

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
CARCAVELOS



**ELEMENTO COMPLEMENTAR REFERENTE À COMPATIBILIDADE DO PLANO DE  
PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
(PPEETA) COM A REDE ECOLÓGICA METROPOLITANA (REM)**

JULHO 2008



CÂMARA MUNICIPAL  
RECEBIMOS  
20 DEZ. 2010  
CASCAIS

**ELEMENTO COMPLEMENTAR REFERENTE À COMPATIBILIDADE DO PLANO DE  
PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
(PPEETA) COM A REDE ECOLÓGICA METROPOLITANA (REM)**

Serve este elemento complementar para explicar como pretende a proposta de estratégia da Câmara Municipal de Cascais (doravante designada por CMC) compatibilizar o Plano de Pormenor apresentado face ao Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (doravante designado por PROT-AML), nomeadamente no que à Rede Ecológica Metropolitana (doravante designada por REM) concerne.

No que respeita à estratégia ambiental emanada do PROT-AML, a área de intervenção do PPEETA é abrangida por área integrante da REM, a qual não é observada, na íntegra, pela proposta do Plano.

A Estrutura Metropolitana de Protecção e Valorização Ambiental, concretizada através da REM, é um elemento estruturante para a sustentabilidade da Área Metropolitana de Lisboa.

Envolvendo e atravessando diferentes unidades territoriais, a REM encontra-se hierarquizada em Rede Primária (integrando áreas e corredores primários), Rede Secundária (integrando áreas e corredores secundários) e Área e Ligações / Corredores Vitais (integrando as áreas e eixos de ligação vitais) (Figuras 1 e 2).

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
CARCAVELOS

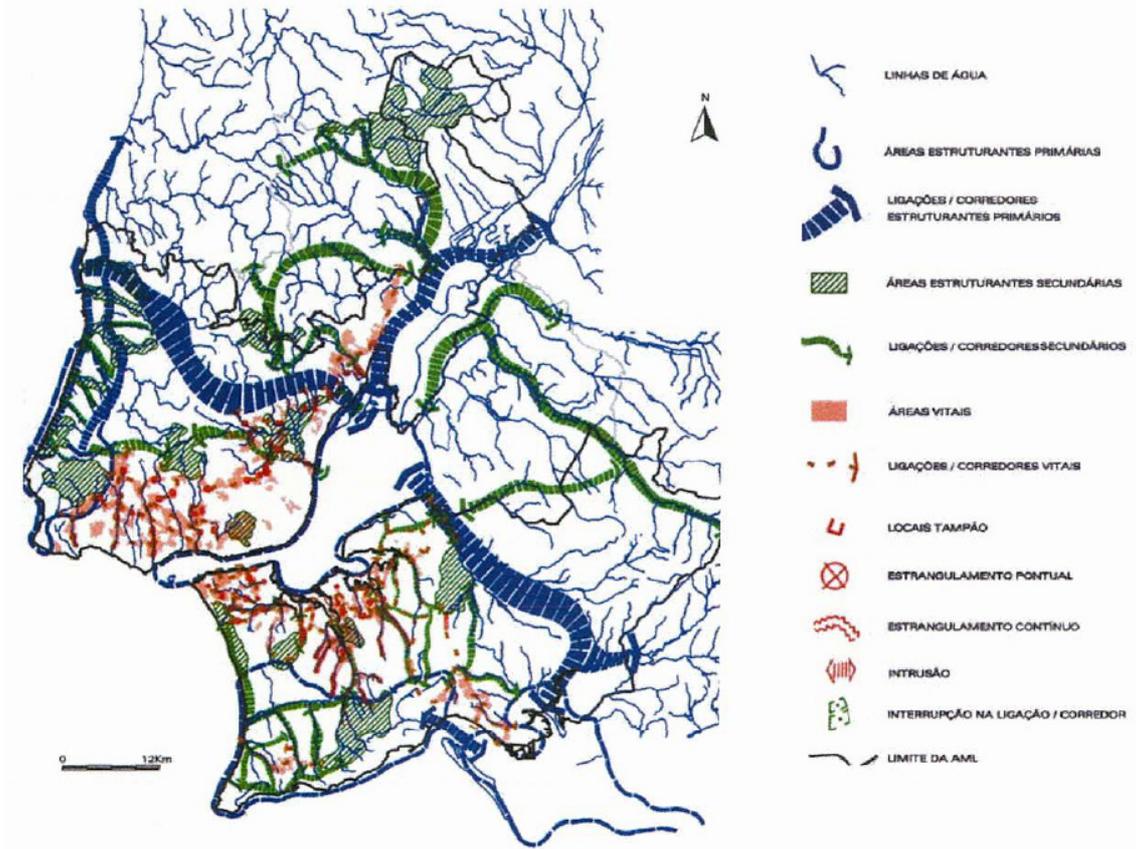


Figura 1 – Rede Ecológica Metropolitana

Enquanto as Redes Primária e Secundária abrangem os valores naturais mais significativos e desempenham uma função ecológica essencial e decisiva para o funcionamento equilibrado do sistema urbano metropolitano, as Áreas Vitais assumem-se importantes para o funcionamento e qualidade do sistema urbano no seu conjunto.

