

01105



Anexo 73 - CMC: Proposta n.º 1024/2011, de 17 de outubro - Análise e ponderação dos resultados da participação preventiva da Revisão dos Termos de Referência e alterações a introduzir à proposta de" PPERUCS



CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL



5.18

01106



PROPOSTA A REUNIÃO DE CÂMARA

Data: 2011 | 10 | 17

Proposta n.º 1024 | 2011

Pelouro: **Planeamento do Território**

Assunto: Análise e ponderação dos resultados da participação preventiva da Revisão dos Termos de Referência e alterações a introduzir à proposta de Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul

CONSIDERANDO QUE:

- A elaboração do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul (PPERUCS) foi deliberada em reunião pública camarária através da proposta n.º 36/2006, de 30 de janeiro, alterada pela proposta n.º 367/2006, de 26 de abril;
- A 7 de março de 2006, o Município de Cascais e a Alves Ribeiro S.A. (ARSA) celebraram um Protocolo para a implementação do PPERUCS que tem por objeto regular os termos da colaboração da ARSA na elaboração do PPERUCS,
- A 4 de julho de 2011, o Município de Cascais deliberou a aprovação da Revisão dos Termos de Referência do PPERUCS e a abertura do período de participação preventiva para a formulação de sugestões e apresentação de informações, nos termos da proposta n.º 628/2011;
- Também a 4 de julho de 2011, o Município de Cascais deliberou o envio da Proposta de Plano à CCDR-LVT para promoção da Conferência de Serviços, nos termos da proposta n.º 630/2011;
- Decorrido o período de participação preventiva, a CMC analisou e ponderou todos os contributos, conforme informação com o registo n.º I-CMC 2011/15940, de 03.10.2011, que faz parte integrante da presente proposta;

Deliberação

Aprovado e a abstenção do Sr. Vereador
Leandro Lopes de Faria da CDU



CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL



- f) Nessa sequência, alguns dos documentos que constituem e acompanham a proposta de plan : enviada para a CCDR-LVT para efeitos de conferência de serviços, foram objeto de alterações, que irão consubstanciar uma reformulação da proposta.

PROPÕE-SE QUE:

1. A Câmara Municipal aprove as alterações constantes da informação com o registo n.º I-CMC 2011/15940, de 03.10.2011, que consta do anexo e faz parte integrante da presente proposta;
2. A Câmara remeta a presente proposta e respetivo anexo à CCDR-LVT para efeitos de apreciação no âmbito da Conferência de Serviços, agendada para o dia 18 de outubro do corrente ano.



Carlos Carreiras

(Presidente da Câmara Municipal de Cascais)

Deliberação

Aprovado e/ou abstenção do Sr. Vereador
Pedro Lopes de Fátima da CDU



CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

01107

I.CMC-2011/15940
2011-10-03

cont...

DPT – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto: "Resultados de Participação Preventiva da Revisão dos TR do "PP Quercus Sul" e alterações a introduzir à proposta de plano (PPERUCS)"



ORDENADO
PREENCHER COM
PROPOSTA.

A DPT de 17/10/11
depois de receber o
aviso de reunião de Câmara,
de acordo com o pedido
de J. P. Silva

17.10.11

VITOR SILVA, Arqº Pais.
Director DPT

P. DORT 6/10/2011

AO GRUPO DE TRABALHO DO
PPERUCS PARA OS DEVIDOS
EFEITOS, ATENDENDO AOS
PRAZOS ESTIPULADOS PARA A
ENTREGA DA DOCUMENTAÇÃO E
REVISÃO DE CÂMARA.

JOÃO MONTES PALMA, Arqº
Chefe do DORT

AO P. DORT,
junto se envia 1 CD
com a digitalização
da presente proposta e
Reunião de Câmara,
assim como mais 3
exemplares em papel.
A Comissão Superior
de 06 Out. 2011

C. DNT 6/10/2011

SE. D. DPT, RESOLVE-SE O
ENVIO DESTA DOCUMENTAÇÃO P/
O GABINETE DA PRESIDÊNCIA


JOÃO MONTES PALMA, Arq^o
Chefe do DORT



Às Cols. Presidenciais -

6.10.11 29

VITOR SILVA, Arq^o Pais.
Director DPT



01108

Cascais
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

I-CMC 2011/15940
2011-10-03

DE:

Adélia Matos, Arq.^a Paisagista – DORT
Marília Gomes, Jurista – DORT
Nuno Serrano, Arq. – DORT

TOTAL DE FOLHAS

1 + 4 + 8 anexos

PARA:

Arq. João Palma, C.DORT

DATA

03.out. 2011

C/C:

NOSSA REFERÊNCIA

ASSUNTO

Resultados da Participação Preventiva da Revisão dos TR do "PP
Carcavelos Sul" e alterações a introduzir à proposta de plano
(PPERUCS)

VOSSA REFERÊNCIA

Pareceres DORT:

C.DORT 3/10/2011

SR. D.DPT, CONCORDO COM A ANÁLISE
REALIZADA E COM A PROPOSTA
A PRESENTADA).
A CONSIDERAÇÃO SUPERIOR.

Despacho:

Sr. Presidente.
Em acordo com o
preste d'obra.
Sem embargo, a
consolidação, nestas
do PPERUCS nos moldes
propostos pela equipa
técnica da CMC, não
inviabiliza designada-
mente o necessário
aprofundamento da
matéria relativa à exe-
cução do incentivo, junto
do Dr. Tompkins Reis.


JOÃO MONTES PALMA, Arq.^o
Chefe do DORT

DPT:

Par. Depto do Sr. Presidente (C.DORT) propostos pela equipa
técnica da CMC, não
inviabiliza designada-
mente o necessário
aprofundamento da
matéria relativa à exe-
cução do incentivo, junto
do Dr. Tompkins Reis.

4.10.11

VITOR SILVA, Arq.^o Pais.
Director DPTDiogo d'Orey Capucho
Director Municipal

I - INTRODUÇÃO

A presente informação visa dar resposta fundamentada às observações que ocorreram durante o
período de participação preventiva da Revisão dos Termos de Referência do Plano de Pormenor


VSA

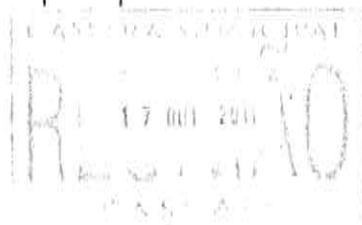
Em tempo: reafirma-se que a revisão dos Termos de Referência teve como pressupostos um conjunto de alterações, designadamente as propostas da ANSA quanto às modificações de uso nas Paróquias 9 e 13, assim como a possibilidade de estacionamento das unidades habitacionais e a redução para 250m² de área de construção de comércio na paróquia 9 (transferindo a área remanescente para residências "flat service").

Em contrapartida, a CMC assegurou que todos os terrenos necessários à execução do projeto de estacionamento do POC, dos demais equipamentos públicos e Espaços Verdes de Utilização Coletiva,

seriam entregues devidamente infraestruturados sem qualquer custo para o município (com excepção da construção do estacionamento do POC - que integra o incentivo).

Concluído, ao contrário do que sugere ou mesmo afirma a ANSA no ofício 12939 de 16/08/11, a presente alteração aos Termos de Referência teve em vista o atisado descrito e, consequentemente, a alteração aos Acordos citados no número 1 daquela carta (12939).

Maputo
04/10/11



01109



do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul (PPERUCS), nos termos da proposta n.º 628/2011, deliberada a 4 de julho.

O Aviso n.º 14865/2011, publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 142, de 26 de julho, tornou pública a deliberação da Câmara Municipal de Cascais (CMC) que determinou a abertura do período de participação preventiva, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 77.º, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), e que decorreu de 27 de julho a 17 de agosto.

O referido Aviso foi divulgado em: dois jornais diários, o "Público" e o "Correio da Manhã"; num semanário, o "Sol", todos de 12 de agosto de 2011; e através da afixação de edital n.º 309/2011, nos locais de estilo.

Por lapso, à data, este procedimento não foi divulgado na página da internet da CMC, nem no Boletim Municipal, pelo que foi superiormente decidido a prorrogação do período de participação preventiva.

Assim, o Aviso n.º 16867/2011, publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 166, de 30 de agosto, tornou pública a prorrogação da abertura do período de participação preventiva, que decorreu de 31 de agosto a 20 de setembro de 2011.

O referido Aviso foi divulgado em: dois jornais diários, o "Público", de 5 de Setembro de 2011, e o "Correio da Manhã" de 9 de setembro de 2011; num semanário, o "Sol", de 9 de setembro de 2011; pelo edital n.º 326/2011, nos locais do estilo; no Boletim Municipal de 6 de setembro de 2011; bem como na página da Internet da CMC.

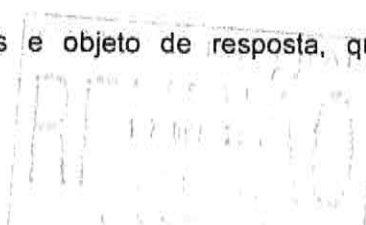
No âmbito do referido período de participação preventiva, registou-se 1 (uma) intervenção escrita, com a referência E-Geral 2011/12939, de 16.08.2011, da responsabilidade da Alves Ribeiro, S.A. (ARSA) – proprietário maioritário dos prédios constantes da área de intervenção do PPERUCS – na qual apresenta as suas reclamações, observações e sugestões (Anexo 1).

O St. Julian's School Association, proprietário de um prédio misto na área de intervenção do PPERUCS, manifestou, através do registo n.º E-Geral 2011/6228, de 15.04.2011, a sua anuência em relação à Revisão dos Termos de Referência aprovados nos termos da proposta n.º 628/2011, de 4 de julho (Anexo 2).

Acresce que no decurso deste período de participação preventiva não se pronunciou, pelo que se presume que concorda com a proposta apresentada.

Durante este período e no âmbito da promoção da Conferência de Serviços do plano, foi recepcionado um ofício da CCDR-LVT, com o registo E-Geral 2011/12885, de 16.08.2011, solicitando a reformulação de elementos escritos e desenhados relativos ao processo de delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN). Nesta sequência foi remetido um processo autónomo REN, ficando as alterações ao Relatório e ao Regulamento de ser feitas após a realização da Conferência de Serviços.

As questões suscitadas foram analisadas e objeto de resposta, que será comunicada ao interessado e divulgada através de edital.



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

II - ENQUADRAMENTO DAS QUESTÕES SUSCITADAS

As questões suscitadas na mencionada participação, extravasam na sua maioria, o âmbito a que este período diz respeito, excepção feita à remissão constante do ponto 4 e, concretamente, no que se refere à reprodução dos comentários da ARSA enviados à CMC, em 14 e 15 de abril e 24 de junho de 2011.

As restantes questões apontadas centram-se em comentários sobre a proposta de plano deliberada na Reunião de Câmara de 4 de julho de 2011 e remetida à CCDR-LVT para promoção da Conferência de Serviços, nos termos da proposta n.º 630/2011, bem como em relação à preparação de um segundo aditamento ao Acordo de 7 de março de 2006, motivo pelo qual não se enquadram no presente âmbito.

No que diz respeito aos comentários da ARSA enviados à CMC, em 14 e 15 de abril de 2011, os quais incidem sobre uma versão de trabalho relativa à Revisão dos Termos de Referência do plano (abril de 2011), consideramos que se revelam descontextualizados, uma vez que foram objecto de ponderação pela CMC, e deram origem a uma nova versão de trabalho que foi submetida à apreciação da ARSA.

No que se reporta aos comentários da ARSA enviados à CMC, em 24 de junho de 2011, estes incidem sobre a versão da Revisão dos Termos de Referência do PPERUCS que foi deliberada na reunião camarária através da proposta sujeita a participação preventiva.

Estes comentários não puderam ser atempadamente analisados, ponderados e adaptados pela CMC de forma a serem introduzidos na referida proposta, atento o prazo de agendamento e entrega de documentos para Reunião de Câmara. No entanto, foram, posteriormente, analisados, ponderados e apresentados, na forma de quadro que acompanha a informação I-CMC 2011/10980, de 29.06.2011, assim como objeto de despacho presidencial na mesma data, e de deliberação camarária, conforme proposta n.º 673/2011, que constitui ponto prévio dessa Reunião de Câmara de 4 de julho de 2011.

III - ENQUADRAMENTO DAS QUESTÕES APONTADAS À PROPOSTA DE PLANO

Paralelamente, e uma vez que a intervenção escrita da ARSA, no âmbito da participação preventiva da Revisão dos Termos de Referência do plano, aborda outras matérias relacionadas com a proposta de plano e com a celebração de acordos com a CMC, no dia 15 de setembro do corrente ano foi realizada uma reunião entre o Sr. Presidente da CMC e a ARSA no sentido de clarificar as questões subjacentes, tendo a ARSA apresentado um documento com duas folhas com questões de índole estratégica e técnica que se propunham debater.

As questões de índole estratégica apresentadas e a respectiva decisão superior constam do teor do e-mail do Sr. D.DPGU, com comunicações datadas de 16 (13:25h) e 20 (11:39h) de setembro de 2011, que se anexa (Anexo 3).

As questões de índole técnica foram analisadas e debatidas nas reuniões realizadas nos dias 27 e 28 de setembro de 2011.

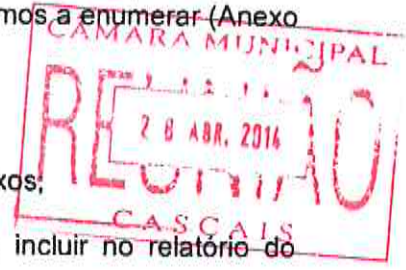
Na sequência destas reuniões a ARSA entregou presencialmente e por e-mail os seguintes documentos relacionados com questões de cariz jurídico e urbanístico:



- "Tópicos de compreensão da proposta de execução do PPERUCS", elaborado pelo Dr. Luciano Marcos, com o registo n.º I-CMC 2011/15765, de 29.09.2011, que se anexa (Anexo 6.2);
- E-mail relativo ao cálculo do índice de impermeabilização;
- Alteração do quadro sinóptico.

Atendendo ao teor das decisões, revelou-se necessário reformular os elementos que fazem parte integrante da proposta de plano, cuja remessa para a CCDD-LVT para efeitos de promoção da Conferência de Serviços ocorreu a 26 de julho do presente, os quais passamos a enumerar (Anexo 4.1 e 4.2):

- Regulamento e respetivos anexos;
- Programa de Execução e de Financiamento e respetivos anexos;
- Quadro de apuramento do índice de impermeabilização (a incluir no relatório do Plano);
- Quadro de dados globais (a incluir no relatório do Plano).



O conteúdo destes elementos / quadros da proposta de plano implicam a retificação dos restantes elementos da proposta, designadamente: o relatório e as peças desenhadas. Essas retificações serão efetuadas após a realização da Conferência de Serviços, conjuntamente com eventuais alterações decorrentes das considerações veiculadas pelas Entidades Representativas de Interesses a Ponderar na área do plano (ERIP's) e que impliquem a reformulação destes e de outros documentos que constituem e acompanham a proposta do PPERUCS.

A propósito do cálculo do índice de impermeabilização do solo do PPERUCS procedeu-se a uma retificação do mesmo atendendo aos coeficientes de impermeabilização aplicados pela CMC ao nível da gestão urbanística.

Após a reformulação da proposta e em cumprimento da tramitação a que está sujeito o processo de elaboração do plano, deverá esta ser submetida a discussão pública, constando da deliberação de forma expressa as alterações aos Termos de Referência, dispensando a Câmara Municipal de aprovar uma nova revisão dos Termos de Referência.

No que toca à perequação, que consta da Revisão dos Termos de Referência e que teve por base um Acordo celebrado entre a ARSA e o St. Julian's School Association, a 17 de Janeiro de 2006, que se junta (Anexo 5), não será objecto de alteração.

No que se refere, especificamente, ao teor do ponto 2 - execução da obra do incentivo - e dando resposta ao entendimento do Sr. Presidente, conforme exposto no mencionado e-mail (que constitui o Anexo 3), esta matéria foi objecto de duas notas jurídicas, uma do Dr. João Pereira Reis, "Construção de equipamentos de utilização colectiva", com o registo n.º I-CMC 2011/15764, de 29.09.2011 (Anexo 6.1), e outra apresentada pela ARSA e elaborada pelo Dr. Luciano Marcos, acima referida como Anexo 6.2.

No âmbito da análise das mencionadas notas jurídicas, considerou a equipa técnica do plano que o entendimento perfilhado nesta matéria é o manifestado pelo Dr. João Pereira Reis, dado mostrar-se

o mais adequado à legalidade, reiterando assim a posição assumida nesta matéria e que consta da proposta de plano remetida para a Conferência de Serviços.

IV - CONCLUSÃO

Atendendo ao enquadramento urbanístico das soluções contempladas no PPERUCS e ao enquadramento jurídico das questões suscitadas no âmbito do período de participação preventiva e das demais questões abordadas neste documento e que extravasam o estrito âmbito dessa participação, submete-se à consideração superior para despacho do Sr. Presidente da CMC a decisão sobre as seguintes questões:

a) Revisão dos Termos de Referência

- Da pertinência, oportunidade e justificação da promoção de eventuais alterações aos Termos de Referência do PPERUCS, as quais deverão ser integradas na versão de plano a sujeitar a Discussão Pública, não havendo, salvo melhor opinião, necessidade de promover nova versão do documento;

b) Modelo de financiamento para a execução das obras de construção de equipamentos de utilização colectiva;

c) Proposta de Plano

- Da pertinência, oportunidade e justificação da promoção de eventuais alterações à proposta do PPERUCS, as quais deverão ser contempladas na versão de plano a sujeitar a Discussão Pública e, desde já, apresentadas à CCDR-LVT após remessa à próxima Reunião de Câmara pública;
- Da aprovação da minuta de proposta de deliberação na sequência da aceitação do item anterior (Anexo 7);
- Da minuta de ofício para remessa das alterações da proposta à CCDR-LVT (Anexo 8).

Submetemos a presente informação à consideração superior.

Anexos:

- Anexo 1 - Cópia da participação recebida;
- Anexo 2 - Comunicação do St. Julian's School, E-Geral 2011/6228, de 15.04.2011;
- Anexo 3 - E-mail do Sr. D.DPGU;

01111

Cascais
Câmara Municipal



Anexo 1 - Cópia da participação recebida

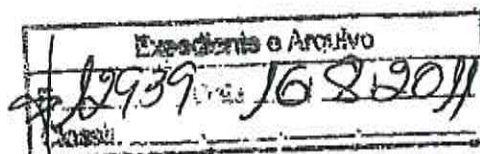
- Anexo 4 - Elementos da proposta de plano reformulados (Anexo 4.1 e 4.2);
- Anexo 5 - Acordo entre a ARSA e o St. Julian's School;
- Anexo 6 - Notas jurídicas (Anexo 6.1 e 6.2);
- Anexo 7 - Minuta da proposta de deliberação;
- Anexo 8 - Minuta de ofício para a CCDR-LVT.



ES 4/11/11

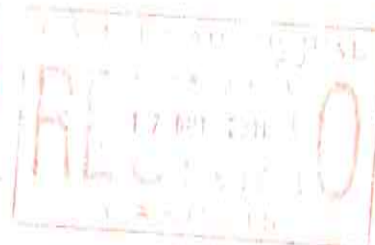
01112

dr
ALVES RIBEIRO



Revisão dos termos de referência - PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DE CARCAVELOS-SUL

CONTRIBUTO - DISCUSSÃO PÚBLICA



Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de
CASCAIS:

ALVES RIBEIRO, S.A., sociedade comercial anónima titular do cartão de pessoa colectiva n.º 501.783.601, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o mesmo número, com sede na Rua Sanches Coelho, n.º 3 - F, 1699-029 Lisboa, com o capital social de € 113.200.000,00, adiante designado por **EXPONENTE**, tendo tido conhecimento que se encontra em discussão pública a proposta de revisão dos Termos de Referência do denominado **PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DE CARCAVELOS-SUL** (cfr. Aviso n.º 14865/2011, publicado no DR, II S, de 26 de Julho p.p.), vem apresentar a presente

EXPOSIÇÃO COM OBSERVAÇÕES E SUGESTÕES, nos termos do disposto no artigo 77.º/2 do DL n.º 380/99, de 22 de Set., na redacção do DL n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro e com os fundamentos seguintes:

1. A **EXPONENTE** é a actual proprietária da grande maioria dos terrenos inseridos na área de Intervenção do denominado **PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DE CARCAVELOS-SUL (PPERUCS)**.

Nessa qualidade e tendo presente o histórico do pleno conhecimento desse Município - que aqui se dá por inteiramente reproduzido - por Acordo de 7 de Março de 2006 e Aditamento de 13 de Novembro de 2008, a ora **EXPONENTE** contratualizou com a autarquia o desenvolvimento do processo de elaboração do **PPERUCS**, em face dos direitos e expectativas jurídicas por si reivindicados e nunca renunciados, que constitui causa de pedir e fundamenta os pedidos constantes das acções judiciais pendentes no Tribunal Administrativo do Circulo de Lisboa (cfr. Proc. n.º 8/1999 - 5.ª Unidade Orgânica e Proc. n.º 476/2002 - 2.ª Unidade Orgânica).



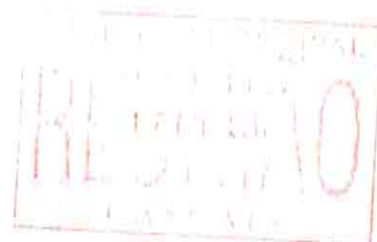
2. Na sequência de um processo de aproximação da posição das partes, o Município promoveu nos meses recentes – desde Março do corrente ano – a finalização da proposta de plano de pormenor junto dos serviços técnicos, de onde decorreu o ajuste aos termos de referência pela revisão agora posta em discussão pública.
3. Esta empresa sublinha a disponibilidade e vontade da autarquia expressa desde Março p.p. em finalizar uma proposta de Plano de Pormenor, bem como sublinha a expressa disponibilidade da autarquia em que essa proposta tenha em atenção os compromissos assumidos anteriormente e decorrentes dos acordos acima referidos.
4. Assim, e em sede de apresentação de observações nesta fase do procedimento, esta empresa vem aqui dar por reproduzidos os seus comentários aos termos de referência agora em revisão – cfr. Aviso n.º 14865/2011, publicado no DR, II S, de 26 de Julho p.p. - comentários por si enviados à Câmara Municipal de Cascais em 14 e 15 de Abril e 24 de Junho p.p..
5. Esta empresa vem ainda nesta sede manifestar a sua disponibilidade para a qualquer momento negociar e outorgar com o Município um segundo Aditamento ao referido Acordo de 7 de Março de 2006, como consta expressamente da Proposta n.º 630/2011, aprovada pela deliberação camarária de 4 de Julho p.p..



