

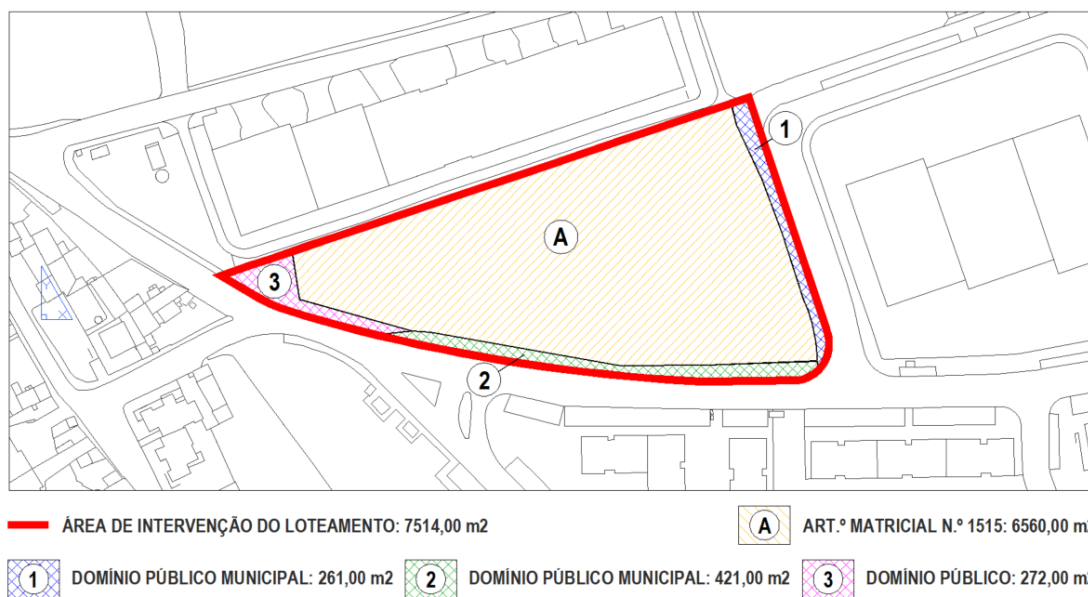
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Requerente: Município de Cascais

Assunto: Loteamento Pólo Habitacional da Adroana

1. ENQUADRAMENTO URBANO

O Loteamento Pólo Habitacional da Adroana está localizado na Adroana, freguesia de Alcabideche e insere-se na área de intervenção da Unidade de Execução Pólo Habitacional da Adroana com 7514,00 m², que incide sobre o prédio rústico Municipal, denominado Cerrado Grande ou Mato Grande, inscrito na matriz predial sob o artigo matricial 1515, secção 18, da Freguesia de Alcabideche, com a área de 6.560,00 m² e sobre áreas do domínio público municipal integradas na presente delimitação para efeitos de remate urbanístico do quarteirão.



O mesmo confronta a norte com o arruamento público denominado Rua da Arroteia, a nascente e a sul com a Rua Luís de Camões e a poente com um núcleo de armazéns, praticamente ao longo de toda a sua extensão.

A envolvente próxima constitui uma área profusamente heterogénea, marcada, a sul, por habitações unifamiliares dispersas inseridas em áreas delimitadas como AUGI; a nascente por uma urbanização de realojamento social conhecida como Bairro da Adroana; a norte por áreas AUGI e terrenos expectantes; e a poente por zonas industriais e de logística, sobressaindo ainda, no sentido noroeste, o recinto da Feira da Adroana, localizado a cerca de 300 metros da área de intervenção.

No envolvente sul a rede viária apresenta-se pouco estruturada, sobretudo nas áreas delimitadas como AUGI. Já a construção da Urbanização do Bairro da Adroana permitiu realizar nas vias envolventes, a nascente e norte, uma reformulação profunda, tendo sido construída uma via que liga a zona sul da Adroana à zona do Bairro da Cruz Vermelha, localizado a poente do recinto da Feira da Adroana.