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
CARCAVELOS

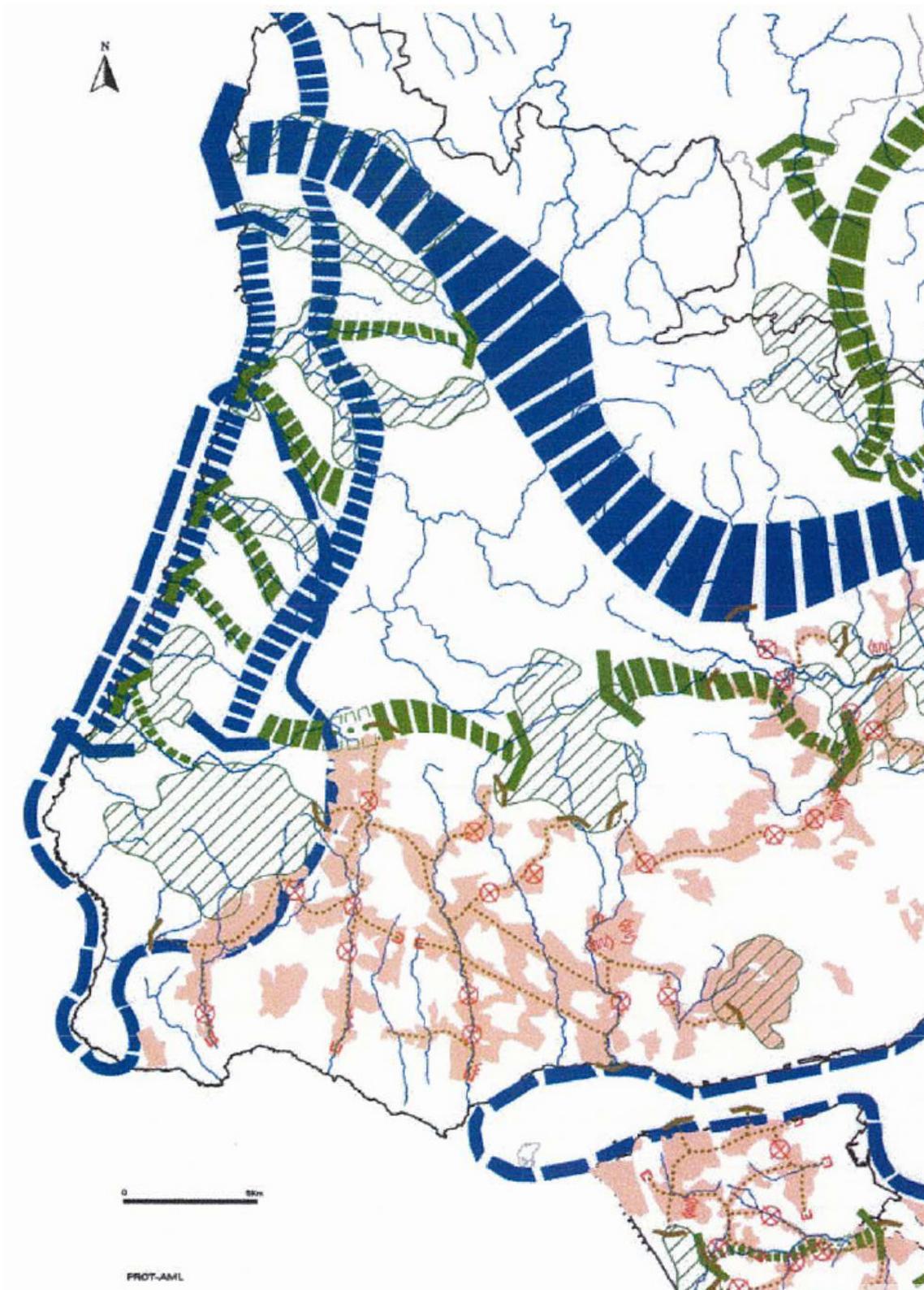


Figura 2 – Pormenor da Rede Ecológica Metropolitana contemplando o Concelho de Cascais

O Plano de Pormenor do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro (PPEETA) integra-se num esforço do Município de Cascais em efectivar o ordenamento global da freguesia de Carcavelos e das zonas limítrofes da freguesia de S. Domingos de Rana, que se interligam com a anterior. Entre estas preocupações de ordem global, podem referir-se:

- as inerentes à implementação do canal ecológico constituído pela ribeira de Sassoeiros e sua envolvente e a sua integração e compatibilização com a Rede Ecológica Metropolitana (REM);
- as relativas à melhoria da rede viária com vista à resolução dos problemas de mobilidade da zona oriental do concelho;
- a resposta aos anseios das populações no que diz respeito à qualidade de vida urbana, em particular à disponibilidade de espaços de recreio e lazer, espaços culturais e a equipamentos sociais.

Daí que o PPEETA se enquadre num eixo estruturado por via de diversas iniciativas, ancoradas a outros Planos de Pormenor (PP) em elaboração para áreas adjacentes [mais concretamente, ao “PP para a Instalação da Sede Nacional da Brisa” (PPISNB), ao “PP do Espaço Terciário de Sassoeiros Norte” (PPETSN), ao “PP do Espaço de Reestruturação Urbanística da Quinta do Barão” (PPERUQB) e ao “PP do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos – Sul” (PPERUCS)], os quais visam, predominantemente, dotar a região de um conjunto de actividades terciárias notáveis (turismo, serviços com tecido empresarial e comércio), a valorização ambiental e a disponibilização de habitação de qualidade.

Numa visão aglutinadora, a proposta urbanística do plano reflecte um projecto integrado e estruturante com potencial estratégico que extrapola a própria área de intervenção e promove a qualificação dos espaços público/privados, através de uma coerente inserção paisagística do espaço edificado.

O edificado visa ser a tradução concreta do programa e usos propostos, numa intervenção arquitectónica com uma linguagem contemporânea, que se coaduna com as preocupações ecológicas e ambientais, valorizando a sustentabilidade do espaço construído em consonância com o espaço envolvente próximo e sua área de influência.

A proposta urbanística constante do plano promoverá igualmente a estratégia de coesão sócio-territorial e ambiental do PROT-AML, entendida como a intervenção sócio-urbanística numa área não consolidada, num processo de requalificação e revitalização das freguesias de S. Domingos de Rana e Carcavelos, através de uma proposta urbanística de uso terciário diversificado (comércio, serviços, equipamentos), de usufruto público e social, melhorando a imagem e ambientes urbanos.

