

Gabinete do Presidente

Exmo. Senhor Presidente da  
Comissão Coordenadora da Direcção Regional  
de Lisboa e Vale do Tejo  
R. da Artilharia 1, 33  
1269-145 Lisboa

06 11 07 056089

**Assunto:** Participação Preventiva da Junta de Freguesia de S. Domingos de Rana no âmbito do Plano de Pormenor do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro (Edital n.º 366/07)

Relativamente ao assunto em epígrafe, vimos por este meio dar conhecimento a V. Ex.<sup>a</sup> do ofício enviado à Junta de Freguesia de S. Domingos de Rana através da respectiva cópia em anexo.

Com os melhores cumprimentos,

*também pessoais*

António d'Orey Capucho

(Presidente da Câmara Municipal de Cascais)

Em anexo: Ofício n.º 056028, de 05/11/2007

DPE/DORT/PN

Gabinete do Presidente

Exmo. Senhor Presidente da  
Junta de Freguesia de S. Domingos de Rana  
Sr. Manuel do Carmo Mendes  
R. D. Duarte de Menezes, 12  
2785-582 S. Domingos de Rana

05 11-07 056028

**Assunto:** Análise à consulta pública (Edital n.º 366/07) no âmbito da Participação Preventiva do Plano de Pormenor do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro

Acusamos a recepção do vosso ofício n.º 5150, de 18 de Outubro do corrente ano, referente à "Análise à consulta pública (Edital n.º 366/07) alteração da proposta do Plano de Pormenor em regime simplificado de Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro".

No âmbito da participação preventiva do Plano de Pormenor do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro, cabe-nos responder às questões colocadas de carácter jurídico e urbanístico relevantes, não obstante haver alguns esclarecimentos relativos a outro Plano de Pormenor, ou seja, ao Plano de Pormenor do Espaço Terciário de Sassoeiros Norte.

As considerações formuladas no vosso ofício foram sintetizadas em 14 questões que se passam a enumerar e responder de seguida:

**1.ª Questão: "Dissonância entre o Edital e os Termos de Referência"**

A alteração da proposta de Plano de Pormenor em Regime Simplificado do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro foi deliberada na reunião de Câmara de 30 de Julho de 2007, nos termos da proposta n.º 1262/2007, que passou a designar-se Plano de Pormenor do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro ("PP do Arneiro"), tendo sido aprovados na mesma reunião os respectivos Termos de Referência através da proposta n.º 1263/07.

A designação do Plano de Pormenor do Espaço Terciário de Sassoeiros Norte ("PP de Sassoeiros Norte"), resultou da alteração do Plano de Pormenor para a Reestruturação Urbanística da Empresa MSF - Sociedade Gestora de Participações Sociais, entendida que, entretanto alienou a propriedade, e foi deliberada na reunião de Câmara de 21 de Maio de 2007, conforme proposta n.º 461/2007, tendo sido aprovados os respectivos Termos de Referência na reunião de Câmara de 30 de Julho de 2007, nos termos da proposta n.º 1261/2007.

Acresce ainda que, conforme decorre dos Avisos, bem como da sua divulgação, as propostas de Planos encontram-se disponíveis para consulta no Departamento de Planeamento Estratégico (DPE), sito no edifício Tardoz, podendo os interessados, designadamente, solicitar cópias dos elementos objecto de consulta.

Assim sendo, não se vislumbra a razão da invocada dissonância.

**2.ª Questão: "O estudo em causa refere-se a um Plano de Pormenor simplificado, figura prevista no PDM de Cascais, que a edilidade tem vindo a usar e abusar"**

O "PP do Arneiro" está previsto no ponto 2.6 do n.º 2 do artigo 45.º do Regulamento do PDM de Cascais, contendo esta norma as indicações de carácter programático que devem ser desenvolvidas no âmbito da respectiva elaboração.

Em relação à figura simplificada de Plano de Pormenor, este não está prevista no PDM de Cascais, conforme alegado, mas no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, tendo o Decreto-Lei n.º 310/03, de 10 de Dezembro conferindo operatividade a esta figura. O objectivo da modalidade simplificada prevista no n.º 2 do artigo 91.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, adiante designado de RJIGT, visa a celeridade do respectivo procedimento, na medida em que prevê prazos mais curtos de elaboração e acompanhamento para os Planos que se subsumissem numa das modalidades previstas nas alíneas de a) a e) do n.º 2 do artigo 91.º.