A EXPONENTE

01113

Cascais
Câmara Municipal



Anexo 2 - Comunicação do St. Julian's School - E-Geral
2011/6228, de 15.04.2011



ST. JULIAN'S
SCHOOL



Expediente e Arquivo	
EC6228	Data 15/4/2011
Classif.	

Exmo Senhor
Presidente da Câmara Municipal
de Cascais
Praça 5 de Outubro
2750 Cascais



CDS/MP

14 de Abril de 2011

Exmos. Senhores,

No seguimento do vosso pedido, vimos por este meio e formalmente enviar a comunicação do Arq. David Sinclair do passado dia 4 de Abril que apresenta e justifica as alterações às áreas de construção existentes nas nossas instalações. Para este efeito rubricamos e anexamos a dita comunicação.

Sem outro assunto de momento, subscrevemo-nos com os nossos melhores cumprimentos.

Clive Brooks
Chairman Board of Governors

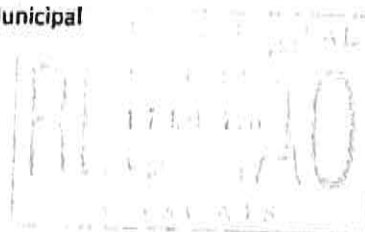
David Smith
Headmaster



01114



Exmo Senhor
Presidente da Câmara Municipal
de Cascais
Praça 5 de Outubro
2750 Cascais



CDS/MP

14 de Abril de 2011

ASSUNTO: Revisão dos Termos de Referência do Plano de Pormenor do Espaço de
Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul.

Exmos. Senhores,

Conforme por V.Exas solicitado, vimos por este meio expressar formalmente a concordância com a revisão dos Termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul na sua versão de Abril 2011.

Permitimo-nos apenas salientar, um ponto que, como sabem, nos é querido pela melhor das intenções. O conjunto edificado da Quinta Nova ou Quinta de S. António e Alameda de acesso (Colégio St. Julian's) - Imóvel de Interesse Municipal, está em vias de classificação pois, tanto quanto julgamos saber, o processo não estará concluído.

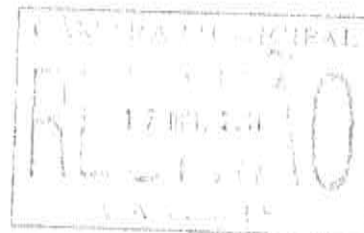
Sem outro assunto de momento, subscrevemo-nos com os nossos melhores cumprimentos.

Clive Brooks
Chairman Board of Governors

David Smith
Headmaster



CB
CATS



St. Julian's School

Áreas

Conforme o pedido da Câmara Municipal de Cascais relativa as áreas de construção actuais do Colégio St. Julian's School, informa-se que foi feita uma análise das áreas em que se retirou:

- todas as construções precárias (pré-fabricados, anexos, etc.);
- os edifícios que ficarão fora do perímetro do colégio (Torre da Água, ginásio, etc.);
- aproveitamentos entretanto executados de mezaninos e similares que desvalorizam o património histórico do conjunto e não respeitam as condicionantes do DREL quanto aos pé-direitos, áreas de iluminação, etc.;
- áreas nas águas furtadas, caves com pé direito reduzido, etc.

Desta análise foi elaborada uma folha de cálculo justificativa para cada edifício, em que se pode verificar que a área de construção bruta a manter é de 6,126m², e portanto, a área de construção nova será de 5,874m², o que perfaz o total de 12,000m² de construção permitida no plano.

4 de Abril 2011

David Sinclair

01115

51 JULIAN'S SCHOOL

ÁREAS DE CONSTRUÇÃO

[illegible]

		2376.63
		1912.37
		1411.05
		1263.13
		865.79
		638.27
		291.35
		164.00
		46.63
		73.23
		146.95
		24.65
		221.90
		354.90
		359.15
		44.83
		101.26
		14.12
		12.26
		15.66
		10201.24

4755/2H

RECEIVED 17 OCT 1964

CÂMARA MUNICIPAL
RECEBIMOS
28 ABR. 2014
CASCAIS



Adélia Matos

De: João Palma
Enviado: terça-feira, 20 de Setembro de 2011 12:03
Para: Adélia Matos; Nuno Serrano; Marília Gomes
Cc: Diogo Capucho; Vitor Silva; Eugénio Rosa
Assunto: FW: Reunião com a ARSA e propostas de alterações do PPERUCS

Importância: Alta

Caros colegas,

Para os devidos efeitos, atendendo às orientações do Sr. D.DPGU abaixo transcritas.

Com os melhores cumprimentos,

João Montes Palma

 **CASCAIS**

João Palma
 joao.palma@cni-cascais.pt
 21 291 11 11
 21 291 11 12

De: Diogo Capucho

Enviada: terça-feira, 20 de Setembro de 2011 11:39

Para: Vitor Silva; António Mota; João Palma; Luisa Braga

Cc: Carlos Carreiras

Assunto: FW: Reunião com a ARSA e propostas de alterações do PPERUCS

Importância: Alta



Bom dia

Para conhecimento e devidos efeitos junto o email infra, sobre o qual já reuni com o Sr. Presidente, tendo o mesmo concordado com todos os pontos (exceptuando a forma como foi colocada a questão da execução obra do incentivo - ponto 2). Entende o Sr. Presidente que esta matéria carece de uma análise mais aprofundada, incluindo na vertente jurídica.

Cumprimentos,

Diogo Capucho

Director Municipal
 Planeamento do Território e Gestão Urbanística
 Câmara Municipal de Cascais

Nota: no email de 16/09/11 a proposta da ARSA está assinalada a Bold

De: Diogo Capucho

Enviada: sexta-feira, 16 de Setembro de 2011 13:25

Para: Carlos Carreiras

Assunto: Reunião com a ARSA e propostas de alterações do PPERUCS

Importância: Alta

Sr. Presidente

Bom dia,

Apresento uma síntese da reunião de ontem com a ARSA e ao posicionamento transmitido pelo Sr. Presidente, relativamente ao documento apresentado por aquela empresa designado por "Pontos em falta e a integrar no

PPERUCS resultantes do acordado entre a CMC e a ARSA". Podendo haver alguma questão que não tenha sido correctamente interpretada da minha parte, venho solicitar as suas observações e decisão sobre o seguinte:

1. **Faseamento do pagamento do incentivo**
 - a) **Gradual em 18 anos.**

Ficou estabelecido que serão 12 anos.

(12 anos contra os 10 estabelecidos na proposta do PPERUCS – ponto 5.4 da reunião de 04/JUL/2011);

2. **Execução da obra do incentivo**
 - a) **ARSA executa as obras.**

O Sr. Presidente respondeu que a ARSA poderia porventura executar obras desde que, em suma, apresentasse preços de obra competitivos. Na minha interpretação isto traduz-se na possibilidade da ARSA concorrer no âmbito de concursos públicos a lançar oportunamente pela CMC, não havendo necessidade em acrescentar nada a este respeito em sede da proposta do plano.

3. **Faseamento das obras**
 - a) **Obras de Infraestruturas**
 - i. **Gradual e até ao ano 13.**

Ficou até ao ano 11 a partir da data da aprovação do plano, escalonado da seguinte forma: 1 ano (entrega de projectos) + 1 ano (aprovação dos projectos) + 6 anos (construção de infraestruturas) + 3 anos de prorrogação do prazo anterior.

(Esta situação traduz-se no aumento de 2 anos face à versão constante na proposta do PPERUCS – ponto 5.4 da reunião de 04/JUL/2011).

- b) **Obras no Parque Urbano**
 - i. **Gradual e até ao ano 13.**

Como o parque urbano é cedido (solos) e infraestruturado, a sua execução é de acordo com o projecto de obras de urbanização.

- c) **Obras nas parcelas privadas**
 - i. **Gradual e até ao ano 20.**

Sim, na perspectiva de que este prazo se aplica à conclusão de todas as obras privadas inseridas no plano.

4. Aquisição de solos em zona de REN/RAN e POOC

Na sequência da reunião onde a ARSA apresentou a proposta de alteração de usos para habitação nas parcelas 9 e 13 (situação parcialmente aceite pela CMC na parcela 9 e totalmente aceite na parcela 13) foi acordado que os solos em causa eram cedidos a título gratuito, pelo que este assunto não se coloca.

5. **Parcela 9**
 - a) **Parcela "desonerada" com área de comércio de 250 m2.**

Ficou decidido que a Parcela 9 manteria o uso como residências tipo "flat-service" e que os 1000 m2 de comércio constantes no PPERUCS – ponto 5.4 da reunião de 04/JUL/2011 –, passassem para 250 m2.

6. **Estacionamentos**
 - a) **Públicos – considerados à superfície**
 - b) **Privados – dentro da parcela – rácio de estacionamento de ligeiros de 30 m2.**
 - c) **Área máxima de estacionamento deve permitir flexibilidade relativamente ao número mínimo de estacionamento.**

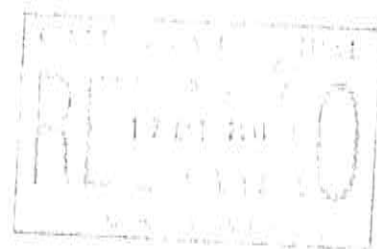
01117

A área de construção máxima de estacionamento corresponderá à proposta da ARSA, com a redução do rácio de 35m² por lugar de estacionamento para 30m², e o número mínimo de estacionamento destinado a uso público (de acordo com a portaria), passar de 100% no interior das parcelas para 50%, integrando-se os restantes 50% em espaço público.

O Sr. Presidente concorda com a minha interpretação ou pretende ajustar algum aspecto?

Cumprimentos,

Diogo Capucho
Director Municipal
Planeamento do Território e Gestão Urbanística
Câmara Municipal de Cascais



51110



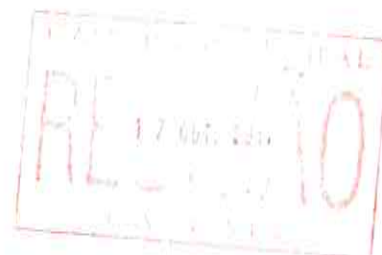
Cascais
Câmara Municipal



Anexo 4 - Elementos da proposta de plano reformulados

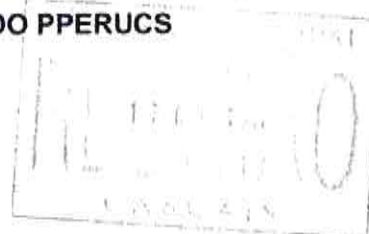
01118

Cascais
Câmara Municipal



**Anexo 4.1 - Elementos a incluir no Regulamento e Programa de
Execução e de Financiamento do plano**

ALTERÇÕES AO ARTICULADO DO REGULAMENTO DO PPERUCS



ARTIGO 2.º

Âmbito territorial

3. A área de intervenção do PPERUCS que foi considerada para efeitos de índice, conforme artigo 88.º e planta de implantação II Modelo de Ocupação, é composta por um conjunto de prédios que constituem a grande maioria da área de intervenção, prédios designados conjuntamente por "Prédio A", e por uma restante área minoritária propriedade de outra entidade, prédio designado por "Prédio B".

Artigo 4.º

Relação com programas e outros instrumentos de gestão territorial

3. Não são aplicáveis na área de intervenção do PPERUCS as disposições do PDM, do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Cascais (RUEM) e do Regulamento Municipal de Ruído Ambiental (RMRA) que contrariem as normas do presente regulamento.

Artigo 35.º

Disposições aplicáveis à Parcela A

2. As obras de edificação devem respeitar os seguintes parâmetros:

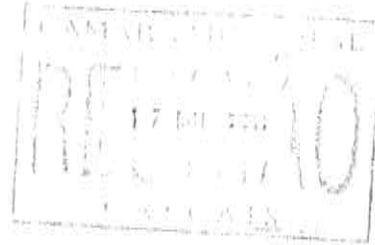
b) Área total de construção para o Centro Paroquial

Artigo 41.º

Áreas em Cave

6. Nas Parcelas 10 a 13, as áreas de construção afectas a estacionamento, arrecadações e áreas técnicas, constantes no Anexo I, podem ser ajustadas em sede de projecto, desde que devidamente justificadas, e sem prejuízo de serem garantidos os valores máximos de área de construção abaixo da cota de soleira, para cada uma das parcelas.

7. Os rácios de estacionamento, arrecadações e áreas técnicas das parcelas 10 a 13 podem ser parcialmente cumpridos entre elas, que não a parcela a que estão afectos desde que o somatório final assegure o cumprimento do rácio total do estacionamento previsto para o conjunto composto por estas quatro parcelas.

**Artigo 45.º****Logradouro do espaço de equipamento escolar privado**

3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores é ainda aplicável o n.º 2 do artigo 18.º do presente Regulamento.

Artigo 53.º**Especificações**

2. É obrigatória a afectação de edificabilidade em área igual ou superior a 250,00m² destinados a comércio e serviços, sem prejuízo de outros usos indispensáveis ao funcionamento das residências com serviços.

**Artigo 61.º****Disposições específicas da parcela 13**

1. O logradouro da parcela 13 fica sujeito a projecto de espaços exteriores, que contemple a utilização pedonal.

6. A profundidade máxima dos pisos destinados à habitação é de 16,00m;

Artigo 64.º**Especificações para o parque urbano**

3. O Parque Urbano prevê as seguintes ocupações:

- a) Centro Gimnico, parcela E;

Artigo 66.º**Obras de Urbanização**

4. O prazo máximo para a execução das obras de urbanização é de onze (11) anos, a contar da data da respectiva publicação do PPERUCS, englobando as seguintes fases:

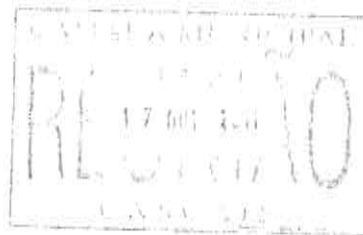
- a) Um (1) ano para a apresentação dos projectos;
- b) Um (1) ano para o licenciamento das obras;
- c) Seis (6) anos para a execução das obras, e;
- d) Três (3) anos para eventual prorrogação das obras.



Artigo 67.º

Fraccionamento

4. Nas parcelas 1 a 13 podem ser constituídas partes comuns de lotes ou conjunto de lotes, em conformidade com o disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação.



Artigo 79.º

Parâmetros gerais

2. O apuramento da dotação mínima de estacionamento resulta:

- a) Para as parcelas destinadas a comércio, a dotação mínima de lugares de estacionamento privado, tendo em conta a área total de construção máxima acima e abaixo da cota de soleira, deve observar o n.º 2.5 do artigo 87.º do Regulamento do PDM;

3. De acordo com o artigo 86.º do PDM, para efeitos do cálculo da área a afectar ao estacionamento deve considerar-se:

- a) Uma área mínima de 30,00m² por cada lugar de estacionamento de veículos ligeiros em estrutura edificada;

4. Para efeitos do disposto na alínea f) do n.º 2 do presente artigo a dotação dos lugares de estacionamento destinados ao uso público fixados para as parcelas de 1 a 14 é garantida no interior das mesmas, no mínimo de 50%, revestindo-se estes de natureza privada.

Artigo 80.º

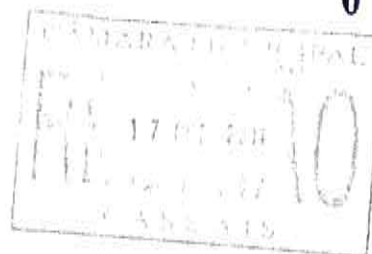
Estacionamento em espaço público

A localização e o número dos lugares de estacionamento público estabelecidos no PPERUCS resultam da extrapolação do número de lugares decorrente do modelo de ocupação proposto e do número de lugares do POOC correspondente à área abrangida pelo plano, conforme consta da Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação e do Anexo I e II ao presente Regulamento, admitindo-se acertos pontuais na sua localização em resultado da aprovação de projectos das obras de urbanização.

Artigo 81.º

Forma de implementação do plano

A ocupação do solo através do processo de urbanização e de edificação é feita em conformidade com o regime jurídico da urbanização e edificação, conforme definido nos artigos 66.º e 72.º do presente Regulamento.



01120

Artigo 85.º

Regularização administrativa de solos

Para efeitos de execução do PPERUCS devem ser objecto de regularização administrativa as áreas correspondentes aos solos identificados na Planta de Cedências e Regularizações, da seguinte forma:

- a) A rotunda R4 da Via Variante à EN 6-7 e o troço da Via Variante à EN 6-7 norte/sul integra a rede viária nacional;
- b) Os solos da Av. Tenente-coronel Melo Antunes e os solos do troço compreendido entre aquela avenida e a Via Variante à EN 6-7 integram o domínio Público Municipal.

Artigo 86.º

Incentivo

1. Nos termos da alínea c), n.º 1 do artigo 94.º do Regulamento do PDM de Cascais é admitido um incentivo, que se traduz num acréscimo máximo de 11,70% do índice de construção, correspondente a 23.327,00m² de área total de construção a implantar na área de intervenção do Plano, conforme Anexo I, distribuídos em 20.488,00m² e 2.839,00m² de área total de construção, acima da cota de soleira, atribuídos aos prédios A e B, respectivamente.

2. O incentivo a atribuir nos termos do número anterior resulta da comparticipação financeira em numerário para a realização de equipamentos colectivos de interesse estratégico, no montante de € 11.300.000,00 (onze milhões e trezentos mil euros), actualizável a partir da data da emissão do Alvará de Loteamento ou título equivalente, de acordo com o Índice de Preço no Consumidor - Nacional publicado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), repartidos na mesma proporção da edificabilidade atribuída aos prédios A e B, respectivamente, e são designadamente os seguintes:

7. Para garantia do cumprimento das obrigações previstas no número anterior deve ser prestada caução, nos termos e condições a fixar pela CMC no contrato de urbanização.

Artigo 87.º

Requisitos do escalonamento do incentivo

Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo anterior, caso o pagamento do incentivo seja realizado em prestações as mesmas obedecem aos seguintes requisitos:

- 02110
- a) As prestações distribuem-se por um período máximo de dez anos, contados a partir da data de publicação do PPERUCS em Diário da República, a fim de assegurar a conclusão das respectivas obras no prazo máximo de doze anos a contar da mesma data;
 - b) O prazo máximo para o início do pagamento do incentivo é fixado em dezoito meses, contados a partir da data da publicação do PPERUCS em Diário da República;
 - c) O início do pagamento do incentivo, referido na alínea anterior, relativo à comparticipação na construção dos campos de jogos I e II, que obrigatoriamente decorrerá em simultâneo com as obras da Ribeira, vence-se à data do pedido de loteamento, ou equivalente, ou de obras de urbanização.
 - d) A liquidação do incentivo relativo às parcelas ou lotes onde o mesmo se repercute, deve ser efectuado impreterivelmente até à data da emissão de licenças ou equivalentes aos títulos de construção das respectivas parcelas / lotes;
 - e) Sem prejuízo do disposto nas alíneas anteriores, o pagamento do incentivo deverá ocorrer sempre até ao limite temporal, no máximo, fixado no Cronograma de Execução, independentemente do não cumprimento dos prazos previstos para as operações urbanísticas das obras dos edifícios referentes às parcelas e / ou lotes privados ou decorrente de eventual prorrogação das obras de infra-estruturas.

Artigo 88.º

Perequação

4. O direito abstracto de construir é apurado mediante a aplicação do índice de utilização do solo previsto no presente artigo à área de cada um dos prédios que foi considerada para efeitos de índice.

6. Na falta de acordo quanto ao valor a atribuir aos direitos dos proprietários abrangidos são aplicáveis, nos termos do n.º 4 do artigo 122.º do RJIGT, os critérios previstos na lei para o caso das expropriações litigiosas.

7. O cumprimento do sistema de perequação pode resultar por acordo entre os proprietários de terrenos que se integrem na área de solo que foi considerada para efeitos de índice.

Artigo 98.º

Requisitos do escalonamento do incentivo

Correcção da numeração (n.º 5 e 6).