A referida proposta urbanística visa ainda promover a equidade territorial, no sentido de fomentar a igualdade de oportunidades e a redução de assimetrias, contribuindo para uma verdadeira e sustentável coesão sócio-territorial.

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

O PPEETA, conjuntamente com o PPETSN e com o PPISNB, prevê a reformulação e articulação rodoviária, sendo o seu contributo indispensável na concretização da “pedra de fecho” do perímetro designado por “Projecto integrado do espaço envolvente ao Nó da A5 (Carcavelos/S. Domingos de Rana)”, mediante a concretização do Troço 1 da Via Oriental do Concelho, assegurando a estruturação e consolidação da rede viária municipal.

Por essa via, estabelece a ligação entre a Via Variante à EN 6-7 e a Via Variante à Estrada da Mata da Torre e a EN 249-4, descongestionando o Nó viário fronteiro ao Cemitério de S. Domingos de Rana, contribuindo decisivamente para o restabelecimento da malha urbana nacional.

Mais, intervém na reformulação do Nó de Carcavelos, com entrada e saída para a Variante à EN 6-7, factor essencial na consolidação da rede distribuidora principal do concelho

As acessibilidades assentam não só nas infra-estruturas rodoviárias envolventes, ao serviço do transporte público e do modo privado, mas também na sua articulação directa, que permite e destaca o acesso pedestre, hoje dificultado por barreiras físicas de grande escala, como a A5, a VVEN6-7 e a ribeira de Sassoeiros.

Deste modo, esta intervenção urbana constitui-se como uma excelente oportunidade de desenvolvimento de modelo urbanístico que permita minorar as barreiras arquitectónicas e urbanísticas que perturbam a mobilidade a todo e qualquer cidadão numa perspectiva do design universal.

A solução urbanística proposta promove a requalificação ambiental e paisagística da área de intervenção do PPEETA, através, designadamente, da programação de amplos espaços verdes públicos facilmente acessíveis e próximos da população e da valorização e recuperação ambiental e paisagística da ribeira de Sassoeiros como corredor ecológico integrador de áreas de lazer, como percursos pedestres e trilhos ecológicos, entre outras actividades.

De salientar que, apesar da solução urbanística determinar a ocupação de uma vasta área classificada, de acordo com o PROT-AML, como “área vital” para a REM (Figura 3), prevê-se a implementação de espaços verdes, que configurem verdadeiros corredores ecológicos em *continuum naturale* e de enquadramento à proposta urbanística na envolvente próxima do plano (numa parte significativa do vale da ribeira de Sassoeiros até ao PPETSN), cumprindo o objectivo, em termos funcionais e ambientais, da continuidade do espírito de uma Área Vital.

