

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO
CARCAVELOS



RELATÓRIO DE ANÁLISE E FUNDAMENTAÇÃO

NOVEMBRO 2010



ÍNDICE

1 – INTRODUÇÃO	9
2 – ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO	16
2.1 – DELIMITAÇÃO E LOCALIZAÇÃO	16
2.2 – CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL	17
2.2.1 – Análise Morfológica	18
2.2.2 – Análise Sociológica	20
2.2.3 – Dimensão Estratégica	21
2.2.4 – Enquadramento Urbanístico	23
2.2.5 – Dotação de Equipamentos Público / Privados	24
2.2.6 – Definição da Área de Influência do PPEETA	24
3 – ARTICULAÇÃO COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E DEMAIS PROGRAMAS E PROJECTOS EM VIGOR	28
3.1 – PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO	28
3.2 – PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO – ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA	32
3.2.1 – Dinâmicas de Transformação Territorial	34
3.2.2 – Alteração ao PROT-AML	36
3.2.3 – Rede Ecológica Metropolitana	39
3.3 – DA CARTA NACIONAL DE REN PARA O CONCELHO DE CASCAIS	41
3.4 – PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE CASCAIS	42
3.4.1 – Da Carta de Ordenamento	43
3.4.2 – Da Carta de Condicionantes	45
3.4.3 – Parecer sobre servidão à Auto-Estrada A5	46
3.5 – OUTRAS CONDICIONANTES	48
3.5.1 – Outras Condicionantes Existentes	48
3.5.2 – Condicionante REN	48
3.5.3 – Condicionantes impostas à VOC na Declaração de Impacte Ambiental	48
3.6 – IDENTIFICAÇÃO DE RISCOS E VULNERABILIDADES	50
3.6.1 – Risco sísmico	51

3.6.2 – Risco de cheia.....	52
3.6.3 – Risco de incêndio urbano.....	54
3.6.4 – Risco de acidente no transporte de matérias perigosas.....	56
3.7 – ADEQUAÇÃO DA PROPOSTA AO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE CASCAIS.....	57
3.7.1 – Carta de Ordenamento resultante.....	59
3.7.2 – Carta de Condicionantes resultante.....	59
3.8 – SÍNTESE DE OBJECTIVOS DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL APLICÁVEIS AO PPEETA	63
3.9 – ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL.....	67
3.9.1 – Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável	67
3.9.2 – Agenda Cascais 21	67
3.9.3 – Síntese dos Objectivos da Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável (ENDS, Agenda Cascais 21).....	71
3.9.4 – Certificação Ambiental do Hotel.....	73
4 – DA PORTARIA N.º 216-B/2008, DE 3 DE MARÇO	74
5 – DO DECRETO-LEI N.º 163/2006, DE 8 DE AGOSTO – DEFINIÇÃO DAS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE	76
6 – CONTEÚDO E OBJECTIVOS DO PROGRAMA DO PLANO	77
6.1 – OBJECTIVOS GERAIS	77
6.1.1 – Do Modelo de Desenvolvimento Económico ao Projecto Terciário Estruturante	77
6.1.2. - Da Sustentabilidade Sócio - Territorial e Ambiental	81
6.2 – OBJECTIVOS ESPECÍFICOS.....	86
6.2.1 - Proposta Urbanística	86
6.2.2 – Espaços Exteriores de Utilização Colectiva.....	92
6.2.3 – Outras iniciativas.....	104
7 – PROPOSTA.....	105
7.1 – APURAMENTO DA EDIFICABILIDADE.....	105
7.2 – APURAMENTO DA DOTAÇÃO DE ESTACIONAMENTO.....	117
7.2.1. – Lote 1 – Equipamento Público	119
7.2.2. – Lote 2 – Unidade de Comércio e Serviços	119
7.2.3. – Lote 3 – Hotel.....	120

7.2.4. – Lote 4 – Edifício de Serviços.....	121
7.2.5. – Lote 5 – Edifício de Serviços.....	121
7.2.6. – Lote 10 (Parcela 15 resultante da operação de reparcelamento)	122
7.3 – INFRA-ESTRUTURAS	122
7.3.1 – Rede Viária.....	122
7.3.2 – Sistema de abastecimento de água proposto.....	130
7.3.3 – Rede de Drenagem de Águas Residuais Prediais.....	144
7.3.4 – Rede de Drenagem de Águas Residuais Pluviais	147
7.3.5 – Desvio da Condução da EPAL – Condução da Costa do Sol.....	150
7.3.6 – Sistema de Reutilização de Águas Cinzentas e Aproveitamento de Águas Pluviais e Freáticas.....	152
7.3.7 – Restabelecimento de linha de água.....	154
7.3.8 – Rede de Distribuição de Gás Natural	158
7.3.9 – Rede de Infra-estruturas Eléctricas.....	159
7.3.10 – Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos	164
8 – EXECUÇÃO DO PLANO.....	167
8.1 – CEDÊNCIAS	167
8.2 – ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO MUNICIPAL PER 1 (ALVARÁ N.º 9999.1).....	169
8.3 – OUTRAS SITUAÇÕES	173
8.4 – DO REGULAMENTO MUNICIPAL DE COMPENSAÇÃO	173
8.4.1 – Compensações em espécie a concretizar no âmbito do Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros.....	174
8.5 – PEREQUAÇÃO.....	175
8.5.1 – Encargos Adicionais.....	177
8.6 – SISTEMA DE EXECUÇÃO.....	180
8.7 – INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DO PLANO	181
8.8 – TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA	182
9 – EFEITOS REGISTAIS	184
10 – DOS DIVERSOS ESTUDOS REALIZADOS.....	188
10.1 – AVALIAÇÃO DE IMPACTES NA REDE VIÁRIA.....	188

10.1.1 – Acessibilidade em transporte individual.....	190
10.1.2 – Cais de Carga e Descarga.....	191
10.1.3 – Estacionamento	192
10.1.4 – Transporte colectivo.....	193
10.2 – AVALIAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO SONORA DO LOCAL.....	196
10.3 – ESTUDO HIDROLÓGICO DA RIBEIRA DE SASSOEIROS.....	199
10.4 – PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO E CLASSIFICADO	203
10.5 – RELATÓRIO AMBIENTAL.....	206
10.5.1. Factores Críticos para a Decisão.....	210
10.5.2. Recomendações e Medidas de Gestão Ambiental.....	217
10.6 – PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO PARA INSTALAÇÃO DO EL CORTE INGLÉS	225
11 – DILIGÊNCIAS ADMINISTRATIVAS REALIZADAS NA FASE DE DISCUSSÃO E ELABORAÇÃO DA PROPOSTA.....	226
11.1 – DILIGÊNCIAS ANTERIORES À CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS	226
11.2 – CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS	233
11.3 – DILIGÊNCIAS REALIZADAS APÓS CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS	234
12 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	236
12.1 – CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO	236
12.2 – CONTEÚDO DOCUMENTAL DO PLANO	239

SIGLAS:

A5 - Auto-estrada A5

AcAcs - Área de Construção Acima da Cota de Soleira

AcMacs - Área de Construção Máxima Acima da Cota de Soleira

AIA - Avaliação de Impacte Ambiental

AML - Área Metropolitana de Lisboa

ANACOM - Autoridade Nacional de Comunicações

ANPC - Autoridade Nacional de Protecção Civil

APA - Agência Portuguesa do Ambiente

APRIGIUS - APRIGIUS, Companhia de Investimentos Imobiliários Comerciais, S.A.

ARH-Tejo - Administração da Região Hidrográfica do Tejo, I.P.

ARSLVT - Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo, I.P.

AT - Alta Tensão

AUGI - Área Urbana de Génese Ilegal

BRISA ou Brisa - Brisa, S.A., concessionária da A5

BMB - betuminoso modificado de borracha

CCDR-LVT - Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

CMC - Câmara Municipal de Cascais

DGOTDU - Direcção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

DPRJ - Direcção de Projectos da Estradas de Portugal

DIA - Declaração de Impacte Ambiental

EDP - EDP Distribuição

EMAC - Empresa de Ambiente de Cascais, E.M., S.A.

EN 249-4 - Estrada Nacional 249-4

ENDS - Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável

EP ou Estradas de Portugal - E.P. - Estradas de Portugal, S.A.

EPAL - EPAL – Empresa Portuguesa das Águas Livres, S.A.

ERAE - Entidades com Responsabilidades Ambientais Específicas

ERIP - Entidades Representativas de Interesses Públicos

GN - Gás Natural

IGESPAR - Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico

IGT - Instrumentos de Gestão Territorial

INAG - Instituto da Água, I.P.

InIR - Instituto de Infra-estruturas Rodoviárias I.P.

IPA - Instituto Português de Arqueologia

ITP - Turismo de Portugal, I.P.

LISBOAGÁS - Lisboagás GDL – Sociedade Distribuidora de Gás Natural de Lisboa, S.A.

MT - Média Tensão

PDM ou PDM-Cascais - Plano Director Municipal de Cascais

PENT - Plano Estratégico Nacional do Turismo

PER - Programa Especial de Realojamento

PERSU II - Plano Estratégico dos Resíduos Sólidos Urbanos II

PIP - Projecto de Integração Paisagística

PMOT - Planos Municipais de Ordenamento do Território

PNPOT - Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

PP - Planos de Pormenor

PPEETA - Plano de Pormenor do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro

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

PPERUQB - Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística da Quinta do Barão

PPETSN - Plano de Pormenor do Espaço Terciário de Sassoeiros Norte

PPISNB - Plano de Pormenor para Instalação da Sede Nacional da Brisa

PROT-AML - Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa

PST - Posto de Seccionamento e Transformação

PSTC - Posto de Seccionamento e Transformação de Cliente

PSTP - Posto de Seccionamento e Transformação Público

PVRS - Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros

RCCTE - Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios

RCM - Resolução de Conselho de Ministros

RECAPE - Relatório de Conformidade Ambiental do Projecto de Execução

REM - Rede Ecológica Metropolitana

REN - Reserva Ecológica Nacional

RGR - Regulamento Geral de Ruído

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

RSU - Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos

RMC - Regulamento Municipal de Compensação

RSECE - Regulamento dos Sistemas Energéticos de Climatização dos Edifícios

RUEM - Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais

SANEST - SANEST – Saneamento da Costa do Estoril, S.A.



STA - Supremo Tribunal Administrativo

SBP - Superfície Bruta de Pavimento

SMPC-Cascais - Serviço Municipal de Protecção Civil de Cascais

TLS - Transporte Ligeiro de Superfície

VLS - Via Longitudinal Sul

VOC - Via Oriental de Cascais - Troço 1

VV EN 249-4 - Via Variante à Estrada Nacional 249-4

VV EN 6-7 - Via Variante à Estrada Nacional 6-7



1 – INTRODUÇÃO

O presente documento organiza e sintetiza as premissas e fundamentos que determinaram a elaboração do Plano de Pormenor do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro, doravante designado abreviadamente por PPEETA, para os efeitos do disposto no art.º 74.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 53/2000, de 7 de Abril, pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, pela Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro, pela Lei n.º 56/2007, de 31 de Agosto, pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, e pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro (RJIGT).

A elaboração do PPEETA decorre da imposição intrínseca à classificação dos solos no Plano Director Municipal de Cascais (PDM ou PDM-Cascais) como Espaço de Desenvolvimento Estratégico, categoria descrita como correspondendo a:

“(…) espaços destinados a desenvolvimentos de singularidade relevante e que correspondem a objectivos estratégicos da administração municipal, da administração central, de parcerias com a iniciativa pública, privada ou cooperativa, que podem vir a adquirir as características das classes de espaços urbanos, urbanizáveis ou de outras desde que a sua implementação seja precedida da elaboração e ratificação de plano de pormenor (…)”

No intuito de maximizar as políticas de ordenamento, surge a oportunidade de elaboração de um Plano de Pormenor único e abrangente, cuja finalidade, de acordo com o estipulado no PDM, é o estabelecimento de pólos terciários neste local.

Paralelamente, existiu vontade, expressa pelo proprietário maioritário dos solos, em implementar uma operação urbanística que, do foro privado, implicaria uma ocupação urbanística de índole igualmente terciária, compreendendo:

- uma unidade comercial de excelência;
- um hotel de qualidade superior – categoria mínima de 4 estrelas;
- uma unidade de residências assistidas.

Uma vez identificados e ponderados os diversos programas e projectos com incidência na área de intervenção, a Câmara Municipal de Cascais (CMC) determinou a oportunidade de elaboração do PPEETA nos moldes ora propostos, deliberando em Reunião de Câmara de 30 de Julho de 2007, a que se refere a Proposta n.º 1.262/2007 (Anexo PR-VII), a alteração da deliberação de 19 de Janeiro de 2004, a que se refere a Proposta n.º 37/2004 (Anexo PR-I), aprovando na mesma data os respectivos Termos de Referência, a que se refere a Proposta n.º 1.263/2007 (Anexo PR-VIII), por entender ser aquela que melhor define a expressão territorial da estratégia de desenvolvimento local, regional e nacional, consubstanciada na criação e qualificação do emprego, na protecção e valorização ambiental, na promoção de infra-estruturas indutoras de qualidade de vida urbana e na necessidade de potenciar pólos de actividades terciárias de qualidade superior.

Neste contexto e atendendo à distribuição de funções de índole estritamente terciárias, compreendendo comércio, hotelaria e serviços, deliberou a Câmara Municipal cometer ao Departamento de Planeamento Estratégico a elaboração do PPEETA nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

As opções urbanísticas do PPEETA, a metodologia de abordagem e o contexto regulamentar que afecta a área de intervenção, obrigam a adoptar uma série de procedimentos com vista a adequar a proposta à legislação em vigor, mantendo os pressupostos técnicos necessários e a prossecução dos objectivos da intervenção.

Para a elaboração do PPEETA, foi outorgado em 20 de Outubro de 2005, entre o Município de Cascais e a APRIGIUS, Companhia de Investimentos Imobiliários Comerciais, S.A. (que à data da outorga adoptava a firma APRIGIUS, Sociedade de Investimentos Imobiliários, S.A.), doravante abreviadamente designada por APRIGIUS, um Protocolo (Anexo PT-I) nos termos do qual os custos relacionados com a respectiva elaboração constituem encargo exclusivo daquela sociedade, constituindo-se para o efeito uma equipa multidisciplinar, com a composição e qualificação técnica legalmente exigida, que funcionará sob a superintendência da CMC.

Para a efectiva concretização do PPEETA, e no âmbito da prossecução de uma política activa de desenvolvimento económico e social do Concelho, que promova a captação de novos investimentos e incentive a instalação de actividades económicas, com particular destaque para sectores que contribuam para a criação de emprego e permitam simultaneamente uma correcta organização do território, a CMC viria ainda a celebrar com a sociedade APRIGIUS, a 17 de Setembro de 2007, o Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros, doravante designado por PVRS (Anexo PT-III).

Na fixação dos termos do PVRS, foram tomados em devida consideração os termos de referência e os fundamentos com base nos quais se vão desenvolver e concretizar as propostas de organização das áreas abrangidas pelo PPEETA e pelo Plano de Pormenor do Espaço Terciário de Sassoeiros Norte (PPETSN), aprovado em Reunião Pública de Câmara de 21 de Maio de 2007, a que se refere a Proposta n.º 461/2007 (Anexo PR-IV), também este protocolado com a sociedade APRIGIUS (Anexo PT-II), em 5 de Julho de 2007, e cujos princípios orientadores são transversais e complementares com o PPEETA.

Enquadrado na vasta área de intervenção do vale da Ribeira de Sassoeiros, o conjunto das áreas de influência do PPEETA e do PPETSN encontra-se delimitado:

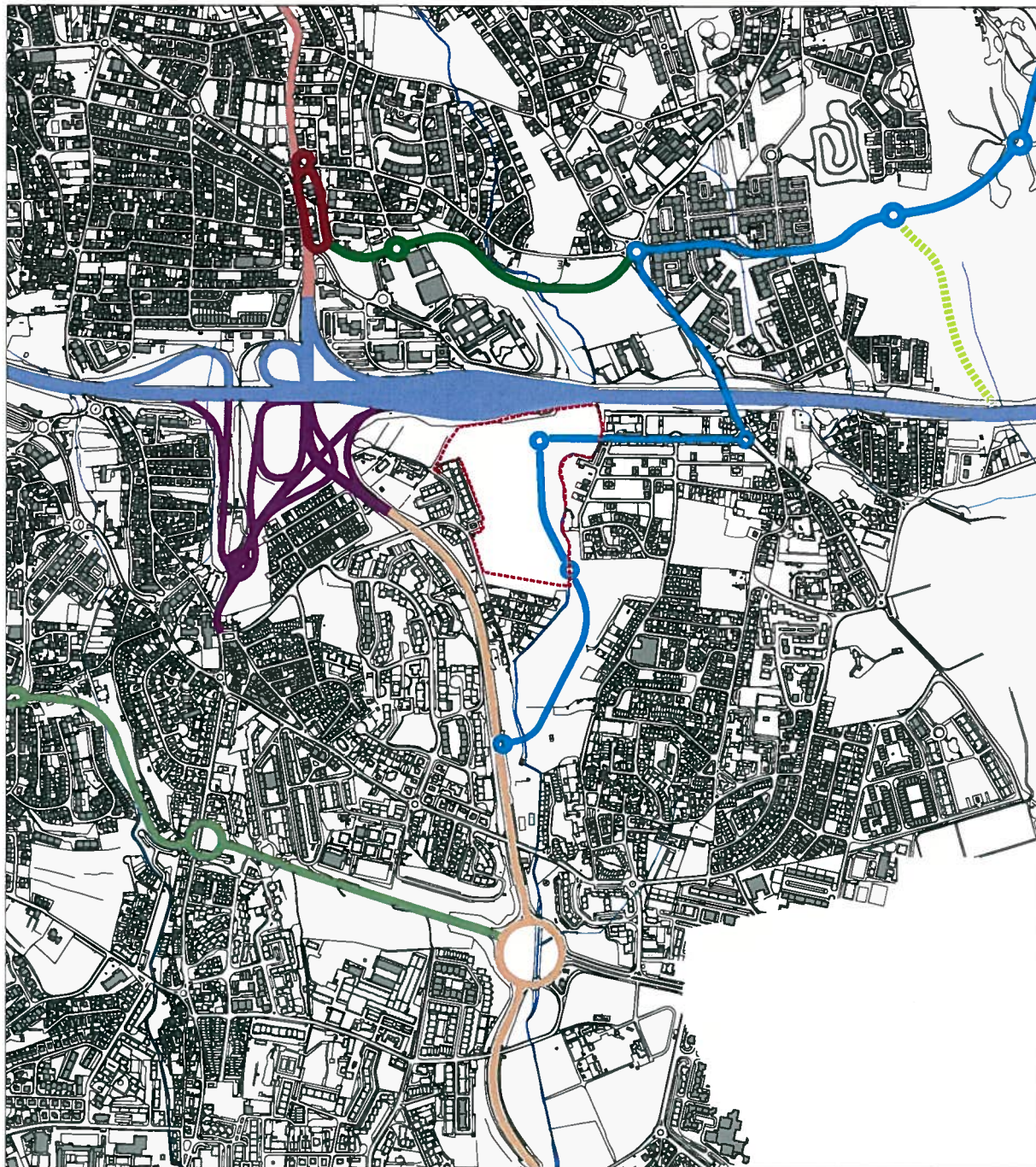
- a Norte pela Via Variante à Estrada da Mata da Torre e Rotunda do Cemitério de S. Domingos de Rana;
- a Nascente pela Via Oriental de Cascais – Troço 1 (VOC), a Norte da Auto-estrada A5 (A5) e pela Rua dos Lusíadas, a Sul da A5;
- a Sul pela Av. Dr. Francisco Sá Carneiro;
- a Poente pela Via Variante à Estrada Nacional 6-7 (VV EN 6-7) e pelo Nó de Carcavelos.

Compreendendo, o vale da Ribeira de Sassoeiros, um espaço de análise e planeamento que extravasa a estrita área de intervenção afecta àqueles Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), o PVRS traduz princípios orientadores de elaboração dos aludidos PMOT especialmente direccionados para a renovação e requalificação urbana

através da valorização do espaço público, da estruturação da rede viária principal (Figura 1), da protecção e valorização ambiental, e pela elevação do nível de serviços urbanos:

- Concretização do Troço 1 da VOC, por forma a assegurar a estruturação e consolidação da rede viária municipal, estabelecendo a ligação entre a VV EN 6-7 e a Via Variante à Estrada da Mata da Torre e a Estrada Nacional 249-4 (EN 249-4), descongestionando o Nó viário fronteiro ao Cemitério de S. Domingos de Rana, contribuindo para o restabelecimento da malha urbana concelhia;
- Reformulação do Nó de Carcavelos com entrada e saída para a VV EN 6-7, factor essencial na consolidação da rede distribuidora principal do concelho (Figura 4), conforme Protocolo outorgado em 2 de Julho de 2009 entre o proprietário maioritário dos solos integrados no PPEETA, a Brisa, S.A. (doravante designada BRISA ou Brisa), concessionária da A5, e a E.P. - Estradas de Portugal, S.A. (doravante designada EP ou Estradas de Portugal) (Anexo PT-IV);
- 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 Rede Ecológica Metropolitana (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 Av. Dr. Francisco Sá Carneiro, promovendo a sua regularização de forma a eliminar o risco provocado por uma “cheia centenária”.

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO



- ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPEETA
- EN 249-4
- Rotunda do Cemitério de S.D. de Rana
- Variante à Mata da Torre
- Via Oriental de Cascais
- Auto-Estrada A5
- Nó A5-Carcaveiros
- Variante à EN 6-7
- Via Longitudinal Sul (VLS)
- Variante à EN 249-4

Figura 1 – Rede Viária do Concelho na área envolvente ao PPEETA



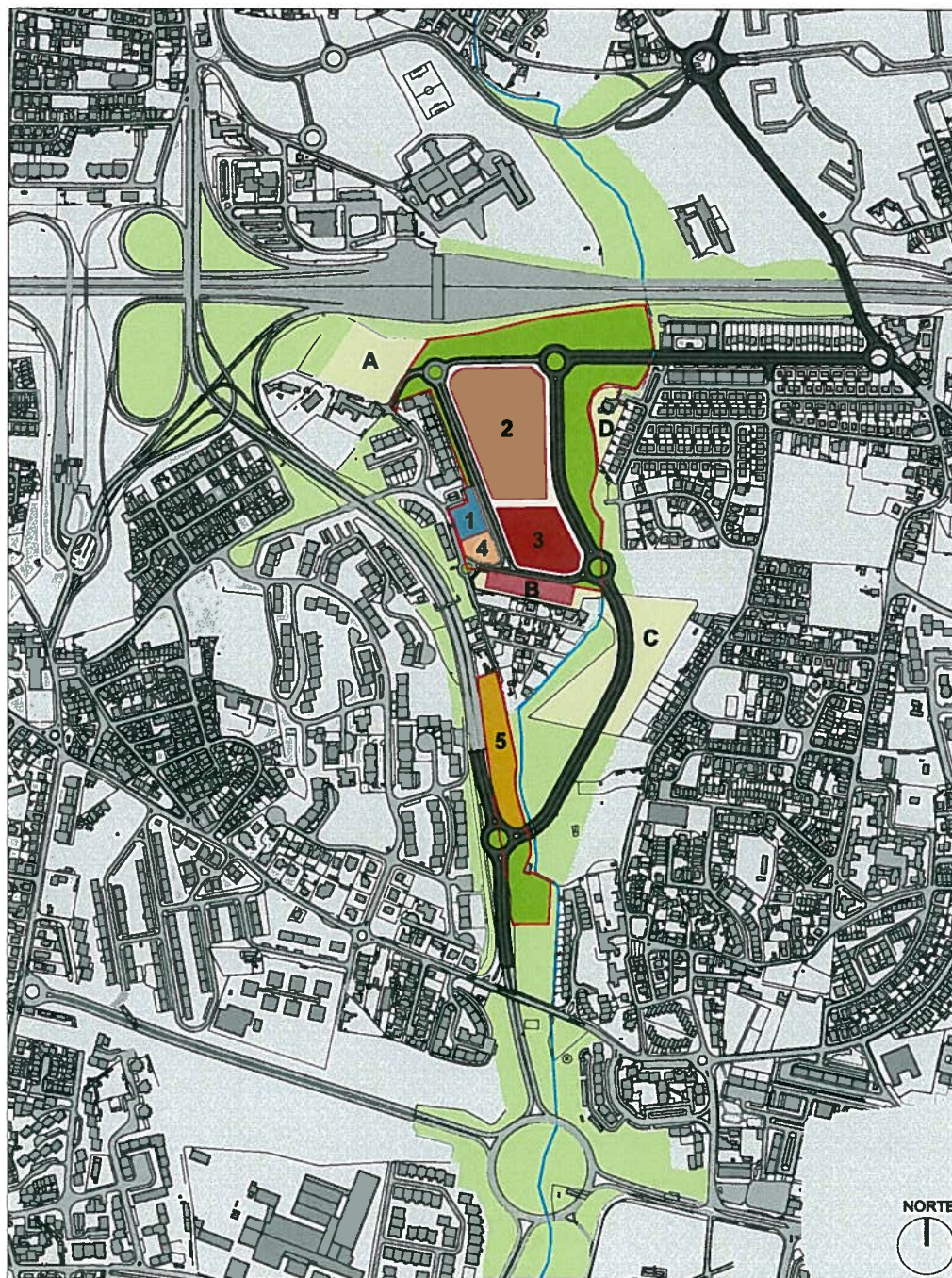
Determina, ainda, o PVRS (Anexo PT-III e Figura 2), na sua cláusula segunda, n.º 1, alínea d), a que respeita a Parcela A e cláusula terceira, n.º 1, alínea f), a que respeita a Parcela C, compromissos de afectação de solos na área de influência do PPEETA mitigadores do impacto das edificações nele preconizadas, traduzindo-se na diluição do índice de utilização máximo do Plano.

Entende a CMC que a concretização do programa apresentado pela sociedade APRIGIUS para a área de intervenção dos Planos supra referidos, consubstancia um empreendimento de natureza estruturante, com múltiplas valências terciárias, de índole comercial, turística, recreativa e de lazer, particularmente a construção de uma unidade comercial de excelência “El Corte Inglés”, de um hotel de qualidade superior – categoria mínima de 4 estrelas, a implantação da sede social do “El Corte Inglés” - Portugal e da própria APRIGIUS.

Concluiu ainda, a CMC, que o referido empreendimento implicará um elevado volume de investimentos e contribuirá decisivamente para a criação de emprego qualificado, para o reforço da base económica do Concelho, para o aumento da oferta de alojamento turístico de qualidade e para a disponibilização de novas infra-estruturas, equipamentos e instalações complementares, que contribuam para o fomento da competitividade económica.

A elaboração do Plano desencadeou uma série de estudos técnicos com o objectivo de caracterizar a área e obter a melhor solução urbanística, que enquadre a prossecução dos objectivos gerais para o território consagrados na deliberação da Câmara.

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO



LIMITES DOS PLANOS

PARCELAS

1 EQUIPAMENTO

4 RESIDÊNCIA ASSISTIDA E SERVIÇOS

B SEDE DA APRIGIUS

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 AGULHA

ESPAÇOS VERDES

ESPAÇO VERDE NA ÁREA DE INTERVENÇÃO DOS PLANOS

ESPAÇO VERDE ENQUADRAMENTO / CORREDOR ECOLÓGICO A MANTER PELA APRIGIUS

ESPAÇO VERDE ENQUADRAMENTO / CORREDOR ECOLÓGICO

Figura 2 – Planta Síntese – Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros

2 – ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO

2.1 – DELIMITAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

A área de intervenção do PPEETA, localizada nas Freguesias de S. Domingos de Rana e de Carcavelos, abrange, aproximadamente, 9,2 ha e encontra-se desocupada de construção. Encontra-se balizada entre a Auto-Estrada A5 (A5) - Nó de Carcavelos / São Domingos de Rana, a Norte / Poente, o Casal dos Grilos, a Sul, Loteamento da Quinta dos Gafanhotos a Poente, e pela Ribeira de Sassoeiros e o Bairro da Torre da Aguilha a Nascente.

A área do PPEETA reparte-se pelos seguintes proprietários:

- **APRIGIUS, Companhia de Investimentos Imobiliários Comerciais, S.A.:**
 - Prédio inscrito na matriz rústica sob o artigo 218, com a área de 63.565m², e descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 3.576 da freguesia de Carcavelos (Anexo DP-VIII);
 - Prédio inscrito na matriz rústica sob o artigo 1.852, com a área de 9.604m², e descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 12.406 da freguesia de São Domingos de Rana (Anexo DP-X).

- **Câmara Municipal de Cascais:**
 - Prédio inscrito na matriz rústica sob o artigo 103 SEC.71 da Freguesia de Carcavelos e descrito na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 2174, correspondente ao remanescente do Loteamento da Quita dos Gafanhotos designado PER 1 (alvará n.º 9999.1), com a área de 6.245m² (medição gráfica). (Anexo DP-IX).

- **E.P. - Estradas de Portugal, S.A.:**
 - Prédio inscrito na matriz rústica sob o artigo 215, com a área de 4.200m² e descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 3.896 da freguesia de Carcavelos (Anexos DP-I e DP-II). Com Contrato Promessa

Compra e Venda a favor da APRIGIUS, Companhia de Investimentos Imobiliários e Comerciais, S.A. (Anexo DP-III);

- Prédio destacado do prédio inscrito na matriz rústica sob o artigo 1.852, com a área de 1.878m², integrado no Domínio Público do Estado, constituindo área social por integrar a A5 (Anexo DP-X).

- **EPAL – Empresa Portuguesa das Águas Livres, S.A. (EPAL):**
 - Prédio inscrito na matriz rústica sob o artigo 216 / (Parte), com a área de 3.515m² (medição gráfica), e descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 25.928 da freguesia de São Domingos de Rana (Anexo DP-VII).

- **Predial Costa, Lda.:**
 - Prédio, inscrito na matriz rústica sob o artigo 220, com a área inscrita de 3.296m², e descrita na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 3.529 da freguesia Carcavelos (Anexo DP-VI).

2.2 – CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL

O PPEETA insere-se num tecido com elevado potencial de desenvolvimento de actividades terciárias de nível superior, reforçado pela sua localização privilegiada em termos de acessibilidades, aproveitando as sinergias do Concelho de Oeiras, fortemente dinamizado pela implantação de importantes núcleos de actividade terciária, e das áreas de maior dinâmica da Área Metropolitana de Lisboa (AML).

Atravessando, na diagonal, a área de intervenção do PPEETA está indicada na cartografia militar (1:25.000) a ocorrência de uma outra linha de água, afluente da margem direita da Ribeira de Sassoeiros (Figura 3).

Actualmente esta linha de água é de difícil percepção no terreno, dadas as alterações morfológicas que sofreu face a processos de urbanização com impermeabilização de solos a Norte da A5 (em particular a plataforma da A5 e a praça das portagens) e construção da Urbanização da Quinta dos Gafanhotos a Poente.

Acresce ainda o facto da área em causa ter sido utilizada para estaleiro durante a construção da A5, motivo pelo qual se terá canalizado o troço intermédio do afluente (tubagem em betão) não tendo sido repostas as condições iniciais, e a circunstância do seu escoamento ocorrer apenas de forma temporária ou efémera consequência de descarga pluvial de drenagem dos solos urbanizados a montante. Esta linha de água consiste num canal seco durante a maior parte do ano, comportando fluxo de água apenas durante e imediatamente após os períodos significativos de precipitação.

Numa perspectiva de valorização e revitalização do afluente, de requalificação urbana, de contenção da ameaça de cheias e de reforço da estrutura ecológica / corredor ecológico que se pretende implementar, restabelece-se e requalifica-se a linha de água afluente numa intervenção que caracterizará os espaços verdes exteriores da área de intervenção do Plano com o elemento água reforçando uma vez mais as premissas de sustentabilidade propostas pelo PPEETA.

Atendendo ao preconizado no PVRS importa fazer referência neste capítulo às Parcelas A e C (Figura 2) do referido Protocolo para efeitos da sua caracterização morfológica.

Assim, a Parcela A, com cerca de 1ha, situa-se a Noroeste da área de intervenção do Plano, contígua a este e balizada a Norte pela A5, encontrando-se desocupada de construção não obstante estar licenciada a edificação destinada à implementação do Programa Especial de Realojamento (PER) no âmbito do Loteamento com o Alvará n.º 1381.

Quanto à Parcela C, com cerca de 2,4ha situa-se a Sudeste da área de intervenção do PPEETA, é parte integrante do artigo cadastral 219 de 4ha, dos quais 0,6ha se encontram ocupados por construções com carácter de Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) e que será objecto de um procedimento de reconversão urbanística.

2.2.2 – Análise Sociológica

Apesar da Área de Intervenção do PPEETA se integrar maioritariamente na Freguesia de Carcavelos, pela proximidade a São Domingos de Rana, a análise que foi feita permite caracterizar ambas as freguesias.

A freguesia de Carcavelos localiza-se na parte sudeste do concelho, partilha limites a norte com a Freguesia de S. Domingos de Rana, a oeste com a Freguesia da Parede e a leste com o concelho de Oeiras, sendo a freguesia mais próxima do núcleo urbano da AML. Esta proximidade com o centro metropolitano de Lisboa leva a que a freguesia de Carcavelos apresente características de clara urbanidade, nomeadamente ao nível da grande concentração de população e de edificado. Esta freguesia possui uma faixa costeira muito conhecida pelas suas potencialidades ao nível do turismo e das actividades de lazer. A proximidade geográfica ao centro metropolitano lisboeta tem-se afigurado como um factor fundamental no seu processo de urbanização. Neste âmbito, é de destacar, por um lado, o fenómeno da pendularidade que movimenta um grande número de habitantes da freguesia que trabalham ou estudam em Lisboa ou na sua área limítrofe e, por outro, o fenómeno da entrada de outros residentes metropolitanos (em especial os lisboetas) que aqui procuram as várias ofertas ao nível do turismo e do lazer em geral.

A freguesia de São Domingos de Rana localiza-se na zona nordeste do concelho, confrontando a norte com o concelho de Sintra e a este com o de Oeiras. Em termos de variação da população residente, desde 1950 até aos anos 90, tem apresentado um maior crescimento populacional no quadro concelhio. É também importante salientar que se trata de uma freguesia onde se verifica um forte confronto entre a ruralidade e a urbanidade, o que tem ocasionado algumas mudanças físicas e sociais de relevo. Saliente-se que esta

freguesia apresenta, na generalidade, os valores mais altos dos indicadores relacionados com a vulnerabilidade das famílias (ex.: n.º elevado de desempregados e de beneficiários do Rendimento Mínimo de Inserção/Rendimento Social de Inserção, maior n.º de famílias com apoio económico...), bem como os valores mais baixos dos indicadores relacionados com a acessibilidade a equipamentos e serviços (ex. relação equipamento/habitante mais baixa do concelho; cobertura do ensino pré-escolar mais baixa do concelho). Trata-se de uma freguesia que apresenta diversas Áreas Urbanas de Génese Ilegal / loteamentos clandestinos, que se implantaram essencialmente a partir dos anos 70, de forma completamente desordenada. Nesta freguesia, estima-se a existência de cerca de 6.500 lotes clandestinos. É, ainda, a freguesia do Concelho de Cascais que apresenta maior crescimento populacional entre 1991 e 2001: cresceu 22,4%. Este aumento populacional repercutiu-se no acréscimo do número de fogos que se verificou nesta Freguesia, atingindo os 28% no mesmo período (dados do “Relatório Agenda 21 Cascais”, Outubro de 2005).

2.2.3 – Dimensão Estratégica

Resultado das assimetrias e desequilíbrios sócio-urbanísticos e funcionais herdados do processo de metropolização das décadas de 50, 60 e 70, bem como das mudanças estruturais mais recentes decorrentes da alteração das condições de acessibilidade, a estrutura da ocupação urbana existente no território adjacente à área de intervenção do PPEETA pode qualificar-se como fragilizada e de fraca coerência urbanística, onde o uso habitacional surge desligado dos demais, tendo a sua origem associada a AUGI.

No entanto, e apesar da reconhecida desqualificação urbana, ambiental e social destas áreas habitacionais, reconhece o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML), em relação às dinâmicas e tendências dominantes de mudança, que este espaço se destaca por ser capaz de atrair e fixar novas actividades e funções de nível superior através da valorização do espaço público, estruturação da rede viária e elevação do nível de serviços.

Atendendo às determinações do PROT-AML e à necessidade de impedir a degradação de uma zona fortemente carenciada, entendeu a CMC, actuar no sentido de estruturar e

organizar o espaço urbano visando a criação de condições favoráveis à captação de investimento privado e assim criar oportunidades a nível económico mediante a criação de emprego e a nível social e ambiental, através da reorganização do espaço.

Na persecução destes objectivos, o PPEETA, articulado com os demais PMOT em elaboração ou recentemente publicados nas suas imediações, designadamente o Plano de Pormenor para Instalação da Sede Nacional da Brisa (PPISNB), o PPETSN, o Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística da Quinta do Barão (PPERUQB) e o Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul (PPERUCS), propõe-se a criar novos espaços públicos de fruição, recreio e lazer interligados entre si, de modo a potenciar substancialmente a qualidade de vida dos cidadãos e a imagem do concelho, definindo uma concepção urbana, a partir da qualificação do solo.

Este conjunto de PMOT visa, designadamente, a implementação e articulação de uma rede viária estruturante que contribua decisivamente para resolver os problemas de acessibilidade existentes e em função desta, definir a localização de equipamentos de uso e interesse colectivo, bem como a constituição espaços públicos de qualidade que permitam uma vivência plena e consciente do território, actuando assim na requalificação e reconversão urbana de espaços cuja urbanização pontual e dispersa tende a uma fragmentação e conseqüente descaracterização do tecido urbano, com reflexos significativos na perda de coesão social.

Serão também atendidos o funcionamento e equilíbrio biofísico desta área através da manutenção de um corredor ecológico que permita a preservação e valorização dos sistemas naturais, a ser criado ao longo da Ribeira de Sasseiros garantindo-se assim uma faixa “non aedificandi” que permita o funcionamento em “continuum naturale”. Associados a este corredor serão constituídos diversos espaços públicos verdes de lazer multifacetados, vocacionados para o contacto mais directo com a natureza, para a prática desportiva e lúdico-cultural, beneficiando a formação física, cultural, mental e social da população que deles usufruir.

Esta macro intervenção precipitará as condições necessárias à criação de um pólo terciário com capacidade para dinamizar a economia local, criador de empregos e capaz de

responder ao aumento de fluxo de pessoas e tráfego, impulsionando uma nova centralidade que se prevê venha a atingir uma visibilidade regional.

Importa ainda destacar que da implementação destes Planos resultará a instalação de três estabelecimentos hoteleiros que se propõem a aumentar a especialização e diversificação da oferta existente, concorrendo assim para a concretização da estratégia apontada pelo Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT) para o desenvolvimento turístico da região de Lisboa. Nestes termos, o PPEETA prevê a instalação de uma unidade vocacionada para o turismo de negócios, produto que se considera merecedor de especial incremento na região de Lisboa. As duas unidades remanescentes, a materializar no âmbito do PPERUQB e do PPERUCS, procuram responder aos produtos “Cultura, Saúde e Bem-estar” e “Negócios associados ao Sol e Mar”, respectivamente.

Pelo anteriormente exposto, o PPEETA, em articulação com as diversas iniciativas ancoradas nos PMOT em elaboração na sua proximidade, assume por si só uma importância mensurável, dada a especificidade, atractividade e notoriedade dos elementos que se propõe instalar.

A intervenção proposta aproveita e potencia as sinergias já existentes no sector Oeste da Grande Lisboa, concorrendo para atingir os padrões de desenvolvimento da AML que a posicionam ao nível das regiões metropolitanas de referência.

2.2.4 – Enquadramento Urbanístico

Em termos urbanísticos, a envolvente do PPEETA caracteriza-se por ser predominantemente habitacional, desprovida de espaços públicos e de equipamentos de apoio à vivência diária dos cidadãos e marcada por uma descaracterização urbanística fruto de fenómenos de construção de génese ilegal e da localização de actividades avulsas e não planeadas.

As assimetrias são claramente perceptíveis numa análise ao edificado da envolvente que apresenta densidades de ocupação e volumetrias díspares, consoante se trata das habitações de génese ilegal (à base de tipologias unifamiliares, de cêrcea média de 2 pisos)

ou dos loteamentos mais recentes (numa estrutura de habitação colectiva, de cêrcea média de 6 pisos).

2.2.5 – Dotação de Equipamentos Público / Privados

Num levantamento funcional apurou-se o elenco dos equipamentos público/privados existentes na envolvente à área em estudo, os quais se descrevem seguidamente:

- Ensino – 10 equipamentos, dos quais 3 Escolas Básicas do 1.º Ciclo e uma Escola Secundária;
- Desporto – 8 equipamentos;
- Acção Social – 4 equipamentos;
- Saúde – 3 equipamentos;
- Culto – 4 equipamentos;
- Administração Pública – 1 equipamento (Junta de Freguesia de S. Domingos de Rana);
- Outros em sectores diversos, como segurança e transportes.

Face a esta dotação, verifica-se que a área está relativamente bem servida por equipamentos colectivos.

2.2.6 – Definição da Área de Influência do PPEETA

O PPEETA situa-se num eixo estruturado por via de diversas iniciativas ancoradas a Planos de Pormenor (PP) já publicados (PPERUQB e PPISNB) ou em elaboração (PPETSN e PPERUCS), os quais visam, predominantemente, a implementação de actividades terciárias (turismo, serviços com tecido empresarial e comércio), a valorização ambiental e habitação de qualidade.

Estas iniciativas, que compreendem uma vasta área do território do Concelho de Cascais que se estende desde a A5 até à marginal, desenvolvem-se ao longo de um corredor

ecológico (Ribeira de Sassoeiros) acompanhado pela estrutura rodoviária da VV EN 6-7, da VOC e também da Via Longitudinal Sul (VLS).

Nesse sentido, para além do perímetro de intervenção do PPEETA, é definida uma área de influência directa na sua envolvente, cuja necessidade de demarcação decorre dos seguintes factores:

- Estudar e possibilitar quaisquer intervenções que se avaliem necessárias à perfeita resposta às preocupações inerentes à salvaguarda 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;
- Estudar e possibilitar quaisquer intervenções que se avaliem necessárias para a constituição de um espaço verde de enquadramento ao corredor ecológico constituído pela Ribeira de Sassoeiros, nomeada e não exclusivamente a Nascente desta, na parcela remanescente do Loteamento do Bairro da Torre da Aguilha, conforme estatuído no PVRS, Cláusula Terceira n.º 1, alínea i), a que respeitam as Parcelas A, C e D da Figura 2;
- Concretização do Troço 1 da Via Oriental de Cascais, por forma a assegurar a estruturação e consolidação da rede viária municipal, estabelecendo a ligação entre a VV 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 para o restabelecimento da malha urbana concelhia, conforme estatuído no PVRS, Cláusula Terceira, n.º 1, alínea e);
- Reformulação do Nó de Carcavelos com entrada e saída para a VV EN 6-7, factor essencial na consolidação da rede distribuidora principal do concelho, conforme estatuído no PVRS, Cláusula Terceira n.º 1, alínea g), melhor identificada na Figura 4;
- Salvaguarda, valorização e recuperação ambiental e paisagística da Ribeira de Sassoeiros, no troço compreendido a Sul da A5 e até à Av. Dr. Francisco Sá Carneiro, promovendo a sua regularização por forma a eliminar o risco provocado

por uma “cheia centenária”, conforme estatuído no PVRS, Cláusula Terceira, n.º 1, alínea h);

- Enquadrar a realização dos trabalhos conducentes ao enterramento das linhas de Alta e Média Tensão, conforme estatuído no PVRS, Cláusula Segunda, n.º 2, alínea h), ii..

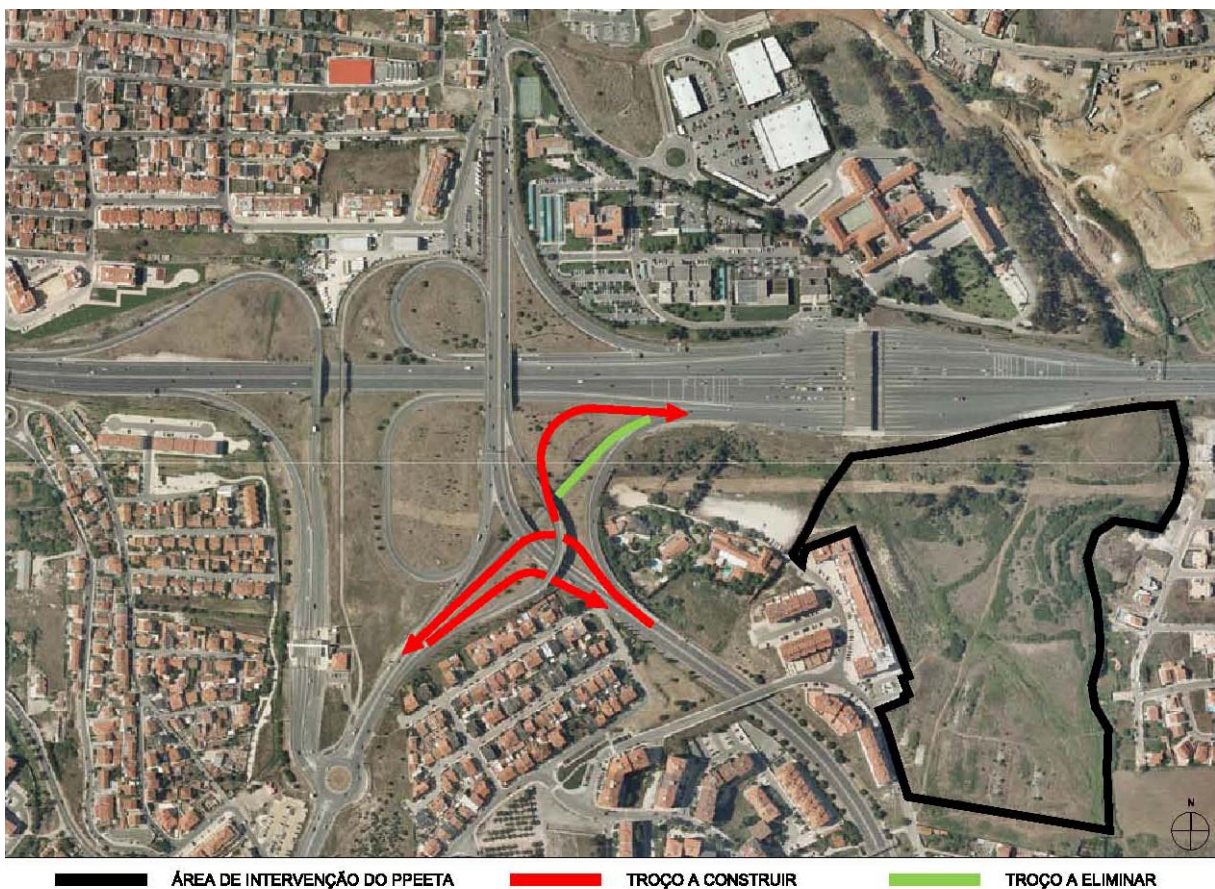


Figura 4 – Reformulação proposta para o Nó de Carcavelos

Para o efeito, balizou-se esta área a partir dos limites do Vale da Ribeira de Sassoeiros, um espaço de análise e planeamento que extravasa a estrita área de intervenção afecta

àqueles PMOT, estabelecendo-se com a sociedade APRIGIUS, o Protocolo do Vale da Ribeira Sassoeiros, tal como enunciado anteriormente.

Os limites da área de influência são, então:

- Norte – Via Variante à Estrada da Mata da Torre;
- Norte / Poente - Auto-Estrada A5 - Nó de Carcavelos/São Domingos de Rana;
- Nascente - VOC (a Norte da Auto-estrada A5) e Rua dos Lusíadas / Bairro da Torre da Aguilha e terrenos rústicos expectantes (a Sul da Auto-estrada A5);
- Sul – Rotunda 1 da VOC;
- Poente – Via Variante à Estrada Nacional 6-7.

Encontra-se estrategicamente localizada numa zona com grande visibilidade (out/in), reforçada por uma situação de anfiteatro orientado a sul, com um amplo sistema de vistas até ao oceano.

3 – ARTICULAÇÃO COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E DEMAIS PROGRAMAS E PROJECTOS EM VIGOR

3.1 – PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

A política de ordenamento do território e do urbanismo assenta num sistema de gestão territorial que se organiza através da interacção coordenada dos âmbitos nacional, regional e municipal.

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) é o pilar mais importante de enquadramento e de orientação estratégica nacional desse sistema, constituindo o quadro de referência a considerar na elaboração dos demais instrumentos de gestão territorial (IGT) e cumprindo-lhe estabelecer as grandes opções com relevância para o território nacional e as condições de cooperação com os demais Estados membros para a organização do território da União Europeia.

Aprovado através da Lei n.º 58/2007, de 4 de Setembro, o PNPOT estabelece como directriz para a elaboração dos IGT que os seus princípios, objectivos e orientações deverão ser consagrados nos Planos Regionais de Ordenamento do Território.

O PNPOT organiza-se em dois documentos interligados: o Relatório e o Programa de Acção.

O Relatório procede à definição de opções estratégicas do ordenamento para as várias regiões e estabelece um modelo de organização espacial e de desenvolvimento territorial do país no horizonte 2025, que se estrutura em três grandes pilares:

- Prevenção e gestão de riscos;
- Conservação e gestão sustentável dos recursos naturais e dos espaços agro-florestais;
- Sistema urbano e de acessibilidades.

O Programa de Acção, por sua vez, concretiza a estratégia de ordenamento, desenvolvimento e coesão territorial do país, e integra, para além das Orientações Gerais, o Programa de Políticas com incidência territorial e, estabelece as Directrizes para os IGT.

O Programa de Políticas consiste no conjunto articulado de objectivos estratégicos, de objectivos específicos e de medidas que especificam, respectivamente, o rumo traçado para o território de Portugal no horizonte 2025, as principais linhas de intervenção a desenvolver com essa finalidade e, ainda, as acções prioritárias que permitirão concretizá-las nos próximos anos, até 2013. Contém, assim, um quadro integrado de compromissos do conjunto de medidas com incidência territorial na prossecução da estratégia e dos objectivos do PNPO.

A linha de rumo que o PNPO pretende imprimir ao país sistematiza-se em seis Objectivos estratégicos, que se complementam e reforçam reciprocamente:

1. Conservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos energéticos e geológicos, e prevenir e minimizar os riscos;
2. Reforçar a competitividade territorial de Portugal e a sua integração nos espaços ibérico, europeu e global;
3. Promover o desenvolvimento policêntrico dos territórios e reforçar as infra-estruturas de suporte à integração e à coesão territoriais;
4. Assegurar a equidade territorial no provimento de infra-estruturas e de equipamentos colectivos e a universalidade no acesso aos serviços de interesse geral, promovendo a coesão social;
5. Expandir as redes de infra-estruturas avançadas de informação e comunicação e incentivar a sua crescente utilização pelos cidadãos, empresas e administração pública;
6. Reforçar a qualidade e a eficiência da gestão territorial, promovendo a participação informada, activa e responsável dos cidadãos e das instituições.

Para cada Objectivo Estratégico, devidamente enquadrado e justificado, enunciam-se diferentes linhas de intervenção polarizadas pelos respectivos Objectivos Específicos. Em número variável, os Objectivos Específicos desdobram e concretizam a finalidade subjacente a cada Objectivo Estratégico, podendo corresponder a iniciativas de natureza

distinta: definição e execução de políticas e estratégias, desenvolvimento e implementação de programas, incentivo de iniciativas, comportamentos e valores específicos, produção legislativa e organização administrativa. Finalmente, cada Objectivo Específico corporiza-se num conjunto ilustrativo de Medidas Prioritárias.

As Directrizes para os IGT determinam como os diversos instrumentos de planeamento e gestão territorial deverão contribuir para concretizar a estratégia e o programa de acção estabelecidos no PNPT, começando por enquadrar globalmente a sua relação com os outros IGT e definindo, depois, as orientações específicas para cada um dos tipos de Planos de Ordenamento do Território (Planos Sectoriais, Planos Especiais, Planos Regionais, Planos Intermunicipais e Planos Municipais).

O PNPT constitui assim o quadro de referência para o desenvolvimento de um conjunto de instrumentos de planeamento que intervêm em domínios temáticos e geográficos mais restritos. Estes IGT devem desenvolver e concretizar as orientações gerais, nos seus respectivos âmbitos de intervenção, assumindo funções mais estratégicas ou mais operacionais consoante os objectivos e a escala do planeamento.

O PNPT preconiza que o planeamento de nível municipal, da responsabilidade das Autarquias Locais, tem como objectivo definir o regime de uso do solo e a respectiva programação, através de opções próprias de desenvolvimento enquadradas pelas directrizes de âmbito nacional e regional, diferenciando entre planeamento de nível estratégico, elaborado a uma escala que permita a visão integral do território municipal e a articulação entre os seus diversos elementos estruturantes, e de pormenor, destinado a apoiar a gestão urbanística e a ocupação do solo.

Determina ainda que, a concretização do Programa das Políticas, quer ao nível dos objectivos, estratégicos e específicos, quer das medidas prioritárias, passa ainda por um conjunto de orientações específicas que devem ser consideradas na elaboração dos PMOT, de entre as quais se destacam pela sua inferência no PPEETA, as seguintes:

- Os PMOT devem considerar a mobilidade de pessoas e bens configurada nos planos de mobilidade e de ordenamento logístico entretanto desenvolvidos como suporte à programação dos sistemas das infra-estruturas de transporte;
- Os PMOT devem desenvolver, operacionalizar e concretizar as orientações das Agendas Locais 21;
- Os PMOT devem conter a identificação das áreas de reabilitação/revitalização urbana e condicionar a expansão urbana às possibilidades de intervenção em áreas já urbanizadas;
- A contenção e a requalificação da edificação dispersa deve constituir um objectivo estratégico genérico do planeamento municipal;
- Para a execução dos PMOT deve ser definido um conjunto de mecanismos que possibilitem o recurso a parcerias e formas de contratualização entre o sector público e os privados.

Ainda, neste domínio, temos presente que o PPEETA, pelas funções nele preconizadas e rede de infra-estruturas e redes de transportes potenciadas, nomeadamente na estruturação da rede viária municipal, constitui um contributo para a prossecução do Objectivo estratégico de promoção do desenvolvimento policêntrico do território e reforço das infra-estruturas de suporte à integração e à coesão territorial, corporizado nas linhas de intervenção polarizadas pelos respectivos Objectivos Específicos:

- a. Reforçar os centros urbanos estruturantes das regiões, em particular nos espaços de urbanização difusa e nas regiões menos desenvolvidas;
- b. Estruturar e desenvolver as redes de infra-estruturas de suporte à acessibilidade e à mobilidade, favorecendo a consolidação de novas centralidades urbanas e de sistemas urbanos mais policêntricos;
- c. Promover um desenvolvimento urbano mais compacto e policêntrico, contrariando a construção dispersa e a urbanização difusa e incentivando o reforço de centralidades intra-urbanas;

- d. Racionalizar e qualificar os espaços para implantação de actividades económicas, tendo em vista a exploração de economias de aglomeração e o desenvolvimento policêntrico dos territórios;
- e. Promover um desenvolvimento rural ajustado à diversidade dos territórios, considerando em especial as necessidades e a especificidade das áreas mais vulneráveis e despovoadas.

