalar com "X" e proceder à devolução do documento.

☐ RECUSADO ☐ DESCONHECIDO
☐ NOVA MORADA ☐ FALECIDO
☐ ENDEREÇO INSUFICIENTE

Exmo.(a) Sr.(a) 98195919920PT

ALFREDO JOSE DE JESUS - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE
Representado por: JULIA DA CONCEIÇÃO MOREIRA
ESTR DE MANIQUESJUNTO A SOCIEDADE VELHA

ALCOITAO
2765 000 ALCABIDECHE

521

IDENTIFICAÇÃO FISCAL	ANO DE IMPOSTO	IDENTIFICAÇÃO DO DOCUMENTO	DATA DE LIQUIDAÇÃO
703656015	2013	2013 304131703	2014-03-08

Descrição dos Prédios Município / Freguesia / Artigo	Ano	Valor Patrimonial Tributário (€)	Valor Isento (€)	Taxa %	Maj/Min %	Coleta (€)	Juros Comp. (€)
1105 Município de CASCAIS 110501 ALCABIDECHE -U-08036	2013	47.640,00		0,39		185,80 185,80	0,00

U-Ur

C 01140725 OBRANCA POSTAL
ALCABIDECHE
2645 ALCABIDECH
€185,80
01-10727S7
2014-04-17

MÊS DE PAGAMENTO ABRIL DE 2014 VALOR A PAGAR € 185,80

PRESTAÇÃO ÚNICA

Na liquidação do IMI foram aplicadas as **cláusulas de salvaguarda** previstas na lei (variação máxima: € 75 ou 1/3 da diferença face ao IMI devido no ano anterior) ou o art. 138º do CIMI.
O IMI é receita municipal. As taxas são fixadas por deliberação da Assembleia Municipal - art. 112º do CIMI.
Poderá reclamar ou impugnar a liquidação nos termos e prazos estabelecidos nos art.s 76º e 102º do CPPT.

98195919920PT

VÁLIDO COMO RECIBO APÓS CERTIFICAÇÃO OU JUNTAMENTE COM O COMPROVATIVO DO PAGAMENTO POR MULTIBANCO

IMI 2/4

Nos termos da Lei não é permitido aumentar o número de linhas deste papel ou escrever nas suas margens.

IMPOSTO DO SELO 6$00

++++++++++++CONSERVATORIA DO REGISTO PREDIAL DE CASCAIS++++++++++

++++++++++++++++++++++SEGUNDA SECÇÃO++++++++++++++++++++++++++++++

+++CERTIFICO que a folhas cento e sessenta oito verso do livro G-catorze se encontra lançada a seguinte :- - - - - - - - - - - - -

++++++++++++++++++++I N S C R I Ç Ã O++++++++++++++++++++++++++++

Ano-mil novecentos e sessenta e nove. Mês-Abril. Dia-oito.Número de ordem da apresentação-cinco.Número-DEZ MIL TREZENTOS E CINQUENTA E TRÊS.- Fica inscrita a favor de ALFREDO JOSÉ DE JESUS e mulher JÚLIA DA CONCEIÇÃO MOREIRA,casados no regime da comunhão geral de bens, residentes na"Casa Inácio Jorge", no lugar de Alcoitão,deste Concelho de Cascais, a transmissão do prédio descrito sob o número SETE MIL SEISCENTOS E TRINTA E UM a folhas cento e vinte do livro B-vinte e dois,com o valor de treze mil e quarenta escudos,por lhes haver ficado a pertencer na partilha a que se procedeu por óbito de seu mãe e sogra, Carolina de Jesus Reis, que também usou Carolina de Jesus, solteira, maior e residente que foi no dito lugar de Alcoitão.-Escritura de vinte de Dezembro de mil novecentos e sessenta e seis a folhas oitenta e uma do livro B-vinte e quatro e de vinte e quatro de Janeiro do ano corrente a folhas três do livro B-trinta e três do Segundo Cartório da Secretaria Notarial de Cascais -ambas.-Certidão da repartição de Finanças de Cascais, já arquivada pela apresentação número cinco do Diário de quatro de Março último.-Indices pessoais número um da letra A a folhas vinte e duas sob o número duzentos e dez e número um da letra J a folhas vinte e três sob o número duzentos e vinte e quatro.O Con-

CONTA

Art.º 1.º 10$00
" 2.º 20$00
" 3.º n.º 1 57$00
" 4.º n.º 2 35$00
" 5.º 25$00
" 6.º 20$00
" 7.º 160$00
" 8.º 24$00
" 9.º 16$00
" 10.º 200$00

São duzentos sessenta dos

Registo nº 1459 8/3/69

servador -(a) IZIDORO TOSCANO RICO. - - - - - - - - - - - - - - - - -

O prédio a que esta inscriçãp se refere é o seguinte:- - - - - - -

RÚSTICO que se compõe de um lote de terreno para construção com a área de quinhentos e vinte e um metros quadrados e sessenta decímetros,designado pela letra "B"no sítio das Lombas,limites do lugar de Bicesse,freguesia de Alcabideche.-Confronta:do norte com o lote C,de Margarida de Jesus,do sul com o lote A de Amália de Jesus,do nascente com José Roquete e do poente com o lote E.- - -

Inscrito na matriz sob parte do artigo dois mil cento e noventa e sete-Secção vinte e sete-trinta e oito.- - - - - - - - - - - - - - -

FOI CONFERIDO E ESTÁ CONFORME COM O ORIGINAL.- - - - - - - - - - -

CASCAIS,oito de Abril de mil novecentos e sessenta e nove.- - -

O CONSERVADOR;

[signature]

10$00 PORTUGAL DEZ ESCUDOS

3/4

3548

CÂMARA MUNICIPAL

E-DCID /2015-3033
2015-03-25
ID 880

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto
Revisão do PDM Consulta publica-Reclamações e sugestões de Begto-Compra e Venda Imoveis,LDA

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
CASCAIS REVISÃO

DISCUSSÃO PÚBLICA

SW 65289
CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
Atendimento Municipal

Registo n.º E-DCD/2015-3033
Data: 25, 03, 2015
Assinatura: JOAQUIM FERREIRA

Ao Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Assunto: Apresentação de sugestões, observações ou reclamações

(Nome) BEGTO - COMPRA E VENDA DE IMOVEIS, LDA

(morada) RUA CASTILHO Nº 59, 4º ESQ n.º 59,

Código Postal 1250-, LISBOA, portador do Bilhete de Identidade/ Cartão do Cidadão n.º _____, emitido em ____/____/_____ pelo Arquivo de Identificação de _____, número de contribuinte 509255515, telefone_____,

Email FRANCISCO.EPHELL@GMAIL.COM, expôs, em 25/03/2015, o seguinte: NOS TERMOS DA EXPOSIÇÃO/REQUERIMENTO EM ANEXO;

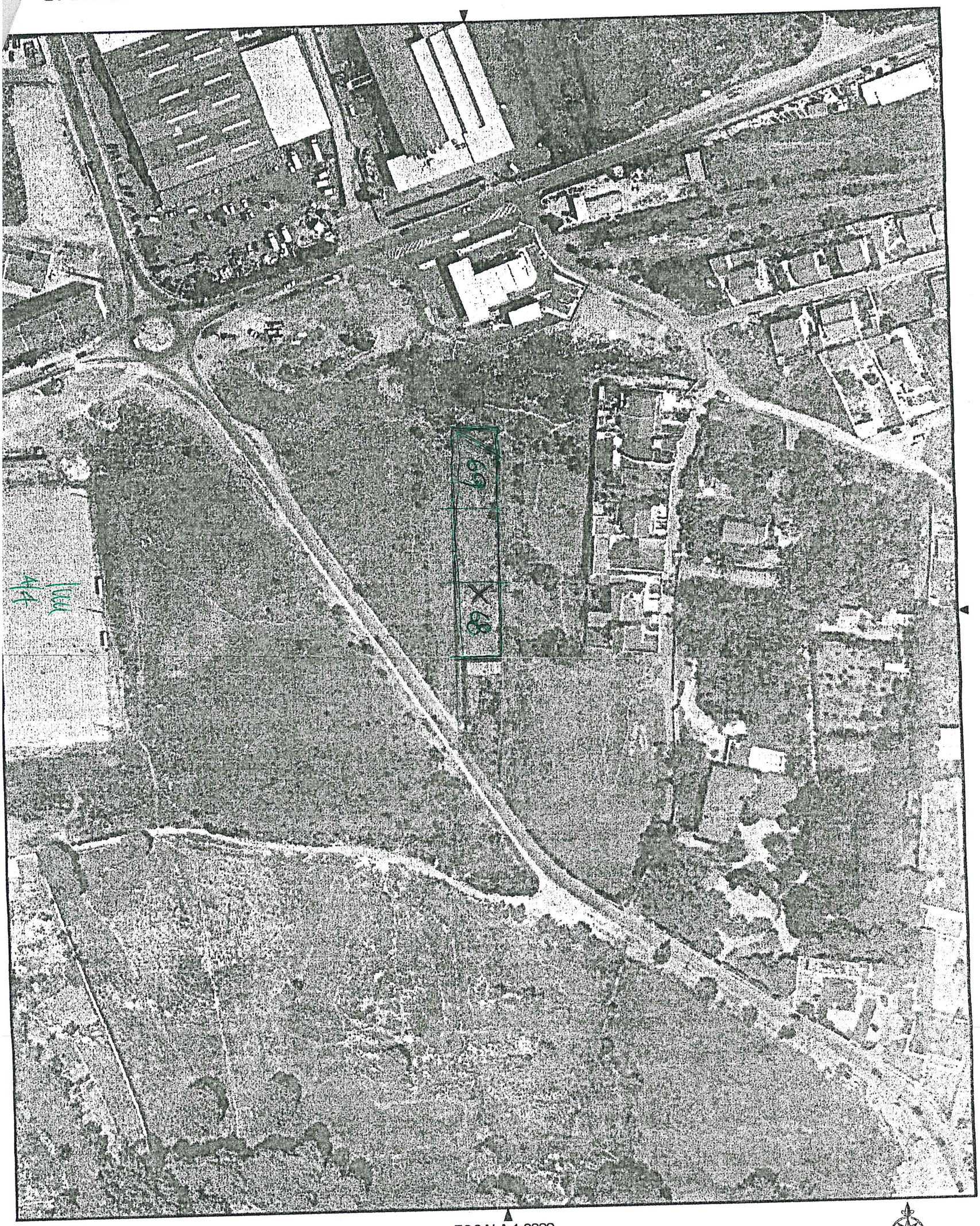
ASS.:

3550

ANEXO 1/11

80

CÂMARA MUNICIPAL CASCAIS



Orto : 12H
Guia : 01

ESCALA 1:2000

0 50 m 100 m

2/8

3551

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de

CASCAIS:

BEGTO – COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS, LDA., pessoa colectiva n.º 509255515, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o mesmo número, com sede na Rua Castilho, n.º 59, 4º Esq., 1250 Lisboa, vem, no âmbito da "**discussão pública da Proposta de Revisão do Plano Director Municipal de Cascais**" (v. Aviso n.º 1365-A/2015, de **2015.02.02**, publicado no **DR**, II Série, n.º 25, Parte H, de 2015.02.05, p.p. 3542-(2)), e ao abrigo do disposto nos arts. 6º e 77º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, expor e requerer o seguinte:

1. A ora exponente outorgou com o Município de Cascais, em **2012.01.17**, contrato promessa de compra e venda do prédio com a área de **823,31 m2**, descrito na 1ª Conservatória de Registo Predial de Cascais sob o nº. 3628/20090720 e inscrito na matriz sob o artigo 4378 (v. **Doc.** 1, adiante junto, que aqui se dá por integralmente reproduzido).

2. De acordo com o **Plano Director Municipal de Cascais** actualmente em vigor, o prédio em causa integra-se na classe de **Espaços Urbanizáveis** (v. arts. 2º/1/b) e 36º), na categoria de **Espaço de Desenvolvimento Turístico**, que são definidos como "os espaços que, inseridos na classe de espaços urbanizáveis, correspondem a **áreas de potencial turístico que, pelas suas características e localização estratégica no contexto municipal, metropolitano, regional ou nacional, se revestem de especial importância para o desenvolvimento do sector**" (v. arts. 2º/1/d) e 43º).

Por seu turno, o **art. 43º/3.3.** do **PDM em vigor** estatui que "nos empreendimentos hoteleiros a situar nos terrenos não inseridos no Parque Natural de Sintra-Cascais **a dimensão da parcela não está sujeita a qualquer constrangimento** e **o índice de construção resultará da aplicação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas com o valor máximo de 1,5**".

3. Por despacho de V. Exa., de **2011.05.03**, foi aprovado um **pedido de informação prévia** que abrange o terreno em causa, em conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis, e na sequência de parecer favorável das diversas

entidades consultadas, tendo em vista a construção de um **hotel** (v. **Proc.** SPO nº. 428/2009).

A referida aprovação, de **2011.05.03**, assume **natureza constitutiva de direitos para a ora requerente**, pois **definiu as capacidades edificativas do terreno em causa**, extinguindo restrições ao exercício do seu direito de propriedade (v. Acs. STA de 2004.06.16, **Proc.** 440/04; de 1999.05.13, **Proc.** 40096; de 1990.05.15, **Proc.** 28159; de 1989.01.10, **Proc.** 17578, todos in www.dgsi.pt) e integra actualmente **caso decidido** ou **resolvido**, pelo que "não mais pode, dentro dos limites desse julgado administrativo, ser questionado" (v. Acs. STA de 1993.06.09, **Proc.** 13398; de 2003.05.21, **Proc.** 1834/02; de 1994.11.22, **Proc.** 33440; de 1994.02.10, **Proc.** 32363; de 1994.01.25, **Proc.** 32490; de 1993.12.21, **Proc.** 32473; de 1993.12.21, **Proc.** 32112; de 1993.10.14, **Proc.** 32281, todos in www.dgsi.pt).

O referido acto **auto-vincula** ainda os órgãos e serviços do Município de Cascais aos quais é imputável (v. Freitas do Amaral, **Curso de Direito Administrativo**, II/441), constituindo e determinando inequivocamente a "repercussão de certos efeitos jurídicos vinculativos na sua própria esfera" (v. J. Taborda Gama, **Decisão de Auto-vinculação** e **Acto Administrativo Devido**, FDL, 2003, p.p. 22), os quais são admissíveis sempre "que respeite(m) **a casos concretos** e não a um tipo de acto abstractamente prescrito" (v. Sérvulo Correia, **Legalidade e Autonomia Contratual nos Contratos Administrativos**, 1987, p.p. 753; cfr. ainda, Sinde Monteiro, **Responsabilidade por Conselhos, Recomendações ou Informações**, 1989, p.p. 480 e 481, nota 69).

4. Na **Proposta de Revisão do Plano Director Municipal de Cascais** não pode assim deixar de ser assegurado o **respeito pelos direitos adquiridos da ora exponente e pelas situações jurídicas já validamente constituídas** (v. art. 3º/1/i) da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio; cfr. art. 74º/3 do DL 380/99, de 22 de Setembro), **maxime** o referido **acto constitutivo de direitos** (v. art. 266º da **CRP**; cfr. arts. 3º, 4º e 6º-A do **CPA**).

5. Na **Proposta de Revisão do Plano Director Municipal de Cascais**, actualmente em apreciação, o referido prédio está integrado em **espaço de equipamento**, que "corresponde a áreas de domínio público ou privado, afectas ou a afectar predominantemente a estabelecimentos, de carácter público ou privado, de utilização colectiva ou destinadas à prestação de serviços aos cidadãos, designadamente no âmbito da saúde, segurança social e serviços públicos, desporto, cultura, educação, religião, segurança pública, defesa nacional e protecção civil, e ainda os de recreio e lazer ou de carácter económico, nomeadamente mercados e feiras" (v. **art. 83º**).

Por seu turno, no **art. 84º** prevêem-se inovatoriamente, para os referidos espaços, diversos **parâmetros de referência** – ***v.g.*** *índice de edificabilidade máximo (**1,50**); índice de ocupação do solo máximo (**0,60**); índice de impermeabilização máximo (**0,80**); área mínima do lote resultante do loteamento (**300 m2**); número de pisos acima da cota de soleira (**5**); afastamento mínimo das edificações à extrema do lote ou parcela: a) afastamento fronteiro (**10 metros**); b) afastamento tardoz (**5 metros**); c) afastamentos laterais (**5 metros**).*

Os referidos parâmetros de referência alteram significativamente os índices e critérios respectivos aplicáveis ao prédio que o Município de Cascais prometeu vender à ora exponente, **limitando fortemente e de forma absolutamente desproporcionada o seu aproveitamento urbanístico** "**sem fundamento material bastante**, que o mesmo é dizer sem qualquer **justificação razoável**, segundo **critérios de valor objectivo**, constitucionalmente relevantes" (v. Ac. TC nºs. 11/272, 310/01, e 187/01, todos in www.tribunalconstitucional.pt), tendo desconsiderado totalmente o **p.i.p.** aprovado, em **2011.05.03**, o que é **inaceitável**.

6. Acresce que, como foi acordado com os representantes do Município de Cascais, o contrato promessa de compra e venda do prédio em causa, outorgado em **2012.01.17**, tinha em vista e pressupunha a realização de uma operação urbanística de construção de um **empreendimento turístico** no local, nomeadamente face às **condições excepcionais** que dispõe para o uso turístico.

Com efeito, na deliberação da CM Cascais, de **2010.06.28**, que antecedeu e autorizou a celebração do referido contrato, refere-se expressamente que "**esta parcela encontra-se encravada na restante área da parcela que irá ser ocupada com a implantação do projecto supra identificado *(construção de um hotel)*, pelo que, dada a sua localização, não tem interesse a sua**

3/11

manutenção na propriedade municipal" e que "**o projecto apresentado consubstancia uma intervenção urbanística de extrema relevância no contexto do desenvolvimento e consolidação da vocação e oferta turística do Concelho**" (v. **Doc.** 2, adiante junto, que aqui se dá por integralmente reproduzido).

A nossa proposta – e qualquer outra que venha a ser definida para o local -, deverá assim ser ponderada por essa Exma. Câmara na versão final do Plano, **maxime** face aos **princípios gerais da boa-fé, segurança jurídica e protecção da confiança** (v. arts. 9°/b) e 266° da **CRP**, arts. 74°/3 e 107°/6 do DL 380/99, de 22 de Setembro e arts. 3°/1/i) e 5° da Lei 31/2014, de 30 de Maio).

Nesta conformidade e visando ultrapassar definitivamente as questões que se suscitam, permitimo-nos sugerir a **manutenção da classificação e parâmetros urbanísticos previstos no PDM actualmente em vigor para o prédio em causa**, que asseguram e permitem a execução da solução urbanística expressamente aceite e aprovada por V. Exa., em **2011.05.03**.

7. Em qualquer dos casos e procurando evitar perder-se uma oportunidade única de se encontrar uma solução urbanística adequada às características e localização da área em causa, a ora exponente desde já manifesta a sua total disponibilidade para analisar juntamente com V. Exa. e com os Serviços Municipais todas as questões que eventualmente se suscitem, em conformidade com os fins e objectivos que se pretende alcançar mediante a alteração do projecto de revisão do PDM, em discussão.

NESTES TERMOS,

Requer a V. Exa. que, na versão final da proposta do PDM de Cascais e, concretamente, na definição do regime do uso do solo e de edificabilidade previsto para a subcategoria de espaço onde se integra o terreno em causa, sejam levadas em conta as propostas agora apresentadas.

4/11

Confiada no elevado espírito de Justiça de V. Exa., respeitosamente

JUNTA-SE: **DOC. 1 –** CPCV, de 2012.01.17.

DOC. 2 – Deliberação da CM Cascais, de 2010.06.28.

E.D.

A REQUERENTE

BEGTO-COMPRA E VENDA DE IMOVEIS ,LDA
O GERENTE

5/11

Fv.
17000 912
A.

