

---

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
CARCAVELOS



COMPATIBILIDADE DO PPEETA COM A REDE ECOLÓGICA  
METROPOLITANA (REM)

---

NOVEMBRO 2010



## **COMPATIBILIDADE DO PPEETA COM A REDE ECOLÓGICA METROPOLITANA**

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

No que respeita à estratégia ambiental emanada do PROT-AML, a área de intervenção do Plano de Pormenor de Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro (doravante designado por PPEETA) é abrangida por área integrante da REM, a qual não é observada, na íntegra, pela proposta do Plano.

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

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

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
CARCAVELOS

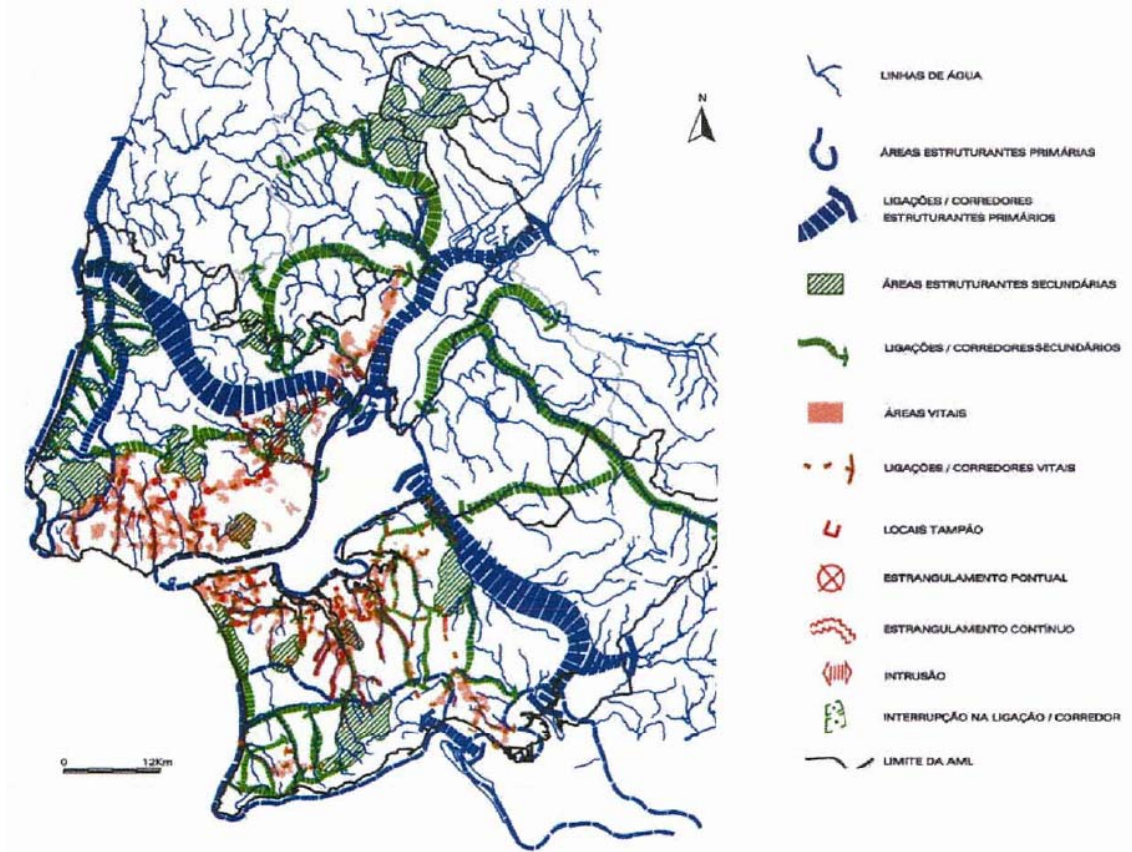


Figura 1 – Rede Ecológica Metropolitana

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

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
CARCAVELOS

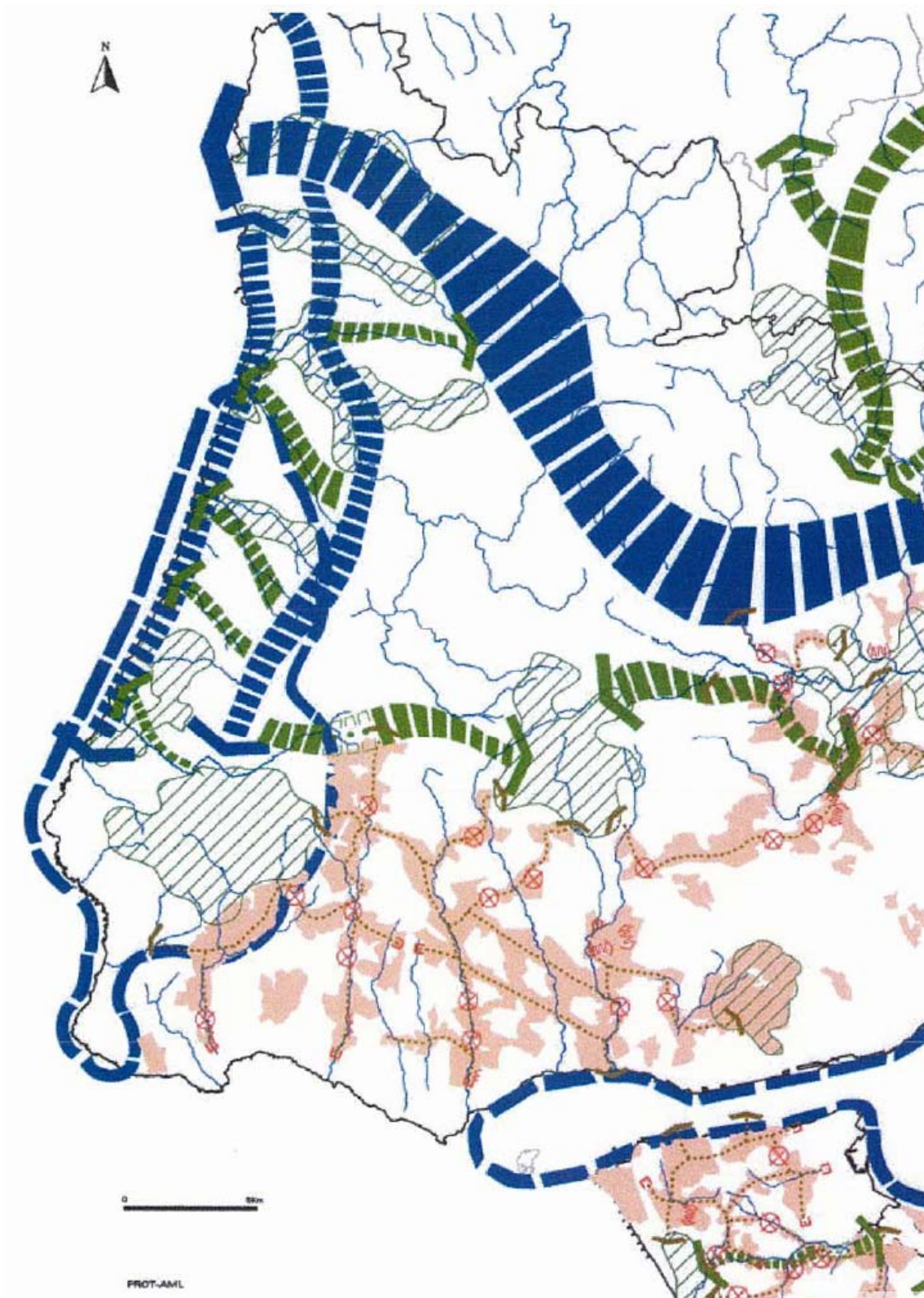


Figura 2 – Pormenor da Rede Ecológica Metropolitana contemplando o Concelho de Cascais

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mais, intervém na 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.