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
CARCAVELOS

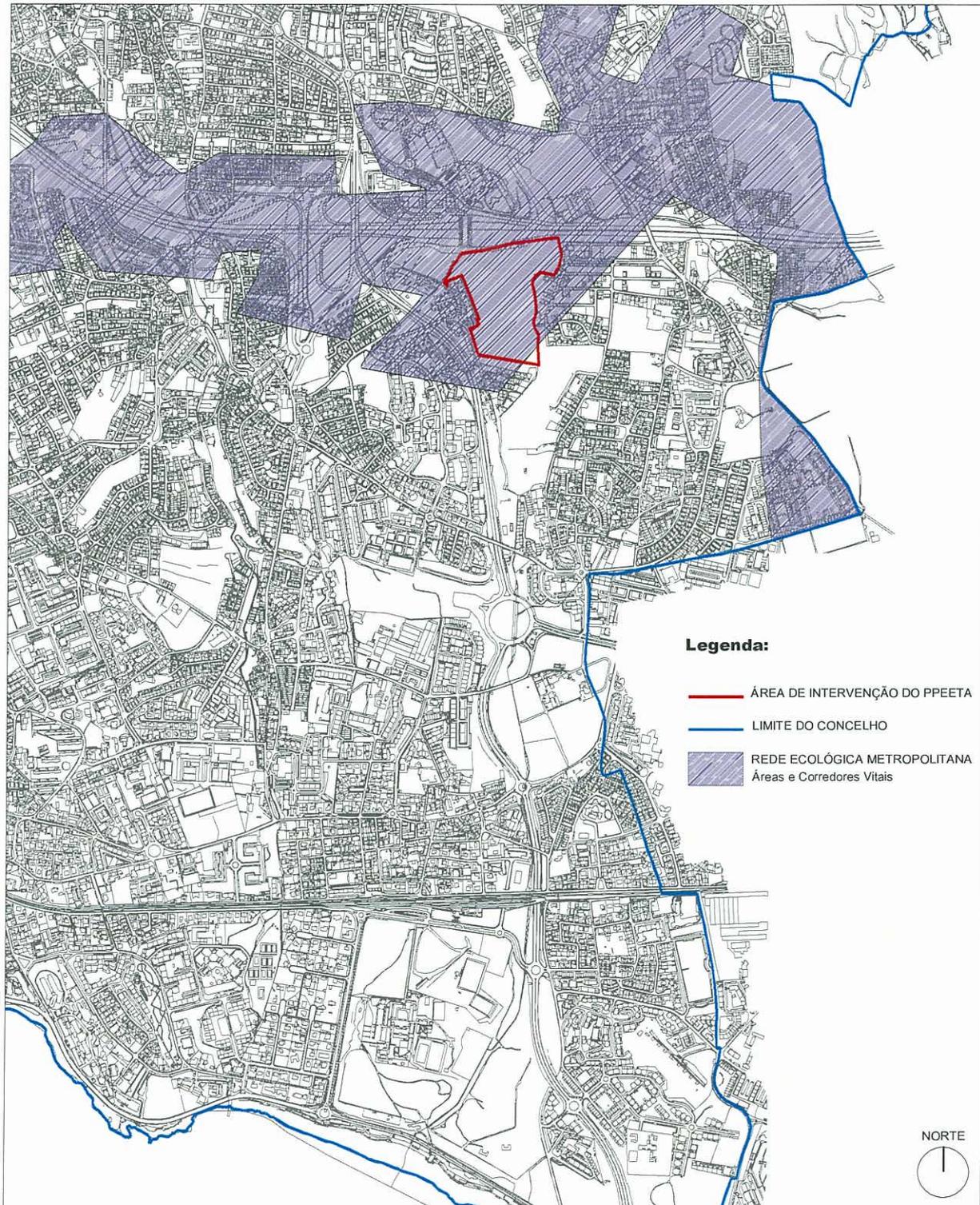


Figura 3 – Rede Ecológica Metropolitana e Área de Intervenção do PPEETA

A Câmara Municipal de Cascais (CMC), na sua política de ordenamento do território e planeamento, encara a preservação e a valorização ambiental como premissas fundamentais para um desenvolvimento sustentado e como factor de competitividade, pelo que, além da construção de espaços verdes na área do plano, também na sua envolvente alargada, há uma constante preocupação em assegurar a continuidade territorial dos factores ambientais expressos nos diferentes Instrumentos de Gestão Territorial e princípios da disciplina urbanística.



Figura 4 – Ortofotomapa elucidativo do comprometimento urbanístico na envolvente da área de implantação do PPEETA

Reconhecendo-se que, sobretudo a Norte da A5, o território se encontra urbanisticamente comprometido (conforme se pode visualizar na Figura 4), sem que seja possível aí desenvolver ou manter redes fundamentais de áreas, corredores e ligações ecológicas de valorização ambiental, pretende a CMC compensar esta situação a Sul da A5, mediante a estabilização de áreas consideradas estruturantes e decisivas para a sustentabilidade, as quais foram seleccionadas pela sua importância em termos de conservação da natureza e protecção ambiental (fauna, flora, ar, água e solo).

Na área envolvente ao PPEETA a mancha de REM identificada na Figura 3 perdeu o seu carácter de continuidade e, conseqüentemente, de corredor. Por este motivo, a CMC sempre que possível e também em sede do presente Plano de Pormenor empenha-se em conseguir a manutenção do princípio de Área Vital, passando a incrementar todo o esforço metodológico na constituição de corredores a Sul da A5, conforme apresentado nos elementos gráficos que acompanham o presente documento (Figura 5).

Desta forma, através de um raciocínio de compensação, evidencia-se que não só pela sua coerência ambiental, como pelo desenho urbanístico, a proposta de oferta territorial afecta à REM nesta área que se estende até ao oceano, acompanhando o curso da ribeira de Sassoeiros, é incomensuravelmente maior.

Propõe-se a constituição de um corredor ao longo da ribeira de Sassoeiros que garantirá a sustentabilidade ecológica das áreas urbanas adjacentes e contribuirá decisivamente para a preservação dos ecossistemas ali existentes. Esta área de protecção, directamente relacionada com o sistema hidrológico, assume-se igualmente como fundamental no controlo das cheias, uma vez que evita o desaparecimento da vegetação ribeirinha e a compactação e impermeabilização do solo das margens, que conduz à diminuição da recarga dos aquíferos e ao aumento das escorrências superficiais.