O Bairro da Adroana, localizado na frente nascente da área de intervenção, é um empreendimento municipal construído em 2004, no âmbito do Programa Especial de Realojamento (Programa PER), constituído por 39 edifícios de 4 pisos, cujo interior é marcado por uma praça pontuada por um equipamento lúdico.

No Bairro coexistem creches e lojas comerciais exploradas por particulares e por instituições públicas e sociais, tais como a Câmara Municipal de Cascais, a Santa Casa da Misericórdia de Cascais, a Cruz Vermelha Portuguesa, etc., as quais realizam aqui um trabalho de interação e de apoio aos residentes.

2. ENQUADRAMENTO NOS PLANOS TERRITORIAIS

A operação de loteamento no seguimento da unidade de execução estabelecida está inserida na UOPG 2, aplicando-se-lhe as opções programáticas constantes do artigo 126.º do RPDM.

A área de intervenção está integralmente classificada como *solo urbano* e qualificada na categoria de *espaço de atividades económicas*, na subcategoria de *espaço de comércio e serviços*, incidindo parcialmente sobre área delimitada como *espaço canal*. Os princípios gerais de intervenção em solo urbano, definidos no artigo 61.º do RPDM estabelecem que os instrumentos de planeamento e as operações urbanísticas a concretizar naquelas áreas devem promover a sua requalificação e valorização, designadamente ao nível da satisfação de carências residenciais e da revitalização de áreas públicas descaracterizadas. As operações urbanísticas destinadas ao uso residencial são admitidas nesta subcategoria de espaço de forma excecional, implicando soluções de conjunto enquadradas no âmbito de unidades de execução, conforme se prevê no artigo 76.º do RPDM.

O uso habitacional é assim admitido como uso compatível na subcategoria de espaço de comércio e serviços, devendo as operações urbanísticas destinadas a esse fim serem precedidas da prévia delimitação de unidades de execução como é a da presente proposta.

A operação urbanística encontra-se delimitada como área sujeita a suscetibilidade sísmica de grau moderado, e pontualmente a sul pela suscetibilidade movimentos de massa em vertentes - suscetibilidade moderada - devendo as operações urbanísticas a executar cumprir respetivamente o disposto nos artigos 21.º e 26.º do RPDM.

A área de intervenção insere-se na Zona 4 – “Proteção das atividades com aves e controlo de avifauna”; Zona 5 – “Proteção de sistemas de telecomunicações, radioelétricos e radioajudas”; na Zona 8 – “Superfície horizontal interior”; Zona 9 – “Superfície cónica” e na Zona 10 – “Proteção de luzes passíveis de interferir com a segurança de voo da aeronave”, estando sujeita ao regime previsto no artigo 7.º do RPDM.

Na área de intervenção incidem várias condicionantes identificadas na Planta de Condicionantes de Infraestruturas do PDM, estando as mesmas sujeitas ao regime estatuído no artigo 7.º do RPDM, designadamente:

- Rede Rodoviária (Hierarquia) – Área de servidão das vias;
- Transporte Público em Sítio Próprio (TPSP).

As entidades gestoras das redes ou com jurisdição nas áreas de servidão serão consultadas no âmbito da operação urbanística de loteamento, para pronúncia prévia, emissão dos pareceres ou das autorizações que se revelem necessárias, nos termos das disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

3. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA, INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA

A proposta de loteamento a desenvolver na sequência da delimitação da Unidade de Execução visa assegurar a adequada integração urbana das construções a erigir, tendo em conta as características morfológicas heterogéneas da envolvente, que se caracteriza pela existência de um conjunto de armazéns a poente, por lotes destinadas a indústria / armazéns a norte (ainda não construídos) e pelo bairro da Adroana a poente. Na análise e ponderação da envolvente edificada, e em face dos métodos construtivos a adotar e à qualidade do espaço público a desenvolver, considera-se que a operação urbanística de loteamento que aqui se pretende promover não atinge os parâmetros de edificabilidade máximos aplicáveis à UOPG 2, passíveis de ser aplicados às operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução que se encontram fixados no Quadro 2 do artigo 127.º do RPDM.