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

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

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

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

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
CARCAVELOS

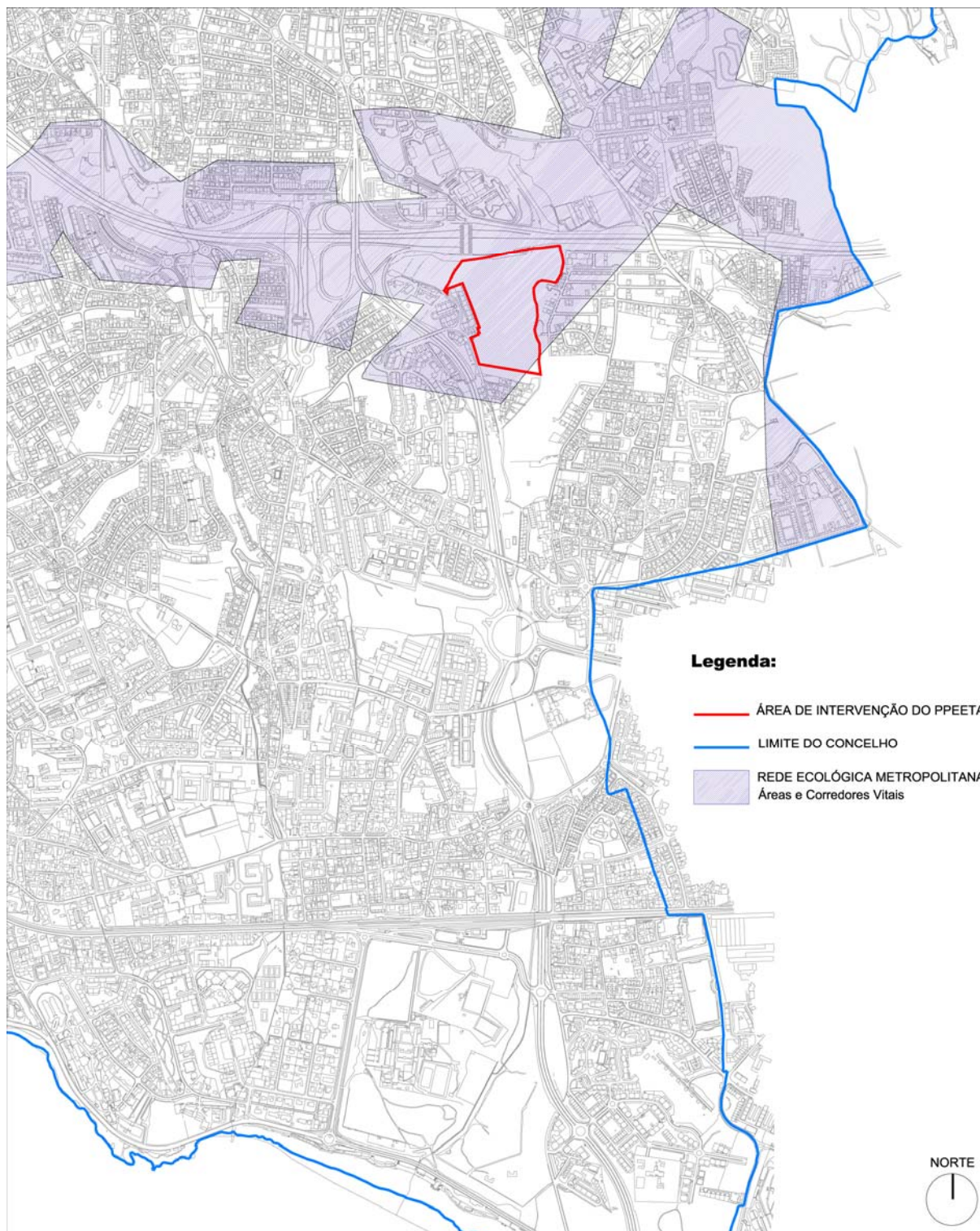


Figura 3 – Rede Ecológica Metropolitana e Área de Intervenção do PPEETA





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



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

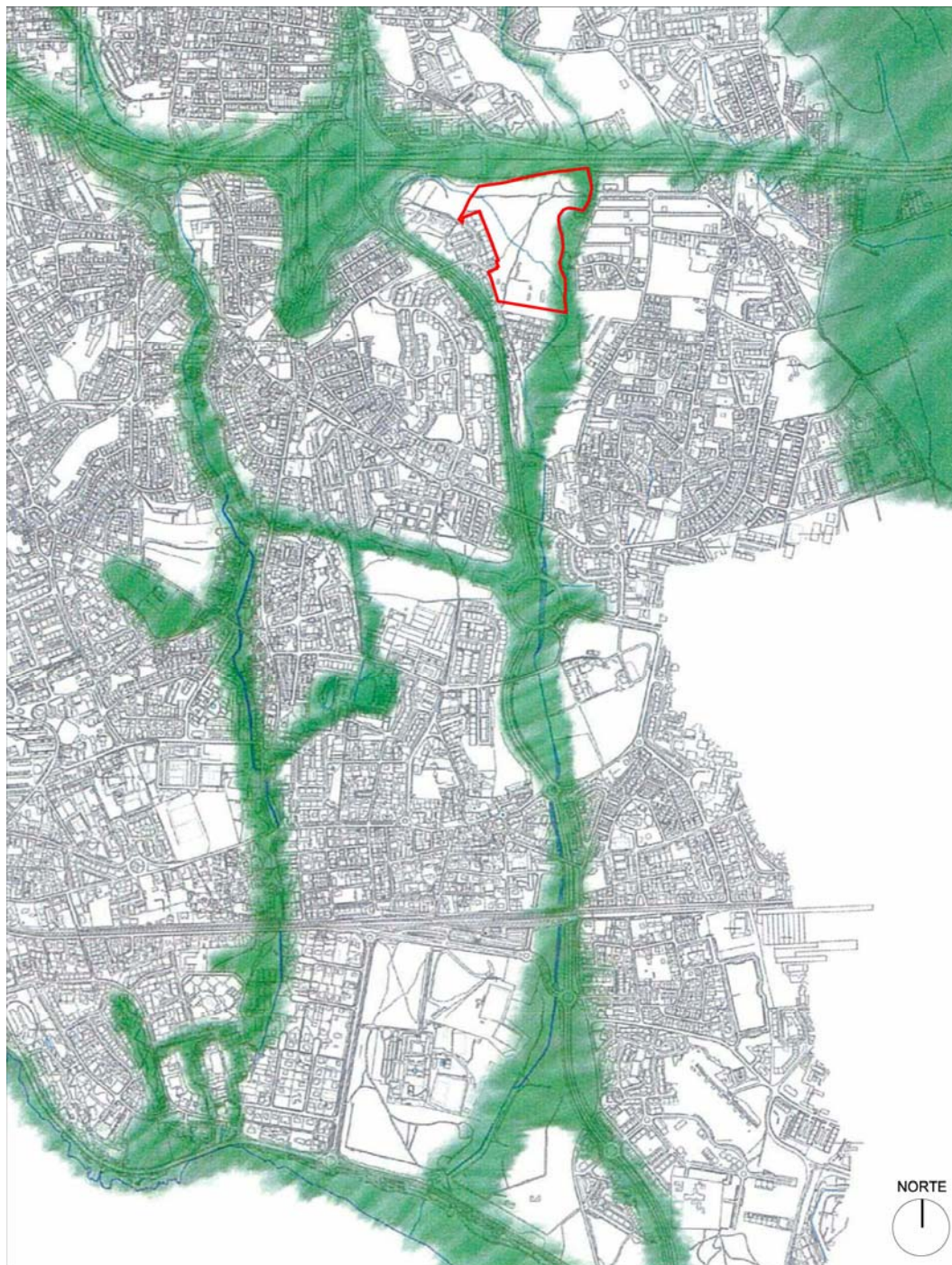
Reconhecendo-se que, sobretudo a Norte da A5, o território se encontra urbanisticamente comprometido (conforme se pode visualizar na Figura 4), sem que seja possível aí desenvolver ou manter redes fundamentais de áreas, corredores e