
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**Requerente:** Município de Cascais**Assunto:** Operação de Loteamento Municipal - Charneca Poente

1. OPORTUNIDADE DA PROMOÇÃO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

A localidade da Charneca constitui um território de vivências ainda rurais, muito apetecível do ponto de vista da qualidade de vida urbana, embora apresente poucos terrenos livres e disponíveis para construção.

A elevada procura de terrenos para construção motivou o Município, na qualidade de proprietário de uma propriedade com capacidade edificativa, a promover uma operação urbanística de loteamento, de forma a poder colocar no mercado um conjunto de lotes destinados a habitação unifamiliar e satisfazer assim uma carência existente na Charneca, em termos de terrenos disponíveis para construção.

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA A LOTEAR

A área de intervenção do Loteamento Municipal - Charneca Poente corresponde a parte do prédio urbano situado na "Charneca-Foz", limites sudoeste da localidade da Charneca, Cascais, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 3184 e inscrito na matriz predial urbana sob o art.º 11482 da União de Freguesias de Cascais e Estoril, com uma área total de 53.992,00 m².

A área a lotear incide apenas sobre a área de 9.700,50 m² e situa-se entre a Rua da Palmeira e a Rua do Varão a norte, a Rua da Eira e a Estrada da Fonte Velha a este, apresentando as parcelas ainda uma aparência naturalizada e uma rede viária pouco estruturada, contendo alguns arruamentos informais e por infraestruturar. A envolvente próxima constitui uma área heterogénea, marcada, a norte por habitações unifamiliares dispersas e uma malha urbana difusa, a nascente por habitações unifamiliares e pela urbanização conhecida como Bairro da Charneca, composta por moradias geminadas em banda e a sul e a poente por terrenos com características eminentemente rurais com especial valor ecológico e qualidade paisagística e ambiental.

3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO

A presente operação de loteamento constitui a operação urbanística de execução da Unidade de Execução Charneca Poente, cuja delimitação foi aprovada pela Câmara Municipal de Cascais, na reunião de 05/04/2022, através da Proposta n.º 154/2022, em conformidade com os objetivos programáticos da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 (UOPG 1) e da Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.7 (SUB-UOPG 1.7) e em cumprimento do regime definido nos artigos 126.º-A vii) do Regulamento do PDM e 148.º n.º 4 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação vigente.

3.1 – Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC)

As disposições constantes dos Planos Especiais de Ordenamento do Território, nomeadamente do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC) aprovado pela RCM n.º 1-A/2004, de 8 de janeiro foram transpostas para o PDM de Cascais no âmbito do procedimento de alteração por adaptação, publicada através do Aviso n.º 3234/2017, no Diário da República, 2.ª série – n.º 62, de 28 de março de 2017 e mantidas na recente alteração para adequação do PDM de Cascais, publicada através do Aviso n.º 20120/2023, no Diário da República, 2.ª série – n.º 204, de 20 de outubro de 2023.

A área a lotear encontra-se incluída no POPNSC em Áreas não abrangidas por Regime de Proteção – Áreas Urbanas, sendo-lhe aplicável o regime previsto no artigo 40.º-C n.º 1 a) do RPDM.

3.2. – Plano Diretor Municipal

3.2.1 - Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

A área de intervenção do loteamento abrange exclusivamente áreas classificadas como Solo Urbano e qualificadas na categoria de Espaço Habitacional.

Os parâmetros aplicáveis à operação urbanística, em conformidade com os Termos de Referência da Unidade de Execução delimitada e cumprindo o disposto nas alíneas b) e d) do n.º 4 do art.º 127.º do RPDM são os correspondentes à categoria de Espaço Habitacional, definidos no n.º 2 do art.º 70º, designadamente:

- Índice de edificabilidade máximo: 0,50
- Índice de ocupação de solo máximo: 0,30
- Índice de impermeabilização máximo: 0,60
- Área mínima do lote: 300,00 m²
- Altura máxima da fachada: 11,00 m
- Afastamentos mínimos das edificações à extrema do lote ou da parcela:
 - Afastamento fronteiro: 3,00 m
 - Afastamento a tardoz: 6,00 m
 - Afastamentos laterais: 3,00 m

3.2.2 – Ordenamento - Suscetibilidade

A área a lotear encontra-se delimitada pontualmente como área sujeita a suscetibilidade sísmica de grau moderado e área de suscetibilidade de movimentos de massa em vertentes - suscetibilidade moderada.

3.2.3 – Ordenamento - Rede de Infraestruturas Aeronáuticas

A área de intervenção insere-se na Zona 4 – “Proteção das atividades com aves e controlo de avifauna” e Zona 10 – “Proteção de luzes passíveis de interferir com a segurança”.