A operação de loteamento define dentro da área total de intervenção de 7514,00 m², a divisão entre uma área remanescente com 2661,00 m² a sul e uma área a lotear com 4220,00 m² a norte que permitirá a constituição de dois lotes, onde se implantarão edifícios com 3 pisos e 41 fogos destinados a habitação, com tipologias T2 e T3. Integra ainda uma área de 633,00 m² de via pública existente a qualificar (correspondente à área “1” e a parte da área “2” identificadas na imagem do ponto 1. da presente Memória Descritiva.

Paralelamente, são constituídas parcelas para espaços verdes de fruição pública e de enquadramento paisagístico, bem como áreas destinadas a estacionamento público, assegurando 41 lugares de estacionamento automóvel (cumprindo a dotação de 1 lugar/fogo, tal como definido na UEPHA), 3 deles destinados a pessoas com mobilidade condicionada e 7 lugares para motociclos. São ainda previstos 5 lugares para velocípedes, que não se encontram representados na planta síntese uma vez que se localizam dentro dos lotes, nas ligações pedonais públicas entre os fogos, junto dos acessos verticais ao nível do piso térreo, tendo que ser garantidos posteriormente no projeto de arquitetura.

Todos os lugares de estacionamento, ainda que em parte implantados fora da Área a Lotear, estão incluídos dentro do perímetro da UEPHA, tal como definidos aquando da delimitação da mesma.

Refere-se ainda que parte dos lugares de estacionamento (e passeios) se encontram inseridos (de acordo com o desenho urbano pré-definido) no espaço actualmente qualificado como Espaço Canal o que não configurará qualquer desrespeito por normais legais ou regulamentares, designadamente o PDM, uma vez que este admite, conforme disposto no art.º 107º e seguintes do RPDM, que estes espaços compreendem "áreas de solo afectas a infraestruturas viárias, incluindo as áreas técnicas complementares adjacentes". A este propósito, foi já consultada a unidade orgânica responsável pelos projectos das vias municipais (DIT/DOVI), que corrobora este entendimento¹.

Adicionalmente são também assinalados na proposta uma ilha ecológica para contentorização subterrânea de RSU e uma parcela destinada a posto de transformação.

A proposta visa igualmente a regularização do limite nascente da parcela, uma vez que a atual existência de uma via de viragem à esquerda para o bairro a nascente é desnecessária, com a consequente alteração do entroncamento existente, possibilitando assim o correto reperfilamento do arruamento, dimensionamento e desenho viário.

Relativamente aos afastamentos, é definido um afastamento mínimo à extrema de 5,00 m poente que visa assegurar a adequada integração urbana da proposta, tendo em conta o conjunto de armazéns a poente. Independentemente do afastamento assinalado na planta síntese, de 7,28 m entre os 2 lotes, o projeto de arquitetura tem que assegurar o afastamento necessário entre as edificações de forma a garantir as condições mínimas de salubridade,

¹ Informação DOVI de 05-03-2021, com a qual o C.D.OVI concordou a 08-03-2021, conforme e-mail desta data: "Julgo que se trata do restabelecimento previsto no âmbito do acesso ao PER da Adroana. De acordo com informação do DPE, a versão do PDM agora em revisão não deverá incluir o espaço canal deste restabelecimento, medida com que também concordamos, visto libertar o referido espaço para a realização de soluções viárias decorrentes de operações urbanísticas, que de outra forma não seriam possíveis. Põe-se agora a questão de permitir dentro do espaço canal, que ainda existe, poder proceder à execução de um parque de estacionamento decorrente da 1ª fase de um loteamento. Não existindo neste momento intenção de intervir no local e desde que, em termos viários, a solução não comprometa a futura via e respetivo acesso ao PER, julga-se não existir inconveniente na execução do referido parque, até porque não se trata de construção propriamente dita, mas sim de uma pavimentação facilmente removível. À consideração superior, Maria João Martins, Técnica Superior"

iluminação natural e privacidade conforme o disposto nos artigos 58º, 59º e 60º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Os espaços exteriores, bem como os percursos e acessos pedonais previstos na proposta de loteamento são planeados de forma a equilibrar a nova proposta com o espaço envolvente. O espaço exterior que envolve os futuros edifícios será objeto de tratamento paisagístico favorecendo a sua vivência e fruição. A intervenção proposta facilita os acessos pedonais, garantido a correta acessibilidade a pessoas de mobilidade condicionada. Não está previsto acesso regular a veículos aos espaços públicos entre as edificações, uma vez que os arruamentos existentes na envolvente se situam a uma curta distância dos edifícios, mas será garantido o eventual acesso a veículos de emergência.