O PPEETA, através do desenvolvimento e implementação de um programa de usos e funções que promovem o crescimento económico, o emprego e a qualificação do capital humano; de uma rede de infra-estruturas e rede de transportes que assumem um papel fundamental na acessibilidade e mobilidade do concelho e, portanto, como contributo para a coesão, integração e ordenamento do território; bem assim mediante a qualificação das classes de espaços, no sentido de as tornar mais competitivas, enquanto PMOT dito de “pormenor”, cumpre a sua função de apoiar a gestão urbanística e a ocupação do solo preconizada no PNPOT.

3.2 – PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO – ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA

O Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML) foi ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 68/02, de 8 de Abril, e define as opções estratégicas para o desenvolvimento da AML, sistematizando as normas vinculativas que devem pautar a concepção e desenvolvimento das intervenções da Administração Central e Local para a estruturação do território, apresentando os seguintes objectivos fundamentais:

- A contenção da expansão da AML, em especial sobre o litoral e sobre as áreas de maior valor ambiental, bem como nas zonas consideradas críticas ou saturadas do ponto de vista urbanístico;

- A diversificação das centralidades na estruturação urbana, nas duas margens do Tejo, com salvaguarda da paisagem e dos valores ambientais ribeirinhos, suportada numa reorganização do sistema metropolitano de transportes, no quadro de um estratégia de mobilidade para a área metropolitana;
- A salvaguarda da estrutura ecológica metropolitana, que integra os valores naturais mais significativos desta área e que desempenha uma função ecológica essencial ao funcionamento equilibrado do sistema urbano metropolitano;
- A promoção da requalificação urbana, nomeadamente das áreas urbanas degradadas ou socialmente deprimidas, bem como das áreas periféricas ou suburbanas e dos centros históricos.

No âmbito do PROT-AML, tendo por base a clarificação das políticas do território bem como a evidência do pragmatismo e vectores que alicercem o equilíbrio de um desenvolvimento harmonioso e sustentado, onde as diversas dimensões se integram com vista à melhoria da qualidade de vida dos cidadãos, a concretização de políticas assenta em medidas de actuação, a reflectir no PPEETA, destacando-se:

- Qualificação do território, elegendo o ambiente e o património como factores de competitividade;
- Requalificação sócio-territorial de áreas degradadas;
- Reforço das acessibilidades internas com prioridade ao peão;
- Integração urbana e social de grupos sociais economicamente desfavorecidos;
- Modernização do sector comercial e dos serviços;
- Incremento do lazer e do turismo;
- Qualificação dos sistemas de educação, formação e inserção profissional;
- Realização e promoção de eventos multiculturais;
- Reforço do sistema de produção e difusão científica e tecnológica.

3.2.1 – Dinâmicas de Transformação Territorial

Em termos das dinâmicas de transformação territorial enunciadas no PROT-AML, o PPEETA insere-se na categoria dos “Espaços Motores”, entendidos como espaços que se destacam no actual processo de especialização funcional da AML, através da capacidade de atraírem e fixarem novas actividades e funções de nível superior, bem como pela renovação e requalificação urbana através da valorização do espaço público, da estruturação da rede viária principal, pela elevação do nível de serviços urbanos e melhoria da qualidade da oferta habitacional.

A expressão do Modelo Territorial, delineado a partir das Dinâmicas Territoriais identificadas, implica um conjunto articulado de linhas de política territorial, as quais se traduzem, no que aos Espaços Motores diz respeito, no seu incentivo como aceleradores do desenvolvimento e da internacionalização da AML, contribuindo para a afirmação das Linhas Estratégicas de Desenvolvimento da AML como um todo, nomeadamente e em particular:

- Afirmar a AML como região de excelência para residir, trabalhar e visitar, apostando na qualificação social, territorial, urbana e ambiental da área metropolitana;
- Potenciar as inter-relações regionais da AML;
- Inserir a AML nas redes globais de cidades e regiões europeias atractivas e competitivas;
- Desenvolver e consolidar as actividades económicas com capacidade de valorização e diferenciação funcional, ao nível nacional e internacional;
- Promover a coesão social, através do incremento da equidade territorial, da empregabilidade, do aprofundamento da cidadania e do desenvolvimento dos factores da igualdade de oportunidades;
- Potenciar as condições ambientais da AML.

Na concretização do Modelo Territorial, as Acções Urbanísticas resultam do diagnóstico de ordenamento, da identificação dos padrões de ocupação do solo e de propostas de actuação, onde cada espaço territorial requer um planeamento e intervenção conjuntos,

embora distinguindo internamente os tipos de acções urbanísticas adequadas aos usos e ocupações existentes.

O esquema do modelo territorial, que traduz espacialmente os objectivos e orientações delineadas nas Opções Estratégicas e que visa orientar a reconfiguração espacial e funcional da AML, classifica Cascais/Arneiro como “Área Urbana a Estabilizar”. A implementação deste esquema pressupõe a adopção de orientações, mecanismos e apoios necessários à concretização das acções urbanísticas a desenvolver ao nível do planeamento municipal. Assim, os Instrumentos de Planeamento Territorial devem:

- Garantir áreas para desafogo e qualificação urbanística, assumindo as funções de espaço público não edificado, em especial na contiguidade das Áreas Vitais, acompanhando as linhas de drenagem natural. As áreas sujeitas a cheias ou alagamento temporário devem ser identificadas, assim como as situações de estrangulamento do sistema hídrico, garantindo-se a sua não afectação a usos edificados;
- Garantir a disponibilidade de áreas para equipamentos e infra-estruturas, promovendo as ligações viárias transversais aos eixos radiais, assim como as ligações funcionais entre os eixos consolidados de Cascais e Sintra, e o espaço intersticial;
- Destinar os acréscimos de novas áreas urbanizáveis ou a colmatação dos tecidos urbanos existentes para garantir situações de desafogo, redução dos índices urbanísticos existentes e criação de espaço público em especial nas áreas mais densamente ocupadas de Algés, Carnaxide e Linda-a-Velha.

Os estudos de caracterização e diagnóstico desenvolvidos, designadamente o inventário territorial - levantamento dos padrões de ocupação do solo - permitiram identificar distintas unidades territoriais, com padrões de ocupação do solo razoavelmente homogéneos, que constituem a base do Modelo Territorial, enquadrando-se Cascais/Arneiro na unidade “Espaço Metropolitano Poente”, sub-unidade “Eixo Algés-Cascais”.

O eixo Algés-Cascais é caracterizado como um eixo consolidado, de crescimento inicial ao longo da linha de caminho de ferro e da Estrada Marginal, cuja posição geográfica privilegiada determinou uma urbanização predominantemente de qualidade, em estreita relação com o aproveitamento das potencialidades do litoral e ligada a padrões de qualidade ambiental elevados, continuando a manter grande atractividade em termos do turismo, recreio e lazer. A construção da Auto-estrada A5 no limite norte do eixo veio reforçar muito significativamente a acessibilidade, contribuindo para a estruturação da sua área mais interior e menos qualificada, designadamente atraindo a implantação de importantes núcleos de actividade terciária de nível superior, em particular no Concelho de Oeiras, mas também dinamizando processos de urbanização que podem entrar em conflito com as capacidades da rede viária interna.

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

3.2.2 – Alteração ao PROT-AML

A RCM n.º 92/2008, de 5 de Junho, promove a alteração do PROT-AML com carácter de urgência e de forma pragmática, atenta à evolução das perspectivas de desenvolvimento económico e social que lhe estão subjacentes, e à necessidade de estabelecer um quadro de referência actualizado para a revisão dos Planos Directores Municipais da AML, determinando que, para além dos objectivos estabelecidos no artigo 52.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua redacção actual, visa:

1. Definir as opções estratégicas de base territorial, que deverão ter em conta, em articulação com a Região Alentejo e com as Sub-Regiões da Lezíria do Tejo e do Oeste, os seguintes princípios:

- A transformação da Região de Lisboa numa metrópole cosmopolita, de dimensão e capitalidade europeias relevantes, plenamente inserida na sociedade do conhecimento e na economia global;
 - A coesão sócio-territorial da região e a distribuição equilibrada das actividades económicas e dos recursos naturais, tendo presentes os importantes investimentos a realizar na AML;
 - A articulação e complementaridade entre os diversos modos de transporte e entre as diversas vias de comunicação, existentes ou previstos;
 - A articulação entre as diversas funções do território e o sistema de transportes proposto.
2. Reequacionar o modelo de organização do território regional, tendo em conta a necessidade de:
- Reavaliar a estrutura regional do sistema urbano, das redes, das infra-estruturas e dos equipamentos de interesse regional, assegurando a salvaguarda e a valorização das áreas de interesse nacional em termos económicos, agrícolas, florestais, ambientais e patrimoniais;
 - Estabelecer os objectivos e os princípios assumidos a nível regional quanto à localização das actividades e dos grandes investimentos públicos, considerando as intervenções territoriais decididas e em preparação;
 - Estabelecer as medidas de articulação, a nível regional, das políticas decorrentes do PN POT e dos planos sectoriais preexistentes, bem como das políticas de relevância regional contidas nos planos intermunicipais e nos PMOT;
 - Redefinir a política regional em matéria ambiental, bem como garantir a adaptação a nível regional, das políticas e das medidas estabelecidas nos planos especiais de ordenamento do território;
 - Estabelecer as directrizes relativas aos regimes territoriais definidos ao abrigo de lei especial, designadamente áreas de reserva agrícola, domínio hídrico, reserva ecológica e zonas de risco;
 - Estabelecer as medidas específicas de protecção e conservação do património histórico e cultural.

Nos termos da Resolução do Conselho de Ministros, o Município de Cascais emitiu parecer sobre o projecto de RCM. O Município considerou “*suficientes as razões que estiveram na base de tomada de decisão da alteração do PROT-AML e aceitáveis os principais objectivos e princípios que deverão orientar as intervenções espaciais no modelo de organização do território regional*” (excerto do documento enviado pelo Município de Cascais à Chefe do Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades – Anexo VV-II, pronunciando-se em pormenor, e de uma forma prepositiva, quanto às matérias que, no âmbito concelhio, entende que deverão ser objecto de “*rectificação e adicionadas ao âmbito do PROT-AML*”, enfatizando a Mobilidade e a REM).

Foi entendimento do Município de Cascais que a Mobilidade deve ser uma questão premente face ao padrão das deslocações que evidenciam uma maioritária e crescente preferência pelo transporte individual em detrimento do colectivo, o que, na ausência de uma resposta eficaz de planeamento urbano e de uma oferta adequada de transporte capazes de inverter este tipo de comportamento, conduzirá a um panorama insustentável no que respeita ao tráfego e às suas consequências: emissões poluentes, níveis de ruído, gastos energéticos e degradação generalizada do espaço urbano.

A adopção de medidas que dêem corpo ao conceito de “Eco-Mobilidade”, deverá requerer uma focalização na atractividade e valorização do sistema de transportes colectivos, através da introdução de melhorias, modernidade e inovação ao serviço disponibilizado, por forma a que a procura aumente e se efective a alteração na repartição modal em seu favor. A este nível, é ainda proposta a criação, a título experimental, e em horários determinados, de uma faixa na A5, exclusivamente destinada a transporte públicos.

Neste sentido, o Município de Cascais tem em estudo a implementação de um Transporte Ligeiro de Superfície (TLS) que será o elemento estruturante de uma rede integrada de transporte colectivo, que poderá ser integrado nas soluções preconizadas para a AML.

Este sistema, baseado em tecnologia não poluente, resultará em benefícios ambientais, podendo, até 2045, alcançar-se uma redução de cerca de 40% nas emissões poluentes e nos consumos energéticos.

Acrescenta, ainda, a necessidade de contemplar a infra-estrutura aeroportuária do Aeródromo de Cascais no PROT-AML.

Associado à matéria da Mobilidade, e de forma a compensar e minimizar os impactos ambientais da A5, rodovia integrada na rede viária principal com maior importância no concelho de Cascais, ao nível da emissão de gases e de ruído, o Município propõe que, no âmbito das estratégias para o desenvolvimento sustentável, *“seja dada importância à implementação de uma faixa non-edificandi de protecção e enquadramento da A5 de largura significativa densamente arborizada”*, a qual, para além das funções de protecção e enquadramento, possa favorecer a ligação dos sistemas ecológicos, devendo fazer parte integrante da REM.

A segunda matéria a merecer uma reacção prepositiva do Município ao projecto de Resolução do Conselho de Ministros, respeita à REM.

Assumindo o carácter fundamental e estruturante no ordenamento do território da REM, o facto de o PROT-AML ser elaborado a uma escala macro determina a existência de imprecisões que urge rectificar ao nível mais elementar, como a definição das linhas fundamentais do relevo: cumeadas e linhas de água.

Entende o Município de Cascais que a *“REM deverá servir de base à elaboração das Estruturas Ecológicas Municipais – os instrumentos operativos de gestão – que atendem à legislação de âmbito nacional, nomeadamente os instrumentos normativos de planeamento como a Reserva Ecológica Nacional, a Reserva Agrícola Nacional ou o Domínio Hídrico”*.

3.2.3 – Rede Ecológica Metropolitana

No PROT-AML a REM constitui um sistema de áreas e ligações que integram, envolvem e atravessam as unidades territoriais e o sistema urbano no seu conjunto.

Dentro da hierarquia da REM, uma elevada extensão da área de intervenção do PPEETA, insere-se no conceito de “Áreas e Ligações/Corredores Vitais”. Este conceito abrange o

espaço livre, não edificado das áreas urbanas consolidadas, não estruturadas, fragmentadas e desordenadas do território metropolitano.

Estas áreas devem ser encaradas como vitais para a resolução de problemas e carências do sistema urbano já instalado, bem como podem e devem representar o espaço de concretização de espaços públicos, zonas de lazer e recreio, em espaço não edificado, fundamentais para o funcionamento e qualidade do sistema urbano no seu conjunto.

Apesar da solução urbanística propor a ocupação de uma vasta área classificada de acordo com o PROT-AML como “Área Vital” para a Reserva Ecológica Metropolitana, a oferta de espaços verdes, tal como vastamente enunciado no PVRS, que configuram verdadeiros corredores ecológicos em “continuum naturale” e de enquadramento à proposta urbanística na envolvente próxima do PPEETA (na área compreendida pelo vale da Ribeira de Sassoeiros), cumpre o objectivo, em termos funcionais e ambientais, da continuidade do espírito de uma Área Vital.

Na área do PPEETA e sua envolvente, a mancha de REM perdeu o seu carácter de continuidade e, conseqüentemente, de corredor.

A CMC, sempre que possível, e também em sede do PPEETA, empenha-se em implementar o princípio da Área Vital, através do desenvolvimento ou manutenção de redes fundamentais de áreas, corredores e ligações ecológicas de valorização ambiental, propondo a constituição de um corredor ao longo da Ribeira de Sassoeiros, bem como uma estrutura de protecção à A5 e ao Troço 1 da VOC, que garantirá a sustentabilidade ecológica das áreas urbanas adjacentes e contribuirá decisivamente para a preservação dos ecossistemas ali existentes.

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 incomensurável maior sob o ponto de vista do princípio subjacente a uma área Vital.

A presente proposta de PPEETA apresenta como Elemento Complementar EC004.0 a Compatibilidade do Plano com a REM, que melhor desenvolve e esquematiza o anteriormente enunciado.

3.3 – DA CARTA NACIONAL DE REN PARA O CONCELHO DE CASCAIS

A delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) correspondia, à data do início da elaboração do Plano, à Carta Nacional da REN para o Concelho de Cascais, aprovada pela RCM n.º 155/95, de 25 de Novembro.

De acordo com a referida carta, a REN coincidia com o leito ecológico da ribeira de Sassoeiros que desenha parte do limite nascente da área de intervenção do PPEETA atravessando-a a Nordeste (NE).

Estava-se perante uma definição incorrecta do traçado da Ribeira de Sassoeiros, designadamente na área NE do Plano, onde a Ribeira de Sassoeiros, na realidade, se constitui como limite nascente na totalidade do Plano conforme levantamento topográfico.

Em face das diferenças detectadas entre o traçado da linha de água REN no terreno e na carta da REN em vigor (Anexo CE-XVI), a CMC solicitou (Anexo CE-XXIX) junto da Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) a correcção de erro material da Carta Nacional da REN, no troço da Ribeira de Sassoeiros compreendido entre a A5 e a Av. Dr. Francisco Sá Carneiro, nos termos da alínea a), do n.º 1, do art.º 19.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de Agosto.

A correcção de erro material da REN foi aprovada pela CCDR-LVT com a publicação, em Diário da República, do Aviso n.º 5634/2010, de 18 de Março (Anexo AV-VIII).

Na área de influência do Plano, enquadrada no PVRS, consequente do Projecto de Execução da VOC e respectiva Declaração de Impacte Ambiental (DIA), será promovida a Valorização e Reabilitação da ribeira de Sassoeiros no troço compreendido entre a A5 (Sul) e a Av. Dr. Francisco Sá Carneiro.

Esta acção contemplará a regularização da ribeira como base a toda a intervenção, de modo a minimizar o risco provocado por uma “cheia centenária” (ver Capítulo 10.3 do presente Relatório).

A Valorização e Reabilitação da Ribeira de Sassoeiros e beneficiação, tratamento e manutenção dos Espaços Verdes envolventes incluídos na área de influência do PPEETA desenvolvem-se também no âmbito da redefinição proposta pelo Município para a REM, tal como já referido nos Capítulos 3.2.2 e 3.3.3.

Para além da preservação da REN na área de intervenção do PPEETA, coincidente com o leito ecológico da Ribeira de Sassoeiros, garantem-se deste modo a sua valorização e enquadramento.

3.4 – PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE CASCAIS

O Plano Director Municipal de Cascais (PDM ou PDM-Cascais) foi ratificado pela RCM n.º 96/97, de 15 de Maio e publicado em Diário da República de 19 de Junho, I Série B, n.º 139.

Pelas características da intervenção proposta, o PPEETA configura alterações ao PDM-Cascais nas vertentes que seguidamente se descrevem.

O presente Plano de Pormenor apresenta elementos gráficos esclarecedores da situação existente e da proposta de modo a fundamentar as opções tomadas para a estruturação do território.

3.4.1 – Da Carta de Ordenamento

De acordo com a Carta de Ordenamento do PDM-Cascais a área em causa integra-se nas seguintes categorias / classes de espaço e percentagens:

- Espaço de Desenvolvimento Estratégico (art.º 45.º do Regulamento do PDM-Cascais):

“(...) corresponde a espaços destinados a desenvolvimentos de singularidade relevante e que correspondem a objectivos estratégicos da administração municipal, da administração central, de parcerias com a iniciativa pública, privada ou cooperativa, que podem vir a adquirir as características das classes de espaços urbanos, urbanizáveis ou de outras desde que a sua implementação seja precedida da elaboração e ratificação de plano de pormenor (...)”.

Aproximadamente 80,5% de área de intervenção, (74.296m² por medição gráfica), enquadra-se nesta classe de Espaço e é regulada no ponto 2.6 do Art.º 45.º do Regulamento do PDM-Cascais:

“Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro”, o qual refere: *“(...) A reestruturação urbanística dirige-se ao estabelecimento de espaços de actividades terciárias, sujeitas ao Índice de Construção Máximo Bruto de 0.5, alturas máximas de fachada de 12 m e percentagem máxima de ocupação do solo de 40%. Observará as determinações dos capítulos II, V e VI deste Regulamento e a Carta de Condicionantes do PDM-Cascais.”.*

- Espaço Urbanizável de Média Densidade (art.º 39.º e art.º 40.º do Regulamento do PDM-Cascais)

Esta categoria de espaço corresponde a aproximadamente 12,4% da área de intervenção (11.416m² por medição gráfica).

Estes espaços *“(...) destinam-se preferencialmente ao uso de habitação colectiva, admitindo-se outros usos (...), com manutenção do uso habitacional como dominante”.*

- Espaço Canal (art.º 53.º do Regulamento do PDM-Cascais)

Estes espaços devem respeitar as correspondentes servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

No PPEETA, esta categoria de ordenamento é referente ao canal correspondente à Auto-estrada A5 correspondendo a uma área de aproximadamente 3,3% (3.011m² por medição gráfica).

- Espaço Urbanizável de Baixa Densidade (art.º 37.º e art.º 38.º do Regulamento do PDM-Cascais)

Esta categoria de espaço corresponde a aproximadamente 2,5% da área de intervenção (2.316m² por medição gráfica).

Estes espaços *“destinam-se preferencialmente ao uso de habitação de tipologia unifamiliar, em qualquer tipo de forma de agrupamento ou condominial, admitindo-se outros usos (...), com manutenção do uso habitacional como dominante”*.

- Espaço de Protecção e Enquadramento (art.º 50.º do Regulamento do PDM-Cascais)

Esta categoria de espaço corresponde a aproximadamente 1,3% da área de intervenção (1.233m² por medição gráfica).

Nesta classe de espaço, *“não podem ser autorizadas nem previstas acções que destruam os elementos de valorização cénica ou alterem as formas de relevo existentes, salvo (...) nas intervenções de promoção pública e privada que se destinem especialmente a oferecer estruturas de verde secundário destinadas ao recreio, actividades de satisfação de procuras da população urbana, designadamente (...) estruturas destinadas a Investigação e Desenvolvimento, Saúde, Educação,*

Órgãos de Sistemas de prestação de serviços públicos, actividades de apoio ao tráfego rodoviário”.

- Espaço Urbano de Baixa Densidade (art.º 25.º do Regulamento do PDM-Cascais)

Esta categoria de espaço corresponde a aproximadamente 0,03% da área de intervenção (30m² por medição gráfica).

3.4.2 – Da Carta de Condicionantes

As condicionantes que afectam a área de intervenção, identificadas na Carta de Condicionantes do PDM-Cascais, complementadas pela informação disponibilizada pelo SIGWeb da CMC, são:

- Domínio Hídrico – Servidão de Domínio Hídrico à Ribeira de Sassoeiros – área definida segundo informação disponível no SIGWeb da CMC que corresponde à linha de água e ao leito de cheia;
- Servidão à rede de Alta Tensão aérea que atravessa o terreno – forma cilíndrica de 5m de raio ao longo do cabo;
- Servidão à rede de Média Tensão aérea que atravessa o terreno - forma cilíndrica de 5m de raio ao longo do cabo;
- Servidão à Estrutura Viária Nacional Nível 1 (Rede Nacional Complementar) existente - Auto-estrada A5 - faixa de protecção de 40,00m à plataforma da Auto-estrada – segundo subalínea i), da alínea b), n.º 1, Art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 294/97, de 24 de Outubro;
- Servidão à Estrutura Viária Municipal Nível 2 – Via Oriental de Cascais (VOC) - 30m para cada lado do eixo proposto no Estudo Prévio - segundo alínea b), ponto 5.1, Art.º 14.º do Regulamento do PDM-Cascais;
- Servidão ao Aeródromo de Tires - Superfície Horizontal Interior (cota >133m) - segundo alínea a), n.º 1, Art.º 4.º do Decreto Regulamentar n.º 24/90, de 9 de Agosto;

- Servidão à Conduta da Costa do Sol – A servidão acompanha o traçado e perfaz um total de 30m, correspondentes a uma faixa *non aedificandi* de 10m (coincidente com os limites da parcela de terreno propriedade da EPAL), e com “faixas de respeito” de 10m de largura, que têm o seu início nos extremos da faixa *non aedificandi*, para ambos os lados, em conformidade com o ponto 2, Art.º 14.º do Decreto-Lei n.º 230/91, de 21 de Junho. Nestas “faixas de respeito” não é permitido efectuar quaisquer obras sem parecer prévio da EPAL (nota: esta definição de servidão à conduta da Costa do Sol difere do conteúdo da alínea a), ponto 2.1, art.º 9.º do Regulamento do PDM-Cascais);
- Sítios Arqueológicos.

3.4.3 – Parecer sobre servidão à Auto-Estrada A5

No âmbito do procedimento de elaboração do PPEETA foi colocada a questão de saber a que limite da servidão legalmente estabelecida para a A5 se encontra submetido o edifício do Lote 2, destinado à instalação de um conjunto comercial. A este propósito foi emitido Parecer (Anexo PA-II) submetido à apreciação da CMC (Anexo PA-III).

No que concerne à localização do edifício, considerou-se, não obstante as dúvidas que se colocaram em face das normas aplicáveis, que a mesma respeita a servidão estabelecida para a A5 pelo Decreto-Lei n.º 294/97, de 24 de Outubro. E ainda que se considerasse que o referido edifício se reconduz às situações previstas na subalínea ii), da alínea b), do ponto 1 do artigo 3.º do referido diploma legal, a referida servidão, por abranger apenas o solo e não já o subsolo, legitima a construção do edifício nos termos por apenas as caves se encontrarem a uma distância menor do que a prevista no mencionado normativo legal.

A conclusão neste sentido — de que a servidão em causa apenas limita a utilização do solo e não já do subsolo — fundamentou-se nos seguintes argumentos de carácter jurídico:

- a) A constituição de uma servidão, ainda que resulte directamente da lei, traduz-se numa limitação ao direito de propriedade privada do solo em benefício de uma coisa (no caso, as infra-estruturas viárias);

- b) Como instituto limitador do direito de propriedade (direito de natureza análogo aos direitos, liberdades e garantias), a constituição de servidões “non aedificandi” dever obedecer ao princípio da exigibilidade (necessidade) — que determina apenas deverem ser limitadas as faculdades que se revelem incompatíveis com os objectivos da servidão e com os interesses públicos que com a mesma se visam salvaguardar — e da proporcionalidade em sentido estrito — que exige um equilíbrio entre o benefício que a servidão transporta para o interesse público e o prejuízo que a mesma acarreta na esfera jurídica privada. Por este motivo, a limitação a introduzir deve limitar-se ao estritamente necessário aos objectivos que a servidão visa alcançar.
- c) As servidões “non aedificandi” aqui em causa, como decorre de uma forma clara dos diplomas legais aplicáveis, visa criar uma zona de protecção da infra-estrutura viária por motivos de segurança do trânsito e não uma zona de reserva para necessidade de alargamento futuro da via (reserva de expropriação). Nesta perspectiva, a construção que pode contender com aquela segurança é apenas a que se projecta horizontalmente acima do solo.

Mais, atento o regime legal aplicável e uma sua consideração global, concluiu-se que as servidões em referência valem apenas no âmbito de concretos de procedimentos de gestão urbanística e não já como limites à elaboração de planos que podem (sempre fundamentada e ponderadamente) estabelecer, articuladamente com a entidade responsável, alinhamentos diferentes.

3.5 – OUTRAS CONDICIONANTES

3.5.1 – Outras Condicionantes Existentes

A área de intervenção do Plano é afectada pelas seguintes condicionantes não identificadas na Carta de Condicionantes do PDM de Cascais, mas que são tidas em consideração:

- Área de Protecção ao Património Classificado – Imóvel Quinta dos Gafanhotos - 50m contados a partir dos seus limites exteriores (ver Informação n.º I-CMC/2007/10981 ou GDCC/2007/73817 (Anexo IN-I));
- Emissário de Sassoeiros (SANEST) - Servidão administrativa ao emissário de Sassoeiros, que incide à superfície sobre uma faixa limite de 5 m de largura, de 2,5 m para cada lado do eixo do emissário, contida nos limites dos prédios onde é implantado o mesmo e, sobre a faixa remanescente dessa largura, nos prédios vizinhos daqueles que não a comportem e que constam e ficam também onerados em tal medida.

3.5.2 – Condicionante REN

A área de intervenção do Plano é, no seu limite Nascente, afectada pela condicionante REN cuja delimitação corresponde à Carta Nacional da REN para o Concelho de Cascais, aprovada pela RCM n.º 155/95, de 25 de Novembro, com a correcção de erro material aprovada pelo Aviso n.º 5634/2010, de 18 de Março (Anexo AV-VIII). Assim:

- REN - coincidente com o leito do curso de água da Ribeira de Sassoeiros.

3.5.3 – Condicionantes impostas à VOC na Declaração de Impacte Ambiental

Na sequência do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) n.º 1579 do Projecto da VOC – Troço 1, em fase de Estudo Prévio, foi emitida pela Secretaria de Estado do Ambiente a DIA favorável condicionada (Anexo CE-I), tendo por base o Parecer Final da

Comissão de Avaliação (CA), as conclusões da Consulta Pública e a Proposta da Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental.

Na Reunião de Câmara de 18 de Maio de 2009 foi deliberado o envio do Projecto de Execução da VOC – Troço 1 e respectivo Relatório de Conformidade Ambiental do Projecto de Execução (doravante designado RECAPE – EC005.1) à Agência Portuguesa do Ambiente (doravante designada APA), para efeitos de apreciação nos termos do disposto no art.º 28.º do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 197/2005, de 8 de Novembro.

O Projecto de Execução da VOC adequou os seguintes aspectos que condicionaram a DIA:

- Apresentação de outras soluções de projecto nos troços que se desenvolvem no leito da Ribeira e área de risco de cheia, que asseguram a conectividade hidráulica e ecológica, minimizando a afectação da Ribeira de Sassoeiros. Nas áreas com risco de cheia não existem aterros transversais à linha de água.
- Cumprimento das medidas de minimização e programas de monitorização constantes do Anexo à DIA.

O RECAPE analisou a possibilidade de contemplar as pretensões solicitadas no âmbito da consulta pública do Estudo de Impacte Ambiental que se encontravam no âmbito do projecto, indicando as soluções e medidas adoptadas, mencionando as que não foram acolhidas e fundamentando as decisões tomadas. As medidas a concretizar em fase de obra foram integradas no Caderno de Encargos da Obra.

3.6 – IDENTIFICAÇÃO DE RISCOS E VULNERABILIDADES

O PN POT estabelece como uma medida prioritária definir para os diferentes tipos de riscos naturais, ambientais e tecnológicos, em sede de PMOT e consoante os objectivos e critérios de cada tipo de Plano, as áreas de perigosidade, os usos compatíveis nessas áreas e as medidas de prevenção e mitigação dos riscos identificados.

Os IGT devem estabelecer os comportamentos susceptíveis de imposição aos utilizadores do solo, tendo em conta os riscos para o interesse público relativo à protecção civil, designadamente nos domínios da construção de infra-estruturas, da realização de medidas de ordenamento e da sujeição a programas de fiscalização (Lei de Bases da Protecção Civil, Artigo 26.º).

O modelo de ocupação territorial proposto pelo Plano deve, portanto, acautelar a protecção da população através de uma ocupação, utilização e transformação do solo que tenha em conta a segurança de pessoas, prevenindo os efeitos decorrentes de catástrofes naturais ou da acção humana.

O objectivo do presente capítulo prende-se com a identificação dos riscos e vulnerabilidades subjacentes à localização do Plano, coadunando-se com as normativas legais específicas aplicáveis a cada um dos riscos identificados e as orientações da Autoridade Nacional de Protecção Civil decorrentes da Reunião de Concertação (Anexo CE-LVII).

Na elaboração da proposta de Plano foram considerados os riscos naturais e tecnológicos.

Por riscos naturais entendem-se, as cheias, as secas, os sismos, os incêndios florestais de origem natural e algumas situações meteorológicas extremas, como ventos fortes, precipitações e granizo intensos, nevões, trovoadas, vagas de frio e ondas de calor.

O risco associado à ocorrência de fenómenos naturais extremos pode comprometer o equilíbrio entre as comunidades e o ambiente natural, provocando frequentemente ruptura entre os dois.

Deve, assim, assumir-se uma atitude preventiva face aos impactes negativos da ocorrência de riscos naturais, concretamente através de boas práticas de planeamento e ordenamento do território.

No âmbito da elaboração do PPEETA, e de entre os vários tipos de riscos naturais, consideraram-se susceptíveis de afectar directa ou indirectamente a estrutura social de uma forma significativa, os riscos sísmico e de cheia.

Os riscos tecnológicos derivados da actividade humana são acontecimentos súbitos não planeados causadores de danos graves no homem e no ambiente.

Neste contexto, de entre os vários tipos de acidentes tecnológicos susceptíveis de ocorrer na área de intervenção do Plano identificaram-se os riscos de incêndio urbano e o inerente ao transporte de mercadorias perigosas.

A proposta de ordenamento urbano do PPEETA tem implícitas, através do seu desenho urbano, medidas mitigadoras dos riscos para o interesse público relativo à protecção civil, designadamente no domínio do planeamento da sua rede de infra-estrutura viária, dos espaços de desafio e da valorização e reabilitação das linhas de água.

Enquanto reforço das medidas de mitigação consideradas em sede de planeamento deverá, após a construção dos edifícios, e em estrita coordenação com os Planos de Emergência internos, ser elaborado pelo SMPC-Cascais em colaboração com os Bombeiros um Plano de Emergência externo que abranja a área de intervenção do PPEETA. Esse Plano poderá inclusive constituir-se como um anexo ao Plano de Emergência Municipal

3.6.1 – Risco sísmico

A ocorrência de um sismo origina o risco de perdas humanas e económicas, podendo estas ser quantificadas em número de mortos, feridos ou desalojados, custos directos dos danos ou custos resultantes da interrupção da determinada actividade económica.

A extensão e grau de danificação provocado pelo sismo resultam da intensidade da acção sísmica e da vulnerabilidade dos elementos expostos.

Face à inevitabilidade da ocorrência de sismos em determinadas regiões, a mitigação do risco sísmico passa obrigatoriamente pela diminuição da vulnerabilidade das construções e elementos expostos à sismicidade.

Em termos de quantificação da acção dos sismos o concelho de Cascais enquadra-se na Zona A, correspondente às zonas de maior sismicidade no território nacional, conforme delimitação estabelecida pelo Decreto-Lei n.º 235/83, de 31 de Maio.

Ao nível do risco sísmico a proposta de Plano equaciona como medidas mitigadoras ao nível da fase de planeamento a existência de áreas de desafogo (espaços verdes) que em caso de ameaça se verão afectas à protecção civil como espaço destinados à reunião da população, a operações de socorro e a acções de emergência.

O PPEETA considera ainda como medidas mitigadoras nesta fase o pré-dimensionamento e o traçado das vias, desenvolvidos de forma a possibilitar a rápida intervenção de viaturas de socorro e a proporcionar caminhos alternativos de circulação em caso de emergência.

Em fase de execução do Plano deverão ser adoptadas as necessárias medidas de minimização, que neste caso será o cumprimento da legislação em vigor aquando do licenciamento dos edifícios, nomeadamente o Regulamento de Segurança e Acções para Estruturas de Edifícios e Pontes (Decreto-Lei n.º 235/83, de 31 de Maio).

3.6.2 – Risco de cheia

As cheias são fenómenos naturais extremos e temporários, provocados por precipitações moderadas e permanentes ou por precipitações repentinas e de elevada intensidade.

Este excesso de precipitação faz aumentar o caudal dos cursos de água, originando o extravase do leito normal e inundações das margens e áreas circunvizinhas, podendo causar perdas humanas e económicas.

Em termos de risco de cheia a proposta de Plano considera como medidas mitigadoras a intervenção que o mesmo preconiza no curso de água da Ribeira de Sassoeiros, que limita a Nascente a área de intervenção do Plano, consubstanciada no Projecto de Valorização e Reabilitação da Ribeira de Sassoeiros integrado no Projecto de Execução da VOC – Troço 1 e a requalificação do afluente da margem direita daquela ribeira.

A regularização e valorização das linhas de águas mencionadas desenvolveu-se no sentido de garantir simultaneamente a segurança de pessoas e bens face à cheia centenária e a valorização da componente ecológica e paisagística.

Em sede de planeamento o PPEETA contribui para o amortecimento de caudais na Ribeira de Sassoeiros propondo, como medida de mitigação do risco de cheia, um sistema de reservatórios subterrâneos que fazem a retenção de caudais pluviais durante o período característico de precipitação (30 minutos).

Estes reservatórios subterrâneos deverão obrigatoriamente encontrar-se vazios no início do acontecimento pluviométrico. Para este efeito, após a precipitação, deverão libertar moderadamente a sua reserva temporária para a Ribeira de Sassoeiros e para o seu afluente.

O Plano considera ainda como medidas mitigadoras a aplicação das condicionantes referentes à servidão de Domínio Hídrico à Ribeira de Sassoeiros e respectivo afluente e às Zonas Inundáveis destas linhas de águas, nos termos da legislação aplicável.

Na medida em que estabelecem e condicionam os usos do território sujeito ao acontecimento de cheia, a aplicação destas condicionantes é fundamental na protecção de pessoas e bens numa vertente de prevenção.

Acrescente-se que o Serviço Municipal de Protecção Civil de Cascais (SMPC-Cascais) elaborou uma carta de risco de cheia, com base na condição AMC III, resultando, para a área de implantação do PPEETA, na situação representada no Anexo CE-LXXI. Sendo o risco uma combinação entre a perigosidade e a vulnerabilidade, é de referir que o risco moderado que está presente na referida carta se deve principalmente à existência de habitações que, sujeitas a condições de cheia, poderão sempre ser consideradas como

vulneráveis pela possível afectação de pessoas e bens, ainda que não apresentem um nível de perigosidade real ou relevante.

3.6.3 – Risco de incêndio urbano

A ocorrência de um incêndio urbano origina o risco de perdas humanas e económicas, podendo estas ser quantificadas em número de mortos, feridos ou desalojados, custos directos dos danos ou custos resultantes da interrupção da determinada actividade económica.

No que concerne ao risco de incêndio urbano a proposta de Plano atendeu à legislação aplicável, designadamente o Regime Jurídico de Segurança contra Incêndio em Edifícios (Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de Novembro) e o Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios (Portaria n.º 1532/2008, de 29 de Dezembro).

O plano equaciona como medidas mitigadoras em fase de planeamento a conformidade com as condições exteriores de segurança e acessibilidade, nomeadamente garantindo o cumprimento dos critérios de segurança em vias de acesso a veículos de socorro em caso de incêndio e salvaguardando que, mesmo em domínio privado, estas possuirão ligação permanente à rede viária pública.

O PPEETA considera ainda como medida mitigadora nesta fase a existência de áreas de desafogo (espaços verdes) que em caso de ameaça se verão afectas à protecção civil como espaço destinados à reunião da população, a operações de socorro e a acções de emergência.

Verifica-se ainda a conformidade e pré-dimensionamento das demais infra-estruturas e sistemas, nomeadamente da rede de hidrantes, de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 23 de Agosto, de forma a assegurar a disponibilidade de água em caso de incêndio e a garantir a protecção de pessoas e bens.

Nos termos do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de Novembro, os edifícios previstos no Plano são de utilização mista, prevendo-se as seguintes Utilizações-Tipo:

- No Lote 1 é prevista uma utilização mista, integrando a Utilização Tipo III, referente a edifícios ou partes de edifícios destinadas a actividades administrativas, de atendimento ao público ou de serviços, e a Utilização Tipo II referente a edifícios ou partes de edifícios destinadas a estacionamento.
- No Lote 2 é prevista uma utilização mista, integrando a Utilização Tipo VIII, referente a edifícios ou partes de edifícios ocupadas por estabelecimentos comerciais, a Utilização Tipo VII, referente a edifícios ou partes de edifícios destinadas estabelecimentos de restauração ou de bebidas ou a empreendimentos turísticos, a Utilização Tipo III, referente a edifícios ou partes de edifícios destinadas a actividades administrativas, de atendimento ao público ou de serviços, e a Utilização Tipo II referente a edifícios ou partes de edifícios destinadas a estacionamento.
- No Lote 3 é prevista uma utilização mista, integrando a Utilização Tipo VII, referente a edifícios ou partes de edifícios destinadas estabelecimentos de restauração ou de bebidas ou a empreendimentos turísticos, a Utilização Tipo VI, referente a edifícios ou partes de edifícios destinadas a conferências, entre outros, a Utilização Tipo IX, referente a edifícios ou partes de edifícios destinadas a ginásios e saunas, entre outros, e a Utilização Tipo II referente a edifícios ou partes de edifícios destinadas a estacionamento.
- Nos Lotes 4 e 5 é prevista uma utilização mista, integrando a Utilização Tipo III, referente a edifícios ou partes de edifícios destinadas a actividades administrativas, de atendimento ao público ou de serviços, e a Utilização Tipo II referente a edifícios ou partes de edifícios destinadas a estacionamento.

Em fase de execução do Plano deverão ser adoptadas as necessárias medidas de minimização, que neste caso será o cumprimento da legislação em vigor aquando do licenciamento dos edifícios, nomeadamente o Regime Jurídico e o Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios (Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de Novembro e Portaria n.º 1532/2008, de 29 de Dezembro, respectivamente).

3.6.4 – Risco de acidente no transporte de matérias perigosas

São consideradas mercadorias perigosas as substâncias ou preparações que devido à sua inflamabilidade, ecotoxicidade, corrosibilidade ou radioactividade, por meio de derrame, emissão, incêndio ou explosão podem provocar situações com efeitos negativos para o Homem e para o Ambiente.

Um acidente no transporte de matérias perigosas origina risco de explosão e potencial perda de contenção da mercadoria, permitindo o contacto da mercadoria, potencialmente tóxica, com o Homem e o Ambiente.

O risco de ocorrência destes acidentes é determinado em função de variáveis que se encontram interligadas tais como a localização das empresas que as produzem, armazenam e comercializam, os trajectos utilizados, a intensidade do tráfego automóvel, a frequência de circulação dos veículos de transporte, as quantidades transportadas e o perigo inerente aos próprios produtos.

O transporte e circulação de matérias perigosas encontra-se sujeito à legislação aplicável, designadamente ao Decreto-Lei n.º 63-A/2008, de 3 de Abril, e Portaria n.º 331-B/98, de 1 de Junho, e subsequentes alterações.

No que respeita ao transporte de matérias perigosas foi identificado o risco de acidente inerente à proximidade da A5, embora externo ao Plano, devido ao facto de nesta via ser permitida a circulação de veículos que transportam mercadorias perigosas.

Assim sendo, a praça das portagens de Carcavelos constitui uma zona de risco específico, risco este com um potencial muito reduzido devido ao facto de se tratar de uma zona onde o tráfego se processa a uma velocidade reduzida.

Ao nível do risco de acidente no transporte de matérias perigosas a proposta de Plano equaciona como medidas mitigadoras ao nível da fase de planeamento a salvaguarda da distância regulamentar das edificações à via.

Esta distância é consagrada pela servidão à A5, donde resulta uma faixa de protecção de 40,00m à plataforma da Auto-estrada, segundo subalínea i), da alínea b), n.º 1, Art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 294/97, de 24 de Outubro, constituindo os espaços imediatamente adjacentes a esta via zonas de protecção e enquadramento.

Estes espaços promovem o distanciamento entre as áreas directamente envolvidas em eventual acidente e as zonas de maior concentração humana, bem como do edificado proposto, contribuindo desta forma para a minimização da exposição da população e para a salvaguarda de bens.

3.7 – ADEQUAÇÃO DA PROPOSTA AO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE CASCAIS

A intervenção urbanística proposta pelo PPEETA, contextualizada no Protocolo do Vale da Ribeira de Sasseiros, configura alterações e a adequação do PDM-Cascais.

A área de intervenção do PPEETA encontra-se especificamente delimitada na Carta de Ordenamento do PDM-Cascais e enquadra-se maioritariamente na classe de Espaço de Desenvolvimento Estratégico do PDM-Cascais, a qual corresponde a “(...)espaços destinados a desenvolvimentos de singularidade relevante e que correspondem a objectivos estratégicos da administração municipal, da administração central, de parcerias com a iniciativa pública, privada ou cooperativa, que podem vir a adquirir as características das classes de espaços urbanos, urbanizáveis ou de outras desde que a sua implementação seja precedida da elaboração e ratificação de plano de pormenor (...)”, conforme disposição do Art.º 45.º do PDM-Cascais.

O PDM-Cascais determina a “reestruturação urbanística” daquela área territorial, situada junto ao nó de Carcavelos da A5, através do “estabelecimento de espaços de actividades terciárias”, considerando de singular relevância, para a reestruturação urbanística daquela área territorial, o desenvolvimento de um programa de actividades terciárias.

A proposta de uso, ocupação e transformação do solo na área do PPEETA enquanto verdadeira proposta de reestruturação urbanística é materializada na concretização do Troço 1 da VOC, na salvaguarda, valorização e recuperação ambiental e paisagística da

Ribeira de Sasseiros, na salvaguarda e incremento do espaço canal para a implementação do corredor ecológico como estrutura verde na extensão do vale da Ribeira de Sasseiros, e na reformulação do nó de Carcavelos da A5 com entrada e saída para a VV EN 6-7, factor essencial na consolidação da rede distribuidora principal do concelho.

A proposta de Plano cumpre ainda com o estabelecido no Regulamento do PDM-Cascais, porquanto corresponde a um objectivo estratégico da administração municipal de agregação de funções terciárias com particular impacto sócio – económico ao nível da criação e qualificação do emprego e do investimento e, decorre inclusive de uma “*parceria público-privada*” estatuída no PVRs.

O conjunto de actividades terciárias preconizadas no PPEETA implicará um elevado volume de investimento, estimado em mais de 180 milhões de euros, e contribuirá de forma significativa para a criação de emprego, estimado em cerca de 2.000 empregos, directos e indirectos.

É, portanto, inegável o contributo da proposta de Plano para o reforço da base económica do Concelho, para o aumento da oferta de alojamento turístico de qualidade e para a disponibilização de novas infra-estruturas públicas, equipamentos e instalações complementares que promovem e fomentam a competitividade económica.

Com a presente proposta de Plano ver-se-á, portanto, o Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro acometido a um desenvolvimento de singularidade relevante, nos termos e para os efeitos previstos no art.º 45.º do PDM-Cascais, verificando ainda, na presente data, que o conjunto da área de intervenção e de influência do Plano já se encontra envolvido num desenvolvimento específico e particularizado como é o projecto de construção do Troço 1 da VOC.

Seguidamente apresentam-se as Condicionantes e os Parâmetros da Carta de Ordenamento que o PDM passa a assumir na área de intervenção do PPEETA.

3.7.1 – Carta de Ordenamento resultante

A área de intervenção do PPEETA passa a assumir:

- A categoria de Espaço de Desenvolvimento Estratégico;
- A classe de Espaço Canal (correspondente à A5 e à servidão da VOC);
- A altura da edificação máxima de 45m;
- O Índice de Utilização do Solo do Plano de 2,74;
- O Índice de Utilização do Solo Acima da Cota de Soleira de 0,78;
- O Índice de Utilização do Solo Abaixo da Cota de Soleira de 1,96;
- O Índice de Ocupação do Solo de 32%.

Na sequência do Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo (STA), datado de 9 de Junho de 2010 e relativo ao processo n.º 0227/10, a CMC realizou uma análise e ponderou as implicações dessa decisão judicial no contexto da elaboração do presente Plano, nomeadamente ao nível da necessidade de rectificação da reclassificação de solos. Neste sentido foi elaborada a informação I-CMC 2010/14962 (Anexo IN-VIII), de 14 de Julho de 2010, a qual mereceu a concordância expressa do Sr. Presidente de CMC, onde se sugere que o PPEETA passe a integrar a Classe de Espaços de Desenvolvimento Estratégico em oposição à proposta inicial e Termos de Referência (Anexo PR-VIII), de integração em Espaço de Desenvolvimento Singular, pelas razões nela melhor justificadas.”

3.7.2 – Carta de Condicionantes resultante

A área de intervenção do PPEETA passa a assumir como condicionantes, representadas na Planta de Condicionantes do PDM e Outras – Situação Proposta:

- Domínio Hídrico – constitui Domínio Hídrico da Ribeira de Sasseiros e respectivo afluente a área que se encontra sujeita ao regime jurídico da

titularidade dos recursos hídricos. A servidão à Ribeira de Sassoeiros e afluente compreende a área constituída pelo seu leito e margens de águas não navegáveis nem fluviáveis. O leito da Ribeira de Sassoeiros e seu afluente é limitado pela linha que corresponde à estrema dos terrenos que as águas cobrem em condições de caudal médio (o dimensionamento hidráulico foi efectuado no âmbito do Estudo Hidrológico, elemento complementar ao presente plano). As margens compreendem as faixas de terrenos contíguas ou sobranceiras às linhas que limitam o leito das águas, constituindo área de servidão a distância de 10 metros a partir do limite do leito da Ribeira de Sassoeiros e do afluente;

- Servidão à rede de Alta Tensão aérea que atravessa o terreno – zona de protecção de 6m para cada lado da linha (zona de protecção de uma linha aérea – volume envolvente da linha, limitado, em cada vão, por dois planos laterais verticais, paralelos e equidistantes do eixo da linha, e por duas superfícies curvas, situadas acima e abaixo dos condutores e deles equidistantes, cujos traços, em planos verticais normais ao eixo da linha, são de nível) – segundo Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro;
- Servidão à rede de Média Tensão que atravessa o terreno - grande parte da linha de Média Tensão será restabelecida pelo sub-solo em conduta técnica adequada e conforme disposições indicadas pela EDP Distribuição (EDP). Assim, a sua servidão passará a ser de 1m para cada lado do eixo do percurso da linha enterrada. No que diz respeito à parte da linha de Média Tensão que se mantém aérea, a zona de protecção será de 6m para cada lado da linha (zona de protecção de uma linha aérea – volume; envolvente da linha, limitado, em cada vão, por dois planos laterais verticais, paralelos e equidistantes do eixo da linha, e por duas superfícies curvas, situadas acima e abaixo dos condutores e deles equidistantes, cujos traços, em planos verticais normais ao eixo da linha, são de nível) – segundo Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro;
- Servidão à Estrutura Viária Nacional Nível 1 (Rede Nacional Complementar) existente - Auto-estrada A5 - faixa de protecção de 40,00m à plataforma da Auto-estrada – segundo subalínea i), da alínea b), n.º 1, Art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 294/97, de 24 de Outubro;

- Servidão à Estrutura Viária Municipal Nível 2 – Via Oriental de Cascais (VOC) - de acordo com o ponto 6, do Art.º 14.º do Regulamento do PDM-Cascais “Quando as estradas percorrem solos classificados na Carta de Ordenamento do PDM-Cascais como classes de “(...) Espaços de Desenvolvimento Estratégico, as servidões poderão vir a ser ajustadas nas condições que os planos municipais de ordenamento do território venham a estabelecer”. Posto o que se definiu uma faixa de protecção de 8m para cada lado das bermas;
- Servidão ao Aeródromo de Tires - Superfície Horizontal Interior (cota >133m) - segundo alínea a), n.º 1, Art.º 4.º do Decreto Regulamentar n.º 24/90, de 9 de Agosto;
- Servidão à Condução da Costa do Sol – é proposta a alteração ao traçado da condução evitando que a faixa de terreno propriedade da EPAL coincida com áreas a construir (com excepção para o atravessamento da VOC – devidamente acautelado no Projecto de Execução da VOC – Troço 1) nos termos de protocolo a outorgar pela CMC, o Promotor e a EPAL. A servidão acompanhará o novo traçado e perfaz um total de 30m, correspondentes a uma faixa *non aedificandi* de 10m (coincidente com os limites da parcela de terreno propriedade da EPAL), e com “faixas de respeito” de 10m de largura, que têm o seu início nos extremos da faixa *non aedificandi*, para ambos os lados, em conformidade com o ponto 2, Art.º 14.º do Decreto-Lei n.º 230/91, de 21 de Junho. Nestas “faixas de respeito” não é permitido efectuar quaisquer obras sem parecer prévio da EPAL;
- Área de Protecção ao Património Classificado – Imóvel Quinta dos Gafanhotos - 50m contados a partir dos seus limites exteriores (ver Informação n.º I-CMC/2007/10981 ou GDCC/2007/73817 (Anexo IN-I));
- Servidão ao Emissário de Sassoeiros (SANEST) - Incide à superfície sobre uma faixa limite de 5m de largura, de 2,5m para cada lado do eixo do emissário, contida nos limites dos prédios onde é implantado o mesmo e, sobre a faixa remanescente dessa largura, nos prédios vizinhos daqueles que não a comportem e que constam e ficam também onerados em tal medida (conforme indicações da SANEST – Saneamento da Costa do Estoril, S.A. (SANEST), transcritas no ANEXO CE-XXXIX;

- Zonas Inundáveis – delimitadas segundo a zona ameaçada pelas cheias que corresponde à área contígua à margem de um curso de água que se estende até à linha alcançada pela cheia com período de retorno de 100 anos.
- Reserva de Espaço para o Transporte Ligeiro de Superfície (TLS) – conforme as condições a acordar entre o Município de Cascais e a EPAL, respeitando sempre as condições a indicar pela EPAL, caso se pretenda a sua instalação sobre as parcelas de terreno da propriedade da EPAL, prevendo-se a implementação do sistema de transporte, define-se uma faixa de protecção de 3m para cada lado do eixo da via proposta. Caso se decida pela não implementação do TLS, esta faixa permanecerá sem capacidade construtiva, e deverá ser considerada como espaço verde de enquadramento;
- REN - coincidente com o leito da Ribeira de Sassoeiros – conforme Carta Nacional da REN para o Concelho de Cascais, aprovada pela RCM n.º 155/95, de 25 de Novembro, com a correcção de erro material aprovada pelo Aviso n.º 5634/2010, de 18 de Março (Anexo AV-VIII);

Relativamente à condicionante Sítios Arqueológicos, estão a ser desenvolvidos estudos e prospecções arqueológicas cujos resultados deverão permitir relocalizar os achados que se venham a fazer. As medidas de protecção do património arqueológico previstas no Regulamento do PPEETA aplicam-se a toda a área do Plano, conforme Informação emitida pela CMC (Anexo PA-IV), sendo, portanto, desnecessária a marcação dos sítios arqueológicos existentes. Desta forma é possibilitada uma mais eficaz política de salvaguarda dos elementos que venham a ser identificados.