01121

Cascais
Câmara Municipal



REGULAMENTO

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA
DE CARCAVELOS SUL



Outubro de 2011



ÍNDICE

CAPÍTULO I.....	8
DISPOSIÇÕES GERAIS	8
Secção I	8
DISPOSIÇÕES GERAIS	8
Artigo 1.º	8
Objecto e fins.....	8
Artigo 2.º	8
Âmbito territorial	8
Artigo 3.º	9
Força jurídica	9
Artigo 4.º	9
Relação com programas e outros instrumentos de gestão territorial.....	9
Artigo 5.º	9
Conteúdo documental	9
Artigo 6.º	12
Definições	12
Artigo 7.º	12
Demolições e reabilitação	12
Artigo 8.º	12
Regras de sustentabilidade	12
Artigo 9.º	13
Avaliação ambiental estratégica.....	13
Artigo 10.º	13
Ruído.....	13
Artigo 11.º	14
Espaço canal do transporte público em Sítio Próprio (TPSP).....	14
Artigo 12.º	14
Espaços exteriores de utilização colectiva	14
SUBSECÇÃO I	14
<i>Espaços urbanos de utilização colectiva</i>	<i>14</i>
Artigo 13.º	15
Identificação.....	15
Artigo 14.º	15
Passeios, vias pedonais e caminhos do parque urbano.....	15
Artigo 15.º	15
Vias cicláveis	15
Artigo 16.º	16
Vias Rodoviárias e estacionamento.....	16
SUBSECÇÃO II	16
<i>Espaços verdes de utilização colectiva</i>	<i>16</i>
Artigo 17.º	16
Identificação.....	16
SUBSECÇÃO III.....	16
<i>Logradouros privados de utilização colectiva.....</i>	<i>16</i>
Artigo 18.º	16
Identificação.....	16





01122

Cascais
Câmara Municipal

Artigo 19.º	17
Materiais, mobiliário e equipamento urbano	17
Artigo 20.º	17
Modelação de terrenos	17
SECÇÃO II	17
ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA	17
Artigo 21.º	17
Composição	17
Artigo 22.º	18
Identificação	18
Artigo 23.º	18
Mobilidade condicionada	18
CAPÍTULO II	18
SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	18
Artigo 24.º	18
Servidões e restrições utilidade pública	18
Artigo 25.º	19
Património Arqueológico	19
Artigo 26.º	20
Património Arquitectónico	20
Artigo 27.º	20
Património Vegetal	20
CAPÍTULO III	20
USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO	20
SECÇÃO I	21
DISPOSIÇÕES GERAIS	21
Artigo 28.º	21
Classificação e Qualificação do Solo	21
Artigo 29.º	21
Usos admitidos	21
Artigo 30.º	21
Modelo de Ocupação do Solo	21
SECÇÃO II	22
CATEGORIA DE ESPAÇO CENTRAL	22
Artigo 31.º	22
Caracterização	22
SUBSECÇÃO I	22
Espaço de equipamento	22
Artigo 32.º	23
Identificação dos equipamentos	23
Artigo 33.º	23
Especificações	23
Artigo 34.º	23
Áreas em cave	23
Artigo 35.º	23
Disposições aplicáveis à Parcela A	23
Artigo 36.º	24



Cascais
Câmara Municipal



Disposições aplicáveis à Parcela B.....	24
Artigo 37.º	24
Disposições aplicáveis à Parcela C	24
Artigo 38.º	25
Disposições aplicáveis à Parcela D	25
SUBSECÇÃO II	26
<i>Espaço Terciário.....</i>	<i>26</i>
Artigo 39.º	26
Identificação e Caracterização	26
Artigo 40.º	26
Especificações.....	26
Artigo 41.º	27
Áreas em cave.....	27
Artigo 42.º	27
Logradouros.....	27
Artigo 43.º	28
Caracterização do espaço de equipamento escolar privado.....	28
Artigo 44.º	28
Especificações do espaço de equipamento escolar privado.....	28
Artigo 45.º	28
Logradouro do espaço de equipamento escolar privado.....	28
SUBSECÇÃO III.....	29
<i>Espaço Habitacional.....</i>	<i>29</i>
Artigo 46.º	29
Identificação.....	29
SECÇÃO III	29
CATEGORIA DE ESPAÇO DE USO ESPECIAL	29
Artigo 47.º	29
Identificação.....	29
SUBSECÇÃO I	30
<i>Espaço de Estabelecimento Hoteleiro</i>	<i>30</i>
Artigo 48.º	30
Caracterização	30
Artigo 49.º	30
Especificações.....	30
Artigo 50.º	30
Áreas em cave.....	30
Artigo 51.º	31
Logradouro	31
SUBSECÇÃO II	31
<i>Espaço de Residências com serviços</i>	<i>31</i>
Artigo 52.º	31
Caracterização	31
Artigo 53.º	31
Especificações.....	31
Artigo 54.º	32
Áreas em cave.....	32
Artigo 55.º	32
Logradouro	32
SECÇÃO IV.....	32



CATEGORIA DE ESPAÇO RESIDENCIAL	32
Artigo 56.º	32
Caracterização	32
Artigo 57.º	33
Especificações	33
Artigo 58.º	33
Áreas em cave	33
Artigo 59.º	33
Logradouros	33
Artigo 60.º	34
Disposições específicas da Parcela 2	34
Artigo 61.º	34
Disposições específicas da Parcela 13	34
SECÇÃO V	34
CATEGORIA DE ESPAÇO VERDE	34
Artigo 62.º	35
Identificação	35
Artigo 63.º	35
Caracterização	35
Artigo 64.º	35
Especificações para o parque urbano	35
Artigo 65.º	36
CAPÍTULO IV	36
URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO	37
SECÇÃO I	37
URBANIZAÇÃO	37
Artigo 66.º	37
Obras de urbanização	37
Artigo 67.º	38
Fraccionamento	38
Artigo 68.º	38
Regularização da Ribeira	38
Artigo 69.º	38
Acessos viários às parcelas	38
Artigo 70.º	39
Vias	39
Artigo 71.º	39
Recolha de resíduos	39
SECÇÃO II	39
EDIFICAÇÃO	39
Artigo 72.º	39
Configuração geral	39
Artigo 73.º	40
Fachadas	40
Artigo 74.º	40
Pisos recuados	40
Artigo 75.º	40
Platibandas	40



82110

Cascais
Câmara Municipal

Artigo 76.º	40
Coberturas	40
Artigo 77.º	41
Cores e materiais de revestimento	41
Artigo 78.º	41
Vãos	41
SECÇÃO III	41
ESTACIONAMENTO	41
Artigo 79.º	41
Parâmetros gerais	41
Artigo 80.º	43
Estacionamento em espaço público	43
CAPÍTULO V	43
EXECUÇÃO DO PLANO	43
Artigo 81.º	43
Forma de implementação do Plano	43
Artigo 82.º	43
Modelo de Execução	43
Artigo 83.º	43
Sistema de Cooperação	43
Artigo 84.º	44
Aquisição pela via do direito privado e expropriações	44
Artigo 85.º	44
Regularização administrativa de solos	44
Artigo 86.º	44
Incentivo	44
Artigo 87.º	45
Requisitos do escalonamento do incentivo	45
CAPÍTULO VI	46
COMPENSAÇÃO	46
Artigo 88.º	46
Perequação	46
Artigo 89.º	47
Cedências	47
CAPÍTULO VII	47
DISPOSIÇÕES FINAIS	47
ARTIGO 90.º	47
ANEXOS	48
Artigo 91.º	48
Remissões	48
Artigo 92.º	48
Consulta do plano	48
Artigo 93.º	48
Norma revogatória	48
Artigo 94.º	48

01124



Cascais
Câmara Municipal



Vigência48





CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Secção I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto e fins

1. O presente regulamento estabelece as condições de ocupação, uso e transformação do solo objecto do Plano de Pormenor denominado Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul, adiante abreviadamente designado por PPERUCS.
2. O PPERUCS contempla, na sua área de intervenção, o estabelecimento de um parque urbano estruturante e de dimensão relevante, a valorização e preservação do conjunto edificado e classificado da Quinta dos Ingleses, compreende a implementação de um empreendimento residencial e de multiuso, harmonizando-se com o interface modal rodo-ferroviário de Carcavelos existente, salvaguardando a manutenção de faixas livres de construção na Av. Marginal de pelo menos 50,00m e as áreas condicionadas.

Artigo 2.º

Âmbito territorial

1. A área de intervenção do PPERUCS enquadra-se na sua totalidade na classe de "Espaços de Desenvolvimento Estratégico" regulado pelo ponto 2.3 do artigo 45.º do Regulamento do Plano Director Municipal de Cascais e encontra-se delimitada nas plantas de implantação e de condicionantes a que corresponde uma área global aproximada de 54,00ha.
2. A área de intervenção do PPERUCS situa-se na Freguesia de Carcavelos e tem as seguintes confrontações: a Norte com a Av. Tenente-Coronel Melo Antunes e o parque de material circulante da REFER; a Sul com a Av. Marginal; a Nascente com a Estrada da Torre e o artigo cadastral n.º 202; a Poente com a Av. Jorge V.
3. A área de intervenção do PPERUCS que foi considerada para efeitos de índice, conforme artigo 88.º e planta de implantação II Modelo de Ocupação, é composta por um conjunto de prédios que constituem a grande maioria da área de intervenção, prédios designados conjuntamente por "Prédio A", e por uma restante área minoritária, propriedade de outra entidade, prédio designado por "Prédio B".

**Artigo 3.º****Força jurídica**

O PPERUCS vincula as entidades públicas e ainda, directa e imediatamente, quaisquer entidades privadas, procedendo-se no seu Regulamento e nas suas plantas de implantação e de condicionantes à explicitação do zonamento do solo.

Artigo 4.º**Relação com programas e outros instrumentos de gestão territorial**

1. O PPERUCS é compatível com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional aplicáveis que vigoram na respectiva área de intervenção, designadamente:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de Setembro;
- b) Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de Abril;
- c) Plano de Ordenamento da Orla Costeira para o troço Cidadela de Cascais - Forte de S. Julião da Barra (POOC), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 123/98, de 19 de Outubro.

2. O PPERUCS altera o Plano Director Municipal de Cascais (PDM), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 96/97, de 19 de Junho.

3. Não são aplicáveis na área de intervenção do PPERUCS as disposições do PDM, do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Cascais (RUEM) e do Regulamento Municipal de Ruído Ambiental (RMRA) que contrariem as normas constantes do presente regulamento.

Artigo 5.º**Conteúdo documental**

1. O Plano é constituído pelas seguintes peças escritas e desenhadas:

a) Regulamento:

- i. Anexo I – Quadro Sinóptico;
- ii. Anexo II- Quadro de dados gerais

b) Planta de Implantação, desagregada nas seguintes peças:

- i. Planta de Implantação I - Regime do Uso do Solo 009.1
- ii. Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação 009.2



iii. Planta de Implantação III - Tipologia de Espaços Exteriores	009.3
iv. Planta de Implantação IV - Caracterização Acústica e Ordenamento Futuro	009.4
c) Planta de Condicionantes - Proposta	010.0
2. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos escritos e desenhados:	
a) Relatório de Análise e Fundamentação do Plano;	
i. Anexos ao Relatório;	
b) Declaração da inexistência de compromissos urbanísticos;	
c) Regulamento do PDM;	
d) Regulamento do POOC;	
e) Relatório Ambiental e Respectivo Resumo Não Técnicos;	
f) Ambiente Sonoro - Mapas de Ruído;	
g) Programa de Execução e Plano de Financiamento;	
h) Planta de Localização	001.0
i) Planta de Enquadramento	002.0
j) Planta da Envolvente	003.0
k) Planta da Situação Existente	004.1
l) Fotografia Aérea - Situação Existente	004.2
m) Planta de Ordenamento do PDM - Extracto	005.1
n) Planta de Ordenamento do PDM - Área de Intervenção	005.2
o) Planta de Condicionantes do PDM - Extracto	006.1
p) Planta de Condicionantes do PDM e outras - Área de Intervenção	006.2
q) Carta de REN - Extracto	007.1
r) Carta de REN - transposição vectorial da Carta da REN para a escala de trabalho do Plano	007.2
s) Carta de REN - Áreas a excluir e a incluir	007.3
t) Carta de REN - Proposta de Redelimitação	007.4
u) Planta de Cadastro - Situação Existente	008.1
v) Planta de Cadastro - Área de Intervenção	008.2
w) Perfis do Modelo de Ocupação	011.1
x) Perfis do Modelo de Ocupação	011.2
y) Planta de Modelação de Terreno	012.0
z) Planta de Rede Viária	013.0
aa) Planta de Mobilidade	014.0

bb) Cortes transversais dos arruamentos	015.1
cc) Cortes transversais dos arruamentos	015.2
dd) Planta de traçado das infra-estruturas rodoviárias	016.0
ee) Perfis longitudinais dos arruamentos	017.1
ff) Perfis longitudinais dos arruamentos	017.2
gg) Perfis longitudinais dos arruamentos	017.3
hh) Planta de Rede de Abastecimento de Água	018.0
ii) Planta da Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas	019.0
jj) Planta da Rede de Drenagem de Águas Pluviais	020.0
kk) Planta de Rede de Telecomunicações	021.0
ll) Planta de Rede de Alimentação Eléctrica de Média Tensão	022.0
mm) Planta de Rede de Alimentação Eléctrica de Baixa Tensão	023.0
nn) Planta de Rede de Iluminação Pública	024.0
oo) Planta da Rede de Abastecimento de Gás	025.0
pp) Planta de Cedências e Regularizações	026.0
qq) Planta de Cadastro - Situação Proposta	027.0
rr) Planta de faseamento de obras de urbanização	028.0

3. O PPERUCS é ainda acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

a) Dinâmica Social, Económica e Demográfica	EC001.0
b) Estudo de Caracterização Socioeconómica	EC002.0
c) Estudo de Mobilidade	EC003.0
d) Avaliação da Qualidade do Ar	EC004.0
e) Estudo Hidráulico da Ribeira de Sassoeiros	EC005.0
f) Levantamento Fitossanitário do Coberto Arbóreo do PPERUCS	EC006.0
g) Análise Histórica e Arquitectónica da Alameda e da Quinta Nova de Santo António	EC007.0
h) Perspectiva de Utilização da Quinta Nova de Santo António	EC008.0
i) Relatório dos Trabalhos Arqueológicos Realizados na Quinta Nova de Santo António ou dos Ingleses	EC009.0
j) Parque Urbano de Carcavelos Sul ante-projecto	EC010.0
k) Prospekção Geológica	EC011.0
l) Estudo de Recolha de RSU indiferenciados e selectivos	EC012.0
m) Delimitação da REN nas áreas que extravasam a área de intervenção do Plano	EC013.0

Artigo 6.º

Definições

1. Para efeitos da interpretação e aplicação do presente Regulamento e das peças escritas e desenhadas que compõem ou integram o PPERUCS, são aplicáveis os conceitos técnicos e respectivas definições e abreviaturas constantes do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio.
2. Considera-se, ainda, a definição de Corredor de Protecção Acústica como uma área de protecção acústica, relativamente às fontes sonoras consideradas perturbadoras do ambiente acústico, integradas em "zonas sensíveis e mistas", que não sendo compatíveis com as definições de "zona sensível ou mista", do Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, por razões de ambiente sonoro, não devem suportar usos de tipos considerados sensíveis ao ruído.
3. Entende-se por Residências com serviços as unidades residenciais destinadas à habitação com elevados padrões de qualidade e conforto, complementadas com serviços, comércio e assistência logística integrados.

Artigo 7.º

Demolições e reabilitação

O PPERUCS contempla a demolição, conservação e reabilitação de um conjunto de construções pré-existent, cuja localização se encontra referenciada na Planta de Implantação I - Modelo de Ocupação.

Artigo 8.º

Regras de sustentabilidade

Na área de intervenção do PPERUCS devem ser observadas boas práticas de sustentabilidade ambiental e económica de acordo, nomeadamente, com os seguintes princípios:

- a) Implementação dos objectivos da Agenda Cascais 21;
- b) Aumento da oferta de espaços verdes públicos em área urbana;
- c) Concretização de um Parque Urbano estruturador;
- d) Reabilitação e renaturalização da Ribeira de Sassoeiros, com a conciliação deste espaço para a promoção de hábitos saudáveis;
- e) Adopção de medidas de monitorização da qualidade da água e limpeza periódica da Ribeira de Sassoeiros;
- f) Implementação de medidas solares activas e passivas nos edifícios e espaço público;



01127



- g) Utilização de equipamentos eficientes em termos ambientais nos edifícios;
- h) Promoção e valorização da mobilidade sustentável, designadamente, através da implementação de áreas pedonais, vias cicláveis e transportes públicos;
- i) Promoção da qualidade do ar nos edifícios;
- j) Reutilização das águas cinzentas e das águas da chuva, assegurando a diminuição da quantidade de água captada para rega e diminuição da carga poluente infiltrada no solo;
- k) Definição de uma estratégia de sustentabilidade do hotel;
- l) Gestão eficiente de resíduos urbanos;
- m) Redução de utilização de matérias-primas, promovendo a reutilização de materiais e a redução do desperdício em obra e ainda o recurso a materiais com baixa energia incorporada;
- n) Cumprimento dos objectivos estabelecidos no POOC, com a concretização do estacionamento de apoio à Praia de Carcavelos;
- o) Criação de condições competitivas para o aumento e diversificação de empresas.

Artigo 9.º

Avaliação ambiental estratégica

1. O PPERUCS está sujeito a avaliação ambiental estratégica nos termos do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho.
2. A declaração ambiental estabelece, designadamente, a forma como as considerações ambientais foram integradas no PPERUCS e as respectivas medidas de controlo, a fim de identificar e corrigir atempadamente os efeitos negativos imprevistos no ambiente decorrentes da aplicação e execução daquele.

Artigo 10.º

Ruído

1. O plano classifica a sua área de intervenção como zona mista, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, e corredor de protecção acústica, conforme Planta de Implantação IV - Caracterização Acústica e Ordenamento Futuro.
2. Nos espaços identificados como Corredores de Protecção Acústica pela Planta de Implantação IV - Caracterização Acústica e Ordenamento Futuro são interditos os usos considerados sensíveis ao ruído.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior devem ser implementadas as seguintes medidas de protecção acústica:

- a) Aplicar camada de desgaste pouco ruidoso, tipo betuminoso modificado de borracha, na Av. Tenente-coronel Melo Antunes;
- b) Respeitar as distâncias preconizadas pelos corredores de protecção acústica, identificados na Planta de Implantação IV - Caracterização Acústica e Ordenamento Futuro.

Artigo 11.º

Espaço canal do transporte público em Sítio Próprio (TPSP)

O espaço canal do Transporte Público em Sítio Próprio encontra-se definido na Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação.

Artigo 12.º

Espaços exteriores de utilização colectiva

1. Para efeitos do PPERUCS, entende-se por espaços exteriores de utilização colectiva as seguintes áreas, identificadas na Planta de Implantação III - Tipologia de Espaços Exteriores:

- a) Espaços urbanos de utilização colectiva;
- b) Espaços verdes de utilização colectiva;
- c) Logradouros privados de utilização colectiva.

2. Dentro dos espaços referidos nas alíneas a) e b) do número anterior, as áreas integradas nos espaços públicos estão sujeitas a projectos de execução, os quais devem garantir:

- a) A articulação entre si e a envolvente;
- b) O enquadramento paisagístico e ambiental;
- c) A salvaguarda da permeabilidade dos solos e das espécies vegetais, nas situações não edificáveis;
- d) A regularização e valorização da Ribeira de Sassoeiros;
- e) As normas sobre mobilidade condicionada.

SUBSECÇÃO I

Espaços urbanos de utilização colectiva



01128



Artigo 13.º

Identificação

Os espaços urbanos de utilização colectiva encontram-se identificados na Planta de Implantação III

- Tipologia de Espaços Exteriores e são os seguintes:

- a) Passeios;
- b) Vias pedonais e caminhos do parque urbano;
- c) Vias cicláveis;
- d) Vias rodoviárias e estacionamento.

Artigo 14.º

Passeios, vias pedonais e caminhos do parque urbano

1. Os passeios e vias pedonais correspondem a espaços que se destinam a prover à necessidade de circulação pedonal de modo a formarem entre si e os demais espaços públicos um sistema interligado e de carácter marcadamente urbano.
2. Os passeios são vedados à circulação automóvel, podendo ser equipados com vias cicláveis.
3. As vias pedonais são concebidas com pavimento diferenciado de forma a dar primazia à circulação pedonal, sendo admitido o acesso a viaturas de serviços, de emergência e de transporte de passageiros quando especialmente previsto, desde que o tipo de pavimentação a utilizar o permita.
4. Os caminhos do parque urbano são concebidos com pavimento diferenciado de forma a dar primazia à circulação pedonal, podendo ser equipados com vias cicláveis, sendo admissível o acesso a viaturas de serviços e de emergência.

Artigo 15.º

Vias cicláveis

1. As vias cicláveis são concebidas como pistas mistas, permitindo a circulação simultânea de diversos modos de mobilidade suave, designadamente a circulação ciclável e pedonal.
2. As vias cicláveis são distribuídas ao longo dos arruamentos principais, do Parque Urbano e em área do POOC, estabelecendo uma rede de circulação interna e a articulação com a envolvente do PPERUCS.



Artigo 16.º

Vias Rodoviárias e estacionamento

1. As vias rodoviárias correspondem a espaços que se destinam a prover à necessidade de circulação rodoviária motorizada de modo a formarem entre si, os demais espaços públicos e a rede rodoviária envolvente um sistema interligado e de carácter marcadamente urbano.
2. O estacionamento visa dotar o espaço público de um conjunto de lugares destinados ao estacionamento de viaturas motorizadas, dando resposta ao estipulado no POOC e contemplando lugares destinados a pessoas com mobilidade condicionada, nos termos do artigo 80.º do presente regulamento.

SUBSECÇÃO II

Espaços verdes de utilização colectiva

Artigo 17.º

Identificação

1. As áreas do PPERUCS destinadas a espaços verdes de utilização colectiva encontram-se definidas na Planta de Implantação III – Tipologia de Espaços Exteriores.
2. Os espaços verdes de utilização colectiva perfazem um total aproximado de 10,8 ha, correspondem à estrutura verde do parque urbano, incluindo a Ribeira de Sassoeiros e integram a estrutura ecológica urbana.

SUBSECÇÃO III

Logradouros privados de utilização colectiva

Artigo 18.º

Identificação

1. Para efeitos do PPERUCS, entende-se por logradouros privados de utilização colectiva as áreas exteriores das parcelas 2, 10, 11, 12, 13, A, B, C e E.
2. Sempre que se prevejam áreas verdes nos logradouros privados, deve ser assegurada a plantação de espécies vegetais com adequada capacidade de integração paisagística.



01129

Cascais
Câmara Municipal**Artigo 19.º****Materiais, mobiliário e equipamento urbano**

1. Os materiais a utilizar nos espaços públicos encontram-se indicados na Planta de Rede Viária e devem respeitar o RUEM.
2. A selecção de mobiliário urbano a implementar na área do PPERUCS é feita no âmbito dos projectos das obras de urbanização, segundo soluções que assegurem a coerência do contexto urbano da intervenção, a sua homogeneidade geral, a salvaguarda de patamares de qualidade adequada e as melhores regras de sustentabilidade ambiental.
3. O mobiliário e equipamento urbano não podem constituir obstáculo à circulação, designadamente para efeitos do disposto no artigo 23.º do presente regulamento.

Artigo 20.º**Modelação de terrenos**

1. As operações de modelação topográfica admitidas são as estritamente necessárias à implementação das opções do PPERUCS e devem ser desenvolvidas no âmbito de estudos específicos.
2. As cotas topográficas indicadas no PPERUCS só podem sofrer ajustamentos pontuais desde que justificados através dos projectos adequados à respectiva execução e concretização.

SECÇÃO II**Estrutura ecológica urbana****Artigo 21.º****Composição**

A estrutura ecológica urbana compreende as áreas destinadas à manutenção e valorização do funcionamento ecológico da paisagem e dos seus ciclos, nomeadamente nas suas componentes litológicas, fisiográficas e paisagísticas, visando a criação de espaços livres de encontro e lazer concretizadas em soluções de permeabilidade dos solos ou de presença de material vegetal bem adaptado às condições edafo-climáticas.



Artigo 22.º

Identificação

1. As áreas do PPERUCS destinadas a integrarem a estrutura ecológica urbana encontram-se identificadas na Planta de Implantação III - Tipologia de Espaços Exteriores e decompõem-se no seguinte:

- a) Parque Urbano;
- b) Zonas verdes de enquadramento;
- c) Zonas verdes privadas.

2. As zonas verdes privadas correspondem à área livre de construções à superfície, incluindo as que se desenvolvam nas coberturas das caves, as quais devem ser objecto de adequado tratamento paisagístico, enquanto áreas de enquadramento do edificado.