ligações ecológicas de valorização ambiental, pretende a CMC compensar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

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

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

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

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
CARCAVELOS



**Legenda:**

- ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPEETA
- REDE ECOLÓGICA METROPOLITANA Proposta

Figura 5 – Área de REM proposta pela CMC

Fonte: Elemento Complementar referente à compatibilidade do PPISNB com a REM



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

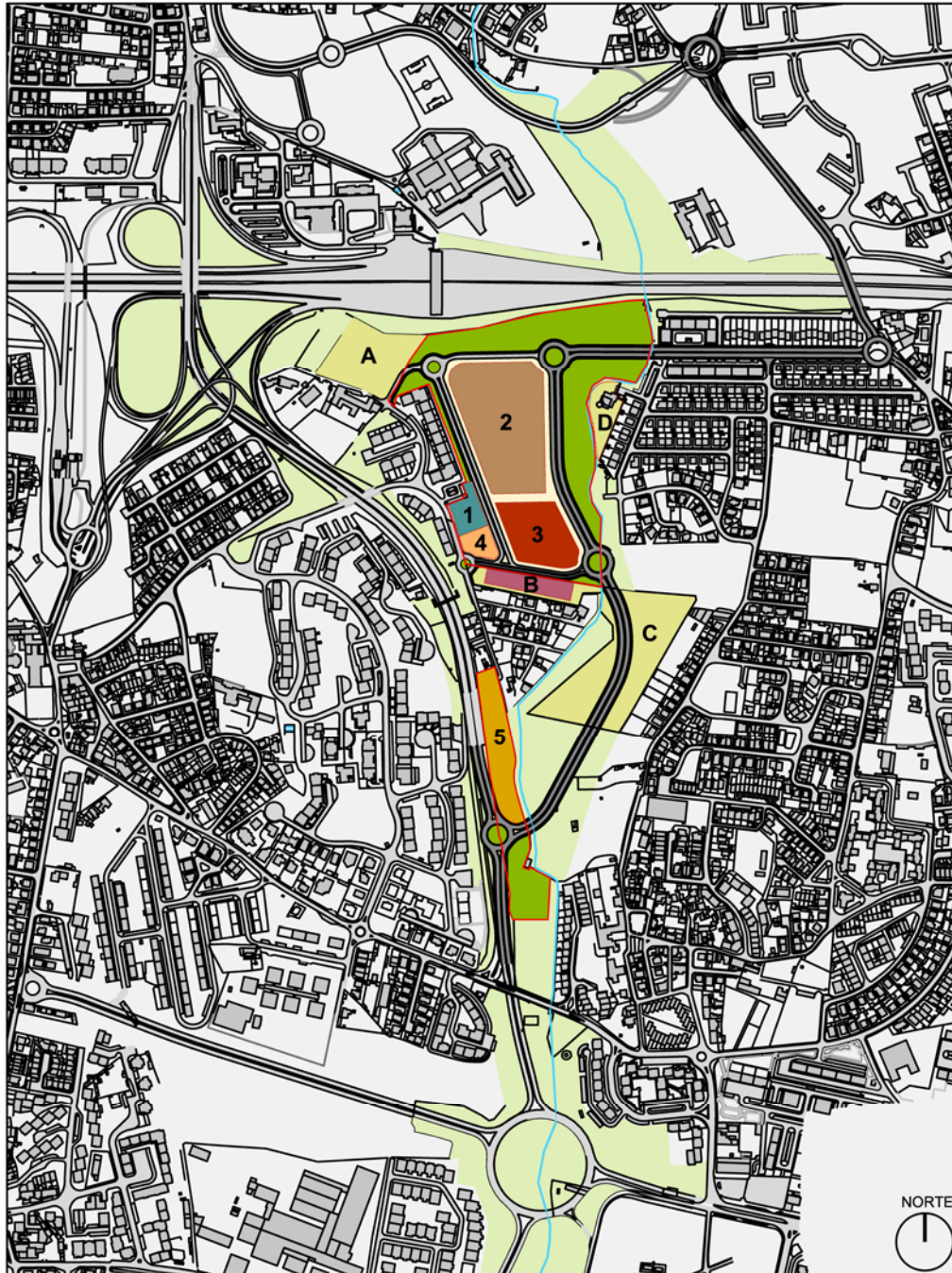
Resumindo, da estrutura ecológica proposta importa destacar que esta se agrupa em duas componentes:

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

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

Na área envolvente aos Planos, esta estratégia resulta na afectação de cerca de 14,8ha de espaços verdes a integrar na Estrutura Ecológica Metropolitana, conforme Figura 7.

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
CARCAVELOS



LIMITES DOS PLANOS

PARCELAS

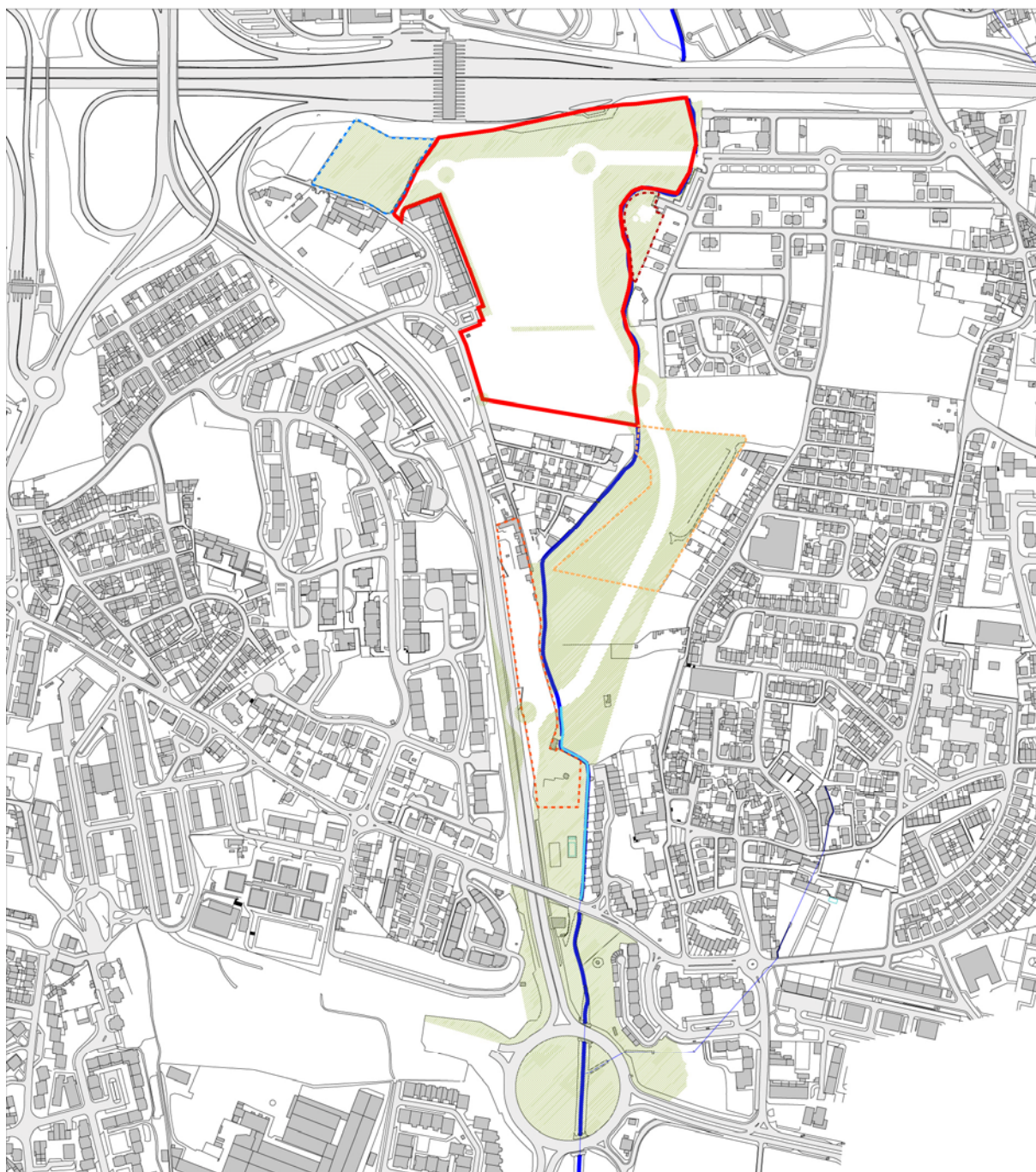
- |                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| 1 EQUIPAMENTO           | 4 RESIDÊNCIA ASSISTIDA E SERVIÇOS       | B SEDE DA APRIGIUS                             |
| 2 UNIDADE COMERCIAL ECI | 5 SEDE DO ECI                           | C CEDÊNCIA NO ÂMBITO DO ART.º 219              |
| 3 HOTELARIA             | A CEDÊNCIA RESULTANTE DO ALVARÁ Nº 1381 | D CEDÊNCIA RESULTANTE DO LOT. TORRE DA AGUILHA |