A este propósito, refere-se que, ainda que a UEPHA não tenha definido um índice máximo de impermeabilização e que o mesmo não esteja também definido no PDM no que respeita à UOPG 2 onde a mesma se insere, mas tomando como referência o índice de 0,60 definido para algumas subcategorias de espaço², uma vez que os pavimentos previstos para as circulações pedonais no interior dos espaços públicos envolventes dos lotes propostos devem respeitar características de permeabilidade, tal como indicado na Planta Síntese e no Mapa de Medições, verifica-se que o mesmo é cumprido. Ou seja, para uma área a lotear de 4220,00 m², é proposta (tendo em conta uma permeabilidade mínima dos referidos pavimentos de 35%) uma área de impermeabilização de 2525,58 m², o que resulta num índice de impermeabilização de 0,60.

A área remanescente estabelecida encontra-se actualmente qualificada no PDM como Espaço Canal, correspondente a um troço do projecto da via "Variante à Adroana", troço este entretanto eliminado, de acordo com informação obtida junto do DIT, conforme já referido, pelo que a alteração em curso ao PDM prevê a eliminação daquela qualificação. Nesta sequência, a área remanescente visa um aditamento futuro ao loteamento agora proposto, para a introdução de um terceiro lote que permitirá a construção de um edifício de 3 pisos com 27 fogos juntamente com uma nova área de estacionamento com mais 27 lugares, contentorização subterrânea e uma nova área de arranjos exteriores.

² Designadamente para o Espaço Residencial (dado o uso de habitação agora proposto) e para o Espaço de Comércio e Serviços (qualificação do solo das parcelas que integram a presente operação), que poderão ser referência para a presente proposta.

4. ESPAÇOS VERDES PÚBLICOS e EQUIPAMENTOS de UTILIZAÇÃO COLECTIVA

No sentido de ser promovida uma operação urbanística que se revista de padrões de conforto e qualidade, tal como seria exigido a um promotor privado, a presente proposta prevê espaços verdes públicos (EVP) na maior área disponível para o efeito.

Considerando o parâmetro de 30,00 m² de EVP por 100 m² de SP definido no PDM, a presente operação deverá considerar no mínimo a afectação de 1.266,00 m², o que é respeitado, uma vez que são previstos 1.453,50 m² de espaços verdes.

Quanto a áreas a afectar a equipamentos de utilização colectiva (EUC), a proposta não as prevê, uma vez que não é intenção do executivo a criação de tais áreas neste local, dado que existe já uma oferta diversificada de equipamentos locais quer no B.º da Adroana, quer nas proximidades, nomeadamente no B.º Calouste Gulbenkian (BCG), designadamente:

- Educação: EB1 n.º 3 Alcoitão – Malangatana (BCG)
- Desporto: Espaços Desportivos BCG Norte e Sul
- Área Social – Pessoas Idosas: Residência Sénior de Fugas (BCG)
- Infância e Juventude: Creche + Jardim de Infância São Vicente (BCG)
Klube+ (CATL) Adroana
Ludoteca da Adroana
Ludoteca EB1 Malangatana
Centro Infantil do Linhó (BCG)
- Comunidade: Gabinete +Perto Adroana
Gabinete +Perto BCG
Fábrica do Empreendedor Adroana
- Feiras e Mercados: Mercado de Levante da Adroana (Feira da Adroana)
- Associativismo: Associação de Moradores do B.º da Adroana.

O Chefe da DGET:

Miguel Martins Nunes, Eng.

O técnico da DGET:

Francisco Gonçalves Jordão, Arqt.

10/03/2021