

C.M.C. E. Geral / 2009.1.14010 ✓



DPE  
090724  
[Signature]

Exmo. Senhor  
Dr. António d'Orey Capucho  
Presidente da Câmara Municipal de  
Cascais  
Praça 5 de Outubro  
2754-501 CASCAIS

V/ Refª. Ofº 33011 de 18.06.2009

N/ Refª. 2009.S.13911/DQO/DOT  
Proc. Nº 15.6.3/445

**ASSUNTO: Plano de Pormenor do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro**

21. JUL 2010

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº DQO/DOT/2009.I.6808, bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos.

A Directora do Departamento de Ordenamento do Território

[Signature]

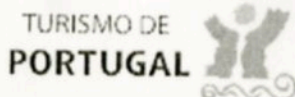
Fernanda Praça

Em anexo: o mencionado

/ip



Contribuinte Nº 508 666 236

**Ficha de Documento**

---

Número: 2009.I.6808  
Data de Criação: 13-07-2009 16:08:00  
Data de Modificação: 13-07-2009 16:24:32  
Criado por: Leonor Picao  
Último Utilizador: Leonor Picao  
Fluxo: Interno  
Tipo: Informação de Serviço  
Assunto: Inf Serv - PP do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro - 15.6.3/445  
Entidade: C.M.Cascais  
Confidencialidade: Uso Público  
Estado: Aberto  
Resumo:

**Despacho**

---

Descritivo: Face ao exposto na presente informação dos serviços, com a qual concordo, emite-se parecer favorável ao presente Plano de Pormenor, condicionado à introdução das rectificações mencionadas nos pontos 8 a 11 e 13 a 15 da informação que antecede, devendo ser rectificado o lapso indicado no ponto 12 da mesma informação.

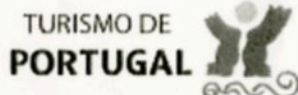
Notifique-se a Câmara Municipal de Cascais em conformidade.

Directora Coordenadora da  
Qualificação da Oferta  
(por subdelegação de competências)

Inserido por: Fernanda Vara  
Data: 20-07-2009, pelas 14:07  
Assinatura/s: Não existem assinaturas associadas ao despacho.

---



**Ficha de Documento**

Número: 2009.I.6808  
Data de Criação: 13-07-2009 16:08:00  
Data de Modificação: 13-07-2009 16:24:32  
Criado por: Leonor Picao  
Último Utilizador: Leonor Picao  
Fluxo: Interno  
Tipo: Informação de Serviço  
Assunto: Inf Serv - PP do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro - 15.6.3/445  
Entidade: C.M.Cascais  
Confidencialidade: Uso Público  
Estado: Aberto  
Resumo:

**Despacho**

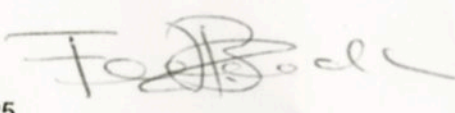
Descritivo: Visto. Concorde.

O presente parecer incide sobre a proposta do *Plano de Pormenor do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro*, por solicitação da Câmara Municipal de Cascais, e no seguimento de reunião realizada com representantes daquela autarquia sobre o mesmo assunto, no dia 2 de Fevereiro, p.p., nas instalações deste Instituto.

Analisada a proposta de plano, proponho a emissão de parecer favorável, condicionado à introdução das rectificações identificadas nos pontos 8 a 11 e 13 a 15 da informação de serviço, devendo ainda ser rectificado o lapso identificado no ponto 12.

À consideração superior

A Directora do Departamento de  
Ordenamento do Território

Inserido por: Fernanda Praça   
Data: 17-07-2009, pelas 14:25  
Assinatura/s: Não existem assinaturas associadas ao despacho.