3.8 – SÍNTESE DE OBJECTIVOS DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL APLICÁVEIS AO PPEETA

PNPOT	PROT-AML	PDM
<ul style="list-style-type: none"> • Conservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos energéticos e geológicos e prevenir e minimizar os riscos 	<p>Objectivo global</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dar dimensão e centralidade europeia e ibérica à AML <p>Objectivos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afirmar Lisboa como região de excelência para residir, trabalhar e visitar, apostando na qualificação social, territorial, urbana e ambiental da área metropolitana; • Potenciar as inter-relações regionais da AML; • Inserir a AML nas redes globais de cidades e regiões europeias atractivas e competitivas; • Desenvolver e consolidar as actividades económicas com capacidade de valorização e diferenciação funcional, ao nível nacional e internacional; • Promover a coesão social, através do incremento da equidade territorial, da empregabilidade, do aprofundamento da cidadania e do desenvolvimento dos factores da igualdade de oportunidades; • Potenciar as condições ambientais da AML 	<ul style="list-style-type: none"> • Instituir o sistema municipal de planeamento

<ul style="list-style-type: none">• Reforçar a competitividade territorial de Portugal e a sua integração nos espaços ibérico, europeu e global	<p>Estratégia Económica</p> <ul style="list-style-type: none">• afirmação da AML como pólo de excelência, com capacidades humanas e infra-estruturas mais próximas das exigências colocadas pelos desafios da participação activa na construção europeia e na globalização <p>Objectivos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none">• Escolhas selectivas;• Desenvolvimento sustentado em competências qualificadas e na dinâmica da procura;• Construir vantagens competitivas duradouras na concorrência internacional;• Afirmar um novo modelo de cooperação;• Qualificar a AML como centro de consumo relevante e dinâmico no espaço europeu;• Aprofundar a especialização em actividades centradas na diferenciação com forte potencial de crescimento• Alcançar dimensão relevante como centro de serviços de «classe mundial»	<ul style="list-style-type: none">• Elaborar os planos gerais de circulação e gestão da via pública
---	--	---

<ul style="list-style-type: none"> Promover o desenvolvimento policêntrico dos territórios e reforçar as infra-estruturas de suporte à integração e à coesão social 	<p>Estratégia Ambiental</p> <ul style="list-style-type: none"> Sustentabilidade Ambiental <p>Objectivos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Potenciar as condições de excelência ambiental que a AML possui, colocando as questões do ambiente como factores de desenvolvimento e competitividade metropolitana; Atenuar as disfunções ambientais e urbanísticas que põem em causa a qualidade dos sítios, dos ecossistemas e dos territórios metropolitanos; Proteger as águas superficiais e os recursos subterrâneos e manter as linhas de água superficiais no seu estado natural; Descobrir e concretizar as áreas consideradas vitais para a inversão do processo de degradação do sistema urbano e para a recuperação paisagística do território; Criar e dar origem a espaços urbanos mais qualificados e ambientalmente mais eficazes e sustentáveis, investindo na criação de espaços públicos, espaços verdes urbanos e permitindo melhorar a qualidade de vida das populações, em especial das que habitam os subúrbios ou as áreas menos qualificadas da AML 	<ul style="list-style-type: none"> Programar e implementar uma rede geral de equipamentos
<ul style="list-style-type: none"> Expandir as redes e infra-estruturas avançadas de informação e comunicação e incentivar a sua crescente utilização pelos cidadãos, empresas e administração pública 	<p>Estratégia de Coesão Socioterritorial</p> <ul style="list-style-type: none"> Requalificação urbanística de áreas degradadas; Implementação de políticas de valorização dos recursos humanos, de emprego e empregabilidade; Implementação de uma política urbana e habitacional de equidade territorial 	<ul style="list-style-type: none"> Implementar o plano estratégico para a área do turismo

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO

<ul style="list-style-type: none"> • Reforçar a qualidade e a eficiência da gestão territorial, promovendo a participação informada, activa e responsável dos cidadãos e das instituições 		<ul style="list-style-type: none"> • Aplicar as disposições legais e regulamentares vigentes e os princípios gerais de disciplina urbanística e de ordenamento do território e de salvaguarda e valorização do património natural e cultural
		<ul style="list-style-type: none"> • Articular os planos, programas e projectos de âmbito municipal ou supramunicipal
		<ul style="list-style-type: none"> • Compatibilizar a protecção e valorização das áreas agrícolas ou de expressão rústica, florestais, culturais e naturais, com os espaços destinados predominantemente ao exercício de actividades para fins residenciais, industriais e de serviços
		<ul style="list-style-type: none"> • Definir e estabelecer os princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo
		<ul style="list-style-type: none"> • Apoiar a definição e implementação de políticas de desenvolvimento económico e social que garantam a progressiva inserção do concelho de Cascais no quadro de indicadores exigíveis pela sociedade urbana em contexto metropolitano e de consideração e reforço das especificidades locais instrutoras e construtoras da identidade local
		<ul style="list-style-type: none"> • Compatibilizar as diversas intervenções sectoriais, desenvolvendo e pormenorizando regras e directivas estabelecidas a nível supramunicipal, auxiliar o estabelecimento de orientações nos processos de planeamento municipal e produzir as orientações adequadas às intenções de investimento da sociedade
		<ul style="list-style-type: none"> • Promover a reabilitação e qualificação urbanística dos tecidos urbanos objecto de crescimento desqualificado ou de génese ilegal

3.9 – ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

A filosofia subjacente, de um modo geral, a qualquer estratégia de desenvolvimento sustentável é a de que este só é alcançável se existir uma convergência de objectivos em termos ambientais económicos e sociais.

3.9.1 – Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável

A RCM n.º 109/2007, de 20 de Agosto, aprovou a Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável (ENDS) e o respectivo Plano de Implementação.

Este instrumento de orientação estratégica, para o horizonte de 2015, visa nortear o processo de desenvolvimento do País, numa perspectiva de sustentabilidade, em articulação coerente com os demais instrumentos, planos e programas de acção em vigor ou em preparação, incluindo os que se referem à aplicação dos fundos comunitários no período de programação até 2013, e fazendo apelo à iniciativa dos cidadãos e dos diversos agentes económicos e sociais.

O município de Cascais em observância às orientações da ENDS desenvolveu a sua Estratégia Municipal de Desenvolvimento Sustentável formalizada no Relatório da Agenda Cascais 21 onde se consignam os principais e objectivos e o plano de implementação para o concelho.

3.9.2 – Agenda Cascais 21

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

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

O processo da Agenda 21 em Cascais tem sido desenvolvido com o objectivo de consolidar a implementação de uma Estratégia Municipal de Desenvolvimento Sustentável, tendo sido subscrita a Carta de Aalborg em 9 de Fevereiro de 2006.

Na sequência desta etapa, a Agenda 21 do município, passa a ser designada por Agenda Cascais 21. Desencadeia-se um processo em que a Câmara Municipal, Juntas de Freguesia, cidadãos, técnicos, empresários e associações iniciam um trabalho de definição das prioridades para um desenvolvimento sustentável do seu concelho, com o objectivo de inverter os efeitos da degradação ambiental, melhorando a qualidade do ambiente, procurando o bem-estar social e sem esquecer o desenvolvimento económico.

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

Neste âmbito, o Plano deverá também articular-se com a implementação da Agenda Cascais 21 dando cumprimento às orientações estratégicas constantes no Relatório de 2007/2008.

Os eixos estratégicos correspondem aos desafios fundamentais do Município de Cascais e foram definidos a partir do diagnóstico da situação actual. O seu objectivo global visa valorizar a cidadania e a cooperação participativa de forma a fomentar o desenvolvimento sustentável que preserve o ambiente e promova a sua integração com o meio urbano, baseando-se em sete eixos estratégicos de sustentabilidade:

- Ordenamento do Território
- Cidadania e Responsabilidade Social
- Gestão de Recursos Naturais e Resíduos
- Criatividade e Inovação
- Educação, Saúde e Qualidade de vida
- Economia e Trabalho
- Mobilidade.

3.9.2.1 Adequação à Agenda Cascais 21

As opções urbanísticas do Plano, a metodologia de abordagem e o contexto regulamentar que afecta a área de intervenção, obrigam a uma série de procedimentos com vista a adequar a proposta à legislação em vigor, mantendo os pressupostos técnicos necessários e a prossecução dos objectivos da intervenção.

No que diz respeito à Agenda Cascais 21, cujo objectivo geral reporta à valorização da cidadania procurando fomentar o desenvolvimento sustentável e promover a integração do ambiente com o meio urbano por forma a potenciar os recursos do Concelho assegurando um desenvolvimento económico, foram considerados os seus eixos estratégicos:

- **Eixo Estratégico 1 - Ordenamento do Território**
 - Qualificação do Espaço Urbano
 - Valorização Urbanística
 - Valorização de Espaços Públicos de Recreio e Lazer
- **Eixo Estratégico 3 - Gestão de Recursos Naturais e Resíduos**
 - Uso eficiente da água
 - Racionalizar o consumo de água na rega
 - Implementação de medidas de gestão dos consumos de água de rega através do levantamento das áreas verdes regadas e respectivos tipos de rega;
 - Implementação de sistemas de rega com programação e controle centralizados;
 - Incentivo ao recurso a furos de captação de água para rega e se possível, fazendo uso de um Sistema de Reciclagem de águas cinzentas proveniente do tratamento das mesmas;
 - Redução de resíduos sólidos, urbanos e aumento de reciclagem
 - Cumprir as metas do Plano Estratégico dos Resíduos Sólidos Urbanos II (PERSU II)
 - Reduzir a quantidade de resíduos sólidos urbanos indiferenciados;

- Aumentar a percentagem de resíduos sólidos urbanos reutilizados e reciclados;
- Promoção da eficiência energética e energia renovável
 - Aumentar o recurso a fonte de energia alternativa
 - Implementação da eficiência energética dos edifícios particularmente na incorporação de soluções de sustentabilidade no processo de construção através da execução do Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE) e do Regulamento dos Sistemas Energéticos de Climatização dos Edifícios (RSECE);
 - Implementação do Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar nos Edifícios;
 - Fomento do uso de energias renováveis com a implementação de sistemas de gestão de energia;
- **Eixo Estratégico 5 - Educação, Saúde e Qualidade de Vida**
 - Minimizar os factores de risco para saúde pública
 - Poluição Atmosférica
 - Ao elaborar e executar um Plano de Mobilidade sustentável que inclua alternativas de transportes e circuitos para que se possa reduzir a tendência de poluição atmosférica e que contribua para o aumento da qualidade do ar;
 - Poluição Sonora
 - Elaboração e implementação de Mapas de Ruído;
 - Promoção de soluções de planeamento indutor de redução dos impactos do ruído;
 - Verificação dos isolamentos acústicos das habitações, de forma a dar cumprimento ao Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de Maio, revisto pelo Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de Junho – o Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios;
- **Eixo Estratégico 6 - Economia e Trabalho**

- Gerar emprego e aumentar número de postos de trabalho qualificado;
- Reforço da aposta em equipamento de hotelaria de qualidade;
- Implementação de empresas promovendo a competitividade económica
- **Eixo Estratégico 7 - Mobilidade**
 - Aumentar a segurança e fluidez rodoviária
 - Inventariação das situações de acidente rodoviário atenuando as condições problemáticas das mesmas;
 - Beneficiação da rede viária que permitirá uma maior fluidez de tráfego diminuindo as emissões de gases tóxicos decorrentes de situações de congestionamento de tráfego;
 - Planear de forma sistemática as áreas pedonais de forma a tornar as deslocações pedonais mais seguras e confortáveis;
 - Fomentar o uso de transportes com menor impacte ambiental
 - Planear uma rede de transportes públicos mais eficaz.

3.9.3 – Síntese dos Objectivos da Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável (ENDS, Agenda Cascais 21)

ENDS
● Preparar Portugal para a «Sociedade do Conhecimento»
● Crescimento Sustentado, Competitividade à Escala Global e Eficiência Energética
● Melhor Ambiente e Valorização do Património
● Mais Equidade, Igualdade de Oportunidades e Coesão Social

AGENDA CASCAIS 21	
EIXO ESTRATÉGICO	PRINCIPAIS LINHAS DE ACÇÃO ESTRATÉGICA
1. ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO	1.1 Qualificação do Espaço Urbano 1.2 Valorização e Defesa da Orla Costeira 1.3 Qualificação do Espaço Industrial 1.4 Preservação dos Valores Naturais e da Biodiversidade

2. CIDADANIA E RESPONSABILIDADE SOCIAL	2.1 Democratização da Informação 2.2 Incentivar o Comportamento Ambiental e Cívico
3. GESTÃO DE RECURSOS NATURAIS E RESÍDUOS	3.1 Uso Eficiente da Água 3.2 Garantir a Operacionalidade dos Sistemas de Drenagem de Águas Pluviais e Residuais 3.3 Redução de Resíduos Sólidos Urbanos e Aumento da Reciclagem
4. CRIATIVIDADE E INOVAÇÃO (Talento)	4.1 Captar, fixar e desenvolver conhecimento, competências e criatividade
5. EDUCAÇÃO, SAÚDE E QUALIDADE DE VIDA	5.1. Promover o Ensino de qualidade 5.2 Promover a Saúde 5.3 Minimizar os Factores de Risco para Saúde Pública 5.4 Promover e facilitar o Acesso a Actividades Sócio-culturais, Desportivas e Juvenis 5.5 Integração Social de Pessoas Carenciadas, Vulneráveis e em Risco 5.6 Garantir Habitação e Segurança 5.7 Promover instrução e cultura
6. ECONOMIA E TRABALHO	6.1 Gerar Emprego e Aumentar Número de Postos de Trabalho Qualificado 6.2 Promover e Facilitar a Instalação de Empresas p/ o Desenvolvimento Sustentável
7. MOBILIDADE	7.1 Aumentar a Segurança e Fluidez Rodoviária 7.2 Fomentar o uso de transportes com menor impacte ambiental 7.3 Encorajar a Transição para Veículos Menos Poluentes

3.9.4 – Certificação Ambiental do Hotel

Tal como já referido pretende-se implementar um Hotel compatível com os objectivos de preservação e valorização ambiental promovendo o turismo sustentável e a garantia da salvaguarda e valorização da oferta turística.

Nesta perspectiva o Hotel preconizado na presente proposta candidatar-se-á à obtenção do Rótulo Ecológico Europeu – ECOLABEL.

O processo de certificação reflecte-se nas fases de projecto, construção e exploração do edifício, devendo ser cumpridas diversas exigências e princípios obrigatórios enunciados pelo organismo competente que concederá o Rótulo Ecológico.

Os critérios a cumprir repartem-se entre os obrigatórios e os facultativos, e abrangem os seguintes temas:

- Eficiência energética e utilização de energias renováveis;
- Gestão da utilização da água – economia na utilização da água, reutilização da água para rega, recolha de água em reservatórios;
- Formação do pessoal no que respeita à utilização de detergentes e desinfectantes;
- Gestão de resíduos e reciclagem;
- Garantia da qualidade do ar;
- Existência de Transportes Públicos de acesso ao local;
- Gestão eficiente e garantia de manutenção técnica que promova a eficiência dos equipamentos;
- Implementação de políticas ambientais e respectivo programa de acção, incluindo formação do pessoal que melhorará as competências e o perfil profissional dos trabalhadores no sector do turismo.

4 – DA PORTARIA N.º 216-B/2008, DE 3 DE MARÇO

No presente Plano de Pormenor não foram cumpridos os parâmetros da Portaria 216-B/2008, de 3 de Março, com a alteração introduzida pela Declaração de Rectificação n.º 24/2008, de 2 de Maio (doravante designada por Portaria 216-B/2008), no que diz respeito ao dimensionamento de infra-estruturas viárias e dotação de estacionamento, por se ter considerado mais adequados à realidade local os que constam do PDM-Cascais.

Deu-se, assim, cumprimento ao disposto no n.º 2 do artigo 43.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) que determina que são os PMOT que definem os parâmetros para o dimensionamento das áreas previstas no seu n.º 1. Com efeito, como decorre expressamente do preâmbulo daquela Portaria, a mesma não se aplica a *planos*, mas a *projectos de loteamento* e, mesmo quanto a estes, apenas se aplica com carácter supletivo, isto é, quando os próprios IGT nada tiverem disposto a propósito.

Em face dos entendimentos divergentes perfilhados quanto às normas em análise, esta foi a posição adoptada pelo Secretário de Estado do Ordenamento em Despacho datado de 20 de Fevereiro de 2004 relativamente à revogada Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, no âmbito do qual se esclareceu que a Portaria estabelece “standards” urbanísticos apenas orientadores para o planeamento, que podem, e devem, ser ajustados às características próprias de cada município. Apenas se exige, em cada caso, uma justificação para a aplicação de parâmetros distintos dos da Portaria, que no caso em apreço, se encontra no facto de o PDM ter feito já uma opção própria adequada à realidade municipal, não se justificando, assim, a aplicação de uma Portaria que perspectiva o território nacional de forma homogénea.

A propósito apresenta-se “*Extracto de Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, Comentado*”, Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves, Dulce Lopes, Coimbra, 2006, comentário ao n.º 2 do artigo 43.º (referente à Portaria 1136/2001, de 25 de Setembro) – Anexo PA-I.

Tendo em conta estes considerandos, o dimensionamento de Infra-estruturas, bem como o Estacionamento na área de intervenção do PPEETA baseou-se maioritariamente nas premissas do PDM-Cascais, salvo excepções para os edifícios onde a CMC ou alguma entidade licenciadora solicitou outra quantificação mais específica.

Na perspectiva de adequar a dotação de estacionamento à realidade actual e aos usos propostos no Plano algumas das dotações obtidas segundo premissas do Regulamento do PDM-Cascais sofreram acréscimos como se pode comprovar no Capítulo 7.2 deste Relatório.

No que se refere ao dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e áreas afectas a equipamentos de utilização colectiva, o PPEETA tem como referência os parâmetros constantes da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março.

O Plano promove uma alteração ao PDM de Cascais, designadamente o aumento dos principais parâmetros de edificabilidade (altura máxima da edificação, índice de utilização do solo máximo e índice de ocupação do solo máximo) num espaço urbanizável, não consolidado e não infra-estruturado. Esta intervenção irá provocar uma alteração urbanística sobre a envolvente, motivo pelo qual entendeu a CMC, conforme resulta dos Termos de Referência, que a presente proposta deve superar os parâmetros de cedência previstos no PDM-Cascais, aplicando-se os previstos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março.

Os valores estabelecidos pela Portaria, não obstante não vincularem o Município, ajustam-se às características da área de intervenção do Plano, sendo que as áreas destinadas a espaços verdes de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva estão dependentes da solução proposta.

A aplicabilidade da Portaria não compromete a solução de desenho urbano, na medida em que a cedência será feita através do Regulamento Municipal de Compensação (RMC).

5 – DO DECRETO-LEI N.º 163/2006, DE 8 DE AGOSTO – DEFINIÇÃO DAS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE

A promoção da acessibilidade constitui um elemento fundamental na qualidade de vida das pessoas, sendo um meio imprescindível para o exercício dos direitos que são conferidos a qualquer membro de uma sociedade democrática, contribuindo decisivamente para um maior reforço dos laços sociais, para uma maior participação cívica de todos aqueles que a integram e, conseqüentemente, para um crescente aprofundamento da solidariedade no Estado social de direito.

Procurando resolver as insuficiências do Decreto-Lei n.º 123/97, de 22 de Maio, foi aprovado o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto, revogando o anterior diploma, visando impedir a realização de loteamentos e urbanizações e a construção de novas edificações que não cumpram os requisitos de acessibilidades estabelecidos.

No âmbito de um Plano de Pormenor este enquadramento legal é aplicável à via pública, nomeadamente a passeios e outros percursos pedonais pavimentados, espaços de estacionamento marginal à via pública e a parques de estacionamento público. Aplica-se, também a paragens dos transportes colectivos na via pública, postos de abastecimento de combustível e áreas de serviço, passagens de peões desniveladas, aéreas ou subterrâneas.

Dessa forma o desenho urbano proposto permite garantir uma rede de percursos pedonais acessíveis contínua e coerente e articulada com as actividades e funções urbanas realizadas tanto no solo público como no solo privado, com a definição que se impõe à escala do Plano, fomentando a integração da área a edificar com a já edificada, e que serão convenientemente concretizados nas fases de projecto que se seguirão.

6 – CONTEÚDO E OBJECTIVOS DO PROGRAMA DO PLANO

O PPEETA, conjuntamente com o PPETSN e com o PPISNB, permite a concretização da “pedra de fecho” do perímetro designado por “Projecto integrado do espaço envolvente ao Nó da A5 (Carcavelos/S. Domingos de Rana)”, suportado por um anel viário composto pela VOC, a VV EN 6-7, a reformulação do Nó viário fronteiro ao Cemitério de S. Domingos de Rana, a Via Variante à Estrada da Mata da Torre e a EN 249-4, que, cumulativamente com a reformulação do Nó da A5, constituirá uma importante mais-valia para o reforço das acessibilidades e da mobilidade nesta zona do Concelho de Cascais, bem como um importante contributo para o restabelecimento da malha urbana concelhia.

O PPERUQB, já aprovado e publicado e o PPERUCS em elaboração, integram o mesmo corredor, estruturado em torno do vale da Ribeira de Sassoeiros, e permitem, conjuntamente com os planos anteriormente referidos, uma intervenção alargada em todo o vale, garantindo uma visão de conjunto de todos estes espaços que envolvem a Ribeira de Sassoeiros, dando simultaneamente cumprimento aos objectivos estabelecidos pelo PDM-Cascais e à criação de um corredor ecológico em “continuum naturale” em toda esta faixa do território, desde a A5 até à marginal.

6.1 – OBJECTIVOS GERAIS

6.1.1 – Do Modelo de Desenvolvimento Económico ao Projecto Terciário Estruturante

Numa visão aglutinadora, a proposta urbanística 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 deverá ser a tradução concreta do programa e usos propostos, numa intervenção arquitectónica com uma linguagem contemporânea, que se coadune com as

preocupações ecológicas e ambientais, valorizando a sustentabilidade do espaço construído em consonância com o espaço envolvente próximo e sua área de influência.

O espaço público adquire particular relevo na unificação do espaço, ora mediante o tratamento paisagístico dos espaços verdes, ora mediante a inserção de espaços pavimentados que personifiquem zonas de percursos e zonas de lazer. A arborização, os espaços relvados e ajardinados, os anfiteatros naturais, os percursos e caminhos pedonais, associados a canais de água, atravessamentos e/ou à articulação espacial de equipamentos constituem-se como elementos preferenciais no tratamento do espaço público, sempre através de uma intervenção equilibrada e sustentável que valoriza o sistema de vistas com as frentes urbanas envolventes.

A recuperação ambiental da Ribeira de Sasseiros permitirá não só o seu tratamento e valorização paisagística, como o das suas margens, permitindo a consolidação de uma vasta área verde como espaço estruturante, que se pretende polarizar a toda a envolvente directa e indirecta.

A proposta contribui para responder às prioridades enunciadas no PROTAML para a requalificação do território, atribuindo àquele espaço o estatuto de acelerador do desenvolvimento sustentável e dinamizador das linhas orientadoras emanadas da Agenda Cascais, destacando a acção urbanística como vector de qualificação espacial e funcional de ordenamento do território.

Na perspectiva de assegurar a estruturação e consolidação da rede viária municipal, o PPEETA contempla:

- a execução da VOC - Troço 1 (excluindo a Rotunda 1 da VOC, cuja execução estará associada ao PPETSN), estabelecendo a ligação entre a VV 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, e contribuindo para o restabelecimento da malha urbana concelhia;

- a reformulação do Nó de Carcavelos com entrada e saída para a VV EN 6-7.

A concretização desta malha viária constituirá um factor essencial na consolidação da rede distribuidora principal do concelho, facilitando as acessibilidades aos pólos industriais e empresariais, assim como às zonas terciárias e residenciais da zona oriental do Concelho.

As acessibilidades deverão assentar não só nas infra-estruturas rodoviárias envolventes, ao serviço do transporte público e do modo privado, mas também na sua articulação directa, que permita e destaque o acesso pedestre, hoje dificultado por barreiras físicas de grande escala como a A5, a VV EN 6-7 e a Ribeira de Sassoeiros.

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

A proposta urbanística promove 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 *mixed use* terciário, de usufruto público e social, melhorando a imagem e ambientes urbanos.

A estratégia de desenvolvimento preconizada deve ser suportada por um modelo de desenvolvimento cumulativo e sustentado, orientado para a consolidação de uma estrutura económica forte e competitiva geradora de empregos e oportunidades, em sintonia com as expectativas e exigências acrescidas da população.

Um dos objectivos da estratégia económica do PROT-AML é a afirmação do consumo e a dimensão qualitativa da difusão de formas de distribuição como factor estratégico de desenvolvimento, garantindo a integração de objectivos de natureza económica, social e cultural, seja pelos efeitos de arrastamento a montante, seja pelo dinamismo de criação de emprego e rendimento, seja como factor de atracção e internacionalização. Propõe-se, portanto, qualificar, flexibilizar e diferenciar as estruturas empresariais da actividade comercial, no quadro mais geral da valorização da dinâmica do consumo como factor de progresso económico.

A função comercial preconizada no PPEETA desenvolve-se sobre o conceito de estrutura de *leisure & retail* (lazer e retalho), compreendendo as funções económicas de comércio e serviços e lúdicas de entretenimento e lazer, sendo concebida num formato de distribuição diferenciador, alicerçado na concepção de grande armazém, num espaço arquitectónico com integração paisagística concebido, explorado e gerido por uma mesma entidade, o que impõe uma total observância de critérios de responsabilidade social empresarial através da integração voluntária, por parte da entidade, de preocupações sociais e ambientais na prossecução da sua actividade e interligação da mesma com as comunidades locais, nomeadamente ao nível das Freguesias de S. Domingos de Rana e Carcavelos, bem como de outras entidades interessadas.

A função hoteleira preconizada no PPEETA traduz-se num estabelecimento hoteleiro de categoria superior, no mínimo de 4 estrelas, destinada primordialmente a turismo de negócios / MICE (Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions), enquanto produto estratégico elencado no PENT, compreendendo valências ao nível de centros de conferência, ginásios e SPA.

Tirando partido da proximidade à A5 e ao aeródromo de Tires, é evidente a relação de complementaridade que estabelece com os diversos pólos de escritórios que se desenvolvem no denominado Corredor Oeste, correspondente às iniciativas empresariais

que se estabeleceram ao longo do eixo viário da A5 Lisboa – Cascais (no contexto económico é considerado um dos eixos de desenvolvimento do mercado de escritórios da AML).

Configura ainda uma clara resposta às potencialidades turísticas intrínsecas do concelho de Cascais numa visão de complementaridade com o corredor ecológico que se pretende implementar ao longo do Vale da Ribeira de Sassoeiros.

Pese embora a vontade expressa pelo proprietário maioritário dos solos de implementação de uma operação urbanística de índole terciária que compreendesse uma Unidade de Residências Assistidas, e não obstante no exercício de planeamento ela se encontrar contemplada, inclusive no âmbito da proposta de Plano submetida a Conferência de Serviços, a necessidade de assegurar níveis de conforto e vivência singulares, determinou a alteração do uso previsto nos Termos de Referência fundamentada na incompatibilidade territorial deste com os demais usos preconizados no Plano.

Em cumprimento do enunciado nos Termos de Referência, o edifício destinado a Unidade de Residências Assistidas mantêm-se enquanto edifício destinado a Serviços. Será observado o espírito do conceito de serviços previsto no PDM-Cascais, não obstante a impossibilidade de concretizar, nesta fase, quais as actividades prestadoras de serviços, integradas no sector terciário, a ser instaladas. O edifício previsto cumpre os parâmetros urbanísticos e destina-se a serviços que se mostrem compatíveis com os demais usos previstos no PPEETA e na respectiva envolvente.

6.1.2. - Da Sustentabilidade Sócio - Territorial e Ambiental

6.1.2.1 – Sustentabilidade Sócio - Territorial

A proposta urbanística promove a equidade territorial, no sentido em que fomenta 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.

A proposta contribui para a melhoria sustentada das condições de vida e qualidade urbana da população mediante a concretização dos seguintes princípios orientadores:

- Promoção de políticas do território fundamentadas num desenvolvimento harmonioso e sustentado, onde as diversas dimensões (social, ambiental e cultural) se integram, com vista a melhorar a qualidade de vida dos cidadãos;
- De sustentabilidade ambiental, encarando a preservação e a valorização ambiental como premissas fundamentais de criação de desenvolvimento;
- De garantia de um correcto enquadramento em matéria de protecção ambiental, de ordenamento do território, de urbanismo e de inserção na paisagem;
- A qualificação do território, elegendo o ambiente e o património como factores de competitividade;
- O reforço das acessibilidades internas com prioridade ao peão;
- A promoção de padrões construtivos qualificados baseados em conceitos ecológicos de optimização energética, de gestão da água, de gestão de resíduos e recolha selectiva;
- A minimização dos impactes ambientais decorrentes das suas actividades, produtos e serviços, prevenindo a poluição e efectuando uma utilização racional dos recursos;
- A valorização dos recursos humanos, da empregabilidade e do emprego, mediante uma política de formação activa e a contratação de recursos humanos locais, respondendo a critérios de assiduidade, pontualidade e conhecimento profundo da realidade local, factores determinantes na promoção da criação de riqueza e bem-estar da comunidade;
- A modernização do sector comercial e dos serviços, através de uma proposta com valor acrescentado;
- O acesso a equipamentos de lazer e de bens e serviços;

- A promoção de infra-estruturas e equipamentos destinados à realização de eventos multiculturais no sentido de promover o sentimento de territorialidade e de identidade local;
- A qualificação dos sistemas de educação, formação e inserção profissional;
- O incremento do lazer e do turismo;
- A potenciação de sinergias entre iniciativas e estratégias públicas e privadas como motor dos processos de intervenção e concertação que garantam a integração de objectivos de natureza económica, social e cultural.

Como já referido, será dado ênfase às medidas de Responsabilidade Social que se irão traduzir quer por medidas internas quer por medidas exteriores à empresa.

As políticas de Responsabilidade Social podem funcionar como um impulsionador para a implementação de boas práticas noutras empresas, nomeadamente no mercado local onde esta se encontra sedeadada. Esta Responsabilidade Social constitui, ainda, um valor estratégico ao permitir que os consumidores desenvolvam um grau elevado de identificação com empresas que tenham boas práticas e boas políticas.

As acções de Responsabilidade Social a desenvolver fora da empresa podem traduzir-se: na oferta das capacidades de formação interna a um público mais vasto; na contribuição para a implementação de projectos locais empreendedores ou mesmo já existentes; no apoio aos objectivos de desenvolvimento da autarquia; no assegurar que as iniciativas da comunidade ou as iniciativas filantrópicas da empresa são sustentáveis no sentido em que promovem o desenvolvimento.

A adequação do PPEETA ao PROT-AML é espelhada nos objectivos de instalação de uma solução urbanística de qualidade, baseada em funções urbanas de nível superior, com reserva de áreas para espaços verdes, espaço público qualificado e acessibilidades intra-concelhias.

6.1.2.2 – Sustentabilidade Ambiental

A proposta urbanística consubstancia a requalificação ambiental e paisagística da área de intervenção do PPEETA, através 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 em “continuum naturale” integrador de áreas de lazer, como percursos pedestres e trilhos ecológicos, entre outras actividades.

A oferta de espaços verdes, que configuram corredores ecológicos em “continuum naturale” e de enquadramento à proposta urbanística na envolvente próxima do PPEETA (numa parte significativa do vale da Ribeira de Sassoeiros até ao PPETSN) é garantida, permitindo a reformulação da REM (de acordo com a resposta da CMC à consulta que lhe foi feita no âmbito do Projecto de RCM que determina a alteração do PROT-AML). O programa pressupõe a concretização de um verdadeiro corredor ecológico, distribuído ao longo da Ribeira de Sassoeiros como enquadramento ao Troço 1 da VOC, e ao longo da A5, restringindo as potenciais capacidades edificativas.

A sustentabilidade ambiental da proposta urbanística compreende ainda uma arquitectura sustentável do edificado, no cumprimento da directiva de desempenho energético dos edifícios, que assentará em duas linhas de orientação:

- Fomento do uso de energias renováveis (mais limpas) em detrimento do recurso a energia com origem em combustíveis fósseis (poluentes);
- A valorização da água como elemento de sustentabilidade ambiental, introduzindo sistemas de redução de consumo de água e criação de redes de água secundárias com a consequente redução do volume de recolha de esgotos e o seu aproveitamento para reciclagem (águas sanitárias e rega ou possibilidade de reutilização no próprio arrefecimento do edifício via sistema AVAC).

Também no que se refere aos materiais de construção, a escolha deverá incidir em materiais sustentáveis, de origem natural, reutilizáveis e/ou recicláveis e com baixo valor de energia incorporada.

A recolha selectiva de resíduos sólidos urbanos; o uso de dispositivos economizadores de energia como contributo para a eficiência energética; a eficiência térmica do edifício geradora de economias ao nível do sistema de AVAC; a utilização de revestimentos



passíveis promover uma maior eficiência energética, são contributos inegáveis para um desenvolvimento sustentável que se deseja, que decorrem das orientações de responsabilidade social mas interligadas ao conceito de eficácia empresarial.



6.2 – OBJECTIVOS ESPECÍFICOS

6.2.1 - Proposta Urbanística

A área de intervenção encerra um potencial que se revela pela sua acessibilidade, onde se verifica uma importante função distribuidora do tráfego local e interurbano. É proposta, dentro da área de influência do Plano:

- a reformulação do Nó de Carcavelos com entrada e saída para a VV EN 6-7 motivando o acesso mais fluido e imediato ao pólo terciário projectado;
- a construção do Troço 1 da VOC, que permitirá a consolidação da rede distribuidora principal do Concelho, bem como servir o edificado proposto e zonas residenciais envolventes;
- a execução de 3 vias distribuidoras unidas por rotundas, dentro da área de intervenção – a norte (paralela à A5) – Arruamento 1PP, a poente (confrontando com o Loteamento da Quinta dos Gafanhotos) – Arruamento 2PP e a sul (no limite do Plano, confrontando com um pólo de serviços exterior ao Plano) – Arruamento 3PP (Figura 10).

As características do perfil do terreno da área de intervenção influenciam o desenho urbano proposto, bem como a ocupação do solo. Os edifícios desenvolvem-se tendo em conta as pendentes do terreno e as cotas altimétricas a que se implantam, sendo preocupação o aproveitamento das perspectivas cénicas que se retiram do encaixe do vale.

- **Lote 1 – Equipamento Público** (Parcela 1 resultante da operação de reparcelamento):

O Lote 1 resulta da área remanescente do Loteamento da Quinta dos Gafanhotos que se destinava a Cedências para o Município. A intervenção proposta para este lote permite estabelecer ligação entre a área de intervenção do Plano e o loteamento de onde é originária. A implantação e volumetria do equipamento público proposto são meramente indicativas e não restritivas quanto à ocupação do solo. É permitida a construção de 3 pisos acima do solo com uma área de construção máxima acima

da cota de soleira de 1.600m². O lote inclui um espaço verde ajardinado de forma a qualificar o enquadramento global da intervenção e permitir uma maior permeabilidade do terreno. Este espaço verde encontra-se à cota do arruamento do Loteamento da Quinta dos Gafanhotos permitindo a entrada no edifício a esse nível. A modelação do espaço exterior deste lote permitirá descer até à cota do Arruamento 2PP já na área de intervenção do Plano e entrar no lote e no edifício a este nível.

Na zona Nordeste deste lote, tendo em consideração que o seu proprietário é a CMC e o uso previsto, propõe-se um espaço destinado a uma escadaria / rampa que vença o desnível e permita o atravessamento / ligação entre o Bairro da Quinta dos Gafanhotos e a área de intervenção do Plano numa perspectiva de assegurar a continuidade do tecido urbano entre o PPEETA e os loteamentos / urbanizações envolventes.

- **Lote 2 – Unidade de Comércio e Serviços** (Parcela 2 resultante da operação de reparcelamento):

A concretização do projecto proporciona a requalificação e revitalização das Freguesias de São Domingos de Rana e de Carcavelos através de uma âncora de notoriedade nacional, ibérica e europeia, configurando um novo pólo de atracção de investimento. A realização do edifício proposto pretende criar uma nova centralidade, uma estrutura urbana com qualidade ambiental e paisagística, onde as soluções arquitectónicas visam a sua sustentabilidade. É proposto um volume de 8 pisos, a norte, que funciona como barreira acústica em relação à A5. O embasamento de 2 pisos, a sul, aproxima-se da escala mais humana do edificado envolvente, convidando à entrada. É permitida a construção de 52.000m² de área de construção máxima acima da cota de soleira. A pluralidade de usos (cinemas; zona alimentar; grande armazém) e a necessidade de acessos distintos são factores que determinam a escala do edifício, a sua variação volumétrica e as diferenças de cêrceas.

- **Lote 3 – Hotel** (Parcela 3 resultante da operação de reparcelamento):

O Hotel de categoria superior destina-se primordialmente ao turismo de negócios, produto estratégico elencado no PENT, associado à proximidade à A5, ao aeródromo de Tires, e aos pólos de escritórios que se desenvolvem no denominado Corredor Oeste da A5, compreendendo valências ao nível de centro de conferências, ginásio e SPA.

É proposto, à semelhança da unidade de comércio e serviços, um embasamento de aproximação à escala humana do transeunte, que se volta para sul e para o interior de modo a garantir o sossego necessário ao empreendimento. É proposto um volume, a norte do lote, de 8 pisos acima da cota de soleira, cuja disposição / orientação permitem usufruir da paisagem e exposição solar. A nascente, um volume mais baixo, pretende acompanhar o declive natural do terreno. É permitida a área de construção máxima acima da cota de soleira de 13.240m². A envolvente ao edifício é maioritariamente ocupada por espaços verdes privados de uso colectivo que permitem desfrutar da paisagem e permeabilidade do terreno.

- **Lotes 4 | 5 – Edifícios de Serviços** (Parcelas 4 e 5 resultantes da operação de reparcelamento):

Não é possível, em fase de planeamento, definir em concreto quais as actividades prestadoras de serviços, integradas no sector terciário, que virão a existir no PPEETA. A escolha das actividades a instalar deverá efectuar-se de acordo com o espírito relativo ao conceito de serviços o previsto no PDM-Cascais.

Estes 2 lotes, pela escala, estabelecem relações de proximidade com o Loteamento da Quinta dos Gafanhotos (a ponte) e com o Hotel proposto pelo Plano (a nascente). São permitidos 5 pisos mais 1 piso recuado acima da cota de soleira com uma área de construção máxima acima da cota de soleira de 3.300m² para o edifício a implantar no Lote 4 e de 2.050m² de área de construção máxima acima da cota de soleira para o edifício a implantar no Lote 5. A entrada do edifício de serviços do Lote 5 volta-se para o Loteamento da Quinta dos Gafanhotos, favorecendo a interligação entre a proposta urbanística do PPEETA e a realidade urbana existente. O edifício

do Lote 4, aproveitando o desnível existente entre a Rua de Santa Luzia e o Arruamento 2PP do PPEETA, poderá ter entradas a cotas diferenciadas em ambos os lados do edifício possibilitando a implementação de diferentes usos e relações fluidas com a envolvente.

Este conjunto edificado remata a proposta urbanística do PPEETA voltando-se para os Bairros envolventes.

- **Lote 6** (Parcela 6 resultante da operação de reparcelamento):

O Lote 6, com 70m², garante que o Posto de Seccionamento e Transformação Público (PSTP) n.º 8732 pré-existente está implantado numa parcela de terreno exclusiva, de domínio público, respeitando as condicionantes impostas pela EDP e permite que a infra-estrutura sofra as adaptações que esta entidade considerar necessárias para abastecer os edifícios a construir no PPEETA para além dos clientes que já serve actualmente.

- **Lote 7** (Parcela 9 resultante da operação de reparcelamento):

Ao longo do Lote 7, propriedade da EPAL, Empresa Portuguesa das Águas Livres, S.A., com 3.602m², desenvolve-se o traçado da Conduta da Costa do Sol. Este lote concretiza a alteração ao traçado da conduta de modo a evitar a sobreposição de construção.

Esta alteração de traçado obriga ao atravessamento sob a VOC, pelo que, sobre o terreno propriedade da EPAL, na parte devidamente identificada como 9.1 na Planta de Implantação e na Planta de Cadastro – Situação Proposta, é constituído um direito de superfície em favor do Município, nos termos das condições a acordar entre o Município de Cascais e a EPAL.

Neste lote não é permitida a plantação de árvores mas será implementado um espaço verde de utilização colectiva com vegetação adequada de acordo com o preconizado na Planta de Implantação - Espaços Exteriores, no presente Relatório – Capítulo 6.2.2 e no Regulamento do PPEETA.

- **Lotes 8 e 9** (Parcelas 11 e 13 resultantes da operação de reparcelamento):

Os Lotes 8 e 9, com 1.081m² e 9.372m² respectivamente, destinam-se à implantação da VOC – Troço 1.

De forma a garantir o acesso ao edifício a implantar no Lote 2 a partir da via pública, são constituídos direitos de passagem privada sobre a área do Lote 9 identificado na Planta de Implantação e na Planta de Cadastro – Situação Proposta como 2.3.

- **Lote 10** (Parcela 15 resultante da operação de reparcelamento):

O Lote 10, com 12.248m², destina-se à implantação da rede viária que serve a área de intervenção do PPEETA.

De forma a garantir o acesso ao edifício a implantar no Lote 2 a partir da via pública, são constituídos direitos de passagem privada sobre as áreas do Lote 10 identificadas na Planta de Implantação e na Planta de Cadastro – Situação Proposta como 2.1 e 2.2.

- **Espaços Verdes de Utilização Colectiva identificados pelos n.ºs 1, 3, 4 e 5** (Parcelas 7, 10, 12 e 14 resultantes da operação de reparcelamento):

As áreas identificadas como EVUC 1, 3, 4 e 5 destinam-se a espaços verdes de utilização colectiva no âmbito das cedências a realizar, com as características preconizadas na Planta de Implantação - Espaços Exteriores, no presente Relatório – Capítulo 6.2.2 e no Regulamento do PPEETA.

De forma a garantir o acesso ao edifício a implantar no Lote 2 a partir da via pública, são constituídos direitos de passagem privada sobre as áreas dos EVUC 3 e 4 identificadas na Planta de Implantação e na Planta de Cadastro – Situação Proposta como 2.2 e 2.3 respectivamente.

- **Espaços Verdes de Utilização Colectiva identificados pelos n.ºs 2 e 6** (Parcelas 8 e 16 resultantes da operação de reparcelamento):

As áreas identificadas como EVUC 6 e 2, com 2.097m² e 1.708m² respectivamente, resultam da área remanescente do Loteamento da Quinta dos Gafanhotos, designado PER 1, que se destinava a Cedências para o Município.

São áreas destinadas a Espaços Verdes de Utilização Colectiva com o tratamento previsto na Planta de Implantação - Espaços Exteriores, no presente Relatório e no Regulamento do PPEETA.

Ao longo da área EVUC 6 será restabelecida e requalificada a linha de água afluenta da margem direita da Ribeira de Sassoeiros, assegurando o correcto funcionamento hidráulico do sistema fluvial e tendo como pressuposto a valorização das suas componentes ecológica e paisagística, designadamente através da recuperação do leito e talude da linha de água por meio de técnicas de engenharia natural, com recurso a materiais vivos combinados com materiais inertes.

A intervenção proposta para este espaço beneficiará consideravelmente o desempenho hidráulico e biofísico do curso de água garantindo o escoamento do caudal de cheia centenária e a sua integração nos espaços envolventes através da protecção, consolidação e revitalização da vida natural das suas margens sempre que tal for possível e adequado.

O afluenta da Ribeira de Sassoeiros atravessa também a área EVUC 2, concretizando-se aqui a sua ligação à Ribeira de Sassoeiros.

- **Espaço Verde de Utilização Colectiva identificado pelo n.º 7** (Parcela 17 resultante da operação de reparcelamento):

A área identificada como EVUC 7, com 636m² será ocupada por espaço verde de utilização colectiva e pela continuidade do restabelecimento e revitalização do já referido afluenta da Ribeira de Sassoeiros.

- **Área Restante** (Parcela 18 resultante da operação de reparcelamento):

Na Área Restante da operação de reparcelamento, com 1.878m², implanta-se parte da plataforma da A5.

Em todo o espaço que exceda a plataforma da A5 é implementado espaço verde de protecção e enquadramento.

Estas iniciativas desenvolvem-se ao longo de um corredor ecológico enquadrado pela ribeira de Sassoeiros e pela estrutura rodoviária principal constituída pela VV EN 6-7, pela Via Oriental de Cascais – Troço 1 (VOC) e pela Via Longitudinal Sul, paralela à Av. Dr. Francisco Sá Carneiro.

Para além das áreas especificamente destinadas a espaços verdes de utilização colectiva, uma das principais preocupações do projecto é a primazia do conforto humano, traduzido no dimensionamento e tratamento dos espaços livres e na redefinição da REM segundo uma rede estruturada de espaços verdes que se desenvolvem ao longo de corredores ecológicos.

6.2.2 – Espaços Exteriores de Utilização Colectiva

Através da proposta apresentada para os espaços exteriores da área de intervenção, pretende-se concretizar vários objectivos do PPEETA que consistem:

- no fortalecimento de medidas de prevenção de modo a evitar conflitos de actividades no tempo e no espaço;
- em garantir a ausência de barreiras arquitectónicas e urbanísticas;
- em garantir percursos alternativos que promovam e incentivem a mobilidade a todo o cidadão, privilegiando o usufruto do espaço exterior, do contacto com a natureza e a deslocação pedonal com todas as vantagens que acarreta de entre as quais se destacam a redução da emissão de gases com efeito de estufa, a redução da poluição sonora e redução do tráfego automóvel;

- em criar uma ambiência aprazível, em consonância com a arquitectura e com as exigências do lugar, visando sempre uma paisagem equilibrada em termos visuais e ecológicos, de usos, funções e de sustentabilidade, tendo em vista a melhoria da qualidade de vida da população e o equilíbrio territorial.

Para tal, foram compatibilizados, desde logo, estudos de várias especialidades:

- o Estudo Acústico que acompanha o Plano;
- o Estudo Hidrológico da Ribeira de Sasseiros (EC003.0);
- a DIA do Estudo de Impacte Ambiental da VOC – Troço 1 (ANEXO CE-I);
- o RECAPE da VOC – Troço 1 (EC005.1);
- o Projecto de Integração Paisagística (PIP) e o Projecto de Valorização e Reabilitação da Ribeira de Sasseiros, partes integrantes do Projecto de Execução da VOC – Troço 1 (EC006.0).

Foram também considerados vários dados de base como a REM do PROT-AML, a REN, o PDM-Cascais, os Decretos-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto, e n.º 178/2006, de 5 de Setembro, as Leis n.º 11/87, de 7 de Abril, e n.º 48/98, de 11 de Agosto, e a RCM n.º 109/2007, de 20 de Agosto.

Salienta-se que nas situações em que a implantação dos espaços públicos previstos no PPEETA, nomeadamente espaços verdes exteriores, se realize sobre áreas com intervenção prevista no PIP da VOC e no Projecto de Valorização e Reabilitação da Ribeira de Sasseiros, prevalecerá o preconizado no PPEETA desde que fiquem garantidos:

- Os princípios gerais e de sustentabilidade preconizados pela DIA da VOC;
- A articulação e compatibilização entre os diversos Projectos.

O PPEETA preconiza, então, que os projectos de arquitectura paisagista a desenvolver respeitem o PIP da VOC e o Projecto de Valorização e Reabilitação da Ribeira de Sassoeiros nas situações estipuladas em Regulamento:

- Nas Rotundas 2 e 3 da VOC será implementado o previsto no PIP da VOC – Troço 1;
- Nas áreas EVUC 1, 2, 4 e 5 e Lote 7 (respectivamente Parcelas 7, 8, 9, 12 e 14 resultantes da operação de reparcelamento) será também contemplado o Projecto de Valorização e Reabilitação da Ribeira de Sassoeiros.

Assim sendo, a proposta diferencia tipos de intervenção em função do espaço tratado. Ao nível do Plano de Pormenor, destacam-se sete tipologias de espaços:

- Zona de Protecção e Enquadramento
- Zona de Enquadramento Visual
- Zona de Enquadramento ao Hotel e Protecção à Rede Viária
- Zona de Protecção à VOC
- Zona de Enquadramento da Ribeira de Sassoeiros
- Espaços Pedonais
- Rede Viária

Para além dos espaços que integram o Plano, serão considerados dois espaços resultantes do Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros (Figura 2 e Anexo PT-III) firmado entre a CMC e a APRIGIUS:

- Um dos espaços fica a Noroeste do Plano (junto à rede viária Auto-estrada A5) – Parcela A do Protocolo;
- O outro fica a Sudeste (ao longo da Ribeira de Sassoeiros e da Rede Viária) – Parcela C do Protocolo.

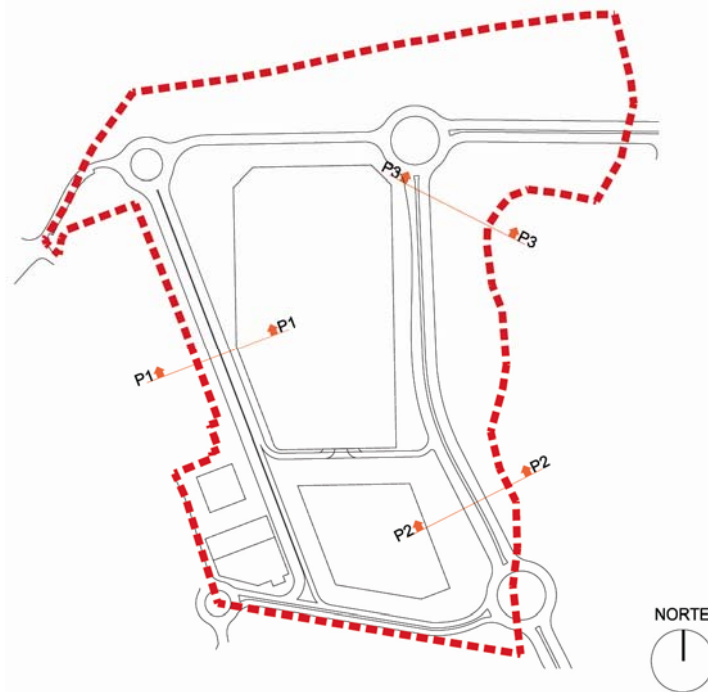


Figura 5 – Marcação de Cortes Tipo

Para a **zona de protecção e enquadramento** da A5 que passa a Norte da área de intervenção do PPEETA, prevê-se um coberto herbáceo, arbustivo e arbóreo efectivo. Este coberto com três estratos de vegetação, com sistema radicular desenvolvido a diferentes profundidades, permitirá a fixação do solo, questão determinante em situação de talude. Para além disso, permitirá não só uma protecção em termos físicos e visuais, como também uma redução de ruído proveniente do trânsito automóvel da A5.

De modo a reduzir a necessidade de manutenção recorre-se a vegetação autóctone dada a sua perfeita adaptação às condições edafo-climáticas locais.

Note-se que a cobertura do solo com um coberto arbustivo e herbáceo constituído por uma mistura de prado de sequeiro, em situações em que este não se encontra muito estável, como é o caso dos taludes, permite a defesa e valorização do solo, evitando a sua erosão/degradação, promovendo a sua fertilidade e capacidade de regeneração,

salvaguardando-se, simultaneamente a estabilidade ecológica, os diversos ecossistemas e em parte a regulação do ciclo da água.

Nas zonas de passagem e faixa de protecção da conduta da EPAL, na servidão ao emissário de Sassoeiros e ao longo da reserva de Espaço Canal do TLS, não devem ser plantadas árvores, de modo a não inviabilizar a implantação destas infra-estruturas.

Nas situações em que haja sobreposição, a intervenção nesta zona deve respeitar o Projecto de Valorização e Reabilitação da Ribeira de Sassoeiros integrado no Projecto de Execução da VOC – Troço 1.

As **zonas de enquadramento visual** têm proximidade a passeios, edificações, devendo ser zonas ajardinadas com vegetação caducifólia, de modo a não provocar ensombramento excessivo e acumulação de humidade durante o Inverno. Aqui poderá ser usada vegetação ornamental ainda que bem adaptada às condições edafo-climáticas locais de modo a reduzir os custos de manutenção.

De acordo com o desenho urbano proposto, na faixa plantada junto à via de circulação automóvel que se encontra a Poente da unidade de comércio e serviços e adjacente ao Loteamento da Quinta dos Gafanhotos, foi considerado um talude natural, que será plantado com arbustos e herbáceas ornamentais e que será rematado na base pela linha de água que constituirá o restabelecimento e revitalização do afluente da margem direita da Ribeira de Sassoeiros (Figura 6).

A linha de água afluente que o Plano se propõe beneficiar e redesenhar, atravessa a área de intervenção na diagonal e encontra-se actualmente descaracterizada em resultado dos processos de urbanização envolventes, nomeadamente a impermeabilização de solos a Norte da A5 (em particular a plataforma da A5 e a praça das portagens) e construção da Urbanização da Quinta dos Gafanhotos a Poente.

Sendo os cursos de água elementos vitais e dinamizadores da paisagem e o bom funcionamento do ciclo hidrológico fundamental à prevenção e controlo de cheias, no sentido de se proceder à requalificação urbana e de se implementar uma estrutura ecológica

equilibrada, recuperam-se o talude e o leito da linha de drenagem natural - afluente da Ribeira de Sassoeiros.

Esta intervenção, com a aplicação de técnicas de engenharia natural e recurso a uma combinação de materiais vivos e inertes, promove a regeneração da vegetação e a estabilidade crescente da margem, assegurando a valorização paisagística, cénica e ecológica que caracterizará os espaços exteriores da área de intervenção do Plano, reforçando, uma vez mais, as premissas de sustentabilidade propostas pelo PPEETA.

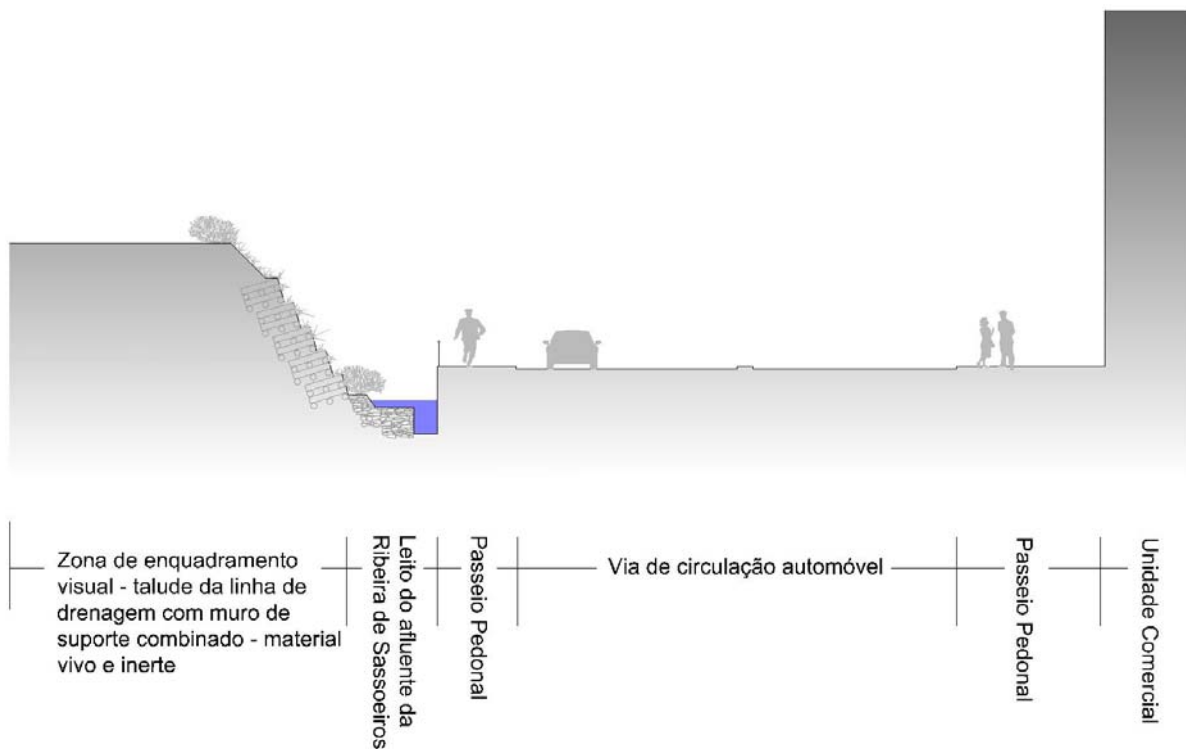


Figura 6 - Corte Tipo P1 - Corte do talude, no limite Poente do PPEETA, com linha de água afluente requalificada (sem escala)

De facto, o recurso a materiais inertes promove uma protecção imediata do talude em causa contra a erosão, enquanto os materiais vivos, ou seja, a vegetação ripícola, intervêm no

processo de estabilização do talude a longo prazo. Simultaneamente, a vegetação ripícola assegura a existência de diferentes habitats e a diversidade biológica.