3.2.4 – Condicionantes

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:

- Limite Áreas Protegidas Lista Nacional - Parque Natural Sintra Cascais;
- Limite Áreas Protegidas Lista Nacional – Sítio de interesse comunitário da Rede Natura 2000;
- REN – Reserva Ecológica Nacional – Área de exclusão da REN;
- Rede Eléctrica Nacional – Linha e postes de média tensão e respetiva zona de servidão;
- Drenagem de Águas Residuais - Coletor;
- Rede Rodoviária (PRN) – Estrada / Caminho municipal.

As entidades gestoras das redes ou com jurisdição nas áreas de servidão ou condicionada 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.

4. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA, INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA

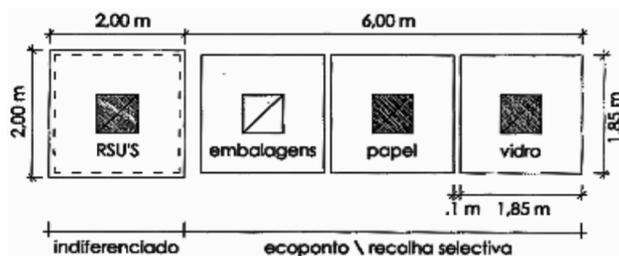
A proposta de loteamento a desenvolver visa assegurar a adequada integração urbana das construções a erigir, tendo em conta as características morfológicas heterogéneas da envolvente, o remate sudoeste da urbanização da Charneca e a transição entre um núcleo construído e a paisagem rural e natural.

A operação de loteamento prevê, dentro da área de intervenção de 9.700,50 m², a constituição de 8 lotes de terreno, onde se implantarão 8 fogos destinados a habitação, 7 fogos com 2 pisos mais cave e 1 fogo com 2 pisos sendo um deles abaixo da cota de soleira. Os lotes somam um total de área de construção de 2.353,40 m², um total de área implantação de 1.412,04 m² e um total de área permeável dentro dos lotes de 1.882,72 m².

O acesso aos lotes 2 a 8 é feito pela Rua das Pocariças, sendo o acesso ao lote 1 feito pela Rua das Lapas. O projecto garante ainda o acesso ao terreno remanescente a poente entre o lote 6 e o lote 7.

Com a operação urbanística projectada é constituída uma parcela destinada a espaços verdes públicos com uma área de 2.045,50 m², assim como a reconfiguração da estrutura rodoviária e o correto reperfilamento da Rua das Pocariças, de acordo com recomendação da Divisão de trânsito e Mobilidade (DTOA), a par da definição de áreas de passeios e arranjos exteriores de fruição pública e de enquadramento paisagístico, bem como áreas destinadas a estacionamento público e uma ilha ecológica para contentorização subterrânea de RSU.

A contentorização invisível de RSU proposta no âmbito do loteamento, apresenta o dimensionamento e a capacidade descrita na alínea a), do artigo 4º, do Anexo V, do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais.



Capacidades que devem ser utilizadas em função do tipo de resíduo:

- Vidro — capacidade de 3 m³;
- Papel/Cartão — capacidade de 3 a 5 m³;
- Embalagens — capacidade de 3 a 5 m³;
- RSU indiferenciados — capacidade de 3 m³;

Alguns dos passeios propostos apresentam uma largura de 1,6 m, sendo a solução justificada pela continuação dos passeios existentes com a mesma largura. Trata-se de local com pouca circulação, onde a envolvente próxima é marcada por uma rede viária pouco estruturada e informal.

Considerando a expressão diminuta da área que seria devida para equipamento, de acordo com o disposto no artigo 131.º do RPDM, bem como o facto de na envolvente próxima se encontrarem localizados diversos espaços afectos a equipamentos desportivos e culturais, optou-se por privilegiar a dimensão das parcelas destinadas a espaços verdes públicos. Deste modo, garante-se que quer a área destinada a espaços verdes de acordo com os parâmetros definidos no artigo do RPDM acima referido, quer a que seria destinada a equipamento, ficam integradas nas parcelas propostas destinadas a Espaços Verdes Públicos, conforme representadas na Planta Síntese.

Quando à dotação de estacionamento público, de acordo com o quadro 1 do artigo 122.º do RPDM, deverão ser garantidos 8 lugares. No entanto, face à existência de espaço disponível, foi possível prever 23 lugares, 1 dos quais destinados a pessoas com mobilidade reduzida, de acordo com o estipulado no D.L. n.º 163/2006 de 8 de agosto. Face à dotação obrigatória de 8 lugares de estacionamento, não são definidos lugares específicos para motociclos e velocípedes, conforme disposto no artigo 124.º do RPDM. Considerou-se ainda que, face às características dos lotes propostos, tais veículos serão facilmente estacionados no interior dos mesmos.