3. As zonas verdes privadas devem ainda ser valorizadas como zonas de coberto vegetal e zonas de recreio e lazer exterior, assegurando-se uma leitura de continuidade e homogeneidade paisagística, independentemente da verificação do fraccionamento das parcelas.

Artigo 23.º

Mobilidade condicionada

Na área de intervenção do PPERUCS vigoram as normas técnicas destinadas a permitir a acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, nos termos da lei aplicável.

CAPÍTULO II

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 24.º

Servidões e restrições utilidade pública

1. As áreas, locais e bens imóveis sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública no território abrangido pela área de intervenção do PPERUCS, representadas ou não na Planta de Condicionantes - Proposta, conforme legenda e grafismo próprio, são, designadamente, as seguintes:

- a) Reserva Ecológica Nacional;
- b) Rede viária Nacional;
- c) Rede viária Municipal;
- d) Ribeira de Sassoeiros – Domínio Hídrico;



01130

Cascais
Câmara Municipal



- e) Reduto Gomes Freire – Servidão militar;
- f) Zona *non aedificandi* sobre prédios confinantes ou vizinhos das vias-férreas, ramais ou outras instalações ferroviárias em relação às quais sejam aplicáveis a presente condicionante;
- g) Imóvel de Interesse Municipal em vias de classificação – Conjunto Edificado da Quinta Nova, ou Quinta de Santo António, e Alameda de Acesso;
- h) Emissário de Sassoeiros da SANEST;
- i) Rede de média tensão;
- j) ~~Servidão escolar;~~
- k) Zonas Ameaçadas pelas Cheias;
- l) Área terrestre de protecção ao POOC;
- m) Áreas de potencial interesse arqueológico sujeitas a acompanhamento especializado em fase de obras.

2. O regime jurídico das áreas, locais ou bens imóveis a que se refere o número anterior é o decorrente da legislação específica que lhes seja aplicável em cada momento.

Artigo 25.º

Património Arqueológico

1. As obras que impliquem alterações da topografia do solo têm acompanhamento arqueológico nas áreas assinaladas na Planta de Condicionantes - Proposta.
2. A área assinalada na Planta de Condicionantes - Proposta, conforme legenda e grafismo próprio, fica sujeita a sondagem arqueológica mecânica.
3. Todos os meios e procedimentos necessários à execução destes trabalhos arqueológicos são da responsabilidade do promotor da obra e são obrigatoriamente contemplados nos cadernos de encargos ou planos de trabalho a elaborar em fase de projecto.
4. Sem prejuízo do cumprimento da legislação aplicável à realização de trabalhos arqueológicos, a redacção das respectivas cláusulas deve ser sujeita a apreciação prévia por parte das unidades orgânicas da CMC com competências no âmbito do Património Cultural.
5. Caso se verifique, no decurso dos trabalhos, a existência de elementos de excepcional valor patrimonial e/ou científico que possam justificar a preservação *in situ*, pode haver lugar a suspensão dos mesmos até que sejam reunidos os pareceres das entidades competentes da administração do Património Cultural sobre a eventual adopção de medidas extraordinárias de protecção.



Artigo 26.º

Património Arquitectónico

1. O património arquitectónico a preservar encontra-se assinalado na Planta de Condicionantes - Proposta.
2. As intervenções no património arquitectónico a preservar são obrigatoriamente asseguradas por equipas especializadas no ramo da conservação e restauro de acordo com o disposto na legislação aplicável, e estão sujeitas a controlo prévio da câmara municipal.
3. As intervenções devem respeitar os materiais tradicionais, designadamente a utilização de massas de cal, ficando sujeitos à aplicação deste material os muros de alvenaria de pedra.
4. Na Alameda da Quinta de Santo António deve ainda ser garantida a recuperação dos muros em coerência com a intervenção urbanística proposta, bem como a manutenção dos alinhamentos arbóreos.

Artigo 27.º

Património Vegetal

1. Os elementos ou manchas arbóreas existentes, com particular interesse botânico e paisagístico, fora da área das parcelas destinadas a construção na área de intervenção do PPERUCS, bem como as medidas de conservação e protecção a aplicar aos mesmos, encontram-se identificados no Levantamento Fitossanitário do Coberto Arbóreo (LFCA), elemento complementar do plano.
2. Os elementos ou manchas arbóreas referidos no número anterior devem ser preservados aquando da execução das operações urbanísticas.
3. Sempre que nas espécies arbóreas, previstas nos números anteriores, se verifiquem danos irreversíveis ou não reúnam condições necessárias à respectiva manutenção, é assegurada a sua substituição em dobro por exemplares de espécie igual ou similar edafo-climaticamente adaptada, de acordo com o LFCA.
4. Pode haver lugar à substituição das espécies arbóreas previstas no número anterior por espécies diferentes, desde que tal seja devidamente fundamentado e comprovada a adequada capacidade de integração paisagística das mesmas.

CAPÍTULO III

USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO



01131



SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 28.º

Classificação e Qualificação do Solo

1. O PPERUCS mantém a classificação do solo dentro da sua área de intervenção como solo urbano, na categoria operativa de solo urbanizável, qualificando a área de intervenção nas seguintes categorias funcionais:

- a) Espaço central;
- b) Espaço de uso especial;
- c) Espaço residencial;
- d) Espaço verde.

2. A localização e os limites das categorias referidas no número anterior encontram-se representados na Planta de Implantação I - Regime de Uso do Solo.

Artigo 29.º

Usos admitidos

1. Os usos admitidos nas categorias e subcategorias do PPERUCS são os constantes do presente regulamento.

2. As categorias funcionais do espaço central, de uso especial e espaço verde subdividem-se nas subcategorias constantes do presente capítulo e estão representadas na Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação.

Artigo 30.º

Modelo de Ocupação do Solo

1. A Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação define a localização e os usos a respeitar nas operações a realizar em cada uma das parcelas de terreno aí delimitadas.

2. Os parâmetros urbanísticos do PPERUCS encontram-se definidos na Planta mencionada no número anterior e no Anexo I - Quadro Sinóptico - e no Anexo II - Quadro de Dados Gerais - a este Regulamento, sendo obrigatória a observação dos valores expressos em ambos os documentos.

3. O Anexo I procede à identificação das áreas totais de construção acima e abaixo da cota de soleira e respectiva contabilização, bem como a área total de construção das parcelas desagregada em função dos seguintes usos:



- a) Equipamento público (Σ Ac Eqp);
- b) Habitação (Σ Ac Hab);
- c) Comércio (Σ Ac Com);
- d) Serviços (Σ Ac Ser);
- e) Hoteleiro (Σ Ac Hot);
- f) Residências com serviços (Σ Ac Res);
- g) Estacionamento e respectivas áreas de circulação (Σ Ac Est)
- h) Arrecadações (Σ Ac Arr);
- i) Galerias exteriores cobertas (Σ Ac Gal);
- j) Varandas cobertas (Σ Ac Var);
- k) Áreas de serviços e zonas técnicas (Σ Ac Atc).

4. Os polígonos de implantação definidos na Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação encontram-se georreferenciados por coordenadas do sistema de projecção "*Hayford-Gauss Datum 73, Altimetria ao Marégrafo de Cascais*".

5. Aos valores das cotas de soleira admite-se uma tolerância de 0,90m, sem prejuízo da observância das demais disposições aplicáveis.

SECÇÃO II

Categoria de espaço central

Artigo 31.º

Caracterização

1. A categoria de espaço central abrange as áreas que se destinam a desempenhar as funções de centralidade para o conjunto urbano na área de intervenção do mesmo.
2. A categoria de espaço central é composta pelas seguintes subcategorias funcionais:
 - a) Espaço de equipamento;
 - b) Espaço terciário;
 - c) Espaço habitacional.

SUBSECÇÃO I

Espaço de equipamento



01132

Cascais
Câmara Municipal**Artigo 32.º****Identificação dos equipamentos**

1. O espaço de equipamento localizado no espaço central é constituído por:

- a) Equipamento Social - Centro Paroquial e Centro de Dia, parcela A;
- b) Equipamento preferencialmente de saúde, parcela B;
- c) Escola Básica do 1.º Ciclo com Jardim-de-infância (EB1+JI), parcela C;
- d) Equipamento Cultural, parcela D.



2. Os equipamentos de utilização colectiva visam assegurar a prestação de serviços à colectividade no âmbito da saúde, assistência, ensino e investigação, actividades culturais e religiosas, recreio, lazer e desporto.

Artigo 33.º**Especificações**

As operações urbanísticas de execução do PPERUCS em espaço de equipamento obedecem aos parâmetros constantes da Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação e Anexos I e II a este Regulamento.

Artigo 34.º**Áreas em cave**

- 1. Nas parcelas A, B e C são admissíveis caves.
- 2. A ocupação em cave respeita os polígonos máximos de implantação marcados na Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação.

Artigo 35.º**Disposições aplicáveis à Parcela A**

- 1. A Parcela A, identificada na Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação, destina-se ao Centro Paroquial e Centro de Dia, estimando-se uma capacidade mínima de 50 utentes para o Centro de Dia.
- 2. As obras de edificação devem respeitar os seguintes parâmetros:
 - a) Área da parcela 7.000,00m²
 - b) Área total de construção para o Centro Paroquial 3.000,00m²
 - c) Área total de Centro de Dia 350,00m²

d) Área total de Construção máxima acima da cota de soleira	3.350,00m ²
e) Área do Polígono de Implantação máxima acima da cota de soleira	3.563,00m ²
f) Área do Polígono de Implantação máxima abaixo da cota de soleira	3.563,00m ²
g) Índice de impermeabilização	61%
h) Número máximo de pisos acima da cota de soleira	4
i) Altura da fachada máxima, excluindo a torre sineira	17,00m
j) Número mínimo de lugares de estacionamento:	
Veículos ligeiros	30
Veículos pesados	n/t

Artigo 36.º

Disposições aplicáveis à Parcela B

1. A Parcela B, identificada na Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação, destina-se ao Equipamento preferencialmente de saúde.

2. As obras de edificação devem respeitar os seguintes parâmetros:

a) Área da Parcela	7.513,00m ²
b) Área Total de Construção máxima acima da cota de soleira	2.500,00m ²
c) Área do Polígono de Implantação máxima acima da cota de soleira	4.794,00m ²
d) Área do Polígono de Implantação máxima abaixo da cota de soleira	4.794,00m ²
e) Índice máximo de impermeabilidade do solo	50%
f) Número máximo de pisos acima da cota de soleira	3
g) Altura da fachada máxima	13,00m
h) Número mínimo de lugares de estacionamento:	
Veículos ligeiros	70
Veículos pesados	n/t

Artigo 37.º

Disposições aplicáveis à Parcela C

1. A Parcela C identificada na Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação, destina-se à Escola EB1 + JI.

2. As obras de edificação devem respeitar os seguintes parâmetros de edificabilidade:

a) Área da Parcela	10.002,00m ²
b) Área Total de Construção máxima acima da cota de soleira	3.000,00m ²



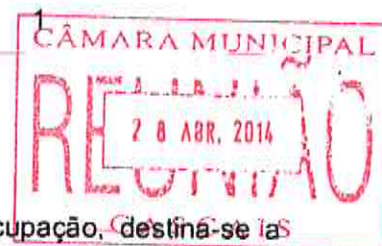
01133



- c) Área do Polígono de Implantação máxima acima da cota de soleira 6.083,00m²
- d) Área do Polígono de Implantação máxima abaixo da cota de soleira 6.083,00m²
- e) Índice máximo de impermeabilidade do solo 47%
- f) Número máximo de pisos acima da cota de soleira 2
- g) Altura da fachada máxima 13,00m
- h) Número mínimo de lugares de estacionamento
 - Veículos ligeiros 30
 - Veículos pesados

Artigo 38.º

Disposições aplicáveis à Parcela D



1. A Parcela D identificada na Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação, ~~destina-se a~~ equipamento cultural e é constituída pela Alameda de acesso ao St. Julian's School, pela torre / depósito de água e pela respectiva área envolvente.
2. Na Alameda, na zona situada entre as parcelas 11, 12 e 13 são excepcionalmente admissíveis cortes pontuais dos muros existentes desde que visem assegurar a continuidade dos percursos pedonais, sejam devidamente fundamentados em projecto e garantam a identidade do conjunto classificado.
3. As obras de reabilitação da torre/depósito de água devem respeitar os seguintes parâmetros de edificabilidade:
 - a) Área da Parcela 3.799,00m²
 - b) Área de Construção do Edifício máxima acima da cota de soleira 144,00m²
 - c) Área de Implantação do Edifício máxima acima da cota de soleira 36,00m²
 - d) Índice de impermeabilização do solo 26%
 - e) Número máximo de pisos acima da cota de soleira 4
 - f) Altura da Fachada a existente
 - g) Número mínimo de lugares de estacionamento n/t
4. Na Alameda e ao nível do subsolo podem ser admitidas ligações entre as caves de estacionamento dos lotes a implantar nas parcelas 11, 12 e 13, à profundidade mínima de 5,00m a partir do colo da árvore em regime de propriedade privada, de modo a que fiquem salvaguardadas as espécies arbóreas existentes.

**SUBSECÇÃO II****Espaço Terciário****Artigo 39.º****Identificação e Caracterização**

1. São qualificadas na subcategoria de espaço terciário as parcelas 10, 11, 12, e 14 como tal identificadas e delimitadas na Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação.
2. O espaço terciário destina-se à implementação individual ou combinada de serviços, comércio, restauração, lazer e actividades complementares associadas a esses usos, constituindo um pólo terciário de referência, funcional e urbanisticamente coeso, estruturado segundo uma malha de ruas e praças pedonais em articulação com o equipamento cultural da parcela D.

Artigo 40.º**Especificações**

1. As operações urbanísticas em espaço terciário obedecem aos parâmetros constantes da Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação e Anexos I e II a este Regulamento.
2. Nas parcelas 10, 11 e 12 é admissível a constituição de um ou mais lotes, desde que observadas as regras legais aplicáveis e demais requisitos previstos nos números seguintes.
3. Nos casos previstos no número anterior devem ser contempladas soluções conceptuais que permitam o estabelecimento de um conjunto edificado harmónico e contínuo, ficando salvaguardadas a constituição de praças, ruas pedonais e áreas destinadas à realização de eventos ao ar livre.
4. Nas parcelas 11 e 12 devem ser previstas galerias, com uma largura mínima de 3,00m, nas zonas confinantes com as referidas praças, ruas pedonais e áreas destinadas à realização de eventos ao ar livre.
5. Nos pisos destinados a comércio, é admissível uma altura entre pisos até 7,00m, sendo expressamente proibida a construção de mezanines.
6. Nos pisos destinados a serviços, é admissível uma altura entre pisos até 4,20m.
7. A altura máxima da fachada não pode ultrapassar o máximo de 29,00m, acima da cota de soleira.
8. A profundidade máxima dos edifícios destinados a serviços é de 31,50m.
9. As coberturas das áreas ocupadas com comércio são objecto de tratamento arquitectónico adequado, sujeito a projecto específico de arquitectura paisagista.

10. Sem prejuízo do disposto no número anterior, nos casos em que os pisos superiores se destinem a serviços podem constituir-se zonas de lazer em terraços.

11. Os edifícios de serviços confinantes com a Av. Tenente-coronel Melo Antunes dispõem de acessos pedonais ao nível dessa avenida e também ao nível do piso situado à cota aproximada da Alameda do Colégio.

Artigo 41.º **Áreas em cave**



1. São admissíveis caves destinadas a:
 - a) Estacionamento e respectivas áreas de circulação;
 - b) Áreas de serviços e zonas técnicas;
 - c) Arrecadações.
2. É ainda admissível o uso de comércio nos pisos abaixo da cota de soleira nas parcelas 10 e 11.
3. A ocupação em cave respeita os polígonos máximos de implantação marcados na Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação.
4. Os espaços ao ar livre que se situem acima das coberturas das áreas ocupadas em cave devem ser objecto de tratamento arquitectónico adequado, sujeito a projecto específico.
5. No espaço terciário as operações de cargas e descargas de mercadorias e bens são realizadas exclusivamente em cave.
6. Nas Parcelas 10 a 13, as áreas de construção afectas a estacionamento, arrecadações e áreas técnicas, constantes no Anexo I, podem ser ajustadas em sede de projecto, desde que devidamente justificadas, e sem prejuízo de serem garantidos os valores máximos de área de construção abaixo da cota de soleira, para cada uma das parcelas.
7. Os rácios de estacionamento, arrecadações e áreas técnicas das parcelas 10 a 13 podem ser parcialmente cumpridos entre elas, que não a parcela a que estão afectos desde que o somatório final assegure o cumprimento do rácio total do estacionamento previsto para o conjunto composto por estas quatro parcelas.

Artigo 42.º **Logradouros**

1. Os logradouros das parcelas 10, 11, 12 e 14 ficam sujeitos a projectos de espaços exteriores que contemplem a utilização comum pelos utentes ao nível pedonal, admitindo-se igualmente a circulação em modos suaves e de veículos de emergência.



2. Os projectos respeitantes às parcelas 10, 11 e 14 podem contemplar a colocação de meios de vedação dos respectivos logradouros, para encerramento das áreas de uso público, após o termo do período normal de funcionamento dos estabelecimentos comerciais.

Artigo 43.º

Caracterização do espaço de equipamento escolar privado

1. O espaço de equipamento escolar privado constitui uma subcategoria do espaço terciário, correspondendo à parcela 14 identificada e delimitada na Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação, que corresponde à área afecta ao Colégio St. Julian's School.
2. O espaço de equipamento escolar privado destina-se à implementação de um complexo escolar e de um conjunto de serviços conexos ou relacionados com esse uso, como sejam o uso desportivo e de lazer.
3. Este espaço de equipamento escolar privado visa ainda assegurar a preservação do conjunto patrimonial que integra o St. Julian's School, encontrando-se identificado na Planta de Condicionantes - Proposta, as construções pré-existentes a preservar e a reabilitar.

Artigo 44.º

Especificações do espaço de equipamento escolar privado

1. As operações urbanísticas de concretização ou execução do PPERUCS no espaço de equipamento escolar privado obedecem aos parâmetros constantes da Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação e Anexos I e II a este Regulamento.
2. É admissível o faseamento das obras de construção de novos edifícios, bem como dos equipamentos desportivos ou a alteração dos campos de jogos existentes, nos termos legais.
3. Os projectos para os edifícios novos, existentes, a reabilitar e a preservar, devem garantir a sua integração e harmonização funcional e arquitectónica com o conjunto patrimonial do St. Julian's School.

Artigo 45.º

Logradouro do espaço de equipamento escolar privado

1. O espaço de logradouro da parcela destinada a equipamento escolar privado destina-se à estada, recreio e lazer próprios da actividade escolar.
2. O projecto para o espaço acima mencionado deve contemplar:
 - a) Os acessos ao nível pedonal e a circulação em modos suaves;



01135

Cascais
Câmara Municipal



- b) O acesso a veículos de transporte escolar;
 - c) O acesso a veículos de pessoal docente e discente do estabelecimento de ensino;
 - d) O acesso a veículos de emergência e veículos de cargas e descargas.
3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores é ainda aplicável o n.º 2 do artigo 18.º do presente Regulamento.

SUBSECÇÃO III

Espaço Habitacional



Artigo 46.º

Identificação

1. São qualificadas na subcategoria de espaço habitacional as parcelas 1, 2, 3, 4, 7 e 13 identificadas na Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação.
2. As construções a erigir nas parcelas 1, 2, 3, 4, 7 e 13 podem ser objecto de operações urbanísticas, visando a constituição de lote ou lotes de terreno, desde que observadas as regras legais aplicáveis.
3. Nos casos previstos no número anterior devem ser contempladas soluções conceptuais que permitam o estabelecimento de um conjunto edificado harmónico e contínuo.
4. Às demais especificações deste espaço são aplicáveis as disposições relativas à categoria de espaços residenciais, constantes do presente regulamento.

SECÇÃO III

Categoria de espaço de uso especial

Artigo 47.º

Identificação

A categoria de espaço de uso especial abrange as seguintes subcategorias:

- a) Espaço de estabelecimento hoteleiro;
- b) Espaço de residências com serviços.

SUBSECÇÃO I

Espaço de Estabelecimento Hoteleiro

Artigo 48.º

Caracterização

1. É qualificada na subcategoria de espaço hoteleiro a parcela 8, como tal identificada e delimitada na Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação.
2. O espaço hoteleiro destina-se à implementação de um hotel, a classificar na categoria de 4 estrelas ou superior, com um máximo de 154 quartos.
3. São admitidos usos complementares e compatíveis com o uso previsto no número anterior.

Artigo 49.º

Especificações

1. As operações urbanísticas em espaço hoteleiro obedecem aos parâmetros constantes da Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação e Anexos I e II a este Regulamento.
2. A altura entre pisos é admissível até 8,00 para o piso térreo e até 3,50m para os restantes pisos, desde que não seja ultrapassada a altura de fachada de 23,00m.
3. A profundidade máxima do edificado a construir é de 22,00m.
4. São admitidas varandas e corpos balançados até 2,40m em relação ao plano da fachada.

Artigo 50.º

Áreas em cave

1. São admissíveis caves destinadas a:
 - a) Estacionamento e respectivas áreas de circulação;
 - b) Áreas de serviços e zonas técnicas;
 - c) Arrecadações.
2. A ocupação em cave deve respeitar o Polígono de implantação máximo definido na Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação.
3. Os espaços ao ar livre que se situem acima das coberturas das áreas ocupadas em cave são objecto de tratamento arquitectónico adequado, sujeito a projecto de arquitectura paisagista.

**Artigo 51.º****Logradouro**

1. O logradouro fica sujeito a projecto de espaços exteriores, respeitando a integração na envolvente, em especial com o Parque Urbano, devendo ser assegurada a plantação de espécies vegetais com adequada capacidade de integração paisagística.
2. O projecto para o espaço acima mencionado deve contemplar:
 - a) O acesso ao nível pedonal e a circulação em modos suaves;
 - b) O acesso a veículos pesados de transporte de passageiros;
 - c) O acesso a veículos de pessoal e visitantes;
 - d) O acesso a veículos de emergência e veículos de cargas e descargas.
3. É permitida a instalação de quiosques, e outras edificações de apoio, desde que sejam cumpridos os parâmetros de edificabilidade constantes do PPERUCS.
4. É permitida a colocação de meios de vedação do respectivo logradouro, para encerramento das áreas de uso ao público, após o termo do período normal de funcionamento.