O restabelecimento do afluente terá continuidade a norte do Lote 3 (Hotel), desaguando, por fim, na Ribeira de Sassoeiros.

Nas zonas de enquadramento visual que coincidem com as Rotundas 2 e 3 da VOC a intervenção respeitará o PIP incluído no Projecto de Execução da VOC – Troço 1.

Para o interior destas rotundas (Rotundas 2 e 3 da VOC), zonas de abrandamento na circulação automóvel, propõe-se uma pequena modelação de terreno e a plantação de árvores de modo a acentuar a importância viária desses pontos. Após a modelação do terreno será aplicada uma camada de terra arável com uma espessura de pelo menos 0,30m. A opção por uma sementeira, constituída por espécies herbáceas tem em vista um recobrimento imediato de todas as superfícies afectadas pela construção da via. De forma a proporcionar condições mais favoráveis à germinação das sementes propõe-se que, para o revestimento herbáceo, seja utilizado o método da hidrossementeira. Dadas as características edafo-climáticas da área atravessada por este troço da VOC, a escolha das espécies vegetais a utilizar, por sementeira e por plantação, foi feita de modo a seleccionar, sempre que se verifica ser adequado, herbáceas e árvores características da flora local, consequentemente bem adaptadas às condições existentes, o que permitirá, para além de maior facilidade na sua instalação e menores cuidados de manutenção, uma integração paisagística mais adequada à envolvente. Devido às características urbanas da área atravessada pela VOC, nalgumas situações, serão também utilizadas espécies arbóreas e arbustivas características da paisagem urbana.

Nas situações em que haja sobreposição, a intervenção nesta zona deve respeitar o Projecto de Valorização e Reabilitação da Ribeira de Sassoeiros integrado no Projecto de Execução da VOC – Troço 1.

Na **zona de Enquadramento ao Hotel e Protecção à Rede Viária**, surgem os espaços de enquadramento formalizados em espaços ajardinados e áreas de lazer e estada no exterior, em que se poderá recorrer à vegetação ornamental, complementando o espaço interior do Hotel.

Associados a possíveis taludes naturais de protecção em relação à rede viária, nos limites Nascente e Sul do Hotel, os arbustos ornamentais irão reforçar o efeito de barreira protectora (Figura 7). Contribuirão assim, para um maior conforto dos utentes do Hotel.

Dado que a vegetação arbustiva está contígua a uma zona de jardim do Hotel, não convém que os arbustos tenham uma altura superior a 1,2m, por motivos de conforto por parte de quem circula nessas áreas.

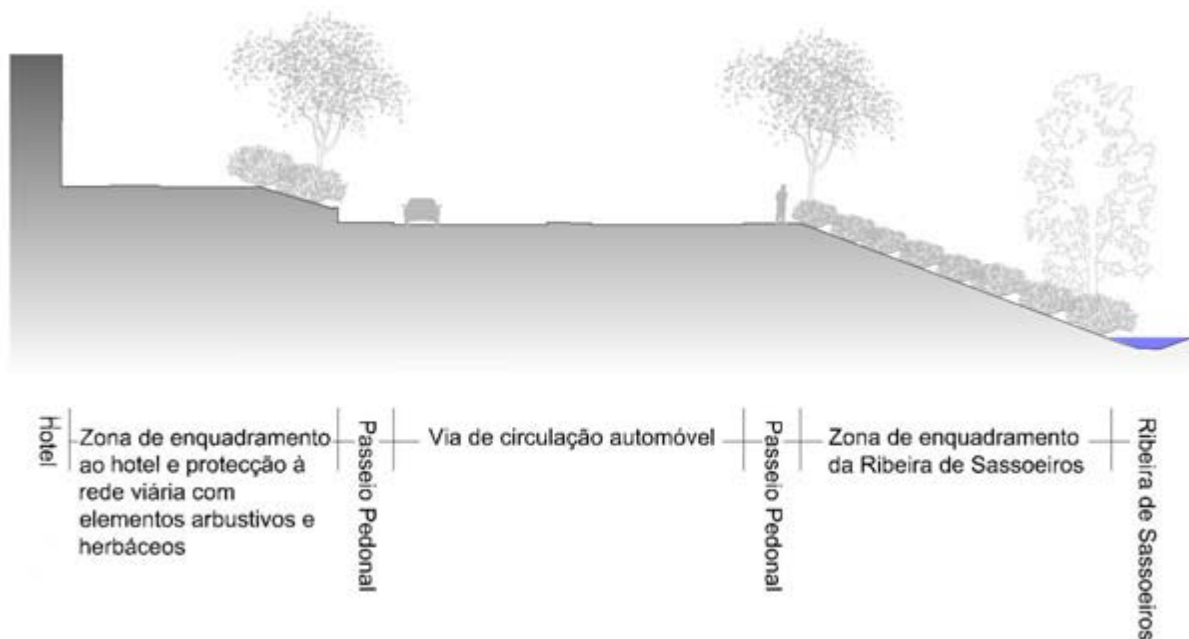


Figura 7 - Corte Tipo P2 - Corte da Zona de Enquadramento ao Hotel e Protecção à Rede Viária / Zona de Enquadramento da Ribeira de Sassoeiros (sem escala)

Na **zona de protecção à VOC** o terreno é modelado em taludes suaves suportados por muros, permitindo a criação de uma zona de recreio informal e uma aproximação gradual ao limite da área de intervenção onde é respeitado o Projecto de Valorização e Reabilitação da Ribeira de Sassoeiros integrado no processo do Projecto de Execução da VOC – Troço 1. Esta zona será plantada com arbustos e herbáceas autóctones com uma altura máxima de 1,20m.

Esta plantação de arbustos e herbáceas associada aos taludes concilia o efeito de barreira acústica e visual relativamente à VOC, aumentando o nível de conforto quer para as pessoas que percorrem o percurso pedonal que acompanha a ribeira, ou frequentam a área de recreio informal, quer para a fauna que habita o espaço.

A **zona de enquadramento da Ribeira de Sassoeiros** integra a ribeira e concretiza a reabilitação / valorização do espaço envolvente da mesma, incluindo o leito, as margens e a galeria ripícola, ao nível ecológico e ambiental.

Nas situações em que haja sobreposição, a intervenção nesta zona deve respeitar o Projecto de Valorização e Reabilitação da Ribeira de Sassoeiros integrado no Projecto de Execução da VOC – Troço 1.

Assim, ao nível da recuperação / valorização das margens da Ribeira de Sassoeiros e da regularização do leito e consequente diminuição da erosão provocada pelas águas torrenciais, as margens da ribeira serão alvo de uma intervenção ao nível de técnicas de engenharia biofísica associadas e, quando previsto pelo Estudo Hidrológico (Elemento Complementar EC003.0 e Projecto de Hidráulica integrado no Projecto de Valorização e Reabilitação da Ribeira de Sassoeiros (Elemento Complementar EC006.0), de técnicas de engenharia civil. Nesta intervenção recorrer-se-á, sempre que possível, ao uso de materiais naturais e os trabalhos serão desenvolvidos tendo em vista a preservação de património natural existente no local. Estes trabalhos de reabilitação, fundamentais no espaço da Ribeira integrado na REN, terão a longo prazo um impacte bastante positivo.

A reabilitação da Ribeira irá permitir que ela desempenhe correctamente as suas funções hidráulicas (escoamento de águas), permitindo o controlo das cheias centenárias, funções biofísicas e paisagísticas.

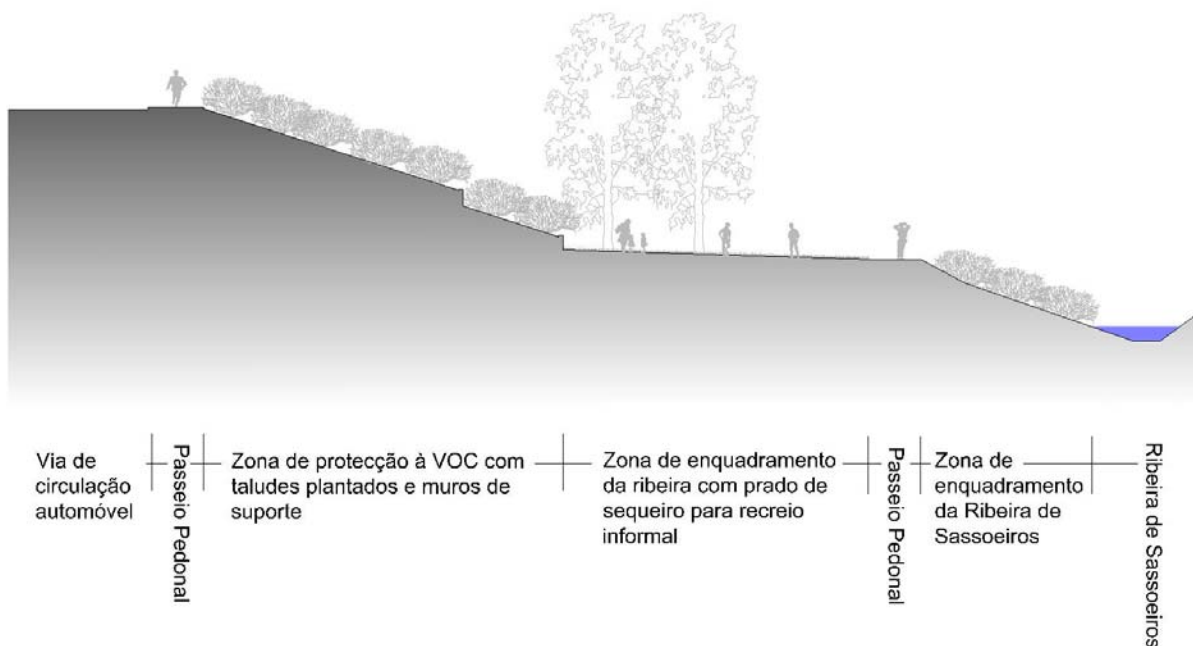


Figura 8 - Corte Tipo P3 – Corte da zona de protecção à VOC / Zona de enquadramento da Ribeira de Sassoeiros (sem escala)

Nos espaços que extrapolam o Projecto de Valorização e Reabilitação da Ribeira de Sassoeiros integrado no Projecto de Execução da VOC – Troço 1, a recuperação da margem poente deve passar pela plantação e/ou sementeira dos estratos arbustivo e herbáceo característicos da galeria ripícola. Este facto permite que o espaço não se “feche” excessivamente. Serão plantadas, de forma muito esparsa, espécies arbóreas características da galeria ripícola.

Formaliza-se um percurso pedonal deambulatório ao longo da Ribeira de Sassoeiros, com diferentes afastamentos em relação à ribeira, permitindo o usufruto do espaço naturalizado. A pavimentação será permeável de modo a facilitar a infiltração das águas pluviais.

Deverão ser consideradas na fase de projecto, ligações pedonais entre os dois espaços urbanos separados pela Ribeira de Sassoeiros, de modo a fomentar a mobilidade pedonal, em detrimento do automóvel. Estas ligações, com largura entre 1,60m e 2,50m, deverão estabelecer-se nos locais que forem considerados mais pertinentes de modo a favorecer a circulação pedonal entre a área de intervenção e o Bairro Torre da Aguilha.

Uma vez que o percurso ao longo da ribeira se encontra numa zona de vale, as ligações pedonais entre as duas margens da Ribeira também assumem um papel fundamental na sensação de segurança e conforto no usufruto do espaço.

Entre o percurso pedonal e os muros de suporte de terras, cria-se uma zona de prado de sequeiro aplanado para recreio informal, com sombra de algumas árvores, indispensável no Verão. Esta área de recreio trará uma maior riqueza ao lugar em termos de vivência do espaço.

Os **espaços pedonais** são aqueles que se destinam a prover necessidades colectivas de estada, recreio e lazer ao ar livre de carácter marcadamente urbano, e em que se pode optar por uma proposta de intervenção formal, plástica/artística.

A **rede viária** integra a via pública de circulação automóvel e os passeios públicos adjacentes. Nalguns destes passeios, conforme indicado na Planta de Implantação – Espaços Exteriores, prevê-se a plantação de árvores de folha caduca, ornamentais, de médio porte, também bem adaptadas às condições edafo-climáticas locais.

O Perímetro à Altura do Peito (PAP) mínimo das árvores a plantar, na fase de execução da obra, deve ser de 12cm a 14cm.

A selecção das espécies arbóreas deve ter em consideração a forma da sua copa, a relação que estabelece com os elementos edificados, bem como a cor da sua floração / folhagem ao longo do ano.

Como foi anteriormente referido, no âmbito do PVRS (Figura 2), para além dos espaços exteriores do Plano, deverão ser considerados dois espaços que se encontram na sua envolvente – a Parcela A e a Parcela C.

Para estas parcelas sugere-se o seguinte tratamento, salientando, no entanto, que o mesmo não é vinculativo dado ser necessária a futura elaboração de um projecto de arquitectura paisagista específico:

- Parcela A (Noroeste) - deverá ter um tratamento semelhante ao proposto para a “zona de protecção e enquadramento”, sendo que no topo do talude o coberto vegetal deverá ser mais denso, enquanto na base, o revestimento arbóreo e arbustivo deverá ser mais esparso, dando lugar ao revestimento com prado;
- Parcela C (Sudeste) - na zona em que margina a Ribeira de Sassoeiros, deverá ser ocupado por galeria ripícola. Nas zonas em que ladeia a via de circulação automóvel deverá constituir uma zona de protecção e enquadramento, compatibilizando-se com o PIP incluído no Projecto de Execução da VOC.

A valorização ambiental dos espaços exteriores associada à unidade de comércio e serviços e equipamentos, permite um desenvolvimento sustentável, em que se conciliam actividades humanas com a salvaguarda dos valores naturais (evidenciados como factor de diferenciação positiva), com preservação da avifauna e vegetação autóctone, criando espaços de recreio e lazer, que darão apoio às áreas urbanas existentes e previstas.

Os espaços verdes do Plano, conjuntamente com os espaços verdes municipais, no seu todo, geram uma estrutura verde natural, de espaços verdes urbanos, de corredores ecológicos e de paisagem diversificada, em que se promove a requalificação e conservação da natureza, o equilíbrio ecológico e de diferentes habitats, que se interliga e relaciona com as áreas verdes envolventes, permitindo a existência de um “continuum naturale”, não só a nível local, mas também regional, constituindo um suporte de vida de animais e vegetação autóctone ao longo do espaço e do tempo, contribuindo para o equilíbrio do território.

O desenvolvimento sustentável, que aqui se refere, subentende uma preocupação integradora tanto com a qualidade de vida no tempo presente mas também das gerações futuras. Pelo que têm de ser imperiosamente considerados a protecção dos recursos vitais e os factores de coesão social (igualdade de oportunidades para todos). Assim, o desenvolvimento far-se-á harmoniosamente entre economia, sociedade e natureza, implicando o respeito pela biodiversidade e recursos naturais, e co-responsabilização dos cidadãos, através promoção do acesso à informação e da sensibilização ambiental.

6.2.3 – Outras iniciativas

No intuito de fomentar a reciclagem e reutilização da água é proposta a recolha das águas pluviais nos edifícios afectos ao hotel e unidade de comércio e serviços, em tanques de rega integrados nos respectivos lotes e que servirão todo o espaço verde proposto para o PPEETA e área de influência; complementada com a separação e reutilização das águas residuais domésticas. Esta questão é desenvolvida tecnicamente no Capítulo 7.3.

No âmbito do PPEETA propõe-se o enterramento das Linhas Eléctricas de Alta e Média Tensão, de acordo com as pretensões dos Termos de Referência do Plano.

A concretização do enterramento da linha de Alta Tensão dentro da área de intervenção do PPEETA até ao PPETSN é deixada à consideração da EDP, sendo que, no âmbito do PVRS, são preconizadas Valas Técnicas no Projecto de Execução da VOC.

7 – PROPOSTA

O PPEETA preconiza uma proposta de desenho urbano sintetizada na Planta de Implantação e reflectida nos quadros que a integram - Quadro Global de Dados Quantitativos e Parâmetros de Edificabilidade (Quadro Sinóptico).

Esclarece-se que as discrepâncias que possam existir entre os valores/parâmetros apresentados no presente Relatório e outros estudos/relatórios que o acompanham, complementam ou serviram de base, devem-se à evolução do processo de elaboração do Plano de Pormenor, sendo que os Parâmetros de Edificabilidade do Relatório de Análise e Fundamentação e do Regulamento do PPEETA prevalecem sobre os demais.

7.1 – APURAMENTO DA EDIFICABILIDADE

A partir deste capítulo importará referir que o apuramento da edificabilidade se baseou nos pressupostos e conceitos urbanísticos constantes das definições do PDM-Cascais, os quais não são coincidentes com os conceitos constantes do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio. Referimos, por exemplo dois parâmetros:

- Superfície Bruta de Pavimento (SBP) que contabilizava apenas a área de construção acima da cota de soleira (AcAcs);
- Índice de utilização bruto, que corresponde à relação entre a SBP (ou AcAcs) máxima e a área de intervenção do Plano.

Face as estas circunstâncias os parâmetros que estiveram na base de toda a elaboração do PPEETA apresentam-se agora ajustados aos novos conceitos, pelo que no presente capítulo se utilizam quer as definições constantes no PDM-Cascais quer as constantes da nova legislação comprovando que não houve aumento da Área Total de Construção Máxima do PPEETA.

Em face da proposta de instalação de um pólo de desenvolvimento terciário de qualidade superior, do nível de infra-estruturação assegurado e dos compromissos de não edificabilidade na área de influência, o PPEETA concretiza, na sua área de intervenção, a aplicação de um índice de utilização bruto de 0,78 superior ao previsto no PDM tal como já previsto nos Termos de Referência do Plano.

Contudo, considerando os compromissos preconizados no PVRS de não edificar na área de influência do PPEETA, o índice de utilização bruto na área de influência do PPEETA reduz-se para um potencial máximo de 0,56. Caso se considere para efeitos de índice apenas a edificabilidade proposta, inerente à execução do PPEETA, este índice decrescerá para 0,51 (Tabela 3).

Nos Termos de Referência, que consideram a Área de Intervenção do PPEETA como tendo 92.934.00m² (área obtida através de medições gráficas), a edificabilidade prevista é a seguinte:

ÁREA DE CONSTRUÇÃO ACIMA COTA SOLEIRA / SUPERFÍCIE BRUTA DE PAVIMENTO		
PROPRIETÁRIO	AcAcs / SBP MÁX. (m ²)	AFECTAÇÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS	1.600,00	EQUIPAMENTO PÚBLICO
APRIGIUS, COMPANHIA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS, S.A.	52.000,00	UNIDADE DE COMÉRCIO E SERVIÇOS
APRIGIUS, COMPANHIA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS, S.A.	12.000,00	HOTEL CATEGORIA MÍN. 4*
APRIGIUS, COMPANHIA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS, S.A.	4.490,00**	UNIDADE DE RESIDÊNCIAS ASSISTIDAS
PREDIAL COSTA, LDA	2.566,00	EDIFÍCIO DE SERVIÇOS

TOTAL **72.656,00**

** NOS TERMOS DE REFERÊNCIA É PROPOSTA UMA AcAcs/SBP DE 4.500 M² NA SEQUÊNCIA DE UM ERRO DE CÁLCULO DA SBP MAX. TOTAL. DE MODO A RECTIFICAR ESTE ERRO OPTOU-SE POR ESTE ACERTO DE CONTAS.

No decurso do processo de elaboração do PPEETA detectaram-se situações que implicaram a revisão da medição relativa à Área de Intervenção do Plano:

- Na preparação dos Termos de Referência foram feitas medições gráficas das parcelas, tendo-se constatado posteriormente que algumas não eram correctas, quando comparadas com elementos topográficos mais rigorosos;
- Foram actualizadas as Certidões do Registo Predial de todas as Parcelas de terreno.

Mediante a documentação referida procedeu-se à rectificação da Área de Intervenção do PPEETA de 92.934m² para os actuais 92.303m².

Respeitando o processo de apuramento da edificabilidade utilizado para os Termos de Referência, apresenta-se a metodologia utilizada aplicada à actual Área de Intervenção do Plano.

Aplicaram-se para o efeito as determinações do PDM-Cascais constantes da Carta de Ordenamento para a área de intervenção do PPEETA (Tabela 1 e Figura 9). Conclui-se que esta área comporta um índice de utilização acima da cota de soleira médio de 0,51, a que corresponde uma AcAcs / SBP de 47.375,69m².



Legenda:

..... ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPEETA

— LIMITE CADASTRO EXISTENTE

CLASSES DE ESPAÇOS DO PDM:

URBANO DE BAIXA DENSIDADE

URBANIZÁVEL DE BAIXA DENSIDADE

URBANIZÁVEL DE MÉDIA DENSIDADE

..... ARTIGO 219

..... PARCELA A - CEDÊNCIA RESULTANTE DO ALVARÁ Nº. 1381

DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO

PROTECÇÃO E ENQUADRAMENTO

ESPAÇO-CANAL



Figura 9 – Classe / Categorias de Espaço – Carta de Ordenamento PDM-Cascais

Tabela 1

APURAMENTO DA EDIFICABILIDADE NA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPEETA SEGUNDO O PDM			
CATEGORIAS DE ESPAÇO	ÁREA DE INTERVENÇÃO (m²)	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	AcAcs / SBP MÁX. (m²)
URBANIZÁVEL BAIXA DENSIDADE*	1.862,40	0,4	744,96
URBANIZÁVEL MÉDIA DENSIDADE*	11.171,20	0,8	8.936,96
URBANO BAIXA DENSIDADE	29,80	0,5	14,90
PROTECÇÃO E ENQUADRAMENTO*	1.224,20	0,35	428,47
DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO*	71.489,60	0,5	35.744,80
ESPAÇO CANAL	3.011,20	0,5	1.505,60
(EPAL)*	3.514,60	0,0	0,00
ÁREA DE INTERVENÇÃO	92.303,00	0,51	47.375,69

*PARA EFEITOS DE CÁLCULO DA EDIFICABILIDADE, FORAM SUBTRAÍDAS DAS RESPECTIVAS CLASSES DE ESPAÇO AS ÁREAS CORRESPONDENTES À SERVIDÃO DA PARCELA DA EPAL

Tendo em consideração os compromissos firmados no PVRS (Anexo PT-III e Figura 2), apurou-se a AcAcs / SBP na Área de Influência do PPEETA (Tabela 2), segundo os mesmos pressupostos metodológicos.

Tabela 2

APURAMENTO DA EDIFICABILIDADE NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO PPEETA SEGUNDO O PDM E ÁLVARA DE LOTEAMENTO N.º 1381			
CATEGORIAS DE ESPAÇO	ÁREA DE INTERVENÇÃO (m²)	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	AcAcs /SBP MÁX. (m²)
ARTIGO 219.º (inclui a PARCELA C)			
URBANIZÁVEL BAIXA DENSIDADE	22.513,10	0,4	9.005,24
URBANIZÁVEL MÉDIA DENSIDADE	531,20	0,8	424,96
URBANO BAIXA DENSIDADE	6.059,50	0,5	3.029,75
PROTECÇÃO E ENQUADRAMENTO	2.327,80	0,35	814,73
DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO	3.399,40	0,5	1.699,70
	34.831,00	0,43	14.974,38
PARCELA A			
ÁLVARA DE LOTEAMENTO N.º 1381	10.092,00	1,00	10.088,00
ÁREA DE INFLUÊNCIA	44.923,00	0,56	25.062,38

Tendo em conta os valores apurados na Tabela 1 e Tabela 2 obtêm-se os índices e as respectivas AcAcs / SBP para o conjunto das Área de Intervenção do PPEETA e Área de Influência do PPEETA, conforme consta da Tabela 3.

Tabela 3

APURAMENTO DA EDIFICABILIDADE SEGUNDO O PROTOCOLO DO VALE DA RIBEIRA DE SASSOEIROS			
	ÁREA DE INTERVENÇÃO (m²)	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	AcAcs / SBP MÁX. (m²)
ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPEETA	92.303,00	0,78	72.190,00
ÁREA DE INFLUÊNCIA DO PPEETA (1)	44.923,00	0,09	4.000,00
TOTAL	137.226,00	0,56	76.190,00
TOTAL (EXCLUSIVA DO PPEETA) (2)	137.226,00	0,51	70.590,00

(1) CLÁUSULA 2ª, ALÍNEAS d), e) E g) DO PROTOCOLO DO VALE DA RIBEIRA DE SASSOEIROS (PVRS)

(2) EXCLUI A ÁREA DE 1.600 m² DE AcAcs / SBP DO EQUIPAMENTO PROVENIENTE DO LOTEAMENTO MUNICIPAL PER 1 E ÁREA DE 4.000 m² DE AcAcs / SBP AFECTOS À PARCELA B DO PVRS

São obtidos nesta fase os índices já referidos:

- 0,51 – respeita o índice de utilização acima da cota de soleira médio na área de intervenção do PPEETA segundo o PDM (Tabela 1), tendo em consideração o conjunto das Área de Intervenção e Área de Influência do PPEETA, mas desconta:
 - a área construção acima da cota de soleira de 1.600m² destinados a equipamento proveniente do Loteamento Municipal PER 1 (alvará n.º 9999.1) e que se implantará dentro da área de intervenção do PPEETA;
 - a área de construção acima da cota de soleira de 4.000m² remanescente do Art.º 219 conforme melhor explicado no PVRS (Figura 2) e que se implantarão na Parcela B do referido Protocolo.
- 0,56 – considerando a totalidade das AcAcs / SBP no conjunto da Área de Intervenção do PPEETA e Área de Influência do PPEETA.

O índice de utilização acima da cota de soleira de 0,78 aplicado à área de intervenção do PPEETA, resultou de um aprofundado processo negocial entre o Município de Cascais e o promotor maioritário – APRIGIUS - que conduziram à concretização do PVRS.

Neste contexto salienta-se que a CMC, através da Deliberação n.º 1084/2009 (Anexo CE-LXV), de 27 de Julho, deu por findo o processo PER, e que, através da Proposta n.º 551/2010 (Anexo PR-XIII), de 21 de Maio, reforçou o compromisso já assumido de não promover qualquer construção ou edificação na Parcela A do PVRS (Figura 2), anteriormente destinada a construção PER no âmbito do Loteamento com o alvará n.º 1381 (Anexo LT-I). Deste modo, a edificabilidade prevista naquela parcela não será concretizada, salvaguardando-se a prossecução dos objectivos da REM consagrados no PROT-AML para a área em causa.

A Parcela C do aludido Protocolo ver-se-á cedida ao Município nos termos melhor identificados no PVRS e no Regulamento do PPEETA.

Na área de intervenção do Plano há outros proprietários, designadamente a Predial Costa, Lda., havendo a preocupação de aplicar à propriedade deste último (Parcela C da Planta de Cadastro Original com 3.296m²) o índice de utilização acima da cota de soleira assumido (0,78) de modo a determinar a edificabilidade que lhe é atribuída no âmbito do PPEETA – 2.578m².

A CMC é também proprietária, no âmbito do PPEETA, de uma Parcela com 6.245m² (Parcela F da Planta de Cadastro Original) remanescente do Loteamento Municipal PER 1 (alvará n.º 9999.1), resultante de cedências para Espaços Verdes de Utilização Colectiva e Espaços para Equipamentos de Utilização Colectiva (Figura 14) na qual está implantado um Posto de Seccionamento e Transformação Público (PSTP) n.º 8732, pré-existente. O PPEETA procede à realocação dos 6.245m² conforme exposto no Capítulo 8.2 do presente Relatório.

Consequentemente o Equipamento de Utilização Colectiva, cuja AcAcs / SBP máxima será de 1.600m² conforme preconizado nos Termos de Referência, ficará implantado numa Parcela (Lote 1) com 2.370m². Saliente-se, ainda que segundo o Regulamento da

Urbanização e Edificação do Município de Cascais (RUEM) as áreas técnicas (nas quais se inclui o PSTP como infra-estrutura) não são contabilizadas para a AcAcs / SBP máxima.

Existem ainda, à data da aprovação dos Termos de Referência, uma parcela propriedade da EPAL, relativa à conduta adutora de Cascais, e outra, propriedade da EP, obtida no âmbito do processo de construção da A5, que pelas suas especificidades e usos se entendeu que não teriam direito a edificabilidade pelo PDM-Cascais.

De acordo com todas as considerações anteriores, assume-se a seguinte edificabilidade para a área de Intervenção do PPEETA (em que o índice de utilização acima da cota de soleira é 0,78):

Tabela 4

PROPRIETÁRIO	AcAcs / SBP MÁX. (m ²)
CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS	1.600,00
APRIGIUS, COMPANHIA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS, S.A.	68.012,00
PREDIAL COSTA, LDA	2.578,00
EPAL	0
EP	0
	72.190,00

A distribuição dos valores globais de AcAcs / SBP máxima por proprietário, de acordo com o modelo territorial desenvolvido ao nível da proposta resultou na afectação constante da Tabela 5.

Tabela 5

AcAcs / SBP (1)				
LOTE	PROPRIETÁRIO	ÁREA DO LOTE (m ²)	AcAcs / SBP MÁX. (m ²)	AFECTAÇÃO
1	CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS	2.370,00	1.600,00	EQUIPAMENTO PÚBLICO
2	APRIGIUS, COMPANHIA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS, S.A.	24.511,00	52.000,00	UNIDADE DE COMÉRCIO E SERVIÇOS
3	APRIGIUS, COMPANHIA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS, S.A.	10.227,00	12.312,00	HOTEL CATEGORIA MÍN. 4*
4	APRIGIUS, COMPANHIA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS, S.A.	1.211,00	3.700,00	UNIDADE DE RESIDÊNCIAS ASSISTIDAS
5	PREDIAL COSTA, LDA	698,00	2.578,00	EDIFÍCIO DE SERVIÇOS
TOTAL			72.190,00	

(1) CORRESPONDE À ADEQUAÇÃO DOS VALORES PRECONIZADOS NOS TERMOS DE REFERÊNCIA AO PROCESSO DE ELABORAÇÃO DO PPEETA

Contudo, no decorrer do processo de elaboração do PPEETA houve a necessidade de se proceder à adequação das Áreas Totais de Construção atribuídas a cada lote pelos seguintes motivos:

- Lote 3
 - Sofre o acréscimo de área de construção resultante da área que foi retirada aos lotes 4 e 5;
- Lote 4
 - Pretende-se que a volumetria proposta não exceda os 5 pisos + piso recuado acima da cota de soleira, pelo que foi reduzida a área de construção máxima permitida;
 - Conforme exposto no Capítulo 6.1.1 do presente Relatório, concluiu-se pela não compatibilidade territorial da função Residências Assistidas com as demais funções preconizadas, passando este edifício a assumir a função de serviços e nova redução da área de construção máxima permitida.

- Lote 5:
 - É o lote com edificabilidade atribuída à Predial Costa, Lda;
 - A Predial Costa, Lda, através de Carta – Anexo DP-V, renuncia à edificabilidade que corresponde à transformação em m² do valor da realização das obras de infra-estruturas do PPEETA que declara não pretender executar e custear (valor apurado no Capítulo 8.5 do presente Relatório).

No decorrer deste processo a parcela, que nos Termos de Referência se considerou propriedade da Brisa, constituía afinal propriedade da EP, tendo a APRIGIUS outorgado um contrato de Promessa de Compra e Venda do prédio com aquela entidade (Anexo DP-III), sem que tenha havido qualquer alteração da edificabilidade global do Plano.

Ainda no decorrer do processo apurou-se que parte do prédio inscrito na matriz rústica sob o artigo 1.852, correspondente à Parcela G, havia sido destacada, em sede de expropriação amigável para efeitos de integração na Plataforma da A5 (Anexo DP-X), sem que tenha havido qualquer alteração da edificabilidade global do Plano.

A AcAcs / SBP para o PPEETA resulta, então, nos valores apresentados na Tabela 6.

Tabela 6

AcAcs/ SBP RESULTANTE				
LOTE	PROPRIETÁRIO	ÁREA DO LOTE (m ²)	AcAcs / SBP MÁX. (m ²)	AFECTAÇÃO
1	CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS	2.370,00	1.600,00	EQUIPAMENTO PÚBLICO
2	APRIGIUS, COMPANHIA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS, S.A.	24.511,00	52.000,00	UNIDADE DE COMÉRCIO E SERVIÇOS
3	APRIGIUS, COMPANHIA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS, S.A.	10.227,00	13.240,00	HOTEL CATEGORIA MÍN. 4*
4	APRIGIUS, COMPANHIA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS, S.A.	1.211,00	3.300,00	EDIFÍCIO DE SERVIÇOS
5	PREDIAL COSTA, LDA	698,00	2.050,00	EDIFÍCIO DE SERVIÇOS
TOTAL			72.190,00	

Fica deste modo explícito, apesar das adequações que se fizeram decorrentes de situações já descritas, o cumprimento do índice de utilização acima da cota de soleira previsto nos Termos de Referência – 0,78.

Face à nova regulamentação, Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, os valores equivalentes de construção apresentam-se no Quadro Global de Dados Quantitativos presente na Planta de Implantação, sendo o Índice de Utilização do Solo 2.74.

7.2 – APURAMENTO DA DOTAÇÃO DE ESTACIONAMENTO

Pelos motivos já apresentados no Capítulo 4 do presente Relatório e no Anexo PA-I, no presente Plano de Pormenor não foram cumpridos os parâmetros da Portaria n.º 216-B/2008 no que diz respeito à dotação de estacionamento, por se ter considerado mais adequados à realidade local os que constam do Art.º 87.º do Regulamento do PDM-Cascais, salvo excepções definidas pelas entidades licenciadoras ou pela CMC.

Assim, na perspectiva de adequar a dotação de estacionamento à realidade actual (tendo em consideração que o PDM-Cascais foi publicado há mais de 10 anos) e aos usos propostos no PPEETA, algumas das dotações obtidas segundo premissas do Regulamento do PDM-Cascais sofreram acréscimos como se pode comprovar pelos cálculos que se apresentam.

Saliente-se que a dotação de estacionamento que se apresenta foi calculada sobre os valores de AcMacs / SBP máxima que será possível construir destinada a cada uma das funções no âmbito do PPEETA.

ESTACIONAMENTO			
N.º DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO		LIGEIROS	PESADOS
LOTE / USOS DO EDIFÍCIO	LOTE 1	EQUIPAMENTO PÚBLICO **	- -
	LOTE 2	COMÉRCIO E SERVIÇOS ***	2.428 7
	LOTE 3	HOTEL* - ALOJAMENTO ****	120 3
		HOTEL* - CENTRO DE CONFERÊNCIAS	40 -
	LOTE 4	EDIFÍCIO DE SERVIÇOS	165 -
	LOTE 5	EDIFÍCIO DE SERVIÇOS	103 -
TOTAL		2.866	10

* CATEGORIA MÍNIMA DE 4 ESTRELAS

** A QUANTIFICAR EM FUNÇÃO DO USO A DEFINIR PELO MUNICÍPIO

*** AO N.º DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO EXIGIDOS PELO PDM DE CASCAIS É ACRESCIDO 30% DO N.º DE LUGARES

**** N.º DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO P/ VEÍCULOS LIGEIROS - 1 LUGAR DE ESTACIONAMENTO POR CADA 3 CAMAS

Esta dotação poderá variar, podendo ser propostos mais lugares de estacionamento do que os exigidos ou menos lugares, caso não seja construída a totalidade da AcAcs / SBP máxima prevista (o Hotel poderá ter menos quartos e a Unidade Comercial poderá ter menos salas de cinema, por exemplo).

Será, contudo, obrigatória a aplicação da metodologia indicada no presente Relatório e no Regulamento do PPEETA, adequando a dotação mínima de estacionamento às opções dos projectos a desenvolver.

O número de lugares de estacionamento considerado para cada edifício resulta, então, dos cálculos que seguidamente se apresentam e tendo em consideração os seguintes parâmetros / metodologia:

Salas de Espectáculos (Cinemas / Conferências) - ponto 2.7, Art.º 87.º do Regulamento do PDM-Cascais:

- Dois lugares de estacionamento por cada 25 lugares de utentes sentados.

Hipermercados e edifícios destinados a comércio grossista – alínea c), ponto 2.6, Art.º 87.º do Regulamento do PDM-Cascais:

- Cinco lugares de estacionamento por cada 100 m² de área útil;
- Um lugar de estacionamento para veículos pesados por cada 500 m² de área bruta de construção destinada ao armazenamento.

Estabelecimentos Hoteleiros

- Um lugar de estacionamento de veículos ligeiros por cada três camas (Turismo de Portugal, I.P.);
- Um lugar de estacionamento de veículos pesados por cada 70 quartos (alínea c), ponto 2.4, Art.º 87.º do PDM).

Edifícios destinados a escritórios e serviços – alínea b), ponto 2.2, Art.º 87.º do Regulamento do PDM-Cascais:

- Cinco lugares por cada 100 m² de área bruta de construção.

7.2.1. – Lote 1 – Equipamento Público

A dotação mínima de lugares de estacionamento privado a prever para este lote observa as disposições do artigo 87.º do Regulamento do PDM-Cascais de acordo com o programa que for definido para o Equipamento.

7.2.2. – Lote 2 – Unidade de Comércio e Serviços

Considerando que dos 52.000m² de Área de Construção Acima da Cota de Soleira:

9.000m² são Cinemas (4000 lugares sentados)

43.000m² são o Grande Armazém

Estima-se que 80% da Área de Construção Acima da Cota de Soleira seja Área Útil de Grande Armazém, ou seja

$0,80 \times 43.000\text{m}^2 = 34.400\text{m}^2$ Área Útil de Grande Armazém

Desta Área Útil, 10% constituirão Armazéns de Comércio, ou seja:

$0,10 \times 34.400\text{m}^2 = 3.440\text{m}^2$ Armazéns

Assim, para cálculo do número de lugares de estacionamento segundo o Regulamento do PDM-Cascais tem-se:

4000 cadeiras / 25 x 2 =

320 lugares ligeiros

$(34.400\text{m}^2 - 3.440\text{m}^2) \text{ Au Comércio} / 100 \times 5 =$ 1548 lugares ligeiros
 $3440\text{m}^2 / 500 =$ 7 lugares pesados

Considerando que nos últimos 10 anos aumentou o número de pessoas que se desloca a este tipo de edifícios, ao número de lugares de estacionamento de veículos ligeiros exigidos pelo Regulamento do PDM-Cascais é acrescido 30% desse número de lugares.

Assim, tem-se:

$(320 + 1.548) \times 1,30 =$ 2.428 lugares de estacionamento de veículos ligeiros exigido
7 lugares de veículos pesados exigido

7.2.3. – Lote 3 – Hotel

Para o cálculo da dotação de estacionamento de veículos ligeiros no Hotel (categoria mínima de 4 estrelas) foram consideradas as indicações dadas pelo Turismo de Portugal, I.P. (ITP) em reunião de acompanhamento realizada a 02/02/2009 (Anexo LII) quanto ao rácio de estacionamento por quartos / camas.

Foi também considerada a existência de 6 salas de conferência perfazendo um total de 500 lugares.

Assim, tem-se, considerando 180 Quartos Duplos:

$180 \times 2 / 3 =$ 120 lugares ligeiros

Para salas de conferência

$500 \text{ cadeiras} / 25 \times 2 =$ 40 lugares ligeiros

Para veículos pesados de passageiros:

180 / 70 = 3 lugares pesados de passageiros

Assim, conclui-se:

120 + 40 = 160 lugares de estacionamento de veículos ligeiros exigido

3 lugares de veículos pesados exigido

7.2.4. – Lote 4 – Edifício de Serviços

Este edifício será considerado como edifício de Serviços.

Assim, tem-se que

$(3.300 \text{ m}^2 \text{ Ab} / 100 \text{ m}^2) \times 5 \text{ lugares ligeiros} = 165 \text{ lugares ligeiros}$

Conclui-se que este edifício deve prever 165 lugares de estacionamento de veículos ligeiros.

7.2.5. – Lote 5 – Edifício de Serviços

Este edifício será considerado como edifício de Serviços.

Assim, tem-se que

$(2.050 \text{ m}^2 \text{ Ab} / 100 \text{ m}^2) \times 5 \text{ lugares ligeiros} = 103 \text{ lugares ligeiros}$

Conclui-se que este edifício deve prever 103 lugares de estacionamento de veículos ligeiros.

7.2.6. – Lote 10 (Parcela 15 resultante da operação de reparcelamento)

No Arruamento 4PP são considerados 10 lugares de estacionamento públicos em paralelo para veículos ligeiros.

7.3 – INFRA-ESTRUTURAS

No que se refere a infra-estruturas, para além das referidas linhas de Alta e Média Tensão, não há outras a registar na área de intervenção do Plano.

No âmbito das cedências a efectuar, todos os restabelecimentos das infra-estruturas serão da responsabilidade dos proprietários dos lotes, excluindo eventuais infra-estruturas novas para além das relativas às cedências para equipamento colectivo.

7.3.1 – Rede Viária

A rede viária do PPEETA, para além de parte da VOC – Troço 1 (Eixo 2 – VOC, Parte do Eixo 3 – VOC, Rotunda 2 – VOC e Rotunda 3 – VOC), é constituída por quatro arruamentos e duas rotundas designados, para efeitos do presente projecto, por Arruamento 1PP, Arruamento 2PP, Arruamento 3PP, Arruamento 4PP, Rotunda 1PP e Rotunda 2PP (Figura 9).

No projecto de Rede Viária estão também incluídos os perfis transversais tipo preconizados.

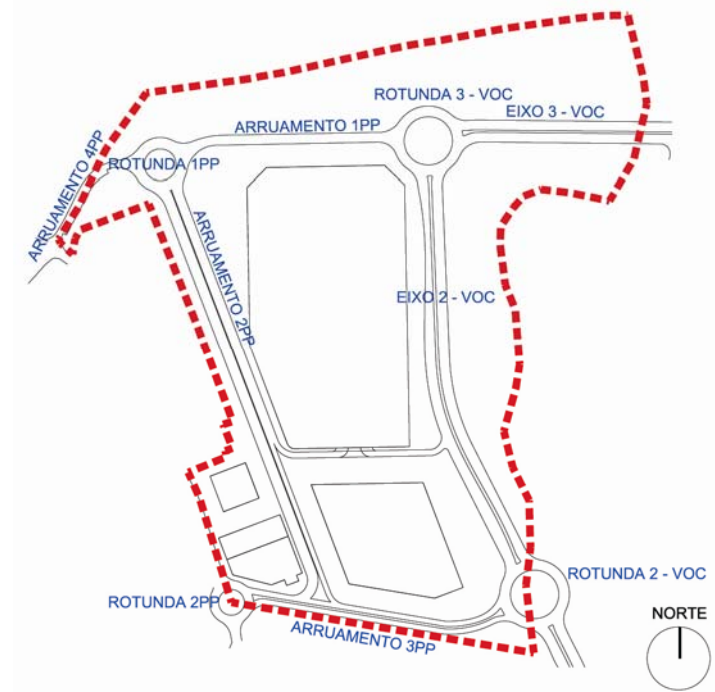


Figura 10 – Rede Viária do PPEETA

7.3.1.1 – Traçado da Rede Viária (PPEETA)

O traçado da rede viária teve como base as orientações consagradas proposta de intervenção para o PPEETA, no qual se encontrava já definida a geometria em planta dos arruamentos e algumas cotas altimétricas em pontos-chave de molde a garantir a necessária compatibilização com as cotas de soleira definidas para os edifícios e/ou empreendimento.

Como referido na introdução, no âmbito do Plano está prevista a construção de quatro arruamentos, designados por Arruamento 1, Arruamento 2, Arruamento 3, Arruamento 4 e duas rotundas, designadas por Rotunda 1PP e Rotunda 2PP.

Excepção feita ao arruamento 1PP e arruamento 4PP, foi prevista a colocação de separador central.

Os acessos principais à área de intervenção do PPEETA são garantidos, a norte, pelo arruamento 4PP e arruamento 1PP, bem como pelas vias que integram o estudo da VOC e, a sul, pela Rotunda 2PP e também pelas vias que integram o estudo da VOC. Os arruamentos apresentam as seguintes características:

- **Arruamento 1PP** - uma faixa de rodagem com 6,50m de largura (uma via por sentido) e com pendentes transversais de 2,5%.
- **Arruamento 2PP** - faixa de rodagem com 14,00m de largura total, permitindo a existência de duas vias nos dois sentidos e apenas uma via no sentido ascendente a partir do pk 0+200.000, pendentes transversais de 2,5%.

A proposta de Plano consagra sobre este arruamento o direito de passagem privada para acesso subterrâneo ao Lote 2 que, sendo exercido, resulta nas seguintes características: faixa de rodagem com 14,00m de largura total máxima, com acesso ao Lote 2 e uma via no sentido descendente e duas vias no sentido ascendente até ao pk 0+200.000, duas vias no sentido descendente e uma no sentido ascendente a partir do pk 0+200.000, pendentes transversais de 2,5%..

- **Arruamento 3PP** - uma faixa de rodagem com 7m de largura (uma via por sentido) e com pendentes transversais de 2,5%.
- **Arruamento 4PP** - faixa de rodagem com 4m de largura, permitindo a circulação apenas no sentido descendente (ligação Loteamento Quinta Gafanhotos PER 1 – área de intervenção do PPEETA), estacionamento em paralelo do lado direito da via, pendentes transversais de 2,5%.

Os passeios têm sempre uma inclinação transversal de 1 a 2%, para o interior das vias, sendo que a sua largura é variável adaptando-se a diversas situações:

- **Arruamento 1PP** – passeios com a dimensão mínima de 2,25m;
- **Arruamento 2PP** – passeio Nascente com a dimensão mínima de 3,25m de largura de modo a permitir a implantação de caldeiras para árvores, passeio Poente com dimensão mínima de 2,25m;
- **Arruamento 3PP** – passeio Sul com a dimensão mínima de 2,50m de largura de modo a ajustar-se aos limites da área de intervenção do PPEETA, passeio Norte com dimensão mínima de 2,25m;

- **Arruamento 4PP** – passeios com dimensão mínima de 2,25m, do lado Nascente inclui recorte com 2,5m de largura para estacionamento em paralelo;
- **VOC (Eixos e Rotundas)** – passeios com 2,5m de largura mínima respeitando o Projecto de Execução da VOC – Troço 1, excepto passeio adjacente ao lote 3 que terá 3,5m de largura mínima de modo a permitir a implantação de caldeiras para árvores.

Em planta, o traçado dos arruamentos é composto por alinhamentos rectos e curvos com transição directa. Os valores dos raios variam entre um valor mínimo de 30m e um valor máximo de 150m.

Relativamente aos perfis longitudinais, na generalidade, as inclinações não ultrapassam os 5%, nomeadamente em zonas onde é necessário garantir as acessibilidades (percursos pedonais) ao empreendimento (ao abrigo do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto) refira-se que o arruamento 2 apresenta um maior declive (8%), nos primeiros 70m dadas as limitações altimétricas impostas quer pela rotunda 1PP, quer pelas cotas de referência do projecto de arquitectura para o empreendimento. Pode no entanto considerar-se, que pelo facto desta inclinação estar reflectida em menos de 25% da extensão total da via, os efeitos negativos de uma inclinação mais acentuada ficarão atenuados.

Adoptaram-se em geral raios de 1500 e 2000m para as concordâncias convexas, para as côncavas de 1000 e 1500m, excepto no Arruamento 2PP na zona onde intercepta a Rotunda 1PP, adoptou-se um raio de 500m e o Arruamento 4PP que apresenta parâmetros bem mais modestos dadas as limitações do mesmo (400 e 250m respectivamente).

Para as Rotundas, em planta, foram preconizados parâmetros que compreendem raios mínimos de 14,5m (Rotunda 2PP) e máximos de 18m (Rotunda 1PP) com faixas de rodagem compreendidas entre os 6.50m (Rotunda 2PP) e os 8m (Rotunda 1PP). As inclinações transversais variam entre os 2.5% e os 4%.

Relativamente aos perfis longitudinais, as inclinações variam entre 0.4% e 2.4% sensivelmente.

7.3.1.2 – Pavimentos

Para os pavimentos poderão ser consideradas estruturas diversas consoante a sua finalidade e tipo de utilização. Os materiais das camadas dos pavimentos serão seleccionados em função do tipo de solicitação prevista, sendo que, em fase de projecto de execução a estrutura do pavimento terá que ser revista e respeitar o RUEM.

Dado que se tratam de arruamentos em que se prevê um tráfego considerável, sugere-se uma estrutura de pavimento semelhante à estrutura previamente preconizada para o estudo da VOC:

- Camada de desgaste "anti-ruído", em "mistura de granulometria aberta" incorporando betume modificado com borracha (MBA-BMB) e a espessura de 0,03m;
- Rega de colagem;
- Camada de ligação e regularização em betão betuminoso com a espessura de 0,06m;
- Rega de colagem;
- Camada de base em macadame betuminoso, com a espessura de 0,15m;
- Rega de impregnação;
- Camada de base em material britado, com a espessura de 0,20m;
- Execução imediata de leito de pavimento com espessura média de 0,20m;
- Aplicação de geotêxtil com funções de separação, sob o leito de pavimento (nas zonas de escavação em solos), para se evitar a contaminação deste.

Os pavimentos serão rematados por lancis ou guias, cujos pormenores construtivos, bem como os passeios e percursos pedonais constarão do projecto de execução das Obras de Urbanização do Loteamento que deverá respeitar as opções preconizadas no RUEM.

7.3.1.3 – Condicionamentos Geométricos

Os condicionamentos geométricos à realização da proposta de Rede Viária foram as definições planimétricas e altimétricas do empreendimento (PPEETA), do projecto da VOC-troço 1 e respectivos Estudos de Tráfego.

7.3.1.4 – Via Oriental de Cascais (VOC)

Foi elaborado o Projecto de Execução da VOC – Troço 1 com base no Estudo Prévio aprovado.

Na sequência do procedimento de AIA n.º 1579 do Projecto da VOC – Troço 1, em fase de Estudo Prévio, foi emitida pela Secretaria de Estado do Ambiente a DIA favorável condicionada, tendo por base o Parecer Final da Comissão de Avaliação (CA), as conclusões da Consulta Pública e a Proposta da Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental.

Assim, para além das características a adequar em termos de traçado, o Projecto de Execução da VOC – Troço 1, foi realizado preconizando como resposta às condicionantes impostas pela DIA:

- aplicação de pavimento com camada de desgaste anti-ruído, como medida de minimização de ruído;
- intervenção na Ribeira de Sassoeiros no troço a jusante da VOC de modo a assegurar o encaixe de caudal da cheia centenária – realização do Projecto de Valorização e Reabilitação da Ribeira de Sassoeiros;
- dimensionamento das Obras de Arte Integradas que asseguram as Passagens Superiores da VOC sobre a Ribeira de Sassoeiros em conformidade com o definido no Estudo Hidrológico da Ribeira de Sassoeiros (Elemento Complementar EC003.0) e com o Projecto de Valorização e Reabilitação da Ribeira de Sassoeiros integrado no Projecto de Execução da VOC – Troço 1 (Elemento Complementar EC006.0),

garantindo que a implantação da VOC não afectará o curso normal desta linha de água.

Uma vez que o procedimento de AIA se realizou em fase de Estudo Prévio do Projecto da VOC-Troço 1, foi enviado o Projecto de Execução da VOC, bem como o respectivo Relatório de Conformidade Ambiental (RECAPE) à APA para apreciação nos termos do disposto do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 197/2005, de 8 de Novembro.

O RECAPE (EC005.1) analisou as pretensões solicitadas no âmbito da consulta pública do EIA que se encontram no âmbito do projecto, indicando as soluções e medidas adoptadas, mencionando as que não foram acolhidas e fundamentando as decisões tomadas. As medidas a concretizar em fase de obra foram integradas no Caderno de Encargos da Obra.

Face ao parecer da Comissão de Avaliação foi elaborado um documento de resposta aos elementos/esclarecimentos adicionais solicitados pela APA e que constitui o Elemento Complementar EC005.2.

No âmbito do projecto de Execução da VOC – Troço 1 e respectivo RECAPE, é assegurada a compatibilização entre a referida infra-estrutura viária, o traçado do emissário da SANEST a reabilitar e o novo traçado da conduta da EPAL.

7.3.1.5 – Acessibilidades

O desenho urbano proposto permite garantir uma rede de percursos pedonais acessíveis contínua e coerente e articulada com as actividades e funções urbanas realizadas tanto no solo público como no solo privado, com a definição que se impõe à escala do Plano.

Esta preocupação reflecte-se na definição da rede viária e no desenho / modelação dos passeios. Assim, e garantindo que existem sempre percursos acessíveis de acesso aos

espaços verdes de utilização colectiva, aos lotes e aos Edifícios previstos tem-se como inclinação para as seguintes vias que integram a área de intervenção do Plano:

- Arruamento 1PP 0,6%
- Arruamento 2PP 2,55% (troço central)
5% (troço sul)
- Arruamento 3PP 3,5%
- VOC – Eixo 2 6,65%
- VOC – início eixo 3 1,5%

Note-se que na zona Nordeste do lote 1, e tendo em consideração que este lote pertencerá à CMC com o propósito de instalar um Equipamento Público, está considerado um espaço destinado ao atravessamento / ligação do Loteamento da Quinta dos Gafanhotos para a área de intervenção do Plano. Tendo em consideração o desnível a vencer (cerca de 4m) foi prevista uma área para o caso de ser necessária a implementação de rampas que respeitem o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto, em detrimento da escadaria. Em fase de projecto mais detalhado, a concretização do elemento a desenhar, para além de respeitar opções de desenho urbano e o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto, deverá ter em consideração o facto de existirem ou não percursos acessíveis alternativos.

Para todos os edifícios preconizados, considerando a cota de soleira prevista, existirá a possibilidade de entrar de nível.