MUNICÍPIO DE CASCAIS – CÂMARA MUNICIPAL – NOTÁRIO PRIVATIVO
Livro 247
Fls 133
AR
Pr.º N.º
2105010324

ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

------ Aos dezassete dias do mês de janeiro de dois mil e doze, nos Paços do Concelho de Cascais, perante mim, António da Mota Lopes, Diretor do Departamento de Assuntos Jurídicos desempenhando funções notariais nos termos do número um do despacho número treze, de dez de janeiro de dois mil e dois, e no uso da competência que me confere o artigo terceiro do Código do Notariado, compareceram como outorgantes: ----------

------ PRIMEIRO: - **MUNICÍPIO DE CASCAIS**, titular do Cartão de Identificação de Pessoa Coletiva número 505187531, com sede na Praça Cinco de Outubro, número nove, em Cascais, representado neste ato pelo Vereador da Câmara Municipal, **ALEXANDRE NUNO DE AGUIAR FARIA**, casado, residente em Birre, Cascais, de acordo com o despacho de delegações de competências número 112/2011, de 14 de outubro, com poderes para este ato, qualidade e poderes que são do meu conhecimento pessoal, o que certifico, na qualidade de promitente vendedor. ----------

------ SEGUNDO: - **BEGTO – COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS, LDA.**, com sede na Rua Castilho, número 59, quarto andar esquerdo, São Mamede, Lisboa, com o capital social de cinco mil euros, matriculada sob o número único de matrícula e de pessoa colectiva 509255515, representada neste ato pelos Gerentes **ANTÓNIO BAIÃO DO NASCIMENTO DA CUNHA**, casado, natural da Freguesia de São Jorge de Arroios, Concelho de Lisboa, titular do bilhete de identidade número 8103848, emitido pelos Serviços de Identificação Civil em Lisboa, a 27 de maio de 2005 e **MARTIM DE MORAIS SARMENTO KRISTELLER TOMÉ**, casado, natural da Freguesia de São Jorge de Arroios, Concelho de Lisboa, titular do cartão de cidadão número 10966648 8ZZ5, válido até 6 de novembro de 2014, ambos residentes para o efeito na morada acima referida, com poderes para este ato, qualidade e poderes que provaram com a certidão permanente subscrita em 10 de novembro de 2011 e válida até 10 de novembro de 2012, com o código

de acesso 1007-5808-0459, na qualidade de promitente compradora. ----------

------- Verifiquei a identidade dos segundos outorgantes pela apresentação dos seus documentos de identificação. ----------

------- E, pelo primeiro outorgante, foi dito: - Que, em nome do Município de Cascais que representa e, em execução da deliberação tomada pela Câmara Municipal na sua reunião de vinte e oito de junho de dois mil e dez, pela presente escritura, promete vender à segunda outorgante, pelo valor de "trezentos e doze mil e setecentos euros", a parcela de terreno situada no lugar e Freguesia de Parede, com a área de "oitocentos e vinte e três metros quadrados e trinta e um decímetros quadrados", destinada a construção, a qual constitui o prédio descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o número três mil seiscentos e vinte e oito da Freguesia de Parede, inscrito a favor da Câmara Municipal de Cascais pela apresentação vinte e nove, de vinte e sete de junho de mil novecentos e setenta e dois, inscrito na matriz sob o artigo urbano quatro mil trezentos e setenta e oito, com o valor patrimonial de "trinta e quatro mil duzentos e trinta euros e sete cêntimos" e está devidamente assinalada na planta que arquivo em meu Cartório. ----------

------- Que o contrato prometido só será celebrado quando as seguintes condições forem cumpridas: ----------

------- A empresa promotora tenha adquirido a totalidade das acções da empresa "Encosta da Parede, S.A.", detentora do terreno objecto do projecto submetido a informação prévia (que deu entrada no departamento de gestão urbanística deste município em dezasseis de março de dois mil e nove, registado sob o número quatrocentos e vinte e oito).----------

------ O contrato prometido seja celebrado vinte dias após a emissão da licença de construção. ----------

------- O pagamento da totalidade do preço será efetuado aquando da celebração do contrato prometido. ----------

Conta:

Emolumentos:

-1.1.23 ..... 110,00 €

-1.6 ..... 9,00 € 119,00 €

TOTAL ..... 119,00 €

Esta importância deu entrada pela guia de receita eventual nº. 4
Conta Registada sob o nº. 6

O Notário,

MUNICÍPIO DE CASCAIS
–
CÂMARA MUNICIPAL
–
NOTÁRIO PRIVATIVO

Livro 247
Fls 134

Pr.º N.º 2105010224

------- As obras de construção da operação urbanística licenciada só tenham o seu início após a celebração do contrato prometido e consequente pagamento do preço.----------

------- Este contrato fica submetido à execução específica nos termos da lei. ----------

------- Declaram ainda os outorgantes que atribuem eficácia real a este contrato-promessa de compra e venda, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo quatrocentos e treze do Código Civil.----------

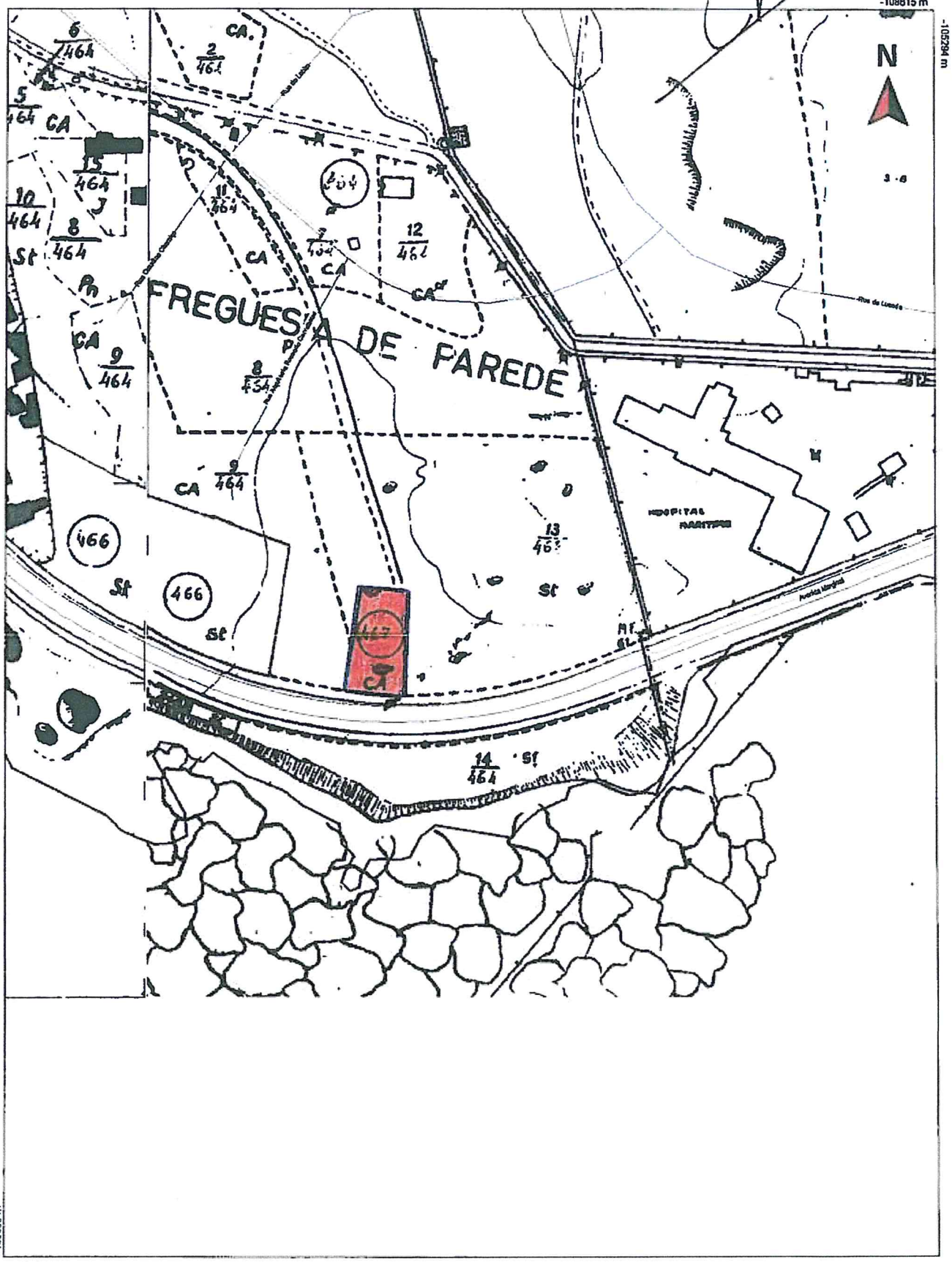
------- Verifiquei via internet, nesta data, os elementos registais e matriciais do imóvel objeto do presente contrato, pela consulta da Certidão Permanente do Registo Predial, com o código de acesso PP-0572-10209-110505-003628 e da Caderneta Predial.----------

------- Adverti os outorgantes da obrigatoriedade do registo deste ato, junto de uma Conservatória do Registo Predial. ----------

------- Assim o disseram, outorgaram e reciprocamente aceitaram.----------

------- Aos outorgantes, em voz alta, foi feita a leitura desta escritura e dada a explicação do seu conteúdo e efeitos.

8/11



Cascais Câmara Municipal	Terreno Municipal	Escala 1:2000
	Área: 823.31m2	Data 16/07/2009
DGF/DGEP/SPAI		Operador Ricardo Morais

3560

CÂMARA MUNICIPAL
RECEBIDA
28 JUN. 2010
REVISTA
CASCAIS

Cascais
Câmara Municipal

REUNIÃO DE 28/6/2010

PROPOSTA Nº. 704/10

PELOURO: Direcção Municipal de Gestão Financeira e Patrimonial - DGFP

ASSUNTO: Contrato de promessa de compra e venda de uma parcela de terreno municipal, com a área de 823,31 m2, situada no lugar e Freguesia da Parede, a Begto – Compra e Venda de Imóveis, Lda., destinada a construção

---

Considerando que:

a) Em 16/03/2009 deu entrada no Departamento de Gestão Urbanística um Pedido de Informação Prévia registado sob o nº.428/2009, referente à construção de um hotel sito no lugar e Freguesia da Parede;

b) Posteriormente se verificou que o referido projecto ocupava uma parcela de terreno municipal com a área de 823,31m2;

c) Esta parcela se encontra-se encravada na restante área da parcela que irá ser ocupada com a implantação do projecto supra identificado, pelo que, dada a sua localização, não tem interesse a sua manutenção na propriedade municipal;

d) De acordo com as informações retiradas do processo acima identificado, temos que:

O projecto apresentado consubstancia uma intervenção urbanística de extrema relevância no contexto do desenvolvimento e consolidação da vocação e oferta turística do Concelho;

Do ponto de vista urbanístico não existe inconveniente na aceitação da proposta efectuada pelo requerente para aquisição da pequena parcela de terreno municipal, tanto mais que a mesma apenas confina com via pública na sua extrema sul (estrada marginal), sendo que a EP - Estradas de Portugal, S.A., entidade que tutela a respectiva servidão à E.N. 6, não tem viabilizado a criação de novos acessos;

e) Os serviços municipais, através de avaliação, indicam que o valor patrimonial da parcela de terreno com a área de 823,31 m2 é de € 312.700,00 (Trezentos e doze mil e setecentos euros), que obteve a concordância da Sociedade requerente;

PROPÕE-SE:

1 - Que a Câmara delibere autorizar que seja celebrado um contrato de promessa de compra e venda com a Begto – Compra e Venda de Imóveis, Lda., com sede na Rua Jau, nº.44 C, 1300-314 Lisboa, referente a uma parcela de terreno com a área de 823,31 m2, situada no lugar e Freguesia da Parede, a qual constitui o prédio urbano descrito na 1ª. Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o nº.14.253, fls 74 vº. do Livro B-42, inscrito a favor do Município de Cascais sob o nº.29.303, fls 83 do Livro G-64 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 4378, pelo valor de € 312.700,00 (Trezentos e doze mil e setecentos euros).

2 - Que daquele contrato constem as seguintes condições para celebração do contrato prometido, propostas pela empresa adquirente e aceites pelo Município:

- A empresa promotora tenha adquirido a totalidade das acções da empresa Encosta da Parede, S.A., detentora do terreno objecto do projecto submetido a informação prévia.
- O contrato prometido seja celebrado 20 dias após a emissão da licença de construção.

3 - Que do contrato promessa conste:
que o mesmo fica submetido a execução específica nos termos da lei;
que o pagamento da totalidade do preço será efectuado aquando da celebração do contrato prometido;
que as obras de construção da operação urbanística licenciada só tenha o seu inicio após a celebração do contrato prometido e consequente pagamento do preço.

O Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Carlos Carreiras

CÂMARA MUNICIPAL
RECEBIDO
28 JUN. 2010
CASCAIS

/MG

Deliberação de Câmara:
Aprovada com 4 abstenções, sendo 3 dos Srs Vereadores Miguel Coutinho, Alfio Pogliaghi e Alexandre Faria do PS e 1 do Sr. Vereador Pedro Pardoura da CDU

CÂMARA MUNICIPAL

E-DCID /2015-30335
2015-03-25
ID 881

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto
Revisão do PDM Consulta publica-Reclamações e sugestões de António Gonçalo Silva Dias Feio

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
CASCAIS REVISÃO

DISCUSSÃO PÚBLICA

SW 65288
CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
Atendimento Municipal
Registo n.º E-DCiD/2015-3035
Data: 25/03/2015
Assinatura: JOAQUIM FERREIRA

Ao Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Assunto: Apresentação de sugestões, observações ou reclamações

(Nome) ANTONIO GONÇALO SILVA DIAS FEIO
(morada) RUA FONTAINHA DA TIJELA 25A, FONTAINELAS n.º ____,
Código Postal 2705-795, SÃO JOÃO LAMPAS portador do Bilhete de Identidade/ Cartão do Cidadão n.º 11663824, emitido em ____/____/____ pelo Arquivo de Identificação de LISBOA, número de contribuinte 219183090, telefone 919191096, Email AGFEIO1@GMAIL.COM, expôs, em 25/03/2015, o seguinte: SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO, CONFORME ANEXO.

ASS.:

pm

3564

76

Apresentação de sugestão / reclamação.

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais.

No âmbito da participação na discussão pública da proposta de revisão do PDM de Cascais, venho expor o seguinte:

Na qualidade de proprietário dos lotes de terreno em anexo, Artigos 16986 e 16987, respectivamente com 720 e 765 m2, verifiquei que de acordo com o novo PDM, que eventualmente entrará em vigor, ambos os imóveis deixaram de estar em zona urbana de baixa densidade e o seu uso passará para comércio e serviços.

Em Dezembro de 2014 solicitei a um Arquitecto independente a elaboração de um projecto para habitação própria relativo ao artigo 16987 (favor consultar esboço em anexo), tendo desde então vindo a ser discutido as características e forma do mesmo de maneira a que se tornasse o mais ajustado às nossas necessidades familiares.

Entretanto tomei conhecimento que uma vez que os meus imóveis não dispõe de alvará de loteamento, já não é possível até que o novo PDM entre em vigor, dar entrada do projecto junto dos vossos serviços.

Por favor note-se que este imóvel foi adquirido com enorme esforço, tendo inclusive trazido inúmeros constrangimentos financeiros, com o objectivo de construção de habitação própria.

Ora uma vez que não disponho de mais qualquer imóvel, encontro me agora numa situação em que sinto que corro o risco de não poder aprovar o projecto que estou a levar a cabo, ficando assim sem solução de habitação para o meu agregado familiar (duas filhas menores).

Gostaria também que tivessem em linha de conta que o comércio existente neste local é maioritariamente relacionado com serviços para automóveis. Sendo a envolvência caracterizada por uma maioria de espaços destinados a habitação, tanto já edificadas como loteamentos e projectos habitacionais.

Desloquei me durante este mês ao vosso departamento de atendimento para assuntos relacionados com a proposta de revisão do PDM, tendo sido recebido por duas das Arquitectas responsáveis as quais formam altamente prestáveis e me aconselharam a fazer esta exposição. Uma vez que não consegui compreender se esta nova alteração

3565 1/8

para a zona onde está inserida este imóvel, continuará a ser compatível com Habitação.

Em resumo o que pretendo é construir uma habitação para a minha família no imóvel 16987 e com esta revisão receio que não venha a ser possível.

Agradeço antecipadamente a atenção dispensada para com este assunto, ficando a aguardar uma resposta/sugestão da vossa parte.

Alcabideche, 24 de Março de 2015

António Gonçalo da Silva Dias Feio

3566

CARTÃO DE CIDADÃO
CITIZEN CARD

PORTUGAL
REPÚBLICA PORTUGUESA | PORTUGUESE REPUBLIC

APELIDO(S) | *SURNAME*
DA SILVA DIAS FEIO

NOME(S) | *GIVEN NAME*
ANTÓNIO GONÇALO

SEXO *SEX*	ALTURA *HEIGHT*	NACIONALIDADE *NATIONALITY*	DATA DE NASCIMENTO *DATE OF BIRTH*
M	1,83	PRT	04 10 1981

Nº DOCUMENTO	*DOCUMENT No.*	DATA DE VALIDADE *EXPIRY DATE*
Nº ID CIVIL	*CIVIL ID No.*	
11663824	9 ZY3	31 03 2018

ASSINATURA DO TITULAR | *HOLDER'S SIGNATURE*

ZY3

PORTUGAL
CARTÃO DE CIDADÃO
CITIZEN CARD

FILIAÇÃO | *PARENTS*
ANTÓNIO PEDRO DE JESUS FEIO * ELSA MARIA DA SILVA DIAS FEIO

004.009.11

Nº IDENTIFICAÇÃO FISCAL *TAX No.*	Nº SEGURANÇA SOCIAL *SOCIAL SECURITY No.*	Nº UTENTE DE SAÚDE *HEALTH No.*
218183090	12026055002	370401788

I<PRT116638249<ZY30<<<<<<<<<<<
8110044M1803312PRT<<<<<<<<<<<8
DA<SILVA<DIAS<FEIO<<ANTONIO<GO

RUA (~~VARZEA D~~ FONTAINHA) DA TIJELA 25A, FONTANELAS.
2705-795 SÃO JOÃO DAS LAMPAS

Área a ceder e a integrar no domínio público do Municipio de Cascais para alargamento da Rua da Ribeira (100.85 m2)

Parcela de terreno Artigo 3156 Secção 37
Área = 720.00m2

Área a ceder e a integrar no domínio público do Municipio de Cascais para alargamento da Rua da Ribeira (36.40 m2)

Rua da Ribeira

Rua da Fonte Velha

Alinhamento projectado para alargamento da Rua da Ribeira (C.M.C.)