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 6 – Planta Síntese – Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
CARCAVELOS



**Legenda:**








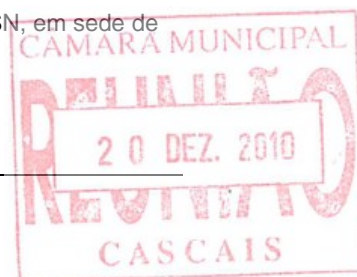
- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPEETA     |  ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPETSN |  PARCELA C |  |
|  ESTRUTURA ECOLÓGICA METROPOLITANA |  PARCELA A                     |  PARCELA D |   |

Figura 7 – Estrutura Ecológica Metropolitana proposta para a envolvente do PPEETA e PPETSN, em sede de revisão do PDM-Cascais



Com base numa análise quantitativa do balanço da alteração das áreas permeáveis existentes ou comprometidas e as propostas em função dos compromissos assumidos para o PPEETA e através do Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros (doravante designado por PVRS, Anexo PT-I dos Anexos ao Relatório de Análise e Fundamentação do PPEETA e Figura 6), verifica-se que se garantem cerca 9,2ha de área permeável e semipermeável (Figura 8) ordenada e estruturada de acordo com a estratégia municipal para implementação da REM contra a impermeabilização de apenas cerca de 5,1ha (Figura 9). O cômputo das áreas permeáveis e semipermeáveis, bem como das áreas impermeabilizadas, resulta directamente do apuramento da afectação destas na área de intervenção do PPEETA e PPETSN e nas Parcelas A, C e D identificadas no PVRS (Figura 6).

Conforme evidenciado na Figura 10, dos cerca de 9,3ha que constituem a área de intervenção do PPEETA, cerca de 9,1ha integram área em REM.

Com a aplicação do raciocínio de compensação da estrutura ecológica, alicerçada nos compromissos assumidos para o PPEETA e através do PVRS, garantir-se-á cerca de 9,0ha de áreas verdes afectas a corredores ecológicos em *continuum naturale* (Figura 11). Desta área, cerca de 3,1ha encontram-se na área de intervenção do PPEETA, incluindo os espaços afectos ao afluente da Ribeira de Sassoeiros, e cerca de 0,5ha na área de intervenção do PPETSN. Cerca de 3,4ha estão associados às Parcelas A, B e C do citado Protocolo e cerca de 2,0ha em outras áreas verdes igualmente associadas ao PVRS e afectas ao enquadramento da rede viária municipal a estruturar (VOC) e à valorização e reabilitação da Ribeira de Sassoeiros (incluindo zona da Quinta das Encostas).

Estas áreas verdes correspondem a espaços directamente constituídos em função da proposta de REM da CMC para o território, a uma escala mais abrangente, de acompanhamento dos eixos viários principais do concelho e suporte dos sistemas ecológicos fundamentais, com especial destaque para a estrutura hídrica.

Saliente-se que às áreas directamente afectas a corredores ecológicos em *continuum naturale*, acima apresentadas, acrescem ainda outros espaços verdes na área de intervenção do PPEETA e PPETSN, associados a logradouros e enquadramento da rede viária dos Planos, conforme Figura 12.



---

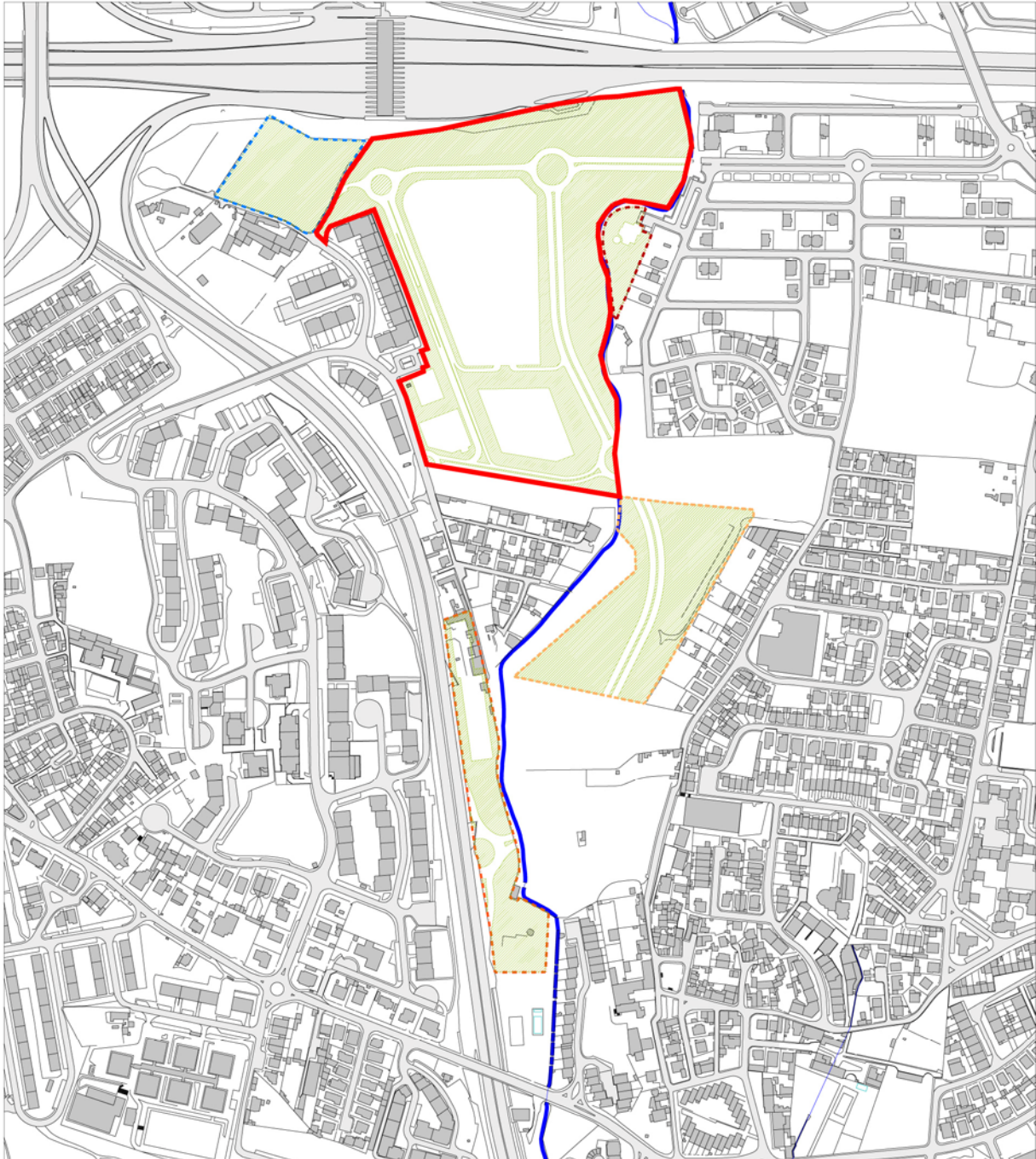
PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
CARCAVELOS