No troço norte do Arruamento 2PP, cuja inclinação são os 8%, a questão das acessibilidades ao edifício do lote 2 resolve-se através da modelação do espaço destinado a passeio e acesso de transportes públicos.

Os passeios previstos na área de intervenção do Plano garantem sempre os 2,25m de largura mínima previstos na Portaria n.º 216-B/2008, tendo que permanecer livres de obstáculos 1,5m de largura de modo a respeitar o Decreto-Lei 163/2006, de 8 de Agosto.

Sempre que sejam previstas árvores no alinhamento da via, as suas caldeiras são colocadas fora dos 2,25m de largura do passeio.

7.3.2 – Sistema de abastecimento de água proposto

A concepção geral do sistema de abastecimento de água ao Plano, orientou-se no sentido de assegurar uma solução integrada a todo o conjunto, traduzindo as orientações emanadas pela Águas de Cascais, S.A., cujo parecer se transcreve:

“O Plano de Pormenor, objecto de estudo, está inserido numa área do concelho com fracas disponibilidades de Saneamento básico.

Para fazer face a esta solicitação é necessário criar as infra-estruturas principais, necessárias para servir em quantidade e qualidade os empreendimentos previstos.

Assim torna-se fundamental prever:

(...)

- *Uma conduta distribuidora principal, desde o reservatório de Outeiro de Polima, responsável no futuro pelo abastecimento desta área e que se encontra a cota favorável ao abastecimento desta zona. Deverá ter um traçado ao longo da VOC e até ao empreendimento.*
- *Derivações desta conduta, para abastecimento domiciliário com fechos/prolongamentos de redes distribuidoras domiciliárias existentes.*
- *Todas as redes existentes ao longo dos arruamentos, deverão ser desviadas para os futuros passeios e previsto o abastecimento provisório durante a execução da obra.”*

7.3.2.1 – Caracterização

O abastecimento de água ao Plano, limitado entre as curvas de nível 77.50 metros e 41.50 metros, insere-se no sistema definido pelo reservatório de Outeiro de Polima implantado à cota 106.50 metros, permitindo disponibilizar pressões entre 41.00 m.c.a. a 38.85 m.c.a. A

obtenção destes valores foi realizada a partir da cota de soleira do reservatório de Polima (106.50), da extensão da conduta (1600m), da cota do ponto de entrega (65.50 m) e de uma velocidade máxima da água de 1.0 m/s, para um caudal de 120l/s (PVC DN/OD 400 mm). As perdas de carga totais nestas condições serão próximas de 2,15 m até ao ponto de entrega assinalado no Plano. Não se considerou o efeito favorável da altura de água no reservatório.

O fornecimento de água proposto, para acautelar os níveis de abastecimento preconizados para o Plano, assenta numa conduta distribuidora principal de 400mm de diâmetro, que se desenvolve a partir do referido reservatório ao longo da Rua Maluda, Rua Principal e Avenida Rio Dão.

7.3.2.2 – Rede de Distribuição de Água

A rede será constituída por uma malha que circunda exteriormente a zona a abastecer, existindo três pontos de ligação à rede da Águas de Cascais, S.A.: um ponto que liga à adutora diâmetro 400mm, sendo esta uma ligação a construir directamente do reservatório; um segundo ponto que faz ligação à rede existente diâmetro 200mm e, por último, uma ligação à rede diâmetro 200mm a renovar.

A rede malhada permite a manutenção em serviço de grande parte dos troços em caso de cortes pontuais no abastecimento da zona, estando esta munida de mecanismos de seccionamento que irão permitir o isolamento de troços da rede geral, contribuindo também para um maior equilíbrio de pressões na rede, mesmo que se verifiquem consumos muito diferenciados em pontos distintos da mesma.

7.3.2.3 – Dimensionamento

A rede será dimensionada para uma zona de grande concentração de população, em virtude dos equipamentos a edificar, embora uma grande parte desta não seja permanente, o que implica o aumento de picos de consumo na rede.

O pré-dimensionamento da rede será executado à luz do Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Águas e de Drenagem de Águas Residuais, Decreto-Lei n.º 207/94, de 6 de Agosto, e Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 23 de Agosto.

Os caudais estimados para a rede terão em conta a concentração de população, a sazonalidade ao longo do dia/noite e tipo de serviço dos equipamentos a abastecer.

7.3.2.3.1 – Elementos Base e Critérios de Dimensionamento

Atendendo ao exposto nos pontos anteriores foi efectuado um pré-dimensionamento da rede de abastecimento de água de modo a assegurar o caudal de fornecimento para a área de intervenção do Plano, assim como acautelar os níveis de abastecimento na sua envolvente.

A rede de abastecimento de água a prever, por forma a assegurar o transporte e distribuição de água em boas condições hidráulicas, deverá ser dimensionada de forma a que a velocidade de escoamento, para o caudal de ponta no horizonte do projecto, não exceda o valor calculado pela expressão $V = 0,127 D^{0,4}$ em que, V é a velocidade limite (m/s) e D o diâmetro interno da tubagem (mm).

Para efeitos do pré-dimensionamento da tubagem, apresenta-se o mapa de cálculo hidráulico de que resultam os diâmetros definidos na Planta do Traçado da Rede de Abastecimento de Águas e Desvio da Condução da EPAL, verificando-se uma pressão disponível média entre 41.00 e 38.85 m.c.a.

A rede será constituída por uma malha que circunda exteriormente a zona a abastecer, existindo três pontos de ligação à rede da Águas de Cascais, S.A.: um ponto que liga à adutora de diâmetro 400mm, sendo esta uma ligação a construir directamente do reservatório; um segundo ponto que faz ligação à rede existente diâmetro 200mm e, por último, uma ligação à rede diâmetro 200mm a renovar.

A solução preconizada consta de redes com os diâmetros indicados na Planta do Traçado da Rede de Abastecimento de Águas e Desvio da Condução da EPAL.

Como referido anteriormente, a rede malhada proporciona soluções alternativas de abastecimento em caso de rotura, manutenção ou de incêndio. Ao longo da rede serão previstas ventosas e descargas de fundo nos respectivos pontos altos e baixos da rede, bem como válvulas de seccionamento.

7.3.2.3.2 – Consumos globais

Os consumos globais afectos à rede de abastecimento de água foram definidos tendo em conta a natureza de ocupação prevista, bem como as orientações definidas pela Águas de Cascais, S.A..

Os cálculos apresentados tiveram em consideração as Áreas de Construção Máxima Acima da Cota de Soleira (AcMacs) preconizadas no Plano, sendo que em fase de Projecto de Execução estes valores deverão ser actualizados para os valores de AcAcs finais.

Os valores considerados para as captações indicadas foram retirados da publicação “ O Novo Regulamento Português de Águas e Esgotos – Comentado e Anotado” do Prof. Eng.º Armando B. Silva Afonso.

Foram considerados, numa primeira análise, os seguintes caudais:

Lote 1 – Equipamento Público

Para efeitos de cálculo considerou-se uma tipologia de escritórios ou repartição pública, com uma área de 1600m².

As captações preconizadas na bibliografia atrás referida são as seguintes:

- 50 litros por dia e por funcionário;
- Irá admitir-se 1 funcionário por cada 10.00m², de que resulta uma população de cálculo de 160 funcionários, em 5 dias por semana;
- Obtêm-se então 8.000 litros por dia útil, ou seja, **8 m³/dia útil** (ou **40 m³/semana** ou ainda **172 m³/mês**).

Lote 2 – Unidade de Comércio e Serviços

Considerou-se um Edifício de Comércio ou Serviços com uma área de 52.000 m². Tendo em consideração a bibliografia anteriormente referida, pode admitir-se uma ocupação geral tipo “shopping center” e um cálculo com base no número de funcionários. Virá:

- 1 funcionário por 5 m²;
- Captação – 85 litros por dia e por funcionário;
- $52.000 / 5 = 10.400$ funcionários;
- $10.400 \times 85 = 884.000$ l/dia, ou seja, aproximadamente 890 m³/dia (ou 6.230 m³/semana).

Pode considerar-se, para aferição, um outro critério, com base num número estimado de utentes (125.000/semana, neste caso) e num valor de captação média (ponderando restaurante, cinemas, etc.) de 50 l/utente. Por este critério virá:

- $125.000 \times 50 = \mathbf{6.250\ m^3/semana}$.

Este critério concorda genericamente com o anterior. O consumo mensal previsto será então de **26.875 m³/mês**.

Lote 3 –Hotel

Considerou-se um Edifício para Hotel e SPA com uma área de 13.240,00m² e 360 camas, admitindo-se uma taxa de ocupação média de 0,70. Tendo em consideração a bibliografia referida, pode considerar-se então:

- $360 \times 0,70 \approx 250$ camas;
- Capitação média ponderadas de 500 l (cama e dia);
- $250 \times 500 = 125.000$ l/dia (125 m³/dia, ou seja, **875 m³/semana**, ou ainda, **3.750 m³/mês**).

Lotes 4 e 5 – Edifícios de Serviços

Considerou-se o somatório das áreas de construção, perfazendo um total de 5.350 m², e estabeleceu-se um valor médio de 1 utente por 6 m².

Com base na bibliografia indicada virá então:

- $5.350 / 6 \approx 890$ utentes/dia, ou seja 4.450 utentes/semana (5 dias);
- Capitação de 50 l por dia e por utente;
- Obtêm-se então 44.500 litros por dia útil, ou seja, 44,5 m³/dia útil (ou **222,5 m³/semana** ou ainda **955 m³/mês**).

Rega de espaços exteriores

De modo a otimizar os consumos de água nos espaços exteriores, foram definidas tipologias de manchas vegetais com baixas exigências hídricas.

Desta forma as necessidades de água por parte das plantas, serão satisfeitas por meio de sistemas de rega programáveis e de baixo débito.

Prevêm-se cerca de 41.600m² de área de espaços verdes a regar – cerca de 35.100m² de área verde na área de intervenção do PPEETA e cerca de 6.500m² regáveis de espaços verdes associados ao PVRS (20% de 32.352m²).

Admite-se um valor para rega de 5 litros/(m² e dia) no Verão, de acordo com a Especificação Técnica ANQIP ETA 0701.

Como pressuposto foi considerado, para efeitos de determinação do valor do consumo unitário de água para rega em litros/(m² e dia), o cenário mais pessimista, razão pela qual este difere do apresentado na Nota Técnica A - dados do consumo eficiente de água potável (Anexo CE-LXVIII).

Será então:

- 41.600 x 5 = 208.000 l/dia, ou seja, 208 m³/dia (ou **1.456 m³/semana** ou ainda **6.260 m³/mês**)

7.3.2.3.3 – Valores totais (sem medidas de eficiência hídrica)

O consumo mensal estimado será então de 38.000 m³/mês, podendo considerar-se um adicional de 10% para perdas e usos públicos (lavagens, etc.), o que dará um total próximo de **41.800 m³/mês**.

Em termos de valores diários, o valor médio (de aproximadamente 1.400 m³/dia), deve ser afectado de um factor de ponta (dado que os consumos na área do Plano não são homogéneos ao longo de todos os dias da semana), considerando-se adequado um valor máximo da ordem dos **1.650 m³/dia**.

Em termos de ponta instantânea, considerando o ábaco do Anexo VII do Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Águas e de Drenagem de Águas Residuais, pode obter-se um valor próximo de **48 l/s**.

7.3.2.3.4 – Consumos para combate a incêndios

O consumo de água para combate a incêndios é função do grau do risco de uma ocorrência e propagação na zona em causa, à qual deve ser atribuído um grau de risco.

De acordo com o Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais, Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 23 de Agosto, atribuiu-se um risco de grau 4, definido para zonas urbanas de considerável grau de risco, constituídas por construções de mais de dez pisos, destinadas a habitação e serviços públicos, nomeadamente centros comerciais”, pelo que o caudal instantâneo a garantir será de 45 l/s, a distribuir pelos marcos de água a instalar na zona.

7.3.2.3.5 – Medidas de eficiência hídrica

Os valores atrás determinados correspondem a consumos correntes, sem considerar medidas de racionalização de consumos.

A adopção de medidas de eficiência hídrica, contudo, é um imperativo de sustentabilidade e uma necessidade estratégica em Portugal, razão pela qual deverão ser consideradas, **com carácter de obrigatoriedade** no presente Plano, diversas medidas nesse sentido.

A aplicação de medidas de eficiência hídrica possui, ao nível de impacte ambiental, uma dimensão positiva muito significativa, sendo que a redução do consumo de águas implica, directa ou indirectamente, uma diminuição do caudal de águas residuais a descarregar na rede e conseqüentemente a tratar em Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR).

Em termos gerais, deve seguir-se o princípio dos 5R da eficiência hídrica:

- reduzir consumos;
- reduzir perdas e desperdícios;
- reciclar a água;
- reutilizar a água;
- recorrer a origens alternativas.

Em termos concretos, estabelecem-se, desde já, as seguintes medidas:

- **Instalação em todos os edifícios de dispositivos eficientes**, que deverão ter **certificação e rotulagem de eficiência hídrica ANQIP nas letras A ou A+**, admitindo-se ainda a instalação de dispositivos das letras A++ desde que sejam respeitadas as condições estabelecidas no respectivo documento de certificação. A utilização de mictórios sem água não deve ser contudo considerada, a menos que se utilizem soluções mistas que evitem a formação de depósitos nas canalizações.
- **Aproveitamento de água da chuva**, devendo os sistemas ser realizados de acordo com a **Especificação Técnica ETA 0701** e serem certificados, por razões de saúde pública, de acordo com a **Especificação Técnica ETA 0702**. Como se sabe, este aproveitamento tem a vantagem adicional de contribuir significativamente para a redução dos picos de cheia, o que tem levado à sua adopção em países como a Alemanha ou em cidades como S. Paulo, no Brasil.
- **Reutilização de águas cinzentas**. Este aproveitamento parece viável no Lote 3, dado que, nos restantes, não existem, em princípio, chuveiros em número suficiente para viabilizar este aproveitamento. Os sistemas devem ser realizados de acordo com o projecto de Especificação Técnica ETA 0905 e recomenda-se igualmente a certificação dos sistemas pela ANQIP, por razões de saúde pública. Este sistema pode ser articulado como aproveitamento de água da chuva, com junção das águas em depósito comum, após desinfecção das águas cinzentas (depuradas por sistema adequado) por meio de ultra-violetas.

- **Aproveitamento de águas freáticas.** No Lote 2, com elevado número de caves, parece de interesse este aproveitamento, podendo o sistema ser igualmente conjugado com o aproveitamento das águas pluviais.
- **Aumento da eficiência na rega,** envolvendo medidas diversas como sejam o adequado planeamento dos espaços verdes (no que se refere ao desenho dos jardins, ao estudo dos solos e à escolha das espécies), à redução de perdas e dos desperdícios na rega (cálculo adequado das necessidades hídricas, adopção de métodos/sistemas de rega eficientes, estabelecimento de regras para a rega e adequada manutenção do sistemas, etc.) e o recurso a fontes alternativas (águas pluviais, freáticas, cinzentas tratadas, etc.).

No que se refere ao recurso às origens alternativas (em particular águas freáticas e águas da chuva), poderão prever-se dois reservatórios, cuja água poderá ser utilizada para autoclismos, para rega, para lavagens e para torres de arrefecimento.

O aproveitamento de águas cinzentas carece de tratamento, o qual deverá ser adequado às utilizações previstas para estas águas. Existem no mercado diversos equipamentos para este fim, não se justificando, por isso, o desenvolvimento de um projecto específico.

7.3.2.3.6 – Consumos globais (com medidas de eficiência hídrica)

A utilização de dispositivos eficientes (letras A ou A+) pode conduzir, segundo a ANQIP, a economias superiores a 45% em relação aos consumos verificados com dispositivos “standard”. No presente caso, contudo, os consumos foram já estabelecidos com base em valores conservativos da bibliografia consultada, pelo que a economia adicional possível a este nível (com a selecção e aplicação de dispositivos A ou A+) não deverá ultrapassar os 20% no presente caso, podendo alcançar 25% no caso do hotel (devido à significativa redução que os chuveiros A e A+ podem introduzir em relação aos produtos convencionais).

Quando há disponibilidade, o aproveitamento de água da chuva pode suprir as necessidades de rega e ainda cerca de 30% dos consumos residenciais. Todavia, o período máximo de armazenamento recomendado em Portugal é de um mês (ETA 0701), havendo uma estiagem “convencional” de 3 meses, o que significa que, durante aproximadamente dois meses, não se poderá teoricamente considerar o contributo do sistema.

No entanto, no presente caso, o aproveitamento de águas freáticas (nos casos em que foi considerado) poderá suprir de modo significativo esta falta. Assim, admite-se que se possa obter por esta via uma redução de consumos muito significativa durante a maior parte do ano, admitindo, mesmo nos meses mais críticos de estiagem, um mínimo de 20% de redução no edifício.

A reutilização de águas cinzentas tem, sobre o aproveitamento de águas pluviais, a vantagem de a sua “oferta” acompanhar a “procura”, pois a utilização dos aparelhos que descarregam este tipo de águas (duches, banheiras e torneiras de lavatório) coincide, em geral, com a utilização dos dispositivos onde é viável a sua reutilização (autoclismos, etc.).

A este nível, nos locais onde se considerou viável o seu aproveitamento, parece razoável considerar a possibilidade de uma economia mínima no consumo de água de 25% durante todo o ano.

Independentemente da origem da água, o aumento da eficiência na rega dos espaços verdes (começando, desde logo, pelo desenho adequado do jardim, do estudo dos solos e da escolha de espécies) pode reduzir significativamente ou mesmo anular (com espécies autóctones, preferencialmente aromáticas) os consumos nestes espaços.

Com a aplicação conjunta das medidas anteriormente indicadas, é possível obter uma redução de consumos para 2,2 l/m² (55% de redução).

A estimativa de redução de consumo em cada edifício/lote foi calculada com base na determinação de quais as medidas de eficiência hídrica com maior viabilidade económica e

energética para cada caso e, portanto, com maior potencial de aplicação, associada à redução (em percentagem) que cada medida proposta pressupõe.

Assim, considera-se que os edifícios ou utilizações com consumos característicos mais elevados são também aqueles em que a aplicação de medidas de eficiência hídrica se revela mais exequível.

O exercício de identificação de medidas de eficiência hídrica para cada caso implica um certo grau de particularização, o que, naturalmente, determinou alguma divergência face aos valores estimados na Nota Técnica A - dados do consumo eficiente de água potável (Anexo CE-LXVIII), uma vez que se trata de uma estimativa genérica, aqui concretizada para cada caso.

Sistematizando os resultados possíveis com as medidas de eficiência hídrica propostas, podem obter-se os seguintes caudais (para os períodos mais críticos de Verão):

Lote 1 – Equipamento Público

Neste edifício prevê-se um consumo (sem medidas de eficiência hídrica) de 8 m³/dia útil (ou 40 m³/semana ou ainda 172 m³/mês). Neste edifício considera-se viável, no mínimo, a aplicação de produtos eficientes, o que permite considerar como viável, no mínimo, uma redução no consumo inicialmente considerado de cerca de 20%.

Deste modo, os caudais de cálculo deverão ser de **32 m³/semana (137,6 m³/mês)**.

Lote 2 – Unidade de Comércio e Serviços

Neste edifício prevê-se um consumo (sem medidas de eficiência hídrica) de 6.250 m³/semana (26.875 m³/mês). Neste edifício considera-se viável o recurso a águas pluviais e águas freáticas, para além da aplicação de produtos eficientes, o que permite considerar como viável, no mínimo, uma redução no consumo inicialmente considerado de cerca de 20% + 20% = 40%.

Deste modo, os caudais de cálculo deverão ser de **3.750 m³/semana (16.125 m³/mês)**.

Lote 3 – Hotel

Neste edifício prevê-se um consumo (sem medidas de eficiência hídrica) de 875 m³/semana (3.750 m³/mês). Neste edifício considera-se viável, no mínimo, a reutilização de águas cinzentas e a aplicação de produtos eficientes, o que permite considerar como viável uma redução mínima no consumo inicialmente considerado de cerca de 25% + 25% = 50%.

Deste modo, os caudais de cálculo deverão ser de **437,5 m³/semana (1.875 m³/mês)**.

Lotes 4 e 5 – Edifícios de Serviços

Nestes edifícios prevê-se um consumo (sem medidas de eficiência hídrica) de 222,5 m³/semana ou ainda 955 m³/mês). Nestes edifícios considera-se viável, no mínimo, a aplicação de produtos eficientes, o que permite considerar como viável, no mínimo, uma redução no consumo inicialmente considerado de cerca de 20%.

Deste modo, os caudais de cálculo deverão ser de **178 m³/semana (764 m³/mês)**.

Rega de espaços exteriores

Na rega prevê-se um consumo (sem medidas de eficiência hídrica) de 1.456 m³/semana ou ainda 6.260 m³/mês). Como anteriormente se refere, uma redução mínima no Verão de 55% é perfeitamente viável, pelo que os caudais de cálculo deverão ser de **655 m³/semana (2.800 m³/mês)**.

7.3.2.3.7 – Valores totais (com medidas de eficiência hídrica)

O consumo mensal estimado com aplicação de medidas de sustentabilidade (eficiência hídrica) será então de aproximadamente 21.700 m³/mês, podendo considerar-se um adicional de 10% para perdas e usos públicos (lavagens, etc.), o que dará um total próximo de **23.800 m³/mês**. Em relação aos valores anteriormente apresentados, esta situação

corresponde a uma redução mínima nos consumos no período mais crítico de **18.000 m³/mês** (43%).

Em termos de valores diários, o novo valor médio (de aproximadamente 793 m³/dia), deve ser afectado de um factor de ponta (dado que os consumos na área do Plano não são homogéneos ao longo de todos os dias da semana), considerando-se adequado um valor máximo da ordem dos **950 m³/dia**. Em relação aos valores anteriormente apresentados, esta situação corresponde a uma redução mínima nos consumos no período mais crítico de **700 m³/dia**.

Em termos de ponta instantânea, considerando o ábaco do Anexo VII do Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Águas e de Drenagem de Águas Residuais, pode obter-se agora um valor próximo de **33 l/s**.

7.3.2.4 – Materiais e Equipamento

Todos os órgãos e acessórios a implementar atenderão em projecto de execução às orientações definidas pela Águas de Cascais, S.A. e ao preconizado no Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 23 de Agosto.

A rede de distribuição de água será constituída por tubagem em PEAD de 1,00 Mpa, com ligações electrossoldadas, assente em vala sobre almofada de areia com 0,20 m, devidamente compactada, e recoberta com material de escavação passado pelo crivo.

A profundidade da vala poderá ser variável, apresentando uma profundidade mínima de 0,80 m ao extradorso da conduta (art. 36.º, Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 23 de Agosto).

As válvulas de seccionamento serão de ferro fundido do tipo cunha com boca de chave, assentes sobre maciço de betão.

Serão executados maciços de betão com ou sem amarração em todos os pontos singulares, tais como curvas, reduções, derivações e outros a assinalar em projecto de execução.

Os marcos de incêndio serão em ferro fundido em consonância com as indicações dos serviços da Águas de Cascais, S.A.. Os diâmetros mínimos das condutas de distribuição que assegurarão o combate a incêndios deverão ser de 125 mm (art.º 23.º do Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Águas e de Drenagem de Águas Residuais), devendo os marcos de água encontrar-se espaçados de 100 metros (art.º 55.º do regulamento supracitado).

A durabilidade e facilidade de manutenção da rede foram preponderantes na escolha dos materiais adoptados.

7.3.3 – Rede de Drenagem de Águas Residuais Prediais

Para o desenvolvimento do estudo da Rede de Drenagem de Águas Residuais foi consultada a Águas de Cascais, S.A. cuja resposta se apresenta:

“O Plano de Pormenor, objecto de estudo, está inserido numa área do concelho com fracas disponibilidades de Saneamento básico.

Para fazer face a esta solicitação é necessário criar as infraestruturas principais, necessárias para servir em quantidade e qualidade os empreendimentos previstos.

Assim torna-se fundamental prever:

(...)

- *Execução de redes de drenagem domiciliária de forma a servir todos os empreendimentos inseridos neste Plano de Pormenor e ligadas ao Emissário de Sasseiros, que carece de autorização da Sanest.”*

7.3.3.1 – Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas, Rede Pública

A rede de drenagem de águas residuais foi estudada para ser executada em sistema separativo, residual doméstica/residual pluvial.

Assim, a rede projectada a construir terá como ponto de ligação a jusante uma caixa de visita do emissário da SANEST, à cota de soleira 41,59m. Esta ligação será efectuada de acordo com as orientações técnicas fornecidas pela SANEST em parecer emitido em Conferência de Serviços (Anexo CE-LIII).

A localização do ponto de inserção da rede de drenagem de águas residuais domésticas no emissário da SANEST está projectada tendo em conta a alteração do traçado do emissário.

7.3.3.1.1 – Dimensionamento

O pré-dimensionamento da rede será executado à luz do Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição e de Águas Residuais Domésticas e Pluviais, Decreto-Lei n.º 207/94, de 6 de Agosto, e Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 23 de Agosto.

Nesta fase de estudo prévio, os caudais estimados para a rede terão em conta a concentração de população, a sazonalidade ao longo do dia/noite e tipo de serviço dos equipamentos a abastecer.

O diâmetro nominal mínimo dos colectores públicos é de 200mm, tendo sido considerado, no caso do Plano, um diâmetro mínimo de 300mm.

O caudal de cálculo (considerando a simultaneidade) a debitar na rede da SANEST, no ponto de inserção, terá um valor aproximado de 2.370 l/minuto, tendo em conta um coeficiente de afluência 0,90 e a existência de alguns sistemas de reutilização de águas cinzentas, contemplando o tratamento e armazenamento destas águas.

7.3.3.1.2 – Materiais e Equipamento

Na escolha dos materiais, para além da longevidade e facilidade de manutenção, foi também introduzido o factor de diminuição de infiltrações na rede proveniente de níveis freáticos elevados, pretendendo-se assim uma rede tendencialmente estanque, diminuindo os caudais de efluente a tratar.

A rede proposta, será executada em polipropileno corrugado (PP) SN8.

As caixas de visita serão executadas em anéis de betão com abertura tronco cónica assimétrica, impermeabilizados pelo exterior e com junta de argamassa. Os fundos da caixa serão pré-fabricados com betão (C25/30), com caleiras de concordância pré-feitos e impermeabilizados “in situ”. Em pontos de nível freático elevado admite-se a alternativa de caixas estanques em polietileno, tipo Pipelife

As ligações entre colectores serão conseguidas por meio de abocardamento de anel de borracha.

As tampas das caixas de visita (com distância máxima de 60m e alinhamentos rectos e em todas as junções e mudanças de direcção, de secção ou de declive), serão em ferro fundido com fecho hídrico, da classe D 400, de acordo com os materiais aprovados pela Águas de Cascais, S.A..

7.3.3.2 – Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas, Rede Predial

Embora o estudo das redes prediais esteja fora do enquadramento do âmbito do Plano de Pormenor, importa referir que serão condicionadas pelas medidas de eficiência hídrica anteriormente propostas.

Note-se que o Hotel e a Unidade de Comércio e Serviços são geradores de mais de 90% do caudal de águas residuais produzido pelos equipamentos do PPEETA.

Nos locais onde for considerada viável a sua reutilização, as águas cinzentas provenientes de banhos e lavatórios serão encaminhadas por meio de uma rede predial separativa para um equipamento de armazenamento e tratamento instalado em zona técnica dos edifícios. A reutilização de águas cinzentas tem como grande objectivo a economia do consumo de água potável para lavagens, autoclismos e rega de espaços exteriores, como anteriormente se refere.

7.3.4 – Rede de Drenagem de Águas Residuais Pluviais

No que concerne à rede de drenagem de águas residuais pluviais, esta será executada em sistema separativo, residual doméstica/residual pluvial.

7.3.4.1 – Rede de Drenagem de Águas Residuais Pluviais, Rede Pública

O efluente proveniente da rede será descarregado na Ribeira de Sassoeiros em quatro pontos distintos, evitando-se desta forma uma elevada concentração de caudal num único ponto e consequente degradação das margens e leito, conforme recomendações emitidas nesse sentido pelas entidades oficiais.

7.3.4.1.1 – Dimensionamento

O pré-dimensionamento da rede será executado à luz do Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição e de Águas Residuais Domésticas e Pluviais, Decreto-Lei n.º 207/94, de 6 de Agosto, e Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 23 de Agosto.

O diâmetro nominal mínimo dos colectores públicos é de 200mm, tendo sido considerados no caso do Plano de Pormenor, um diâmetro mínimo de 300mm.

Quando instalado em vala conjunta com a rede de águas residuais domésticas, o colector pluvial ficará com a cota de soleira acima do extradorso superior do colector de águas residuais.

7.3.4.1.2 – Materiais e Equipamento

Na escolha dos materiais foi tido em linha de conta a longevidade e a facilidade de manutenção da rede.

A rede proposta será executada em polipropileno corrugado (PP) SN8.

As caixas de visita serão executadas em anéis de betão com abertura tronco cónica assimétrica, impermeabilizados pelo exterior e com junta de argamassa. Os fundos da caixa serão pré-fabricados com betão (C25/30), com caleiras de concordância pré-feitos e impermeabilizados “in situ”. Em pontos de nível freático elevado admite-se a alternativa de caixas estanques em polietileno, tipo Pipelife.

As ligações entre colectores serão conseguidas por meio de abocardamento de anel de borracha.

As tampas das caixas de visita (com distância máxima de 60m e alinhamentos rectos e em todas as junções e mudanças de direcção, de secção ou de declive), serão em ferro fundido com fecho hídrico, da classe D 400, de acordo com os materiais aprovados pela Águas de Cascais, S.A..

7.3.4.2 – Rede de Drenagem de Águas Pluviais, Rede Predial

Como anteriormente se refere, considera-se o aproveitamento das águas pluviais provenientes das coberturas de alguns lotes e também, em reforço destes caudais, o aproveitamento das águas freáticas, nos locais onde tal se justificar.

Assim, as águas pluviais provenientes das coberturas do Hotel e da Unidade de Comércio e Serviços serão encaminhadas por meio de uma rede própria para um reservatório enterrado nas imediações do edifício (ou em zona técnica dos edifícios).

A concepção e o dimensionamento destes sistemas devem ser feitos de acordo com a Especificação Técnica ETA 0701 (ANQIP). Para uma pluviosidade média anual na região de 800 mm e considerando que, durante grande parte do ano, estes consumos podem satisfazer as necessidades de alimentação para autoclismos, rega, torres de arrefecimento e lavagens, podem estimar-se com base naquela Especificação os volumes úteis para estes reservatórios nos seguintes valores (a confirmar em fase de projecto):

- **Edifício de Comércio e Serviços: Reservatório de 500.000 litros**
- **Edifício de Hotel e SPA: Reservatório de 150.000 litros**

Estes valores têm já em atenção a possibilidade de reforço através do aproveitamento de águas cinzentas e/ou águas freáticas.

7.3.5 – Desvio da Conduta da EPAL – Conduta da Costa do Sol

7.3.5.1 – Conduta Existente

O colector da EPAL existente a norte do Plano é constituído por manilhas de betão de diâmetro 1000mm.

Os equipamentos de manutenção da rede existente são:

- **Válvula de fundo**, em ferro fundido com anel de transição betão/ferro fundido em cunha (com descarga na linha de água afluyente existente no local); existindo uma caixa de visita em betão, que torna a conduta visitável;
- **Ventosa** em ferro fundido com anel de transição betão/ferro fundido; existindo uma caixa de visita em betão, que torna a conduta visitável;
- **Câmara de visita em ferro fundido** (em forma de T) com anel de transição betão/ferro fundido, existindo uma caixa de visita em betão, que torna a conduta visitável.

7.3.5.2 – Conduta Proposta

O processo de alteração ao traçado do Aduitor Alfragide – Cobre (Costa do Sol), enquadrado no projecto de Execução da VOC – Troço 1, terá que ser licenciado de acordo com o Decreto-Lei n.º 230/91, de 21 de Junho.

No âmbito do projecto de Execução da VOC – Troço 1 e respectivo RECAPE, é assegurada a compatibilização entre o traçado do emissário da SANEST a reabilitar e o novo traçado da conduta da EPAL.

A conduta será construída em ferro fundido dúctil ou em chapa de aço conforme indicações dadas pela EPAL.

7.3.5.3 – Implantação da Conduta Proposta

De acordo com o projectado, a conduta adutora que tinha cerca de 345m de comprimento, passará a ter a extensão de 360m, havendo lugar a duas mudanças de direcção.

A conduta a construir terá o arranque e términos em caixa de visita em betão armado com acesso a homens e equipamento, sendo aplicada:

- junta de transição em betão/ferro fundido dúctil, se a opção for ferro fundido, ou
- junta de transição em betão/aço se a opção for chapa de aço.

Em qualquer dos casos terá que existir uma boca de acesso ao interior da conduta com diâmetro mínimo de 600mm.

7.3.5.4 – Galeria Técnica

Será executada uma galeria técnica de atravessamento inferior sob a via de circulação automóvel - VOC, com a extensão de 42,50m.

Esta galeria poderá estender-se aos troços em que a rede viária do PPEETA é construída sobre a faixa de protecção de 10m, para cada lado do traçado do eixo da conduta, segundo a alínea a), ponto 2.1, Art.º 9.º do Regulamento do PDM-Cascais.

A galeria técnica será em túnel fechado e terá as dimensões necessárias para executar quaisquer trabalhos de manutenção, reparação e substituição da conduta, assim como capacidade para albergar uma eventual duplicação da mesma bem como o acesso permanente e restrito por parte da EPAL sempre que seja necessário.

O Projecto de Execução da VOC – Troço 1 contempla a execução da Galeria Técnica, estando condicionado à aprovação pela EPAL nos termos do ponto 2, Art.º 14.º do Decreto-Lei n.º 230/91, de 21 de Junho.

7.3.5.5 – Materiais

Os materiais a empregar na conduta proposta serão compostos por tubos e acessórios em Ferro Fundido Dúctil, ficando desde logo o projectista condicionado a adoptar ângulos de viragem da geratriz da conduta, tanto em planta como em perfil aos valores angulares comercialmente disponíveis.

A galeria técnica será executada em betão armado impermeabilizado pelo exterior com emulsão betuminosa.

Os materiais a utilizar assim como a técnica de os aplicar serão de acordo com as indicações dos técnicos da EPAL.

7.3.6 – Sistema de Reutilização de Águas Cinzentas e Aproveitamento de Águas Pluviais e Freáticas

Relativamente às infra-estruturas que possibilitem o abastecimento de água para os sistemas de rega das áreas integradas no PPEETA, o objectivo é que o sistema se torne o mais sustentável possível.

Neste sentido, e como anteriormente foi referido, propõe-se a instalação de sistemas de tratamento e reutilização de águas cinzentas e de sistemas de aproveitamento de águas pluviais e de águas freáticas.

Este sistema consistirá genericamente no seguinte:

- As coberturas dos edifícios dos lotes 2 e 3 serão concebidas de modo a que as mesmas descarreguem as águas pluviais para um sistema de armazenamento, sendo que este meio de reutilização estará condicionado da pluviosidade;
- O sistema de drenagem de águas residuais cinzentas do edifício do lote 3 será concebido de forma a que todas as águas geradas e oriundas dos lavatórios e banhos sejam conduzidas para uma unidade de tratamento compacta e, posteriormente, conduzidas para reservatórios de armazenamento temporário;
- As águas freáticas do lote 2 serão também recuperadas e conduzidas ao respectivo reservatório de armazenamento temporário.

Todo este sistema pode ser gerido de forma automática, recorrendo ao "software" comercial que se encontra disponível em Portugal para o efeito.

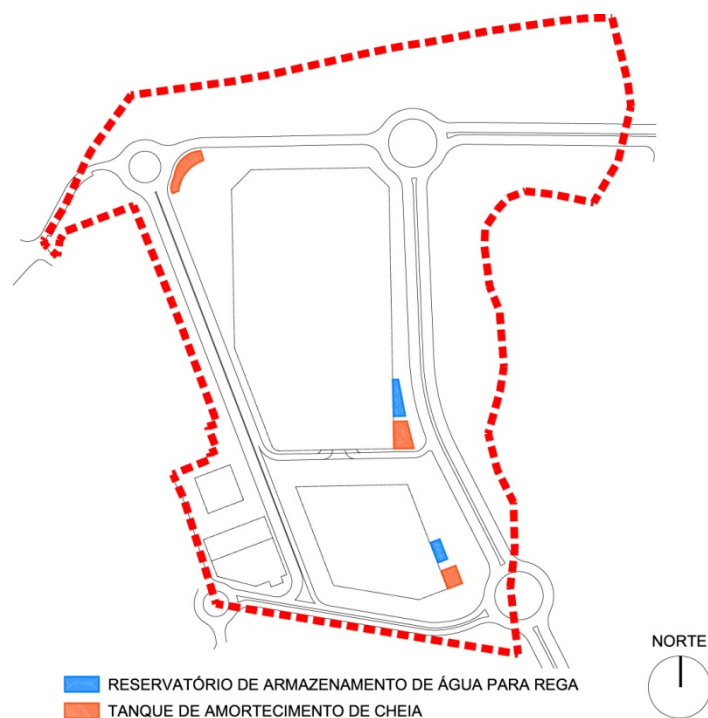


Figura 11 – Localização dos reservatórios de água

Como anteriormente se refere, os reservatórios, cuja localização se indica na figura 11, terão os volumes estimados de:

- **Edifício de Comércio e Serviços: Reservatório de 500.000 litros**
- **Edifício de Hotel e SPA: Reservatório de 150.000 litros**

Os depósitos de armazenamento devem estar preparados para receber as águas que são drenadas das coberturas dos edifícios dos lotes 2 e 3 assim como, sempre que necessário, para receber um reforço de caudal do aproveitamento das águas cinzentas e/ou das águas freáticas ou ainda directamente da rede pública de abastecimento de água.

7.3.7 – Restabelecimento de linha de água

Atravessando a área de intervenção do PPEETA na diagonal, está indicada na cartografia militar (1:25.000), a ocorrência de uma linha de água, afluente da margem direita da Ribeira de Sassoeiros (Figura 3).

No entanto, actualmente, a linha de água é de difícil percepção no terreno pelas alterações morfológicas que sofreu face a processos de urbanização com impermeabilização de solos, a Norte da A5 (em particular a plataforma da A5 e a praça das portagens) e construção da Urbanização da Quinta dos Gafanhotos, a Poente.

Acresce ainda o facto do seu troço intermédio ter sido canalizado e não terem sido repostas as condições iniciais (a área em causa foi utilizada para estaleiro durante a construção da A5), e a circunstância do seu escoamento ocorrer apenas de forma temporária ou efémera (consistindo num canal seco durante a maior parte do ano e comportando fluxo de água apenas durante e imediatamente após os períodos significativos de precipitação), consequência de descarga pluvial de drenagem dos solos urbanizados a montante.

Pode, por isso, considerar-se que a mesma se encontra reduzida à mínima expressão hidráulica e territorial.

Sendo as linhas de água sistemas de drenagem natural e elementos notáveis da paisagem, em que a presença permanente ou temporária de água pode originar um desenvolvimento de sistemas bióticos de grande diversidade, o PPEETA propõe a recuperação das características de conectividade hidráulica e ecológica da linha de água afluente, minimizando de uma forma geral os riscos de afectação do seu funcionamento, designadamente através da contenção da ameaça de cheias.

O PPEETA assume, então, como premissas para a proposta que apresenta, as enunciadas para o Projecto de Valorização e Reabilitação da Ribeira de Sassoeiros integrado no Projecto de Execução da VOC – Troço 1, nomeadamente:

- a criação de espaços verdes, enquadrados com o meio urbano envolvente favorecendo a sustentabilidade e a biodiversidade do sistema natural;
- a criação de corredores ecológicos fluviais que assegurem a descontinuidade urbanística;
- a utilização pública destas áreas naturais, criando lugares de interface entre as vivências sociais e os espaços ribeirinhos;
- a renaturalização de áreas tendencialmente degradadas, pertencentes ao sistema ribeirinho;
- a recuperação e utilização de vegetação característica das condições do habitat local.

O desvio e conseqüente restabelecimento da linha de água afluente parte de um pressuposto de valorização da componente ecológica e paisagística e propõe o desenvolvimento de uma solução capaz de assegurar a contenção dos riscos de cheia centenária, beneficiando consideravelmente o desempenho do curso de água e a sua integração no meio envolvente.

Para a beneficiação proposta contribuem a aplicação de técnicas de engenharia natural e o recurso a uma combinação de materiais vivos e inertes, que permitem simultaneamente dar expressão paisagística aos espaços verdes de utilização colectiva percorridos pelo novo

traçado do afluente, reforçando a sua integração no meio envolvente, e promover a actividade biológica que normalmente acompanha as linhas de água.

A secção proposta para a linha de água deverá, em simultâneo, conter os riscos de cheia para os caudais de ocorrência centenária e promover a sua revitalização e renaturalização, designadamente com recurso à utilização de materiais naturais tanto para a base como para a contenção vertical recorrendo a um desenho que permita a inclusão adequada de elementos arbustivos e herbáceos característicos da galeria ripícola, fomentando a biodiversidade e a integração no meio urbano envolvente.

O Estudo Hidrológico da Ribeira de Sassoeiros (Elemento Complementar do PPEETA EC003.0) preconiza a solução supracitada para requalificar a linha de água em causa:

- Preconiza-se a requalificação do afluente da Ribeira de Sassoeiros através de uma reconstrução do leito da linha de água “aberta” numa secção “naturalizada” e trapezoidal, com capacidade para gerar vegetação, uma base variável entre 0,80 e 1,20m e uma altura de 1,5m, com uma pendente longitudinal próxima de 2% ao longo de tramos de 10m a que se intercalam quedas provocando o arejamento de ½ metro. A altura de escoamento para uma situação de Caudal T=100 será de 1,0m (máximo), sendo a cheia totalmente contida nas margens e nas cascatas.

Em sede do PPEETA garante-se a solução apontada, contribuindo o carácter dinamizador da linha de água para a qualificação do espaço urbano envolvente. O afluente desagua na Ribeira de Sassoeiros, garantindo a continuidade hidráulica e ecológica com o curso de água principal.

O Estudo Hidrológico prevê ainda que qualquer operação de impermeabilização deva ser contrabalançada pela construção de reservatórios de retenção-devolução de caudais pluviais, que na prática diminuam os caudais de afluência à linha de água afluente.

Assim, numa perspectiva de contenção do risco de cheias e de salvaguarda da segurança de pessoas e bens, o Plano prevê a realização de três reservatórios adicionais de amortecimento de cheia (para além dos já previstos para aproveitamento das águas

pluviais), totalizando um volume total entre 900 e 1200 m³, conforme o dimensionamento considerado na Nota Técnica anexa à Acta da Reunião de Concertação com a Administração da Região Hidrográfica do Tejo, I.P. (ARH-Tejo, Anexo CE-LVIII).

Este volume será repartido por dois reservatórios de 400 m³ e um de 250 m³, com a localização indicada na figura 11 e peças desenhadas.

Os reservatórios terão um funcionamento análogo às bacias de retenção, isto é, acumularão os picos de cheia, libertando os caudais de forma controlada e homogénea nas linhas de água próximas. Estima-se um tempo de descarga próximo de 2 horas, o que permite prever tubagens de descarga no diâmetro máximo DN/OD 200.

Para estes reservatórios, prevê-se a utilização de estruturas pré-fabricadas do tipo StormBox Pipelife, cujo módulo tem a dimensão de 1,2 x 0,6 x 0,3 m³, podendo acumular-se 10 em altura (3 metros) e um número indefinido em plano horizontal, pelo que podem ser facilmente adaptados aos locais em análise. Estes módulos suportam uma carga vertical de 400 kN/m².

Não sendo estanques, as estruturas tipo StormBox têm a vantagem adicional de permitirem também a libertação directa de água para o solo envolvente, permitindo assim a recarga dos lençóis subterrâneos, procurando compensar a impermeabilização resultante da intervenção urbanística.

A linha de água afluyente desenvolve-se, após a Rotunda 1PP (Passagem Hidráulica Subterrânea), ao longo do Arruamento 2 conforme preconizado no Estudo Hidrológico. De modo a continuar o seu curso ao longo do lado Norte do lote 3, existirá nova Passagem Hidráulica Subterrânea sob o Arruamento 2. Sob a VOC apresentar-se-á uma outra Passagem Hidráulica Subterrânea e a nascente preconiza-se um Canal Dissipador de Energia com Escada desaguando na Ribeira de Sassoeiros.

7.3.8 – Rede de Distribuição de Gás Natural

Prevê-se a construção de uma Rede de Distribuição de Gás Natural (GN), que irá alimentar os diversos locais de consumo e cujo traçado é apresentado nas peças desenhadas de uma forma esquemática.

A origem do abastecimento deverá ser efectuada através de ligação à rede distribuição de GN já existente no local, pertença da empresa fornecedora Lisboagás GDL – Sociedade Distribuidora de Gás Natural de Lisboa, S.A. (LISBOAGÁS), em ponto com capacidade para abastecimento das necessidades do Plano. Esta solução encontra-se em análise pela empresa referida, dado ser necessário proceder a uma alteração/ampliação da rede existente, para que possa suportar os consumos que o presente Plano de Pormenor acresce.

O traçado da rede de Gás foi idealizado para ser implantado, preferencialmente, nos passeios, fora da vertical das rodovias ou de outras zonas de cargas elevadas, concentradas ou dinâmicas. Quando for necessário realizar o atravessamento destas zonas, preconiza-se a introdução da tubagem em manga protectora resistente às cargas envolvidas.

A rede será constituída por tubagens em PEAD, de diâmetro adaptado aos consumos estimados, que se estimam de 500m³/h de GN, sendo a tubagem da rede referida colocada em vala, envolvida por areia doce, à profundidade mínima de 0,60m, relativamente ao solo. De acordo com a legislação, será colocada uma banda plástica avisadora, de cor amarela, entre a tubagem e o pavimento, com a inscrição indelével "ATENÇÃO – GÁS".

Serão instaladas válvulas de corte, nomeadamente nos ramais com elevado número de consumidores ou de consumos significativos e no caso de atravessamentos da rodovia.

Os ramais de ligação à rede de distribuição de GN serão efectuados até à entrada de cada local de consumo, terminando na válvula de corte geral, utilizando acessórios de transição PEAD-METAL. Estas válvulas estarão contidas obrigatoriamente em caixa de visita apropriada que se situará em local acessível e cuja tampa deve conter a inscrição indelével da palavra "Gás".

A referida rede de distribuição de GN será projectada e erigida de acordo com a legislação em vigor.

Na fase do projecto do loteamento, posterior a este estudo, serão definidos os diâmetros das tubagens a empregar bem como todos os acessórios necessários ao bom funcionamento da rede.

7.3.9 – Rede de Infra-estruturas Eléctricas

O PPEETA preconiza a possibilidade de enterramento das Linhas Eléctricas de Alta e Média Tensão, de acordo com as pretensões dos Termos de Referência do Plano.

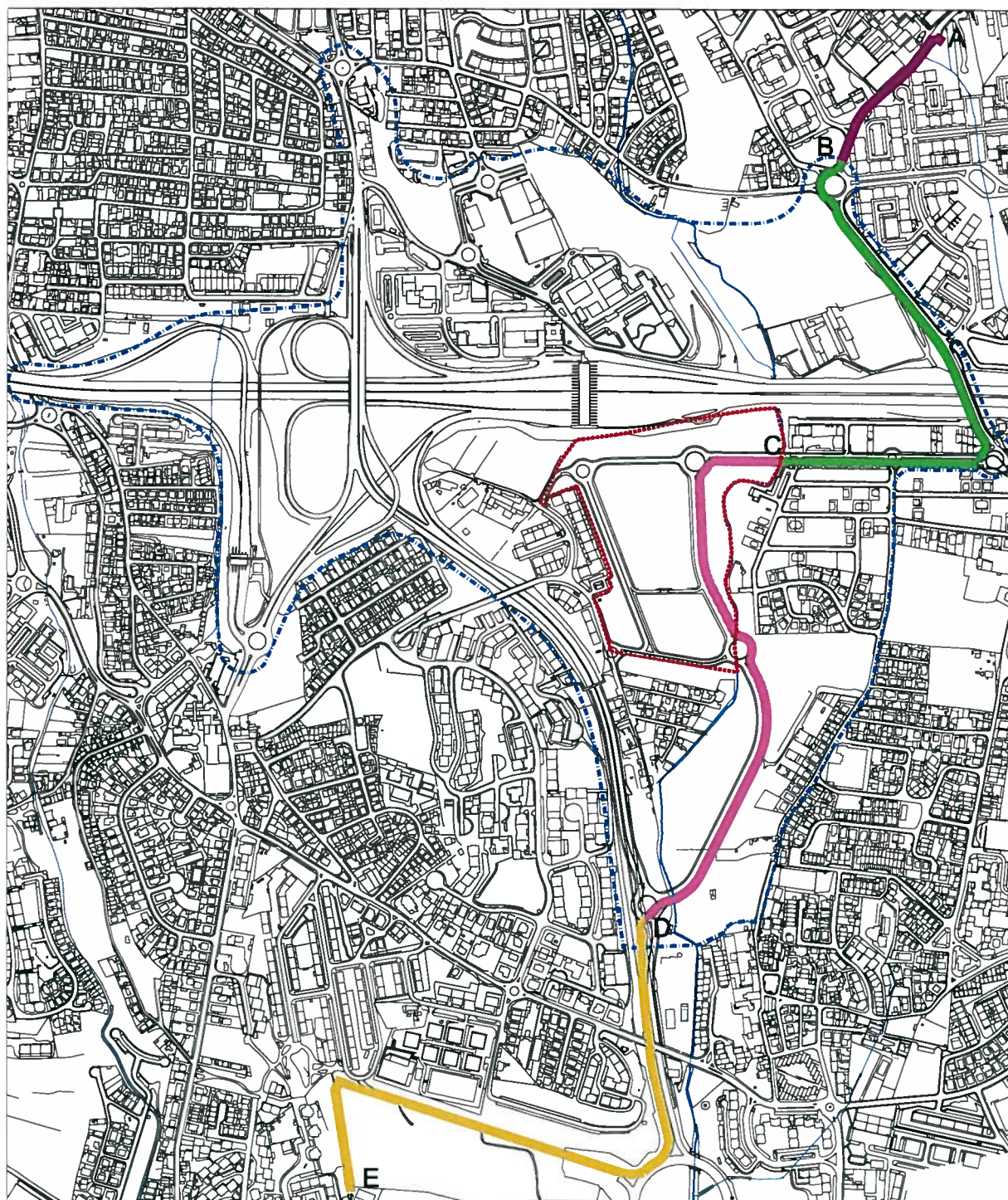
A EDP foi contactada, durante a elaboração do PPEETA, no sentido de preparar uma estimativa orçamental relativamente ao enterramento da linha de Alta Tensão nos troços A-B, B-C, C-D e D-E (Figura 12). Os Troços A-B, B-C e D-E constituiriam Investimento Público. O Troço C-D enquadra-se no Investimento Privado.

A execução do enterramento da linha de Alta Tensão no espaço correspondente aos troços A-B, B-C e D-E, ficaria dependente da análise de viabilidade económico financeira e de decisão da Câmara Municipal, podendo o PPEETA dar-se por concluído independentemente da sua concretização.

Na reunião de dia 24/03/2009 (Anexo CE-XXVII) foi apresentada pela EDP estimativa orçamental por troços e os condicionalismos técnicos inerentes ao enterramento exclusivo do Troço C-D.

A EDP informou que o enterramento parcial das linhas proporciona a existência fragilidades e avarias frequentes nos pontos de subida / descida dos cabos, situação tecnicamente desfavorável à emissão de um parecer positivo por parte da EDP.

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO



Legenda:

..... ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPEETA

--- ÁREA DE INFLUÊNCIA DO PPEETA

— TROÇO A-B

— TROÇO B-C

— TROÇO C-D

— TROÇO D-E

NORTE



Figura 12 – Trajecto da Linha de Alta Tensão enterrada – divisão em troços consoante tipo de financiamento

Perante a estimativa orçamental apresentada, a CMC averiguou a viabilidade económica do enterramento dos Troços A-B, B-C e D-E a seu cargo. Foi emitida Informação (I-CMC-2009/8019, de 20/4/2009 – Anexo IN-II) considerando não ser possível o financiamento desta obra pela CMC.

Assim, em sede do PPEETA, mantém-se o traçado aéreo da linha de AT. A Condicionante aplicada à linha de Alta Tensão fica garantida em espaço aéreo conforme Capítulo 3.7.2. do presente Relatório, não obstante o PPEETA estar preparado para o cumprimento dos Termos de Referência.

A concretização do enterramento da linha de Alta Tensão, através da passagem de cabos e 2 pórticos de transição no Troço C-D, é deixada à consideração da EDP. Na eventualidade de a EDP optar pelo enterramento da linha de Alta Tensão, proceder-se-á a uma alteração simplificada do Plano de Pormenor.

7.3.9.1 – Rede de Distribuição de Energia Eléctrica em Alta / Média Tensão

Na análise da Rede de Alta / Média Tensão que estará envolvida neste estudo, subsistem três temas distintos.

O primeiro diz respeito às linhas aéreas que atravessam o terreno em causa, uma de 60kV / AT que cruza o local, e outra, de 10kV / MT, que vai interligar com o Posto de Seccionamento e Transformação Público (PSTP) n.º 8732, situado nas imediações do local em estudo.

Partindo do pressuposto que a EDP não pretende o enterramento parcial da linha de Alta Tensão (no troço entre o PPEETA e o PPETSN inclusive) por criar fragilidades e pontos de avaria na rede, é necessário considerar a passagem da Linha de Média Tensão para cabo subterrâneo e, para cada uma das linhas, as adaptações decorrentes das alterações exigidas pela EDP.

O traçado preconizado apresenta-se na Planta do Traçado da Rede de Electricidade, de acordo com os documentos normativos da EDP.

O segundo tema incorpora a alimentação ao edifício da Unidade de Comércio e Serviços.

Dada a potência envolvida, anunciada como estando acima dos 15MVA, deverá ser realizado um estudo de viabilidade por parte da EDP, que determinará qual a solução de alimentação mais adequada e eficiente a executar em MT.

O terceiro e último tema relaciona-se com a alimentação ao Hotel. Esta deverá contemplar a execução de um Posto de Seccionamento e Transformação de Cliente (PSTC), interligado com a Rede Média Tensão no PSTP a indicar pelo distribuidor.

Os projectos de enterramento da linha de MT, do traçado da linha de Alta Tensão e da alimentação em Média Tensão à Unidade de Comércio e Serviços não estão incluídos no presente estudo, apresentando-se somente uma proposta. Os projectos são feitos pelos serviços competentes da EDP (Direcção Projecto e Construção / Departamento Redes AT/MT Sul).