Parcela de terreno parte do Artigo 3145 Secções 37 e 47
Área = 765.00m2

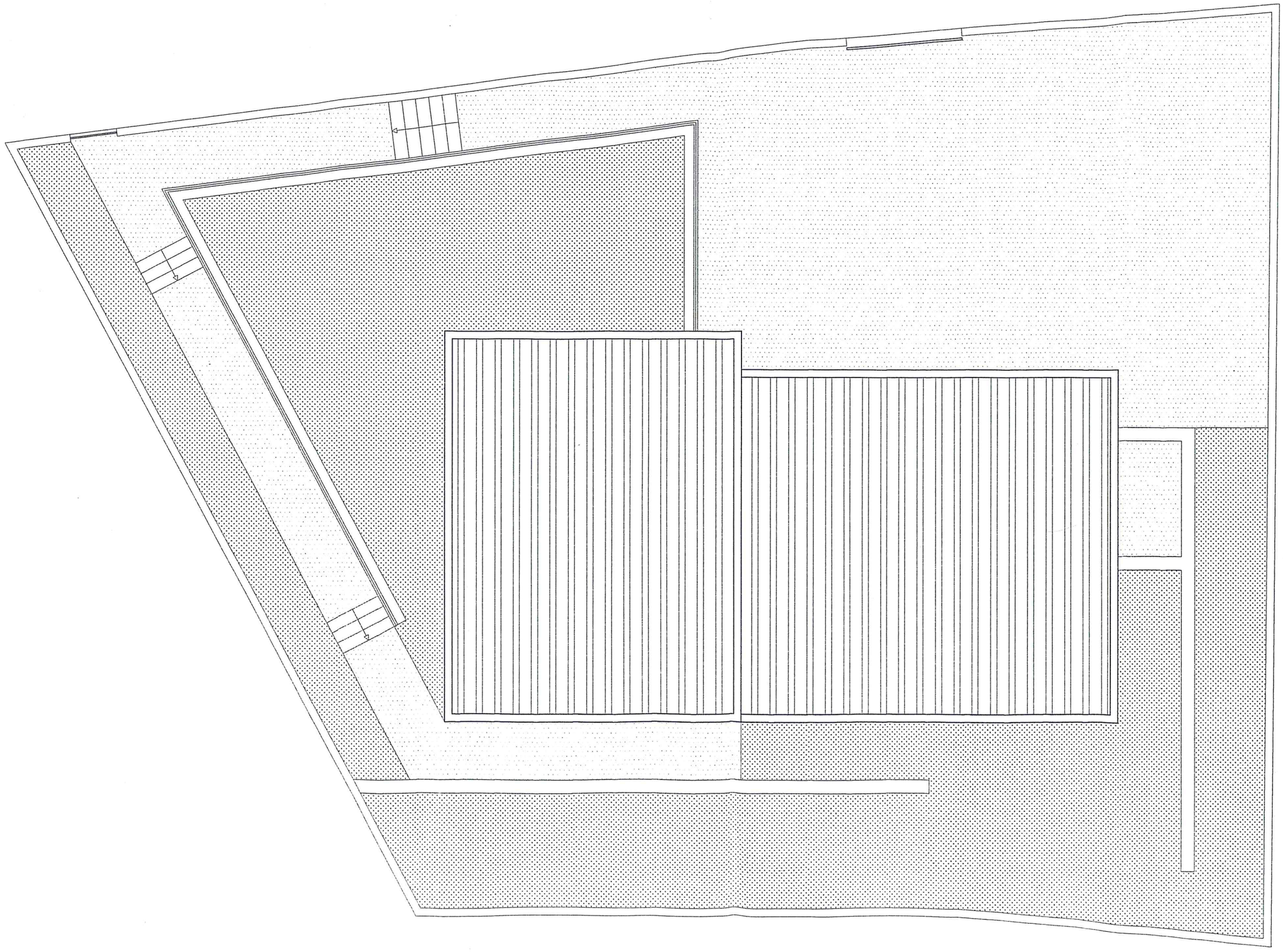
Mm=111519.78
Pm=103982.32
Z=90.77

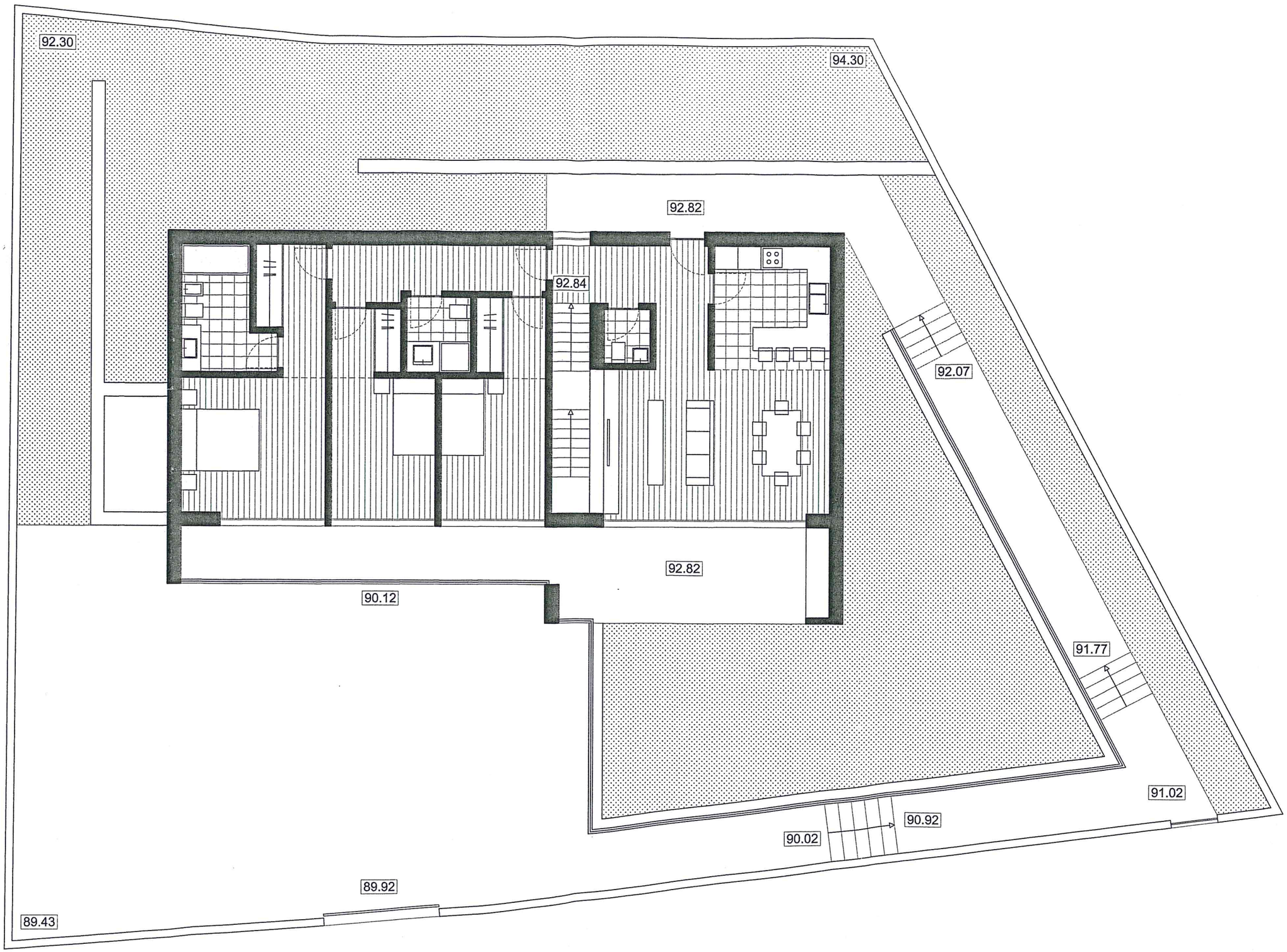
Mm=111500.02
Pm=104000.06
Z=90.60

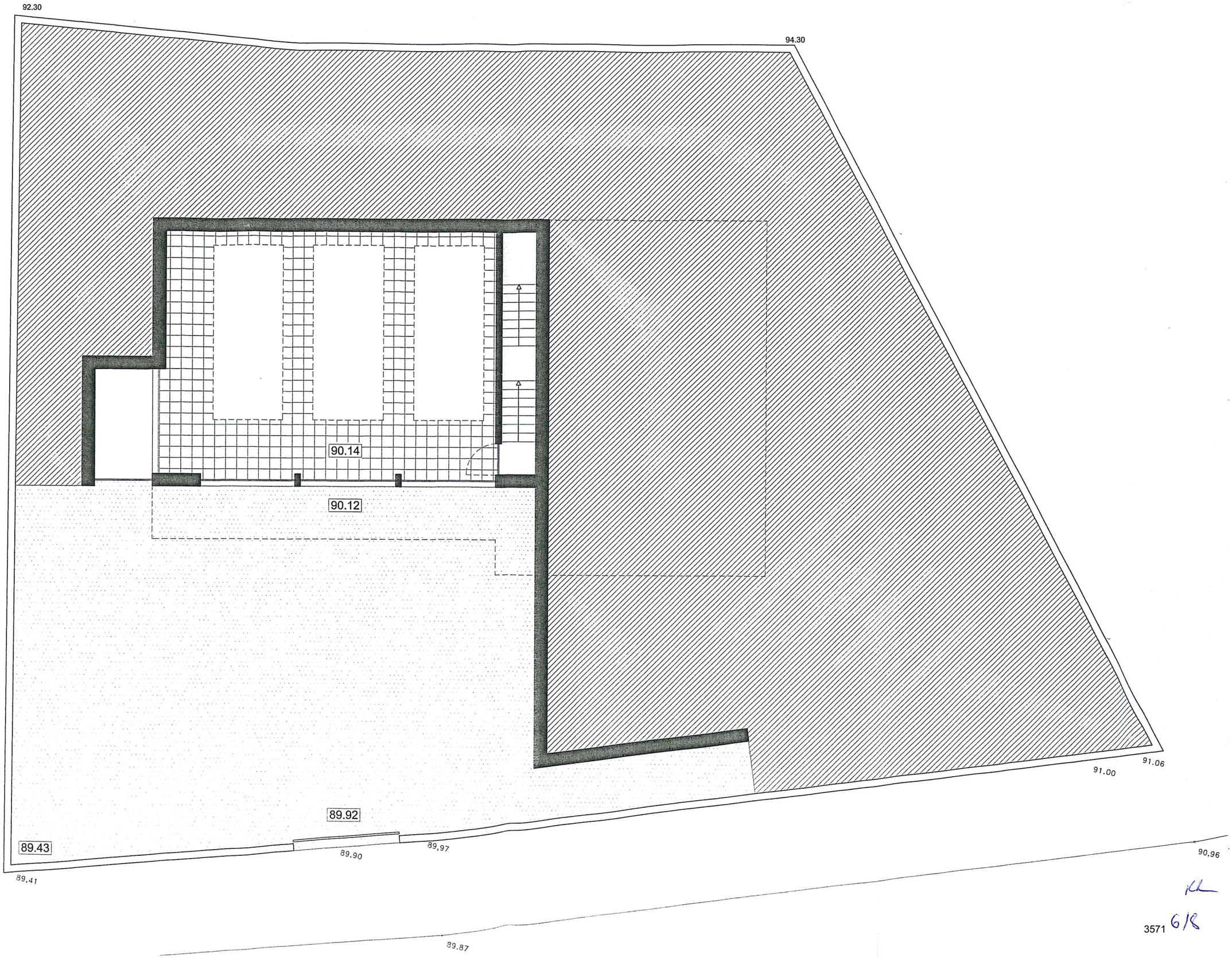
Levantamento Topográfico	Topógrafo João Santos Carteira Profissional 3170
Abuxarda	Junho 2010
Sistema de Projecção Hayford-Gauss Datum 73 / Altimetria Marégrafo de Cascais	Escala 1/100

3568

3/8

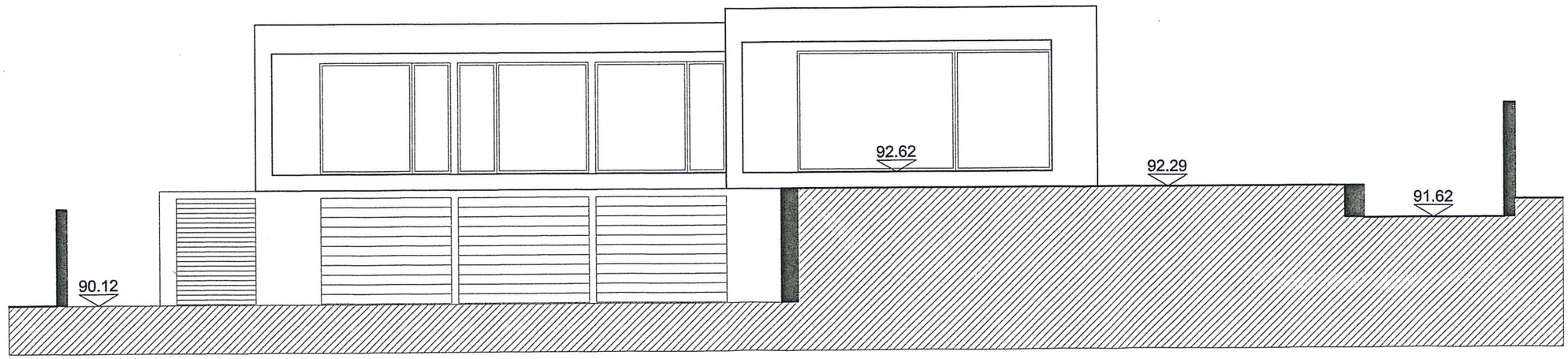



92.30
94.30
92.82
92.84
92.07
92.82
90.12
91.77
91.02
90.92
90.02
89.92
89.43


92.30
94.30
90.14
90.12
89.92
89.43
89,90
89,97
89,41
89,87
91.00
91.06
90,96

3571 6/8

3572



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas/2015/5630
2015-03-25
J9882 PRINT

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto: Reclamações e sugestões no âmbito da RPIM

SUB-UOPG 6.1

A SUB-OUPG 6.1 integra solos classificados como Solo Rural e como Solo Urbano.

Os solos classificados como Solo Rural têm a Qualificação de Espaço Natural Nível 2, cujo regime de edificabilidade não permite a edificação de novas construções, privilegiando ações de melhoria ambiental, ou de Espaço Natural Nível 3, os quais integram áreas pertencentes à Reserva Ecológica Nacional, que não foram objeto de exclusão, e como tal, enquadradas pelo regime de RAN e geridas pela DRAPLVT.

Sobre os solos classificados como Solo Urbano recaem as Qualificações de Espaço Canal, Espaço Residencial ou de Espaço Estratégico Proposto.

O Espaço Canal viabiliza a via proposta de nível 3, pertencente à Rede Viária de Distribuição Secundária, com perfil proposto adequado, que tem como principal função garantir na zona ocidental do concelho uma alternativa no acesso à A5, com evidente descongestionamento da rede viária existente, a ainda conter as malhas urbanas.

O Espaço Residencial rege-se pelo disposto em sede de Regulamento para o solo urbanizado, que determina o cumprimento das características morfotipológicas dominantes existentes na envolvente mais próxima, nomeadamente na frente edificada do lado do arruamento onde se integra a operação urbanística, no troço de rua entre duas transversais, ou das características dominantes existentes no quarteirão.

A proposta da RPDM para a qualificação de Espaço Estratégico Proposto na SUB-OUPG 6.1 determina parâmetros de edificabilidade próprios, com um índice de edificabilidade fixado em 0.35 (menor que os restantes terrenos qualificados como Espaço Estratégico Proposto), que salvaguarda os valores ecológicos e ambientais presentes no local, a integração com a envolvente construída e com a envolvente natural, e constitui-se como uma reserva territorial estrategicamente localizada para acolher instalações de empreendimentos de reconhecido interesse estratégico, ao nível do impacto no desenvolvimento económico e social do concelho, e da valorização do território enquanto referência para a imagem de Cascais como território de excelência.

Quando comparados os parâmetros de edificabilidade deste Espaço Estratégico Proposto com o Espaço de Proteção e Enquadramento (PDM Cascais de 1997), verifica-se que ambos estabelecem um índice de 0.35 quando se tratem de equipamentos de interesse público.

Refere-se ainda que para os solos anteriormente integrados na Reserva Ecológica Nacional (REN), entretanto reclassificados por via de alterações do novo Regime da REN que extingue algumas das tipologias, e qualificados como Espaço Estratégico Proposto, mantém-se a possibilidade de edificação de equipamentos de interesse público por desafetação segundo o anterior Regime da REN, e pelo agora Espaço Estratégico Proposto.

Arq. Paulo Tinoco Mendes

Carmo Spínola

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 16:39
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Discussão Publica

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364 2014

CASCAIS
www.cascais.pt

De: João Ceregeiro [mailto:joao@ceregeiro.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 16:43
Para: Revisão PDM
Assunto: Discussão Publica

DISCUSSÃO PÚBLICA PDM

NOME: João José Mascarenhas Serra de Sousa Ceregeiro

B.I./C. CIDADÃO N.º 5340368

MORADA: Rua de Stª Rita nº 240, R/c 2775-227 Estoril

Venho tomar posição contra a classificação como Espaço Estratégico Proposto da zona entre o troço final da A-5 (Birre/Aldeia de Juzo) e a Areia e contra o aumento dos índices de construção e impermeabilização na zona.

A área classificada na Proposta em discussão pública como Espaço Estratégico Proposto deverá ser classificada como Espaço Natural.

Não deverá ser permitida qualquer redução do espaço natural na zona, nem o aumento do espaço urbano e/ou urbanizável.

Cumprimentos,

João Ceregeiro

ceregeiro
ARQUITECTURA PAISAGISTA
LANDSCAPE ARCHITECTURE

João Ceregeiro
joao@ceregeiro.com

Mob +351 963 072 696
Tel +351 218 534 739 Fax +351 218 516 057
Rua General Silva Freire, Lote 157, 7º A 1800 - 210 Lisboa
PORTUGAL

This email has been checked for viruses by Avast antivirus software.
www.avast.com

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas/2015/5631
2015-03-25
I 9883 PRINT

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto: Reclamações e sugestões no âmbito do RPDM

Carmo Spínola

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 16:39
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Discussão pública do PDM de Cascais

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014 CASCAIS www.cascais.pt

De: luis.lopes.reis@sapo.pt [mailto:luis.lopes.reis@sapo.pt]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 16:32
Para: Revisão PDM
Assunto: Discussão pública do PDM de Cascais

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Praça 5 de Outubro, 2754-501 Cascais

No âmbito da Discussão Pública do Plano Director Municipal do Concelho de Cascais, e de acordo com o Aviso 1365/2015 publicado no DR nº 25/2015 de 5 de Fevereiro, venho por este meio afirmar que rejeito o PDM agora posto à discussão pública, pois a sua implementação iria deteriorar fortemente a minha qualidade de vida, e apresento as minhas reclamações e sugestões.

O Concelho de Cascais, apesar da construção excessiva dos últimos anos (já conta com mais de 40 000 habitações devolutas), manteve uma densidade habitacional inferior à dos Concelhos

limítrofes e, com um ordenamento adequado, teria condições para proporcionar uma boa qualidade de vida, tanto para habitar como para turismo.

Neste sentido requeiro que:

Não mais sejam reduzidas (por via de desafectações parciais ou totais) as áreas de zonas verdes, de REN e de RAN e que, pelo contrário, se preencham as zonas de descontinuidade destas reservas por forma a refazer os corredores ecológicos que têm sido sistematicamente destruídos;

Se pare a caótica urbanização que tem vindo a ser efectuada no Concelho, especialmente ao longo das bacias hidrográficas com a consequente impermeabilização dos solos e deficiente recarga dos aquíferos e, em vez disso, se proteja o património natural, mantendo, recuperando e prolongando os corredores ecológicos naturais no Concelho que se desenvolvem ao longo das ribeiras que o atravessam;

Estes corredores ecológicos constituam uma "estrutura verde principal" de acordo com o estipulado pelas directivas comunitárias, criando zonas verdes tampão, simultaneamente de preservação do ambiente, de salvaguarda do recurso água, de redução do risco de cheias e de lazer para a população;

Se reconsidere toda a construção prevista para a Orla Costeira e se desenvolvam para o interior do Concelho "estruturas verdes secundárias" que se interliguem à "estrutura verde principal";

Se preservem e se recuperem os espaços agrícolas bem como as características das zonas rurais por forma a poder desenvolver-se uma produção agrícola periurbana adequada às necessidades dos munícipes, não permitindo que continuem a ser destruídas, por urbanizações e traçados de vias sobredimensionadas, as poucas quintas que restam no Concelho e os respectivos valores agrícolas, rurais e arquitectónicos;

Se privilegie a recuperação dos bairros antigos e centros históricos, mantendo a identidade e as características das povoações, não permitindo que se destrua o património, a história, a cultura e a natureza, isto é, toda a nossa memória;

Se estabeleçam modelos de desenvolvimento de turismo de qualidade virados para as zonas do interior do Concelho mais ligadas à tradição rural e ao património natural e cultural.

Se desenvolva uma rede de transportes públicos que cubra eficientemente todo o Concelho;

A rede viária se adapte à malha urbana existente, de modo a que as vias sirvam as populações das povoações que atravessam, não constituam barreiras de difícil e perigosa transposição, não tenham impactos brutais sobre o meio ambiente nem afectem a qualidade de vida dos habitantes.

Luís Francisco Craveiro Lopes dos Reis

CC 00371377

CÂMARA MUNICIPAL

E-DCID /2015-30336
2015-03-25
ID 884

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto
Revisão do PDM Consulta publica-Reclamações e sugestões de Njngarcia Engenharia LDA

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

SW 65277

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
Atendimento Municipal

Registo n.º E-DOD/2015-3036

Data: 25, 03, 2015

Assinatura: JOAQUIM FERREIRA

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
CASCAIS REVISÃO

DISCUSSÃO PÚBLICA

Ao Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Assunto: Apresentação de sugestões, observações ou reclamações

(Nome) NJNGARCIA ENGENHARIA LDA.