Assim, garantir-se-ão cerca de 9,8ha de espaços verdes, distribuídos pela área de intervenção do PPEETA e do PPETSN (cerca de 3,7ha e de 0,7ha, respectivamente), Parcelas associadas ao citado Protocolo (cerca de 3,4ha) e outros espaços verdes associados à VOC e à valorização e reabilitação da Ribeira de Sassoeiros (cerca de 2,0ha).





PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
CARCAVELOS



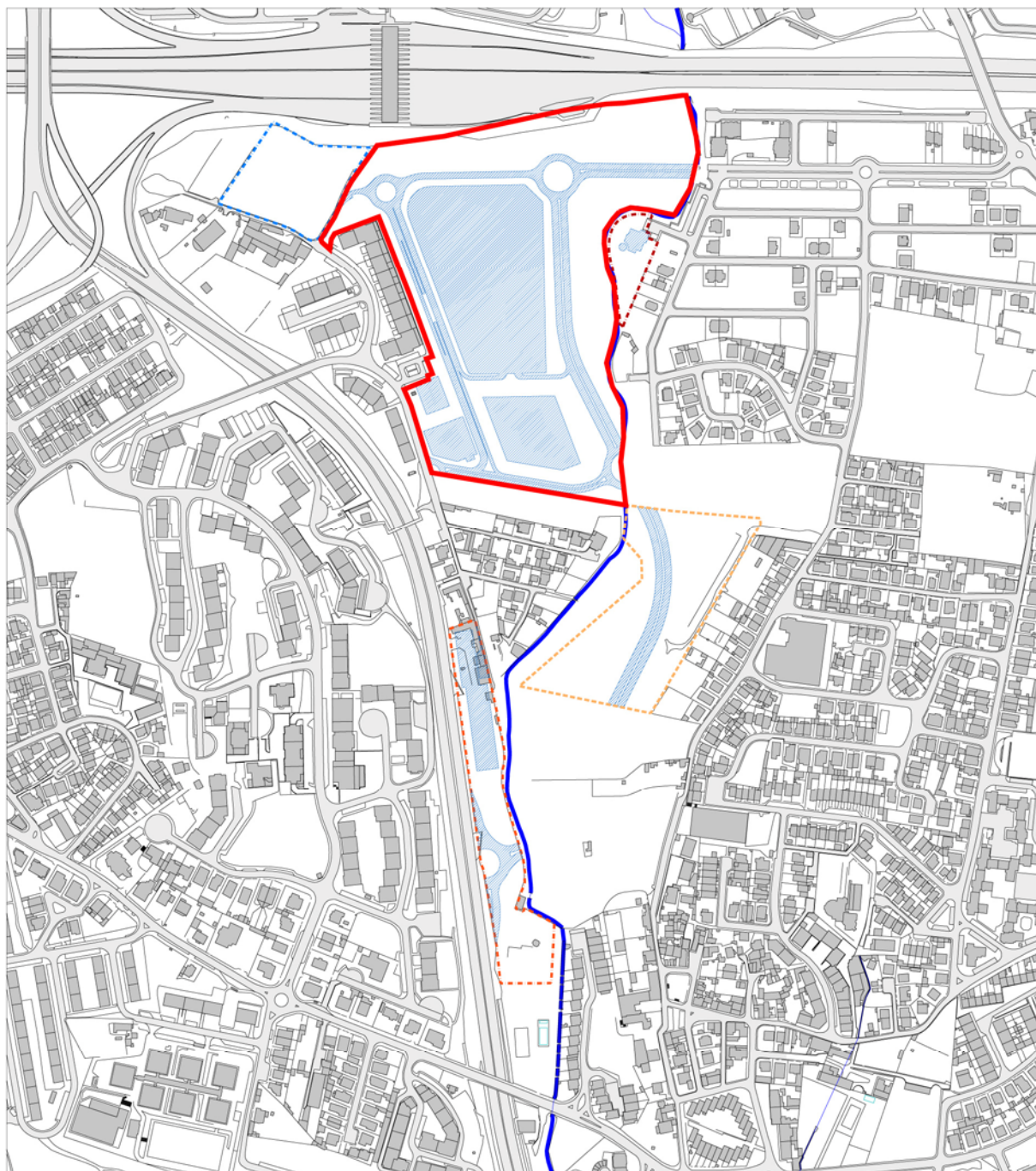
**Legenda:**

- |                                     |                               |           |       |
|-------------------------------------|-------------------------------|-----------|-------|
| ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPEETA       | ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPETSN | PARCELA C | NORTE |
| ESPAÇOS PERMEÁVEIS E SEMIPERMEÁVEIS | PARCELA A                     | PARCELA D |       |

Figura 8 – Espaços permeáveis e semipermeáveis garantidos no âmbito do PPEETA, PVRS e PPETSN



PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
CARCAVELOS



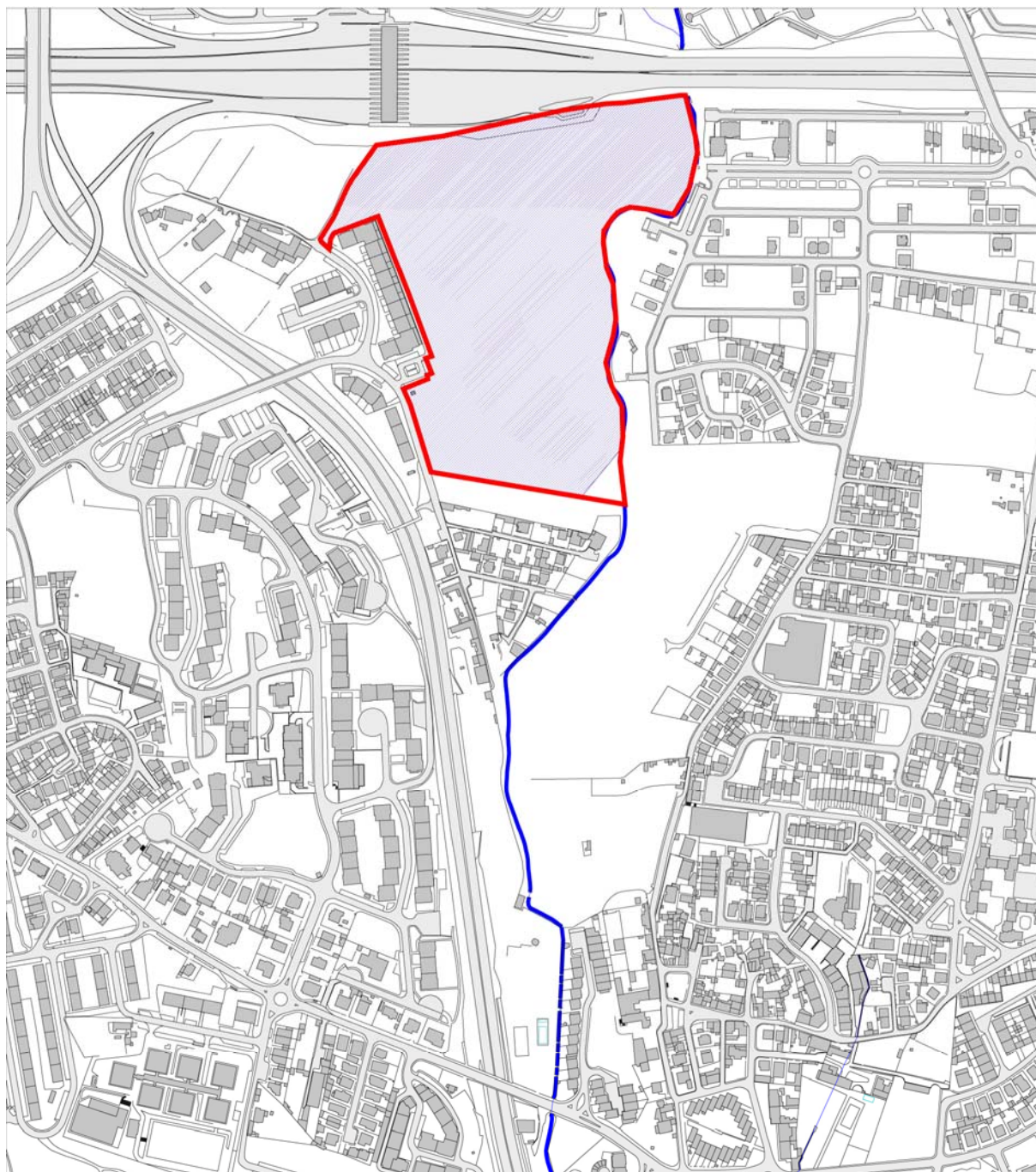
**Legenda:**

- |                               |                               |           |       |
|-------------------------------|-------------------------------|-----------|-------|
| ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPEETA | ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPETSN | PARCELA C | NORTE |
| ESPAÇOS IMPERMEÁVEIS          | PARCELA A                     | PARCELA D |       |

Figura 9 – Área impermeabilizada no âmbito do PPEETA, PVRS e PPETSN



PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
CARCAVELOS



**Legenda:**

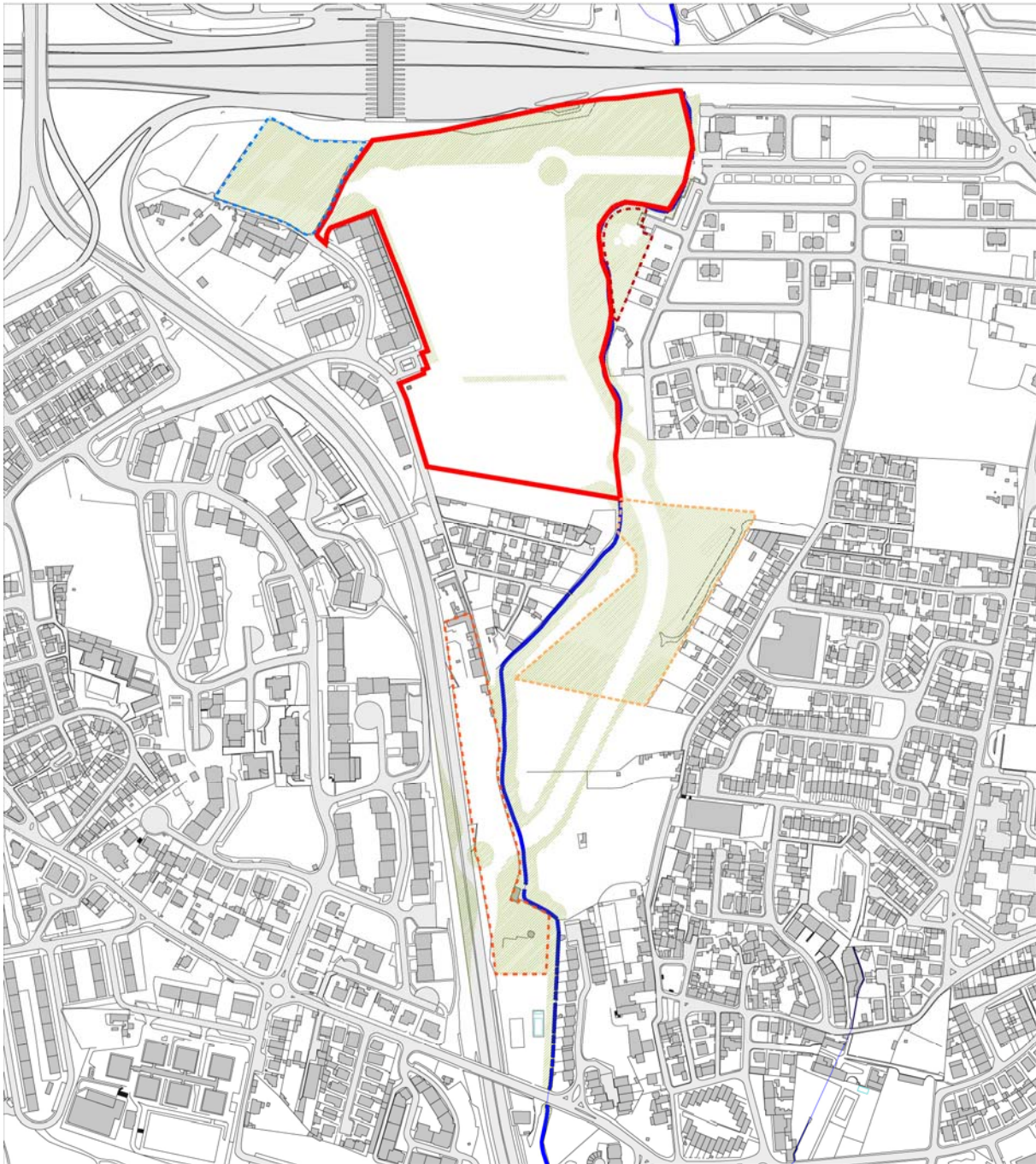
- ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPEETA
- REM