7.3.9.2 – Rede de Distribuição de Energia Eléctrica em Baixa Tensão

Os Postos de Seccionamento e Transformação (PST) a implantar na área do PPEETA, serão do tipo Posto de Seccionamento e Transformação de Cliente (PSTC), logo propriedade dos clientes de MT, podendo ser implantados / construídos no exterior ou no interior dos edifícios, desde que sejam garantidas as condições especificadas na DIT C13/100N, publicada pela Divisão de Normalização e Tecnologia da EDP, nomeadamente:

“(…) O acesso ao PS deve ser feito a partir da via pública por meio de uma porta ou de um meio equivalente, devendo esse acesso ser sempre directo, fácil e seguro. Em todas as situações, o cliente obriga-se a facultar à EDP Distribuição o acesso aos cabos de alimentação em todo o seu comprimento, comprometendo-se a não colocar posteriormente nada no solo nem no subsolo que impeça ou de alguma forma dificulte esse acesso.”

Deverá ainda ser assegurado que existem as condições adequadas de ventilação que garantam, em condições de segurança, o arrefecimento do transformador de potência (doc normativo EDP DIT-C11-010/N).

Este tipo de PST é o que virá a ser instalado nos edifícios a construir nos casos do Lote 2 - Unidade de Comércio e Serviços e do Lote 3 – Hotel.

Os restantes edifícios, a construir nos Lotes 1, 4 e 5, serão alimentados a partir do PSTP n.º 8732 pré-existente na área de intervenção do PPEETA e que ficará localizado em domínio público. Deste modo fica salvaguardado o acesso livre e directo à via pública, de forma a possibilitar a entrada e o estacionamento em frente ao edifício - PST de viaturas pesadas da EDP Distribuição a qualquer hora do dia e da noite.

Caso a potência actualmente disponível neste PST não seja suficiente para cobrir o acréscimo exigido pela construção dos edifícios de serviços nos Lotes 4 e 5 e do equipamento público a construir no Lote 1, esta infra-estrutura poderá ser alvo de ampliação ou substituição de modo a pôr cobro às exigências.

Assim, a partir do PSTP n.º 8732, sugere-se uma rede de distribuição do tipo subterrânea utilizando-se caixas de distribuição do tipo “armário de passeio” em polyester donde se farão as derivações para os edifícios destinados a Equipamentos e a Serviços.

Os armários serão de tipo normalizado pelo Distribuidor Local e terão o número de saídas adequadas aos pontos da rede de distribuição a alimentar.

A rede desenvolver-se-á ao longo dos passeios, em cabo armado seco do tipo e com as composições que vierem a ser definidas pelo Distribuidor Local, sendo prevista a existência de tubagens de PVC de diâmetro adequado nas travessias de arruamentos e sob pavimentos com acabamento betuminoso e de difícil reposição.

7.3.9.3 – Rede de Telecomunicações

As infra-estruturas de telecomunicações serão constituídas por uma rede subterrânea composta por tubagem em PVC rígido e caixas de visita permanentes em alvenaria permitindo o enfiamento dos cabos telefónicos e a execução de juntas de ligação e derivação.

Será interligada com a rede existente nos locais propostos, conforme indicado na Planta do Traçado da Rede de Telecomunicações.

Os tubos a instalar serão estabelecidos em valas abertas, sempre que possível ao longo dos passeios.

Numa fase posterior do estudo e tendo em conta as indicações do operador telefónico local, a rede será dimensionada face a condicionamentos propostos, sendo também definidas as dimensões e os pormenores construtivos das caixas de visita.

7.3.10 – Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos

Sendo o RUEM omissivo no que diz respeito à captação dos pontos de recolha de Resíduos Sólidos Urbanos (RSU) para os usos dos edifícios a construir no âmbito do PPEETA, foi consultada a EMAC - Empresa de Ambiente de Cascais, E.M., S.A. (EMAC) com o intuito de obter um parecer técnico sobre o tema e apurar quantos Ecopontos/Ilhas Ecológicas deverão ser implementados na Área de Intervenção do PPEETA.

A EMAC calcula a capitação de RSU tendo em consideração a seguinte tabela exemplificativa para os vários tipos de edificação:

	TIPO DE EDIFICAÇÃO	PRODUÇÃO DIÁRIA	UNIDADES
Habitação	Habitações unifamiliares e pluri-familiares	8,5	litro/habitante. Dia
Comerciais:	Edificações com salas de escritório	1	litro/m2/Área útil
	Lojas em diversos pisos e centros comerciais	1,5	litro/m2/Área útil
	Restaurantes, bares, pastelarias e similares	0,75	litro/m2/Área útil
	Supermercados	0,75	litro/m2/Área útil
Hoteleiras:	Hotéis de luxo e de 5 estrelas	18	litro/quarto ou apartamento
	Hotéis de 3 e 4 estrelas	12	litro/quarto ou apartamento
	Outros estabelecimentos hoteleiros	8	litro/quarto ou apartamento
Hospitais:	Hospitais e similares	18	litro/cama de resíduos sólidos não contaminados equiparáveis a RSU
	Postos médicos e de enfermagem, consultórios e policlínicas	1	litro/m2 / Área útil de resíduos sólidos não contaminados equiparáveis a RSU
	Clínicas Veterinárias	1	litro/m2 / Área útil de resíduos sólidos não contaminados equiparáveis a RSU
Educacionais:	Creches e Infantários	2,5	litros/m2 Área útil
	Escolas de Ensino Básico	0,3	litros/m2 Área útil
	Escolas de Ensino Secundário	2,5	litros/m2 Área útil
	Estabelecimentos de Ensino Politécnico e Superior	4	litros/m2 Área útil

Considerando, ainda, que:

- Os valores de AcAcs se referem a Área de Construção (Área Bruta) e que a tabela referência refere Área Útil, aplicou-se uma redução de 15% sobre a AcAcs;
- Será necessário um acompanhamento posterior para a definição dos locais de implementação da contentorização.

Foi apurada a seguinte dotação:

TIPOLOGIA	PRODUÇÃO DIÁRIA (LITROS/EMPREENHIMENTO)	UNIDADES NECESSÁRIAS	
Edificações com salas de escritório	44200	Indiferenciado	4
Hotéis de luxo e de 5 estrelas	18*147= 2646	Ecoponto	4
Lojas em diversos pisos e centros comerciais	9000		

Mediante esta dotação, foi definida uma implantação indicativa, sujeita ao acompanhamento da EMAC, para as Ilhas Ecológicas que se apresenta na Plantas de Implantação, na Planta de Implantação - Espaços Exteriores e na Planta de Mobilidade e Acessibilidades.

A implantação que se sugere (e a que se vier a concretizar) tem que ter em consideração as premissas do RUEM e do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto.

8 – EXECUÇÃO DO PLANO

8.1 – CEDÊNCIAS

O método de apuramento das cedências obrigatórias, para além do tipificado na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, com a alteração que lhe foi dada pela Declaração de Rectificação n.º 24/2008, de 2 de Maio, deverá ter em conta que a metragem quadrática estimada recairá sempre e exclusivamente em solo urbano/urbanizável (sentido lato).

Desta forma considera-se que os Espaços destinados a Equipamentos Colectivos deverão possuir capacidade edificativa e os Espaços Verdes e de Utilização Colectiva - “ (...) *que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente (...)*” (cfr. vocabulário da Direcção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU) e Portaria n.º 216-B/2008, de 3 Março), deverão ser áreas que completam a malha urbana na vertente do usufruto da capacidade de recreio activo/passivo num determinado rácio de m²/hab.

Nos termos da distribuição perequativa dos encargos decorrentes do PPEETA e da aplicação da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, o cálculo das cedências obrigatórias a efectuar foi realizado tendo em consideração as seguintes premissas:

- Que a Área de Construção acima da cota de soleira de Comércio ou Serviços a considerar são 70.590m² (=72.190m² -1.600m²);
- Os 1.600m² de Área de Construção acima da cota de soleira são subtraídos por serem a concretização de área destinada a Equipamento de Utilização Colectiva decorrente das cedências no âmbito do Loteamento da Quinta dos Gafanhotos (PER 1) com o Alvará n.º 9999.1 (ver capítulo 8.2 deste Relatório);
- A percentagem de cedências a realizar pela APRIGIUS terá como base de cálculo 97,1% dos 70.590m², ou seja, 68.540m² de Área de Construção acima da cota de soleira;

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO

- A percentagem de cedências a realizar pela Predial Costa, Lda. terá como base de cálculo 2,9% dos 70.590m², ou seja, 2.050m² de Área de Construção acima da cota de soleira.

Perante estes dados, as cedências a realizar são:

CEDÊNCIAS OBRIGATÓRIAS - PORTARIA N.º 216-B/2008				
ÁREA DE CONSTRUÇÃO (ACIMA COTA SOLEIRA) AFECTA A COMÉRCIO E SERVIÇOS* (m ²)	CEDÊNCIAS POR CADA 100 M ² DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO			
	ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA (m ²)		EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA (m ²)	
		28,00		25,00
	APRIGIUS (97,1%)	PREDIAL COSTA (2,9%)	APRIGIUS (97,1%)	PREDIAL COSTA (2,9%)
	19.192,01	573,19	17.135,72	511,78
70.590,00	19.765,20		17.647,50	

* À ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO FORAM SUBTRAÍDOS 1.600 M² CORRESPONDENTES À CONCRETIZAÇÃO DO EQUIPAMENTO DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA DO LOTEAMENTO DA QTA DOS GAFANHOTOS

No âmbito do PPEETA estão previstas as cedências:

CEDÊNCIAS PREVISTAS				
ÁREAS EVUC	ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA (m ²)		EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA (m ²)	
		20.614,33	615,67	0,00
	APRIGIUS (97,1%)	PREDIAL COSTA (2,9%)	APRIGIUS (97,1%)	PREDIAL COSTA (2,9%)
1, 3, 4, 5, 7 *	21.230,00		0,00	

* PARCELAS 7, 10, 12, 14, 17 RESULTANTES DA OPERAÇÃO DE REPARCELAMENTO

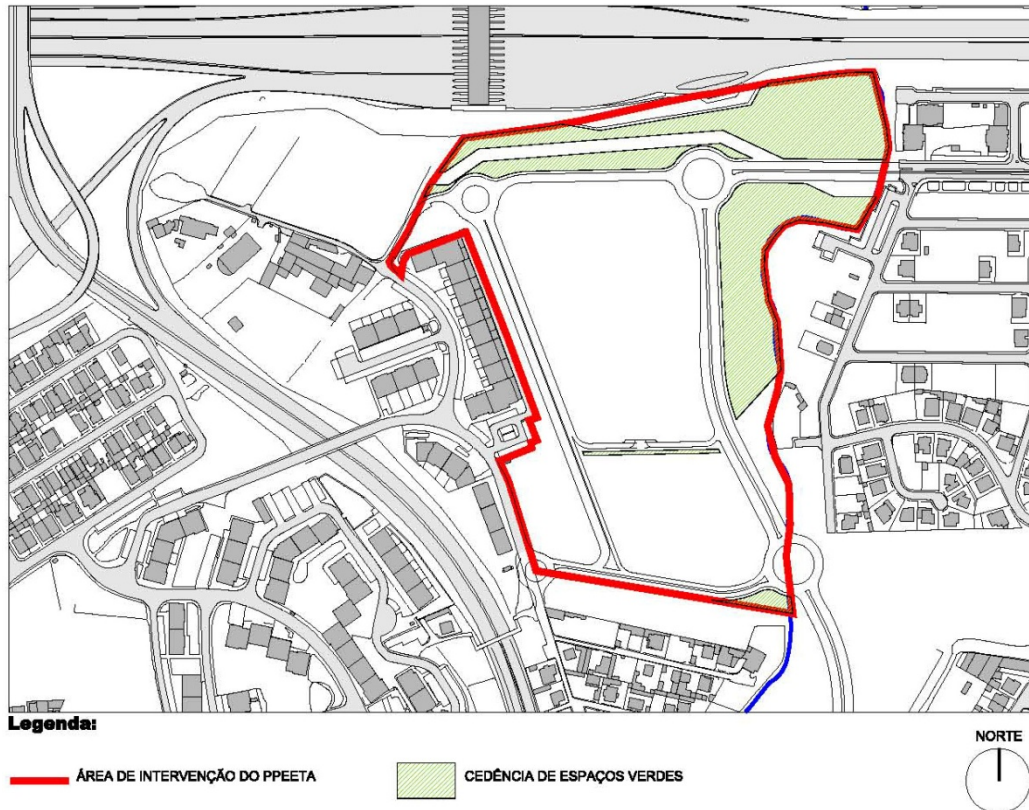


Figura 13 – Áreas de cedência para espaços verdes de utilização colectiva

8.2 – ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO MUNICIPAL PER 1 (ALVARÁ N.º 9999.1)

Preconizando um claro contributo para reestruturação urbanística da sua área de intervenção, o PPEETA altera o Loteamento Municipal da Quinta dos Gafanhotos PER 1 (alvará n.º 9999.1), nos termos previstos do ponto 1, Art.º 48.º do RJUE, alteração esta que se mostra necessária à execução do Plano de Pormenor. Nos termos do Art.º 92.º-A do RJIGT, esta alteração poderá ser efectuada directamente pelo Plano em sede de registo predial dos prédios resultantes das operações urbanísticas nele previstas.

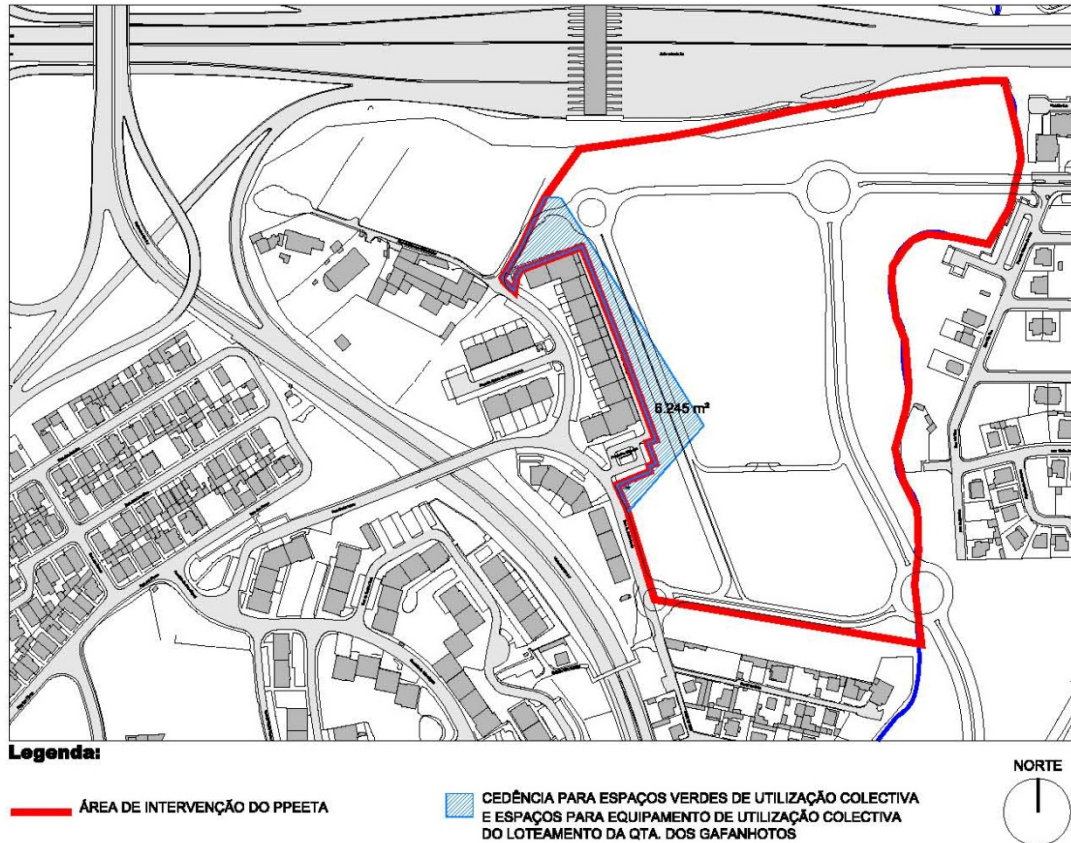


Figura 14 – Parcela de cedência remanescente do Loteamento Municipal PER 1

A área de intervenção do PPEETA inclui uma parcela (F) pertencente ao Município com 6.245m², remanescente do citado Loteamento, resultante de cedências para Espaços Verdes de Utilização Colectiva e Espaços para Equipamentos de Utilização Colectiva (Figura 14) na qual está implantado um Posto de Seccionamento e Transformação Público (PSTP) n.º 8732, pré-existente.

O PPEETA procede, então, à realocação dos 6.245m² da seguinte forma (Figura 15):

- Lote 1 do PPEETA com 2.370m², destina-se ao Espaço para Equipamento de Utilização Colectiva cuja AcAcs / SBP máxima será de 1.600m²;

- Lote 6 do PPEETA com 70m², garante que o PSTP n.º 8732 pré-existente fica implantado num Lote com livre acesso à EDP;
- EVUC 2 (Parcela 8 resultante da operação de reparcelamento) do PPEETA com 1.708m², destina-se a Espaços Verdes de Utilização Colectiva;
- EVUC 6 (Parcela 16 resultante da operação de reparcelamento) do PPEETA com 2.097m², destina-se a Espaços Verdes de Utilização Colectiva.

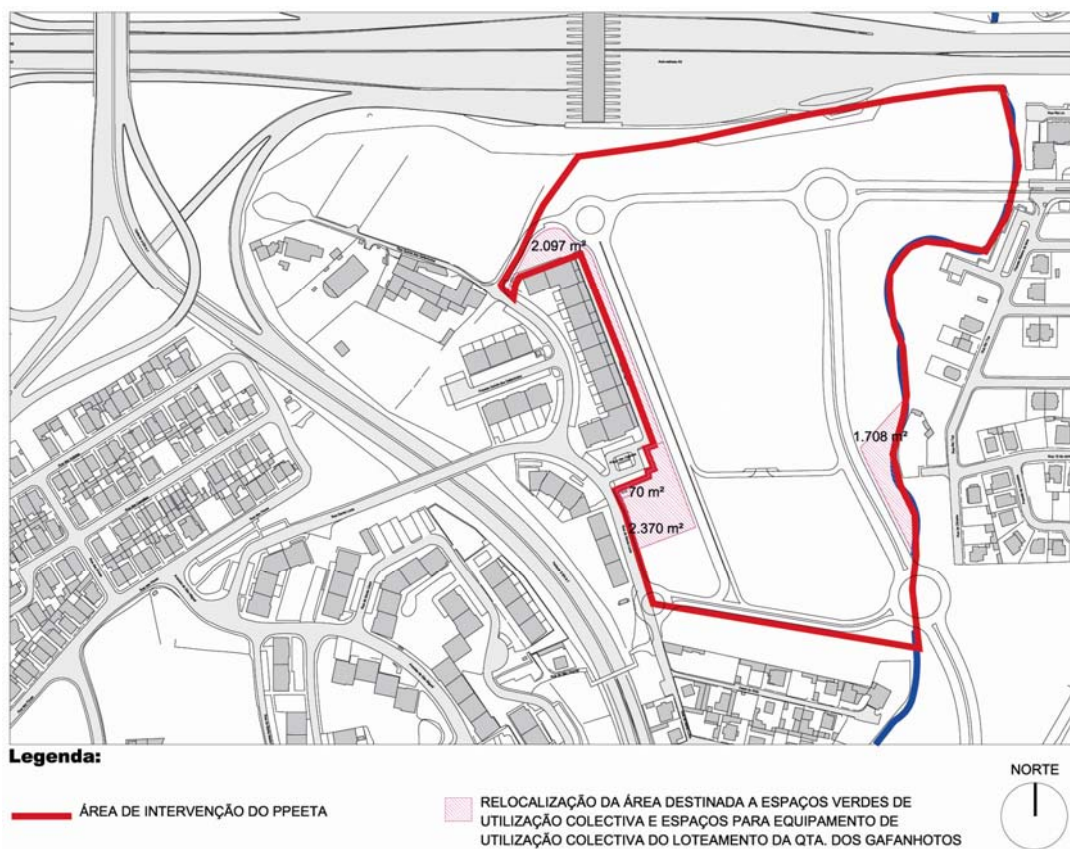


Figura 15 – Relocalização da área de Cedências do Loteamento Municipal PER 1

A área remanescente do Loteamento Municipal PER 1, localizada a tardoz do edifício de habitação colectiva resultante do mesmo Loteamento caracterizava-se pela geometria e topografia irregulares, nada favoráveis às afectações pretendidas. Apresentava-se, portanto,

como uma célula isolada, que não potenciava a sua fruição e utilização pela população, susceptível de gerar fenómenos contrários à sua função principal.

A proposta do PPEETA consagra o reparcelamento desta área de modo a integrar no desenho urbano preconizado o PSTP n.º 8732 pré-existente, os Espaços Verdes de Utilização Colectiva e o Espaço para Equipamento de Utilização Colectiva remanescentes, de um modo articulado, coerente e consequente:

- O Espaço para Equipamento de Utilização Colectiva (Lote 1), agora com uma geometria e topografia regulares, passa a localizar-se a sul do edifício de habitação colectiva, com franca frente para os arruamentos e para a praça contígua ao edifício – a localização deste Lote e a sua afectação favorecerá a permeabilidade urbana e inter-relação entre o Loteamento pré-existente e os espaços urbanos a construir no âmbito do PPEETA;
- A delimitação - definição do Lote 6 garante que o PSTP n.º 8732 pré-existente está implantado numa parcela de terreno exclusiva, de domínio público, respeitando as condicionantes impostas pela EDP e que permite que a infra-estrutura sofra as adaptações que esta entidade considerar necessárias para abastecer o PPEETA para além dos clientes que já serve actualmente;
- O Espaço Verde de Utilização Colectiva proposto para a área EVUC 2 (parcela 8 resultante da operação de reparcelamento) localiza-se junto à Ribeira de Sassoeiros, inserindo-a num tecido de oferta qualificada da REM, enquanto espaço de fruição da população;
- O Espaço Verde de Utilização Colectiva proposto para a área EVUC 6 (Parcela 16 resultante da operação de reparcelamento), no qual estará incluída a linha de água afluyente, permite criar um espaço exterior de utilização pública qualificado que estabelece a transição entre duas intervenções urbanas de carácter diferente: o Loteamento com vertente habitacional e o PPEETA de âmbito terciário.

8.3 – OUTRAS SITUAÇÕES

Sobre o terreno propriedade da EPAL, na parte devidamente identificada como 9.1 na Planta de Implantação e na Planta de Cedências para o Domínio Municipal é constituído um direito de superfície em favor do Município, de forma a garantir a passagem da VOC – Troço 1, nos termos das condições a acordar entre o Município de Cascais e a EPAL.

No que respeita à previsão de implantação do TLS, a EPAL reserva o direito de propriedade da faixa de terreno do novo traçado do Adutor, deixando para altura própria a emissão de parecer sobre a sua eventual construção.

De forma a garantir o acesso ao edifício a implantar no Lote 2 a partir da via pública, são constituídas sobre as vias públicas e Espaços Verdes de Utilização Colectiva identificados na Planta de Implantação e na Planta de Cedências para o Domínio Municipal como 2.1, 2.2 e 2.3 direitos de passagem privada.

Cabe ao proprietário do lote servido pelas vias referidas o encargo de as dotar de todas as infra-estruturas de que careçam, designadamente eléctricas, bem como assumir para si, todos os encargos decorrentes do funcionamento e manutenção dessas vias enterradas.

8.4 – DO REGULAMENTO MUNICIPAL DE COMPENSAÇÃO

Perante o não cumprimento das dotações mínimas obrigatórias de cedências para Equipamentos de Utilização Colectiva, será devida compensação nos termos do RMC com a redacção que lhe é dada pelo Aviso n.º 2838/2009 publicado em Diário da República, II Série, n.º 22, de 2 de Fevereiro, alterado pelo Aviso n.º 10523/2009 publicado em Diário da República, II Série, n.º 108, de 4 de Junho, aplicando-se o disposto no art.º 3.º e no art.º 7.º daquele regulamento.

O apuramento do valor da compensação devida em numerário ou em espécie realizar-se-á de acordo com a fórmula vigente no art.º 8.º do RMC atendendo ao Valor do Índice correspondente ao Uso Dominante de Serviços/Comércio, considerando o Índice de

Construção > 0,50 e \leq 1,00 da UOPG 31, ou seja 0,43. O cálculo do valor por m² considerará o Salário Mínimo Nacional aplicável no momento do licenciamento da operação urbanística.

No âmbito do PPEETA, o saldo relativamente às cedências é, então de:

SALDO APURADO DAS CEDÊNCIAS				
CEDÊNCIAS	ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA (m ²)		EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA (m ²)	
	APRIGIUS (97,1%)	PREDIAL COSTA (2,9%)	APRIGIUS (97,1%)	PREDIAL COSTA (2,9%)
PREVISTAS	20.614,33	615,67	0,00	0,00
OBRIGATÓRIAS	19.192,01	573,19	17.135,72	511,78
SALDO	1.422,32	42,48	-17.135,72	-511,78

8.4.1 – Compensações em espécie a concretizar no âmbito do Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros

Decorre dos dois instrumentos de estabelecimento de Parceria entre o Município e a APRIGIUS, o Protocolo de elaboração do Plano (Anexo PT-I) e o PVRS (Anexo PT-III e Figura 2), que será efectuada uma compensação em espécie, resultante da não realização das cedências obrigatórias para Equipamentos de Utilização Colectiva por parte da APRIGIUS, mediante a entrega ao Município de parcela de terreno correspondente à Parcela C da Planta do PVRS (Figura 2), com a área aproximada de 23.400m².

8.5 – PEREQUAÇÃO

O PPEETA consagra, para o edificado proposto, os usos e respectiva Área de Construção Máxima Acima da Cota de Soleira (AcMacs), distribuídos pelos proprietários, nos termos melhor identificados na Tabela 5 (Capítulo 7.1 do presente Relatório).

Em consequência da afectação da AcMacs aos proprietários, e atendendo à especificidade do Lote 1, destinado a equipamento, e que resulta de cedências no âmbito do Loteamento Municipal da Quinta dos Gafanhotos PER 1 (alvará n.º 9999.1), os restantes proprietários, APRIGIUS e Predial Costa Lda., participarão proporcionalmente à respectiva AcMacs, nos encargos decorrentes do programa de execução na área de intervenção do PPEETA.

Caberá, assim, a estes últimos, proceder às cedências obrigatórias e assegurar a realização dos projectos e obras de urbanização na área de intervenção do PPEETA (rede viária, incluindo passeios e a VOC – Troço 1, correspondente ao Troço B melhor identificado na Figura 16, redes de distribuição de águas, esgotos domésticos e pluviais, gás, telecomunicações, electricidade, e iluminação pública), à execução do projecto e obra de restabelecimento e valorização da linha de água afluenta a sul da A5 até à tomada de descarga na Ribeira da Sassoeiros, bem como a realização do projecto e obra dos espaços verdes na área de intervenção do PPEETA.

Para efeitos da distribuição perequativa dos benefícios e encargos do PPEETA, consideram-se os custos de urbanização descritos no Quadro 4.5 – Quadro do Financiamento Privado para Realização das Obras de Urbanização e Outras de Natureza Privada do Programa de Execução e Plano de Financiamento, elemento que acompanha o PPEETA.

Por carta endereçada à CMC, que se anexa (Anexo DP-V), e uma vez que declarou não pretender proceder à execução de quaisquer infra-estruturas do Plano, o proprietário do

Lote 5 renunciou proporcionalmente à AcMacs, a apurar de acordo com a metodologia determinada pela CMC e aprovada em Planos análogos.

Para efeitos de conversão de custos de urbanização, em capacidade de construção, medida em metros quadrados de AcMacs, a metodologia da CMC aprovada em Planos análogos determina o apuramento do quociente entre os custos de urbanização pelo valor de construção, por metro quadrado, determinado nos termos do n.º 1 do artigo 24.º do RUEM.

Os preços de construção da habitação, por metro quadrado, a vigorarem no ano de 2009, foram fixados pela Portaria n.º 1240/2008, de 31 de Outubro, para o Município de Cascais, em € 741,48.

Assim, à AcMacs afecta a serviços de 2.578m² atribuída ao Lote 5 de acordo com o apuramento de edificabilidade do Plano, subtraiu-se o quantitativo de 528m² [(€ 7.721.000 / € 741,48 x 0,70 x 3,57%) - 3m² de arredondamento], resultado da conversão proporcional (3,57% de edificabilidade do Plano) dos custos de urbanização €7.721.000 (conforme Quadro 4.5. do Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano), a suportar pelo proprietário. Ao lote 5 fica assim atribuída a AcMacs de 2.050m².

O proprietário dos Lotes 2, 3 e 4, a sociedade APRIGIUS, mostrou-se disponível para a execução das infra-estruturas, pelo que de acordo com os interesses declarados e respeitando a distribuição perequativa dos benefícios e encargos do Plano se operou à transferência daquela AcMacs a favor da APRIGIUS, destinando-a ao mesmo uso, serviços, e a incrementar no lote 3.

Reafecção da AcMacs em função da redistribuição dos encargos do PPEETA

LOTES	USOS	AcMacs MÁXIMA	PROPRIETÁRIO
1	Equipamento Público	1.600,00m ²	Câmara Municipal de Cascais
2	Comércio e Serviços	52.000,00m ²	APRIGIUS, S.A.
3	Hotel (cat. mín. 4*)	13.240,00m ²	APRIGIUS, S.A.
4	Serviços	3.300,00m ²	APRIGIUS, S.A.
5	Serviços	2.050,00m ²	Predial Costa, Lda.
TOTAL		72.190,00m²	

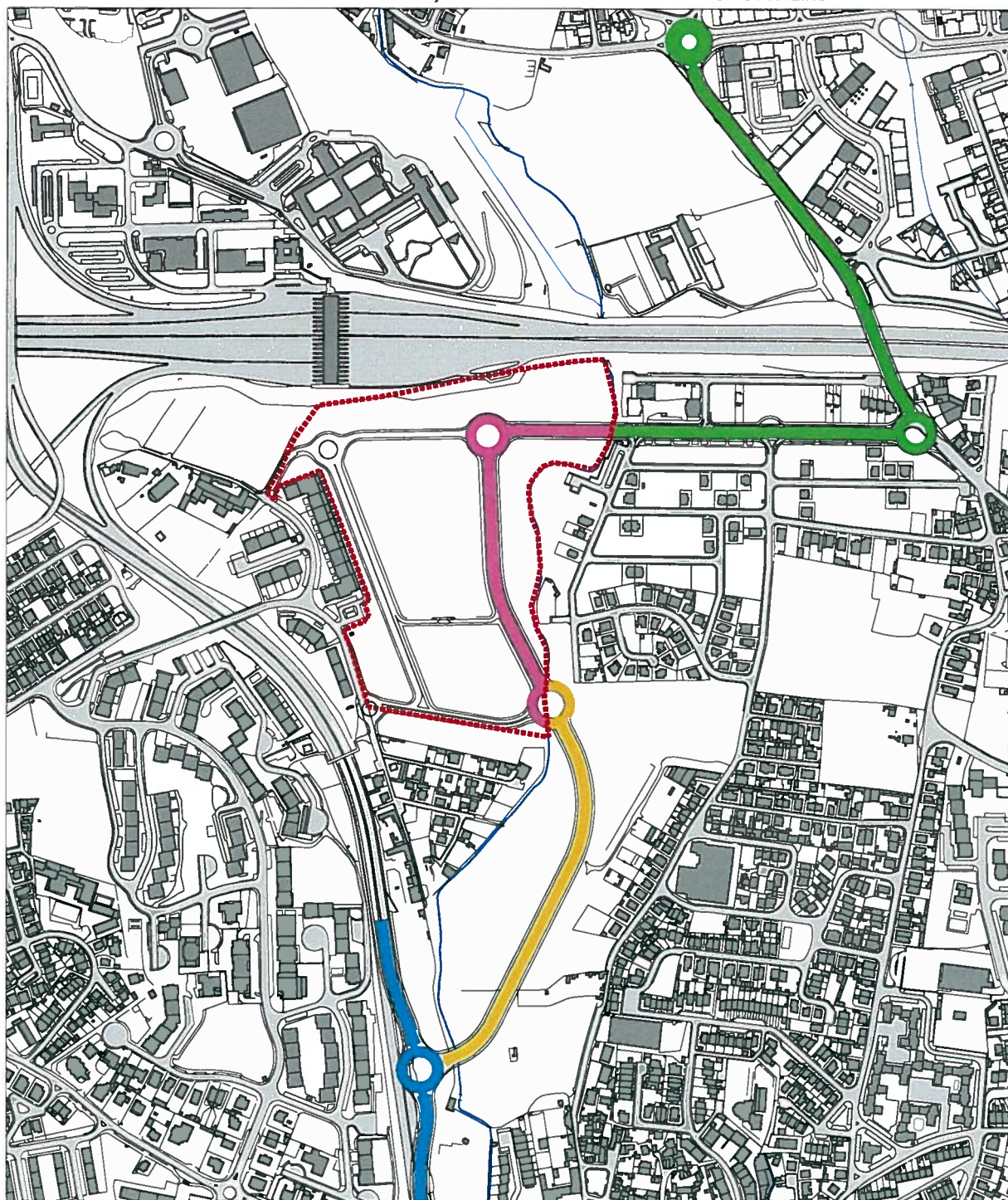
Assim, a perequação de benefícios e encargos decorre do próprio desenho e das opções constantes do Plano, isto é, das edificabilidades nele admitidas as quais variam na proporção não apenas dos prédios iniciais da titularidade de cada um dos proprietários, como da assunção (ou não) por eles, dos encargos da execução do Plano.

Por esse motivo não houve necessidade de estabelecimento de mecanismo director de perequação, como forma de equilibrar os benefícios e encargos resultantes do Plano entre todos os proprietários.

8.5.1 – Encargos Adicionais

Para a efectiva concretização do PPEETA, considerando as intervenções a realizar na área de influência deste, nomeadamente ao nível da infra-estrutura viária e regularização da Ribeira de Sassoeiros, e considerando uma imperativa política activa de desenvolvimento económico e social do Concelho, a CMC celebrou com a sociedade APRIGIUS o PVRS (Anexo PT-III).

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO



Legenda:

..... ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPEETA

TROÇO B - VOC

TROÇO D - VOC

TROÇO A - VOC

TROÇO C - VOC

NORTE



Figura 16 – Planta da VOC – Troço 1 – divisão em troços consoante tipo de financiamento previsto

Na fixação dos termos deste Protocolo foram tomados em devida consideração os termos de referência e os fundamentos com base nos quais se vão desenvolver e concretizar as propostas de organização das áreas abrangidas pelo PPEETA e pelo PPETSN, e cujos princípios orientadores são transversais e complementares com o PPEETA.

Assim, nos termos do PVRS, constituem encargos adicionais da APRIGIUS, a realização dos seguintes projectos e obras:

- Tratamento do espaço verde no enquadramento paisagístico da Ribeira de Sassoeiros e remanescente ao Loteamento do Bairro da Torre da Aguilha (alvará n.º 1303) (parcela remanescente corresponderá à parcela D da Planta do PVRS com cerca de 3.310m²) (Figura 2 / Anexo PT-III);
- Tratamento do espaço verde no enquadramento paisagístico da parcela de terreno a ceder à CMC, descrita sob parte do artigo matricial 219, (corresponderá a parte da parcela C da Planta do PVRS com cerca de 18.950m²) (Figura 2 / Anexo PT-III);
- Tratamento do espaço verde no enquadramento paisagístico da área de intervenção correspondente aos Lotes 3 a 6 do Alvará de Loteamento n.º 1.381, de 21 de Junho de 2007, situados a Sul da A5, junto à Quinta dos Gafanhotos (correspondente à Parcela A da Planta do PVRS com cerca de 10.093m²) (Figura 2 / Anexo PT-III);
- Troço 1 da Via Oriental de Cascais (VOC), fora da área de intervenção do PPEETA e do PPETSN, de acordo com o Estudo Prévio aprovado pela deliberação camarária de 20 de Setembro de 2005, a que se refere a Proposta n.º 1116/2005 (Anexo PR-III), com as eventuais alterações que lhe venham a ser introduzidas nas fases subsequentes de projecto, aprovadas por qualquer entidade com competência na matéria, e a DIA a que se refere o ofício n.º SEA – 2483, de 2007/06/25, do Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional (Anexo CE-I);
- Regularização da Ribeira de Sassoeiros na área de intervenção dos Planos, assegurando no respeitante ao espaço fora daquela área, no troço compreendido a Sul da A5 e até à Av. Dr. Francisco de Sá Carneiro, as intervenções consideradas necessárias para eliminar o risco provocado por uma “cheia centenária”;

- Enterramento das linhas de Alta e Média Tensão, entre a zona sul da praça da portagem da A5 e a intersecção da VOC – Troço 1 na VV EN 6-7.

Bem como, participar, na medida que resultar das negociações com as entidades competentes, na construção do ramal de ligação da Rotunda Sul do Nó de Carcavelos da A5 à VV EN 6-7, e vice-versa.

8.6 – SISTEMA DE EXECUÇÃO

A área de intervenção do PPEETA corresponde a uma única unidade de execução que se concretizará através do sistema de cooperação em que a iniciativa e a programação cabem ao Município de Cascais – com a cooperação dos restantes parceiros e proprietários dos terrenos, ou seja, da APRIGIUS, Companhia de Investimentos Imobiliários Comerciais, S.A.; da EPAL, Empresa Portuguesa das Águas Livres, S.A.; da Predial Costa, Lda. e da E.P. - Estradas de Portugal, S.A..

Salienta-se que foi outorgado entre a APRIGIUS e a Estradas de Portugal um Contrato de Promessa de Compra e Venda, sendo que esta última vende um dos seus terrenos na área de intervenção do Plano à primeira (Anexo DP-III).

Os direitos e as obrigações das partes serão definidos no âmbito do contrato de desenvolvimento urbano, cuja minuta se apresenta no Elemento Complementar EC008.0.

8.7 – INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DO PLANO

Seguidamente explanam-se os instrumentos possíveis para a execução do Plano.

Expropriação

Por forma a garantir a exequibilidade do PPEETA, designadamente no que respeita à execução da VOC - Troço 1, valorização e reabilitação da Ribeira de Sassoeiros e ao enterramento das linhas de Alta e Média Tensão, a CMC poderá, caso se justifique, recorrer à expropriação por utilidade pública tida como instrumento de execução do Plano.

Em termos legais, o n.º 1 do art.º 128.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro (e respectivas alterações), estabelece que a administração pode expropriar terrenos e edifícios que sejam necessários à execução dos PMOT.

Do teor deste normativo, resulta claramente que a execução dos PMOT, e designadamente do PPEETA, é considerado motivo de utilidade pública para efeitos de expropriação, podendo esta ocorrer em toda a área de influência do PPEETA quando necessária à execução do mesmo.

No presente quadro, o recurso à expropriação encontra-se devidamente fundamentado no Regulamento do PPEETA, cujas disposições estabelecem a iniciativa e a responsabilidade da execução do Plano para o Município no âmbito do sistema de cooperação.

A resolução de expropriação fundamentar-se-á na clara utilidade pública da execução das obras referidas (execução da VOC – Troço 1 e respectiva Rotunda 5, regularização da Ribeira de Sassoeiros e enterramento da linha de Média e Alta Tensão), as quais integram os objectivos gerais e específicos do PPEETA, nomeadamente a renovação e requalificação urbana através da valorização do espaço público e da estruturação da rede viária principal, otimizando a distribuição de tráfego local e interurbano, bem como a protecção e valorização ambiental da respectiva área de intervenção e de influência.

Trata-se, fundamentalmente, da criação de uma relação jurídica pela qual a CMC, considerando a conveniência de utilizar determinados bens imóveis em fim específico de utilidade pública, extingue os direitos subjectivos constituídos sobre eles e determina a sua

transferência definitiva para o património da pessoa a cujo cargo esteja a prossecução desse fim, cabendo a este pagar ao titular dos direitos extintos uma indemnização compensatória.

Reparcelamento

No que concerne ao reparcelamento do solo urbano, de acordo com as disposições do Plano, importa referir que será uma operação de “reordenamento de terrenos, edificados ou não, situados em regra no âmbito territorial de aplicação do Plano, de modo a constituir lotes de terrenos que, pela sua localização, forma e extensão, se adaptem aos fins de edificação ou a outro tipo previsto no Plano”.

Assim, nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 131.º, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro e respectivas alterações, “o *reparcelamento da propriedade é a operação que consiste no agrupamento de terrenos localizados dentro de perímetros urbanos delimitados em plano municipal de ordenamento do território e na sua posterior divisão ajustada àquele, com a adjudicação dos lotes ou parcelas resultantes aos primitivos proprietários ou a outras entidades interessadas na opção*”.

Os Termos da Proposta de Reparcelamento do PPEETA encontram-se desenvolvidos no Elemento Complementar EC007.0.

8.8 – TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Expostos o processo e a metodologia de Execução do PPEETA, apresenta-se o Cadastro Proposto resultante:

ID PARA EFEITOS DE REGISTO PREDIAL	PARCELA	PROPRIETÁRIO	ÁREA DA PARCELA	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DE EDIFÍCIOS (MÁX.)		ÁREA DE CONSTRUÇÃO (MÁX.)		VOLUMETRIA	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (MÁX.)	Nº MÁX. DE PISOS	AFECÇÃO
				ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	ACIMA DA COTA DE SOLEIRA				
LOTE 1	1	DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL	2.370,00 m ²	815,00 m ²	625,00 m ²	3.260,00 m ²	1.600,00 m ²	9.375,00 m ³	15,00 m	4CV + 3P	EQUIPAMENTO PÚBLICO
LOTE 2	2	APRIGIUS, COMPANHIA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS, S.A.	24.511,00 m ²	21.775,00 m ²	18.370,00 m ²	152.425,00 m ²	52.000,00 m ²	826.650,00 m ³	45,00 m	7CV + 8P	UNIDADE DE COMÉRCIO E SERVIÇOS
LOTE 3	3	APRIGIUS, COMPANHIA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS, S.A.	10.227,00 m ²	5.290,00 m ²	5.290,00 m ²	15.870,00 m ²	13.240,00 m ²	206.310,00 m ³	39,00 m	3CV + 8P	HOTEL
LOTE 4	4	APRIGIUS, COMPANHIA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS, S.A.	1.211,00 m ²	995,00 m ²	995,00 m ²	4.975,00 m ²	3.300,00 m ²	29.153,50 m ³	29,30 m	5CV + 5P + 1PR	UNIDADE DE SERVIÇOS
LOTE 5	5	PREDIAL COSTA, LDA	698,00 m ²	655,00 m ²	655,00 m ²	3.930,00 m ²	2.050,00 m ²	19.650,00 m ³	30,00 m	6CV + 5P + 1PR	UNIDADE DE SERVIÇOS
LOTE 6	6	DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL	70,00 m ²	-	20,00* m ²	-	20,00* m ²	-	-	-	INFRAESTRUTURA - PST*
EVUC 1	7	DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL	9.197,00 m ²	-	-	-	-	-	-	-	ESPAÇO VERDE
EVUC 2	8	DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL	1.708,00 m ²	-	-	-	-	-	-	-	ESPAÇO VERDE
LOTE 7	9	EPAL, S.A. - EMPRESA PORTUGUESA DAS ÁGUAS LIVRES	3.602,00 m ²	-	-	-	-	-	-	-	REDE MUNICIPAL DE SANEAMENTO
EVUC 3	10	DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL	2.393,00 m ²	-	-	-	-	-	-	-	ESPAÇO VERDE
LOTE 8	11	DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL	1.081,00 m ²	-	-	-	-	-	-	-	VIA PÚBLICA - VOC
EVUC 4	12	DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL	8.485,00 m ²	-	-	-	-	-	-	-	ESPAÇO VERDE
LOTE 9	13	DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL	9.372,00 m ²	-	-	-	-	-	-	-	VIA PÚBLICA - VOC
EVUC 5	14	DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL	519,00 m ²	-	-	-	-	-	-	-	ESPAÇO VERDE
LOTE 10	15	DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL	12.248,00 m ²	-	-	-	-	-	-	-	VIA PÚBLICA - REDE VIÁRIA PPEETA
EVUC 6	16	DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL	2.097,00 m ²	-	-	-	-	-	-	-	ESPAÇO VERDE
EVUC 7	17	DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL	636,00 m ²	-	-	-	-	-	-	-	ESPAÇO VERDE
ÁREA RESTANTE	18	DOMÍNIO PÚBLICO DO ESTADO	1.878,00 m ²	-	-	-	-	-	-	-	PLATAFORMA DA AUTO-ESTRADA A5

* INFRAESTRUTURA PST EXISTENTE - de acordo com RUEM não contabilizada para efeitos de índice e de área de construção

SIGLAS

CV PISO ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA
P PISO ACIMA DA COTA DE SOLEIRA
PR PISO RECUADO ACIMA DA COTA DE SOLEIRA
EVUC ESPAÇO VERDE DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

9 – EFEITOS REGISTAIS

A presente proposta de Plano encontra-se elaborada de forma a conter os elementos necessários para poder constituir título bastante para efeitos do registo predial dos prédios resultantes das operações urbanísticas previstas no mesmo, à luz do disposto no artigo 92.º-A do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, que aprova o RJIGT, na medida em que apresenta:

- A definição e caracterização da área de intervenção do PPEETA, com a indicação dos valores ambientais a proteger, resultantes dos seguintes elementos:
 - i) relatório ambiental;
 - ii) planta de localização;
 - iii) planta de enquadramento;
 - iv) levantamento topográfico;
 - v) planta de cadastro;
 - vi) extractos das plantas de ordenamento e de condicionantes do PDM;
 - vii) elementos de caracterização e análise elencados no ponto 3 do artigo 5.º do regulamento do Plano;
 - viii) relatório de análise e fundamentação.
- As operações de transformação fundiária necessárias realizar e identificadas na Planta da Operação de Transformação Fundiária e Planta de Cadastro – Situação Proposta;
- As regras relativas às obras de urbanização definidas no Regulamento, no Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- O desenho urbano, com a definição dos espaços exteriores de utilização colectiva, de circulação viária e pedonal, de estacionamento, do respectivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, e a localização dos equipamentos e zonas verdes, na Planta de Implantação e na Planta de Implantação - Espaços Exteriores;

- O quadro de áreas anexo à Planta de Implantação com a distribuição de funções e a definição de parâmetros de edificabilidade, designadamente índices, densidades, número de pisos e altura de edificação máxima;
- A implantação das redes de infra-estruturas patente nas plantas com o traçado das mesmas, bem como deste Relatório de Análise e Fundamentação:
 - rede viária;
 - rede de distribuição de água;
 - rede de drenagem de águas residuais domésticas;
 - rede de drenagem de águas residuais pluviais;
 - rede de gás;
 - rede de telecomunicações;
 - rede de electricidade;
 - rede de iluminação pública.
- Os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização colectiva e a respectiva localização no caso dos equipamentos públicos, constam deste Relatório de Análise e Fundamentação.

A instrução de um plano de pormenor que produza os mencionados efeitos é mais exigente do que aquela que se aplica aos planos de pormenor que não pretendam a referida finalidade. Nos termos do n.º 3 do artigo 92.º e artigo 92.º-A do RJIGT, acrescem aos elementos gerais que constituem o conteúdo documental do Plano de Pormenor, os seguintes:

- Termos da Proposta de Reparcelamento do PPEETA (EC 007.0);
- Planta do cadastro original – correspondente ao desenho com a mesma designação;
- Quadro com a identificação dos prédios originários, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações – correspondente ao Quadro 1, parte integrante da Planta do Cadastro Original;
- Planta da operação de transformação fundiária - com a identificação dos novos prédios – correspondente à Planta de Cadastro – Situação Proposta;
- Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais com a indicação da respectiva área, área destinada à implantação dos edifícios e das construções

anexas, área de construção, volumetria, cêrcea e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, número de fogos e utilização dos edifícios e dos fogos – correspondente ao Quadro 4, parte integrante da Planta de Cadastro – Situação Proposta;

- Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal – correspondente à Planta de Cedências para o Domínio Municipal;
- Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação e de construção dos equipamentos de utilização colectiva – correspondente ao Quadro 5, parte integrante da Planta de Cedências para o Domínio Municipal;
- Quadro de transformação fundiária explicitando o relacionamento entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária - correspondente ao Quadro 3, parte integrante da Planta da Operação de Transformação Fundiária;
- Minuta do Contrato de Desenvolvimento Urbano do PPEETA.

As parcelas de terreno resultantes da operação de reparcelamento do PPEETA, numeradas de parcela 1 a parcela 18, dão origem, para efeitos de registo predial, aos lotes numerados de 1 a 10, aos espaços verdes de utilização colectiva (EVUC) numerados de 1 a 7 e à Área Restante, nos termos da proposta de Reparcelamento constante dos Elementos Complementares EC007.0 do PPEETA, e da seguinte tabela de correspondência da operação de reparcelamento:

ID PARA EFEITOS DE REGISTO PREDIAL	PARCELA
LOTE 1	1
LOTE 2	2
LOTE 3	3
LOTE 4	4
LOTE 5	5
LOTE 6	6
EVUC 1	7
EVUC 2	8
LOTE 7	9
EVUC 3	10
LOTE 8	11
EVUC 4	12
LOTE 9	13
EVUC 5	14
LOTE 10	15
EVUC 6	16
EVUC 7	17
ÁREA RESTANTE	18

Face ao acima exposto, é possível concluir que o conteúdo documental da presente versão do PPEETA contém todos os elementos necessários para que lhe sejam conferidos efeitos registais previstos no RJGT.

10 – DOS DIVERSOS ESTUDOS REALIZADOS

10.1 – AVALIAÇÃO DE IMPACTES NA REDE VIÁRIA

No Estudo de Tráfego apresentado (EC002.0) foram analisados os efeitos na rede viária resultantes da construção dos empreendimentos associados ao PPEETA, tendo sido também feita a verificação do dimensionamento dos acessos propostos e do estacionamento, bem como a avaliação da acessibilidade do local relativamente ao transporte individual e colectivo.

Assim, foi feita a caracterização da situação actual (2009), ao nível das condições de circulação do tráfego rodoviário e foram analisados três cenários temporais:

- Ano base – 2011 – abertura da Unidade de Comércio e Serviços;
- Ano intermédio – 2021 – abertura de todos os usos;
- Ano horizonte de projecto – 2031.

Estão previstas, para a área de estudo, alterações significativas na rede rodoviária de hierarquia superior: reformulação do Nó de Carcavelos da A5; construção da VOC e respectiva ligação à VV EN 6-7; reformulação da rotunda entre a EN 249-4, a Av. Amália Rodrigues e a Estrada da Mata da Torre; construção da Via Longitudinal Sul (VLS); construção da Via Variante à Estrada Nacional 249-4 (VV EN 249-4), com ligação à VOC e à A5.

Estas alterações já estarão realizadas no ano de 2011, com excepção da VV EN 249-4, que entrará em funcionamento entre 2011 e 2021.

A ligação à rede viária envolvente assenta essencialmente na construção da VOC – Troço 1 e na sua ligação à VV EN 6-7, o que contribui para minimizar os impactes decorrentes da construção do empreendimento.

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO

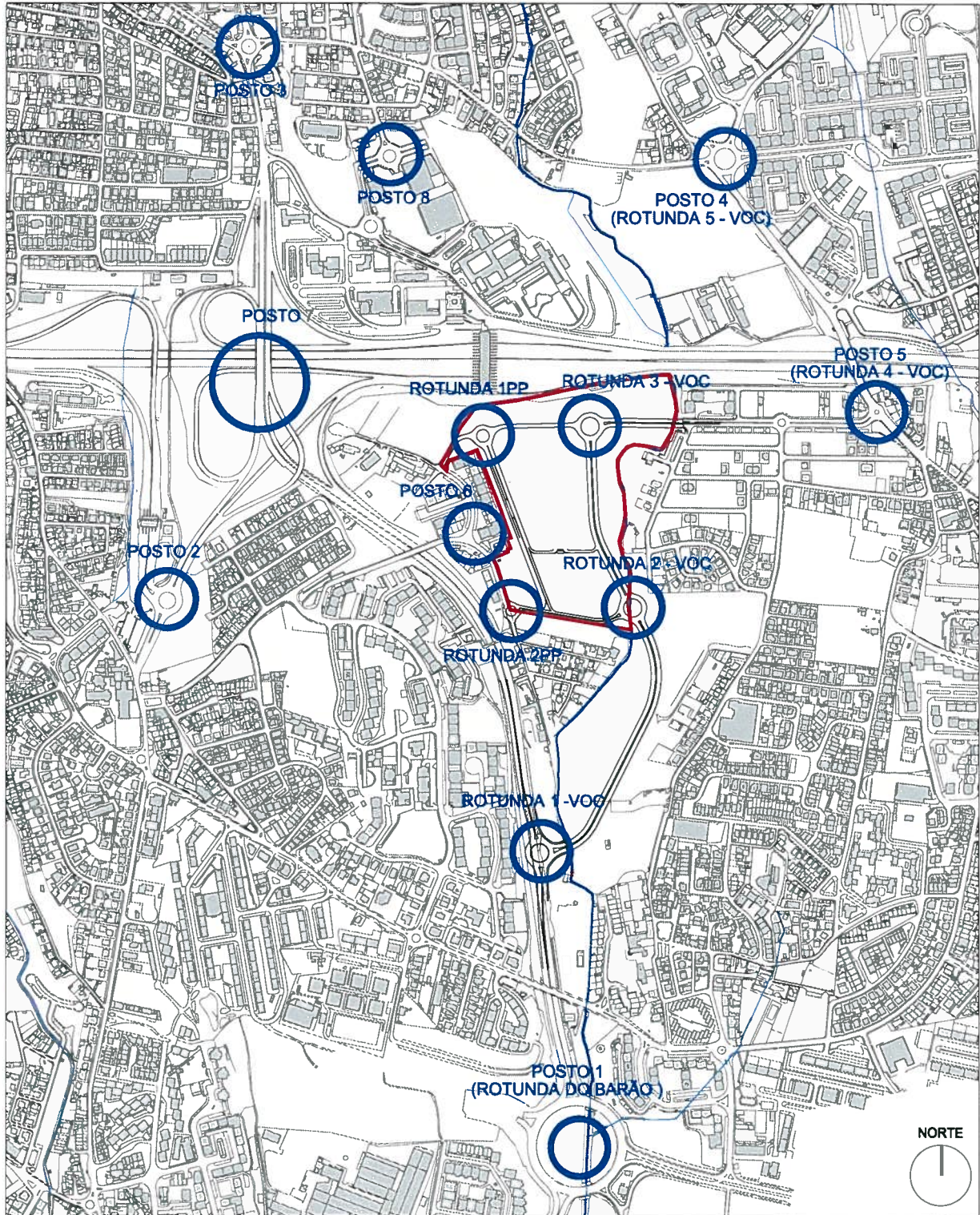


Figura 17 – Rede Viária / Postos de Controlo na envolvente do PPEETA

10.1.1 – Acessibilidade em transporte individual

Para a avaliação dos efeitos da procura de tráfego na rede viária, foram utilizados os resultados da campanha de contagens de tráfego nos principais pontos da rede, realizada no âmbito do Estudo de Tráfego do Nó de Carcavelos da A5.