(morada) RUA FERREIRA DE CASTRO, PAVOROO n.º 317,

Código Postal 2645-584 ALCABIDECHE, portador do Bilhete de Identidade/ Cartão do Cidadão n.º 50746757, emitido em ___/___/_____ pelo Arquivo de Identificação de _____, número de contribuinte_____, telefone 934650013,

Email NJNGARCIA@HOTMAIL.COM., expôs, em 25/03/15, o seguinte:

JUNTO EXPOSIÇÃO JÁ ENTREGUE NA CAMARA MUNICIPAL DE CASCAIS E DEVIDO TEMPO, JUNTA CARTA DA C.M.C E PLANTA DE LOCALIZAÇÃO.

ASS.:

3581

72

Exmo. Sr. Presidente da Camara Municipal de
Cascais
Dr. Carlos Carreiras

Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal dos prédios rústicos inscritos na matriz rústica sob os artigos 629º e 630º da freguesia de Cascais.

NJNGARCIA Engenharia Lda, com sede na Rua Ferreira de Castro 317, Pau Gordo, 2645-584 Alcabideche, portadora do nº de identificação fiscal 509465757. Com E-mail njngarcia@hotmail.com, vem na qualidade de proprietária dos artigos acima referidos, expor o seguinte:

Dirigimo-nos junto de V. Exa. para expor a situação em que se encontram os prédios rústicos acima identificados, no actual enquadramento do Plano Director Municipal e a possibilidade de ser alterada a sua afectação no âmbito da actual revisão daquele Plano.

Conforme se pode verificar, actualmente os referidos prédios estão numa área classificada como reserva agrícola. RAN

Não obstante estarem situados numa zona contígua com inúmeros prédios urbanos, numa mancha edificada perfeitamente delimitada, e bem servido de vias de comunicação e infraestruturas urbanas, como rede de esgotos, águas e electricidade e comunicações, jamais foi a zona reclassificada.

No ano de 2005, os então proprietários dos referidos prédios cederam graciosamente à Câmara Municipal de Cascais uma área desses mesmos prédios tendo em vista a construção e alargamento da estrada municipal compreendida entre a Areia e a Bicuda, mais precisamente no âmbito do processo de expropriação encetado para a execução do projecto municipal denominado "Ligação Areia-Bicuda".

Embora não tivesse sido lavrado qualquer documento, houve entre os proprietários e a Câmara Municipal de Cascais um entendimento no sentido de, numa futura revisão do Plano Director Municipal, ser equacionada a possibilidade de os referidos prédios poderem obter capacidade construtiva, solução ajustada ao desenvolvimento do local e que se inseria dentro das características já obtidas pelos proprietários dos prédios confinantes.

Nesse sentido, foi recepcionado o oficio dessa autarquia, datado de 16.02.05 e cuja cópia agora se junta.

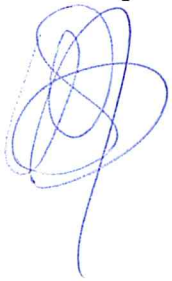
A actual revisão do Plano Director Municipal seria, certamente, o momento adequado para ser ponderada a possibilidade de alteração da qualificação jurídica dos referidos prédios.

Estamos cientes que a Câmara Municipal de Cascais não se obrigou a tanto, contudo, não nos é possível deixar de nos dirigirmos junto de V. Exa. no sentido de solicitar a ponderação da desafectação dos prédios em causa do domínio agrícola, solicitação já feita junto dos serviços camarários verbalmente, em reunião ocorrida no passado dia 16 de Maio junto do Exmo. Sr. Eng. João Teixeira, e que agora tomamos a liberdade de formular por escrito.
As propriedades em causa, somam uma área inferior aos 20 mil metros quadrados, sendo possível a sua desafectação da zona agrícola, independentemente de qualquer alteração do Plano Director Municipal.

A zona em que os mesmos se inserem, repete-se, perdeu há muito as características agrícolas, e os prédios em causa deixaram igualmente há muitos anos de ter qualquer actividade agrícola, sendo hoje campos abandonados e sem qualquer possibilidade de rentabilidade na sua exploração.

Assim, e pelo exposto, solicitamos junto da Câmara Municipal de Cascais a ponderação da desafectação agrícola dos prédios acima identificados.

Com os melhores cumprimentos



Cascais
Câmara Municipal

Registada c/
Aviso de Recepção

Á
Regrageral - Comércio e Imobiliária, Lda.
Rua Rodrigo da Fonseca, n.º 72 - 3.º Esq.º

1250-193 Lisboa

Nossa Referência: DGF/DGEP/Gab. Expropriações

Assunto: E-GabPres-2004/335/ Projecto municipal denominado por "Ligação Areia-Bicuda" - parcela 1

Em referência ao assunto mencionado em epígrafe e em resposta ao solicitado no registo n.º E-GabPres-2004/335, informamos V. Ex.as, na qualidade de proprietária das parcelas de terreno inscritos na matriz rústica sob os artigos 629º e 630º, da freguesia de Cascais, necessárias à execução do projecto municipal acima referenciado, que os Serviços Municipais no âmbito da Revisão do Plano Director Municipal em curso, contemplaram a sua proposta de considerarem os imóveis acima referidos como terrenos com capacidade construtiva.

Mais se informa, a aprovação do Plano Director Municipal carece de parecer positivo das diversas entidades que a lei determina, seguindo-se a tramitação habitual para este tipo de procedimento. Logo que concluído o Processo informaremos V. Ex.as..

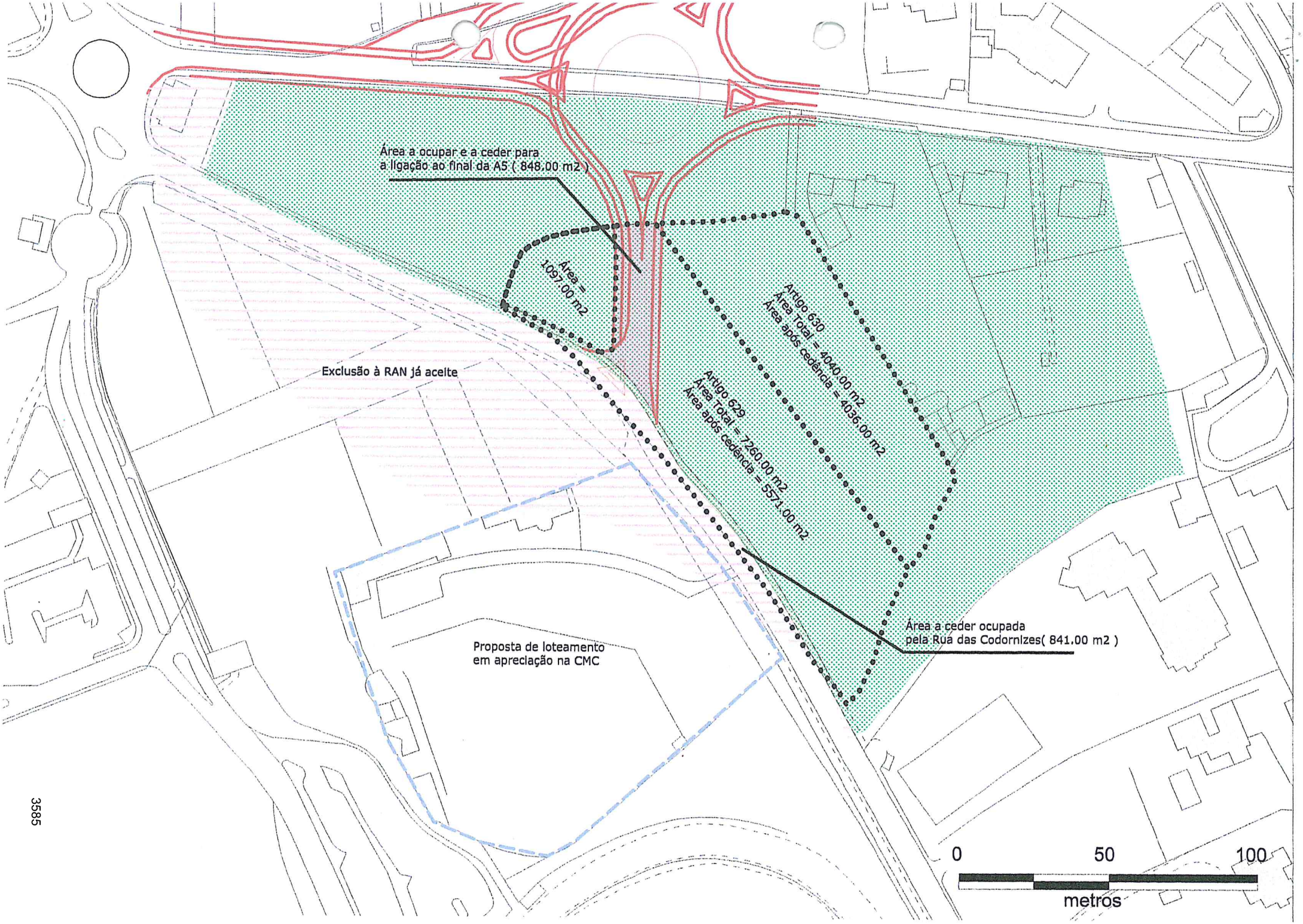
Agradecemos a sua colaboração manifestada no âmbito do presente assunto e desde já nos colocamos à disposição de V. Ex.as. para prestar quaisquer esclarecimentos considerados necessários através do telefone n.º: 21 482 5302 e ou o Fax n.º: 21 482 0373 (Dr.ª Catarina Lucas).

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe de Divisão Gestão Patrimonial,
(com subdelegação de assinatura)

Carlos Martinho

Praça 5 de Outubro | 2754-501 CASCAIS
tel. 21 482 50 00 | fax 21 486 61 83 | www.cm-cascais.pt
Pessoa Colectiva N.º 505 182 931


Área a ocupar e a ceder para
a ligação ao final da A5 (848.00 m2)
Área =
1097.00 m2
Artigo 630
Área Total = 4040.00 m2
Área após cedência = 4036.00 m2
Artigo 629
Área Total = 7260.00 m2
Área após cedência = 5571.00 m2
Exclusão à RAN já aceite
Proposta de loteamento
em apreciação na CMC
Área a ceder ocupada
pela Rua das Codornizes(841.00 m2)
3585
0
50
100
metros

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas/2015/5632
2015-03-25
ID 885 PRINT

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto: Reclamações e sugestões no âmbito da RPDM

Carmo Spínola

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 16:38
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Revisão PDM CASCAIS
Anexos: VIVA CASCAIS_Reclamaçao_PDM.pdf

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014 CASCAIS www.cascais.pt

De: VIVA CASCAIS [mailto:info@vivacascais.pt]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 16:19
Para: Revisão PDM
Assunto: Revisão PDM CASCAIS

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais,

Dr. Carlos Carreiras

Antes de mais, permita que enderecemos os parabéns a V.Exa. pela visão e estratégia explanada e concretizada na proposta de PDM em discussão. Consideramos no âmbito geral este plano como verdadeiramente orientador para um ainda melhor Cascais, que todos desejamos.

Dirigimo-nos a V.Exa. para apresentar o fruto da análise levada a cabo pelo Movimento VIVA CASCAIS da proposta de Plano Diretor Municipal (PDM) de Cascais.

No documento que endereçamos a V.Exa. são explanadas algumas dúvidas, sugestões e propostas, de cariz pontual, que consideramos serem pertinentes no âmbito da discussão pública do PDM Cascais.

Agradecendo a atenção de V.Exa. e reiterando os votos de parabéns por esta proposta do PDM Cascais,

Apresentamos os melhores cumprimentos,

Viva Cascais

VIVA CASCAIS

Proposta de Revisão do PDM CASCAIS

Reflexões, Sugestões e Propostas

Cascais, 25 de março de 2015

VIVA CASCAIS

A importância de um novo PDM para o futuro do concelho é inegável, nele versasse a visão, a estratégia e o caminho de desenvolvimento que será seguido nos próximos anos.

Estando o mundo e a forma como olhamos o mundo sempre em constantes mutações, um documento com a implicação prática de um PDM, representa muito mais do que a opção pelo onde e como se poderá construir. O que está em causa é muito maior do que isso, é o como queremos e vamos viver! Como queremos viver não somente hoje, mas durante muitos anos.

Cascais tem na sua história o peso de um concelho de vanguarda, onde a qualidade de vida tem sido uma constante e um objetivo sempre atingido. Apesar dos erros de um passado, felizmente cada vez mais distante, temos mantido ao longo dos anos níveis de desenvolvimento, de atividade económica e de boas práticas tidos como exemplares a nível nacional e tidos como de excelência internacionalmente.

É com agrado que vemos na proposta de PDM, agora em discussão pública, uma visão para o concelho que tem sempre e acima de tudo as pessoas, os cascalenses! Só assim faz sentido pensar o futuro!

É claramente observável nesta proposta uma grande preocupação ambiental, mas acima de tudo uma preocupação social. Uma exemplo de *Ecologia Humana,* um concelho que é planeado para ser usufruído hoje, amanhã ou daqui a 100 anos. Uma simbiose quase perfeita entre aquilo que de bom tem o passado, o futuro, o ambiental e o progressista! Um lugar, em que os mais velhos têm presente e os mais novos futuro!

Também é desta forma que queremos Cascais, sempre *o melhor lugar para viver um dia ou uma vida inteira!*

Tendo para nós o novo PDM toda esta importância, não nos demitimos das nossas responsabilidades enquanto movimento cívico e levámos a cabo 4 sessões de esclarecimento e discussão. Fóruns em que analisámos o documento tendo em conta as suas linhas orientadoras ou estratégicas mas também as aplicações práticas e de pormenor que dele advém.

Como tal, dirigimo-nos deste modo a V.Exa. para apresentar o fruto da nossa reflexão, as nossas propostas. Consideramos que o que propomos está em linha com a estratégia definida, com a qual concordamos e pela qual os parabenizamos, representando pequenas alterações de pormenor, que consideramos serem necessárias para este plano de criar um Cascais ainda melhor.

VIVA CASCAIS

Propostas para análise no âmbito da discussão pública do PDM Cascais.

1. Turismo

Os parâmetros propostos no novo PDM para o uso de turismo - índice de edificabilidade de 1,0 são manifestamente inferiores ao do PDM vigente que os fixava em 1,5.

Esta opção parece-nos contrária a um PDM que pretende que o turismo seja uma forte aposta de Cascais.

De referir que com tal parâmetro, aliado a uma altura de máxima de fachada de 20m, nenhum dos hotéis que recentemente foram construídos em Cascais seriam admitidos.

Acresce, que se o empreendimento ficar abaixo de um n.º razoável de unidades de alojamento deixa de ser apelativo por economicamente inviável

Assim sugere-se que os parâmetros se mantenham como no PDM em vigor: Turismo: 1,5 e Equipamentos: 1,0 ou caso se pretenda efetivamente aumentar os índices para o equipamento então que os turísticos se equiparem àqueles.

No artigo 63. N.º 5 b) está definida uma pluralidade de índices para turismo incluindo área mínima de lote – 300m2. Deveria ser ponderado se tantos e diversos parâmetros farão sentido, ou somente criarão entropia em algo que se quer claro eficiente e eficaz.

2. Espaços de comércio e serviços

Nos antigos espaços industriais, que passarão a ser espaços de comércio e serviços (e são muitos: p.ex: toda a zona da Adroana e estrada de Manique), qualquer ampliação das indústrias só o poderá ser em casos excecionais e por deliberação da Câmara (nº 2 do artº 76º).

Existem diversos pontos no concelho afetos por esta reclassificação de solo, o que gerará que qualquer pequena alteração tenha de ser aprovada em reunião de câmara, aumentando em muito a burocracia associada.

Dando como exemplo um caso concreto para fazer um mezanino sem ampliação de volumetria (único parâmetro que hoje importa), será também possível mas tendo de ser aprovado em reunião de câmara, aplicação do artº 63º. Este facto contraria a dinâmica do mundo atual em que com frequência são adaptados espaços, necessitando por isso de flexibilidade.

Também no mesmo artigo nos suscitou dúvidas sobre a definição de "*determinadas indústrias*", termo que pensamos carece de maior especificidade e descrição.

A classe de espaço de Comércio e Serviços (artº 76º e 77º) refere-se, entre outras zonas, a toda a antiga área classificada como industrial na Adroana, na Estrada de Manique, e junto à Abóboda

Nesta vasta área existem inúmeras indústrias e armazéns que ultrapassam largamente os critérios de micrologística definida no novo PDM. As indústrias são, na sua maioria, de tipo 2 pelo que no futuro só haverá possibilidade de alterações excecionais desde que deliberado pela Câmara e desde que se destinem a "*determinadas atividades industriais*" (nº 2 do artº 76º).

Desta forma ir-se-ão inviabilizar legalizações de indústrias e armazéns numa zona que hoje se encontra pacificamente aceite como tendo aquele fim. Do mesmo modo se inviabiliza a criação de novos armazéns ou indústrias mesmo que estas venham a colmatar espaços vazios entre outras já existentes.

PROPOSTA: Manter esta zona como espaço industrial, ou, referir que na UOPG 2 e 4 a indústria e armazenagem são usos compatíveis com a classe de espaço de comércio e serviços.

3. Espaço canal

Importa acautelar que não se impede a construção em terrenos vazios no espaço urbano, sugere-se a seguinte alteração ao art.º 108º - espaço canal.

Número 5 do Artigo 108º - Regime Específico, propõe-se alterações para:

a. **Excetuam-se áreas onde se encontrem já aprovados loteamentos ou outros direitos adquiridos.**
b. **Excetuam-se as áreas confinantes com espaço residencial onde é permitida a colmatação de parcela ou lote situada em alinhamento já definido, entre edifícios existentes e a manter.**
c. **Excetuam-se ainda as áreas confinantes com espaço de equipamento desde que sejam de reconhecido interesse público.**

Notas: **Colmatação**: ver conceito definido na alínea f) do artº 5º.

4. Conceitos

Sugerimos também a alteração de alguns conceitos definidos Regulamento, pois observamos casos concretos de possível desadequação dos mesmos.

Artigo 5º, alíneas m) Os índices de impermeabilização reportam-se à área total da intervenção e é aplicável às operações de loteamento. Tendo em conta este aspeto passará a ser obrigatória a definição lote a lote da área impermeabilizada, extensível á área de cedência para equipamento.

Artigo 5.º, alínea xii) acrescentar usos de bebidas.

Estão previstos os conceitos de uso de comércio, uso de serviços e uso terciário. Consideramos poderem ser todos definidos unicamente como uso terciário.

Artigo 5.º, alínea ee) Eliminar. Existem imensos a edifícios nos centros históricos que têm um pé direito superior a 3,20m.

Artigo 63º alínea c) ii) do ponto 4, não concordamos com a referência ao número de "pisos do novo edifício".

Será que "...o alinhamento processar-se-á na transição entre o número de pisos dos edifícios confinantes"... ou será "... o alinhamento processar-se-á na transição entre o valor modal e o número de pisos dos edifícios confinantes" ou ainda esta segunda mas entre o valor modal e o nº de pisos mais elevado?

Artigo 65º alínea a) do nº 1 e **alínea a) do nº 3 do artigo 67º** parece-nos que estamos perante uma % do logradouro e não do lote.

Hoje o RUEM cinge a permeabilidade do lote a 30% do logradouro, situação diametralmente oposta se for relativamente ao lote ou parcela, conforme nº 5 do artigo 63º.

Artigo 70º Na alínea a) nº 1 volta a estar referenciada ao lote ou parcela. E no artigo 77º, 79º, 82º, 84º remete para 63º será relativamente ao lote ou parcela. No artigo 92º volta a remeter para parcela ou lote.

Proposta: se fica definido que é: à área de intervenção, lote ou parcela, sugere-se que se reveja o texto do artigo 65º e 67º.

Parecem-nos excessivos os índices (se considerados ao lote ou parcela) face à situação de hoje, impossibilitando qualquer alteração ao aprovado que já estará aquém.

