

# ANEXO 18

## **1ª REUNIÃO DE CONCERTAÇÃO APA, 22 DE JANEIRO 2021 E 2ª REUNIÃO CONCERTAÇÃO APA, 24 DE MAIO 2021**

**OFÍCIO-PARECER APA/S026719/2021, DE  
09 DE JULHO 2021, EM SUBSTITUIÇÃO DAS  
2 ATAS**

Câmara Municipal de Cascais

Praça 5 de Outubro  
2754-501 - CASCAIS

---

| S/ referência | Data  | N/ referência                   | Data |
|---------------|---|---------------------------------|------|
|               |   | <b>S026719-202104-ARHTO.DPI</b> |      |
|               |   | <b>ARHTO.DPI.00072.2020</b>     |      |
| Assunto:      | Concertação do processo de alteração por adequação do PDM – Parte 2 |                                 |      |

Em 19/11/2020 foi emitido parecer pela ARHTO por ofício n.º S064079-202011-ARHTO.DPI, no âmbito da conferência procedimental relativa à proposta de alteração do PDM de Cascais para adequação ao novo RJIGT, na ótica da salvaguarda e proteção dos recursos hídricos e no quadro das competências da ARHTO, incluindo a pronúncia sobre a proposta de Plano enquanto ERIP e à proposta de Relatório Ambiental, enquanto ERAE.

No seguimento da emissão de parecer foi agendada reunião de concertação com a ARHTO, a qual ocorreu em 22/01/2021. Em 15/04/2021 foi solicitado pela Câmara Municipal de Cascais o agendamento de nova reunião de concertação visando a tomada de posição sobre as propostas de alteração dos polígonos ID 045, 073, 110 e um novo polígono ID 805A, bem como pronúncia relativa aos polígonos onde a ARHTO emitiu parecer favorável condicionado.

Relembramos que os polígonos da série 000 remetem para alterações resultantes da Participação Preventiva, os da série 100 remetem para alterações resultantes da Extingção do Solo Urbanizável.

Em 29/6/2021 foram rececionados na ARHTO novos elementos relativos aos Polígonos 033, 610 e 612. O parecer apresentado abaixo já considera a análise aos referidos elementos. Analisados os elementos enviados emite-se o seguinte parecer:

- Polígono ID 033 – em sede de concertação a Câmara Municipal de Cascais optou por deixar cair a pretensão de alteração da qualificação do solo, mantendo-se a qualificação do solo atual como espaço de equipamentos.
- Polígono ID 045 – o parecer emitido pela APA em sede de conferência procedimental foi “Desfavorável, área abrangida pelo POC-ACE, junto à margem, considera-se que não deverá aumentar-se a construção e compressão junto à linha de costa numa área onde a pressão urbanística já é muito elevada.” Face aos esclarecimentos apresentados pela CMC, no seguimento da 1.ª Parte da Reunião de concertação, emite-se parecer favorável condicionado a que as soluções urbanísticas a propor para estas parcelas atendam aos princípios gerais contidos no POCACE, nomeadamente na NG 14.
- Polígono ID 073 – o parecer emitido pela APA para conferência procedimental foi “Desfavorável, área abrangida pelo POC-ACE e junto à margem das águas do mar, considera-se que não deverá

---

(Solicita-se que na resposta seja indicada a referência deste documento)

aumentar-se a densidade de construção e a carga habitacional junto à linha de costa numa área onde a pressão urbanística já é muito elevada. A área é ainda atravessada pela Ribeira de Manique a qual tem associada uma zona ameaçadas pelas cheias não devendo esta situação ser agravada pela impermeabilização de áreas adjacentes bem como aumentar o risco para pessoas e bens." No seguimento da conferência procedimental e face à informação disponibilizada, em sede de concertação, relativa à existência de um Processo em tribunal, solicitou a APA a disponibilização desta informação no sentido de analisar e reapreciar o parecer emitido. Face aos esclarecimentos apresentados pela CMC, no seguimento da 1.ª Parte da reunião de concertação, emite-se parecer favorável condicionado a que as soluções urbanísticas a propor para estas parcelas atendam aos princípios gerais contidos no POC-ACE, nomeadamente na NG 14.

- Polígono ID 107B – A proposta apresentada em 15/04/2021 dá resposta ao condicionalismo imposto no parecer anteriormente emitido pelo que se considera de aceitar a qualificação agora apresentada.

- Polígono ID 110 – o parecer emitido pela ARHTO para conferência procedimental foi: "Desfavorável, a área em apreço encontra-se incluída na Faixa de proteção complementar do POC-ACE, verifica-se que o espaço não se encontra urbanizado pelo que se sugere a ponderação da qualificação proposta, visando a sua integração como Espaço Verde de Proteção e Conservação". Em sede de conferência procedimental a ARHTO foi informada de que existiria um projeto de Turismo licenciado pelo que iriam disponibilizar esta informação para reanálise da proposta. Face aos esclarecimentos apresentados pela CMC, no seguimento da 1.ª Parte da reunião de concertação, emite-se parecer favorável condicionado a que as soluções urbanísticas a propor para estas parcelas atendam aos princípios gerais contidos no POC-ACE, nomeadamente na NG 14, bem como à apresentação dos documentos que atestem os direitos adquiridos anteriormente à publicação do POC-ACE.

- Polígono ID 214 – A proposta apresentada em 15/04/2021 dá resposta ao condicionalismo imposto no parecer anteriormente emitido pelo que se considera de aceitar a qualificação agora apresentada.