Parecer:

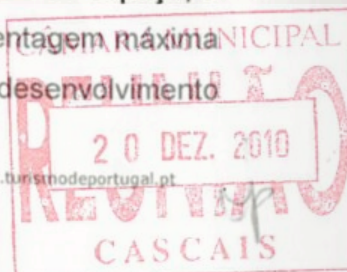
Despacho:

**Informação de Serviço Nº DQO/DOT/2009.I.6808**

Assunto: Proposta de Plano de Pormenor do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro – 15.6.3/445

I – Enquadramento

1. A Câmara Municipal de Cascais solicitou a este Instituto parecer sobre o presente Plano de Pormenor do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro, na sequência da reunião havida a 2 de Fevereiro último, relativa à apresentação prévia da proposta do presente Plano. O referido pedido deu entrada nestes serviços a 19 de Junho de 2009, com o nº de entrada 2009.E.36893. As peças entregues são constituídas por Regulamento e Memória Descritiva, além das peças desenhadas de apoio.
2. Em 2 de Fevereiro de 2009 realizou-se neste Instituto uma reunião com a presença da Câmara Municipal de Cascais e da equipe projectista para apresentação genérica do Plano de Pormenor do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro e especificamente da componente turística proposta pelo mesmo Plano.
3. O presente Plano de Pormenor do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro (PPEETA) insere-se numa estratégia de desenvolvimento municipal que visa a criação de um pólo de desenvolvimento de actividades terciárias, concretizando e desenvolvendo a estratégia prevista no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa. A intervenção urbanística proposta pelo PPEETA, contextualizada no Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros, altera o Plano Director Municipal de Cascais, no que diz respeito à categoria e classe de espaço, à altura máxima da fachada, índice de utilização bruto máximo e percentagem máxima de ocupação do solo. Este plano (PPEETA), numa perspectiva de desenvolvimento

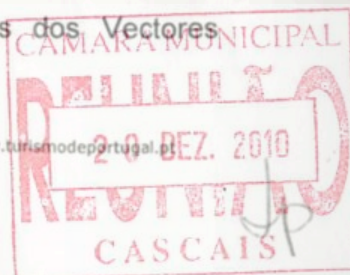


sustentável, identifica-se ainda com grande parte dos vectores estratégicos de intervenção para o concelho preconizados pela Agenda Local 21, entre os quais se destacam as seguintes acções: *implementação de uma unidade hoteleira compatível com os objectivos de preservação e valorização ambiental e promoção de um turismo ambientalmente sustentável.*

4. A área abrangida pelo PPEETA possui 92.934,00 m<sup>2</sup>, localizados no concelho de Cascais, entre a plataforma das portagens da Auto-estrada A5 (a Norte), o Casal de Grilos (a Sul), a Urbanização da Quinta dos Gafanhotos (a Poente) e a Ribeira de Sassoeiros e o Bairro da Torre da Aguilha (a Nascente).

## II – Apreciação

5. Entre os objectivos específicos do PPEETA destaca-se assim a *implementação de uma unidade hoteleira de categoria mínima de 4\**, direccionada ao turismo de negócios (...) enquanto produto turístico preconizado no Programa Estratégico Nacional do Turismo (PENT), associada a um aumento da oferta do alojamento turístico de qualidade do concelho, conforme alínea d do n.º2 do Art.º 3.º do Regulamento. O empreendimento turístico em causa será instalado na parcela 3, cuja área são 10.745,00 m<sup>2</sup>, e consistirá num Hotel cuja categoria mínima é de 4\* (pg 15 da Memória Descritiva), a superfície bruta de pavimento é de 12.000,00 m<sup>2</sup>, o número de pisos máximo é de 3 caves + 7 pisos, e o n.º de unidades de alojamento é de 147 para 294 camas turísticas.
6. Destacam-se ainda as alíneas g e h, também do n.º2 do Art.º 3.º do Regulamento, por serem também objectivos específicos do PPEETA que visam para o concelho a melhoria da qualidade ambiental, nomeadamente o *aumento da oferta de espaços verdes urbanos e da quantidade e qualidade de árvores em arruamentos como meio de amenização ambiental da envolvente e de refrigeração dos edifícios próximos e a adopção de uma arquitectura com certificação da qualidade do ar interior de edifícios.*
7. Neste âmbito, o presente Plano (PPEETA) revela ainda outras preocupações ambientais vertidas no Artigo 17.º do Regulamento, designadamente o recurso a energias renováveis, a dispositivos economizadores de energia, a revestimentos passíveis de rentabilidade energética e a sistemas de redução do consumo de água. Em concreto sobre o empreendimento turístico proposto, segundo a memória descritiva apresentada (pg 13) e de acordo com as premissas dos Vectores



Estratégicos da Agenda 21 de Cascais, o hotel preconizado na presente proposta candidatar-se-á à obtenção do Rótulo Ecológico Europeu – ECOLABEL – (...) cujo processo de certificação reflecte-se nas fases de projecto, construção e exploração (...), tendo em vista a implementação de boas práticas ambientais.