Artigo 91.º n.º 2. Acrescentar uma nova alínea d) - "As demais utilizações ou ocupações previstas nos planos de ordenamentos ou admitidas no regime da reserva ecológica nacional".

5. Espaço verde de proteção a infraestruturas

Artigo 93.º - Consideramos de acrescentar no n.º 2 uma exceção, abrindo a possibilidade de legalização das construções erigidas á data da entrada em vigor do presente regulamento, que sejam construção nuclear (exceto anexos, telheiros, e similares) e desde que não ponham em causa a segurança e o funcionamento da infraestrutura e obtenham pareceres favoráveis das entidades que careçam de ser consultadas.

6. Cedências

As cedências para Equipamento não sofreram alterações em relação ao PDM atual. Já as cedências para Zonas Verdes e de Utilização Coletiva foram agravadas.

Nas alterações e ampliações de uso terão que ser equacionadas as diferenças de áreas cedidas e as que deveriam ser cedidas na operação urbanística que estiver em análise.

Neste caso raramente haverá cedências efetivas sendo sempre traduzidas em compensações em numerário de acordo com o respetivo regulamento municipal.

O peso processual e temporal deste procedimento é muitas vezes excessivo para os objetivos que se pretendem alcançar.

PROPOSTA: Criação de um nº 7 (artº 131º): "No âmbito de alterações ou ampliações de uso, sempre que as áreas a ceder sejam inferiores a 50m2, ficam dispensados das compensações referidas no nº 6"

A isenção aqui proposta cria grandes assimetrias relativamente as situações em alvarás de loteamento quer relativamente a usos ou a outro tipo de alterações.

No âmbito das alterações ao alvará são sempre aferidos e contabilizados os diferenciais a compensar. Grande parte das alterações quer por alteração do uso quer por incremento de área de construção recaem neste intervalo.

Consideramos que deveriam também ficar dispensadas de compensação operações no âmbito de aditamentos a alvarás de loteamento ou voltar a igualar as quantificações entre os usos de terciário.

7. Estacionamento

Por uma questão de simplificação e diminuição burocrática sugere-se que a redação do artº 123º seja alterada de modo a evitar o peso processual e temporal de se enviar à Câmara qualquer dispensa do cumprimento da dotação de estacionamento mesmo quando esta se refere a poucos lugares. Com efeito, em muitas ampliações de uso a dotação de estacionamento fica aquém do obrigatório, com esta alteração terá sempre de ser aprovada em câmara a sua dispensa.

PROPOSTA: Criação de um nº 3: "Sempre que a dotação a dispensar seja igual ou inferior a 5 lugares de estacionamento e se encontre nas condições previstas no nº1 do presente artigo, a deliberação pode ser delegada no vereador com o pelouro respetivo".

8. Destaques

Ao longo do Regulamento sempre que se fala em destaques estes aparecem associados à proibição de loteamentos. Veja-se a alínea b) do nº 1 do artº 17º (Zonas inundáveis), nº 6 do artº 40º (Quintas Históricas), alínea a) do nº 3 do artº 44º (Solo Rural) e nº 6 do artº 87º (Áreas de Espaços Verdes): *"São interditas operações de loteamento e de destaque"*.

Consideramos que se está a associar o destaque à edificação. Em nenhum dos casos referidos se tratam de espaços urbanos pelo que a questão não se deveria colocar. Consideramos ainda que o destaque pode ser viável desde que cumpra a área mínima de produção. O que só por si inviabilizará a esmagadora maioria das intenções.

Compreendemos estas situações como limitações ao parcelamento físico, independentemente de reunir as condições de destaque dentro ou fora de

perímetros urbanos, não sendo impeditiva de construção, esta é somente condicionadora.

9. Espaço Estratégico

Sendo a esmagadora maioria dos "espaços estratégicos" devolutos (com a quase exclusiva exceção do Aeródromo), consideramos que os mesmos não deveriam ser distinguidos em termos de Regulamento dos "Espaços Estratégicos Propostos"

10. Dúvidas quanto ao ordenamento:

Tendo em conta que se classificaram como "Equipamento" todos os equipamentos sociais (lares, p.ex.) porque é que os lares do Montepio, na Parede, deixaram de ser considerados "Equipamento" passando a ser classificados como "Espaço Central Histórico"?

O espaço da Praça de Touros em Cascais fica como "Espaço Residencial"?

Do mesmo modo a escola da Cidadela e parque de estacionamento da PSP e Polícia Municipal ficam como "Espaço Residencial"?

O recreio da Escola da Cidadela é "Espaço Verde de Recreio e Produção"?

11. SUB-UOPG 7.3 – Praça de Touros

A Sub-UOPG 7.3 inclui somente a antiga praça de touros de Cascais.

Em tempos ponderou-se a hipótese de "permutar" a escola da Cidadela com o parque de estacionamento permitindo assim ampliar o espaço da praça de touros para sul e incluir ainda a mata recreio da escola.

Independentemente da solução que vier a ser preconizada para o local, propõe-se que se pondere incluir estes espaços na mesma Sub-UOPG.

Note-se que a alínea f) refere já "integrar na solução paisagística global o maciço arbóreo existente, designadamente na zona sudoeste da área de intervenção".

12. Usos

Nas definições do PDM estão definidos:

- Usos de comércio – englobam comércio a retalho, serviços e restauração e bebidas;
- Usos de serviços – administrações públicas, privadas, escritórios, prestação de serviços pessoais e ou de restauração e bebidas
- Usos terciários - compreendem usos de comércio, de serviços ou de prestação de serviços e de restauração

Não existe definição para usos de prestação de serviços de restauração que defina atividades de restauração e bebidas. No entanto, na redação dos seguintes artigos distingue-se o uso de restauração (somente a restauração):

- artigo 73º- " usos de comércio e serviços, equipamentos ou restauração e lazer ";
- artigo 81º ponto 3 "-consideram-se como dominantes os usos de equipamento, de serviços e de turismo e como complemento os de habitação, comércio e restauração, os quais ... "

OBS: a definição de os usos de turismo engloba complementarmente estabelecimentos de restauração e bebidas.

- artigo 83º ponto nº2 " nesta subcategoria consideram-se compatíveis os usos de comércio, serviços , restauração ou turismo "
- artigo 84º ponto nº4 – "as operações urbanísticas para usos de comércio , serviços / restauração "

Nas SUB UOPG (7.1 e 7.4) – nos parâmetros "superfície de pavimento máxima para usos de comércio/ serviços/ restauração:

a) Não compreendemos o porque de o uso de restauração ser mencionado nesses artigos, fazendo parte dos usos de comércio e serviços.
b) Nos parâmetros de estacionamento, distingue-se:
   - **Usos Comercio a retalho e restauração**
   - **Usos Serviços**

Se a definição de usos de comércio contempla serviços e os usos de serviços comtemplam restauração e bebidas, não é possível diferenciar sem margem a contestação os dimensionamentos diferentes para estacionamento entre comércio a retalho e restauração e os serviços

Acresce ainda que no novo diploma do licenciamento zero 10 /2015. São descritas duas atividades principais – comércio e serviços. Nesse diploma osa definição de estabelecimentos de Restauração e Bebidas descreve os mesmos como " prestadores de serviços de alimentação e de bebidas, respetivamente.

Proposta de alteração

a)Usos comércio – engloba comércio a retalho, atividades comerciais

b)Usos de serviços – administrações públicas, privadas, escritórios, prestação de serviços pessoais

c)Usos terciários - compreendem usos de comércio, de serviços ou de prestação de serviços e de prestação de serviços de restauração e bebidas

d)Usos de restauração - prestação de serviços de restauração e bebidas

Na redação dos artigos, onde se menciona a que se permite "usos de comércio e serviços" deveria utilizar-se a definição de "usos terciários," pois engloba todas as atividades

Nos artigos que especificam a atividade de restauração, comércio ou serviços , com a redação do artigo 81º a questão ficaria clara ao nível de usos dominantes e usos complementares.

a.

c) Índices

Proposta do PDM:

Parâmetros Urbanísticos PDM2015	Com morfotipologia homogénea	Sem morfotipologia homogénea								
	Índice de Impermeabilização	Índice de Edificabilidade	Índice de Ocupação de Solo	Índice Volumétrico	Índice de Impermeabilização	Área Mínima do lote	Altura máxima da fachada	Densidade Líquida	Nº máximo de pisos acima do solo	Afastamentos às extremas
Espaço Central	70%	0.55	0.35	---	0.60	150m2	13m	---	---	---
Espaço Residencial	Área de terreno < 300m2: 85% Área de terreno < 600m2: 75% Área de terreno >600m2: 60%	0.50	0.30	---	0.60	300m2	11m	<1000m2: 25f/ha <5000m2: 20f/ha >5000m2: 15f/ha	3	Fronteiro: 3m Tardoz: 6m Laterais: 3m
Espaço de Comércio e Serviços	---	0.50	0.40	---	0.60	---	16m	---	---	Fronteiro: 10m Tardoz: 5m Laterais: 5m
Espaço de Atividades Industriais	---	---	0.50	7m3/m2	0.70	---	16m	---	---	Fronteiro: 10m Tardoz: 5m Laterais: 5m

Espaço Estratégico	---	0.60	0.50	---	0.55	1ha	20m	---	---	---
Equipamento	---	1.50	0.60	---	0.80	300m2	---	---	5	Fronteiro: 10m Tardoz: 5m Laterais: 5m
Espaço de Comércio e Serviços Proposto	---	0.70	0.40	---	0.60	---	16m	---	---	Fronteiro: 10m Tardoz: 5m Laterais: 5m
Espaço de Atividades Industriais Proposto	---	---	0.40	5m3/m2	0.60	---	16m	---	---	Fronteiro: 10m Tardoz: 5m Laterais: 5m
Espaço Estratégico Proposto	---	1.20	0.50	---	0.80	---	20m	---	---	Fronteiro: 10m Tardoz: 5m Laterais: 5m
Espaço Equipamento Proposto	---	1.20	0.40	---	0.80	300m2	---	---	5	Fronteiro: 10m Tardoz: 5m Laterais: 5m

PROPOSTA:

Parâmetros Urbanísticos PDM2015	Com morfotipologia homogénea	Sem morfotipologia homogénea								
	Índice de Impermeabilização	Índice de Edificabilidade	Índice de Ocupação de Solo	Índice Volumétrico	Índice de Impermeabilização	Área Minima do lote	Altura máxima da fachada	Densidade Líquida	Nº máximo de pisos acima do solo	Afastamentos às extremas
Espaço Central	70%	0.50	0.30	---	0.60	150m2	13m	---	---	---
Espaço Residencial	70%	0.50	0.30	---	0.60	300m2	11m	25f/ha	---	Fronteiro: 3m Tardoz: 5m Laterais: 3m
Espaço de Comércio e Serviços	---	0.50	0.40	---	0.60	---	16m	---	---	Fronteiro: 10m Tardoz: 5m Laterais: 5m
Espaço de Atividades Industriais	---	---	0.50	7m3/m2	0.70	---	16m	---	---	Fronteiro: 10m Tardoz: 5m Laterais: 5m
Espaço Estratégico	---	0.70	0.50	---	0.60	1ha	20m	---	---	---
Equipamento	---	1.50	0.60	---	0.80	300m2	---	---	5	Fronteiro: 10m

										Tardoz: 5m Laterais: 5m
Espaço de Comércio e Serviços Proposto	---	0.70	0.40	---	0.60	---	16m	---	---	Fronteiro: 10m Tardoz: 5m Laterais: 5m
Espaço de Atividades Industriais Proposto	---	---	0.40	7m3/m2	0.60	---	16m	---	---	Fronteiro: 10m Tardoz: 5m Laterais: 5m
Espaço Estratégico Proposto	---	1.20	0.50	---	0.80	---	20m	---	---	Fronteiro: 10m Tardoz: 5m Laterais: 5m
Espaço Equipamento Proposto	---	1.20	0.40	---	0.80	300m2	---	---	5	Fronteiro: 10m Tardoz: 5m Laterais: 5m

NOTAS:

1. Estas proposta referem-se principalmente à tentativa de evitar a proliferação injustificada de valores diferentes para índices comuns:
2. No Espaço Residencial com morfotipologia homogénea não deve haver diferenciação de índices. Tal diferenciação convida à partição do terreno. Deve manter-se igual ao Espaço Central
3. Os Índices de Edificabilidade no Espaço Central é ligeiramente superior ao Espaço Residencial sem justificação. Importa não variar excessivamente os valores.
4. Não há justificação para o Espaço Estratégico ter um Índice de edificabilidade diferente de todos os outros. Propõe-se que passe a ser igual ao de Comércio e Serviços Proposto: 0.70.
5. Não há justificação para o Espaço Central ter um Índice de Ocupação de Solo diferente de todos os outros.
6. Não há justificação para o Índice volumétrico das Indústrias seja alterado para 7m3/m2 e o das industrias propostas se mantenha nos 5m3/m2. Propõe-

se que sejam iguais: 7m3/m2

7. Não há justificação para o Espaço Estratégico ter um Índice de Impermeabilização diferente de todos os outros.
8. A Densidade Habitacional líquida do Espaço Residencial diminui com ampliação da área convidando ao fracionamento dos terrenos. Além disso cria situações estranhas nas franjas dos limites definidos. Propõe-se que seja sempre 25fogos/ha.
9. Não há justificação para o afastamento a tardoz no espaço Residencial seja diferente de todos os outros. Propõe-se que seja sempre 5m. Como se trata de mínimos, no caso de habitação coletiva terá que cumprir o RGEU (mínimo 6m)
10. Caso um terreno esteja virado a sul porque é que não se admite que a construção se afaste a tardoz somente 3m e deixar livre à frente 5m?

CÂMARA MUNICIPAL

E-DCID /2015-3037
2015-03-25

ID 886

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto
Revisão do PDM Consulta publica-Reclamações e sugestões de José Rocha Sousa

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
CASCAIS REVISÃO

DISCUSSÃO PÚBLICA

SW 65283
CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
Atendimento Municipal
Registo n.º E-DCD/2015-3037
Data: 25/03/2015
Assinatura: JOAQUIM FERREIRA

Ao Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Assunto: Apresentação de sugestões, observações ou reclamações

(Nome) José Rocha Sousa

(morada) RUA CIDADE CANTA GALO n.º 15-2.º DTO

Código Postal ____-____, CASCAIS, portador do Bilhete de Identidade/ Cartão do ~~Cidadão~~ n.º NIF 122 499 215 emitido em ____/____/____ pelo Arquivo de Identificação de ____, número de contribuinte ____, telefone ____, Email ____, expôs, em 25/3/2015, o seguinte:

ASS.: José Rocha S

3606

75

Exmo. Senhor Presidente da

Câmara Municipal de Cascais

Assunto: Processo de revisão do PDM – Reclamação

José Rocha Sousa, residente na Rua Cidade Cantagalo, nº. 15, 2º. Dtº, 2750-838 Cascais, contribuinte nº. 122499255, proprietário do terreno com a área de 1800,00 m2 localizado em Vale de Boi, Alcabideche, descrito na conservatória como Art.º 4484-Secção 56, freguesia de Alcabideche, vem, ao abrigo do período de reclamação do PDM em fase de revisão, solicitar que seja revista a classificação e qualificação parcial da referida propriedade (doc. 5) tendo em consideração:

1 – O PDM de 1997 atribuía para o terreno (ver doc. 2) a classificação de Espaço Cultural Nível 1 (60%) e Espaço Urbano de Baixa Densidade (40%) cerca de 720,00 m2;

2 – Da aplicação dos índices praticados na envolvente próxima (0,50) a expectativa de edificabilidade corresponde a cerca de 360,00 m2;

3 – O terreno dispõe de todas as infraestruturas necessárias e legalmente exigíveis;

4 – O terreno encontra-se na posse do signatário há mais de 30 anos e, desde sempre, acalentou a esperança de um dia poder vir a construir a sua residência e ali terminar os seus anos de vida;

5 – O signatário encontra-se reformado e aufere baixos rendimentos, não dispondo de capacidade económica ou meios alternativos que possibilitem encontrar outra solução;

6 – Foi com surpresa que tomou conhecimento que no PDM em fase de revisão toda a sua propriedade, em termos de ordenamentos, foi classificada como solo rural e ainda agravada a área afeta aos solos da REN (doc. 4);

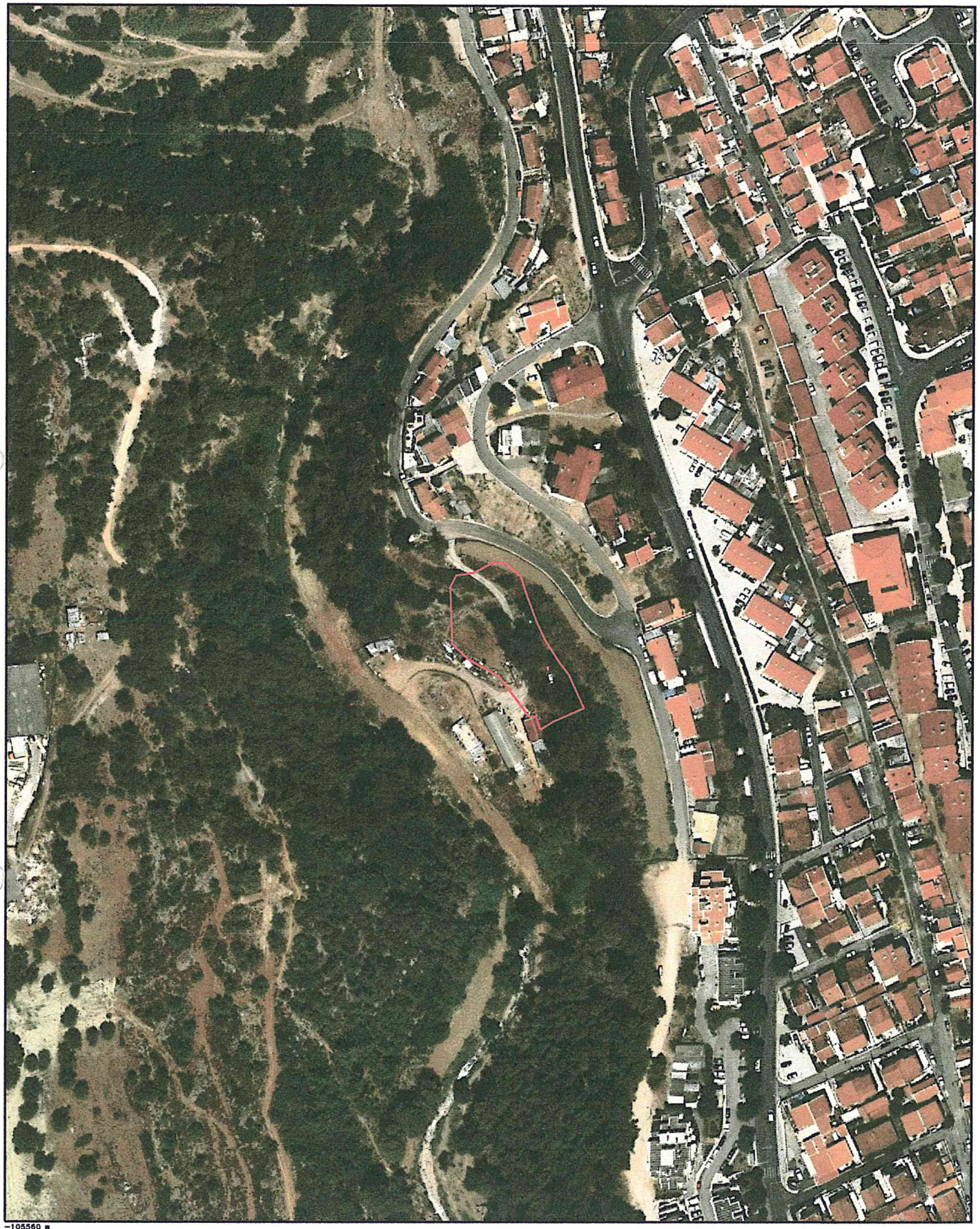
7 – Da consulta do Regulamento do novo PDM constata-se que foi retirado ao terreno toda a capacidade edificativa que o anterior Plano consagrava e com ela, todos os esforços e poupanças de uma vida inteira de trabalho;

8 – Atendendo á realidade urbanística do local (doc. 1) e às expectativas consignadas no anterior PDM, o signatário não compreende esta alteração, solicitando que seja corrigida a classificação ainda que parcial da propriedade para solo urbano, de modo que seja permitido concretizar o sonho de uma vida – construção da sua residência.