**SUBSECÇÃO II****Espaço de Residências com serviços****Artigo 52.º****Caracterização**

A parcela 9 é qualificada na subcategoria de espaço de residências com serviços, identificada e delimitada na Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação.

Artigo 53.º**Especificações**

1. As operações urbanísticas obedecem aos parâmetros constantes da Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação e Anexos I e II a este Regulamento.
2. É obrigatória a afectação de edificabilidade em área igual ou superior a 250,00m² destinados a comércio e serviços, sem prejuízo de outros usos indispensáveis ao funcionamento das residências com serviços.
3. A altura entre pisos é admissível até 5,00m para o piso térreo e até 3,20m para os restantes pisos, desde que não seja ultrapassada a altura de fachada de 22,00m.



4. A profundidade máxima do edificado a construir é de 17,00m.
5. São admitidas varandas e corpos balançados até 2,00m em relação ao plano da fachada.

Artigo 54.º

Áreas em cave

1. São admissíveis caves destinadas a:
 - a) Estacionamento e respectivas áreas de circulação;
 - b) Áreas de serviços e zonas técnicas;
 - c) Arrecadações.
2. A ocupação em cave deve respeitar a área total de implantação máxima marcada na Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação.
3. Os espaços ao ar livre que se situem acima das coberturas das áreas ocupadas em cave são objecto de tratamento arquitectónico adequado, sujeito a projecto de arquitectura paisagista.
4. As operações de cargas e descargas de mercadorias e bens são realizadas, exclusivamente, em espaços próprios situados no interior da parcela.

Artigo 55.º

Logradouro

1. O logradouro fica sujeito a projecto de espaços exteriores respeitando a integração na envolvente e nas áreas verdes, devendo ser assegurada a plantação de espécies vegetais com adequada capacidade de integração paisagística.
2. O projecto para o espaço acima mencionado deve contemplar:
 - e) Os acessos ao nível pedonal e a circulação em modos suaves;
 - f) O acesso a veículos de pessoal, residentes e visitantes;
 - g) O acesso a veículos de emergência e veículos de cargas e descargas.

SECÇÃO IV

Categoria de Espaço Residencial

Artigo 56.º

Caracterização

1. Integram o espaço residencial as parcelas 5 e 6 identificadas na Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação.



2. As parcelas 1, 2, 3, 4, 7 e 13, a que se refere o artigo 46.º, regem-se pelas disposições constantes da presente secção.

3. As construções a erigir nas parcelas mencionadas nos números anteriores destinam-se predominantemente à implementação de conjuntos de edifícios de habitação colectiva.

Artigo 57.º

Especificações

1. As operações urbanísticas de concretização ou execução do PPERUCS obedecem aos parâmetros constantes da Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação e Anexos I e II a este Regulamento.
2. A altura máxima entre pisos destinados a habitação é de 3,20m.
3. Nos edifícios de habitação, a altura da fachada não pode exceder 20,50m.
4. A profundidade máxima dos edifícios de habitação a implantar nas parcelas 1, 2, 3 e 4 é de 17,00m e nas restantes parcelas 5, 6 e 7 é de 16,00m.
5. São admitidas varandas e corpos balançados até 2,00m do plano da fachada.



Artigo 58.º

Áreas em cave

1. São admissíveis caves destinadas a:
 - a) Estacionamento e respectivas áreas de circulação;
 - b) Zonas técnicas;
 - c) Arrecadações.
2. A ocupação em cave deve respeitar a área total de implantação máxima marcada na Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação.
3. Os espaços ao ar livre que se situem acima das coberturas das áreas ocupadas em cave devem ser objecto de tratamento arquitectónico adequado, sujeito a projecto de arquitectura paisagista.

Artigo 59.º

Logradouros

Os logradouros das parcelas 1, 3, 4, 5, 6, 7 e 13 são objecto de projecto de espaços exteriores, respeitando a integração na envolvente e nas áreas verdes, devendo ser assegurada a plantação de espécies vegetais com adequada capacidade de integração paisagística.



Artigo 60.º

Disposições específicas da Parcela 2

1. A parcela 2 contempla um logradouro privado de utilização colectiva, identificado na Planta de Implantação III - Tipologia de Espaços Exteriores, e deve ser objecto de projecto de espaços exteriores, integrado no projecto de arquitectura do edificado.
2. É obrigatória a ocupação destinada a comércio no piso térreo, nele se admitindo a actividade de restauração, devendo ficar salvaguardada a área de passagem pedonal mínima, assinalada na Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação, que pode ser deslocada em função do projecto, bem como salvaguardadas as galerias dimensionadas com o mínimo de 3,00m de largura.
3. No piso térreo afecto ao uso comercial é admitida uma altura máxima entre pisos até 7,00m.
4. A altura máxima de fachada não pode ultrapassar 24,00m acima da cota de soleira

Artigo 61.º

Disposições específicas da Parcela 13

1. O logradouro da parcela 13 fica sujeito a projecto de espaços exteriores, que contemple a utilização pedonal.
2. Podem ser previstas galerias, com uma largura mínima de 3,00m, nas zonas confinantes com as ruas pedonais, praças e áreas destinadas à realização de eventos ao ar livre.
3. É obrigatória a ocupação destinada a comércio no piso térreo com uma altura máxima de 7,00m, sendo expressamente proibida a construção de mezanines.
4. Nos pisos destinados à habitação é admissível uma altura máxima entre pisos de 3,20m;
5. A altura máxima de fachada não pode ultrapassar 24,00m acima da cota de soleira;
6. A profundidade máxima dos pisos destinados à habitação é de 16,00m;
7. As coberturas das áreas ocupadas com comércio são objecto de tratamento arquitectónico adequado, sujeito a projecto de arquitectura paisagista.
8. Sem prejuízo do disposto no número anterior, nos casos em que os pisos superiores se destinem a serviços podem constituir-se zonas de lazer em terraços.
9. Os edifícios de habitação dispõem de acessos pedonais ao nível da via pública e também ao nível do piso situado à cota aproximada da Alameda.

SECÇÃO V

Categoria de Espaço Verde



01138

Cascais
Câmara Municipal**Artigo 62.º****Identificação**

2. A categoria de espaço verde é compreendida pelas parcelas PU1 a PU21, E, F, G, H, Rib-N, Rib-S, POOC-E e POOC-O, que correspondem ao Parque Urbano, parte da parcela 14 e o estacionamento de apoio à praia de Carcavelos, identificadas na Planta de Implantação II- Modelo de Ocupação.

**Artigo 63.º****Caracterização**

Esta categoria visa essencialmente a criação do Parque Urbano onde se prevê uma área verde de dimensão relevante, tendo em vista proporcionar à população a fruição enquanto espaço de lazer e recreio ao ar livre articulando-se com áreas destinadas ao desporto.

Artigo 64º**Especificações para o parque urbano**

1. As operações urbanísticas compreendidas na categoria de espaço verde obedecem aos parâmetros constantes da Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação e Anexos I e II a este Regulamento.
2. É permitida a pontual instalação de construções destinadas à manutenção e vivência do Parque Urbano, que favoreçam a fruição deste espaço por parte da população.
3. O Parque Urbano prevê as seguintes ocupações:
 - a) Centro Gímico, parcela E;
 - b) Campo de Jogos I com bancada, parcela G;
 - c) Campo de Jogos II sem bancada, parcela H;
 - d) Parque de Skate, parcela F;
 - e) Zonas de recreio, de lazer e de desporto livre;
 - f) Zona de recreio infantil e juvenil com área complementar de estada para adultos e idosos;
 - g) Terreiros ensaibrados para estada e jogos tradicionais;
 - h) Circuito de manutenção;
 - i) Vias cicláveis;

- j) Instalações destinadas à satisfação de procura humana, próprias de um Parque Urbano, que no seu conjunto não excedam uma área de implantação máxima de 50,00m²;
 - k) Instalações destinadas à satisfação de procura humana, próprias de um Parque Urbano, que no seu conjunto não excedam uma área de implantação máxima de 300,00m².
4. As construções previstas na alínea j) e K) do número anterior devem dispor obrigatoriamente de sanitários públicos.
5. O campo de jogos a implementar na parcela G dispõe de instalações de apoio integradas na bancada com uma área de construção de 810m².
6. O Parque Urbano, nos pressupostos da sustentabilidade do PPERUCS, contempla a instalação de duas ou mais, cisternas para recolha das águas pluviais destinadas à rega das zonas de recreio, de lazer e de desporto livre, conforme localização constante da planta da rede de drenagem de águas pluviais.
7. O Parque Urbano contempla, ainda, na sua zona Sul, a articulação com a Praia de Carcavelos e a regularização da Ribeira de Sassoeiros concretizada através de uma obra hidráulica.

Artigo 65.º

Disposições aplicáveis à parcela E

- 1. A Parcela E destina-se ao Centro Gímico.
- 2. As obras de edificação devem respeitar os seguintes parâmetros de edificabilidade:
 - a) Área da Parcela 5.401,00m²
 - b) Área Total de Construção máxima acima da cota de soleira 1.250,00m²
 - c) Área do Polígono de Implantação máxima acima da cota de soleira 2.098,00m²
 - d) Área do polígono de Implantação máxima abaixo da cota de soleira 2.098,00m²
 - e) Índice de impermeabilização do solo 54%
 - f) Número máximo de pisos acima da cota de soleira 2
 - g) Altura da fachada máxima 12,00m
 - h) Número mínimo de lugares de estacionamento
 - Veículos ligeiros 18
 - Veículos pesados n/t

CAPÍTULO IV



01139

Cascais
Câmara Municipal

URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

SECÇÃO I Urbanização



Artigo 66.º

Obras de urbanização

1. Os projectos das obras de urbanização, bem como a sua execução, respeitam os traçados e parâmetros constantes da Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação e Anexos I e II a este Regulamento.
2. Os projectos e a realização das obras de urbanização e de construção obedecem às cotas mestras indicadas nos projectos de infra-estruturas, bem como às cotas de soleira e de outros pavimentos, com as tolerâncias justificadas por razões técnicas e desde que tal se mostre conforme com as normas legais e regulamentares.
3. Sem prejuízo de se contemplar um único processo de obras de urbanização para toda a área de intervenção do Plano é admissível a execução faseada das mesmas, desde que continuada e sem interrupções, de acordo com o estabelecido no programa de execução e plano de financiamento do PPERUCS e em conformidade com o disposto no regime jurídico da urbanização e edificação.
4. O prazo máximo para a execução das obras de urbanização é de onze (11) anos, a contar da data da respectiva publicação do PPERUCS, englobando as seguintes fases:
 - a) Um (1) ano para a apresentação dos projectos;
 - b) Um (1) ano para o licenciamento das obras;
 - c) Seis (6) anos para a execução das obras, e;
 - d) Três (3) anos para eventual prorrogação das obras.
5. Na área de intervenção do PPERUCS, e após a conclusão das obras de urbanização, as parcelas ou lotes que se encontrem livres de construção, devem ser mantidos em boas condições de higiene e salubridade.
6. O PPERUCS prevê a existência de postos de transformação de electricidade, localizados em lotes ou parcelas individualizados, conforme consta da Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação.



Cascais
Câmara Municipal



Artigo 67.º

Fraccionamento

1. As parcelas situadas na área de intervenção do presente plano podem ser fraccionadas.
2. Nas parcelas 8, 14, A, B e C é admissível a constituição de um só lote.
3. O fraccionamento das parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 9 obedece às seguintes condições:
 - a) A parcela 1 poderá ser dividida até ao máximo de 5 lotes, não se admitindo mais do que dois blocos em cada lote;
 - b) A parcela 2 poderá ser dividida até ao máximo de 3 lotes, não se admitindo mais que dois blocos em cada lote;
 - c) A parcela 3 até 3 lotes;
 - d) A parcela 4 até 3 lotes;
 - e) A parcela 5 até 4 lotes;
 - f) A parcela 6 até 4 lotes;
 - g) A parcela 7 até 5 lotes;
 - h) A parcela 9 até 6 lotes.
4. Nas parcelas 1 a 13 podem ser constituídas partes comuns de lotes ou conjunto de lotes, em conformidade com o disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação.
5. As situações de fraccionamento permitidas ao abrigo do disposto nos números 1 e 3 não podem dar lugar a soluções que permitam empenas cegas voltadas a sul.

Artigo 68.º

Regularização da Ribeira

1. A obra de regularização da Ribeira de Sassoeiros é uma infra-estrutura do PPERUCS e deve ser garantida a sua execução no início das obras de urbanização.
2. A passagem pedonal existente sob a Av. Marginal é alargada para 12,00m.

Artigo 69.º

Acessos viários às parcelas

Os acessos a cada uma das parcelas encontram-se representados na Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação e na Planta de Mobilidade, podendo ser objecto de alteração desde que devidamente justificados nos projectos das obras de urbanização correspondentes.



01140

Cascais
Câmara Municipal**Artigo 70.º****Vias**

1. As vias abrangidas e ou compreendidas na área de intervenção do PPERUCS são:
 - a) Da Rede Viária Nacional, a EN 6 (Av. Marginal) e a Via Variante à EN 6-7;
 - b) Da Rede Viária Municipal existente, a Av. Jorge V, a Av. Tenente-coronel Melo Antunes e a Estrada da Torre;
 - c) Da Rede Viária Municipal proposta e a construir:
 - i. Vias de circulação principal – Ruas 1, 2, 4, 5 e 7;
 - ii. Vias de circulação secundária – Ruas 2A, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17;
 - iii. Vias de circulação pedonal com circulação automóvel – Ruas 3, 6, 7A, 9, 10 e 14A.
2. As vias a construir ou a reperfilar indicadas nas alíneas b) e c) do número anterior constituem a rede viária do PPERUCS, concebida para satisfazer a correcta fluidez do tráfego.

Artigo 71.º**Recolha de resíduos**

1. Os recipientes de deposição hermética para a recolha de resíduos sólidos urbanos, de tipo ilhas ecológicas, dispõem de locais próprios integrados no espaço público, conforme consta da Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação.
2. Os projectos de construção de edifícios devem prever as soluções para a separação, o depósito e a recolha dos resíduos sólidos urbanos.

SECÇÃO II**Edificação****Artigo 72.º****Configuração geral**

1. A implementação das novas edificações desenvolve-se de acordo com as normas constantes do presente Regulamento, Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação, Planta de Condicionantes – Proposta e demais normas legais e regulamentares aplicáveis à construção.
2. Durante a fase de execução das obras de construção dos edifícios, os lotes devem ser devidamente vedados.
3. O licenciamento ou comunicação prévia das obras de construção dos edifícios estão sujeitos a apresentação de estudos geotécnicos.



4. A execução faseada das obras de construção nas parcelas ou lotes destinados a comércio e serviços pode contemplar a execução do embasamento até ao nível da cota de soleira na área mínima indicada na Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação, sendo que a execução faseada acima desse nível só poderá ocorrer se estiver acautelada a conclusão dos elementos das fachadas da edificação.

Artigo 73.º

Fachadas

As fachadas dos edifícios devem harmonizar-se por forma a constituir um desenho urbano coerente e conceptualmente qualificado.

Artigo 74.º

Pisos recuados

1. É permitida a realização de pisos recuados, no último piso dos edifícios, de acordo com os polígonos assinalados na Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação e Anexos I e II a este Regulamento.
2. Nos edifícios destinados a habitação ou com função residencial, o recuo em relação ao plano marginal das fachadas nunca poderá ser inferior a 3,00m de forma a garantir um ângulo de 45º em relação ao plano de fachada.
3. Nos edifícios de serviços o recuo em relação ao plano marginal das fachadas, nunca poderá ser inferior a 4,00m, de forma a criar um ângulo de 45º em relação ao plano de fachada.

Artigo 75.º

Platibandas

1. As fachadas dos edifícios podem ser rematadas no limite superior por uma platibanda, que dissimule a cobertura.
2. As linhas definidoras das platibandas são comuns para edifícios com a mesma cota de soleira.

Artigo 76.º

Coberturas

1. As coberturas dos edifícios são consideradas elementos de relevância arquitectónica e paisagística, cuja solução técnica e estética deve ser consentânea com a qualidade aplicada aos restantes planos da caixa mural dos edifícios.



01141

Cascais
Câmara Municipal

2. Sempre que possível, as coberturas devem ser tratadas como zonas ajardinadas sobre lajes, contribuindo para a promoção dos princípios de sustentabilidade que estão na base do PPERUCS.

Artigo 77.º

Cores e materiais de revestimento

As cores e materiais de revestimento das fachadas dos conjuntos edificados são estabelecidas no projecto de arquitectura, devendo garantir-se a harmonia de cada conjunto edificado.

Artigo 78.º

Vãos

Os vãos das fachadas são estabelecidos de forma a assegurar a unidade arquitectónica dos conjuntos edificados.

SECÇÃO III

Estacionamento



Artigo 79.º

Parâmetros gerais

1. A tipologia e o número mínimo dos lugares de estacionamento constam da Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação e do Anexo I e II a este Regulamento, podendo ser alterados em função dos projectos que venham a ser implementados naquelas parcelas.

2. O apuramento da dotação mínima de estacionamento resulta:

- a) Para as parcelas destinadas à habitação, a dotação mínima de lugares de estacionamento privado, tendo em conta o número de fogos e a sua tipologia deve observar o disposto no n.º 2.1 do artigo 87.º do Regulamento do PDM;
- b) Para as parcelas destinadas a comércio, a dotação mínima de lugares de estacionamento privado, tendo em conta a área total de construção máxima acima e abaixo da cota de soleira, deve observar o n.º 2.5 do artigo 87.º do Regulamento do PDM;
- c) Para as parcelas privadas destinadas a serviços, a dotação mínima de lugares de estacionamento privado, tendo em conta a área total de construção máxima acima da



cota de soleira, deve observar o disposto no n.º 2.2 do artigo 87.º do Regulamento do PDM;

- d) Para a parcela privada destinada ao equipamento escolar privado, a dotação mínima de lugares de estacionamento privado, tendo em consideração o n.º 2.8 do artigo 87.º do Regulamento do PDM;
- e) Para a parcela privada destinada ao equipamento hoteleiro a dotação mínima de lugares de estacionamento privado tendo em conta o número de camas deve observar o disposto no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março e Portaria n.º 327/2008, de 28 de Abril;
- f) Para as parcelas privadas e equipamentos públicos, a dotação mínima de lugares de estacionamento público deve observar o disposto na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 24/2008, de 2 de Maio.

3. De acordo com o artigo 86.º do PDM, para efeitos do cálculo da área a afectar ao estacionamento deve considerar-se:

- a) Uma área mínima de 20,00m² por cada lugar de estacionamento de veículos ligeiros à superfície;
- b) Uma área mínima de 30,00m² por cada lugar de estacionamento de veículos ligeiros em estrutura edificada;
- c) Uma área mínima de 75,00m² por cada lugar de estacionamento de veículos pesados à superfície;
- d) Uma área mínima de 130,00m² por cada lugar de estacionamento de veículos pesados em estrutura edificada.

4. Para efeitos do disposto na alínea f) do n.º 2 do presente artigo a dotação dos lugares de estacionamento destinados ao uso público fixados para as parcelas de 1 a 14 é garantida no interior das mesmas, no mínimo de 50%, revestindo-se estes de natureza privada.

5. A dotação dos lugares de estacionamento fixados para as parcelas de 1 a 14 é garantida no interior das mesmas, independentemente do número de lotes de terreno que nelas se possam constituir, desde que esteja assegurada a afectação e distribuição dos mesmos proporcionalmente à área de construção de cada lote e edifício e cumpridos os requisitos legais aplicáveis.

6. Nos casos em que o cumprimento do número de lugares de estacionamento exigidos seja cumprido por relação com a parcela a que respeitam, o espaço correspondente, designadamente o embasamento necessário, deve encontrar-se concluído na sua relação com a envolvente e respectivas partes comuns antes da emissão do primeiro alvará de autorização de utilização para o primeiro edifício a implantar nos lotes da parcela respectiva.



01142

Cascais
Câmara Municipal**Artigo 80.º****Estacionamento em espaço público**

A localização e o número dos lugares de estacionamento público estabelecidos no PPERUCS resultam da extrapolação do número de lugares decorrente do modelo de ocupação proposto e do número de lugares do POOC correspondente à área abrangida pelo plano, conforme consta da Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação e do Anexo I e II ao presente Regulamento, admitindo-se acertos pontuais na sua localização em resultado da aprovação de projectos das obras de urbanização.

**CAPÍTULO V
EXECUÇÃO DO PLANO****Artigo 81.º****Forma de implementação do Plano**

A ocupação do solo através do processo de urbanização e de edificação é feita em conformidade com o regime jurídico da urbanização e edificação, conforme definido nos artigos 66.º e 72.º do presente Regulamento.

Artigo 82.º**Modelo de Execução**

1. O Município de Cascais promove a execução coordenada e programada do PPERUCS de harmonia com os parâmetros constantes do Programa de Execução e Plano de Financiamento, em colaboração com as entidades públicas e privadas interessadas, sem prejuízo do exercício dos poderes de autoridade previstos na lei e no presente Regulamento.
2. A execução do PPERUCS implica para os proprietários dos solos abrangidos o dever de concretização e adequação das respectivas pretensões às determinações estabelecidas.

Artigo 83.º**Sistema de Cooperação**

1. A execução do PPERUCS é efectuada através do sistema de cooperação, de acordo com o regime estabelecido na legislação em vigor.



2. A área de intervenção do PPERUCS para efeitos da sua execução constitui uma unidade de execução.

3. O exercício dos direitos e obrigações emergentes da entrada em vigor do PPERUCS são regulados por contrato de urbanização a celebrar entre o Município de Cascais e os proprietários dos prédios integrados na área de solo que foi considerada para efeitos de índice, de acordo com a Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação.

Artigo 84.º

Aquisição pela via do direito privado e expropriações

1. Os solos ou edificações que se mostrem necessários à integral execução do PPERUCS, podem ser objecto de aquisição através do direito privado ou de expropriação por utilidade pública.
2. O valor da aquisição dos solos necessários à concretização do PPERUCS é fixado em 12,50€/m².

Artigo 85.º

Regularização administrativa de solos

Para efeitos de execução do PPERUCS devem ser objecto de regularização administrativa as áreas correspondentes aos solos identificados na Planta de Cedências e Regularizações, da seguinte forma:

- a) A rotunda R4 da Via Variante à EN 6-7 e o troço da Via Variante à EN 6-7 norte/sul integra a rede viária nacional;
- b) Os solos da Av. Tenente-coronel Melo Antunes e os solos do troço compreendido entre aquela avenida e a Via Variante à EN 6-7 integram o domínio Público Municipal.