NORTE



Figura 10 – Área REM na área de intervenção do PPEETA



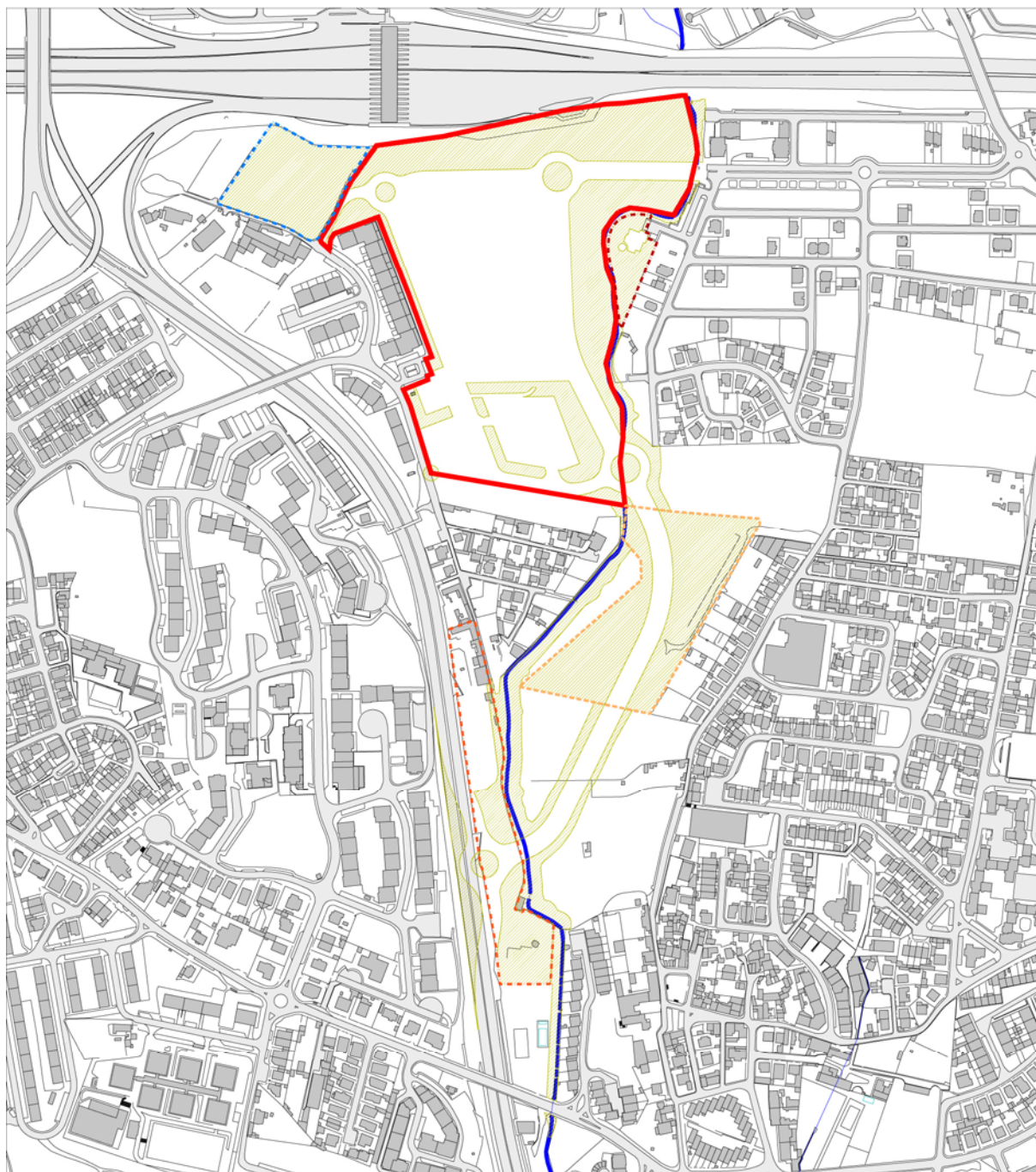


**Legenda:**

- |  |                               |           |       |
|--|-------------------------------|-----------|-------|
| ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPEETA                            | ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPETSN | PARCELA C | NORTE |
| ÁREAS VERDES EM CORREDOR ECOLÓGICO EM CONTINUUM NATURALE | PARCELA A                     | PARCELA D |       |

Figura 11 – Compensação da área REM proposta no âmbito do PPEETA, PVRS e PPETSN

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO  
CARCAVELOS



**Legenda:**

- |  |                               |  |                               |  |           |  |
|--|-------------------------------|--|-------------------------------|--|-----------|--|
|  | ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPEETA |  | ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPETSN |  | PARCELA C |  |
|  | ÁREAS VERDES                  |  | PARCELA A                     |  | PARCELA D |  |

Figura 12 – Áreas verdes propostas no âmbito do PPEETA, PVRS e PPETSN



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

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

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

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

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

Cascais, Novembro 2010