- Polígono ID 215 – A proposta apresentada em 15/04/2021 dá resposta ao condicionalismo imposto no parecer anteriormente emitido pelo que se considera de aceitar a qualificação agora apresentada.

- Polígono ID 551 – Face à proposta apresentada em 15/04/2021 considera-se de aceitar a qualificação agora apresentada.

- Polígono ID 601 – Face à proposta apresentada em 15/04/2021 considera-se de aceitar a qualificação agora apresentada.

- Polígono ID 610 – A proposta apresentada em 15/04/2021 mantém uma área com qualificação "Espaço de Equipamentos" sobre REN na tipologia Cursos de Água Leitos e Margens (CALM), assim considerou-se de manter o parecer previamente emitido, condicionado à alteração da qualificação do "Espaço Equipamentos" para "Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento" nas áreas abrangidas por CALM. Verifica-se que a área envolvente se apresenta descomprometida podendo este espaço ocupar uma zona contígua não edificada. Os elementos submetidos em 30/06/2021 atenderam a esta condição pelo que se considera de emitir parecer favorável à proposta.

- Polígono ID 612 – Face à proposta apresentada em 15/04/2021 considerou-se de emitir parecer favorável à qualificação, condicionada a que se mantivesse a continuidade entre o "Espaço Verde

de Proteção e Conservação" então proposto e o "Espaço Natural de nível 3" a norte do polígono 612, assegurando a continuidade dos espaços verdes e assim o seu efeito potenciador. Em face da reformulação e dos elementos submetidos em 30/06/2021 considera-se de emitir parecer favorável à proposta apresentada.

- Polígono ID 805A – Novo polígono ainda sem parecer emitido em sede de conferência procedimental, ao qual se emite parecer favorável.

Não foi apresentada proposta de alteração para o polígono 033, 205, 226, 301, 308 e 309 (nestes três últimos o condicionamento deverá ser atendido em sede de realização dos projetos uma vez que esta é uma condição de aceitação da proposta de qualificação do solo), e 614, para os quais foi também emitido parecer favorável condicionado em sede de concertação, devendo as respetivas condicionalidades ser atendidas.

Verifica-se que foram apresentadas alterações com ID 804, 805, 806, 807, 808 e 809, que decorrem da concertação e que visam cumprir a necessidade de qualificar o solo em todo o CAOP. Verifica-se que, na zona costeira, esta qualificação se sobrepõe, pontualmente ao leito das águas do mar. A Câmara Municipal de Cascais propôs que nestas áreas a qualificação proposta passasse a integrar a categoria de "Espaço Verde de Proteção e Conservação" considerando que esta corresponde à categoria de espaço mais restritiva dentro do solo urbano. Foi referido pela CM de Cascais que o solo rústico não permite operações urbanísticas pondo em causa a concretização dos Planos de Intervenção na Praia (PIP).

No entanto, é entendimento da APA/ARHTO que o articulado do regulamento do PDM correspondente aos "espaços verdes de proteção e conservação" não se coaduna com a natureza do leito do mar (artigos 90.º e 91.º). Por outro lado, o regulamento do PDM em vigor inclui as normas do POC-ACE, dispondo o artigo 40.ºS sobre a "faixa marítima de proteção costeira da zona marítima de proteção" e que estabelece um regime adequado a esta área.

Atendendo ao exposto, propõe-se que seja avaliada, em conjunto com a CCDRLVT, a possibilidade de inclusão das áreas de leito do mar em "espaço natural nível I" e proceder a uma alteração no artigo 47.º do PDM relativo a este espaço que refere "(...) aplicando-se supletivamente o regime previsto no artigo 44.º deste Regulamento" incluindo a referência ao regime específico do artigo 40.º S relativo à "zona marítima de proteção".

Por outro lado, na presente reunião foi explicado pela CM de Cascais que está em curso um processo de alteração de alguns artigos do regulamento do PDM, estando a ser trabalhado, em conjunto com a CCDRLVT, uma alteração relativa à categoria de "espaço natural".

Neste contexto, a APA propõe que seja avaliada, em conjunto com a CCDRLVT, uma solução para as áreas de leito, de modo a tornar o regulamento do PDM de Cascais mais coerente e de mais fácil leitura.

Nesta reunião foi ainda questionada uma área alvo de alteração na sua qualificação sobre o qual a APA/ARHTO não identificou qualquer polígono.

Sobre esta área, que abrange o espaço da marina de Cascais situado em terra, que se encontra artificializado com diversos usos de comércio e serviços, juntamente com a área do polígono 805 A, foi proposta a alteração de "espaço de equipamento" para "espaço de infraestruturas".

A CM de Cascais questionada sobre esta matéria, durante a reunião, referiu que a área em causa corresponde à ID 586. Referiu ainda que o articulado dos artigos do PDM referentes a "espaço de equipamento" e "espaço de infraestruturas" se encontram também em alteração.

Após a reunião foi efetuada a verificação da receção desta ficha pela ARHTO, tendo-se concluído que esta não foi rececionada por esta entidade para efeitos de apreciação. Fica, assim, a necessidade de envio de esclarecimentos sobre esta alteração que abrange a marina de Cascais, de modo a que a ARHTO possa pronunciar-se de modo competente e informado sobre esta alteração.

Com os melhores cumprimentos,

P/ A Administradora Regional da ARH Tejo e Oeste

Susana Fernandes