Artigo 86.º

Incentivo

1. Nos termos da alínea c), n.º 1 do artigo 94.º do Regulamento do PDM de Cascais é admitido um incentivo, que se traduz num acréscimo máximo de 11,70% do índice de construção, correspondente a 23.327,00m² de área total de construção a implantar na área de intervenção do Plano, conforme Anexo I, distribuídos em 20.488,00m² e 2.839,00m² de área total de construção, acima da cota de soleira, atribuídos aos prédios A e B, respectivamente.
2. O incentivo a atribuir nos termos do número anterior resulta da comparticipação financeira em numerário para a realização de equipamentos colectivos de interesse estratégico, no montante de



01143

Cascais
Câmara Municipal



€ 11.300.000,00 (onze milhões e trezentos mil euros), atualizável a partir da data da emissão do Alvará de Loteamento ou título equivalente, de acordo com o Índice de Preço no Consumidor - Nacional publicado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), repartidos na mesma proporção da edificabilidade atribuída aos prédios A e B, respectivamente, e são designadamente os seguintes:

- a) Equipamento social - Centro Paroquial e Centro de dia, na parcela A;
- b) Equipamento educativo - Escola Básica do 1.º Ciclo com Jardim de Infância (EB1 + JI), na parcela C;
- c) Equipamento cultural, parcela D;
- d) Equipamento desportivo - Centro Gimnico, na parcela E;
- e) Equipamento desportivo - Parque de Skate, na parcela F;
- f) Equipamento desportivo - Campo de jogos I, na parcela G;
- g) Equipamento desportivo - Campo de jogos II, na parcela H;
- h) Fracção ou fracções autónomas para a instalação do ninho de empresas;
- i) Estacionamento previsto no POOC, nas parcelas POOC-O e POOC-E.



4. As parcelas onde se repercute o acréscimo de edificabilidade resultante de incentivo estão identificadas no Anexo I a este Regulamento, correspondendo às Parcelas 1, 2, 3, 4, 7, 10, 11 e 12.

5. As obrigações a assumir decorrentes da atribuição do incentivo serão objecto de contrato de urbanização.

6. O incentivo pode ser pago na totalidade e de uma só vez, à data da emissão do Alvará de Loteamento ou título equivalente, ou escalonado de acordo com a calendarização prevista no Programa de Execução e Plano de Financiamento do PPERUCS.

7. Para garantia do cumprimento das obrigações previstas no número anterior deve ser prestada caução, nos termos e condições a fixar pela CMC no contrato de urbanização.

Artigo 87.º

Requisitos do escalonamento do incentivo

Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo anterior, caso o pagamento do incentivo seja realizado em prestações as mesmas obedecem aos seguintes requisitos:

- a) As prestações distribuem-se por um período máximo de dez anos, contados a partir da data de publicação do PPERUCS em Diário da República, a fim de assegurar a conclusão das respectivas obras no prazo máximo de doze anos a contar da mesma data;
- b) O prazo máximo para o início do pagamento do incentivo é fixado em dezoito meses, contados a partir da data da publicação do PPERUCS em Diário da República;



Cascais
Câmara Municipal



- c) O início do pagamento do incentivo, referido na alínea anterior, relativo à comparticipação na construção dos campos de jogos I e II, que obrigatoriamente decorrerá em simultâneo com as obras da Ribeira, vence-se à data do pedido de loteamento, ou equivalente, ou de obras de urbanização.
- d) A liquidação do incentivo relativo às parcelas ou lotes onde o mesmo se repercute, deve ser efectuado impreterivelmente até à data da emissão de licenças ou equivalentes aos títulos de construção das respectivas parcelas / lotes;
- e) Sem prejuízo do disposto nas alíneas anteriores, o pagamento do incentivo deverá ocorrer sempre até ao limite temporal, no máximo, fixado no Cronograma de Execução, independentemente do não cumprimento dos prazos previstos para as operações urbanísticas das obras dos edifícios referentes às parcelas e / ou lotes privados ou decorrente de eventual prorrogação das obras de infra-estruturas.

CAPÍTULO VI

COMPENSAÇÃO

Artigo 88.º

Perequação

1. O índice de utilização do solo é de 1,18 incluindo o incentivo e é aplicável apenas à área de solo que foi considerada para efeitos de índice, conforme Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação.
2. Para os efeitos do disposto neste artigo, o índice de utilização do solo acima da cota de soleira é de 0,51 e o índice de utilização do solo abaixo da cota de soleira é de 0,68.
3. Os proprietários dos prédios integrados na área de solo que foi considerada para efeitos de índice, são titulares do direito abstracto de construir equivalente à área desses prédios, independentemente das servidões, restrições ou condicionantes de utilidade pública que sobre elas impendam.
4. O direito abstracto de construir é apurado mediante a aplicação do índice de utilização do solo previsto no presente artigo à área de cada um dos prédios que foi considerada para efeitos de índice.



01144

Cascais
Câmara Municipal

5. Para além dos direitos e das obrigações recíprocas, o contrato de urbanização a celebrar entre os proprietários e entre estes e o Município de Cascais estabelecem os termos em que são repartidos pelos proprietários, dos prédios integrados na área de solo que foi considerada para efeitos de índice, os benefícios e os encargos resultantes da execução do PPERUCS, na proporção do valor atribuído aos seus direitos.
6. Na falta de acordo quanto ao valor a atribuir aos direitos dos proprietários abrangidos são aplicáveis, nos termos do n.º 4 do artigo 122.º do RJGT, os critérios previstos na lei para o caso das expropriações litigiosas.
7. O cumprimento do sistema de perequação pode resultar por acordo entre os proprietários de terrenos que se integrem na área de solo que foi considerada para efeitos de índice.

Artigo 89.º

Cedências



1. A localização e caracterização gráfica das áreas e parcelas de cedência estão representadas na Planta de Cedências e Regularizações e no Anexo II ao presente Regulamento.
2. Os parâmetros para o dimensionamento das cedências obrigatórias para os Espaços Verdes de Utilização Colectiva (EVUC) e para os Equipamentos de Utilização Colectiva (EEUC) são definidos de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 24/2008, de 2 de Maio e estimam-se num valor mínimo de 113.723,00m².
3. A execução do PPERUCS compreende a cedência ao Município das seguintes áreas de terreno:
- a) Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva: 93.310,00m²,
 - b) Áreas destinadas a espaços de equipamentos de utilização colectiva: 50.318,00m²;
 - c) Áreas destinadas à rede de mobilidade proposta: 91.980,00m²
4. A execução do PPERUCS compreende ainda a cedência ao Município, a título gratuito, dos solos necessários à concretização do estacionamento do POOC, que perfazem 30.759,00m² e os referentes ao leito ecológico da Ribeira de Sassoeiros (T10), após a realização das obras de regularização desta, que perfazem 14.497,00m².
5. Às cedências previstas nos números anteriores acresce ainda a compensação em espécie, através da transferência para o domínio municipal do prédio urbano, sito na Estrada de Mato – Cheirinhos – Abóboda, São Domingos de Rana, e das respectivas construções, conforme melhor descrito no relatório do plano.
6. Os edifícios a ceder no âmbito do número anterior devem ser entregues após as necessárias obras de conservação e beneficiação aptas à sua utilização.



CAPITULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 90.º

Anexos

O Quadro sinóptico e o Quadro de Dados Gerais constituem respectivamente o Anexo I e II e fazem parte integrante do presente regulamento.

Artigo 91.º

Remissões

As remissões feitas no presente regulamento para diplomas ou disposições legais específicas são de natureza formal, pelo que, em caso de alteração legislativa superveniente, consideram-se feitas para os novos diplomas ou disposições legais respectivas.

Artigo 92.º

Consulta do plano

O PPERUCS, com todos os seus elementos, pode ser consultado na Câmara Municipal de Cascais e na Direcção-Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU).

Artigo 93.º

Norma revogatória

1. O PPERUCS altera o n.º 2.3 do artigo 45.º do Regulamento do PDM de Cascais.
2. As plantas de ordenamento e de condicionantes do PDM de Cascais são alteradas na área correspondente à área de intervenção do PPERUCS, em conformidade com o disposto nas Plantas de Implantação e de Condicionantes deste último.

Artigo 94.º

Vigência

1. O PPERUCS entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Câmara Municipal Cascais deve publicitar o presente regulamento e as Plantas de Implantação e de Condicionantes, mediante a afixação de



01145

Cascais
Câmara Municipal



editais nos lugares de estilo e disponibilização daqueles documentos ao público através de redes de comunicação electrónica, nomeadamente no seu sítio da internet.



Referências			Superfície Bruta de Pavimento (sbp PDM)			Área Total de Construção por Usos (Ac) - Decreto-Regulamentar 9/2009, de 29 de Maio																				Ref.	Morfologia Urbana																									
			Termos de Referência Revisitos																								ESTACIONAMENTO																									
L.D. PARCELA	AFECTAÇÃO	Área da Parcela (m²)	Edificabilidade e Incentivo [Termos de Referência Revisitos]			PARCIAL 1	Ac Hab Máx. (m²)	Ac Com Máx. (m²)			Ac Ser Máx. (m²)	Ac Hot Máx. (m²)	Ac Res Máx. (m²)	PARCIAL 2A (m²)	Ac Esp (m²)	SOMATÓRIO I + [PARCIAL 2A + Ac Esp] (m²)	Ac Gal Máx. (m²)	Ac Var Máx. (m²)	PARCIAL 2B (m²)	Ac Att Máx. (m²)	Ac Atc Máx. (m²)	Ac Est Máx. (m²)	PARCIAL 2C (m²)	SOMATÓRIO II + [PARCIAL 2B + PARCIAL 2C] (m²)	SOMATÓRIO I + SOMATÓRIO II (m²)	TOTAL	L.D. Parcela	ÁREA IMPLANTAÇÃO Máx. (m²)		N.º PISOS Máx.		NUM. FOGOS e/ou UN. AL.O.J. Máx. (Un)	Estacionamento Privativo Ligeiros Min. (Un)						PARCIAL	Est. Priv. Pesados (Un)	Estacionamento Via Públicas		TOTAL									
			Edif. Base (m²)	Edif. Incentivo (m²)	Percentil do Incentivo			Acima CS	Acima CS	Abaixo CS																		Acima CS	Acima CS	Abaixo CS	Abaixo CS		Abaixo CS	Abaixo CS	Abaixo CS	Hab	Com	Ser			Hot	Res c/ Ser	Est Púb.	Ligeiros	Ligeiros p/ Def.	Pesados	Ligeiros (c/ def.)	Pesado				
1	Habitacional	11.016	16.803	3.119	13,37%	20.022	20.022	0	0	0	0	0	20.022	0	20.022	0	14.159	1.030	1.934	2.964	2.783	3.103	11.439	17.325	20.289	34.448	Parcelas Privadas	1	3.036	6.200	6+R	3	133	314	0	0	0	0	0	31	345	0	31	0	0	376						
2 (*)	Habitacional + Comercial	5.775	10.437	3.722	15,96%	14.159	12.894	1.265	0	0	0	0	14.159	0	14.159	0	14.624	0	2.194	2.194	2.134	2.307	9.036	13.477	15.671	30.295		2	2.295	5.775	6+R	3	86	202	38	0	0	0	0	20	260	0	20	0	0	280						
3 (*)	Habitacional	9.599	11.050	3.574	15,32%	14.624	14.624	0	0	0	0	0	14.624	0	14.624	0	2.194	2.194	2.134	2.307	9.036	13.477	15.671	30.295	3	2.210		4.462	6+R	3	97	229	0	0	0	0	0	23	252	0	23	0	0	275								
4 (*)	Habitacional	11.042	11.050	3.574	15,32%	14.624	14.624	0	0	0	0	0	14.624	0	14.624	0	2.319	2.319	2.266	2.711	9.576	14.553	16.872	32.334	4	2.210		4.462	6+R	3	97	229	0	0	0	0	0	23	252	0	23	0	0	275								
5	Habitacional	12.984	15.462	0	0,00%	15.462	15.462	0	0	0	0	0	13.506	0	13.506	0	2.026	2.026	1.980	2.539	8.388	12.907	14.933	28.439	5	2.352		4.851	6+R	3	103	242	0	0	0	0	0	24	266	0	24	0	0	291								
6	Habitacional	10.077	13.508	0	0,00%	13.508	13.506	0	0	0	0	0	10.000	0	10.000	0	10.000	1.000	2.000	3.000	1.925	3.825	4.250	18.573	21.211	38.800		6	2.057	4.302	6+R	3	90	212	0	0	0	0	0	21	233	0	21	0	0	254						
7 (*)	Habitacional	4.643	13.371	4.218	18,08%	17.589	17.589	0	0	0	0	0	10.000	0	10.000	0	10.000	1.000	2.000	3.000	1.925	3.825	4.250	18.573	21.211	38.800		7	2.654	4.643	6+R	4	117	276	0	0	0	0	0	28	303	0	28	0	0	331						
8	Hotel	16.798	10.000	0	0,00%	10.000	0	250	0	0	0	0	25.714	25.964	0	25.964	0	3.857	3.857	4.481	5.564	21.848	31.893	35.750	61.714	8		3.645	5.000	5	2	154	0	0	0	103	0	10	113	2	10	0	0	123								
9 (*)	Residências c/ Serviços	16.982	25.964	0	0,00%	25.964	0	0	0	0	0	0	25.714	25.964	0	25.964	0	0	0	0	4.190	6.180	36.080	46.430	46.430	72.838		9	3.926	7.973	6+R	4	198	0	8	0	0	465	46	519	0	46	0	0	565							
10 (*)	Tercário	10.682	24.360	2.048	8,78%	26.408	7.867	6.481	12.060	0	0	0	26.408	0	26.408	0	22.584	2.857	0	2.857	6.595	15.022	71.480	93.077	95.934	118.518		10	8.233	10.582	1+5+R	5	0	0	717	410	0	0	62	1189	3	62	0	0	1250							
11 (*)	Tercário	18.947	20.536	2.048	8,78%	22.584	9.181	1.680	11.743	0	0	0	22.584	0	22.584	0	22.584	2.857	0	2.857	6.595	15.022	71.480	93.077	95.934	118.518		11	9.058	18.947	1+5+R	5	0	0	542	399	0	0	60	1001	3	60	0	0	1061							
12 (**)	Tercário	3.409	5.639	1.024	4,39%	6.663	0	1.891	0	4.772	0	0	6.663	1.152	7.815	642	0	642	1.423	5.542	10.080	17.045	17.887	25.502	12	2.213		3.409	1+5+R	5	0	0	57	201	0	0	0	30	288	0	30	0	0	319								
13 (*)	Habitacional + Comercial	3.382	8.415	0	0,00%	8.415	6.396	2.029	0	0	0	0	8.415	0	8.415	552	958	1.510	1.453	2.673	6.020	10.146	11.656	20.071	13	2.336		3.382	1+ 5	3	43	100	61	0	0	0	0	10	171	0	10	0	0	181								
14	Equip. Escolar Privado	75.872	12.000	0	0,00%	12.000	0	0	0	12.000	0	0	12.000	0	12.000	0	12.000	800	1.200	2.000	6.208	4.136	7.310	17.656	19.656	31.656		14	8.828	8.828	3+R	2	0	0	0	96	0	0	14	110	5	14	0	0	125							
SUB-TOTAL			210.009	198.693	23.327	100,00%	222.020	115.107	22.483	8.141	40.575	10.000	25.714	222.020	1.152	223.172	6.881	24.323	31.204	43.072	62.698	229.388	336.158	368.362	689.534																											
Equipamento Público	A	EEUC - Equip. Social (CDP)	7.000	3.350	0	0	3.350	0	0	0	0	0	0	0	0	3.350	3.350	-	-	0	-	-	-	0	0	3.350	Equipamento Público	A	3.563	-	4	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	30	0	0	0	0	0	30				
	B	EEUC - Equip. (Pref.) Saúde	7.513	2.500	0	0	2.500	0	0	0	0	0	0	0	0	2.500	2.500	-	-	0	-	-	-	0	0	2.500		B	4.794	-	3	-	0	-	-	-	-	-	-	-	70	0	0	0	0	70						
	C	EEUC - Equip. Educativo (EB1+Jl)	10.002	3.000	0	0	3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	3.000	3.000	-	-	0	-	-	-	0	0	3.000		C	6.083	-	2	-	0	-	-	-	-	-	-	-	30	1	0	0	0	30						
	D	EEUC - Equip. Cultural	3.799	144	0	0	144	0	0	0	0	0	0	0	0	144	144	-	-	0	-	-	-	0	0	144		D	36	-	4	-	0	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0							
	E	EEUC - Equip. Desportivo (CG)	5.401	1.250	0	0	1.250	0	0	0	0	0	0	0	0	1.250	1.250	-	-	0	-	-	-	0	0	1.250		E	2.098	-	2	-	0	-	-	-	-	-	-	-	18	0	0	0	0	18						
	F	EEUC - Equip. Desportivo (PS)	1.602	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	0	-	-	-	0	0		0	F	0	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0							
	G	EEUC - Equip. Desportivo (GJ-1)	10.024	810	0	0	810	0	0	0	0	0	0	0	0	810	810	-	-	0	-	-	-	0	0	810		G	-	-	1	-	0	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0							
	H	EEUC - Equip. Desportivo (GJ-2)	5.077	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	810	810	-	-	0	-	-	-	0	0	810		H	-	-	1	-	0	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0							
	EEUC - Ninho Empresas			0	1.152	0	0	1.152	Ninho Empresas - Incluído na Parcela 12 - fracção autónoma com 1152 m2 de Ac Esp																																											
SUB-TOTAL			50.318	12.206	0	0	12.206	0	0	0	0	0	0	0	11.054	11.054	0	0	0	0	0	0	0	0	11.054																											
Ribeira	Rib-N	Rib. de Sassoeiros (T10)	941	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	Ribeira	Rib-N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Rib-S	Rib. de Sassoeiros (T10)	13.557	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0		Rib-S	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	SUB-TOTAL			14.497	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																									
Parque Urbano - Estrutura Verde	PU 1	EVUC - Parque Urbano	1.890	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	Parque Urbano	PU 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	PU 2	EVUC - Parque Urbano	1.979	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0		PU 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	PU 3	EVUC - Parque Urbano	1.310	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0		PU 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	PU 4	EVUC - Parque Urbano	6.061	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0		PU 4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	PU 5	EVUC - Parque Urbano	2.663	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0		PU 5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	PU 6	EVUC - Parque Urbano	4.685	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0		PU 6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	PU 7	EVUC - Parque Urbano	14.288	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0		PU 7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	PU 8	EVUC - Parque Urbano	444	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0		PU 8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	PU 9	EVUC - Parque Urbano	4.218	50	-	-	50	-	-	-	-	-	0	50	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	50		PU 9	50	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	PU 10	EVUC - Parque Urbano	781	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0		PU 10	-	-	-	-	-	-	-	-	-															

NOTAS DAS COLUNAS:	
PARCIAL 1	Representa o somatório da edificabilidade base em o respectivo incentivo correspondente a cada parcela, tal como prevista nos Termos de Referência Revistos.
PARCIAL 2A	Representa o somatório das áreas afectas aos usos Ao Hab, Ao Com, Ao Ser, Ao Hot e Ao Rus, distribuídas por cada Parcela.
PARCIAL 2B	Representa o somatório das áreas afectas o Ao Est com as áreas afectas a AoVier, distribuídas por cada parcela.
PARC 2	Para o dimensionamento das áreas de Ao Vier consideraram-se os rácios, em relação à Ao: de 20% para a afectação habitacional e residencial; e 10% para a afectação equipamento escolar privado.
PARC 2C	Representa o somatório das áreas afectas a Ao Art, Ao Alto e de Ao Est abaixo da cota de soleira, correspondentes a cada parcela.
PARC 2D	Para o dimensionamento destas áreas, no caso da afectação habitacional, consideraram-se as seguintes proporções, deduzidas das áreas abaixo da cota de soleira, destinadas a estacionamento - 70% p/ Arr. e 30% p/ Alco.
PARC 2E	Para o dimensionamento destas áreas, no caso da afectação habitacional / residencial + comércio, consideraram-se as seguintes proporções, deduzidas das áreas, abaixo da cota de soleira, destinadas a estacionamento - 60% p/ Arr. e 40% p/ Alco.
PARC 2F	Para o dimensionamento destas áreas, no caso da afectação hotel / equipamento escolar privado, consideraram-se as seguintes proporções, deduzidas das áreas, abaixo da cota de soleira, destinadas a estacionamento - 30% p/ Arr. e 70% p/ Alco; Terc. - 40% p/ Arr. e 60% p/ Alco.
PARC 2G	Para o dimensionamento destas áreas, no caso da afectação recreativa, consideraram-se as seguintes proporções, deduzidas das áreas, abaixo da cota de soleira, destinadas a estacionamento - 40% p/ Arr. e 60% p/ Alco.
SOMATÓRIO I	Representa o somatório do PARCIAL 2A com AoEter
SOMATÓRIO II	Representa o somatório do PARCIAL 2B com PARCIAL 2C.
TOTAL	Representa o somatório do SOMATÓRIO I com PARC 2D.
ESTACIONAMENTO	Representa o somatório do SOMATÓRIO I com SOMATÓRIO II. Apresenta a Ao total, por parcela.
	Estacionamento calculado para edificabilidade incluindo incentivo. Caso não seja aplicado o incentivo o cálculo do estacionamento deverá ser revisto proporcionalmente.