Da análise dos níveis de serviço e do comportamento da procura de tráfego na situação actual verifica-se que:

- Na Intersecção 1 (Posto 1) regista-se no ramo “C – Estrada Alagoa” condições de circulação pouco satisfatórias, nas horas de ponta de dia útil, que se devem ao volume de conflito e aos parâmetros geométricos deste ramo de entrada. Nos restantes ramos registam-se boas condições de circulação;
- Na Intersecção 3 (Posto 3) apenas se registam condições de circulação pouco satisfatórias no ramo “B – Estrada da Mata da Torre”, nas horas de ponta de dia útil;
- Também na Intersecção 4 (Posto 4 / Rotunda 5 – VOC) o ramo “B – Estrada da Mata da Torre” apresenta más condições de circulação, neste caso essencialmente devido aos débeis parâmetros geométricos do ramo;
- Nas restantes intersecções e secções analisadas registam-se condições de circulação satisfatórias.

Estima-se que o PPEETA apresente uma geração máxima na hora de ponta da tarde de Sábado com cerca de 2856 veículos (entradas e saídas). Na hora de ponta da manhã de dia útil a geração será de aproximadamente 245 veículos (entradas e saídas) e na hora de ponta da tarde de dia útil com cerca de 2329 veículos (entradas e saídas).

Com a entrada em funcionamento do TLS em 2014, estima-se que a geração da Unidade de Comércio e Serviços sofra uma redução de cerca de 15%.

A análise às condições futuras de circulação foi feita tendo em conta a geração dos novos usos a implantar e o crescimento natural do tráfego, bem como as alterações previstas para a rede rodoviária de hierarquia superior já referidas anteriormente. As análises realizadas

para os anos 2011, 2021 e 2031 para o Nó de Carcavelos e para a secção da A5 e para os anos 2011 e 2021 para os outros pontos da rede, prevêem que:

- Para a Intersecção 1 (Posto 1) e para a Intersecção 3 (Posto 3) se mantêm as condições de circulação actualmente registadas, ou seja, cada rotunda terá um ramo onde as condições de circulação serão pouco satisfatórias (ramo “C – Estrada Alagoa” e ramo “B – Estrada da Mata da Torre”, respectivamente);
- As condições de circulação na Intersecção 4 (Posto 4 / Rotunda 5 – VOC) pioram significativamente, principalmente no ano 2021, pelo que se propõe, para além do fecho do ramo “F - Estrada da Mata da Torre”, o redimensionamento dos parâmetros geométricos desta intersecção;
- Para o entrecruzamento no Nó de Carcavelos (Posto 7 / Intersecção 7, movimento B) realizado pelos veículos com origem na A5-Lisboa e destino à VV EN 6-7, sentido Sul, e com origem na VV EN 249-4 e destino São Domingos de Rana, estima-se uma degradação das condições de circulação. A situação mais grave verifica-se na hora de ponta da tarde de dia útil, onde se prevê que atinja em 2031 um nível de serviço “E”;
- Nas restantes intersecções e secções prevêem-se condições de circulação satisfatórias.

Verifica-se assim que, na globalidade, o sistema rodoviário existente e previsto é capaz de receber com um nível de desempenho satisfatório (salvo situações pontuais) os acréscimos de tráfego previstos, resultantes quer do “crescimento natural” quer da atracção/geração de viagens em transporte individual associadas à implantação do PPEETA.

10.1.2 – Cais de Carga e Descarga

O empreendimento prevê a disponibilização de um espaço para as operações de carga e descarga, para a Unidade de Comércio e Serviços, de modo a garantir o abastecimento de bens e produtos comercializados nesta loja.

A entrada no cais será realizada pelo Arruamento 2PP, a Oeste do empreendimento, que ligará à Rotunda 1PP, e a saída será realizada pelo Arruamento 1PP, a Norte, que ligará à Rotunda 3 - VOC. O acesso destinado à saída dos veículos de carga e descarga será igualmente partilhado por utentes para saída da Unidade de Comércio e Serviços.

Tendo em conta que as operações de carga e descarga não são efectuadas nos períodos mais carregados do dia, pode-se concluir que as operações de carga e descarga não são susceptíveis de provocar impactes negativos na circulação na envolvente ao empreendimento.

Também para o Hotel existe um espaço dedicado a cargas e descargas, cuja entrada será efectuada a partir da via existente entre os lotes 2 e 3 que liga o Eixo 2 - VOC ao Arruamento 2PP do Plano. A saída será realizada para este último arruamento. As entradas e as saídas serão realizadas em mão.

10.1.3 – Estacionamento

O estacionamento previsto no âmbito do PPEETA é maioritariamente privado, estando previstos lugares de estacionamento públicos no Arruamento 4PP, e contempla o número de lugares já indicados no Capítulo 7.2 deste Relatório, respeitando as directivas e diplomas aí indicados (Regulamento do PDM de Cascais em vigor - Capítulo V - Secção II - Art.º 87.º e acréscimo de número de lugares quando considerado mais adequado).

De acordo com o Estudo de Tráfego realizado (EC002.0), o estacionamento proposto colmata as necessidades geradas pela solução urbanística proposta, sendo o número de lugares de estacionamento estimado (3.288 lugares para veículos ligeiros e 10 lugares para veículos pesados) superior ao exigido segundo os parâmetros supracitados e expostos no Capítulo 7.2 (2.866 lugares para veículos ligeiros e 10 lugares para veículos pesados).

No Lote 2, Unidade de Comércio e Serviços, deverá ser instalado um sistema de controlo inteligente de tráfego no parque de estacionamento, de modo a evitar o congestionamento viário da envolvente, resultante das entradas e/ou saídas do parque.

Este sistema deverá detectar se uma das entradas e/ou saídas está perto da saturação, utilizando parâmetros, como por exemplo, a extensão da fila de espera. Deste modo essa

entrada e/ou saída será bloqueada, encaminhando os utentes para a utilização de outras alternativas.

10.1.4 – Transporte colectivo

Em termos de acessibilidade em transporte colectivo, a Scotturb é o único operador de autocarros que efectua actualmente a exploração da zona envolvente ao empreendimento.

Este operador explora carreiras cujos trajectos se localizam nas imediações do empreendimento.

Com a entrada em serviço da VOC o trajecto de algumas destas carreiras terá que ser alterado no sentido de servir as populações e a procura gerada pelos equipamentos e serviços. Nesse sentido está prevista junto à Unidade de Comércio e Serviços (canto Noroeste) a implantação de uma paragem para Táxis e de uma paragem para autocarros.

Para além deste serviço da Scotturb, equaciona-se, com o desenvolvimento do Plano de Pormenor, a criação de um serviço de transporte público em sistema “Navette” com frequência elevada, com terminais na Estação de caminhos-de-ferro de Carcavelos e na Unidade de Comércio e Serviços. Trata-se de um serviço de grande importância que, podendo estender-se para Norte da A5 servindo e proporcionando o desenvolvimento das freguesias vizinhas, inclusive além dos limites do próprio concelho, irá contribuir para uma repartição mais favorável ao transporte colectivo das viagens geradas pelos novos usos do solo e em especial pela Unidade de Comércio e Serviços.

Este serviço será ainda muito relevante pelo impacto positivo ao nível sociológico de aproximação às populações e da rede de mobilidade gerada pelo Plano. O serviço da Navette, favorecerá a rede de mobilidade que potenciará externalidades positivas para a dinamização das actividades económicas e comerciais que se desenvolvam ao longo do corredor, sobretudo da freguesia de São Domingos de Rana e ainda das freguesias de Carcavelos e Parede, minimizando os impactos gerados pela implantação da Unidade de Comércio e Serviços. A Navette, sendo um serviço disponibilizado às populações, será indubitavelmente uma mais-valia para estas e, portanto, um factor de diferenciação positiva.

O desenvolvimento e modernização do sistema de transportes colectivos em consonância com a adequada regeneração urbana conduzirão à secundarização do uso do transporte individual.

A extensão da linha proposta para o TLS será de 23,4 km e fará a ligação entre a estação de caminhos-de-ferro de Carcavelos e a estação de caminhos-de-ferro de Cascais.

Estão contempladas 39 paragens que se distribuirão, entre outras, pela área de influência do PPEETA, destacando-se que uma das paragens está prevista para a área de intervenção do PPEETA. Deste modo, o TLS ligará a zona litoral Sul do concelho de Cascais ao seu interior.

Prevê-se que a repartição modal associada ao transporte colectivo seja de 25% do total da procura, 10% para o sistema “Navette” e 15% para o TLS.

Os transportes previstos, irão, assim, garantir um bom serviço de transporte público à área do Plano.

10.2 – AVALIAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO SONORA DO LOCAL

Atendendo aos usos de solo previstos, propõe-se para a zona em estudo a classificação de Zona Mista, cujos limites acústicos são de 65dB(A) para o indicador de ruído diurno-entardecer-nocturno (Lden) e de 55dB(A) expresso pelo indicador de ruído nocturno (Ln).

O Estudo Acústico que acompanha o Plano pretende fornecer uma visualização geral do impacte, em termos de ruído ambiente, na zona intervencionada através do desenvolvimento do PPEETA, permitindo assim actuar ao nível da gestão do ruído sempre que tal se revele necessário.

Além do PPEETA, a área de estudo considera, para efeitos de cálculo, a implementação de duas outras intervenções determinantes para o território da mesma: a infra-estrutura da VOC – Troço 1 e o PPETSN.

Tendo em vista a produção de uma cartografia de ruído com detalhe de uma escala 1:3000 foram feitos cálculos dos indicadores de ruído numa malha rectangular de 10mx10m e a uma altura de 4m do solo, tal como recomendado no documento “Directrizes para Elaboração de Mapas de Ruído”, Março 2007.

A análise desenvolvida tornou claro que o ruído existente na zona de estudo advém unicamente das fontes relacionadas com tráfego, quer ferroviário quer rodoviário, correspondendo este último à fonte com maior influência.

A modelação levada a cabo considerou ainda como pressuposto as velocidades de circulação na A5 e nas vias interiores de 90km/h e 50km/h para veículos ligeiros e de 60km/h e 40km/h para veículos pesados, respectivamente.

A avaliação de impacte foi efectuada considerando a situação de referência, correspondente à situação actual no ano de 2009, e situações futuras previstas para o ano 2021 (com e sem empreendimento PPEETA).

Quando comparada a situação de referência com a situação futura que se estima vir a existir decorrente da implementação do PPEETA, em termos de ruído ambiente não se verificam acréscimos significativos.

Porém, e dado que na situação actual, em particular junto à VV EN 6-7, os valores de ruído ambiente encontrados em receptores sensíveis ultrapassam os limites legalmente impostos para uma zona mista, tornou-se necessário desenvolver uma análise mais cuidada dos cenários futuros.

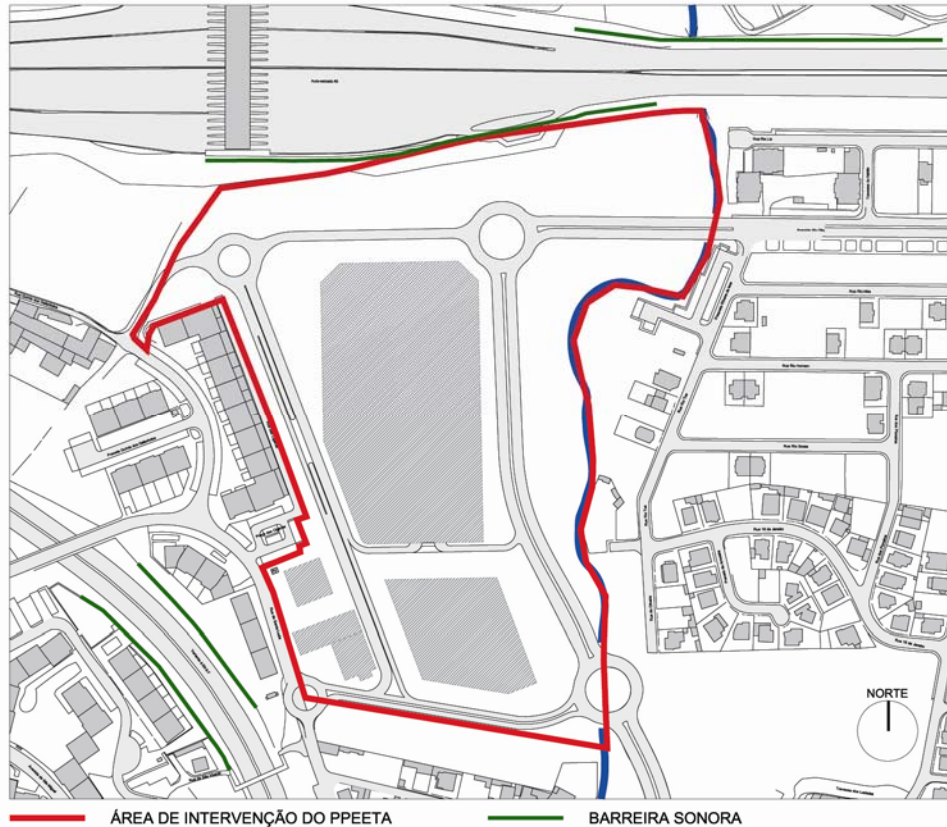
Constatou-se que, na situação futura, a degradação de ruído ambiente verificada, apesar de não ser significativa, agravava a situação junto à VV EN 6-7 tornando necessária a implementação de medidas de minimização.

As medidas de minimização a implementar na VV EN 6-7 serão a dois níveis: um ao nível da superfície de desgaste, ou seja, a colocação de revestimento em betuminoso modificado de borracha (BMB), e a outra ao nível da introdução, nesta via, de barreiras sonoras com uma altura de 5m a Este e 4,5m a Oeste. Esta diferença prende-se com condicionantes do próprio terreno e densidade de urbanização.

Deve ser ainda referido que este estudo acautelou as medidas de minimização emanadas do RECAPE da VOC – Troço 1 e do ofício da CMC (Anexo CE-LIX) onde é previsto, respectivamente a colocação de BMB em toda a extensão da VOC – Troço 1 e de barreira sonora junto à rotunda 1 da VOC – Troço 1, bem como barreiras sonoras na A5 junto à praça das portagens.

Das medidas de minimização apontadas, destacam-se as seguintes, dada a sua influência directa na área de intervenção do PPEETA:

- Implantação de Barreira Sonora a Sul da Praça da Portagem da A5;
- Limitação da velocidade de circulação na VOC – Troço 1 a 50Km/h;
- Aplicação de revestimento da camada de desgaste da VOC – Troço 1 em BMB – no âmbito do Projecto de Execução da VOC – Troço 1.



• Figura 19 – Planta com indicação de medidas de minimização a aplicar

Dado que numa faixa máxima de 4m a partir da berma de algumas vias, poderá haver um acréscimo de ruído de 5 dB (A) (no máximo) em relação ao legalmente permitido entendeu-se conveniente desclassificar as vias do Plano. Esta desclassificação em nada irá alterar as condições acústicas verificadas no interior do Plano nem os valores acústicos verificados junto aos receptores sensíveis analisados.

Face ao exposto, verifica-se que a zona do Plano de Pormenor cumpre os limites legais estipulados para Zona Mista.

Assim, com vista a assegurar a qualidade do ambiente sonoro, o Plano classifica a sua área de intervenção como Zona Mista (nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro) e Corredor de Protecção Acústica (a que corresponde a área de protecção

acústica, relativamente às fontes sonoras consideradas perturbadoras do ambiente acústico, integradas em zonas “sensíveis e mistas”, que não sendo compatíveis com as definições de zona “sensível ou mista”, nos termos do referido diploma, por razões de ambiente sonoro, não devem suportar usos de tipos considerados sensíveis ao ruído), conforme Planta de Implantação – Caracterização Acústica.

De modo a garantir condições elevadas de conforto acústico, os projectos de arquitectura e especialidades respeitantes aos edifícios a construir no âmbito do PPEETA, deverão ser realizados garantindo o respeito pelos requisitos acústicos aplicáveis enunciados no Decreto – Lei n.º 96/2008, de 9 de Junho – Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios.

10.3 – ESTUDO HIDROLÓGICO DA RIBEIRA DE SASSOEIROS

Atendendo à necessidade de regularização da Ribeira de Sassoeiros e da sua articulação com o Projecto de Execução da VOC – Troço 1, dando cumprimento ao disposto na DIA da VOC - Troço 1 sobre esta matéria, foi realizado o Estudo Hidrológico da Ribeira de Sassoeiros.

O âmbito do Estudo é a demarcação gráfica, a escala apropriada, dos níveis de alagamento para uma Cheia Centenária.

O domínio do Estudo Hidrológico está delimitado pela A5 a Norte e pela Av. Dr. Francisco Sá Carneiro a Sul e integra a ponte uma pequena linha de água afluente proveniente de escorrências do Loteamento da Quinta dos Gafanhotos PER 1 e da impermeabilização de uma área com cerca de 5ha referentes ao loteamento da Brisa, hoje em dia isolados pelo aterro da A5 (Figura 20).

De facto denota-se que o afluente lateral da Ribeira de Sassoeiros, que provinha originalmente do Loteamento da Brisa a Norte das Portagens da A5, não tem agora um leito bem definido e os seus caudais sofrem um efeito de espraiamento pela encosta.

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO

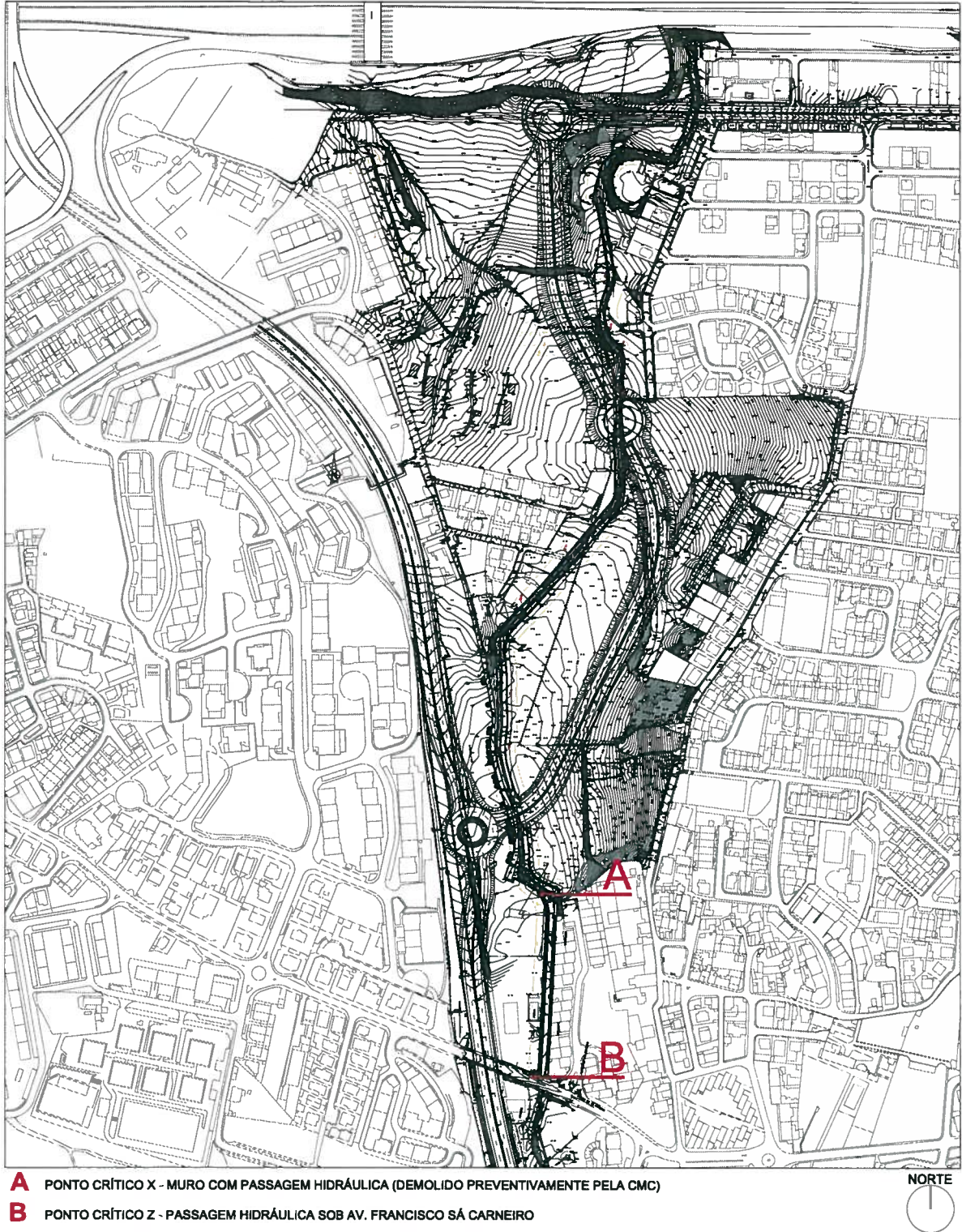


Figura 20 – Planta Síntese Estudo Hidrológico (Situação Transformada)

O próprio loteamento da Quinta dos Gafanhotos, mais a poente na encosta, drena os seus caudais provenientes dos arruamentos, para a encosta, espraiando-se depois estes livremente, sem acederem directamente a esta linha de água secundária. Esta situação provém do facto de durante o estabelecimento do estaleiro das obras da A5, o terreno em causa ter sido objecto de terraplenagens e canalização provisória da linha de água com a sua consequente descaracterização e perda do seu perfil transversal original.

Perante a análise e verificação dos alagamentos previstos tanto para a Ribeira de Sassoeiros, como para a linha de água afluyente descaracterizada, tiram-se as seguintes conclusões:

Requalificação da linha de água afluyente

- Preconiza-se a requalificação do afluyente da Ribeira de Sassoeiros através de uma reconstrução do leito da linha de água “aberta” numa secção “naturalizada” e trapezoidal, com capacidade para gerar vegetação, uma base variável entre 0,80 e 1,20m e uma altura de 1,5m, com uma pendente longitudinal próxima de 2% ao longo de tramos de 10m a que se intercalam quedas provocando o arejamento de ½ metro. A altura de escoamento para uma situação de Caudal T=100 será de 1,0m (máximo), sendo a cheia totalmente contida nas margens e nas cascatas.

Em sede do PPEETA optou-se pela solução apontada.

Regularização da Ribeira de Sassoeiros (Figura 20)

Perante a análise na situação actual não transformada, os pontos críticos são:

- Ponto X – passagem hidráulica em muro de propriedade privada que por ser insuficiente provocaria uma subida de nível para montante, a uma cota superior a 36.

Esta situação foi entretanto eliminada pela demolição preventiva, pela CMC, do muro;

- Ponto Z – passagem hidráulica rodoviária sob a Av. Dr. Francisco Sá Carneiro. Por ter uma secção insuficiente (para a cheia centenária), provoca uma subida de nível e galgamento da faixa de rodagem em 30-40cm. Esta subida de nível aproxima-se seriamente do risco de galgamento lateral para a via rápida.

Preconizam-se as seguintes características para a regularização da Ribeira:

- Entre a cota 50.25 - perfil 21 e a cota 31.40 - Perfil 09 (zona do Muro delimitador da urbanização das Encostas – Ponto Crítico X), o canal principal deverá ser alargado para uma secção de 8,00m de base e 1,50m de altura, de forma que possa conter completamente na sua secção os limites da cheia centenária. O alargamento deverá ser acompanhado de um trabalho paisagístico de renaturalização do leito, com materiais permeáveis e naturais;
- O muro e a passagem hidráulica a montante do Aldeamento das Encostas deverão ser removidos;
- O canal rectangular em betão, que atravessa o Aldeamento das Encostas deverá ser totalmente reforçado por um canal trapezoidal em materiais permeáveis (gabiões), com um rasto de 4,00m, uma altura hidráulica de 2,00m e uma largura total exterior de 10,00m. Esta estrutura de canal terá capacidade para conter a totalidade do caudal máximo centenário, de 25 m³/seg.
- A passagem hidráulica rodoviária sob a Av. Dr. Francisco Sá Carneiro (Ponto Crítico Z) deve ser ampliada para as dimensões de (8,00m x1,50m) (LxH).

A nível de comentário final deve ser registado que para montante da cota 34 o regime de escoamento da ribeira, que é “rápido”, não é afectado pelas perturbações dos pontos críticos de jusante na situação “não transformada”.

10.4 – PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO E CLASSIFICADO

Apresenta-se o resultado do estudo realizado relativo ao Património Cultural na zona de implementação do PPEETA, baseado numa pesquisa bibliográfica tão completa e exaustiva quanto possível, realizada em obras e artigos da especialidade, incluindo o PDM de Cascais. Contactaram-se, ainda, as seguintes entidades:

- Câmara Municipal de Cascais – Dr. João Cabral – Pedido de Informações sobre o património na área do projecto;
- Instituto Português de Arqueologia (IPA, actualmente integrado no Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico (IGESPAR)) – Consulta da Base de dados do Endovélico;
- Instituto Português do Património Arquitectónico (actualmente integrado no IGESPAR) – Consulta do site sobre pesquisa de património;
- Direcção Geral de Edifícios e Monumentos Nacionais (DGMN) – pesquisa de informações relativas ao património.

Cascais é bastante rico em termos de património arqueológico de vários períodos cronológicos, espalhados por todo o concelho. Desde o Paleolítico, passando pelo Mesolítico, Neolítico, Calcolítico, Idade do Bronze, período Romano, período Visigótico e Idade Média até aos nossos dias.

Gradualmente as populações cresceram, as aldeias tornaram-se em grandes aglomerados urbanos e todo o concelho se foi adaptando ao que é actualmente. Apesar da diversidade dos períodos cronológicos e dos sítios com vestígios detectados, verifica-se que o crescimento urbano tem contribuído bastante para a destruição de vários sítios arqueológicos, perdendo-se desta forma parte da nossa história.

Além de se ter verificado que não existe, na área do Plano proposto, património classificado ou em vias de classificação, através da pesquisa bibliográfica e do trabalho de campo foram identificados três elementos arqueológicos e edificados para os quais foi criada uma ficha individual que resulta da circular do IPA (actual IGESPAR), de 15 de Dezembro de 1998.



Figura 21 – Localização dos Sítios Arqueológicos na área de estudo

Na Figura 21 é possível observar a distribuição destes elementos relativamente à área de implantação do PPEETA.

Descrevem-se em seguida as principais características destes elementos:

Sítio n.º 1 – Sítio Arqueológico da Encosta dos Gafanhotos (Arqueológico): de acordo com a Carta Arqueológica de Cascais, foram identificados no lado Sul da Quinta dos Gafanhotos indústria lítica sobre seixos e ímbrices. Durante o trabalho de campo verificou-se que a área está urbanizada. Do mesmo modo, na área em análise contígua a este sítio arqueológico

não foram identificados quaisquer vestígios ou contextos arqueológicos. No entanto, a envolvente do sítio arqueológico encontra-se coberta de vegetação que impede uma boa visibilidade do solo.

Sítio n.º 2 – Sítio Arqueológico da Torre da Aguilha (Arqueológico): de acordo com a Carta Arqueológica de Cascais, aquando da construção da A5 terão sido identificados vestígios arqueológicos da Idade do Bronze no local identificado na figura anterior, não tendo sido realizados trabalhos arqueológicos no local. Da Quinta em si, é ainda visível parte desta em avançado estado de degradação, tendo outra parte da mesma sido requalificada. Localiza-se a Norte da A5, a cerca de 200 m da área em estudo.

Sítio n.º 3 – Casa da Bouça (Arqueológico): identificou-se num caminho de terra batida inúmeros fragmentos de sílex e quartzito. Identificaram-se, ainda, alguns fragmentos de cerâmica recente. No entanto há que salientar que toda esta área já foi bastante alterada com deposições de solos de outros locais, existindo indicação que teria sido utilizada como zona de estaleiro para a construção da A5, o que associada à presença de dois sítios arqueológicos na envolvente do local, levam a ponderar a hipótese de que os materiais identificados possam ser ou escorrimentos do sítio arqueológico da Torre da Aguilha, destruído aquando da construção da A5 (ou provenientes de terras vindas desse local e aqui depositadas temporariamente durante a execução da referida obra), ou fruto da deposição temporária de solos neste local aquando da construção da urbanização da Encosta dos Gafanhotos. Com os dados actualmente disponíveis, fruto do trabalho de campo, não é possível inferir com exactidão sobre a proveniência destes materiais, sendo qualquer uma das hipóteses plausível.

As condicionantes verificadas durante a execução deste descritor, prenderam-se essencialmente com a visibilidade no terreno, pois a área em análise encontra-se bastante alterada, quer com a deposição de solos provenientes de outros locais, quer com restos de construções antigas. A existência de vegetação abundante, condicionou igualmente uma prospecção eficaz.

A implementação do PPEETA constitui uma excelente oportunidade para a recuperação dos elementos patrimoniais identificados como Sítio n.º 3 – Casa da Bouça, testemunho de outras realidades e vivências passadas elementos esses que, na ausência de actuação, correm o risco de se perder.

Ainda relativamente aos valores patrimoniais existentes na área de intervenção do PPEETA foi solicitado parecer ao Departamento de Cultura da CMC. Este departamento emitiu a Informação I-CMC/2007/10981 (Anexo IN-I) que destaca a existência do imóvel Quinta dos Gafanhotos junto ao limite Noroeste da área abrangida pelo Plano, mas exterior à sua área de intervenção.

Relativamente a outras ocorrências, cuja caracterização não poderá ser muito precisa, sugere-se que sejam devidamente salvaguardadas para memória futura numa perspectiva de conservação pelo registo.

Numa perspectiva de permitir uma mais eficaz política de salvaguarda do património arqueológico que venha a ser identificado no decurso das obras de urbanização e edificação decorrentes do PPEETA, optou a CMC pela sujeição da aplicação das medidas de protecção ao património edificado à totalidade da área do Plano.

10.5 – RELATÓRIO AMBIENTAL

O Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente, transpondo para a ordem jurídica interna a Directiva n.º 2001/42/CE, de 27 de Junho, do Parlamento Europeu e do Conselho e corporiza num contexto jurídico-administrativo a avaliação ambiental dos mesmos, vulgarmente designada como Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

Apresenta-se esquematicamente o procedimento de AAE associado ao processo de planeamento definido nos Decretos-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, e n.º 316/2007, de 19

de Setembro, com a actual redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro.

No caso específico do PPEETA foi elaborado o Relatório Ambiental, elemento que acompanha o Plano, depois de terem sido consultadas as devidas entidades relativamente ao Relatório de Averiguação da necessidade de Avaliação Ambiental e à Proposta de Definição de Âmbito da Avaliação Ambiental.

As fases subsequentes encontram-se sistematizadas no esquema apresentado.

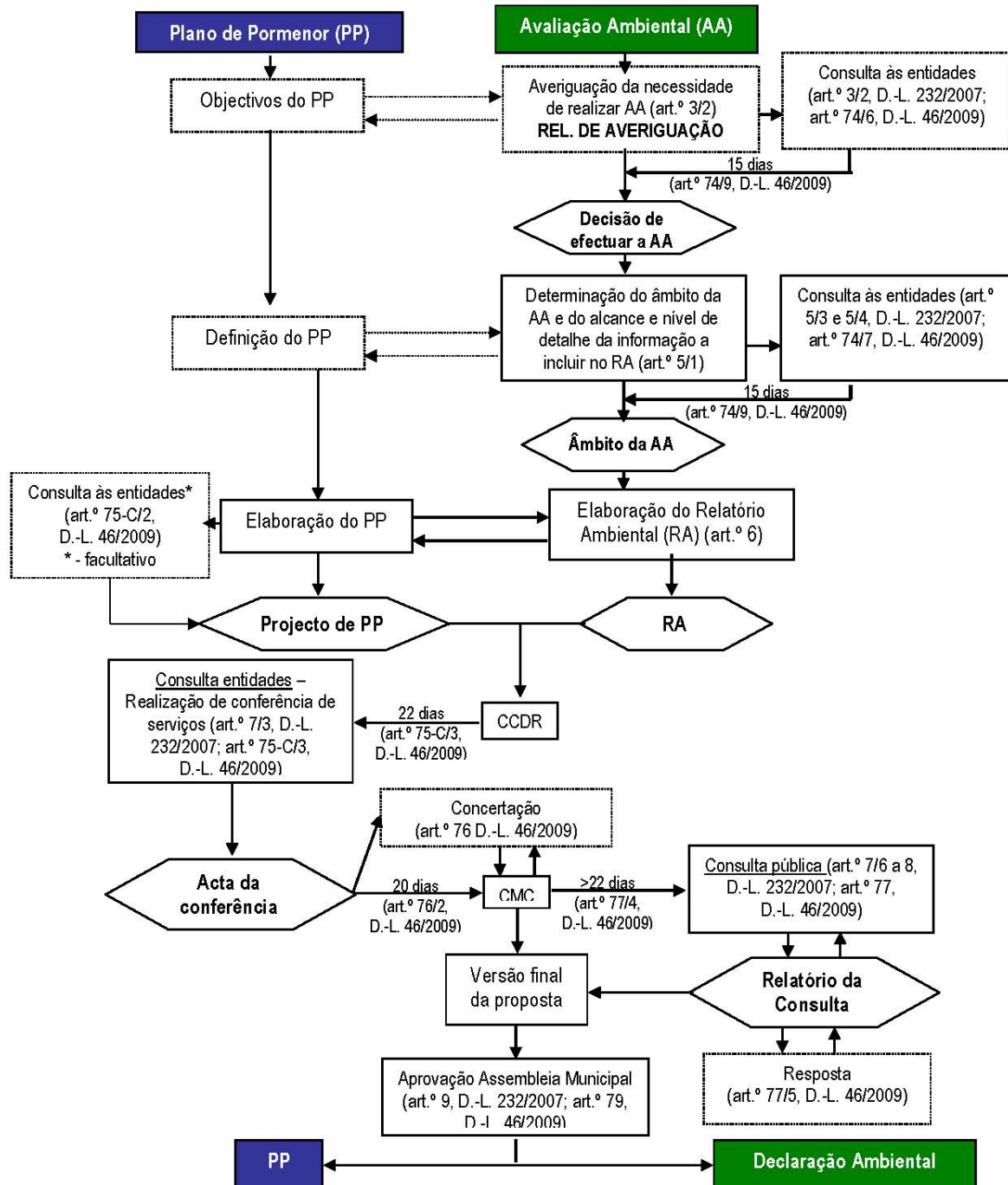
A AAE é “um instrumento de avaliação de impactes de natureza estratégica cujo objectivo é facilitar a integração ambiental e a avaliação de oportunidades e riscos de estratégias de acção no quadro de um desenvolvimento sustentável” (Partidário, 2007).

A AAE de planos tem como principais objectivos:

- Assegurar a integração de considerações ambientais, sociais e económicas nos processos de planeamento;
- Detectar oportunidades e riscos/problemas, avaliar e comparar opções alternativas de desenvolvimento enquanto estas ainda se encontram em discussão;
- Favorecer o estabelecimento de contextos de desenvolvimento mais adequados a futuras propostas de desenvolvimento.

Assim com a aplicação da AAE pretende-se estabelecer um nível elevado de protecção do ambiente e contribuir para a integração das considerações ambientais nas diversas fases de preparação do Plano.

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO



Este processo de avaliação garantirá que os efeitos ambientais decorrentes da execução do Plano são tomados em consideração durante a sua elaboração e previamente à sua aprovação, contribuindo, deste modo, para a adopção de soluções inovadoras mais eficazes

e sustentáveis e de medidas de controlo que evitem ou reduzam efeitos negativos significativos no ambiente e que potenciem os impactes positivos que o mesmo possa gerar. A avaliação ambiental de Planos prevê, igualmente, a participação do público interessado antes da tomada de decisão sobre a sua aprovação, bem como a elaboração de uma declaração final, cujo conteúdo é igualmente público, onde é relatado o modo como as considerações finais foram espelhadas no plano ou programa.

Para alcançar os objectivos definidos anteriormente, a AAE suporta-se nas seguintes fases fundamentais:

1. Estabelecimento de factores críticos para a decisão (FCD)
2. Análise e avaliação de potenciais efeitos significativos das intenções do Plano e dos impactes associados à sua implementação
3. Seguimento

Assim, a análise ambiental do PPEETA incidiu sobre os Factores Críticos de Decisão (FCD), identificados previamente na Proposta de Definição do Âmbito da Avaliação Ambiental (PDAAA), revistos e alterados em função dos pareceres emitidos pelas entidades consultadas.

Os FCD considerados no âmbito da avaliação ambiental do PPEETA foram:

- Sustentabilidade dos Recursos Naturais e Riscos;
- Saúde Humana e Qualidade de Vida;
- Paisagem e Gestão Territorial;
- Competitividade e Desenvolvimento Económico e Social.

Estes factores foram analisados tendo em consideração a situação existente a análise de tendências, os efeitos esperados, as oportunidades e riscos, e quadro de governança para a acção.

10.5.1. Factores Críticos para a Decisão

Foram considerados e analisados quatro FCD que reúnem os aspectos de ambiente e sustentabilidade considerados pertinentes e que servirão de base à identificação de oportunidades e riscos:

- **Sustentabilidade dos Recursos Naturais e Riscos** – compreende a consideração da importância da preservação e valorização dos recursos naturais existentes na área de intervenção do PPEETA e na sua área de influência (biodiversidade e ecossistemas fundamentais, recursos hídricos, entre outros) como suporte essencial ao desenvolvimento sustentável e também a prevenção e minimização de riscos naturais e tecnológicos, nomeadamente, aqueles que estão associados à ocorrência de cheias, sismos, incêndios (urbanos) e transporte de matérias perigosas;
- **Saúde Humana e Qualidade de Vida** – relaciona-se com os aspectos ligados à integridade da qualidade física do ambiente, em especial no que se relaciona com as questões do ruído ambiente, e à consequente qualidade de vida das populações da área considerada, sendo igualmente considerados a este nível outros factores, como seja a disponibilização de zonas verdes lúdicas;
- **Paisagem e Gestão Territorial** – dirige-se à análise da preservação e valorização da paisagem e da adequação dos usos com o suporte territorial existente e da compatibilidade entre os diferentes usos existentes e previstos;
- **Competitividade e Desenvolvimento Económico e Social** – aborda as questões relacionadas com a competitividade económica, a empregabilidade e a qualificação dos recursos humanos, a coesão social e cultural do espaço municipal em questão.

Ao nível da **Sustentabilidade dos Recursos Naturais e Riscos**, a proposta do PPEETA de constituição de um corredor de vegetação ao longo dos ecossistemas fundamentais ocorrentes na área de intervenção do Plano e na sua envolvente próxima (ribeira de Sassoeiros e seu afluente) e a criação consideráveis áreas adicionais de espaços verdes neste espaço, constitui-se como uma oportunidade de garantir a sustentabilidade ecológica das áreas urbanas adjacentes, contribuindo igualmente, de forma decisiva, para a preservação dos referidos ecossistemas. A constituição de áreas de protecção directamente relacionadas com o sistema hidrológico assume-se como fundamental para o controlo de

cheias, uma vez que desta forma se evita o desaparecimento da vegetação e a compactação e impermeabilização dos solos que conduz, por seu turno, à diminuição da infiltração (perda de recursos subterrâneos) e ao aumento da velocidade de escoamento superficial.

A implementação do Plano em questão e do PVRS, que com ele se relaciona, permitirá igualmente o desenho de uma área de REM dotada de maior coerência ambiental das “Áreas e Ligações/Corredores Vitais” do que a que actualmente se verifica, tendo em consideração os ecossistemas que lhe estão associados (margens e linhas de água do vale da ribeira de Sassoeiros).

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, a oferta de espaços verdes, que configurem 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) é superior à área classificada em REM. Ou seja, o conceito de área vital mantém-se, embora se passe a distribuir ao longo do corredor ecológico da ribeira de Sassoeiros como enquadramento ao Troço 1 da VOC e ao longo do troço da A5 que confina com o plano.

As maiores preocupações surgem associadas aos potenciais efeitos de agravamento das condições de escoamento das linhas de água, devido à redução do tempo de concentração na afluência das águas pluviais em virtude da impermeabilização dos solos na área de intervenção do PPEETA (cerca de 51% do total desta área) e à alocação de recursos para a satisfação das necessidades de água aos empreendimentos que integram o Plano e à manutenção dos espaços verdes. Sem a devida atenção, os resultados destas situações poderiam gerar impactes negativos permanentes significativos.

Com vista a dar uma resposta eficaz e sustentável às questões anteriormente referidas o Plano integrou na sua concepção sistemas, quer de amortecimento do pico de escorrência das águas pluviais, quer de reaproveitamento de águas pluviais e freáticas para posterior reutilização como origens alternativas de água.

A este respeito há ainda a salientar que, consequência do Projecto de Execução da VOC – Troço 1 e respectivo RECAPE, será promovida a Valorização e Reabilitação da ribeira de

Sassoeiros no troço compreendido entre a Auto-estrada A5 (Sul) e a Av. Dr. Francisco Sá Carneiro. Esta acção contemplará a regularização da ribeira como base a toda a intervenção, de modo a eliminar o risco provocado por uma “cheia centenária”.

O Plano propõe-se também implementar formas de reduzir o consumo de água (potável / não potável), que permitem alcançar uma poupança estimada em cerca de 43% do consumo total inicialmente previsto, com o conseqüente benefício de redução na produção de efluentes. A redução estimada para estes últimos situa-se entre os 20% a 30% do caudal total de efluentes gerado.

Por último, considerou-se a possibilidade de ocorrência de potenciais efeitos de contaminação das linhas de água através das águas pluviais de escorrência da VOC - Troço 1 (uma vez que se considerou que o tráfego nos arruamentos internos do Plano não teria expressão relevante a este nível), problema que foi ultrapassado, no âmbito do respectivo Projecto de Execução, através da proposta de adopção de dispositivos de retenção de hidrocarbonetos e partículas.

No que se refere aos aspectos relacionados com a **Saúde Humana e Qualidade de Vida**, em particular no que se refere ao ruído ambiente, verifica-se que as alterações no tráfego associadas à implantação do PPEETA poderão produzir alguns impactes de menor relevância a este nível, apresentado áreas onde se perspectivam melhorias do ruído ambiente e outras zonas onde existe algum agravamento dessas condições. Os eixos viários principais, são actualmente os responsáveis praticamente na sua totalidade pela geração de níveis de ruído, sendo a situação mais crítica a envolvente da A5 e da VV EN 6-7, onde já se verifica incumprimento legal.

A faixa adjacente à VOC – Troço 1, as vias interiores ao PPEETA (sem receptores sensíveis) e algumas áreas do bairro de S. Miguel das Encostas, são os locais onde existe risco de aumento dos níveis de ruído.

A proposta do PPEETA foi realizada com um conjunto de preocupações que garantam a adequabilidade do projecto à zona onde se pretende que o mesmo seja implantado. Neste sentido foram tidos em conta os usos de solo perspectivados e a qualidade de ambiente

sonoro, bem como, o cumprimento dos requisitos legais. Igualmente, pelo facto de ser garantido o estrito cumprimento dos valores fixados no RGR nas fachadas dos edifícios expostas às fontes sonoras considera-se que os receptores sensíveis existentes na zona continuarão a possuir qualidade de vida no que respeita ao ruído ambiente.

O aumento do tráfego rodoviário nos principais acessos à área de intervenção, existentes (A5 e VV EN 6-7) e a construir (VOC – Troço 1) também poderia causar a degradação da qualidade do ar na área em estudo. No entanto, nas simulações efectuadas no âmbito do EIA da VOC – Troço 1 para volumes de tráfego superiores aos previstos no Estudo de Tráfego que acompanha o Plano, não são violados os valores legislados relativamente aos poluentes considerados, em nenhum dos receptores potencialmente mais sensíveis considerados pelo que os impactes negativos esperados serão reduzidos.

A criação de múltiplos espaços verdes públicos e de protecção e enquadramento, associados à implementação do PVRs, no qual se incluem os espaços verdes do PPEETA e da VOC e, ainda, a recuperação dos ecossistemas ripícolas da ribeira de Sassoeiros, constituirá uma excelente oportunidade de colmatar a carência deste tipo de espaços que actualmente se verifica. Para potenciar a sua utilização é, no entanto, necessário explorar todas as oportunidades que possam surgir ao nível do seu desenho e concepção para reduzir os níveis sonoros que sobre elas incidem, dado que as mesmas se localizam em grande medida na envolvência de um importante eixo viário a criar (VOC - Troço 1), que constitui uma das principais fontes de ruído da zona.

Do ponto de vista da **Paisagem e Gestão Territorial** a implementação da proposta potenciará a organização territorial, desenvolvimento regional e competitividade. A excelente localização permitirá potenciar o valor locativo de vocação terciária, possibilitando o desenvolvimento de uma área capacitada para oferecer uma multiplicidade de serviços/equipamentos devidamente enquadrada em termos ambientais, onde se privilegiou potenciar um *continuum naturale* com funcionalidade ecológica e lúdica, numa área onde igualmente se encontram boas acessibilidades em termos rodoviários.

Tal como referido anteriormente a proposta da CMC para a redefinição das áreas de REM para a zona em questão, já atendeu à afectação promovida na área de intervenção

compensando-a através da reclassificação de algumas áreas envolventes para usos compatíveis com a natureza de corredores e áreas vitais da REM, resultando ainda desta proposta um saldo francamente positivo em termos da coerência com objectivos que este tipo de áreas visam alcançar.

Da implementação da proposta podem decorrer alguns riscos, nomeadamente, no que se refere à integração visual do edificado a envolvente, em virtude da sua volumetria, muito embora o significado deste efeito impactante dependa claramente dos interesses e sensibilidades dos potenciais observadores. Este aspecto deverá ser atendido e salvaguardado nas próximas fases de desenvolvimento do PPEETA.

Por último, no que concerne aos aspectos de **Competitividade e Desenvolvimento Económico e Social**, considera-se que a proposta urbanística constante do Plano promove 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 “mixed use” terciário, de usufruto público e social, melhorando a imagem e ambientes urbanos.

A estratégia de desenvolvimento preconizada é suportada por um modelo de desenvolvimento cumulativo e sustentado, orientado para a consolidação de uma estrutura económica forte e competitiva, geradora de empregos e oportunidades, em sintonia com as expectativas e exigências acrescidas da população.

O PPEETA integra uma solução que visa qualificar, flexibilizar e diferenciar as estruturas empresariais da actividade comercial, no quadro mais geral da valorização da dinâmica do consumo como factor de progresso económico.

A proposta urbanística contemplada no Plano visa 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 em questão pauta-se, ao nível da concepção e programação, 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 contribui, por isso, para a melhoria sustentada das condições de vida e qualidade urbana da população.

A solução urbanística adoptada promove igualmente 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.

A adequação do PPEETA ao PROT-AML é desta forma espelhada nos objectivos de instalação de uma solução urbanística de qualidade, baseada em funções urbanas de nível superior, com reserva de áreas para espaços verdes, espaço público qualificado e acessibilidades intra-concelhias.

A sustentabilidade ambiental da solução urbanística compreende uma arquitectura sustentável do edificado, no cumprimento da directiva de desempenho energético dos edifícios, que assentará no fomento do uso de energias renováveis (menos poluentes) e na valorização da água como elemento de sustentabilidade ambiental, introduzindo sistemas de redução de consumo de água e criação de redes de água secundárias com a consequente redução do volume de recolha de esgotos e o seu aproveitamento para reciclagem (águas sanitárias e rega).

Também no que se refere aos materiais de construção, é proposto que a escolha incida sobre materiais sustentáveis, de origem natural, reutilizáveis e/ou recicláveis e com baixo valor de energia incorporada.

O Plano insere-se num tecido com elevado potencial de desenvolvimento de actividades terciárias de nível superior, reforçado pela sua localização privilegiada em termos de acessibilidades, aproveitando as sinergias do Concelho de Oeiras, fortemente dinamizado pela implantação de importantes núcleos de actividade terciária, e das áreas de maior dinâmica da AML.

Relativamente à operação da área comercial que se prevê vir a instalar nos terrenos do PPEETA, existe a expectativa que os principais efeitos tenham, sobretudo, um carácter positivo, na medida em que contribuirão directamente para uma melhoria das condições socio-económicas da região, designadamente ao nível da diversificação da oferta em vários níveis de mercado, da criação de postos de trabalho directos e indirectos e da formação profissional, entre outros.

Por tudo isto, esta proposta tem um importante efeito positivo, tanto à escala local como à escala concelhia e regional, que se considera ser significativo e permanente (durante a vida útil do projecto).

No que se refere ao património cultural há que referir que poderão verificar-se impactes negativos directos, sobre os vestígios arqueológicos denominados Casa da Bouça (3) detectados durante a realização do levantamento de campo no local. Não foi possível, contudo, apurar se trata de um sítio arqueológico novo (ainda não incluído na lista dos sítios arqueológicos do concelho de Cascais), ou se pelo contrário se trata de vestígios provenientes de algum dos outros dois sítios arqueológicos identificados na carta arqueológica (Encosta dos Gafanhotos - 1 - e Torre da Aguilha - 2), mais provavelmente da Encosta dos Gafanhotos, dada a maior proximidade, a disposição do terreno e o facto de, recentemente, a zona onde se encontrava este sítio ter sido alvo de intervenção, com vista à construção de uma urbanização com o mesmo nome. Não é, contudo, possível avaliar a significância destes impactes negativos, dadas as dificuldades encontradas.

Em resumo, o conjunto de actividades terciárias preconizadas no PPEETA oferecerá à população local amplos benefícios, contribuindo para a diversificação e consolidação da base económica, para o aumento da oferta de alojamento turístico de qualidade e para a disponibilização de novas infra-estruturas públicas, equipamentos e instalações complementares que promovem e fomentam a competitividade económica do Concelho e da Região, geram emprego qualificado e melhoria da sua qualidade de vida. A criação de espaços verdes diversificados, integrando espaços de lazer e melhorias da acessibilidade pedonal e ciclável, a preservação de ecossistemas fundamentais e o incremento da coerência de áreas e ligações/corredores vitais, a promoção da biodiversidade em áreas

urbanas e a minimização dos problemas associados à ocorrência de cheias, são outros dos benefícios significativos que ocorrerão da implementação do PPEETA. A estes benefícios adicionam-se ainda outros a nível urbano e energético, procurando atingir a sustentabilidade do edificado.

A implementação do Plano acarretará também impactes negativos os quais se centram fundamentalmente num aumento da artificialização do meio, num maior consumo de recursos naturais (solo, água), no aumento dos riscos ambientais, no incremento das emissões atmosféricas, de ruído e da produção de resíduos e na sobrecarga das infra-estruturas básicas e de transporte. Caso os mesmos não sejam alvo de constante seguimento e avaliação podem vir a provocar efeitos indesejáveis, que importa evitar. Assim, o principal foco de atenção da AAE consistiu na proposta de um conjunto de **recomendações e medidas** aplicáveis às várias fases da sua implementação (planeamento, projecto e licenciamento, construção e exploração), tão extenso e detalhado quanto possível, com vista a maximizar os benefícios e reduzir ao máximo os seus impactes negativos.

10.5.2. Recomendações e Medidas de Gestão Ambiental

Para que a proposta do PPEETA apresente uma contribuição efectiva e positiva para o desenvolvimento sustentável local, regional e global, foi desenvolvido um conjunto de Recomendações e Medidas de controlo que visa assegurar a garantia de cumprimento das directrizes de planeamento, de gestão, de monitorização e avaliação, aquando a execução do Plano.

A afectação e alteração ambiental resultante da concretização do Plano são medidas / quantificadas através de **indicadores** enunciados no Relatório Ambiental e associados a cada um dos domínios ambientais identificados como susceptíveis.

Mediante a concretização do PPEETA deverão ser desenvolvidas **acções** que visem assegurar a garantia de cumprimento das directrizes de planeamento, de gestão, de monitorização e avaliação.

Desta forma, para cada um dos objectivos de sustentabilidade, foram definidas Recomendações e Medidas de Gestão Ambiental a desenvolver durante as várias fases de

desenvolvimento do Plano, que permitirão ao município alcançar as metas de sustentabilidade que preconizou em documentos estratégicos.

Tendo em conta o referido no Artigo 11.º da Directiva 2001/42/CE, de 25 de Junho, e no Artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, os resultados das Medidas propostas (designadamente as acções de monitorização) serão actualizados com uma periodicidade julgada necessária pela entidade responsável pela sua elaboração (CMC), sendo alvo de divulgação pela entidade referida através de meios electrónicos.

Apresentam-se, seguidamente, as Recomendações e Medidas de Gestão Ambiental mais relevantes para um dos FCD seleccionados, para as várias fases de desenvolvimento do Plano (planeamento, projecto e licenciamento, construção e exploração).

10.5.2.1. Fase de planeamento

Sustentabilidade dos Recursos Naturais e Riscos:

- Para garantir a promoção do uso eficiente e sustentável de água propõe-se:
 - A adopção em todos os edifícios de dispositivos eficientes, conforme enunciado na alínea c) do Artigo 15.º do Regulamento;
 - O dimensionamento de sistemas de aproveitamento das águas pluviais nos Lotes 2 e 3, conforme enunciado na alínea e) do Artigo 15.º do Regulamento;
 - O estudo do aproveitamento de origens alternativas de água (como é o caso das águas freáticas intersectadas pelas escavações das caves e das águas residuais prediais “cinzentas”), como consta da alínea f) do Artigo 15.º do Regulamento;
- A protecção e melhoria do estado dos ecossistemas aquáticos e terrestres adjacentes e dos processos ecológicos chave materializou-se através da:
 - Definição e salvaguarda do domínio hídrico, tanto na área de intervenção, como na sua envolvente (Planta de Condicionantes do PDM e Outras – Situação Proposta 025.0 e conforme enunciado na alínea a) do Artigo 9.º);

- Definição dos princípios da recuperação e valorização ambiental do afluente da ribeira de Sassoeiros, cujo projecto de execução deverá ser elaborado na fase seguinte, conforme enunciado no Artigo 33.º do Regulamento;
- Elaboração de um Projecto de Recuperação e Valorização Ambiental para a ribeira de Sassoeiros, de acordo com a alínea a) do Artigo 35.º do Regulamento;
- Proposta de integração do espaço do corredor ribeirinho na Estrutura Ecológica Municipal (Planta de Implantação – Regime de Uso do Solo 009.3).
- A promoção de redes fundamentais de áreas, corredores e ligações ecológicas e a compensação da afectação de áreas de REM, por via da oferta, no âmbito do PVRS, de espaços verdes que configuram corredores ecológicos em “continuum naturale” e de enquadramento à proposta urbanística na área compreendida pelo vale da ribeira de Sassoeiros (entre a A5 e a Av. Dr. Francisco Sá Carneiro), conforme enunciado no Artigo 3.º do Regulamento e no Elemento Complementar do Plano - Compatibilidade do PPEETA com a REM EC004.0.
- De forma a prevenir e minimizar os efeitos associados a fenómenos hidrológicos extremos (cheias) propôs-se:
 - Um sistema de reservatórios subterrâneos que fazem a retenção de caudais pluviais das coberturas das edificações durante o período característico de precipitação (30 minutos) (Planta do Traçado da Rede de Drenagem de Águas Residuais Pluviais 015.2);
 - O encaminhamento das águas pluviais para a ribeira de Sassoeiros efectuado de forma distribuída por quatro pontos distintos de descarga (Planta do Traçado da Rede de Drenagem de Águas Residuais Pluviais 015.2);
 - A regularização da ribeira de Sassoeiros com base no já referido Projecto de Recuperação e Valorização Ambiental;
- De forma a prevenir e minimizar os efeitos associados à ocorrência de incêndios o Plano contempla a conformidade e pré-dimensionamento das demais infra-estruturas e sistemas com a legislação aplicável, nomeadamente da rede exterior de hidrantes e o cumprimento dos critérios de segurança em vias de acesso a veículos de socorro em caso de incêndio, salvaguardando que, mesmo em

domínio privado, estas possuirão ligação permanente à rede viária pública (Planta do Traçado da Rede de Abastecimento de Águas e Desvio da Condução da EPAL 014.1);

- De forma a minimizar os potenciais efeitos da ocorrência de sismos concebeu-se:
 - As vias de forma a possibilitar a rápida intervenção de viaturas de socorro e a proporcionar caminhos alternativos de circulação em caso de emergência;
 - Áreas de desafogo (espaços verdes) que em caso de ameaça se verão afectas à protecção civil.