A proposta de loteamento, prevê ainda, a alteração da linha de média tensão da rede eléctrica existente, com o intuito de os cabos eléctricos circularem por fora dos lotes propostos, deste modo, a intervenção, numa ótica de otimização de custos, propõe a realocação dos dois postes já existentes no espaço público, garantindo troços com uma extensão equilibrada, circuitos pelo exterior dos lotes e assegurando as distâncias mínimas regulamentares entre o cabo de média tensão e as edificações envolventes. (LOT.4 - desenho 04)

Com base no levantamento das espécies arbóreas (LOT.4 - desenho 05), constata-se que o local está preenchido com uma mancha arbórea composta maioritariamente por exemplares de grande porte, cujas copas formam um maciço verde. A avaliação efetuada *in situ*, identificou duas espécies predominantes, Pinheiro de Aleppo e Zambujeiros (porte arbóreo e arbustivo), tendo sido identificados também alguns exemplares de Carrasco com porte arbóreo, uma mancha de Carrasco arbustivo, alguns exemplares de Dragoeiro, esteticamente interessantes, que se devem tentar preservar e ainda, Árvores de Fruto, Cedros, Yucas e uma Palmeira. Das espécies mencionadas o Zambujeiro – *Olea europaea* var. *sylvestris*; Carrasco – *Quercus coccifera* e Dragoeiro – *Dracaena draco*, pertencem ao grupo de espécies protegidas no âmbito do Regulamento de Espaços Verdes e da Protecção da Árvore do Município de Cascais.

No levantamento do estado fitossanitário, optou-se por realçar apenas os espécimes dignos de alguma nota, nomeadamente os que se encontravam mortos, em mau estado e os localizados dentro dos polígonos máximos de implantação dos lotes, assinalados a amarelo, com a seguinte legenda: A – Abate; Ac – Abate condicionado; T – Transplante; Mo – Morta e Me – Mau Estado. Todos os restantes exemplares, assinalados a verde, devem ser mantidos.

Conclui-se assim, após o levantamento das espécies arbóreas e de acordo com a tabela em anexo (LOT.4 – desenho 05), que a área de intervenção contém 264 exemplares, dos quais 179 devem ser mantidos, 25 podem ser abatidos, 18 estão identificados como abate condicionado e 42 são passíveis de transplantar. Os espécimes identificados como abate condicionado, devem ser preservados, exceto se na fase da arquitetura, se verifique a impossibilidade da sua manutenção e os exemplares assinalados como transplante, podem ser transplantados, caso não seja viável a manutenção dos mesmos no local onde se encontram.

5. PARÂMETROS DA PROPOSTA – MAPA DE MEDIÇÕES

Área de intervenção do loteamento (m ²):	9.700,50
Áreas a integrar o domínio público (m ²):	
A) Estacionamentos públicos:	300,00
B) Arruamentos e passeios:	2.637,80
C) Áreas destinadas a espaços verdes públicos:	2.045,50
Total:	4.983,30
Área da parcela destinada ao posto de transformação (P.T.) (m ²):	10,40
Área total de terreno destinada a construção (m ²):	4.706,80
Área máxima de construção (m ²):	2.353,40
Área máxima de implantação (m ²):	1.412,04
Área máxima de impermeabilização (m ²):	5.772,28
Dotação de estacionamento automóvel no exterior dos lotes:	23

Parâmetros urbanísticos do loteamento:

N.º do lote	Área do lote (m ²)	Área máx. de construção (m ²)	Área máx. de implantação (m ²)	Área mín. permeável (m ²)	N.º de fogos	N.º de pisos	Cota de soleira Máxima	N.º de estacionamentos	Finalidade
1	409,90	204,95	122,97	163,96	1	2P	68,70	3	Habitação
2	626,30	313,15	187,89	250,52	1	CV+2P	64,65	3	Habitação
3	603,90	301,95	181,17	241,56	1	CV+2P	62,85	3	Habitação
4	581,60	290,80	174,48	232,64	1	CV+2P	61,45	3	Habitação
5	613,20	306,60	183,96	245,28	1	CV+2P	60,65	3	Habitação
6	695,10	347,55	208,53	278,04	1	CV+2P	60,20	3	Habitação
7	628,90	314,45	188,67	251,56	1	CV+2P	60,20	3	Habitação
8	547,90	273,95	164,37	219,16	1	CV+2P	59,35	3	Habitação
Total	4.706,80	2.353,40	1.412,04	1.882,72	8	-	-	-	-

Outras indicações numéricas úteis:

A) Índice de Ocupação do Solo:	0,15
B) Índice de Edificabilidade:	0,24
C) Índice de Impermeabilização:	0,60

O técnico da DGET:

Francisco Gonçalves Jordão, Arq.º

Outubro de 2023