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
CARCAVELOS

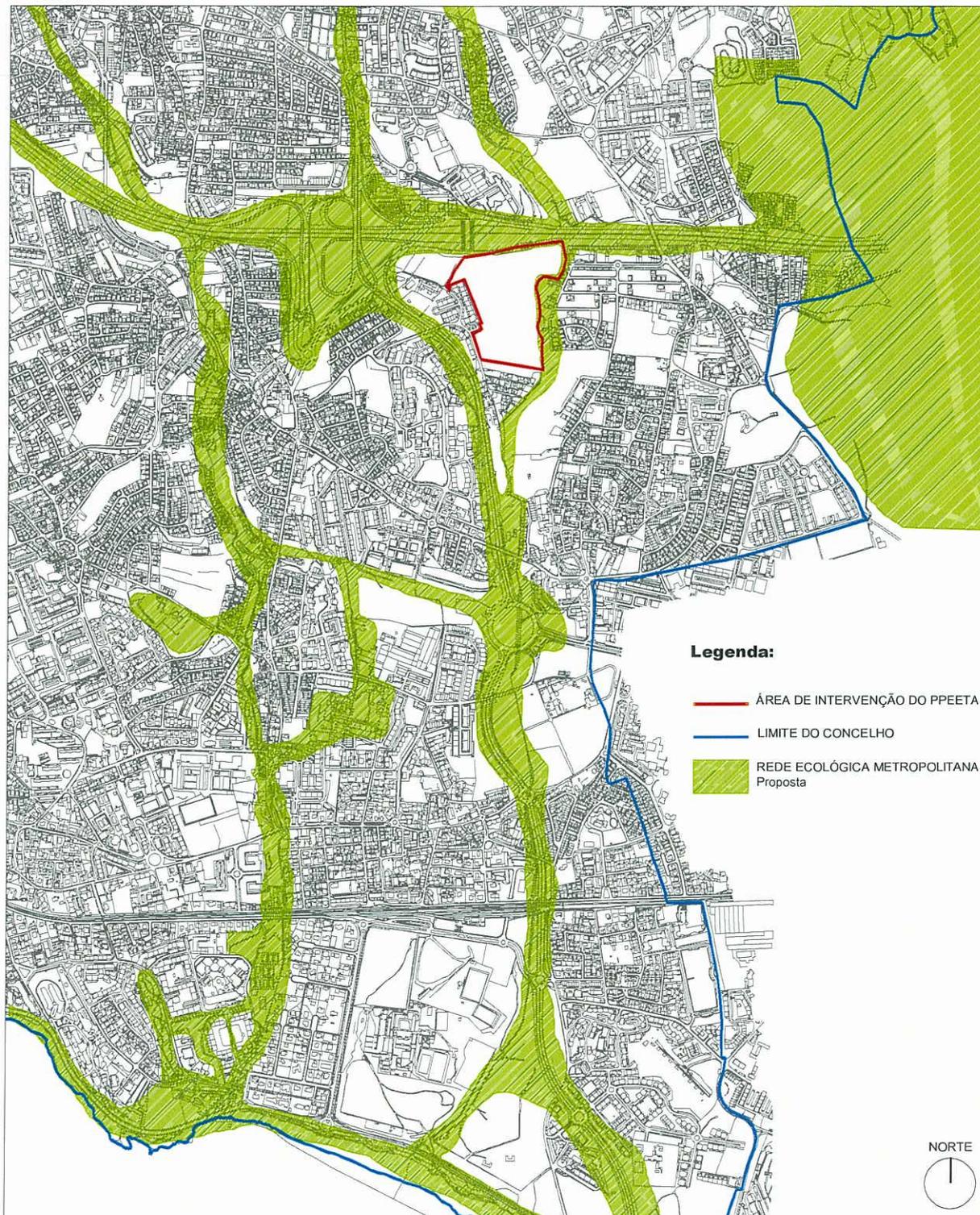


Figura 5 – Área de REM proposta pela CMC

Paralelamente a esta rede de acompanhamento à estrutura hídrica foi desenvolvida uma outra rede complementar, a qual se desenvolve, de modo geral, perpendicularmente à primeira, acompanhando os eixos viários principais do concelho e os espaços intersticiais disponíveis, sobre os quais existem fortes pressões antrópicas.

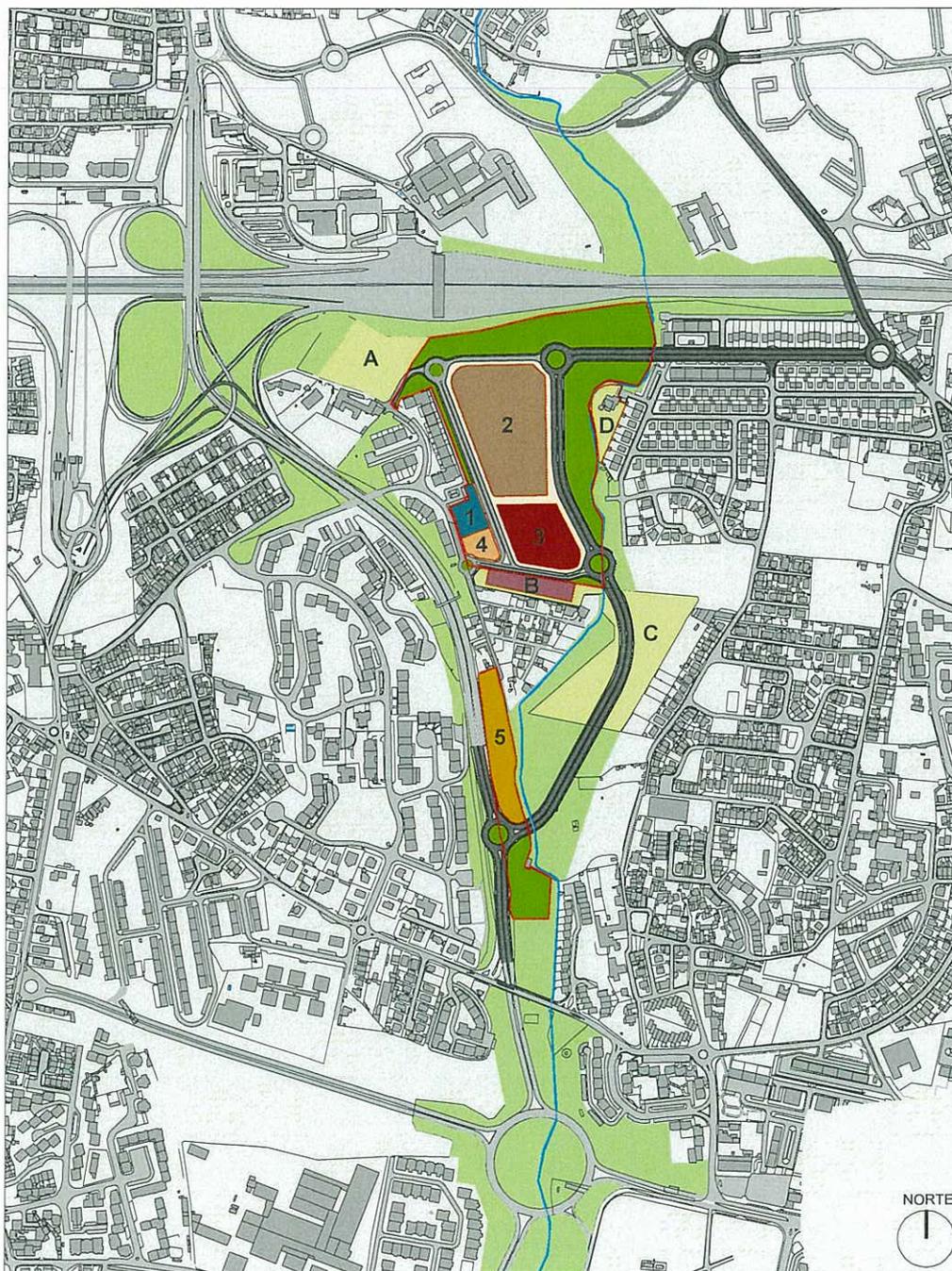
Resumindo, da estrutura ecológica proposta importa destacar que esta se agrupa em duas componentes:

- Uma que integra as áreas que constituem o suporte dos sistemas ecológicos fundamentais e cuja protecção é indispensável ao funcionamento sustentável do território municipal, destacando-se neste grupo os corredores ecológicos de protecção aos sistemas fluviais;
- Outra composta por diversos elementos (espaços verdes urbanos, logradouros ou faixas de protecção às vias, entre outros), constituindo uma estrutura de protecção, de regulação climática e de suporte da produção vegetal integrada no tecido edificado, contribuindo para a resolução de problemas e carências do sistema urbano instalado.

