



Anexo 65 TP: parecer sobre dossier sectorial (Ref.^a E-Geral-2010/11354 de 25-06-2010)

E-Geral 10 11354

00900

TURISMO DE
PORTUGAL



Informação de serviço nº DQO/DOT 2010.I.6676

Processo 14.01.11/458

Assunto: Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul - PPERUCS

Requoriente: Câmara Municipal de Cascais

Face ao exposto na presente informação de serviço e atento o teor do despacho da Sr.^a Directora de Departamento, com o qual concordo, verifica-se que, do ponto de vista do turismo, nada há a opor à actual fase de desenvolvimento do plano, pelo que se emite parecer favorável ao mesmo, alertando para a observação constante do ponto 10 da informação que antecede.

Notifique-se a Câmara Municipal de Cascais, em conformidade.

Maria Fernanda Vara
Directora Coordenadora da
Qualificação da Oferta
(por subdelegação de competências)



Lisboa, 24 de Junho de 2010



Informação de Serviço n.º DQO/DOT-INT.2010.6676 (Proc.º 14.01.11/458)

Assunto: Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul – PPERUCS

Requerente: Câmara Municipal de Cascais

No seguimento de reunião de apresentação prévia da proposta do *Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul – PPERUCS*, realizada nas instalações deste Instituto em 18.02.2010, solicita-nos agora a Câmara Municipal de Cascais a emissão de parecer sobre dossier sectorial, que inclui já uma primeira proposta de regulamento.

O PPERUCS prevê, entre outras valências, a instalação de um estabelecimento hoteleiro de categoria superior, numa área de excelência, frente à Praia de Carcavelos.

Analizada a documentação enviada, propõe-se a emissão de parecer favorável, do ponto de vista do turismo, à actual fase de desenvolvimento do plano, alertando, contudo, para a necessidade de harmonizar o conteúdo do dossier sectorial com a proposta de regulamento apresentada, no que tange ao número máximo de unidades de alojamento, bem como à altura máxima da fachada do estabelecimento hoteleiro, conforme exposto no ponto 10 da Informação de serviço.

À consideração superior, com proposta de comunicação à Câmara Municipal de Cascais.

A Directora do Departamento de
Ordenamento do Território

Fernanda Praça
(23.06.2010)

00901

DIRECÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



Parecer:

Despacho:



Informação de Serviço Nº DQO/DOT/2010-I-6676

Assunto: Dossier Sectorial sobre o Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul – PPERCUS – 14.01.11/458

I – Enquadramento

1. A Câmara Municipal de Cascais enviou, através do Ofício nº 26187, de 27 de Maio de 2010, a este Instituto, um dossier sectorial referente ao Plano de Pormenor do Espaço de reestruturação urbanística de Carcavelos Sul, PPERUCS, o qual consiste ainda numa fase prévia de trabalho não definitivo. O referido Plano de Pormenor deu entrada nestes serviços, em 2 de Junho de 2010, com o nº de entrada 2010.E.20149.
2. Em 16 de Fevereiro de 2010, realizou-se uma reunião nas instalações deste Instituto, com a presença da Câmara Municipal de Cascais e das entidades Alves Ribeiro, S.A. e Draft 21, além destes serviços, para apresentação prévia da proposta de Plano de Pormenor do Espaço de reestruturação urbanística de Carcavelos Sul.



3. O estudo entregue é constituído por um Dossier Sectorial, que em anexo inclui Proposta de Regulamento, Planta Síntese e a Planta de Condicionantes.

II - Apreciação

4. Os objectivos do PPERCUS consistem na implementação de um *"Parque Urbano de dimensão relevante e estruturador, a preservação e valorização do conjunto edificado da Quinta dos Ingleses e a instalação de um empreendimento multifuncional que contemple os usos habitacional, de comércio, de serviços hoteleiro e outros"*. *"Além destes objectivos estratégicos, é introduzido o objectivo específico (conforme Termos de Referência, elaborados em 2006), de implementar uma unidade hoteleira de qualidade na área do Plano"* (pg 2 do Dossier Sectorial).
5. Pretende-se assim *"reforçar a oferta existente no eixo da Costa do Sol, a par de outras unidades programadas na região, e contribuir para os objectivos estabelecidos no Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT), que ambicionam para a região de Lisboa (horizonte 2015), ultrapassar os 10 milhões de dormidas de estrangeiros (crescimento anual de 6,7%)"*, (pg 3 do Dossier Sectorial).
6. A área de intervenção situa-se no extremo oriental do concelho de Cascais, na zona sul da freguesia de Carcavelos, entre a Avenida Marginal (EN 6) e a praia de Carcavelos, a sul, a Av. Tenente-Coronel Melo Antunes e o Interface Modal de Carcavelos, a Norte, a Av. Jorge V e o Bairro do Junqueiro, a poente, e a Estrada da Torre, o Bairro do Lombos e a Urbanização da Quinta de São Gonçalo, a nascente.
7. Prevê-se assim instalar um Hotel, numa parcela de 15,758 m2 frente à praia de Carcavelos, o qual desfrutará, além da proximidade à praia, de



00902

excelentes vistas e de óptimas acessibilidades. O Hotel terá a categoria mínima de 4*, área bruta de construção máxima de 10.000m² e número máximo de unidades de alojamento de 150, pelo que, de acordo com os valores de referência destes serviços, o empreendimento em causa possuirá áreas bastante generosas e superiores aos valores mínimos exigidos pela legislação aplicável do sector (cerca de 66,6 m² por unidade de alojamento).

8. As áreas verdes do Hotel irão em conjunto com as áreas verdes das residências assistidas formar a "mancha verde" do Parque Urbano. O desnível do terreno a norte e poente, permitirá ainda a eventual instalação semi-enterrada das áreas de serviços, minimizando assim o impacto da edificação, cuja fachada terá a altura máxima de 19,0 metros.
9. O Plano prevê ainda um lugar de estacionamento privativo por cada 3 camas, rácio este bastante superior ao exigido pela legislação do sector do Turismo e que se afigura adequado às características e localização do empreendimento em causa.
10. Chama-se apenas a atenção para o número máximo de unidades de alojamento, que segundo a memória descritiva constante no Dossier Sectorial é de 140 e segundo a proposta de Regulamento apresentada é de 150. Também a altura máxima da fachada difere, sendo na memória descritiva constante no Dossier Sectorial de 22 m e na proposta de Regulamento apresentada de 19 m. Ambas as situações deverão ser rectificadas e corrigidas.
11. Alerta-se também que esta informação não analisa o quadro síntese de parâmetros, uma vez que o mesmo não é apresentado nesta fase. Chama-se ainda a atenção para o facto de o Anexo I, da proposta de Regulamento, mencionado no número 1 do Artigo 17º, não ter sido também apresentado.



III – Conclusão

Assim, e exclusivamente no âmbito da competência destes serviços, considera-se de interesse a instalação de um empreendimento turístico com as características pretendidas no local em causa e entende-se que a proposta de Plano de Pormenor em apreço acautela em termos gerais tal pretensão. No entanto, o mesmo carece de correcção, de acordo com o exposto no ponto 10 desta informação, e de ser completado, conforme ponto 11, também desta informação.

À consideração superior.

Lisboa, 22 de Junho de 2010

A Arquitecta

(Leonor Picão)