A adopção da modalidade simplificada dos Planos de Pormenor sempre foi objecto de apreciação por parte da CCDR-LVT, no âmbito do acompanhamento às propostas preliminares dos Planos, abdicando a câmara da modalidade simplificada sempre que a CCDR-LVT tivesse um entendimento diferente.

Consequentemente e conforme consta da proposta n.º 1260/07, deliberada na reunião de Câmara de 30 de Julho, para além da alteração da proposta de Plano de Pormenor supra mencionada, é ainda revogado o regime simplificado, passando o Plano a seguir o regime que consta do n.º 1 do artigo 91.º do RJIGT.

Com efeito, este objectivo de celeridade não foi cumprido, na medida em que a utilização desta modalidade se vinha revelando de difícil operacionalidade prática. A comprová-lo e no que se refere aos planos em elaboração no DPE, que são 16, só 2 observam a modalidade simplificada.

Assim e na sequência da difícil operacionalidade prática desta modalidade, vem o Decreto-Lei n.º 316/07, de 19 de Setembro, extinguir a figura dos Planos de Pormenor de modalidade simplificada.

Acresce ainda, que dos citados 16 planos, 8 decorrem do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC), 1 do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado (POOC) e 3 em concretização do PDM de Cascais, pelo que a referência a "(...) que a edilidade tem vindo a usar e abusar (...)" não tem qualquer cabimento.

### **3.ª Questão: "Quantificação do traçado da VOC"**

O processo da Via Oriental do Concelho (VOC) é um processo distinto da elaboração de Planos de Pormenor, sendo que se encontrou disponível para consulta pública a Avaliação de Impacte Ambiental do Estudo Prévio da VOC - troço 1 (desde o nó da Via Variante à EN 6-7 até à rotunda do "PP de St. Dominics"), de 2 de Fevereiro a 29 de Março de 2007, assim como a Declaração de Impacte Ambiental (DIA) do projecto da VOC - troço 1, entre 23 de Julho e 3 de Setembro do corrente. Esta DIA incide sobre o Estudo Prévio da VOC - troço 1, sendo que o seu Projecto de Execução se realizará no âmbito da elaboração do "PP do

Arneiro" conforme consta do ponto "6.2. - *Adequação à Declaração de Impacte Ambiental do Projecto da VOC - troço 1*" e do ponto "7.1. - *Do Modelo de Desenvolvimento Económico ao Projecto Terciário Estruturante*" dos seus Termos de Referência. Também a construção da via será levada a cabo aquando da concretização do Plano.

Insistimos que o que se encontra nesta sede em consulta pública são os Termos de Referência do "PP do Arneiro" onde constam os princípios nos quais se irá basear a elaboração propriamente dita deste Plano, pelo que não tem de constar deste elemento a "quantificação" de processos que lhe são complementares e que se encontram ainda em elaboração.

#### **4.ª Questão: "Medidas de salvaguarda do corredor ecológico"**

Informa-se que o "PP do Arneiro" confronta a nascente com a Ribeira de Sassoeiros, prevendo-se a sua salvaguarda, valorização e recuperação ambiental e paisagística, bem como a constituição de um corredor ecológico desde logo previstas na Deliberação de Câmara de 19 de Janeiro de 2004, para a elaboração do "PP do Arneiro", sendo posteriormente espelhadas as mesmas intenções nos seus Termos de Referência conforme consta do ponto "6.3.3. - *Área de Influência Directa*" e do ponto "7.1.- *Do Modelo de Desenvolvimento Económico ao Projecto Terciário Estruturante*".

As medidas específicas para a concretização destes objectivos serão reflectidas na proposta do "PP do Arneiro" no decurso do processo de elaboração.

Mais se informa, a título complementar, que a promoção do corredor ecológico é uma constante ao longo de toda a Ribeira de Sassoeiros até à praia de Carcavelos, no decurso de todos os Planos de Pormenor em elaboração.

#### **5.ª Questão: "Integração da área a edificar e da já edificada"**

O edificado previsto para o "PP do Arneiro" e a sua relação com o espaço envolvente próximo (edificado ou não) é sumariamente apresentada no ponto "7.1. - *Do Modelo de*

*Desenvolvimento Económico ao Projecto Terciário Estruturante*” dos seus Termos de Referência, sendo que a concretização dessa integração se reflectirá nas propostas a desenvolver no âmbito da elaboração do Plano.