Saúde Humana e Qualidade de Vida:

- De forma a facilitar a prática de exercício físico informal por parte da população, os espaços verdes a criar incorporam zonas de lazer acessíveis à população e percursos pedonais e ciclovias (Planta de Implantação – Espaços Exteriores 009.2);
- De forma a acautelar os efeitos do plano no ambiente acústico das respectivas áreas de intervenção e de influência, o Plano incorporou na sua proposta as seguintes medidas:
 - A classificação da zona da berma dos arruamentos, que não está em conformidade legal com os limites de zona mista, como corredor de protecção acústica, conforme enunciado nos n.º 1 e 2 do Artigo 38.º do Regulamento e na Planta de Implantação – Caracterização Acústica 009.4);
 - A alteração do uso do edifício de residências assistidas para serviços uma vez que, embora fosse possível manter o primeiro com os níveis sonoros verificados, considerou-se que os serviços se adequariam melhor a este local;
 - A colocação de barreiras sonoras a Este e a Oeste da VV EN 6-7, com alturas entre 4,5m e 5,0m e comprimentos entre 163m e 121m, respectivamente, devendo estar localizadas a 10,0m do eixo da via, conforme enunciado Estudo Acústico.

Paisagem e Gestão Territorial:

- Para aumentar a oferta de espaços verdes públicos a proposta previu a criação de extensos espaços verdes, na área compreendida pelo vale da ribeira de Sassoeiros, incorporam zonas de lazer acessíveis à população e percursos pedonais e ciclovias (Planta de Implantação – Espaços Exteriores 009.2);
- O Plano propõe uma intervenção paisagística promovendo a criação de extensos espaços verdes que configuram corredores ecológicos em “continuum naturale” e a sua integração na estrutura ecológica municipal, de forma a assegurar a continuidade dos processos ecológicos e o incremento da biodiversidade do vale da ribeira de Sassoeiros;
- Com vista a melhorar a mobilidade e o quadro das acessibilidades intra-concelhias o Plano prevê, para além da construção da VOC – Troço 1 e da reformulação do Nó da A5, o seguinte:
 - A reserva de espaços para a instalação de um TLS, prevendo inclusive a existência de um apeadeiro na área de intervenção, conforme enunciado na alínea I) do Artigo 9.º do Regulamento e na Planta de Condicionantes do PDM e Outras – Situação Proposta 025.0;
 - A implementação de um serviço de tipo “Navette” que estabeleça a interface com outros transportes (ex.: ferroviário, Estação de Carcavelos da Linha do Estoril);
 - A construção de caminhos pedonais e ciclovias que unam as áreas urbanas adjacentes à área de intervenção do Plano em particular na área do vale da ribeira de Sassoeiros.

Competitividade e Desenvolvimento Económico e Social:

- Para qualificar a área do PPEETA como centro de consumo relevante e dinâmico no espaço municipal e da AML e para promover um turismo sustentável propõe-se a adequada infra-estruturação da área e que a qualificação da paisagem urbana e as actividades económicas instaladas promovam a atractividade turística.

10.5.2.2. Fase de construção

- Obter as autorizações necessárias para a intervenção no domínio hídrico, sempre que tal se revele necessário, ou caso se pretenda optar pela ligação à rede de saneamento municipal existente na zona para a descarga de águas residuais produzidas na obra, devendo ser garantido que a qualidade destes efluentes respeita as respectivas normas de descarga;
- Deverá ser verificado com a periodicidade julgada necessária a conformidade dos níveis de ruído gerados pela obra com os limites estabelecidos na legislação aplicável (RGR);
- Deverá verificar-se que seja apresentado um projecto de recuperação paisagística para todos os locais afectados provisoriamente pela obra;
- Deverá ser elaborado um Sistema de Gestão Ambiental (SGA), constituído pelo planeamento da execução de todos os elementos das obras e identificação, pormenorização e respectiva calendarização das medidas de minimização a implementar na fase da execução das obras;
- Implementar um mecanismo de atendimento ao público para esclarecimento de dúvidas e atendimento de eventuais reclamações.

10.5.2.3. Fase de exploração

- Deverá ser delineado um programa de gestão para controlo dos consumos de água e da eficiência dos dispositivos de poupança de água. Compete às entidades com actividade na área do PPEETA a monitorização dos respectivos consumos de recursos hídricos para consumo humano, incluindo a sua qualidade (de acordo com os critérios estabelecidos no Decreto-Lei n.º 306/2007, de 27 de Agosto), e a respectiva informação em relatórios a entregar à CMC, com uma periodicidade mínima anual;
- Dever-se-á implementar um sistema informatizado de gestão de água de rega, que integre a gestão do sistema de aproveitamento das águas pluviais (SAAP) e um sistema de monitorização por forma a calcular as necessidades óptimas de água das

diversas áreas ajardinadas. Compete às entidades com actividade na área do PPEETA a apresentação de estudos relativos à recolha e aproveitamento das águas pluviais, ao nível dos edifícios e dos espaços exteriores, a respectiva monitorização e informação consubstanciada em relatórios a entregar à CMC, com uma periodicidade mínima anual;

- Compete às entidades com actividade na área do PPEETA a apresentação de estudos relativos à recolha e aproveitamento das águas não potáveis para outros fins, ao nível dos edifícios e dos espaços exteriores, a respectiva monitorização e informação consubstanciada em relatórios a entregar à CMC, com uma periodicidade mínima anual;
- Deverá proceder-se à monitorização da qualidade da água e limpeza periódica da linha de água que resulta da reabilitação e renaturalização do afluente da margem direita da ribeira de Sassoeiros (conforme indicado na alínea a) do Art.º 15.º do Regulamento do Plano);
- Deverá ser elaborado um Plano de Emergência Externo (PEE) que abranja a área de intervenção do PPEETA, em estreita coordenação com os Planos de Emergência Internos (PEI) dos edifícios. O PEE poderá inclusive constituir-se como um anexo ao Plano de Emergência Municipal.
- Deverão ainda realizar-se, com a periodicidade considerada necessária, simulacros e exercícios de carácter sectorial ou global, destinados a testar o PEI dos edifícios, permitindo a sua actualização, e proporcionar às populações da envolvente da área de intervenção acções de sensibilização para a sua autoprotecção.
- Dada a incerteza associada à evolução do tráfego nas próximas décadas e ao potencial de evolução tecnológica dos veículos dever-se-á desenvolver um programa de monitorização do ruído na área envolvente à área do Plano (o qual deve ser efectuado em estreita colaboração com o plano de monitorização de ruído associado à exploração da VOC);
- Avaliar com uma periodicidade mínima anual a sinistralidade na rede viária da área de intervenção do PPEETA;
- Monitorizar o número de utilizadores de transportes colectivos com origem/destino na área de intervenção do PPEETA (informação a disponibilizar pelos operadores);

- Assegurar a certificação da unidade comercial prevista no PPEETA pelo “Sistema Comunitário de Eco-Gestão e Auditorias (EMAS)” e proceder à respectiva informação consubstanciada em relatórios a entregar à CMC, com uma periodicidade mínima anual;
- Compete às entidades com actividade na área do PPEETA:
 - A monitorização dos seguintes parâmetros: taxas de ocupação; tipologia das actividades económicas instaladas; n.º de colaboradores, e outros considerados relevantes, bem como a respectiva informação consubstanciada em relatórios a entregar à CMC, com uma periodicidade mínima anual;
 - A adopção de um Plano de Eficiência Energética para cada empreendimento, a respectiva monitorização e informação consubstanciada em relatórios a entregar à CMC, com uma periodicidade mínima anual;
 - A apresentação de estudos de viabilidade de redução dos consumos energéticos “tradicionais”, por recurso a fontes de energia renováveis visando alcançar padrões de eficiência energética superiores aos exigíveis por lei, acompanhados dos respectivos relatórios de monitorização a entregar à CMC, com uma periodicidade mínima anual;
- Compete às entidades gestora do hotel efectuar a análise comparativa da taxa de ocupação com outros hotéis de categoria igual/superior na AML e proceder à respectiva informação consubstanciada em relatórios a entregar à CMC, com uma periodicidade mínima anual;
- Compete às entidades com actividade na área do PPEETA a elaboração de estudos de opinião junto da população residente para apurar o grau de satisfação da mesma em face da implementação das opções decorrentes do PPEETA e a respectiva divulgação, através de relatórios a entregar à CMC com uma periodicidade mínima anual.

10.6 – PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO PARA INSTALAÇÃO DO EL CORTE INGLÉS

A instalação da Unidade de Comércio e Serviços preconizada no PPEETA está sujeita a um Pedido de Autorização segundo a Lei n.º 12/2004, de 30 de Março.

Este pedido foi realizado ao Ministério da Economia e da Inovação – Direcção Regional da Economia de Lisboa e Vale do Tejo acompanhado da documentação necessária para a emissão de parecer.

A 14/04/2008 foi emitida Ficha de Projecto e Proposta de Decisão (Anexo CE-VII) cujas conclusões são:

“(…) O processo de candidatura tem uma avaliação positiva de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do art.º 9.º da Lei n.º 12/04, de 30 de Março, e possui uma avaliação superior a 50% do valor máximo aplicável aos critérios c) e d) e e) do n.º 2 do mesmo artigo, pelo que nos termos da alínea b) do n.º 8 do art.º 9.º do mesmo diploma, considero que o projecto em causa deverá ser autorizado.”

O Parecer da CMC consiste em:

“Favorável à pretensão, condicionado à publicação do Plano de Pormenor do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro e demais projectos integrados.”

A 13/05/2008 o pedido recebeu deliberação de autorização de instalação da Comissão Regional da Grande Área Metropolitana de Lisboa, condicionada à publicação do Plano de Pormenor (Anexo CE-IX).

11 – DILIGÊNCIAS ADMINISTRATIVAS REALIZADAS NA FASE DE DISCUSSÃO E ELABORAÇÃO DA PROPOSTA

11.1 – DILIGÊNCIAS ANTERIORES À CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

Sendo o PPEETA um Plano de Pormenor sujeito a acompanhamento por parte da **CCDR-LVT** (Anexo CE-III), realizaram-se diversas reuniões com o objectivo de serem esclarecidos aspectos inerentes à proposta preliminar do Plano:

- **Reunião de 11/07/2007** (Acta Anexo CE-III)
 - i) CMC enquadra PPEETA e alterações que serão introduzidas ao Plano Deliberado;
 - ii) É exposto o conteúdo da proposta do PPEETA na sua área de intervenção e na sua área de influência;
 - iii) É discutida a proposta de alteração à REM e consequências para o PROT;
 - iv) É esclarecido o âmbito de intervenção na Ribeira de Sassoeiros.
- **Reunião de 19/05/2008**

É acordado o envio de Proposta Preliminar do PPEETA para apreciação.
- **08/08/2008**

Foi enviada Proposta Preliminar do PPEETA para apreciação, com consequente emissão de parecer (10/12/2008) (Anexo CE-X).
- **29/09/2008**

Esta entidade foi consultada e emitiu parecer (14/01/2009) no contexto da Proposta de Definição de Âmbito da Avaliação Ambiental (PDAAA) do PPEETA (Anexo CE-XVI).
- **Reunião de 05/01/2009** (Acta Anexo CE-XXI)

A reunião teve como objectivo serem esclarecidos aspectos inerentes à proposta preliminar do PPEETA enviada à CCDR-LVT a 08/08/2008, cuja análise por parte desta entidade deu origem ao Parecer DSOT/DGT – 001210-2008 (Anexo CE-X).
- **Reunião de 16/03/2009** (Actas Anexo CE-XXIII e Anexo CE-XXIV)

- i) Reunião solicitada pela CMC com o objectivo de serem esclarecidos aspectos inerentes à representação da linha de água (Ribeira de Sassoeiros) na Carta Nacional da REN, em face da situação no terreno, e acerto da metodologia para enquadrar o assunto no desenvolvimento do Plano;
- ii) A CMC solicitou, através do ofício n.º 023376, de 30/04/2009, junto da CCDR-LVT a correcção de erro material da Carta Nacional da REN (Anexo CE-XXIX);
- iii) A CCDR-LVT solicitou, através do ofício n.º 16760, de 09/09/2009 (Anexo CE-XLVII), o envio da carta de REN eficaz com erro material corrigido, tendo obtido resposta através dos ofícios n.º 52481, de 15/10/2009 (Anexo CE-LII) e n.º 7785 de 22/02/2010 (Anexo CE-LXVII).

No âmbito da fase de elaboração do PPEETA, acertou o Município com a CCDR-LVT a seguinte metodologia de trabalho:

- Realização de uma reunião prévia com entidades representativas de interesses na área de influência do PPEETA, para apresentação das propostas de Plano e esclarecimento de dúvidas;
- Envio de documentação sectorial, após efectuadas as necessárias correcções decorrentes dos esclarecimentos desta reunião;
- Envio de parecer por parte da entidade, após análise desses documentos, apesar de não estar tipificado na lei.

Na reunião prévia, a CMC procede à explicitação do conteúdo dos projectos e justifica as opções e orientações programáticas com especial incidência nas matérias que directamente envolvam as entidades em referência, de forma a obter destas os contributos e recomendações que permitam enriquecer a proposta de Plano a sujeitar a aprovação.

O dossier sectorial era composto por uma pequena memória descritiva, um extracto do Relatório de Análise e Fundamentação do Plano alusivo às questões mais prementes à respectiva entidade, o regulamento do Plano e as peças desenhadas específicas para cada entidade e de enquadramento do Plano (note-se que, à data, as peças escritas e desenhadas disponibilizadas eram elementos de trabalho)

A documentação sectorial foi enviada às entidades (excepto SANEST) a 18/06/2009, conforme ofícios constantes do Anexo CE-XXXIII.

Neste contexto obtiveram-se as seguintes apreciações tendo em consideração todas as reuniões e consultas realizadas (incluindo consultas anteriores às reuniões de que se apresenta a data e respectiva Acta):

- **Turismo de Portugal, I.P. (ITP) – reunião realizada a 02/02/2009** (Acta Anexo CE-XXII)

Documentação Sectorial enviada para análise e emissão de parecer após reunião de consulta (Anexo CE-XXXIII).

O ITP emitiu parecer favorável à Documentação Sectorial através de ofício datado de 21/07/2009 (Anexo CE-XLII), condicionado à introdução das rectificações indicadas.

A recepção do parecer após a conclusão da proposta do PPEETA sujeita a Conferência de Serviços não permitiu realizar as rectificações solicitadas nesta fase, sendo as rectificações introduzidas na versão de Plano a entregar em fase de Discussão Pública.

- **Estradas de Portugal – reunião realizada a 16/03/2009** (Acta Anexo CE-XXV)

Documentação Sectorial enviada para análise e emissão de parecer após reunião de consulta (Anexo CE-XXXIII).

A Direcção de Projectos (DPRJ) da EP analisou as vias previstas no PPEETA e no PPETSN, nomeadamente a VOC – Troço1, emitindo a seguinte apreciação datada de 29/06/2009 (Anexo CE-XXXV):

“(…) No Plano de Pormenor do Espaço Terciário de Sassoeiros Norte está prevista uma rotunda (Rotunda 1) que articula a Variante à EN 6-7 com Via Oriental de Cascais (VOC).

A DPRJ concorda com a opção para este tipo de intercepção por questões de homogeneidade com a malha envolvente e por questões de eficácia do tipo de solução.

Importa ainda realçar que a rotunda deverá prever duas vias de circulação, para dar continuidade às duas vias previstas tanto na Variante à EN 6-7 como na VOC.

Esta apreciação ao Plano de Pormenor não substitui à aprovação a que terá que ser submetido o respectivo Projecto de Execução da intersecção em apreço.”

- **EPAL**

A primeira reunião técnica ocorreu a 03/07/2007 para apresentação da proposta de Plano e intervenções daí decorrentes (Acta Anexo CE-II).

Na reunião técnica de 01/02/2008 (Acta Anexo CE-VI) foi solicitada a emissão de parecer sobre a posse da Parcela de terreno que resulta da sobreposição do traçado da VOC ao traçado do desvio da Conduta da Costa do Sol e disponibilizada informação técnica sobre Conduas e servidão em relação às mesmas (informações que foram tidas em conta na elaboração do PPEETA).

A 02/09/2008 a EPAL, via e-mail, autoriza o desenvolvimento do projecto de desvio da Conduta da Costa do Sol em condições técnicas e económicas aceitáveis (Anexo CE-XI).

Ocorreu ainda uma reunião técnica a 17/03/2009 (Acta Anexo CE-XXVI) cujos contributos da EPAL foram incorporados na Documentação Sectorial enviada posteriormente para análise e emissão de parecer (Anexo CE-XXXIII).

A EPAL emitiu parecer a essa Documentação Sectorial através de ofício datado de 09/07/2009 (Anexo CE-XLI), no qual solicitou algumas rectificações técnicas e jurídicas.

Em 22/07/2009, a EPAL é informada de que a recepção do parecer após a conclusão da proposta do PPEETA sujeita a Conferência de Serviços não permitiu realizar as rectificações solicitadas nesta fase, sendo as rectificações

introduzidas na versão de Plano a entregar em fase de Discussão Pública (Anexo CE-XLIII).

- **EDP - Direcção Projecto e Construção | Departamento Redes AT/MT Sul – reunião realizada a 24/03/2009 (Acta Anexo CE-XXVII)**

A EDP foi contactada em Julho de 2008 com o intuito de preparar uma estimativa orçamental para o enterramento das linhas de Alta e Média Tensão desde St. Dominic's até à fábrica da Legrand por troços.

A EDP disponibilizou estimativas orçamentais para o enterramento da linha de Alta Tensão e solicitou a reserva de uma Parcela de terreno na área de intervenção do PPEETA para eventual instalação de infra-estrutura da EDP através de fax e documentos que foram discutidos na reunião de dia 24/03/2009 (Acta Anexo CE-XXVII).

As estimativas orçamentais apresentadas foram devidamente consideradas nas opções tomadas durante a elaboração do PPEETA, conforme exposto no Capítulo 7.3.9 do presente Relatório.

Quanto à reserva da Parcela, na citada reunião ficou acordado entre a CMC e a EDP, a possibilidade do Plano vir a contemplar uma reserva de espaço destinada à eventual instalação de uma infra-estrutura da EDP, mais concretamente de uma subestação com vista a colmatar as necessidades energéticas das áreas envolventes ao Plano, assim como, as necessidades energéticas geradas pela proposta de intervenção do Plano.

De acordo com as indicações disponibilizadas pela EDP na referida reunião, ambas as entidades continuaram a trabalhar sobre esta proposta.

Documentação Sectorial enviada para análise e emissão de parecer após reunião de consulta (Anexo CE-XXXIII).

Entretanto, a CMC recepcionou o ofício da EDP (Anexo IN-III), que colocava como exigência a reserva de espaço mínimo de 50m x 50m para a mencionada subestação, em oposição às anteriores indicações da EDP.

Tendo sido solicitados esclarecimentos, para os quais não se obteve resposta por parte da EDP em tempo útil, elaborou a CMC uma informação interna (n.º I-CMC 2009/13315, de 1 de Julho - Anexo IN-III) na qual se colocava à Consideração Superior a eliminação de qualquer referência à reserva de espaço com potencial para a instalação de uma infra-estrutura da EDP, com carácter de subestação, de todos os elementos componentes da proposta de Plano por se considerar não haver viabilidade para a concretização deste objectivo, ficando a EDP com a incumbência de assegurar as condições de fornecimento de energia a esta área do concelho.

A EDP enviou ofício (Anexo CE-XL) a informar que se encontrava a estudar a possibilidade de instalação da subestação em área com dimensões inferiores aos 50m x 50m anteriormente indicados.

Face à recepção deste ofício após a conclusão da proposta do PPEETA sujeita a Conferência de Serviços manteve-se a posição tomada de acordo com a informação interna da CMC (Anexo IN-III).

- **LISBOAGÁS – reunião realizada a 30/03/2009** (Acta Anexo CE-XXVIII)

Documentação Sectorial enviada para análise e emissão de parecer após reunião de consulta (Anexo CE-XXXIII).

Emitiu parecer constante do Anexo CE-XXXVII.

- **SANEST – reunião realizada a 24/06/2009** (Acta Anexo CE-XXXIV)

A SANEST foi inicialmente contactada de modo a esclarecer se o Emissário de Sassoeiros reabilitado está dimensionado para receber os caudais produzidos pelos empreendimentos do PPEETA.

Após reunião disponibilizou documento com especificações relativas às condicionantes a observar ao longo do traçado do seu Emissário (Anexo CE-XXXIX).

Estas condicionantes foram introduzidas em todos os elementos que compõem o PPEETA.

Foram, ainda, consultadas e convidadas a emitir apreciação sobre o PPEETA ou contactadas com o intuito de obter informação técnica as seguintes entidades:

- **APA**

Esta entidade foi consultada e emitiu parecer no âmbito da Proposta de Definição de Âmbito da Avaliação Ambiental (PDAAA) do PPEETA (Anexo CE-XII).

- **ARH-Tejo**

Esta entidade foi consultada e emitiu parecer no âmbito da PDAAA do PPEETA (Anexo CE-XIII).

- **Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo I. P. (ARSLVT)**

Esta entidade foi consultada e emitiu parecer no âmbito da PDAAA do PPEETA (Anexo CE-XIV).

- **IGESPAR**

Esta entidade foi consultada e emitiu parecer no âmbito da PDAAA do PPEETA (Anexo CE-XVII).

- **Instituto da Água, I.P. (INAG)**

Esta entidade foi consultada e emitiu parecer no âmbito da PDAAA do PPEETA (Anexo CE-XVIII).

- **SMPC-Cascais**

Esta entidade emitiu parecer positivo ao PPEETA, conforme Anexo CE-XXXVIII.

- **Águas de Cascais, S.A.**

Contactada de modo a esclarecer quais as infra-estruturas de saneamento básico existentes na área em causa a nível quantitativo e qualitativo.

11.2 – CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

Nos termos do Art.º 75º-C do RJIGT, a CMC solicita à CCDR-LVT a promoção da Conferência de Serviços, remetendo a proposta de Plano de Pormenor acompanhada do Relatório Ambiental elaborado na sequência da decisão camarária de qualificação do Plano para efeitos de Avaliação Ambiental.

A CCDR-LVT, através do Ofício com a referência DSOT/DGT-000442-2009 datado de 07/08/2009 (Anexo CE-XLIV) agenda Conferência de Serviços para o dia 16/09/2009, para a qual são convocadas as seguintes Entidades com Responsabilidades Ambientais Específicas (ERAE):

- CCDR-LVT, INAG, ARH-Tejo, Estradas de Portugal e IGESPAR;

e Entidades Representativas de Interesses Públicos (ERIP):

- CCDR-LVT, ITP, ARH-Tejo, INAG, Autoridade Nacional de Protecção Civil (ANPC), Estradas de Portugal, Instituto de Infra-Estruturas Rodoviárias, I.P. (InIR), Direcção-Geral das Actividades Económicas (DGAE), Direcção Regional de Lisboa e Vale do Tejo do Ministério da Economia e da Inovação (DR-LVT/MEI), IGESPAR, EDP, Aeroportos de Portugal, S.A. (ANA, S.A.), EPAL, LISBOAGÁS, Autoridade Nacional de Comunicações (ANACOM), SANEST.

Estiveram presentes as seguintes entidades: EPAL, IGESPAR, EDP, Estradas de Portugal, LISBOAGÁS, ANPC, SANEST e ITP, marcando ausência, embora convocadas pela CCDR-LVT, as seguintes entidades: ARH-Tejo, INAG, InIR, DGAE, DR-LVT/MEI. A ANA, S.A. e a ANACOM informaram previamente da sua ausência remetendo os respectivos pareceres.

A CMC fez-se representar na qualidade de observadora.

A Acta da Conferência de Serviços, na sua versão final, foi remetida à CMC, por ofício datado de 30 de Outubro de 2009 (Anexo CE-LIII).

A CMC, por ofício datado de 19 de Novembro de 2009 (Anexo CE-LIV), solicitou à CCDR-LVT a rectificação do conteúdo da respectiva redacção, por considerar que esta não reflectia os contributos que havia dirigido à CCDR-LVT, nomeadamente através da correspondência

electrónica de 28 de Setembro de 2009. A CCDR-LVT pronunciou-se a este respeito, por ofício datado de 14 de Dezembro de 2009.

11.3 – DILIGÊNCIAS REALIZADAS APÓS CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

No âmbito da concertação com as entidades prevista no art.º 76º do Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, e tendo como objectivo o esclarecimento das questões suscitadas pelos pareceres emitidos em sede de Conferência de Serviços, foram realizadas Reuniões de Concertação com as seguintes entidades:

- ANPC – reunião de concertação realizada a 11/12/2009 (Acta Anexo CE-LVII);
- ARH-Tejo – reunião de concertação realizada a 14/12/2009 (Acta Anexo CE-LVIII);
- Estradas de Portugal – reunião de concertação realizada a 19/01/2010 (Acta Anexo CE-LXIII);
- CCDR-LVT – reunião de concertação realizada a 27/01/2010 (Acta Anexo CE-LXV).

Para as Reuniões de Concertação e consequente adequação da proposta de Plano, o Município acordou com as entidades a seguinte metodologia de trabalho:

- Elaboração e leitura presencial do *draft* da acta de reunião;
- Elaboração da acta de reunião, por parte do Município, e subsequente envio via correio electrónico aos intervenientes para aprovação / recolha de contributos;
- Opção preferencial pelo recurso à prestação de eventuais esclarecimentos via correio electrónico com dispensa de reuniões presenciais posteriores;
- Adequação da proposta de Plano conforme acordado com as entidades e respectivo envio em formato digital, prévio à Discussão Pública, para recolha de contributos.

Foram, ainda, consultadas e convidadas a emitir apreciação sobre o PPEETA ou contactadas com o intuito de obter informação técnica as seguintes entidades:

- BRISA – reunião realizada a 18/11/2009

- i) A CMC, através do Ofício n.º 62964 de 18/12/2009 (Anexo CE-LIX), alerta BRISA para a necessidade de harmonização e coerência técnica entre os diversos projectos e estudos a realizar (alargamento da A5 – sublanço Oeiras / Carcavelos, PPEETA, PPETSN, Projecto de Execução da VOC – Troço 1 e respectivo RECAPE), nomeadamente no que ao Ruído e respectivas medidas de minimização diz respeito;
 - ii) A 13/01/2010 (Anexo CE-LXII) BRISA disponibiliza, via e-mail, o Estudo de Tráfego realizado no âmbito da Reformulação do Nó de Carcavelos;
 - iii) Em consequência da Reunião de Concertação com a CCDR-LVT (Acta Anexo CE-LXV) a CMC, através do Ofício n.º 5929 de 05/02/2010 (Anexo CE-LXVI), informa e solicita sugestões à BRISA relativamente à decisão de propor a classificação da área de intervenção do PPEETA como Zona Mista.
- EPAL

Foi estabelecido contacto com a EPAL (Anexo CE-LX e Anexo CE-LXI) com o intuito de proceder de forma expedita à rectificação da proposta de Plano em conformidade com o solicitado pela entidade.
 - SMPC-Cascais
 - i) Em consequência da Reunião de Concertação havida com a ANPC foi emitido novo parecer ao PPEETA, que corrobora e desenvolve o parecer anterior (Anexo CE-XXXVII), conforme Anexo CE-LXIV;
 - ii) Foi ainda elaborada uma carta de risco de cheia para a área de implantação do PPEETA, com base na condição AMC III (Anexo CE-LXXI).

12 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

12.1 – CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS - PELOURO DE PLANEAMENTO

Direcção do Plano:

António d'Orey Capucho - *Presidente da Câmara Municipal de Cascais*

Diogo Capucho, Arquitecto - *Director Municipal de Planeamento do Território e da Gestão
Urbanística*

Departamento de Planeamento do Território

Divisão de Ordenamento do Território

Coordenação Geral:

Vítor Silva, Mestre Arquitecto Paisagista - *Director de Departamento de Planeamento
do Território*

João Montes Palma, Arquitecto - *Chefe de Divisão de Ordenamento do Território*

Planeamento e Urbanismo:

Adélia Matos, Arquitecta Paisagista

Paula Nunes, Engenheira do Território

Sara Dias, Engenheira do Ambiente

Catarina Bentes, Mestre Arquitecta

Paulo Tinoco Mendes, Arquitecto

Arquitectura Paisagista:

Adélia Matos, Arquitecta Paisagista

Avaliação Ambiental:

Sara Dias, Engenheira do Ambiente

Infra-estruturas e Especialidades de Engenharia:

Eugénio Rosa, Engenheiro Civil - *Chefe de Divisão de Planeamento de Infra-estruturas, Equipamentos e Mobilidade*

Paula Nunes, Engenheira do Território

Rita Batalha de Sousa, Engenheira Civil

Inês Sousa, Engenheira Civil

Componente Jurídica:

António Mota, Jurista - *Director Departamento de Assuntos Jurídicos*

Marília Gomes da Silva, Jurista

Planeamento Regional:

Carlos Filomeno, Geógrafo

Susana Grácio, Geógrafa

Financiamento:

Mafalda Paula, Licenciada em Gestão e Administração Pública

Paula Portela, Licenciada em Estudos Europeus

Design Gráfico:

Carlos Santos, Gráfico

Colaboração:

Divisão de Estatística (DEST)

Divisão de Trânsito e Mobilidade Urbana (DTRA)

Divisão do Sistema de Informação Geográfica (DSIG)

Serviço Municipal de Protecção Civil (SPC)

João Abegão, Arquitecto

Luís Miguel Oliveira, Arquitecto

Maria João Gonçalves, Arquitecta

Rita Herédia, Arquitecta Paisagista

Colaboração Externa

AAPB – Arquitectura, Lda (Coordenação Geral)

Paulo Bernardo, Arquitecto (Coordenação Geral)

Susana Santos, Arquitecta (Planeamento e Urbanismo)

Ana Paula Duarte, Arquitecta (Planeamento e Urbanismo)

Olga Pimenta, Arquitecta (Planeamento e Urbanismo)

Diversas Especialidades

Ana de Sousa, Solicitadora

CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA, RL – Nuno Sá Carvalho, Advogado
(Componente Jurídica)

ECOMIND – Daniel Moura, Biólogo (Relatório Ambiental)

ECOMIND – Ana Salvador, Eng. Biofísica (Relatório Ambiental)

Fernanda Paula Oliveira (Direito do Urbanismo)

IDEIA VERDE – Cristina Abreu Robalo, Arquitecta Paisagista (Arq. Paisagista)

IDEIA VERDE – Gonçalo Campos, Engenheiro Civil (Infra-estruturas)

Joel Santos, Economista, (Economia)

PRINTEG – João Dias, Engenheiro Técnico (Infra-estruturas)

TECHNOEDIF – Frederico Brotas Carvalho, Engenheiro (Estudo Hidrológico)

TECHNOEDIF – Cláudia Pereira, Arquitecta (Estudo Hidrológico)

TISpt – Alexandra Rodrigues, Engenheira (Estudo Acústico)

TISpt – Vasco Colaço, Engenheiro (Coordenação Estudo Tráfego)

TISpt – Camila Carpinteiro, Engenheira (Estudo Tráfego)

TISpt – Faustino Gomes, Engenheiro (Estudo Sociológico)

TISpt – Diogo Jardim, Engenheiro (Rede Viária)

TISpt – Luís Branco, Engenheiro (Rede Viária)

12.2 – CONTEÚDO DOCUMENTAL DO PLANO

Constituem elementos do Plano (Volume I):

- a) Regulamento
- b) Planta de Implantação desagregada nos seguintes elementos:
 - I) Planta de Implantação 009.1
 - II) Planta de Implantação – Espaços Exteriores 009.2
 - III) Planta de Implantação – Regime do Uso do Solo 009.3
 - IV) Planta de Implantação – Caracterização Acústica 009.4
- c) Planta de Condicionantes do PDM e Outras – Situação Proposta 025.0

O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos (Volume II):

- a) Relatório de Análise e Fundamentação
- b) Anexos ao Relatório – Volume I
- c) Anexos ao Relatório – Volume II
- d) Anexos ao Relatório – Volume III
- e) Relatório Síntese da Conferência de Serviços e Concertação
- f) Avaliação e Caracterização Sonora (Estudo Acústico)
- g) Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico
- h) Programa de Execução e Plano de Financiamento
- i) Relatório e Planta de Compromissos Urbanísticos (023.0)
- j) Extracto do Regulamento do PDM
- k) Planta de Localização 001.0
- l) Planta de Enquadramento 002.0
- m) Planta da Envolvente 003.0

n)	Planta da Situação Existente	004.1
o)	Planta da Situação Existente – Fotografia Aérea	004.2
p)	Planta de Ordenamento do PDM I – Situação Existente	005.1
q)	Planta de Ordenamento do PDM II – Área de Intervenção	005.2
r)	Planta de Condicionantes do PDM I – Situação Existente	006.1
s)	Planta de Condicionantes do PDM e Outras II – Área de Intervenção	006.2
t)	Carta da REN Aprovada I – Situação Existente	007.1
u)	Carta da REN Aprovada II – Área de Intervenção	007.2
v)	Planta de Cadastro I – Situação Existente	008.1
w)	Planta de Cadastro Original	008.2
x)	Planta de Implantação – Área de Influência	009.5
y)	Planta de Modelação	010.0
z)	Volumetrias: Perfis 1, 2, 3 e 4	011.0
aa)	Planta de Circulações Viárias	012.1
bb)	Planta e Perfil Longitudinal – Arruamento 1	012.2
cc)	Planta e Perfil Longitudinal – Rotunda 1PP I Rotunda 2PP	012.3
dd)	Planta e Perfil Longitudinal – Arruamento 2	012.4
ee)	Planta e Perfil Longitudinal – Arruamento 3 I Arruamento 4	012.5
ff)	Perfis Transversais Tipo	012.6
gg)	Planta e Perfil Longitudinal – Eixo 2 - VOC	012.7
hh)	Planta e Perfil Longitudinal – Eixo 3 - VOC	012.8
ii)	Planta e Perfil Longitudinal – Rotundas 2 e 3– VOC	012.9
jj)	Planta de Mobilidade e Acessibilidades	013.0

kk)	Planta do Traçado da Rede de Abastecimento de Águas e Desvio da Conduta da EPAL	014.1
ll)	Planta do Traçado da Rede de Abastecimento de Águas e Desvio da Conduta da EPAL - Envolvente	014.2
mm)	Planta do Traçado da Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas	015.1
nn)	Planta do Traçado da Rede de Drenagem de Águas Residuais Pluviais	015.2
oo)	Planta do Traçado da Rede de Gás	016.0
pp)	Planta do Traçado da Rede de Telecomunicações	017.0
qq)	Planta do Traçado da Rede de Electricidade	018.1
rr)	Planta do Traçado da Rede de Electricidade – Envolvente	018.2
ss)	Planta do Traçado da Rede de Iluminação Pública	019.0
tt)	Planta de Operação de Transformação Fundiária	020.0
uu)	Planta de Cadastro – Situação Proposta	021.0
vv)	Planta de Cedências para o Domínio Municipal	022.0
ww)	Planta de Compromissos Urbanísticos	023.0
xx)	Planta de Ordenamento do PDM – Situação Proposta	024.0

O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos complementares (Volume III):

a)	Estudo Sociológico	EC001.0
b)	Avaliação de Impactos na Rede Viária (Estudo de Tráfego)	EC002.0
c)	Estudo Hidrológico da Ribeira de Sassoeiros	EC003.0
d)	Compatibilidade do PPEETA com a Rede Ecológica Metropolitana	EC004.0
e)	Relatório de Conformidade Ambiental do Projecto de Execução da Via Oriental de Cascais – Troço 1 (versão digital em CD)	EC005.1



- | | | |
|----|--|---------|
| f) | Relatório de Conformidade Ambiental do Projecto de Execução da Via Oriental de Cascais – Troço 1 – Resposta ao parecer da Comissão de Avaliação (versão digital em CD) | EC005.2 |
| g) | Projecto de Execução da VOC – Troço 1 (versão digital em CD) | EC006.0 |
| h) | Termos da Proposta de Reparcelamento do PPEETA | EC007.0 |
| i) | Minuta do Contrato de Desenvolvimento Urbano do PPEETA | EC008.0 |



O Plano é acompanhado pelos seguintes Anexos ao Relatório (Volume II):

VOLUME I

PROPOSTAS - DELIBERAÇÕES

- ANEXO PR-I - Proposta n.º 37/2004, de 19 de Janeiro - Deliberação de Elaboração do Plano de Pormenor
- ANEXO PR-II - Proposta n.º 1.115/2005 – Protocolo para a elaboração do PPEETA outorgado a 20/09/2005 entre a CMC e a APRIGIUS
- ANEXO PR-III - Proposta n.º 1.116/2005 – Aprovação Estudo Prévio da VOC
- ANEXO PR-IV - Proposta n.º 461/2007, de 21 Maio - Alteração da Deliberação de 19 de Maio de 2003
- ANEXO PR-V - Proposta n.º 462/2007, Protocolo para a elaboração do PPETSN outorgado entre a CMC e a APRIGIUS
- ANEXO PR-VI - Proposta n.º 1.260/2007 – Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros, outorgado entre a CMC e a APRIGIUS
- ANEXO PR-VII - Proposta n.º 1.262/2007, de 30 de Julho - Alteração da Deliberação de 19 de Janeiro de 2004
- ANEXO PR-VIII - Proposta n.º 1.263/2007, de 30 de Julho - Deliberação dos Termos de Referência do Plano de Pormenor
- ANEXO PR-IX - Proposta n.º 1.190/2008, de 22 de Setembro – Deliberação do Relatório de Averiguação da necessidade de sujeição da proposta do PPEETA à Avaliação Ambiental Estratégica
- ANEXO PR-X - Proposta n.º 1.191/2008, de 22 de Setembro – Deliberação da Proposta de Definição de Âmbito da Avaliação Ambiental do PPEETA
- ANEXO PR-XI - Proposta n.º 635/2009, de 18 de Maio – Deliberação Projecto de Execução da VOC – Troço 1
- ANEXO PR-XII - Proposta n.º 879/2009, de 29 de Junho – Deliberação dos Compromissos Urbanísticos do PPEETA

- ANEXO PR-XIII - Proposta n.º 551/2010, de 31 de Maio – Deliberação da conclusão do Programa Especial de Realojamento – PER
- ANEXO PR-XIV - Proposta n.º 713/2010, de 12/07/2010 – Deliberação Parecer CMC sobre a proposta técnica final do PROT-AML
- ANEXO PR-XV - Proposta n.º 791/2010, de 29 de Julho – Deliberação da sujeição do PPEETA a discussão pública

VOLUME II

PROTOCOLOS

- ANEXO PT-I - 20/10/2005 Protocolo sobre Implementação do PPEETA em Regime Simplificado - Aditamento
- ANEXO PT-II - 05/07/2007 Alteração ao Protocolo de acordo sobre implementação do PPETSN
- ANEXO PT-III - 17/09/2007 Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros
- ANEXO PT-IV - 02/07/2009 Protocolo relativo à reformulação do Nó de Carcavelos
- ANEXO PT-V - Proposta de Minuta de Protocolo relativo à reformulação da Conduta Adutora da Costa do Sol

AVISOS E EDITAIS

- ANEXO AV-I - 20/02/2004 – Aviso Publicação Deliberação que determina a elaboração do PPEETA em Regime Simplificado
- ANEXO AV-II - 20/02/2004 - Publicação em Diário da República do Aviso da Deliberação que determina a elaboração do PPEETA em Regime Simplificado
- ANEXO AV-III - 00/03/2004 - Publicação na imprensa do Aviso da Deliberação que determina a elaboração do PPEETA em Regime Simplificado
- ANEXO AV-IV - 03/03/2004 – Edital n.º 181/04 da Publicação da Deliberação que determina a elaboração do PPEETA em Regime Simplificado

- ANEXO AV-V - 01/08/2007 – Aviso Publicação Deliberação que determina a Alteração da proposta do PPEETA em Regime Simplificado
- ANEXO AV-VI - 05/09/2007 – Publicação em Diário da República do Aviso da Deliberação que determina a Alteração da proposta do PPEETA em Regime Simplificado
- ANEXO AV-VII - 00/09/2007 – Publicação na imprensa do Aviso da Deliberação que determina a Alteração da proposta do PPEETA em Regime Simplificado
- ANEXO AV-VIII - 18/03/2010 - Publicação em Diário da República do Aviso que aprova a correcção de erro material da REN do Município de Cascais
- ANEXO AV-IX - 12/08/2010 - Publicação em Diário da República do Aviso procede à abertura do período de discussão pública do PPEETA
- ANEXO AV-X - 13/08/2010 – Publicação na imprensa do Aviso que procede à abertura do período de discussão pública do PPEETA
- ANEXO AV-XI - 20/08/2010 – Publicação na imprensa do Aviso que procede à abertura do período de discussão pública do PPEETA
- ANEXO AV-XII - 23/08/2010 – Publicação no Boletim Municipal CMC do Aviso que procede à abertura do período de discussão pública do PPEETA e PPETSN

INFORMAÇÕES

- ANEXO IN-I - Informação n.º I-CMC/2007/10981 ou GDCC/2007/73817 (Património Arqueológico)
- ANEXO IN-II - Informação n.º I-CMC/2009/8019 de 20/04/2009 – Rede de Alta Tensão no PPEETA e PPETSN
- ANEXO IN-III - Informação n.º I-CMC/2009/13315 de 01/07/2009 – PPEETA – parcela para eventual instalação da sub-estação da EDP
- ANEXO IN-IV - Informação n.º I-CMC/2009/24337 de 16/12/2009 – PPEETA e PPETSN – classificação acústica

- ANEXO IN-V - Informação n.º I-CMC/2010/8028 de 12/04/2010 – PPEETA – ruído e articulação com as entidades gestoras das vias
- ANEXO IN-VI - Informação n.º I-CMC/2010/8952 de 21/04/2010 – PPEETA – estudo de tráfego
- ANEXO IN-VII - Informação n.º I-CMC/2010/9225 de 22/04/2010 – PPEETA – análise ao parecer da CCDR-LVT
- ANEXO IN-VIII - Informação n.º I-CMC/2010/14962 de 14/07/2010 – Acórdão do STA / PPEETA / PPETSN

PARECERES

- ANEXO PA-I - Análise Dr.ª Fernanda Paula Oliveira à aplicação da Portaria 1136/2002, de 25 de Setembro a Planos de Pormenor
- ANEXO PA-II - Parecer Dr.ª Fernanda Paula Oliveira sobre Servidão à A5
- ANEXO PA-III - Informação n.º I-CMC 2008/4022 de 12/03/2008 - Parecer CMC sobre Servidão à A5
- ANEXO PA-IV - Informação n.º I-CMC 2010/6485 de 22/03/2010 - Parecer CMC sobre Acta de Conferência de Serviços: Parecer do IGESPAR

CONSULTA ENTIDADES (1ª Parte)

- ANEXO CE-I - 25/06/2007 – Declaração de Impacte Ambiental (DIA) da VOC – Troço 1
- ANEXO CE-II - 03/07/2007 – Reunião de EPAL
- ANEXO CE-III - 11/07/2007 – Reunião de acompanhamento CCDR-LVT
- ANEXO CE-IV - 06/11/2007 – Participação preventiva da Junta de Freguesia de S. Domingos de Rana – comunicação com CCDR-LVT
- ANEXO CE-V - 29/01/2008 – Ofício 4611 solicita acompanhamento CCDR-LVT
- ANEXO CE-VI - 01/02/2008 – Reunião de EPAL
- ANEXO CE-VII - Ficha de Projecto e Proposta de Decisão relativamente Pedido de Autorização para Instalação do El Corte Inglés
- ANEXO CE-VIII - 10/07/2008 – Reunião de EDP
- ANEXO CE-IX - Deliberação de Autorização para Instalação do El Corte Inglés

- ANEXO CE-X - 08/08/2008 – Ofício 41012 (08/08/2008) envia elementos sobre o PPEETA à CCDR-LVT e obtém parecer (10/12/2008)
- ANEXO CE-XI - 02/09/2008 – EPAL autoriza desvio da Conduta (e-mail)
- ANEXO CE-XII - Consulta APA PDAAA PPEETA (29/09/2008) e Parecer (09/10/2008)
- ANEXO CE-XIII - Consulta ARH-Tejo PDAAA PPEETA (29/09/2008) e Parecer (22/10/2008)
- ANEXO CE-XIV - Consulta ARSLVT PDAAA PPEETA (29/09/2008) e Parecer (03/04/2009)
- ANEXO CE-XV - 29/09/2008 – Ofício 47941 envia cronograma de trabalhos à CCDR-LVT
- ANEXO CE-XVI - Consulta CCDR-LVT PDAAA PPEETA (29/09/2008) e Parecer (14/01/2009)
- ANEXO CE-XVII - Consulta IGESPAR PDAAA PPEETA (29/09/2008) e Parecer (24/10/2008)
- ANEXO CE-XVIII - Consulta Instituto Água PDAAA PPEETA (29/09/2008) e Parecer (30/10/2008)
- ANEXO CE-XIX - 27/10/2008 – Parecer da EP sobre Rotunda 1 da VOC
- ANEXO CE-XX - solicitação de estimativa orçamental à EDP
- ANEXO CE-XXI - 05/01/2009 – Reunião de acompanhamento CCDR-LVT
- ANEXO CE-XXII - 02/02/2009 – Reunião de ITP
- ANEXO CE-XXIII - 16/03/2009 – Reunião de acompanhamento CCDR-LVT
- ANEXO CE-XXIV - 16/03/2009 – Complemento Reunião de acompanhamento CCDR-LVT
- ANEXO CE-XXV - 16/03/2009 – Reunião de EP
- ANEXO CE-XXVI - 17/03/2009 – Reunião de EPAL
- ANEXO CE-XXVII - 24/03/2009 – Reunião de EDP com apresentação de estimativas orçamentais
- ANEXO CE-XXVIII - 30/03/2009 – Reunião de LISBOAGÁS
- ANEXO CE-XXIX - Ofício 23376 (30/04/2009) solicita CCDR-LVT correcção de erro material da REN

- ANEXO CE-XXX - Ofício 28057 (22/05/2009) envia Projecto de Execução da VOC-Troço 1 e respectivo RECAPE para apreciação
- ANEXO CE-XXXI - lista de entidades representativas dos interesses públicos
- ANEXO CE-XXXII - Ofício 31415 (05/06/2009) solicita prorrogação do prazo da DIA do estudo prévio da VOC – Troço 1
- ANEXO CE-XXXIII - 18/06/2009 – Ofícios de envio dos Dossiers Sectoriais do PPEETA às diversas entidades
- ANEXO CE-XXXIV - 24/06/2009 – Reunião de SANEST
- ANEXO CE-XXXV - 29/06/2009 – Apreciação EP relativamente ao Dossier Sectorial enviado
- ANEXO CE-XXXVI- 29/06/2009 – Parecer da SANEST sobre o RECAPE da VOC – Troço 1
- ANEXO CE-XXXVII - 01/07/2009 – Apreciação LISBOAGÁS relativamente ao Dossier Sectorial enviado
- ANEXO CE-XXXVIII - 01/07/2009 – Parecer do Serviço Municipal de Protecção Civil de Cascais sobre o PPEETA
- ANEXO CE-XXXIX- 02/07/2009 – Documento condicionantes Emissário da SANEST
- ANEXO CE-XL - 08/07/2009 – Informação da EDP sobre instalação da sub-estação
- ANEXO CE-XLI - 09/07/2009 – Apreciação EPAL relativamente ao Dossier Sectorial enviado
- ANEXO CE-XLII - 21/07/2009 – Apreciação ITP relativamente ao Dossier Sectorial enviado
- ANEXO CE-XLIII - Ofício 38602 (22/07/2009) responde a apreciação EPAL relativamente ao Dossier Sectorial

VOLUME III

CONSULTA ENTIDADES (2ª Parte)

- ANEXO CE-XLIV - 07/08/2009 – CCDR-LVT agenda Conferência de Serviços

- ANEXO CE-XLV - Ofício 41561 (13/08/2009) identifica técnicos representantes CMC em Conferência de Serviços
- ANEXO CE-XLVI - Ofício 42828 (24/08/2009) adita identificação técnicos representantes CMC em Conferência de Serviços
- ANEXO CE-XLVII - 09/09/2009 – CCDR-LVT solicita envio carta REN eficaz com correcção de erro material
- ANEXO CE-XLVIII - 09/09/2009 – Prorrogação do prazo da DIA da VOC – Troço 1
- ANEXO CE-XLIX - 23/09/2009 – EPAL solicita CCDR-LVT inclusão do parecer emitido ao Dossier Sectorial na documentação do PPEETA
- ANEXO CE-L - 23/09/2009 – Parecer da EPAL sobre o PPEETA
- ANEXO CE-LI - Ofício 51366 (09/10/2009) envia à CCDR-LVT contributos ao processo alteração PROT-AML
- ANEXO CE-LII - Ofício 52481 (15/10/2009) envia à CCDR-LVT carta REN eficaz com correcção de erro material
- ANEXO CE-LIII - 26/10/2009 – CCDR-LVT envia Acta da Conferência de Serviços
- ANEXO CE-LIV - Ofício 58177 (19/11/2009) reclamação à Acta da Conferência de Serviços e resposta CCDR-LVT (14/12/2009)
- ANEXO CE-LV - Ofício 60022 (27/11/2009) agenda Reunião de Concertação com ANPC
- ANEXO CE-LVI - Ofício 60773 (27/11/2009) agenda Reunião de Concertação com ARH-Tejo
- ANEXO CE-LVII - 11/12/2009 – Reunião de Concertação com ANPC
- ANEXO CE-LVIII - 14/12/2009 – Reunião de Concertação com ARH-Tejo
- ANEXO CE-LIX - Ofício 62964 (18/12/2009) informa BRISA intenções de planeamento a considerar em Alargamento de A5 – Sub-lanço Oeiras/Carcavelos
- ANEXO CE-LX - resposta ao parecer emitido pela EPAL
- ANEXO CE-LXI - 06/01/2010 – Apreciação EPAL relativamente a resposta enviada
- ANEXO CE-LXII - BRISA autoriza utilização e envia Estudo de Tráfego para Reformulação do Nó de Carcavelos da A5/PPEETA
- ANEXO CE-LXIII - 19/01/2010 – Reunião de Concertação com EP

- ANEXO CE-LXIV - 21/01/2010 – Parecer Serviço Municipal de Protecção Civil de Cascais
- ANEXO CE-LXV - 27/01/2010 – Reunião de Concertação com CCDR-LVT
- ANEXO CE-LXVI - Ofício 5929 (05/02/2010) informa BRISA classificação de zona mista do PPEETA
- ANEXO CE-LXVII - Ofício 7785 (22/02/2010) envia cópias carta REN eficaz com correcção de erro material
- ANEXO CE-LXVIII - 16/03/2010 – Parecer ARH-Tejo sobre documentação enviada
- ANEXO CE-LXIX - 12/04/2010 – Parecer CCDR-LVT sobre elementos de concertação
- ANEXO CE-LXX - Ofício 22528 (07/05/2010) PPEETA PPETSN – metodologia REM
- ANEXO CE-LXXI - Carta do risco de cheia elaborada pelo SMPC para a área de implantação do PPEETA com base na condição AMC3
- ANEXO CE-LXXII - Ofício 29461 (21/06/2010) solicita prorrogação do prazo da DIA do estudo prévio da VOC – Troço 1
- ANEXO CE-LXXIII - Ofício 29519 (21/06/2010) comunica à APA solicitação da prorrogação do prazo da DIA do estudo prévio da VOC – Troço 1
- ANEXO CE-LXXIV - 17/08/2010 - Ofícios de envio do PPEETA para discussão pública às diversas entidades: EP, CCDR, ANPC, EPAL, ARH

LOTEAMENTOS

- ANEXO LT-I - Elementos Loteamento Torre da Aguilha, com o Alvará nº 1381
- ANEXO LT-II - Elementos Loteamento Quinta dos Gafanhotos PER 1

DOCUMENTOS DE PROPRIEDADE

- ANEXO DP-I - Certidão da Conservatória do Registo Predial de Cascais – inscrição sob o Artigo 215 / descrição sob n.º 3.896
- ANEXO DP-II - Certidão da Conservatória do Registo Predial de Cascais – inscrição sob o Artigo 215 / descrição sob n.º 3.896
- ANEXO DP-III - Contrato de Promessa Compra e Venda entre APRIGIUS e EP

- ANEXO DP-IV - Certidão da Conservatória do Registo Predial de Cascais – inscrição sob o artigo 1852 / descrição sob o n.º 12.406
- ANEXO DP-V - Ofício da Predial Costa, Lda
- ANEXO DP-VI - Certidão da Conservatória do Registo Predial de Cascais – inscrição sob o artigo 220 / descrição sob o n.º 3.529
- ANEXO DP-VII - Certidão da Conservatória do Registo Predial de Cascais – inscrição sob o Artigo 216 / (Parte) / descrição sob o n.º 25.928
- ANEXO DP-VIII - Certidão da Conservatória do Registo Predial de Cascais – inscrição sob o Artigo 218 / descrição sob o n.º 3.576
- ANEXO DP-IX - Certidão da Conservatória do Registo Predial de Cascais – inscrição sob o Artigo 103 SEC.71 / descrição sob o n.º 02.174 e levantamento topográfico
- ANEXO DP-X - Expropriação Amigável de parte do prédio inscrito sob o artigo 1852

VÁRIOS

- ANEXO VV-I - Projecto de Alteração do PROT-AML
- ANEXO VV-II - Resposta da CMC sobre Projecto de Alteração do PROT-AML
- ANEXO VV-III - Informação Técnica face ao parecer da CCDR – Estudos de Tráfego e Ruído

Cascais, Novembro de 2010