	Parcelas sobre as quais incidem direitos de edificabilidade atribuídos ao Prédio A e ao Prédio B.
I.D. (*)	Parcela 12 incluída na coluna Acg 1152 m ² respeitantes ao Nível de Empresas, que constituirá uma fracção autónoma a integrar no Domínio Privado Municipal.
I.D. (**)	O cálculo do estacionamento é baseado no "Capítulo V" do RPDm-CA, considerando para a afectação habitacional / residencial as seguintes proporções de tipologias de fogos: 15% + 73 e 85% + 22.
Est. Público	Os lugares de estacionamento público, foram calculados utilizando a metodologia prevista na Portaria 216-S/2008, de 3 de Março, relativamente às parcelas divididas distribuídas os lugares 50% no interior destas e 50% na via pública.
Est. Serviços	A dotação do estacionamento referente aos equipamentos públicos deverá ser assegurada na via pública.
Est. Comércio	O cálculo do estacionamento afecto a serviços foi realizado com base na proporção de 20% das fracções terem área superior a 500 m ² e os restantes 80% inferiores a 500 m ² ; O cálculo do estacionamento "Com" foi calculado com base no Capítulo V do RPDm-CA, para os lugares para veículos ligeiros.
Est. Hotel	Quanto aos lugares para pesados, foram apurados a partir de uma área estimada de armazenamento, correspondente a 15% da área útil comercial, a qual corresponde a 86% de Ac Com.
Parcelas 1011	Os lugares de estacionamento do "Hot" foram calculados segundo as regras de: 1 lugar de veículo ligeiro por cada 3 m ² comercial, de acordo com o Decreto-Lei 39/2005, de 7 de Março, e Portaria 327/2008, de 28 de Abril, e 1 lugar para veículo pesado por cada 70 m ² comercial, de acordo com o RPDm-CA.
Parcela 1014	A construção afecto ao Est. Ac, Ao Ar e Ao Alé pode ser ajustada em sede de projecto, devidamente justificado, sem prejuízo do valor fixado na Portaria 2/2012 para cada Parcela.
Parcela PU-1	O cálculo do estacionamento foi estimado considerando 1200 autos.
Parcela PU-2	Equipamento (Preferencialmente) de Saúde - Estipulou-se o valor do estacionamento por analogia com o Centro de Saúde de S. Domingos de Rana (fonte CMC DOM - 22.11.2005).
	Contempla 50m ² de construção para Equipamento de Apoio com I.S.
	Contempla 300m ² de construção para Equipamento de Apoio com I.S.

ANEXO II - QUADRO DE DADOS GERAIS - PPERUCS				
Área de Intervenção do Plano			541.150	m²
Área de Intervenção do Plano para efeitos de cálculo de índices			507.925	m²
Área de Solo em domínio privado (Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14)			210.009	m²
Área de Solo em domínio privado do Município (Parcelas A, B, C, D, E, F, G, H e fracção autónoma para o NE)			50.318	m²
Área de Solo em domínio privado do Município (Rib. Sassoeiros-T10 e Parcelas PU-1 a PU-21)			107.807	m²
Área de Solos a integrar em domínio público	Espaço Verde - Parque Urbano (Rib. Sassoeiros-T10 e Parcelas PUOC-E / PUOC-O)		30.759	m²
	Espaço Verde - Estacionamento apoio à praia (Parcelas PUOC-E / PUOC-O)		91.980	m²
	Rede de Mobilidade e Espaço Público - Ruas e Caminhos PU, propostos		50.153	m²
	Rede de Mobilidade e Espaço Público - Ruas e vias existentes e VVEN 6-7		71.987	m²
Área máxima de Implantação acima da cota de soleira			92.878	m²
Área máxima de Implantação abaixo da cota de soleira			46,4	%
Índice de impermeabilização do solo (limp)				
Área Total de Construção incluindo Incentivo Máx. (Ac)		Abaixo CS	Acima CS	
	Área de Construção afecta a Habitação (Ac Hab)	0	115.107	m²
	Área de Construção afecta a Comércio (AC Com)	8.141	22.483	m²
	Área de Construção afecta a Serviços (Ac Ser)	0	40.575	m²
	Área de Construção afecta a Hotel (Ac Hot)	0	10.000	m²
	Área de Construção afecta a Residências com Serviços (Ac Res)	0	25.714	m²
	Área de Construção afecta a Equipamento (Ac Eqp)	0	12.681	m²
	Área de Construção afecta a Galerias (Ac Gal)	0	7.666	m²
	Área de Construção afecta a Varandas (Ac Var)	0	24.323	m²
	Área de Construção afecta a Arrecadações (Ac Arr)	43.072	0	m²
	Área de Construção afecta a Áreas Técnicas (Ac Atc)	62.698	0	m²
Índice de Utilização do Solo (lu)	Área de Construção afecta a Estacionamentos (Ac Est)	229.388	0	m²
	Sub-Total	343.299	258.549	m²
	TOTAL	601.848		m²
Índice de Ocupação do Solo (lo - %) abaixo CS	lu Acima da cota de soleira	-	0,51	
Densidade Habitacional - Fogos por hectare (Dhab)	lu Abaixo da cota de soleira	0,68	-	
N.º de Pisos Max. (Abaixo CS / Acima CS)	lu Global do Plano	1,18		
Altura da Fachada (máx)				
Habituação - N.º de fogos máximo (150 m²/fogo)				
Hotel - N.º Quartos / Camas		5	6+R	
Residências com serviços - N.º de unidades de alojamento máximo (130 m²/uni)				
Áreas de Cedências	Solos destinados a Espaços de Equipamento de Utilização Colectiva (EEUC)		50.318	m²
	Solos destinados a Espaços Verdes e de Utilização Colectiva (EVUC)		93.310	m²
	Fracção Autónoma afecta ao Ninho de Empresas (Ac Eqp)	1.152	-	m²
	Sub-Total		143.628	m²
	Espaço Verde - Leito ecológico da Ribeira de Sassoeiros (T10)		14.497	m²
	Espaço Verde - Estacionamento apoio à praia (Parcelas PUOC-E / PUOC-O)		30.759	m²
N.º de lugares de estacionamento na via pública	Rede de Mobilidade e Espaço Público - Ruas e Caminhos PU, propostos		91.980	m²
	Sub-Total		137.236	m²
	Ligeiros		1.505	un
	Ligeiros p/ Def.		39	un
	Pesados		10	un
	Sub-Total		1.554	un
	Hab		1.803	un
	Com		1.423	un
	Ser		1.107	un
	Hot		102	un
N.º de lugares de estacionamento privativo de ligeiros, por usos, e pesados	Res c/ Ser		465	un
	Equipamento		148	un
	Público		403	un
	Pesados		14	un
	Sub-Total		5.465	un
N.º Total de Estacionamento do Plano			7.019	un



ANEXO II - QUADRO DE DADOS GERAIS - PPERUCS				
Área de Intervenção do Plano		541.150	m ²	
Área de Intervenção do Plano para efeitos de cálculo de Índices		507.925	m ²	
Área de Solo em domínio privado (Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14)		210.009	m ²	
Área de Solo em domínio privado do Município (Parcelas A, B, C, D, E, F, G, H e fracção autónoma para o NE)		50.318	m ²	
Área de Solos a integrar em domínio público	Espaço Verde - Parque Urbano (Rib. Sassoeiros-T10 e Parcelas PU-1 a PU-21)	107.807	m ²	
	Espaço Verde - Estacionamento apoio à praia (Parcelas POOC-E / POOC-O)	30.759	m ²	
	Rede de Mobilidade e Espaço Público - Ruas e Caminhos PU, propostos	91.980	m ²	
	Rede de Mobilidade e Espaço Público - Ruas e vias existentes e VVEN 6-7	50.153	m ²	
Área máxima de Implantação acima da cota de soleira		71.987	m ²	
Área máxima de Implantação abaixo da cota de soleira		92.878	m ²	
Índice de impermeabilização do solo (limp)		46,4	%	
Área Total de Construção incluindo Incentivo Máx. (Ac)		Abaixo CS	Acima CS	
	Área de Construção afecta a Habitação (Ac Hab)	0	115.107	m ²
	Área de Construção afecta a Comércio (Ac Com)	8.141	22.483	m ²
	Área de Construção afecta a Serviços (Ac Ser)	0	40.575	m ²
	Área de Construção afecta a Hotel (Ac Hot)	0	10.000	m ²
	Área de Construção afecta a Residências com Serviços (Ac Res)	0	25.714	m ²
	Área de Construção afecta a Equipamento (Ac Eqp)	0	12.681	m ²
	Área de Construção afecta a Galerias (Ac Gal)	0	7.666	m ²
	Área de Construção afecta a Varandas (Ac Var)	0	24.323	m ²
	Área de Construção afecta a Arrecadações (Ac Arr)	43.072	0	m ²
	Área de Construção afecta a Áreas Técnicas (Ac Atc)	62.698	0	m ²
	Área de Construção afecta a Estacionamentos (Ac Est)	229.388	0	m ²
	Sub-Total	343.299	258.549	m ²
	TOTAL	601.848		m ²
Índice de Utilização do Solo (Iu)	Iu Acima da cota de soleira	-	0,51	
	Iu Abaixo da cota de soleira	0,68	-	
	Iu Global do Plano	1,18		
Índice de Ocupação do Solo (Io - %) abaixo CS		18,29	%	
Densidade Habitacional - Fogos por hectare (Dhab)		15,10		
N.º de Pisos Max. (Abaixo CS / Acima CS)		5	6+R	
Altura da Fachada (máx)		29	m	
Habitação - N.º de fogos máximo (150 m ² /fogo)		767	un	
Hotel - N.º Quartos / Camas		154 / 308	un	
Residências com serviços - N.º de unidades de alojamento máximo (130 m ² /unl)		198	un	
Áreas de Cedências	Solos destinados a Espaços de Equipamento de Utilização Colectiva (EEUC)	50.318	m ²	
	Solos destinados a Espaços Verdes e de Utilização Colectiva (EVUC)	93.310	m ²	
	Fracção Autónoma afecta ao Ninho de Empresas (Ac Eqp)	1.152	-	m ²
	Sub-Total	143.628	m ²	
	Espaço Verde - Leito ecológico da Ribeira de Sassoeiros (T10)	14.497	m ²	
	Espaço Verde - Estacionamento apoio à praia (Parcelas POOC-E / POOC-O)	30.759	m ²	
	Rede de Mobilidade e Espaço Público - Ruas e Caminhos PU, propostos	91.980	m ²	
	Sub-Total	137.236	m ²	
N.º de lugares de estacionamento na via pública	Ligeiros	1.505	un	
	Ligeiros p/ Def.	39	un	
	Pesados	10	un	
	Sub-Total	1.554	un	
N.º de lugares de estacionamento privativo de ligeiros, por usos, e pesados	Hab	1.803	un	
	Com	1.423	un	
	Ser	1.107	un	
	Hot	102	un	
	Res c/ Ser	465	un	
	Equipamento	148	un	
	Público	403	un	
	Pesados	14	un	
	Sub-Total	5.465	un	
N.º Total de Estacionamento do Plano		7.019	un	



PROGRAMA DE EXECUÇÃO E DE FINANCIAMENTO

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA
DE CARCAVELOS SUL



Outubro de 2011

**ÍNDICE**

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. OBJECTIVOS GERAIS E COMPLEMENTARES DO PLANO.....	4
3. MODELO DE EXECUÇÃO ADOPTADO.....	5
4. INCENTIVO	6
5. PLANEAMENTO DA EXECUÇÃO DAS OBRAS.....	8
6. OBTENÇÃO DE SOLOS.....	9
7. INVESTIMENTO PÚBLICO	11
8. INVESTIMENTO PRIVADO	11
9. CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO.....	11
10. PLANO DE FINANCIAMENTO.	11

Anexo I – Cronograma de execução

Anexo II – Programa de financiamento





1. INTRODUÇÃO

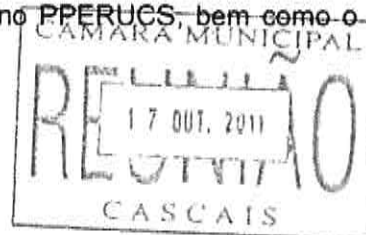
O presente documento explicita o sistema de financiamento e cronograma de execução das acções, públicas e privadas, necessárias à execução do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos – Sul (doravante designado por Plano ou PPERUCS).

A área objecto do PPERUCS assume especial destaque na orla costeira do Concelho de Cascais pelo conjunto de características que reúne. A sua dimensão, a proximidade à praia, a boa cobertura de transportes rodoviários e ferroviários, a existência de valores patrimoniais e ecológicos, que carecem de ser salvaguardados, constituem algumas das características de maior relevo que justificam a intervenção de reestruturação do espaço em causa, visando os gerais estabelecidos no respectivo PDM-Cascais

No que se refere à capacidade das infra-estruturas viárias envolventes, a conclusão da Via Variante à EN 6-7 no final dos anos 90, do Sec. XX, e simultaneamente a requalificação e reperfilamento da Av. Tenente-Coronel Melo Antunes, bem como a construção do interface rodo ferroviário situado a norte da área de intervenção vieram estabelecer excelentes condições de acessibilidade.

Correspondendo ao objectivo estratégico do PROTAML de reforçar a qualidade urbanística do Eixo Algés-Cascais, a área do PPERUCS, beneficiará em primeiro lugar a Freguesia de Carcavelos, em particular, e o Município em geral.

O presente documento, para efeitos do disposto no artigo 92.º, n.º 2, alínea d) do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) — aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção actualmente em vigor que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de Agosto — estabelece o programa de execução das acções previstas no PPERUCS, bem como o respectivo plano de financiamento.





• 01150

Cascais
Câmara Municipal



2. OBJECTIVOS GERAIS E COMPLEMENTARES DO PLANO

O artigo 45.º, Ponto 2.3 – “Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos-Sul” - do Regulamento do PDM-Cascais (RPDM) determina os objectivos específicos que recaem sobre o território do presente Plano, a saber:

- Implementação de um Parque Urbano de dimensão relevante e estruturador;
- Preservação e valorização do conjunto edificado da Quinta dos Ingleses;
- Instalação de um empreendimento multifuncional que ~~contemple o uso~~ habitacional, de comércio, de serviços, hoteleiro e outros.



O PPERUCS visa, ainda, os seguintes objectivos complementares:

- Execução de equipamentos de utilização colectiva;
- Regularização da situação administrativa dos solos da Via Variante à EN 6-7;
- Concretização do estacionamento de apoio à praia preconizado pelo POOC Cidadela - S. Julião da Barra.

Estes objectivos estratégicos constituíram as directrizes fundamentais para o desenvolvimento da proposta que toma como ponto de partida a valorização da Ribeira de Sassoeiros e da sua envolvente naturalizada, enquanto pré-existências de elevado valor ecológico e ambiental, para a constituição Parque Urbano de dimensão relevante e estruturador.

A par da implementação do Parque Urbano, a proposta segue outro dos objectivos estratégicos traçados no PDM para a área, enquadrando a preservação e valorização do conjunto edificado da Quinta Nova de Santo António, em vias de classificação. Identifica e integra, ainda, imóveis e elementos de valor cultural que, embora não estejam sujeito a processo de classificação, merecem ser salvaguardados no contexto da valorização global da área abrangida pelo presente plano.

Efectivamente, a área do PPERUCS integra indiscutível valor cultural, consubstanciada pela identificação da presença de testemunhos da ocupação humana ao longo de importantes épocas históricas, desde a pré-história ao período do advento das comunicações a nível mundial, no final do século XIX e primeira metade do século XX. Assumindo-se a valorização do património cultural como um dos factores de sustentabilidade do Plano, o investimento a



este nível justifica-se pelas acções de preservação, valorização, salvaguarda e divulgação dos valores identificados.

Assim, estão previstos em fase de execução trabalhos arqueológicos que visam salvaguardar informação e vestígios materiais que possam ainda encontrar-se remanescentes no local (nomeadamente os vestígios da Terceira Linha de Torres Vedras e da Linha de Fuzilaria de Costa Seiscentista), bem como a preservação de imóveis e elementos de valor cultural, no respeito das convenções nacionais e internacionais, relativas à conservação e restauro do património cultural construído.

A distribuição dos usos proposta cria um empreendimento multifuncional, fundamentado numa visão integrada dos estudos de caracterização e diagnósticos realizados, bem como de alguns estudos específicos condicionadores das opções de planeamento.

A localização dos equipamentos colectivos rege-se pela preocupação da proximidade da oferta de transportes públicos, por forma a otimizar as respectivas acessibilidades e padrões de utilização.

3. MODELO DE EXECUÇÃO ADOPTADO

Nos termos do RJIGT compete ao município promover a execução coordenada e programada do planeamento territorial, em colaboração com as entidades públicas e privadas, procedendo à programação da realização das infra-estruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público.

A coordenação e execução programada dos planos municipais de ordenamento do território determinam para os particulares o dever de concretizarem e adequarem as suas pretensões às metas e prioridades neles estabelecidas, sendo que a execução dos sistemas gerais de infra-estruturas e equipamentos públicos municipais e intermunicipais determina para os particulares o dever de participar no seu financiamento (cfr. arts. 118.º e segs. do RJIGT). Nos termos do art.º 119.º do mencionado diploma, os sistemas de execução dos planos legalmente previstos são os sistemas de compensação, de cooperação e de imposição



01151

Cascais
Câmara Municipal

administrativa.

O PPERUCS adopta o sistema de cooperação previsto no artigo 123.º do RJIGT, no qual a iniciativa de execução do plano pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados, actuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual.

Os direitos e as obrigações das partes serão definidos por contrato de urbanização, entre o município, os proprietários ou os promotores da intervenção urbanística e, eventualmente, outras entidades interessadas na execução do plano, conforme previsto no n.º 2 do referido artigo.

A área de intervenção do PPERUCS que foi considerada para efeitos de índice, conforme artigo 88.º do Regulamento e Planta de Implantação II - Modelo de Ocupação, é composta por um conjunto de prédios que constituem a grande maioria da área de intervenção, prédios designados conjuntamente por "Prédio A", e por uma restante área minoritária, propriedade de outra entidade, prédio designado por "Prédio B". O Município de Cascais acordou com os dois proprietários do Prédio A do Prédio B a distribuição dos direitos de edificabilidade e dos respectivos encargos de urbanização.



4. INCENTIVO

No presente documento calendarizam-se a execução do plano e os respectivos custos, estruturando o encadeamento temporal de cada uma das acções e os valores correspondentes.

O incentivo a atribuir, repartido na mesma proporção que a edificabilidade entre o Prédio A e o Prédio B resulta da comparticipação financeira em numerário, no montante de €11.300.000,00 (onze milhões e trezentos mil euros) actualizável a partir da data da emissão do Alvará de Loteamento ou título equivalente de acordo com o Índice de Preço no Consumidor - Nacional publicado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), para a realização de equipamentos colectivos de interesse estratégico, que são designadamente os seguintes:

- a) Equipamento social - Centro Paroquial e Centro de dia, na parcela A;



- b) Equipamento educativo - Escola Básica do 1.º Ciclo com Jardim de Infância (EB1 + JI), na parcela C;
- c) Equipamento cultural, parcela D;
- d) Equipamento desportivo - Centro Gimnico, na parcela E;
- e) Equipamento desportivo - Parque de Skate, na parcela F;
- f) Equipamento desportivo - Campo de jogos I, na parcela G;
- g) Equipamento desportivo - Campo de jogos II, na parcela H;
- h) Fracção ou fracções autónomas para a instalação do ninho de empresas;
- i) Estacionamento previsto no POOC, nas parcelas POOC-O e POOC-E.



Este incentivo traduz-se num acréscimo máximo de 11,70% do índice de construção, correspondente a 23.327,00m² de área total de construção acima da cota de soleira a implantar na área de intervenção do Plano, distribuídos por 20.488,00m² e 2.839,00m² para os prédios A e B, respectivamente.

O acréscimo de edificabilidade resultante de incentivo foi repercutido nas parcelas 1, 2, 3, 4, 7, 10, 11 e 12.

Para cumprimento das obrigações a assumir decorrentes da atribuição do incentivo deve ser prestada garantia, a fixar nos termos do contrato de urbanização.

O valor pecuniário do incentivo é pago integralmente, não havendo lugar a qualquer desconto aquele montante para efeitos fiscais ou outros por não ser devido.

O incentivo pode ser pago na totalidade e de uma só vez, à data da emissão do Alvará de Loteamento ou título equivalente, ou escalonado de acordo com a calendarização prevista neste documento.

Caso o pagamento do incentivo seja realizado em prestações, estas devem obedecer aos seguintes requisitos:

- a) As prestações distribuem-se por um período máximo de dez anos, contados a partir da data de publicação do PPERUCS em Diário da República, a fim de assegurar a conclusão das respectivas obras no prazo máximo de 12 (doze) anos a contar da mesma data;



- b) O prazo máximo para o início do pagamento do incentivo é fixado em 18 (dezoito) meses, contados a partir da data da publicação do PPERUCS em Diário da República;
- c) De qualquer modo o início do pagamento do incentivo, referido na alínea anterior, relativo à comparticipação na construção dos campos de jogos I e II (que obrigatoriamente decorrerá em simultâneo com as obras da Ribeira), e vence à data do pedido de loteamento, ou equivalente, ou de obras de urbanização.
- d) A liquidação do incentivo relativo às parcelas ou lotes onde o mesmo se repercute, deve ser efectuado impreterivelmente até à data da emissão de licenças ou equivalentes aos títulos de construção das respectivas parcelas / lotes;
- e) Sem prejuízo do disposto nas alíneas anteriores, o pagamento do incentivo deverá ocorrer sempre até ao limite temporal, no máximo, fixado no Cronograma de Execução que é parte integrante do presente documento (independentemente do não cumprimento dos prazos previstos para as operações urbanísticas das obras dos edifícios referentes às parcelas e / ou lotes privados ou decorrente de eventual prorrogação das obras de infra-estruturas).



5. PLANEAMENTO DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Para a execução do PPERUCS será desenvolvida e apresentada pelos promotores uma só operação de loteamento, que irá contemplar a constituição de lotes e parcelas de terreno, bem como as cedências para o domínio privado e público do Município de Cascais, tudo em conformidade com o preconizado no plano, designadamente com o desenho urbano constante da Planta de Implantação II – Modelo de Ocupação (009.2) e com Planta de Cedências e Regularizações (026.0).

No âmbito dessa operação de loteamento serão apresentados os projectos das obras de urbanização e estabelecida a respectiva calendarização, de acordo com o "Cronograma de Execução – PPERUCS", o qual constitui anexo ao presente documento e dele faz parte integrante.

A distribuição da capacidade edificativa admitida no PPERUCS, assim como a sua afectação por usos e distribuição pelos promotores, consta do seu Regulamento, detalhada no



Cascais
Câmara Municipal



respectivo Anexo I - Quadro Sinóptico – PPERUCS.

Com a emissão do título que autoriza a execução das obras de urbanização, poderá decorrer em paralelo a fase de apreciação e aprovação dos projectos de obras de construção dos edifícios a implantar nos lotes/parcelas, em conformidade com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

O Cronograma de Execução do PPERUCS integra, também, as acções a promover pelo Município de Cascais conducentes à concretização do plano.



6. OBTENÇÃO DE SOLOS

Os solos destinados pelo PPERUCS a espaços verdes públicos e à instalação das infra-estruturas e equipamentos públicos de utilização colectiva serão integrados no Domínio Municipal, através da sua cedência pelos promotores no quadro da operação de loteamento a promover, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

A localização e caracterização gráfica das áreas e parcelas de cedência estão representadas na Planta de Cedências e Regularizações e no Anexo II ao presente Regulamento.