**6.ª Questão: “Inexistência de estudos para uma rede viária de maior mobilidade”**

Apesar do “PP do Arneiro” não ter acesso directo pela Via Variante à EN 6-7 e da sua acessibilidade se efectuar predominantemente através da VOC, esta via é por si só uma mais-valia para o reforço das acessibilidades e da mobilidade nesta zona do concelho, ao funcionar como uma “pedra de fecho” do anel viário composto também pela Via Variante à EN 6-7, a reformulação do Nó viário fronteiro ao Cemitério de S. Domingos de Rana, a Variante à Estrada da Mata da Torre e a futura Via Variante à EN 249-4.

No âmbito da elaboração do Plano está previsto um estudo de tráfego que contemplará as acessibilidades, conforme consta do ponto “7.1. - *Do Modelo de Desenvolvimento Económico ao Projecto Terciário Estruturante*” dos Termos de Referência do Plano. É ainda feita referência, naquele ponto e no ponto “6.1. - *Adequação aos IGT e demais Programas e Projectos em Vigor*”, ao facto de as acessibilidades também assentarem na promoção dos transportes públicos e na prioridade ao peão, factores que contribuem claramente para a fluidez rodoviária do Plano e respectiva envolvente, e que se verão fundamentadas e concretizadas aquando da elaboração deste.

**7.ª Questão: “Futuro funcionamento e impacto a nível viário desta nova centralidade”**

Esta consideração reporta-se mais uma vez ao “PP de Sassoeiros Norte” quando as informações e formulação de sugestões se deveriam cingir ao “PP do Arneiro”. No entanto, informa-se que no âmbito da elaboração do “PP de Sassoeiros Norte” será também realizado um estudo de tráfego que contempla previsões e impactes tendo em vista as propostas urbanísticas constantes quer do “PP do Arneiro”, quer do “PP de Sassoeiros Norte”, bem como ainda de outros projectos que se venham a desenvolver na sua envolvente.

### **8.ª Questão: “Articulação com os restantes Planos”**

A Câmara Municipal de Cascais não se encontra a desenvolver nenhum Plano de Pormenor que seja confinante com qualquer outro. No entanto, todos os Planos de Pormenor em elaboração numa relativa proximidade são claramente articulados entre si, quer na definição de objectivos e intenções complementares, quer numa resposta comum no que concerne às acessibilidades e mobilidade.

No caso específico da rotunda fronteira ao Cemitério de S. Domingos de Rana, esta foi desenvolvida no âmbito do Plano de Pormenor para a Instalação da Sede Nacional da Brisa, dando resposta às necessidades que se reflectem em toda a zona envolvente ao Nó da A5 - S. Domingos de Rana/Carcavelos.

No que se refere a uma nova saída da Auto-estrada A5 a nascente da actual, encontra-se assegurada numa das alternativas propostas para a Via Variante à EN 249-4 actualmente em consulta pública no âmbito do Estudo de Impacte Ambiental, sendo este projecto da responsabilidade das Estradas de Portugal, EPE.

### **9.ª Questão: “Imbróglio local e regional em matéria de tráfego”**

De acordo com o já exposto nas questões 6.ª, 7.ª e 8.ª, a alegada situação caótica que actualmente se verifica nesta zona do Concelho deriva da aplicação do PDM em vigor, bem como de outros factores sociais. É uma realidade para a qual estão a ser estudadas as alternativas possíveis, tanto pela Câmara Municipal de Cascais como pelas entidades centrais, repercutindo-se nos diversos planos de pormenor em elaboração nesta área do Concelho.



**10.ª Questão: “N.º de estacionamento, bem como a sua localização” e “atentado contra o meio ambiente”**

De acordo com o ponto “4.5. - *Da Portaria n.º 1136/01, de 25 de Setembro*” dos Termos de Referência do “PP do Arneiro”, o n.º de lugares de estacionamento previsto nas propostas urbanísticas apresentadas será apurado de acordo com o estipulado por aquele diploma (o qual é mais exigente que o PDM em vigor, concretamente em termos de dotação de lugares de estacionamento para serviços e comércio, usos predominantes no “PP do Arneiro”). O n.º efectivo e a exacta localização, quer em espaço exterior quer em cave, associada às edificações propostas, serão reflectidos na proposta do Plano.

Relativamente ao PDM em vigor, é de esclarecer que o mesmo não define orientações específicas em termos ambientais, estando estas salvaguardadas através da Agenda Local 21 e espelhadas através das intenções constantes do ponto “6.1. - *Adequação aos IGT e demais Programas e Projectos em Vigor*” dos Termos de Referência, que virão a ser concretizadas nos termos da proposta do “PP do Arneiro”.