Da junção destas duas componentes resulta o elemento gráfico já referido, apresentado na Figura 5, que reflecte a estratégia municipal para implementação da Estrutura Ecológica Metropolitana, que será concretizada no âmbito dos planos já mencionados, em vigor ou em elaboração, e oportunamente implementada ao nível da revisão do Plano Director Municipal em curso

Com base numa análise quantitativa do balanço da alteração das áreas permeáveis existentes ou comprometidas e as propostas em função dos compromissos assumidos para o PPEETA e através do Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros (Figura 6 e Anexo V) verifica-se que se garantem cerca 8,4ha de área permeável (Figura 7) ordenada e estruturada de acordo com a estratégia municipal para implementação da REM contra a impermeabilização de apenas cerca de 4,7ha (Figura 8).

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
CARCAVELOS



LIMITES DOS PLANOS

PARCELAS

1 EQUIPAMENTO

4 RESIDÊNCIA ASSISTIDA E SERVIÇOS

B SEDE DA APRIIUS

2 UNIDADE COMERCIAL ECI

5 SEDE DO ECI

C CEDÊNCIA NO ÂMBITO DO ART.º 219

3 HOTELARIA

A CEDÊNCIA RESULTANTE DO ALVARÁ Nº 1381

D CEDÊNCIA RESULTANTE DO LOT. TORRE DA AGUILHA

ESPAÇOS VERDES

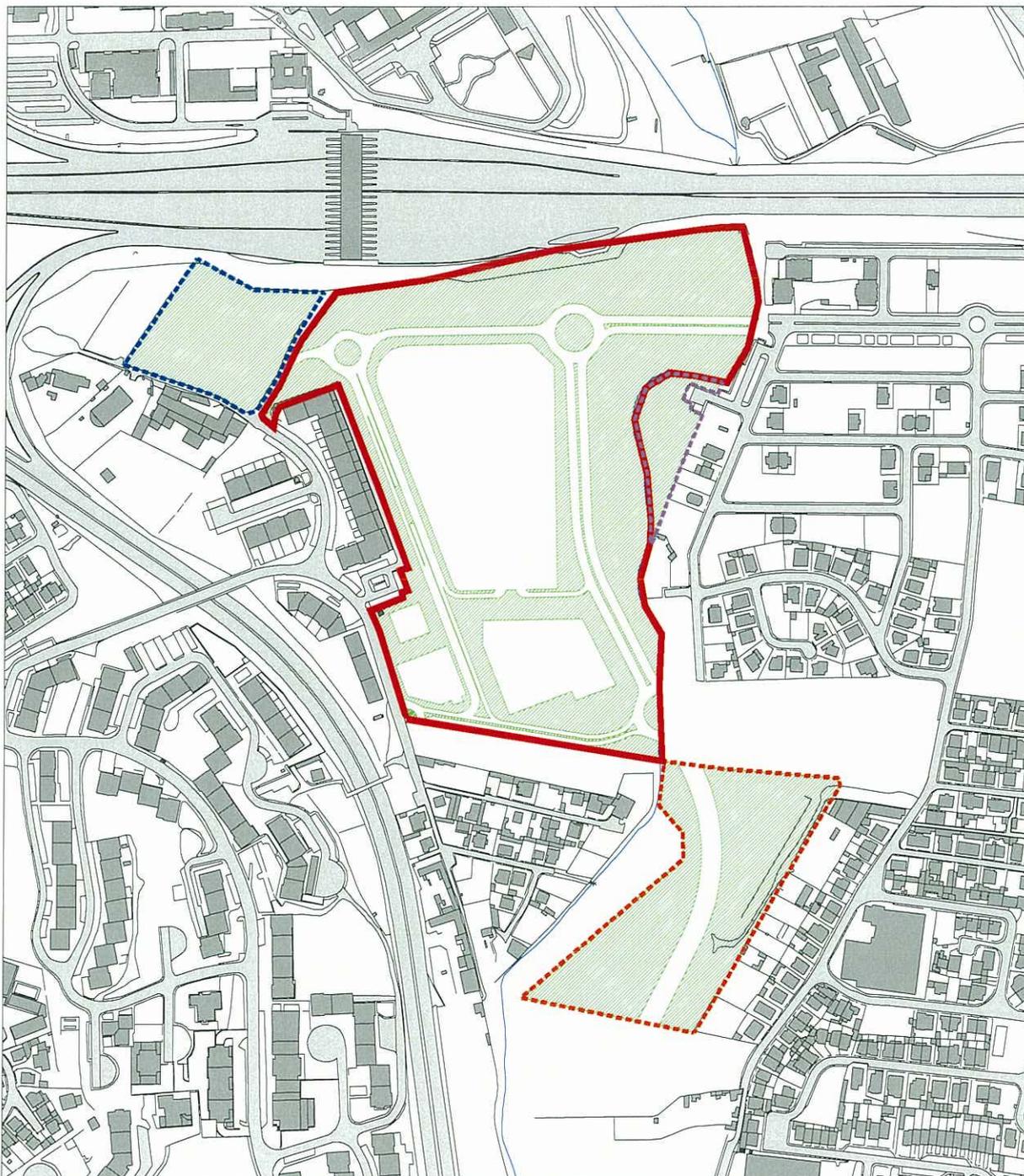
ESPAÇO VERDE NA ÁREA DE INTERVENÇÃO DOS PLANOS