Cascais, 25 de Março de 2015

Pede deferimento

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL



-112711
-105560

Ortofotocartografia:
Resolução planimétrica: 15cm

Norte

VERSÃO INFORMÁTICA – NÃO SUBSTITUI AS CARTAS 1:10 000 DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

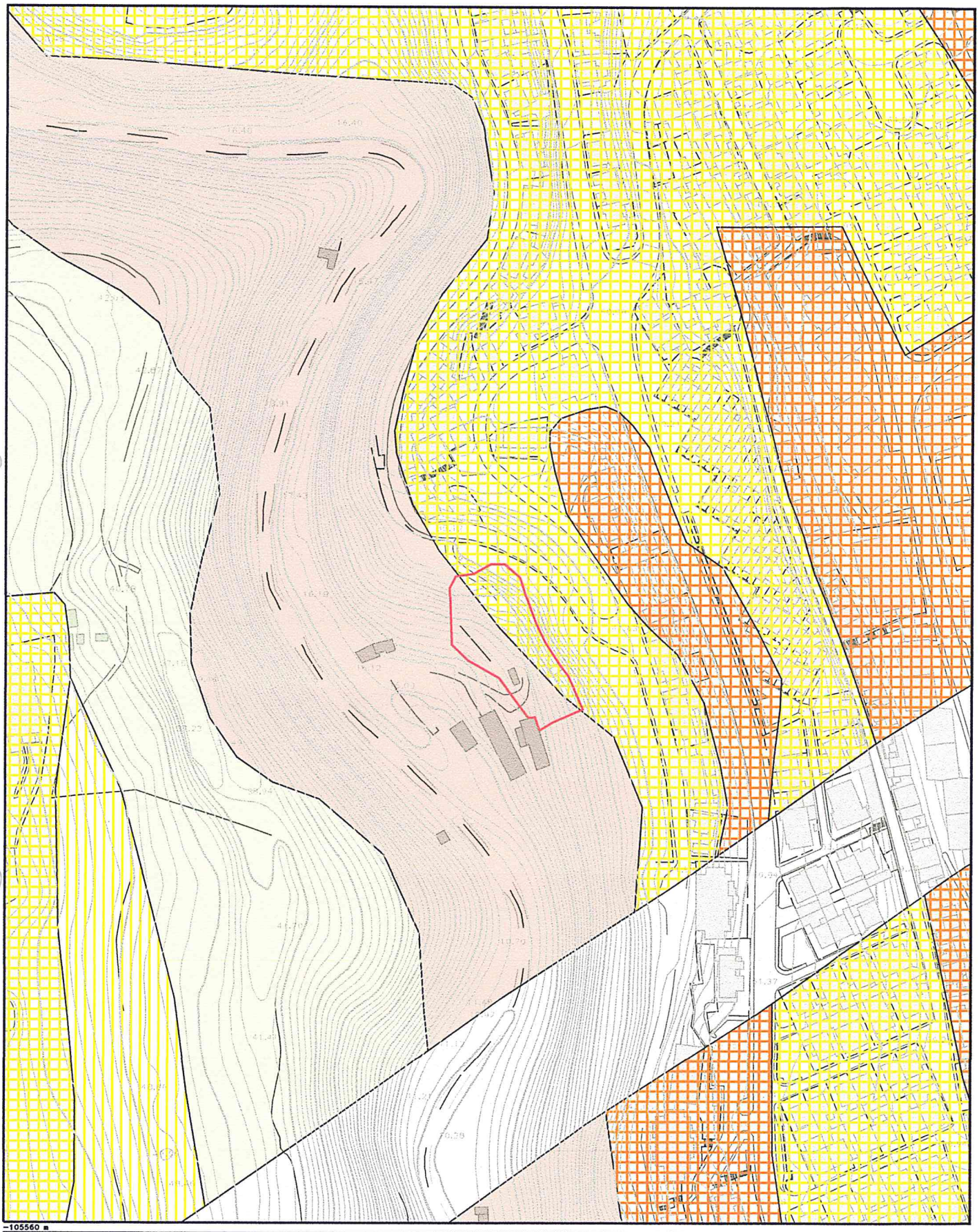
0m 50m 100m

Escala 1:2000

Folha 2/5 Data 20/03/2015

DOC. 1

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL



-112711 m

-105560 m

Carta de Ordenamento

Plano Director Municipal

- Carta de Ordenamento – Cultural Natural – Cultural Natural Nível 1
- Carta de Ordenamento – Espaço Canal
- Carta de Ordenamento – Protecção e Enquadramento
- Carta de Ordenamento – Urbanizável – Urbanizável Baixa Densidade
- Carta de Ordenamento – Urbano – Urbano Baixa Densidade
- Carta de Ordenamento – Urbano – Urbano Histórico
- Carta de Ordenamento – Urbano – Urbano Média Densidade

Norte

VERSÃO INFORMATICA – NÃO SUBSTITUI AS CARTAS 1:10 000 DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

0m 50m 100m

Escala 1:2000

Folha 5/5

Data 20/03/2015

Doc. 2

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

-112711 m

-105560 m

Carta de condicionantes:
Nome: REN
Tipo de servidão: Ecológico
Artigo: Art 12
Diploma: Resolução do Conselho de Ministros 96/97 de 19 Junho 1997

Norte

VERSÃO INFORMATICA – NÃO SUBSTITUI AS CARTAS 1:10 000 DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

0m 50m 100m

Escala 1:2000

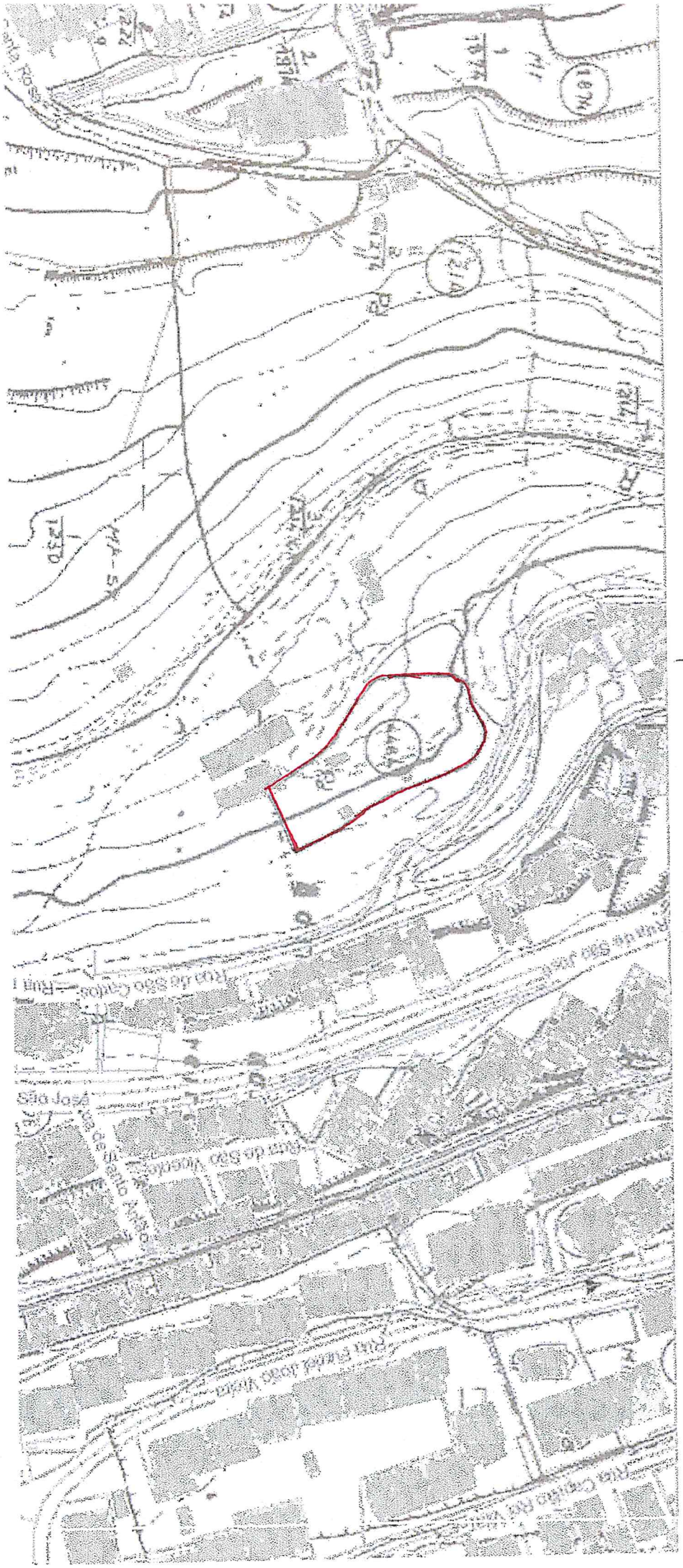
Folha 4/5 Data 20/03/2015

DOC.3

Ordenamento: Solo rural

REN: Área de elevado risco de erosão hídrica do solo

Doc. 4


Terreno

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas | 2015 | 5633
2015-03-25
ID 887 PRINT

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto: Reclamações e sugestões no âmbito da RPDM

Carmo Spínola

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 16:38
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Reclamação Revisão PDM - artigo 284-35
Anexos: Reclamação PDM CMC artigo 284-35.pdf; Doc 1 - Actual PDM art.284.pdf; Doc 2 - Localização art.284.pdf; Doc 3 - Futuro PDM Art.284.pdf

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014

CASCAIS
www.cascais.pt

-----Mensagem original-----
De: Isilda Neves [mailto:isildaneves76@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 16:17
Para: Revisão PDM
Assunto: Reclamação Revisão PDM - artigo 284-35

Exmos. Senhores,

Com o intuito de participar e ajudar a fazer do novo PDM uma melhor carta estratégica para o presente e futuro dos Cascalenses, envio em documento anexo uma reclamação sobre o Projecto de Revisão do PDM de Cascais, relativo ao artigo 284-35.

Ficando a aguardar o vosso parecer, despeço-me enviando os meus melhores cumprimentos.

Isilda Neves

Exmo. Senhor Presidente da Câmara
Municipal de Cascais

Assunto: Reclamação sobre o projecto de revisão do PDM de Cascais - Artigo 284-35 (fase de inquérito publico)

Rosa Pedroso Gonçalves, NIF 154403504, Titular do Cartão de cidadão nº 02377981, Isilda Gonçalves Inácio Rodrigues das Neves, NIF 124655009, Titular do Cartão de cidadão nº 04587867 e na qualidade de Cabeça de Casal da herança de João da Silva Inácio, vêm requerer a V.Exª o seguinte:

1. Os requerentes são donos e legítimos possuidores do terreno sito na Aldeia de Juso, inscrito na matriz da freguesia e concelho de Cascais no artigo 284 da Secção 35, com a área de 5800m2, o qual está qualificado no atual e ainda em vigor PDM como Zona Urbanizável de Baixa Densidade (docs.em anexo nº 1 e 2).
2. Os requerentes acabam de tomar conhecimento que o futuro PDM, em fase de revisão e inquérito público, requalifica aquele terreno para utilização como Espaço Verde de Recreio e Produção (doc.em anexo nº 3), com assinalável e notório prejuízo para os requerentes.
3. Do ponto de vista da localização da parcela em causa, verifica-se que a mesma se encontra no limite Norte do aglomerado urbano da Aldeia de. A parcela confronta a Sul, a Nascente e a Poente com área edificada composta por moradias. A Norte a confrontação é o limite urbano da Aldeia de Juzo.
4. Não se vislumbra, face ao enquadramento e à dimensão deste espaço considerado verde de recreio e produção a utilidade para a finalidade proposta no projecto do PDM.
5. Segundo o PDM, no limite Norte do artigo em questão, está projectada uma via estruturante que irá futuramente fazer a ligação entre a área urbana da Aldeia de Juzo e a área urbana da Charneca situada a Norte. A via faz a divisão do terreno e existe mesmo a previsão de um nó de distribuição no extremo deste "espaço verde de recreio e produção".
6. Ora, se o enquadramento já desaconselhava a qualificação deste espaço como "verde de recreio e produção", a referida via estruturante "parte ao meio" este espaço e inviabiliza o aproveitamento proposto no projecto do PDM.
7. É nosso entendimento que a qualificação do espaço não deveria ser diferente da qualificação da envolvente e portanto deveria ser um espaço habitacional de baixa densidade (moradias). Seria assim obtida uma uniformidade no remate urbano da Aldeia de Juzo.

8. Como último elemento de apreciação, considerando que os requerentes pretendem proceder futuramente à construção no mesmo artigo de uma moradia para os filhos/netos, vêm requerer a V.Exª que se digne determinar a manutenção dos terrenos em causa com a qualificação de Zona Urbanizável de Baixa Densidade.

Esperam deferimento

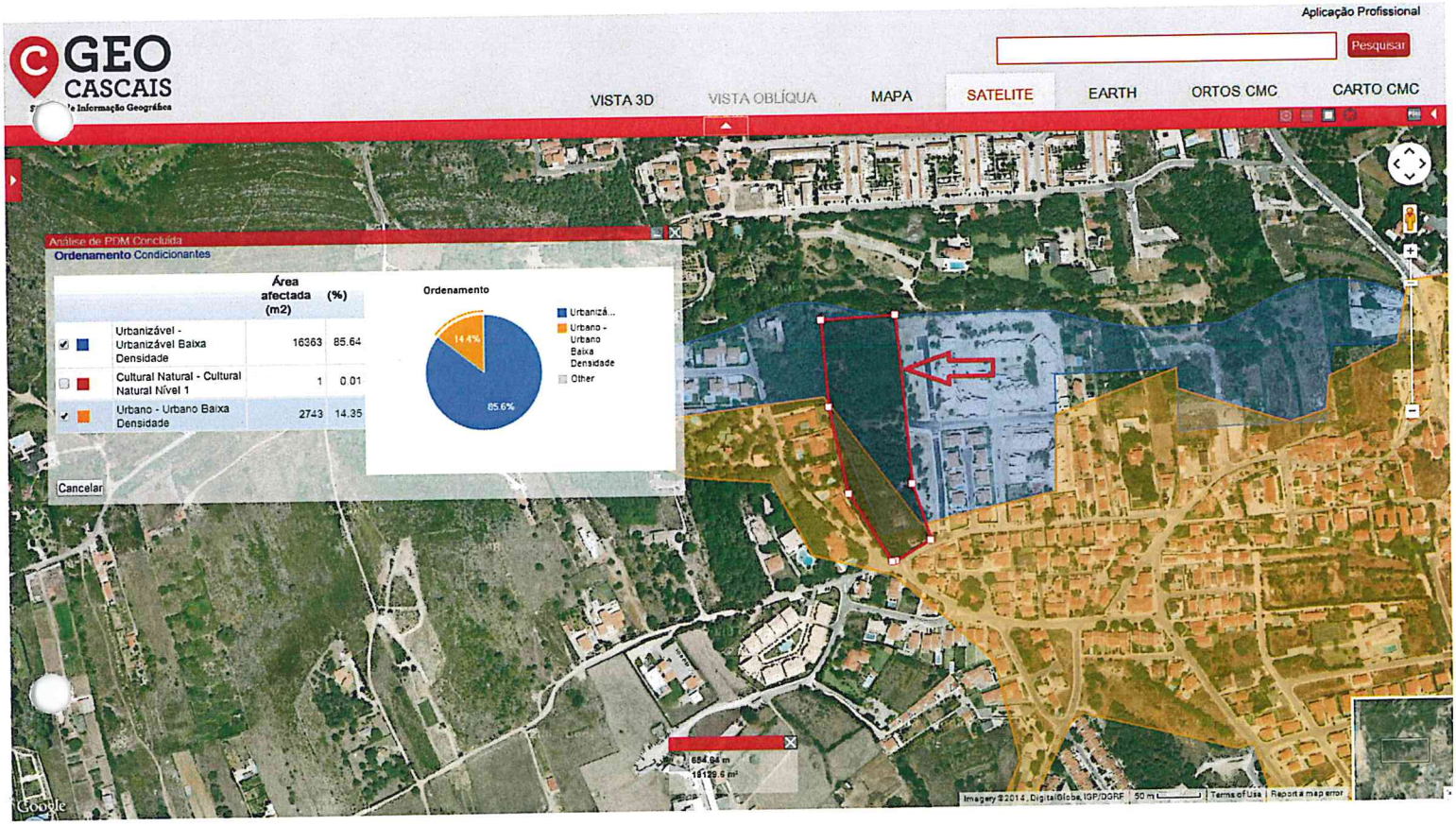
Juntam: 3 (três) documentos

Cascais, 23 de Março de 2015

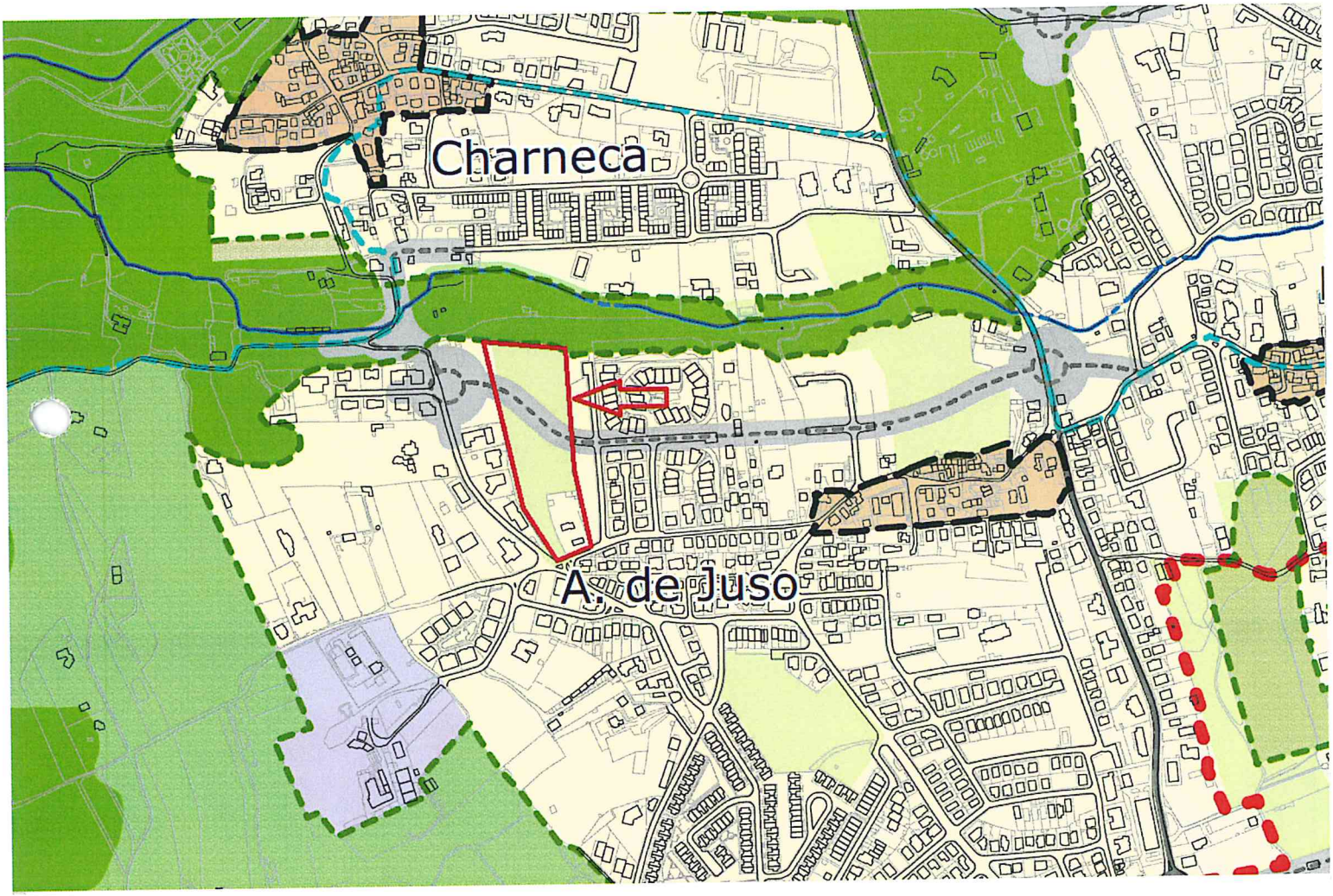
Os requerentes

Rosa Pedroso Gonçalves

Hilda Inácio Neves


GEO CASCAIS
Aplicação Profissional
Pesquisar
VISTA 3D
VISTA OBLÍQUA
MAPA
SATELITE
EARTH
ORTOS CMC
CARTO CMC
Análise de PDM Concluída
Ordenamento Condicionantes
Área afectada (m2)
(%)
Urbanizável - Urbanizável Baixa Densidade
16363
85.64
Cultural Natural - Cultural Natural Nível 1
1
0.01
Urbano - Urbano Baixa Densidade
2743
14.35
Ordenamento
14.4%
85.6%
Urbanizá...
Urbano - Urbano Baixa Densidade
Other
Cancelar
Imagery ©2014, DigitalGlobe, IGP/DGRF
Terms of Use
Report a map error