**11.ª Questão: “Volumetrias e fachadas”**

Nesta fase da apresentação dos Termos de Referência foram apenas apresentados como parâmetros urbanísticos os usos reguladores para o edificado proposto e as respectivas metragens de Superfície Bruta de Pavimento, assim como os Índices de Utilização Bruto e Líquido Máximos resultantes. A definição dos parâmetros urbanísticos relativos à volumetria, cérceas e altura de fachada dos diversos edifícios serão desenvolvidas ao nível da proposta de Plano.

**12.ª Questão: “Um El Corte Inglés ou diversos”**

Dos Termos de Referência, bem como dos restantes elementos disponibilizados no período de participação preventiva, não consta qualquer apresentação do desenho urbano uma vez que este será desenvolvido em sede da elaboração do plano, que se encontra em curso. Os



Únicos elementos desenhados onde constam esboços de ocupação do território são parte integrante do Protocolo do Vale da Ribeira de Sasseiros.

De acordo com o ponto "8.1.3. - *Parâmetros Urbanísticos Propostos*", dos Termos de Referência do "PP do Arneiro" estão previstas: uma unidade de comércio e serviços que corresponderá à instalação do complexo El Corte Inglés; uma unidade hoteleira vocacionada para negócios; uma unidade de residências assistidas; outros pequenos espaços para serviços e um equipamento público.

No caso específico do "PP de Sasseiros Norte", tal como referido nos seus Termos de Referência, está prevista a instalação de apenas um pólo de serviços que corresponderá especificamente à instalação da Sede Nacional da Empresa El Corte Inglés - Portugal.

### 13.ª Questão: "Planeamento global"

Por tudo o acima exposto e que melhor pode ser constatado pela análise mais cuidada dos Termos de Referência dos "PP do Arneiro" e de "Sasseiros Norte" verifica-se que esta Câmara tem desenvolvido um trabalho de planeamento global, onde a preservação e o incremento da qualidade ambiental urbana são devidamente tidas em consideração.

Será ainda importante referir que, numa perspectiva de desenvolvimento estratégico integrado para toda a área de território envolvente aos "PP do Arneiro" e de "Sasseiros Norte" e ao corredor ecológico constituído pela Ribeira de Sasseiros, foi celebrado em 17 de Setembro de 2007, após deliberação em Reunião de Câmara de 30 de Julho de 2007, nos termos da proposta n.º 1260/07, o **Protocolo do Vale da Ribeira de Sasseiros**, entre esta Câmara e a empresa "Aprigius, S.A.", proprietária maioritária dos terrenos abrangidos pelos referidos Planos de Pormenor, bem como de outros solos na sua envolvente.

Este protocolo define os direitos e obrigações de ambas as partes no sentido de ser encarada e tratada como um todo a área correspondente ao Vale da Ribeira de Sasseiros, entre a Auto-estrada A5 e a Via Longitudinal Sul, garantindo não só a prossecução dos objectivos consagrados em ambos os planos mas, também, a sua interligação, através da criação de um

contínuo verde ao longo de todo este troço da Ribeira, bem como da garantia de acessibilidades e mobilidade a toda esta área.

**14.ª Questão: “Atentado em matéria ambiental e de sustentabilidade do território”**

Não sendo possível identificar a que “duas peças de planeamento” se reporta a presente consideração, ficam por esclarecer as incongruências referidas.

No que diz respeito à sustentabilidade territorial e ambiental das propostas em questão para esta área, mais uma vez se reforça que estas preocupações se encontram espelhadas nos Termos de Referência de ambos os Planos, bem como na preocupação acrescida neste âmbito, que se consubstancia na celebração do já referido protocolo.

Esperando que esta resposta possa ter esclarecido as diversas questões colocadas no supra mencionado ofício remetido por essa Junta de Freguesia, mais se informa que a Câmara se encontra disponível para qualquer outro esclarecimento adicional.

Atendendo ao facto dessa Junta de Freguesia ter dado conhecimento do seu ofício à CCDR-LVT, informamos que o teor dos esclarecimentos prestados será, igualmente, levado a conhecimento daquela Comissão de Coordenação.

Com os melhores cumprimentos,

*L. Costa de Sousa*

António d'Orey Capucho  
(Presidente da Câmara Municipal de Cascais)

DPE/DORT/AM