ESPAÇO VERDE ENQUADRAMENTO / CORREDOR ECOLÓGICO A MANTER PELA APRIIUS

ESPAÇO VERDE ENQUADRAMENTO / CORREDOR ECOLÓGICO

Figura 6 – Planta Síntese – Protocolo Vale Ribeira de Sasseiros

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
CARCAVELOS



**Legenda:**

 ESPAÇOS PERMEÁVEIS

 ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPEETA

 PARCELA A

 PARCELA C

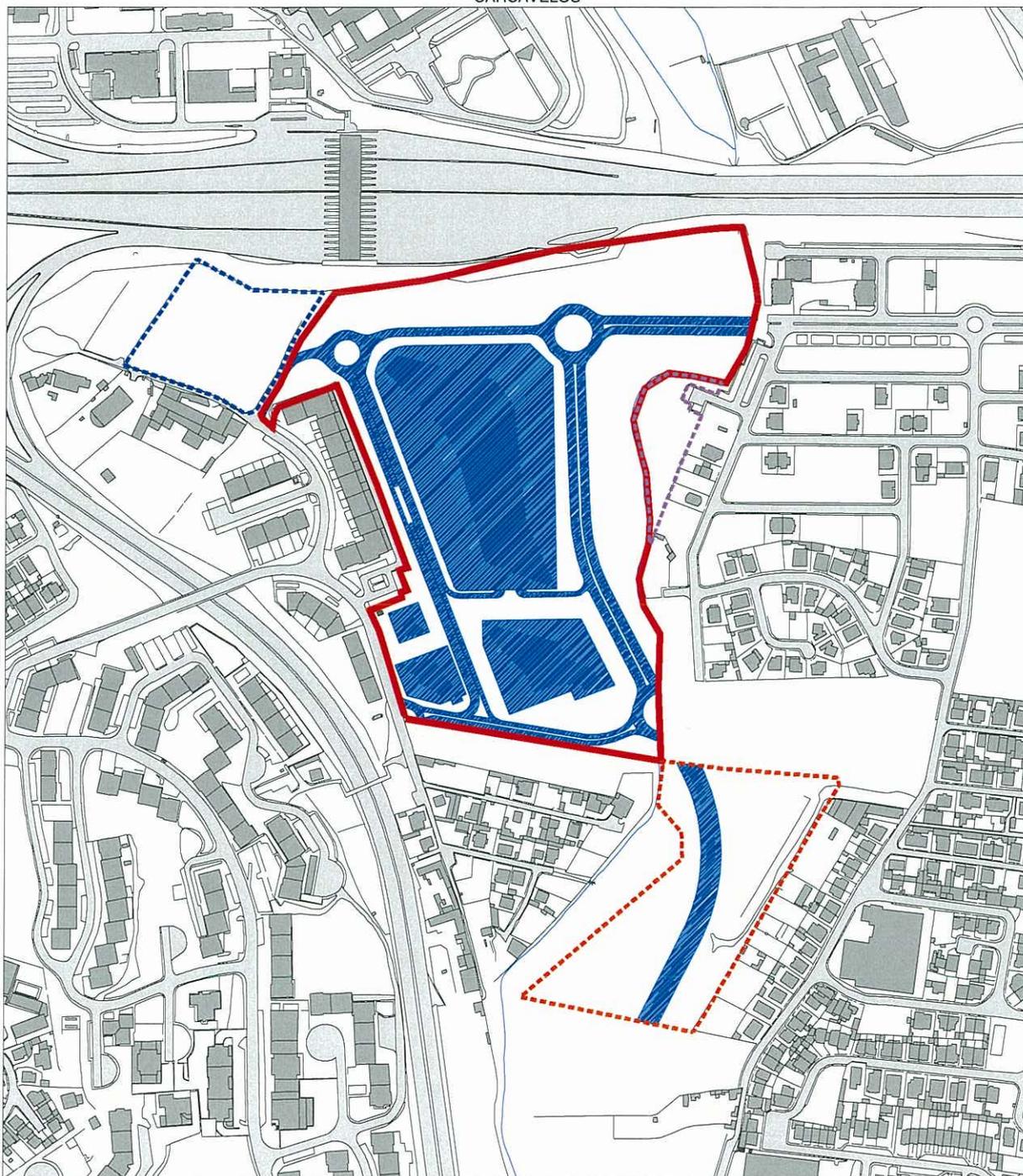
 PARCELA D

NORTE



Figura 7 – Espaços permeáveis garantidos através do Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoalvos

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
CARCAVELOS



**Legenda:**



ESPAÇOS IMPERMEÁVEIS

— ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO

- - - - - PARCELA A

- - - - - PARCELA C

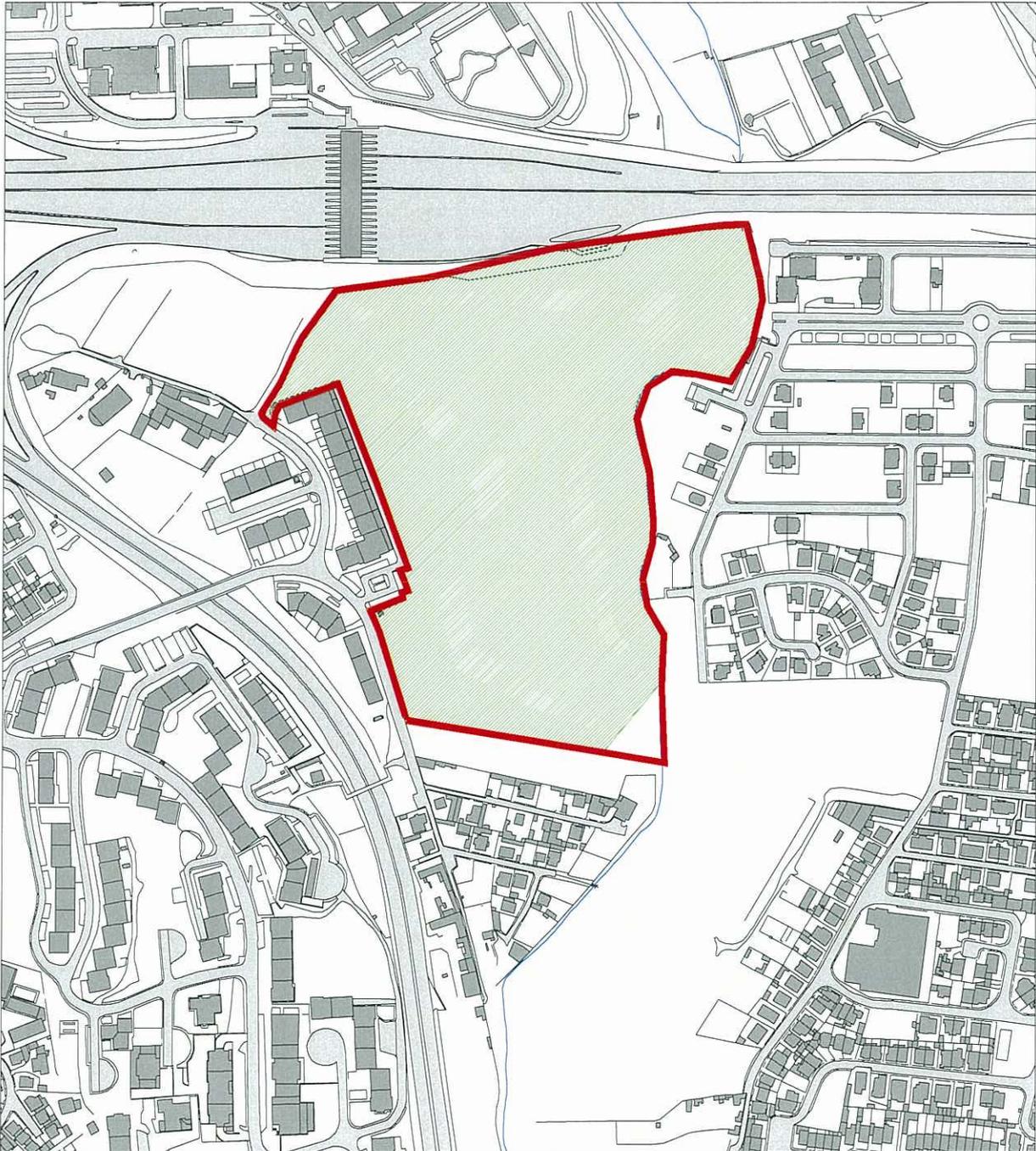
- - - - - PARCELA D

NORTE



Figura 8 – Área impermeabilizada no âmbito do PPEETA / Protocolo

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
CARCAVELOS



**Legenda:**

-  ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPEETA
-  ÁREA EM REM DENTRO DO PPEETA

NORTE



Figura 9 – Área REM na área de intervenção do PPEETA

Efectivamente, dos cerca de 9,3ha que constituem a área de intervenção do PPEETA, cerca de 9,1ha constituem área em REM (Figura 9). Contudo, e de acordo com as premissas do PPEETA, considerando a sua área de influência e os compromissos assumidos através do Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros garantir-se-ão, entre outros, cerca de 5ha de espaços permeáveis na área de intervenção do Plano e cerca de 3,4ha de espaços permeáveis em Parcelas associadas ao citado Protocolo (Figura 7).

A consolidação e estruturação da REM tornam-se evidentes considerando alguns dos princípios orientadores preconizados no Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros para a elaboração dos Planos de Pormenor que lhe estão associados:

- Salvaguarda e incremento do espaço canal para a implementação do corredor ecológico como estrutura verde, na extensão do vale da Ribeira de Sassoeiros, no quadro de uma proposta de oferta territorial com carácter de continuidade afecta à REM que se estende até ao oceano;
- Salvaguarda, valorização e recuperação ambiental e paisagística da Ribeira de Sassoeiros, no troço compreendido a Sul da A5 e até à Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro, promovendo a sua regularização por forma a eliminar o risco provocado por uma “cheia centenária”;

Determina, ainda, o Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros, nas suas clausulas Segunda, n.º 1, alínea D, a que respeita a Parcela A e Terceira, n.º 1, alínea F, a que respeita a Parcela C, compromissos de afectação de solos na área de influência do PPEETA mitigadores do impacto das edificações nele preconizadas, traduzindo-se na protecção e valorização ambiental e na diluição do índice de utilização bruto máximo do Plano.

Realce-se, ainda que, para as Parcelas A e C referidas, estavam previstas operações de urbanização preconizando a construção de habitação colectiva actualmente sem efeito em consequência dos compromissos assumidos para a área de influência do PPEETA.



---

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
CARCAVELOS

Deste modo, a solução urbanística vai permitir, em articulação com os planos de pormenor de áreas adjacentes já acima referidos e o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Cidadela-Forte de S. Julião da Barra, contribuir para implementar a REM proposta e garantir a sustentabilidade ecológica e a preservação dos ecossistemas existentes.

Julho 2008