284-35
283-35
285-35
Google earth
Guia de Turismo



LEGENDA:

QUALIFICAÇÃO DO SOLO

- Limite do Concelho
- Limite do Parque Natural Sintra-Cascais
- Limite da Área de Intervenção do POOC Sintra-Sado e Cidadela-S Julião
- Limite do Solo Rural
- Limite das UOPG
- Limite do Núcleos Urbanos Históricos
- Plano Municipal de Ordenamento do Território em vigor
- Curso de água - canalizado
- Curso de água
- Bacia de retenção proposta
- U Equipamento Universitário

Zonamento Acústico

- Zonas Sensíveis

[a restante área do concelho é classificada como Zona Mista]

QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL

SOLO RURAL

- Espaço Natural Nível 1
- Espaço Natural Nível 2
- Espaço Natural Nível 3
- Espaços de Aglomerados Rurais
- Espaços de Recursos Geológicos

QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

SOLO URBANIZADO

- Espaço Central
- Espaço Central Histórico
- Espaço Residencial
- Espaço Residencial Histórico
- Espaço de Comércio e Serviços
- Espaço de Atividades Industriais
- Espaço de Equipamento
- Espaço de Infraestrutura
- Espaço de Turismo
- Espaço Estratégico
- Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas
- Espaço Verde de Proteção e Conservação
- Espaço Verde de Recreio e Produção

SOLO URBANIZÁVEL

- Espaço Central Proposto
- Espaço Residencial Proposto
- Espaço de Comércio e Serviços Proposto
- Espaço de Atividades Industriais Proposto
- Espaço de Equipamento Proposto
- Espaço de Turismo Proposto
- Espaço Estratégico Proposto

CÂMARA MUNICIPAL

E-DCID /2015-3038
2015-03-25

ID 888

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto
Revisão do PDM Consulta publica-Reclamações e sugestões de Manuel de Portugal pedro

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
CASCAIS REVISÃO

DISCUSSÃO PÚBLICA

SW65280
CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
Atendimento Municipal
Registo n.º E-DCPD/2015-3038
Data: 25/03/2015
Assinatura: JOAQUIM FERREIRA

Ao Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Assunto: Apresentação de sugestões, observações ou reclamações

(Nome) MANUEL DE PORTUGAL PEDRO, COMO SÓCIO GERENTE DE NUNES HENRIQUES E PEDRO, LDA
(morada) QTA. BOAVISTA, 289 n.º 289,
Código Postal 4220-203, V.N. CERVEIRA, portador do Bilhete de Identidade/ Cartão do Cidadão n.º 10777067, emitido em ___/___/___ pelo Arquivo de Identificação de _____, número de contribuinte 214000095, telefone 931172626, Email SURFPORTUGAL@HOTMAIL.COM, expôs, em 25/3/2015, o seguinte:

SUGESTÃO / RECLAMAÇÃO CONFORME APRESENTAÇÃO ANEXA.

ASS.: [signature]

3621

74

SUGESTÃO DE REVISÃO DE PDM

Nunes Henriques & Pedro Construções Lda

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

16/03/15 esc: 1/1000

areacor
Projectos e Interiores Lda
Sónia Picolo & Nuno de Sousa

Sugestão de revisão do PDM

REQUERENTE:	Nunes Henriques & Pedro Construções Lda
LOCAL:	"Lombas" Limites de Abuxarda, Cascais

Na sequência do início da consulta pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), vem a requerente, por este meio, sugerir a alteração dos pressupostos refletidos nesta revisão que lesam substancialmente os direitos adquiridos à data de compra dos terrenos em questão.

Esta zona já foi objecto de pedido de revisão do PDM em 17/10/2000 com nº de requerimento 10651 que nunca teve resposta.

Trata-se de uma faixa de terrenos localizada no vale e encosta a nascente da ribeira da Amoreira assinalados em planta de localização anexa. Estes terrenos apresentam uma faixa plana ao longo da ribeira e uma zona em declive mais arborizada no lado nascente. É atravessado por uma conduta de esgostos junto à ribeira da Amoreira.

Pretendemos com este pedido melhorar a condições de abandono dos terrenos com a introdução de uma solução de parque urbano para beneficio da população local. Para o efeito os proprietários concordam com a cedência de mais de metade desta faixa de terreno, correspondendo a mais de um hectare.

Esta solução prevê ainda uma via que vai resolver o estrangulamento da actual estrada existente (Estrada da Ribeira).

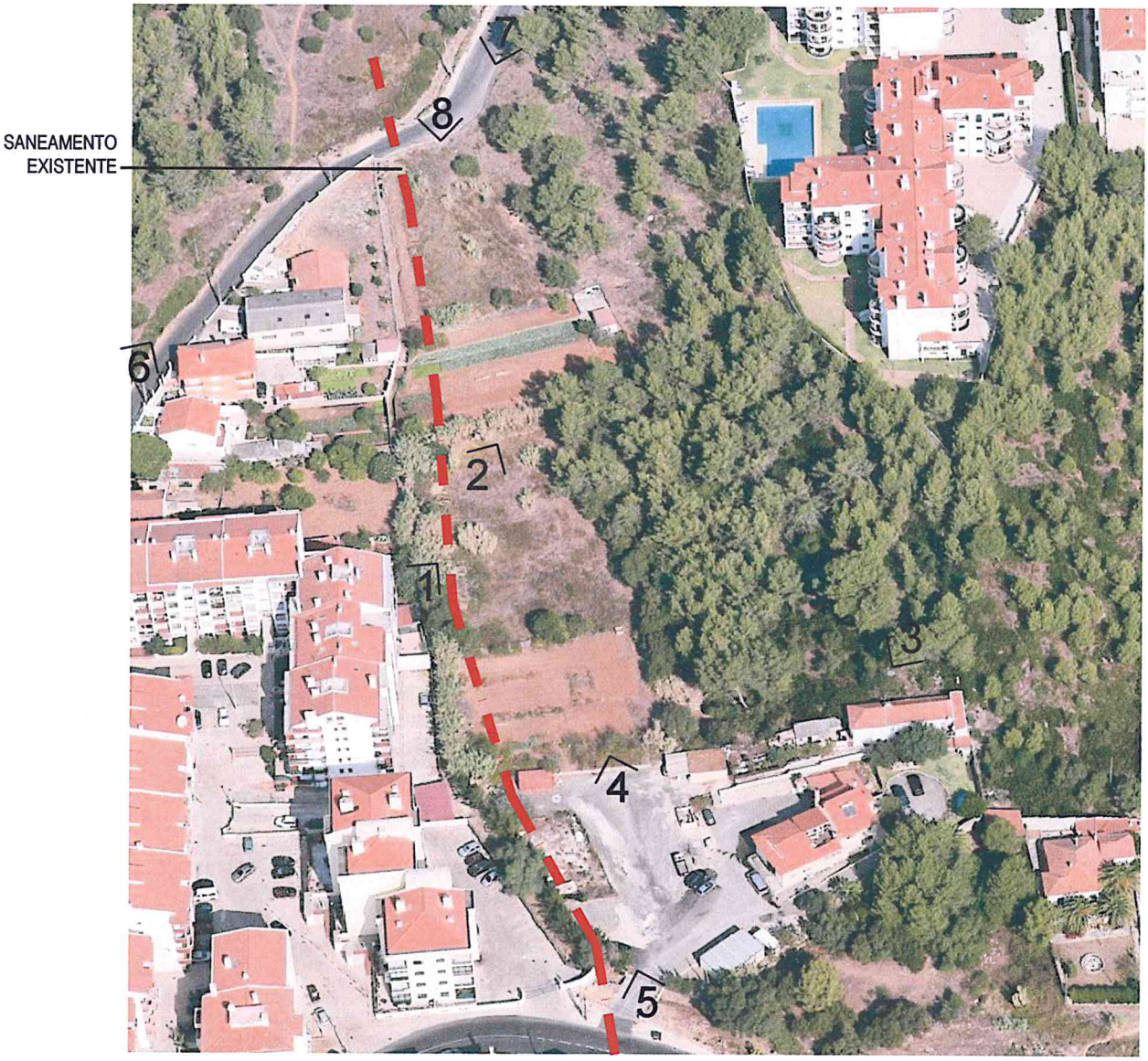
Esta via divide o terreno em duas partes. Uma a poente da via, onde se desenvolverá o parque público e outra a nascente onde propomos de forma a legalizar as casas existentes, o alinhamento da malha urbana e a consequente inserção na categoria de Espaço Residêncial na revisão do PDM.

Anexamos peças gráficas da situação actual e das soluções propostas.

Cascaisl, 25 de Março de 2015

RR

3623 2/11



SUGESTÃO DE REVISÃO DE PDM

Nunes Henriques & Pedro Construções Lda

VISTA AÉREA COM MARCAÇÃO DAS FOTOS

16/03/15 S/Escala

areacor
Projectos e Interiores Lda

Sónia Picolo & Nuno de Sousa
Email: areacor@areacor.pt
Tel: +351 [illegible]
AVENIDA DE SABOIA 713-E
2765-581 MONTE ESTORIL

3624

1

RR
3/11

Fotografia n. 1 Saneamento existente

Fotografia n. 2

Fotografia n. 3

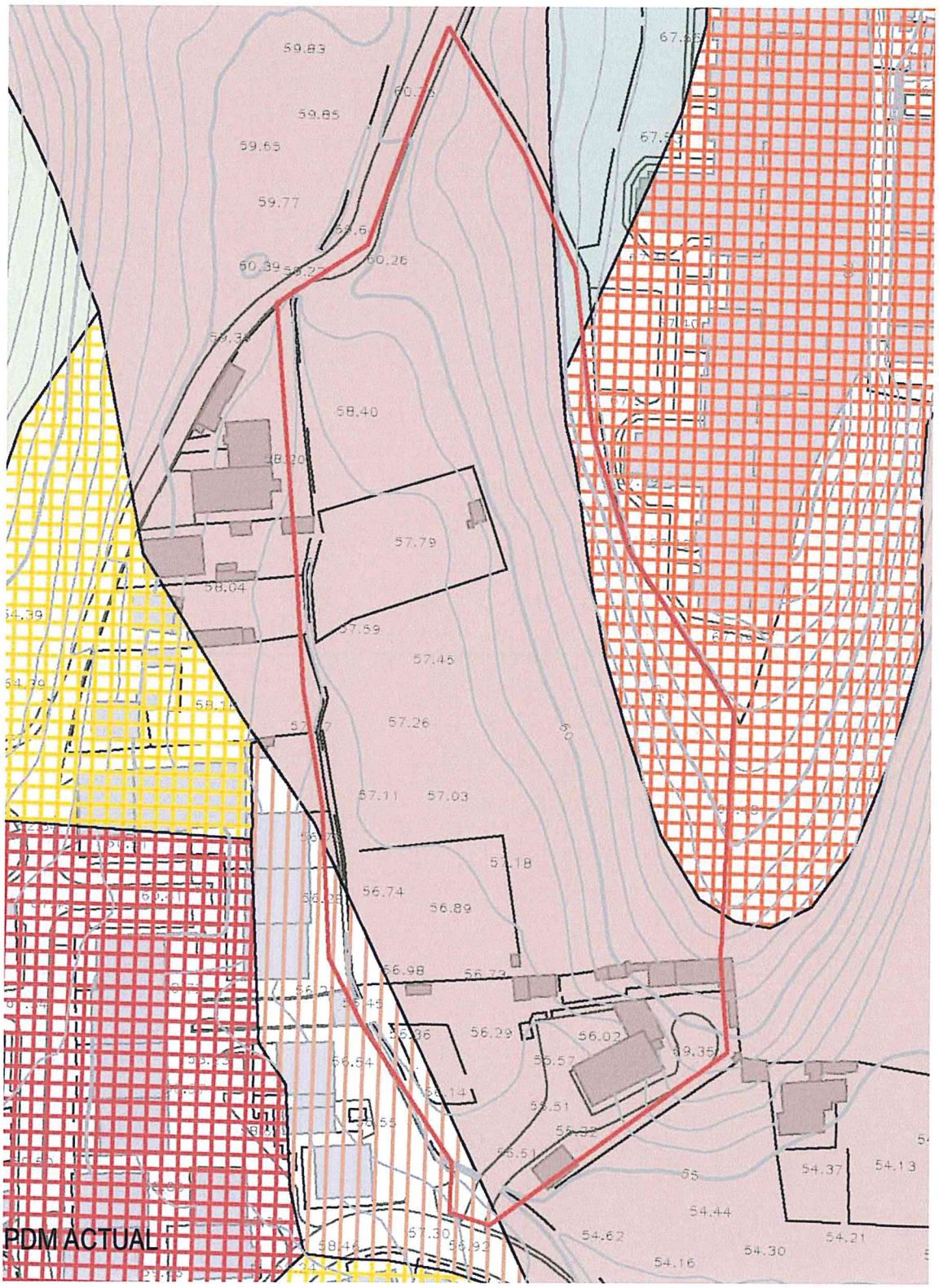
Fotografia n. 4

Fotografia n. 5

Fotografia n. 6 Estrangulamento da Estrada da Ribeira

Fotografia n. 7 Ribeira da Amoreira

Fotografia n. 8



SUGESTÃO DE REVISÃO DE PDM

Nunes Henriques & Pedro Construções Lda

PDM ACTUAL

16/03/15 esc: 1/1000

areacor
Projectos e Interiores Lda
Sónia Picolo & Nuno de Sousa
Email: areacor@areacor.pt
Tel: 3029
AVENIDA DE SABOIA 713-E
2765-581 MONTE ESTORIL

Área a integrar na Categoria de Espaço Residencial (Revisão do PDM)

- Alinhamento da malha urbana a nascente da via proposta
  3.690m2
- Legalização de construções existentes
  1.850m2

SUGESTÃO DE REVISÃO DE PDM

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

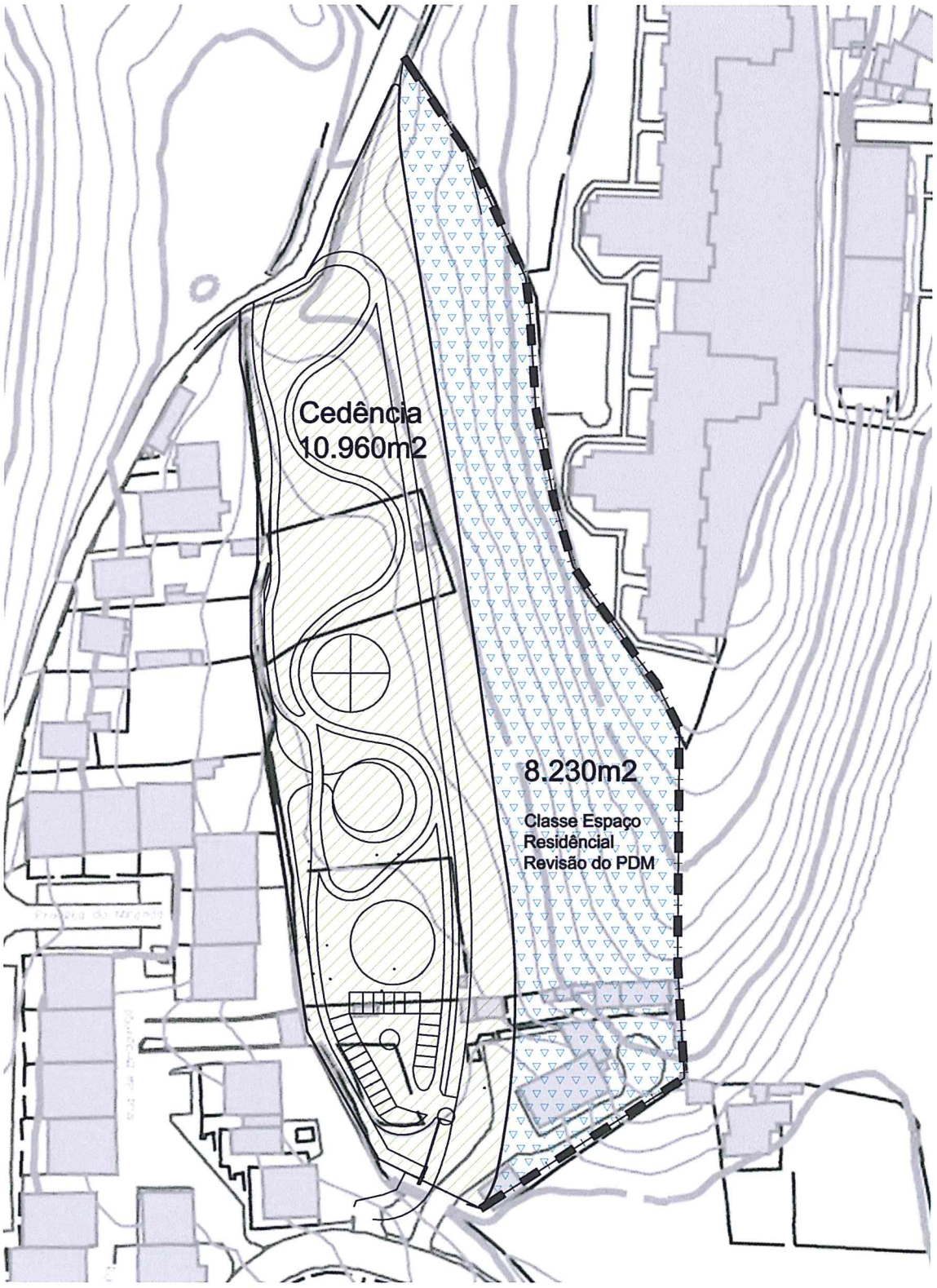
Nunes Henriques & Pedro Construções Lda

16/03/15 esc: 1/1000

areacor
Projectos e Interiores Lda
Sónia Picolo & Nuno de Sousa
Email: areacor@areacor.pt
Tel: [illegible]
AVENIDA DE SABOIA 713-E
2765-581 MONTE ESTORIL

3630

9/11



Sugestão de revisão do PDM

Categoria de Espaço Residêncial
8.230m2

Categoria de Espaço Verde
10.960m2

SUGESTÃO DE REVISÃO DE PDM

Nunes Henriques & Pedro Construções Lda

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

16/03/15 esc: 1/1000

areacor
Projectos e Interiores Lda
Sónia Picolo & Nuno de Sousa
Email: areacor@areacor.pt
Tel: +[illegible]
AVENIDA DE SANTOS 715-E
2765-581 MONTE ESTORIL

10/11

RECUPERAÇÃO DE LINHA DE ÁGUA

CICLOVIA

HORTAS COMUNITÁRIAS

ESPELHO DE ÁGUA

PARQUE INFANTIL

ESTACIONAMENTO

SUGESTÃO DE REVISÃO DE PDM

Nunes Henriques & Pedro Construções Lda

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

16/03/15 esc: 1/1000

areacor
Projectos e Interiores Lda
Sónia Picolo & Nuno de Sousa
Email: areacor@areacor.pt
Tel: +351 [illegible]
AVENIDA DE SARZEDAS
2765-581 MONTE ESTORIL

ID 889

CÂMARA MUNICIPAL

Entradas/2015/5634
2015-03-25
ID 889 PRINT

DPC – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto: Reclamações e sugestões no âmbito da RPDM

Carmo Spínola

De: Paula Portela em nome de Revisão PDM
Enviado: quarta-feira, 25 de Março de 2015 16:57
Para: Expediente Digital
Cc: Vitor Silva; João Palma; Maria Noémia Silva
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM - Ribeiras

Boa Tarde:

Solicito que seja dada entrada como expediente digital, no âmbito da Discussão Pública do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela
Técnica Superior
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 893

650 anos VILA DE CASCAIS 1364-2014

CASCAIS
www.cascais.pt

De: São Morais [mailto:saopintomorais@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 16:54
Para: Revisão PDM
Assunto: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM - Ribeiras

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais,

Ex.mos membros da equipa de revisão do PDM Cascais,

Praça 5 de Outubro, 2754-501 Cascais

Venho tomar posição contra a desafetação de áreas do território do Concelho de Cascais classificadas no atual PDM como RAN e REN, para espaços urbanizáveis e contra o aumento dos índices de construção e impermeabilização nas zonas das margens de segurança das Ribeiras, vulgo leito de cheias.