8. O PPEETA prevê além do uso turístico um equipamento público (parcela 1), uma unidade de comércio e serviços (parcela 2), uma unidade de residências assistidas (parcela 4), um edifício de serviços (parcela 5), e áreas destinadas a plataforma e servidão da auto-estrada A5, a servidão à conduta da costa do sol, a espaços verdes e a estruturas viárias municipais (via oriental de Cascais).
9. Da análise da Memória Descritiva apresentada chama-se a atenção para a seguinte questão que carece de correcção relativamente à terminologia utilizada: nas páginas 11, 13, 15 e 17 onde se lê "unidade hoteleira" deverá ler-se "estabelecimento hoteleiro", conforme legislação aplicável do sector, Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de Março de 2008.
10. Deverá ainda ser aferido o número máximo de unidades de alojamento propostas na Memória descritiva, 180 quartos duplos (pg 21 da Memória Descritiva), e no Quadro constante no Anexo ao Regulamento (pg 27 do Regulamento) e na Planta de Implantação, 147 quartos.
11. Deverá também ser aferido, entre a Memória Descritiva, o Regulamento e a Planta de Implantação o número de lugares de estacionamento privados (ligeiros) para o hotel, uma vez que na página 21 da Memória Descritiva são identificados 120 lugares ligeiros, além de 40 lugares também ligeiros destinados às salas de conferência, e no Quadro constante no Anexo ao Regulamento (pg 27 do Regulamento) e na Planta de Implantação são identificados 98 lugares ligeiros, além de 40 lugares também ligeiros destinados às salas de conferência.
12. Ainda relativamente à proposta de Regulamento apresentada chama-se a atenção para o facto de no nº 2 do Artº 6º não constar a definição de "Corredor de Protecção Acústica".
13. No nº 4 do Artº 19º do Regulamento deverá ser revisto o conteúdo do mesmo, uma vez que este não deverá fazer alusão às disposições de uma determinada entidade dado que estas não decorrem directamente da legislação aplicável. No entanto, a



exigência de um número de lugares de estacionamento superior aos exigidos pela legislação aplicável, nos termos em que o presente Plano o faz, entende-se, do ponto de vista do sector do Turismo, que consiste numa mais valia em termos de qualidade de oferta. Mais se esclarece que a Direcção-Geral do Turismo é já um organismo extinto. Neste âmbito, também a nota (\*\*\*) constante no quadro anexo ao Regulamento carece de correcção.

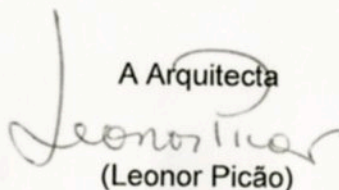
14. Nos pontos 1 e 4 do Artº 25º do Regulamento, a terminologia utilizada de "equipamento turístico" deverá ser substituída por "estabelecimento hoteleiro", conforme legislação aplicável do sector, Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de Março de 2008.
15. Mais se refere que deverá ser introduzida, apesar de constante na página 15 da Memória Descritiva, a categoria mínima do empreendimento turístico previsto (Hotel de 4\*) no Quadro anexo ao Regulamento e constante na Planta de Implantação.

### III - Conclusão

Pelo exposto, e exclusivamente do ponto de vista do sector do Turismo, verifica-se que a presente proposta de Plano de Pormenor do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro, reúne condições de merecer parecer favorável condicionado à correcção das questões enunciadas nos pontos 9 a 15 desta informação.

À consideração superior.

Lisboa, 13 de Julho de 2009

A Arquitecta  
  
(Leonor Picão)