As Ribeiras

Porque o leito e as margens das linhas de água são locais muito importantes para a **qualidade do sistema natural.** Quando não degradadas ou poluídas, as linhas de água oferecem **espaços de vida importantes para uma grande diversidade de animais e plantas.**

No concelho de Cascais existem várias ribeiras, sendo as principais as que abaixo se identificam:

Ribeira dos Mochos

Ribeira das Vinhas

Ribeira de Bicesse

Ribeira de Caparide-Manique

Ribeira da Castelhana

Ribeira da Cadaveira

Ribeira das Marianas

Ribeira de Sassoeiros

Há vales e linhas de água ainda bastante naturalizados e relativamente protegidos de agressões, enquanto outros se encontram num estado deplorável de abandono e de utilização abusiva.

Existem também linhas de água em que há uma mistura destas duas situações.

Sobre a flora
A vegetação ripícola que ocupa as margens das linhas de água de Cascais é em regra constituída por ulmeiros e freixos (vestígios da vegetação arbórea natural), silvados, vincas e outra vegetação (Oenanthe crocata, Apium nodiflorum, Nasturtium officinale), **sendo elementos fixadores e regularizadores dos cursos de água.**

Sobre a fauna
No que diz respeito à fauna, as margens das ribeiras correspondem aos **locais onde se podem refugiar alguma da fauna existente.** Na zona ripícola, nos pequenos cursos de água, ainda se encontram anfíbios, répteis e mamíferos **de grande interesse para o equilíbrio ecológico.**

A construção

A construção a montante das bacias das ribeiras constituirá um elemento potenciador de cheias.

As bacias hidrográficas que atravessam o concelho de Cascais, pela sua reduzida dimensão e carácter urbano de algumas zonas, nomeadamente junto à foz, apresentam características que **propiciam condições para cheias repentinas e rápidas com um enorme poder destrutivo.** As cheias devastadoras de Novembro de 1983 que afetaram severamente a vila de Cascais estão ainda na memória de todos no Concelho de Cascais.

As alterações climáticas poderão acentuar o risco de cheias se se confirmar o agravamento dos fenómenos extremos e nomeadamente dos eventos pluviosos de curta duração.

Espaços Verdes de Eleição

A falta de uma Política de Ambiente para o Concelho e de Instrumentos Reguladores de Intervenção no Território (PDM)credíveis, impedem que se deixe de olhar para estas zonas, como áreas apetecíveis para a construção.

De fato as margens das ribeiras dariam **espaços verdes estruturantes que atravessam todas as freguesias e todo o território municipal (de Norte a Sul) e que fariam subir o rácio M2/por habitante, de um modo relevante, com custos reduzidos**, pois a construção de espaços verdes nestas zonas seria de baixo investimento, justamente pelo previsível alagamento sazonal das mesmas.

Assim e em consequência, proponho a manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM bem como a proibição de desafetação de novas áreas desta tipologia para solos urbanizáveis.

Cascais, 25-03-2015

Cumprimentos,
Maria da Purificação Pinto de Morais
BI 3720145
email saopintomorais@gmail.com
Rua Marquês de Angeja 247 A , 2645-026 Alcabideche

Joana Fernandes

889

De: Sara Dias
Enviado: quarta-feira, 1 de Abril de 2015 19:12
Para: Joana Fernandes
Cc: Vitor Silva; Rui Espírito Santo; João Palma; Isabel Alvarenga; Rute Ramalho
Assunto: RE: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Boa tarde
Arq. Joana Fernandes,

Síntese dos temas da partipação:
Desafetação da REN; Desafetação da RAN; Hidrologia, Risco de Cheias e alterações climáticas; Estrutura Ecológica; Estratégia de Ambiente para o Concelho.

REN

O processo de revisão da Carta da REN para o Município de Cascais, enquadra-se no procedimento de revisão do PDM de Cascais e tem como suporte legal o Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, que veio introduzir novos conceitos quanto às tipologias a integrar na REN, assim como na metodologia de cálculo e critérios de delimitação.

Após a estabilização da delimitação da REN bruta, remetida pelo município à CCDR-LVT a 9 de março de 2012, proposta que obteve pareceres favoráveis das entidades competentes, foi iniciado o processo de inventariação das áreas sujeitas a pedidos de exclusão ao regime da REN.

Em reuniões conjuntas entre a CCDR-LVT e o município, foi estabelecido um quadro de princípios que serviram de base à fundamentação necessária aos pedidos de exclusão.
Assim, foram definidos dois grandes grupos de exclusões: os que integram áreas efetivamente construídas e/ou comprometidas tanto pela parte do município como pela administração central, e as áreas sem qualquer tipo de compromisso, mas que por questões de politica de ordenamento, estratégia concelhia ou qualquer outro tipo de pretensão, impõem-se a sua exclusão da REN de modo a possibilitar a sua concretização.

Foi estabelecido que, sobre as tipologias *zonas adjacentes, zonas ameaçadas pelas cheias, margens e cursos de água*, não incidiria qualquer tipo de pedido de exclusão, forçando a que qualquer pretensão de uso nestas áreas, fique sujeito a estudos e obras hidráulicas que visem a modelação do curso de água, de modo a permitir o encaixe do caudal máximo de cheia da maior cheia conhecida, ou se superior, para a cheia com período de retorno de 100 anos.

Estas obras, sempre que possível deverão devolver à linha de água o seu caracter natural, permitindo que desempenhe não só a sua função hidráulica de escoamento e consequente controlo de cheia, mas também que permita o desenvolvimento do ecossistema ripícola, suporte de uma variedade de espécies e funções muito próprias.

Foram considerados na proposta de revisão do PDM 142 pedidos de exclusão, dos quais 133 são compromissos assumidos e 9 resultam do processo de planeamento decorrente da elaboração da

proposta de revisão do PDM-Cascais. Estas solicitações perfazem uma área total de 259,78 ha, ou seja 2,05% da área total da REN bruta.

Face ao que antecede, considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que:
- o requerente não apresenta fundamentos que alicercem o seu desacordo relativamente ao processo de desafetação da REN;
- o dossiê deste processo integrou os documentos disponíveis para discussão pública (Anexo I – Proposta de delimitação da REN para o Concelho de Cascais) e do qual constam todos os fundamentos técnicos e jurídicos para a sua concretização.

RAN

A Câmara Municipal de Cascais (CMC) decidiu enquadrar no procedimento de Revisão do PDM de Cascais o processo de Revisão da Carta da RAN para o Município de Cascais, tendo como suporte legal o Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março.

Foi objetivo da CMC que a nova delimitação da RAN pudesse aperfeiçoar o limite das áreas afetas à RAN, sendo que, para tal, foram utilizadas as novas ferramentas disponibilizadas pelas tecnologias de informação geográfica.

Como suporte base foi utilizada cartografia e ortofotomapas atualizados de grande escala, de modo a garantir que fossem preservadas as áreas de maior aptidão agrícola de acordo com a legislação em vigor e, ao invés, não se condicionassem áreas que não possuíssem a referida aptidão.

No que se refere ao processo de exclusões à RAN, este resultou da interseção entre as classes de espaço constantes na carta de ordenamento e a proposta de delimitação da RAN bruta, e desta interseção foram alvo de análise apenas as áreas que possuíam incompatibilidades entre as classificações constantes no PDM e o regime da RAN.

Face ao que antecede, considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que:
- o requerente não apresenta fundamentos que alicercem o seu desacordo relativamente ao processo de desafetação da RAN;
- o dossiê deste processo integrou os documentos disponíveis para discussão pública (Anexo 16 do Relatório do Plano – Elementos que Acompanham o Plano) e do qual constam todos os fundamentos técnicos e jurídicos para a sua concretização.

Sistemas hídricos. Riscos de Cheias e Inundações.

A caracterização dos sistemas hídricos para o território concelhio foi devidamente salvaguardada na elaboração da proposta de revisão do PDM, encontrando-se materializada a sua descrição no capítulo 7.1.3 do Relatório.

No que se refere à ocupação de zonas inundáveis, encontra-se interdita a construção de novas edificações, encontrando-se estas zonas sujeitas ao regime de ocupação preconizado no Regulamento do PDM Cascais (Seção III -Zonas Inundáveis – Artigos 16.º e 17.º).

A delimitação do domínio hídrico consta da Planta de Condicionantes – Recursos e Valores Naturais (02.01.02A e 02.01.02B).

A análise da temáticas das cheias e inundações na proposta do PDM Cascais assentou em dois estudos elaborados para o município de Cascais:

- O Estudo Hidrológico e a Carta de Risco de Cheias do concelho de Cascais (elaborado pela Geoatributo);
- A Carta das Áreas Inundáveis do concelho de Cascais (elaborada pela Hidroprojecto).

A cartografia de suscetibilidade identificou as áreas de possíveis de ocorrências de cheias e inundações, encontrando-se delimitadas e identificadas as suscetibilidades elevada e moderada na Planta de Ordenamento – Cartas de Suscetibilidades (01.07.01A e 01.07.01B)

Em matéria de alterações climáticas, e tendo como base de trabalho o Plano Estratégico de Cascais face às Alterações Climáticas – Setor Zonas Costeiras, foram ainda definidas as áreas do território afetadas por galgamentos costeiros e identificadas na Planta de Ordenamento – Cartas de Suscetibilidades (01.07.02A e 01.07.02B).

Face ao que antecede, considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais. Acresce ainda que o requerente não identifica casos concretos e devidamente justificados, fundamentados em dados de caracterização hidrogeológica, relatórios técnicos e outros estudos, os quais comprovem as situações identificadas na sua participação.

Estrutura Ecológica

A proposta do PDM Cascais estabelece uma estrutura ecológica municipal (EEM) que visa a proteção e perpetuação dos valores naturais e culturais estruturantes da paisagem.

A EEM tem como objetivo garantir o desenvolvimento sustentável e o ordenamento do território concelhio, permitindo oportunidades, designadamente no que se refere à requalificação urbana, de fruição de bens naturais, culturais, patrimoniais e paisagísticos e a novas perspetivas de lazer e de turismo, a par da proteção dos recursos naturais – indispensáveis à sustentabilidade ambiental do território.
As diferentes componentes da EEM integram as seguintes categorias de qualificação:

1. Estrutura Ecológica Fundamental, que integra:
   a) Espaços Naturais de Nível 1; (REN – Reserva Ecológica Nacional, RAN – Reserva Agrícola Nacional e Áreas de Proteção Total, Parcial e Complementar, bem como Áreas de Intervenção Específica do POPNSC – Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais);
2. Estrutura Ecológica Complementar, que integra:
   a) Espaço Natural de Nível 2 (áreas que apresentam valor elevado ou muito elevado de solo, vegetação ou paisagem);
   b) Aglomerados Rurais (Áreas de Intervenção Delimitada do POPNSC)
3. Estrutura Ecológica Urbana, que integra:
   a) Espaço Natural de Nível 3 (áreas de RAN em espaços predominantemente urbanos);
   b) Espaço Verde de Recreio e Produção;
   c) Espaço Verde de Proteção e Conservação;
   d) Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas.

A descrição da materialização da proposta da EEM encontra-se no capítulo 7.1.3 do Relatório. O regime de ocupação destas áreas encontra-se ainda devidamente salvaguardado na Secção II do Regulamento (Artigos 9.º ao 15.º).

A sua delimitação e identificação consta da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica (01.03.A e 01.03.B).

Considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que, face ao exposto anteriormente esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais.

Estratégia de Ambiente para o Concelho

Na revisão do PDM-Cascais, os objetivos estratégicos propostos traduzem as grandes linhas de orientação preconizadas nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) para uma estratégia de desenvolvimento territorial, nomeadamente o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), a *Estratégia Regional Lisboa 2020*, o Programa Operacional Regional de Lisboa (POR-Lisboa). Mais especificamente, decorrem dos estudos de caracterização elaborados, refletidos sumariamente no diagnóstico e análise SWOT enquanto um enquadramento estratégico local e elegem, como principal ambição, o desenvolvimento sustentável do concelho numa ótica de coesão territorial.
Por fim, a estratégia de desenvolvimento do município assenta em cinco eixos estratégicos, resultado do programa da *Estratégia de Sustentabilidade de Cascais*.

A estratégia de desenvolvimento do município assenta nos seguintes eixos estratégicos:
1. Cascais, território com qualidade de vida urbana:
2. Cascais, território de criatividade, conhecimento e inovação:
3. Cascais, território de valores ambientais:
4. Cascais, território coeso e inclusivo:
5. Cascais, território de cidadania ativa:

A descrição da materialização desta proposta consta do capítulo 4.7.1 do Relatório do Plano.

Acresce ainda que a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) do PDM Cascais incidiu sobre a avaliação das opções estratégicas e sua concretização no modelo territorial proposto pelo plano.
O objetivo da AAE é o de apoiar o processo de decisão subjacente à elaboração do PDM Cascais, constituindo um contributo para o desenvolvimento sustentável do território do município de Cascais, atendendo às suas características intrínsecas que lhe conferem valor e atratividade e à relação que pode estabelecer com o território envolvente.

Deste procedimento resultou um Relatório Ambiental (RA) que, à luz das questões relevantes expressas no Relatório de Fatores Críticos para a Decisão (RFCD), informa das oportunidades e riscos de índole estratégica resultantes da proposta de plano, e também indica diretrizes com vista à integração de questões ambientais e de sustentabilidade nas fases subsequentes de planeamento, nomeadamente na sua implementação, envolvendo para isso outras entidades.

A AAE influenciou a proposta de Revisão do PDM-Cascais de forma transversal, desde a definição dos objetivos estratégicos, até à concretização de medidas programáticas direcionadas para a execução do plano, passando por diversas medidas de natureza regulamentar que visam salvaguardar e valorizar os valores ambientais e culturais em presença, assegurando o desenvolvimento do município de forma sustentada.

A AAE aponta ainda uma série de diretrizes para assegurar maior eficácia na implementação do PDM Cascais, não terminando com a aprovação do Plano. O seguimento desta implementação (mediante o seu acompanhamento por um Programa de Seguimento), traduz-se num processo contínuo da AAE, que auxilia no cumprimento das metas pretendidas para o município de Cascais, no sentido de assegurar uma trajetória de sustentabilidade.

Considera-se de não dar procedência à crítica, uma vez que, face ao exposto anteriormente esta matéria foi devidamente aprofundada e avaliada na proposta de revisão do PDM Cascais.

Os melhores cumprimentos,

Sara Dias

Gabinete de Planeamento e Gestão | GAPG
Departamento de Planeamento e Compartipações| DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+351 214 815 369

650 anos VILA DE CASCAIS
CASCAIS
www.cascais.pt

De: Joana Fernandes
Enviada: terça-feira, 31 de Março de 2015 11:58
Para: Sara Dias
Cc: João Palma; Isabel Alvarenga; Rute Ramalho; Vitor Silva
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Bom dia Eng.ª Sara Dias,

Conforme combinado reencaminho mail com a reclamação (ID 859) relativa aos pontos sobre o tema das Ribeiras, para análise e enquadramento na ponderação técnica.
(igual reclamação nas fichas com ID 864/869/870/872/875/889/973/984/1046).

Cumprimentos,

Joana Netto Fernandes
Arquitecta
Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território | DORT
Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais
+ 351 214 815 191

650 anos VILA DE CASCAIS
CASCAIS
www.cascais.pt

De: Paula Portela **Em nome de** Revisão PDM
Enviada: terça-feira, 31 de Março de 2015 11:46
Para: Joana Fernandes
Assunto: FW: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

De: Joana Urban Vitorino [mailto:joana.urban@gmail.com]
Enviada: quarta-feira, 25 de Março de 2015 14:41
Para: Revisão PDM
Assunto: Revisão do PDM - Manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais,

Ex.mos membros da equipa de revisão do PDM Cascais,

Praça 5 de Outubro, 2754-501 Cascais

Venho tomar posição contra a desafetação de áreas do território do Concelho de Cascais classificadas no atual PDM como RAN e REN, para espaços urbanizáveis e contra o aumento dos índices de construção e impermeabilização nas zonas das margens de segurança das Ribeiras, vulgo leito de cheias.

As Ribeiras

Porque o leito e as margens das linhas de água são locais muito importantes para a **qualidade do sistema natural.** Quando não degradadas ou poluídas, as linhas de água oferecem **espaços de vida importantes para uma grande diversidade de animais e plantas.**

No concelho de Cascais existem várias ribeiras, sendo as principais as que abaixo se identificam:

Ribeira dos Mochos

Ribeira das Vinhas

Ribeira de Bicesse

Ribeira de Caparide-Manique

Ribeira da Castelhana

Ribeira da Cadaveira

Ribeira das Marianas

Ribeira de Sassoeiros

Há vales e linhas de água ainda bastante naturalizados e relativamente protegidos de agressões, enquanto outros se encontram num estado deplorável de abandono e de utilização abusiva.

Existem também linhas de água em que há uma mistura destas duas situações.

Sobre a flora

A vegetação ripícola que ocupa as margens das linhas de água de Cascais é em regra constituída por ulmeiros e freixos (vestígios da vegetação arbórea natural), silvados, vincas e outra vegetação (Oenanthe crocata, Apium nodiflorum, Nasturtium officinale), **sendo elementos fixadores e regularizadores dos cursos de água.**

Sobre a fauna

No que diz respeito à fauna, as margens das ribeiras correspondem aos **locais onde se podem refugiar alguma da fauna existente.** Na zona ripícola, nos pequenos cursos de água, ainda se encontram anfíbios, répteis e mamíferos **de grande interesse para o equilíbrio ecológico.**

A construção

A construção a montante das bacias das ribeiras constituirá um elemento potenciador de cheias.

As bacias hidrográficas que atravessam o concelho de Cascais, pela sua reduzida dimensão e carácter urbano de algumas zonas, nomeadamente junto à foz, apresentam características que **propiciam condições para cheias repentinas e rápidas com um enorme poder destrutivo.** As cheias devastadoras de Novembro de 1983 que afetaram severamente a vila de Cascais estão ainda na memória de todos no Concelho de Cascais.

As alterações climáticas poderão acentuar o risco de cheias se se confirmar o agravamento dos fenómenos extremos e nomeadamente dos eventos pluviosos de curta duração.

Espaços Verdes de Eleição

A falta de uma Política de Ambiente para o Concelho e de Instrumentos Reguladores de Intervenção no Território (PDM) credíveis, impedem que se deixe de olhar para estas zonas, como áreas apetecíveis para a construção.

De fato as margens das ribeiras dariam **espaços verdes estruturantes que atravessam todas as freguesias e todo o território municipal (de Norte a Sul) e que fariam subir o rácio M2/por habitante, de um modo relevante, com custos reduzidos**, pois a construção de espaços verdes nestas zonas seria de baixo investimento, justamente pelo previsível alagamento sazonal das mesmas.

Assim e em consequência, proponho a manutenção das áreas de RAN e REN do atual PDM bem como a proibição de desafetação de novas áreas desta tipologia para solos urbanizáveis.

Cascais 25 de Março de 2015

Cumprimentos,

Joana Urban Vitorino
CC: 10842359
Morada: Rua Manuel de Almeida e Vasconcelos 61, 3º Dto, 2775-714 Carcavelos