Para o dimensionamento das cedências obrigatórias para os Espaços Verdes de Utilização Colectiva (EVUC) e para os Equipamentos de Utilização Colectiva (EEUC) são definidos de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 24/2008, de 2 de Maio e estimam-se num valor mínimo de 113.723,00m².

Para efeitos da execução do PPERUCS estabelecem-se as cedências ao Município das seguintes áreas de terreno:

- a) Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva: 93.310,00m²,
- b) Áreas destinadas a espaços de equipamentos de utilização colectiva: 50.318,00m²;
- c) Áreas destinadas à rede de mobilidade proposta: 91.980,00m².



As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva são designadas por Parcelas PU-1 a PU-21, PU - Parque infantil e PU – Equipamentos de Apoio, encontrando melhor descritas no Capítulo 9 – CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO do presente documento.

As áreas destinadas a espaços de equipamentos de utilização colectiva são designadas por Parcelas A a Parcelas H, encontrando melhor descritas no Capítulo 9 – CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO do presente documento.

A execução do PPERUCS compreende ainda a cedência ao Município, a título gratuito, dos solos necessários à concretização do estacionamento do POOC, que perfazem 30.759,00m² e os referentes ao leito ecológico da Ribeira de Sassoeiros (T10), após a realização das obras de regularização desta, que perfazem 14.497,00m².

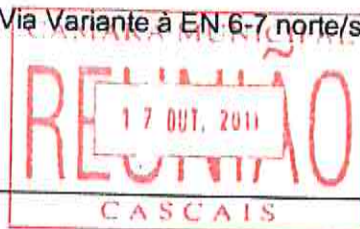
Às cedências previstas nos parágrafos anteriores acresce ainda a compensação em espécie, através da transferência para o domínio municipal do prédio urbano, sito na Estrada de Mato – Cheirinhos – Abóboda, São Domingos de Rana, e das respectivas construções, conforme melhor descrito no relatório do plano. Este prédio deve ser entregue após as necessárias obras de conservação e beneficiação aptas à sua utilização.

Com as cedências acima referidas, que serão melhor discriminadas no contrato de urbanização, fica estabelecido que não serão devidas quaisquer outras compensações ao Município, sem prejuízo da aplicação das taxas urbanísticas a que houver lugar no âmbito do RJUE, do “Regulamento e Normas de Cobrança e Tabela de Taxas, Licenças e Outras Receitas Municipais” e, do cumprimento das obrigações a assumir pelos proprietários dos Prédios A e B decorrentes da atribuição do incentivo.

Os actos de formalização da transmissão destes terrenos deverão ser outorgados com a emissão do alvará de loteamento ou título equivalente.

A execução do PPERUCS prevê a regularização administrativa das áreas correspondentes aos solos onde estão implantados:

- a) A rotunda R4 da Via Variante à EN 6-7 e o troço da Via Variante à EN 6-7 norte/sul integra a rede viária nacional;



- b) Os solos da Av. Tenente-coronel Melo Antunes e os solos do troço compreendido entre aquela avenida e a Via Variante à EN 6-7 integram o domínio Público Municipal.

Estas regularizações são obrigações dos promotores, em sede de execução do PPERUCS, devendo estar concretizadas até à emissão do alvará de loteamento, ou título equivalente, que vier a ser aprovado para a zona do Plano.

O PPERUCS prevê ainda que os solos ou edificações que se mostrem necessários à sua integral execução podem ser objecto de aquisição através do direito privado ou de expropriação por utilidade pública. O valor da aquisição dos solos necessários à concretização do PPERUCS é fixado em 12,50 € / m². Esta previsão é aplicável, designadamente, aos terrenos inseridos no POOC Cidadela - Forte de S. Julião da Barra.

Não foram, ainda, objecto de verificação e eventual alteração os seguintes pontos:

7. INVESTIMENTO PÚBLICO

8. INVESTIMENTO PRIVADO

9. CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

10. PLANO DE FINANCIAMENTO.



INCENTIVO - Financiamento Privado	0€	1.232.816€	0€	0€	0€	0€	0€	1.642.424€	0€	0€	1.642.424€	0€	0€	1.806.296€	441.926€	2.229.911€	883.851€	1.820.353€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	
APLICAÇÃO DO INCENTIVO - OBRA PÚBLICA	0€	0€	-1.232.816€	0€	0€	0€	0€	0€	-1.422.246€	0€	0€	-1.630.206€	0€	0€	-284.926€	-2.760.800€	0€	0€	-3.162.307€	0€	0€	0€	-816.900€	0€	0€
BALANCETE	0€	1.232.816€	0€	0€	0€	0€	0€	1.642.424€	120.178€	120.178€	1.662.601€	32.396€	32.396€	1.630.692€	1.795.692€	1.265.003€	2.148.854€	3.969.207€	816.900€	816.900€	816.900€	816.900€	0€	0€	

11.300.000 €	Soma de controlo
-11.300.000 €	Soma de controlo

NOTAS:

1. Os prazos apresentados são máximos.
2. O pagamento do Incentivo deverá ocorrer, no máximo, até as datas fixadas neste cronograma, independentemente do não cumprimento dos prazos previstos para o preenchimento das obras dos edifícios, referentes às parcelas privadas, ou de acordo com a eventual prorrogação dos prazos de entrega das obras.
3. O valor do Incentivo será atualizado a partir da data da emissão do Alvará de Loteamento, ou título equivalente, de acordo com o Índice Preço no Consumidor - Nacional publicado pelo Instituto Nacional de Estatística.
4. O grupo Nascente da Rua 5, que irá proporcionar o acesso a estes equipamentos desportivos, terá que estar concluído até final deste semestre.
5. O valor pecuniário do incentivo é pago integralmente não havendo lugar a qualquer desconto àquele montante para efeitos fiscais ou outros.

1154

PROGRAMA DE FINANCIAMENTO - PERUCS

Ld. Parcela	Adecação	Área de Parcela (m²)	Área Implantação Máxima (m²)		Área de Logradouro (m²)	Área de Construção (m²)				Investimento Global Estimado (Projeto e Obras)		Repartição Encargos de Investimentos		Modelo de Financiamento do Investimento Público			
			Ativos CS	Ativos CS		Prédio A	Base	Prédio B	Somatório I	Prédio XC	Ativos CS	Prédio A	Prédio B	Financiamento Público	Financiamento Privado (Incentivo)		
Projetos e Obras de Infraestruturas e Urbanização	1ª FASE																
	2ª FASE																
	3ª FASE																
	Rib. - N	941	0	0	0	0	0	0	0	0	211.980 €	0 €	211.980 €	0 €	0 €	0 €	
	Rib. - S	13.557	0	0	0	0	0	0	0	0	774.303 €	0 €	774.303 €	0 €	0 €	0 €	
	P. L. - Av. Marginal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	888.283 €	0 €	888.283 €	0 €	0 €	0 €	
	SUB-TOTAL	14.497	0	0	0	0	0	0	0	0	1.003.060 €	0 €	1.003.060 €	-	-	-	
	Rua marginal e VV EN 6-7	50.153	-	-	-	-	-	-	-	-	1.047.380 €	0 €	1.047.380 €	-	-	-	
	Rua 1	13.082	-	-	-	-	-	-	-	-	648.720 €	0 €	648.720 €	-	-	-	
	Rua 2	8.084	-	-	-	-	-	-	-	-	278.320 €	0 €	278.320 €	-	-	-	
Obras de Infraestruturas e Urbanização	Rua 2-A	3.454	-	-	-	-	-	-	-	-	157.360 €	0 €	157.360 €	-	-	-	
	Rua 3	1.987	-	-	-	-	-	-	-	-	248.840 €	0 €	248.840 €	-	-	-	
	Rua 4	3.123	-	-	-	-	-	-	-	-	1.105.600 €	0 €	1.105.600 €	-	-	-	
	Rua 5	13.020	-	-	-	-	-	-	-	-	180.720 €	0 €	180.720 €	-	-	-	
	Rua 6	2.288	-	-	-	-	-	-	-	-	309.280 €	0 €	309.280 €	-	-	-	
	Rua 7	3.888	-	-	-	-	-	-	-	-	887.880 €	0 €	887.880 €	-	-	-	
	Rua 7-A	8.348	-	-	-	-	-	-	-	-	185.040 €	0 €	185.040 €	-	-	-	
	Rua 8	2.083	-	-	-	-	-	-	-	-	238.640 €	0 €	238.640 €	-	-	-	
	Rua 9	2.883	-	-	-	-	-	-	-	-	383.780 €	0 €	383.780 €	-	-	-	
	Rua 10	4.922	-	-	-	-	-	-	-	-	235.040 €	0 €	235.040 €	-	-	-	
	Rua 11	2.838	-	-	-	-	-	-	-	-	327.780 €	0 €	327.780 €	-	-	-	
	Rua 12	2.838	-	-	-	-	-	-	-	-	283.120 €	0 €	283.120 €	-	-	-	
	Rua 13	2.838	-	-	-	-	-	-	-	-	378.440 €	0 €	378.440 €	-	-	-	
	Rua 14	4.097	-	-	-	-	-	-	-	-	753.832 €	0 €	753.832 €	-	-	-	
	Rua 14-A	3.288	-	-	-	-	-	-	-	-	443.380 €	0 €	443.380 €	-	-	-	
	Rua 15	4.743	-	-	-	-	-	-	-	-	880.880 €	0 €	880.880 €	-	-	-	
	Rua 17	8.854	-	-	-	-	-	-	-	-	9.783.862 €	0 €	9.783.862 €	-	-	-	
	Caminhões Parq. Urb. e Passad.	0	-	-	-	-	-	-	-	-	1.830.205 €	0 €	1.830.205 €	-	-	-	
	P.S. VIVEN 6-7	0	-	-	-	-	-	-	-	-	1.830.205 €	0 €	1.830.205 €	-	-	-	
	Pta	125	125	0	0	0	0	0	0	0	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
PTA	142.288	125	0	0	0	0	0	0	0	1.830.205 €	0 €	1.830.205 €	0 €	0 €	0 €		
POOC-O	Entac. Apoio Priv. - Rua 8	12.385	-	-	-	-	-	-	-	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
POOC-E	Entac. Apoio Priv. - Rua 16	18.374	-	-	-	-	-	-	-	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Parque Urbano - Estrutura Verde	SUB-TOTAL	30.788	0	0	0	0	0	0	0	0	1.830.205 €	0 €	1.830.205 €	-	-	-	
	PU 1	1.850	-	-	-	-	-	-	-	-	63.431 €	0 €	63.431 €	-	-	-	
	PU 2	1.978	-	-	-	-	-	-	-	-	67.870 €	0 €	67.870 €	-	-	-	
	PU 3	1.310	-	-	-	-	-	-	-	-	44.925 €	0 €	44.925 €	-	-	-	
	PU 4	6.081	-	-	-	-	-	-	-	-	208.483 €	0 €	208.483 €	-	-	-	
	PU 5	2.683	-	-	-	-	-	-	-	-	81.312 €	0 €	81.312 €	-	-	-	
	PU 6	4.595	-	-	-	-	-	-	-	-	157.215 €	0 €	157.215 €	-	-	-	
	PU 7	14.288	-	-	-	-	-	-	-	-	488.823 €	0 €	488.823 €	-	-	-	
	PU 8	444	-	-	-	-	-	-	-	-	15.225 €	0 €	15.225 €	-	-	-	
	PU 9	4.218	-	-	-	-	-	-	-	-	144.840 €	0 €	144.840 €	-	-	-	
	PU 10	781	-	-	-	-	-	-	-	-	28.780 €	0 €	28.780 €	-	-	-	
	PU 11	12.247	-	-	-	-	-	-	-	-	418.822 €	0 €	418.822 €	-	-	-	
	PU 12	13.884	-	-	-	-	-	-	-	-	488.113 €	0 €	488.113 €	-	-	-	
	PU 13	4.008	-	-	-	-	-	-	-	-	137.348 €	0 €	137.348 €	-	-	-	
	PU 14	1.399	-	-	-	-	-	-	-	-	47.884 €	0 €	47.884 €	-	-	-	
	PU 15	4.872	-	-	-	-	-	-	-	-	187.035 €	0 €	187.035 €	-	-	-	
	PU 16	1.027	-	-	-	-	-	-	-	-	35.204 €	0 €	35.204 €	-	-	-	
	PU 17	5.178	-	-	-	-	-	-	-	-	177.429 €	0 €	177.429 €	-	-	-	
	PU 18	2.828	-	-	-	-	-	-	-	-	100.317 €	0 €	100.317 €	-	-	-	
	PU 19	5.888	-	-	-	-	-	-	-	-	185.318 €	0 €	185.318 €	-	-	-	
	PU 20	480	-	-	-	-	-	-	-	-	16.804 €	0 €	16.804 €	-	-	-	
	PU 21	3.878	-	-	-	-	-	-	-	-	128.145 €	0 €	128.145 €	-	-	-	
	PU - PI	0	-	-	-	-	-	-	-	-	158.000 €	0 €	158.000 €	-	-	-	
	PU - EA	0	-	-	-	-	-	-	-	-	350.000 €	0 €	350.000 €	-	-	-	
	SUB-TOTAL	83.310	380	0	0	0	0	0	0	0	3.707.424 €	0 €	3.707.424 €	-	-	-	
	Equipamentos Públicos	A	EBUC - Equip. Social (CDP)	7.000	3.883	-	3.437	-	-	-	-	3.182.307 €	0 €	3.182.307 €	0 €	0 €	0 €
		B	EBUC - Equip. (Pta.) Saúde	7.513	4.784	-	2.719	-	-	-	-	3.635.945 €	0 €	3.635.945 €	0 €	0 €	0 €
		C	EBUC - Equip. Educativo (EBU+J)	10.002	8.083	-	3.918	-	-	-	-	2.780.800 €	0 €	2.780.800 €	0 €	0 €	0 €
D		EBUC - Equip. Cultural	3.789	36	-	3.783	-	-	-	-	284.928 €	0 €	284.928 €	0 €	0 €	0 €	
E		EBUC - Equip. Desportivo (CD)	5.401	2.088	-	3.303	-	-	-	-	1.200.300 €	0 €	1.200.300 €	0 €	0 €	0 €	
F		EBUC - Equip. Desportivo (PS)	1.502	0	-	1.502	-	-	-	-	191.748 €	0 €	191.748 €	0 €	0 €	0 €	
G		EBUC - Equip. Desportivo (CL-I)	10.024	810	-	9.214	-	-	-	-	1.232.818 €	0 €	1.232.818 €	0 €	0 €	0 €	
H		EBUC - Equip. Desportivo (CL-II)	5.077	0	-	5.077	-	-	-	-	1.232.818 €	0 €	1.232.818 €	0 €	0 €	0 €	
I		EBUC - Equip. Desportivo (CL-III)	0	0	-	0	-	-	-	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
SUB-TOTAL		80.318	17.584	0	32.854	0	0	0	0	0	18.168.740 €	0 €	18.168.740 €	0 €	0 €	0 €	
Parcelas Privadas	1	Habitacional	11.018	3.038	6.200	7.880	18.800	3.118	0	20.022	18.588	27.880.000 €	0 €	27.880.000 €	0 €	0 €	0 €
	2 (*)	Habitacional e Comercial	5.775	2.286	5.775	3.480	8.143	3.122	2.284	14.159	17.325	21.283.000 €	0 €	21.283.000 €	0 €	0 €	0 €
	3 (*)	Habitacional	9.559	2.210	4.482	7.348	8.840	2.974	2.210	14.824	13.477	20.382.351 €	0 €	20.382.351 €	0 €	0 €	0 €
	4 (*)	Habitacional	11.042	2.210	4.482	8.832	8.840	2.974	2.210	14.824	13.477	20.458.458 €	0 €	20.458.458 €	0 €	0 €	0 €
	5	Habitacional	12.864	2.352	4.851	10.642	15.482	0	0	15.482	14.553	21.815.282 €	0 €	21.815.282 €	0 €	0 €	0 €
	6	Habitacional	10.077	2.057	4.302	8.020	13.308	0	0	13.308	12.807	18.089.838 €	0 €	18.089.838 €	0 €	0 €	0 €
	7 (*)	Habitacional	4.943	2.884	4.943	1.978	11.788	3.878	1.808	17.589	18.573	25.117.779 €	0 €	25.117.779 €	0 €	0 €	0 €
	8	Hotel	15.788	3.945	5.000	12.113	10.000	0	0	10.000	18.805.880 €	0 €	18.805.880 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	9 (*)	Residências de Serviços	18.952	3.828	7.873	13.028	24.774	0	1.180	25.954	41.988.938 €	0 €	41.988.938 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	10	Tercilário	10.952	8.233	10.952	2.348	23.786	2.048	574	26.408	46.430	41.138.071 €	0 €	41.138.071 €	0 €	0 €	0 €
	11 (*)	Tercilário	18.947	8.088	18.947	8.890	19.882	2.048	574	22.584	58.821.878 €	0 €	58.821.878 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	12 (*)	Tercilário	3.408	2.213	3.408	1.186	5.095	524	574	7.815	17.045	13.520.485 €	0 €	13.520.485 €	0 €	0 €	0 €
	13 (*)	Habitacional e Comercial	3.382	2.338	3.382	1.048	7.485	0	880	8.415	10.148	12.525.700 €	0 €	12.525.700 €	0 €	0 €	0 €
	14	Equip. Escolar Privado	75.872	8.828	8.828	67.044	0	0	12.000	12.000	17.859	22.414.823 €	0 €	22.414.823 €	0 €	0 €	0 €
SUB-TOTAL	216.008	95.983	92.878	164.948	174.512	20.488	24.181	238.172	338.158	384.887.888 €	0 €	384.887.888 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
VALOR GLOBAL																	
641.000 72.822 92.878 187.880 174.512 20.488 24.181 238.172 338.158 384.887.888 € 16.938.945 € 378.465.577 € 3.838.945 € 11.390.000 €																	

NOTAS:

(1) Os equipamentos de apoio ao Parque Urbano serão realizados segundo um modelo de concepção, construção e exploração

CÂMARA MUNICIPAL
RECEBIMOS
28 MAR, 2011
CASCAIS

RECEBIMOS
17 MAR, 2011
CÂMARA MUNICIPAL
CASCAIS

01.10.2011

01155

01156

Cascais
Câmara Municipal



Anexo 4.2 - Elementos a incluir no Relatório do plano

Quadro - Cálculo do Índice de Impermeabilização do Solo - PPERUCS							
	Área das parcelas (m2)	Área impermeabilizada (m2)	Restante área Impermeabilizada		Sub- Total área Impermeabilizada (m2)		Observações
			Área (m2)	%	total (m2)		
1	Parcelas Privadas 2,7,10,11,12 e 13	46.738				46.738	
	Parcelas 1,3,4,5,6,8 e 9	87.398	37.310	32%	16.028	53.338	
	Parcela 14	75.872	8.828	13,42%	9.000	17.828	
	Sub-total	210.008	92.876			117.904	
2	Equipamento Público						
	A						
	B						
	C						
	D						
	E						
	F,G e H	16.603				1.000	
3	Parque Urbano						
	PU incluindo Ribeira, quiosque, restaurante e sem caminhos	107.807					
	quiosque (50 m2) e restaurante (300m2)		10.244	25%	5.868	16.112	
	caminhos PU						
		8.934					50% imperm.
4	POOC	30.759					10% imperm.
5	Ruas Marginais e VV ENG-7 *	50.153				50.153	ou 17.700 *
6	Vias	35.000				35.000	
7	Passeios	48.046				40.839	85 % imperm.
8	PT's	125				125	
TOTAL 1		541.025				268.901	
Índice de Impermeabilização 1						49,7%	
TOTAL 2		507.925				235.801	
Índice de Impermeabilização 2						46,4%	**

NOTAS: * Para o cálculo do Índice de Impermeabilização 2 foi utilizado apenas o valor de 17.700 m2, correspondente à área da VV ENG-7, tendo-se excluído 33.225 m2 correspondentes à área das ruas marginais existentes.

** Este valor de % de impermeabilização foi calculado considerando a área de 507.925 m2, constante no Anexo II do Regulamento - Quadro de Dados Gerais - e denominada "Área de Intervenção do Plano para efeito de cálculo de índices", a qual foi obtida através do somatório das áreas de todas as parcelas do plano, com exclusão das ruas marginais existentes.



01157

01.10.2011

NOTAS DAS COLUNAS:		NOTAS DAS LINHAS:	
PDM:	Plano Diretor Municipal de Cascais	I.D. (*)	Parcelas sobre as quais incidem direitos de edificabilidade atribuídos ao Prédio A e ao Prédio B.
sbp PDM	Superfície Bruta de Pavimento, nos termos do disposto no PDM	I.D. (**)	A Parcela 12 inclui na coluna Eq. Eq. 152, respetivos ao lote de Empresas, que constituirá uma fracção autónoma a integrar no Domínio Privado Municipal.
ARBA	Alves Ribeiro S.A.	Est. Privativo	O cálculo de estacionamento é baseado no "Capítulo V" do RPD-Cascais, considerando para a afectação habitacional / residencial as seguintes proporções de fogos: 15% < T3 < 45% e T3.
CSJ	Colégio St. Julian's (Saint Julian's School Association)	Est. Público	Os lugares de estacionamento público, foram calculados utilizando a metodologia prevista na Portaria 216-E/2008, de 3 de Março e relativamente às parcelas privadas distribuíram-se os lugares 50% no interior destas e 50% na via pública.
Ac Hab	Área de Construção afecta ao uso Habitacional.		A dotação do estacionamento referente aos equipamentos públicos deverá ser assegurada na via pública.
Ac Com	Área de Construção afecta ao uso Comercial.	Est. Serviços	O cálculo de estacionamento afecta a serviços foi realizado com base na proporção de 20% das fracções terem área superior a 500 m² e os restantes 80% inferiores a 500 m².
Ac Ser	Área de Construção afecta ao uso Serviços.	Est. Comércio	O cálculo de estacionamento "Com" foi calculado com base no "Capítulo V" do RPD-Cascais, para os lugares para veículos ligeiros.
Ac Hot	Área de Construção afecta ao uso Hotel.		Quanto aos lugares para pesados, foram apurados a partir de uma apuração de armazéns, considerando a 15% da área útil comercial, a qual corresponde a 8% de Ac Com.
Ac Res	Área de Construção afecta ao uso Residências com Serviços.	Est. Hotel	Os lugares de estacionamento do "Hot" foram calculados segundo as fórmulas de 1 lugar de veículo ligeiro por cada 3 vagas, de acordo com o Decreto-Lei nº 38/2008, de 7 de Março, e Portaria 327/2008, de 28 de Abril, e 1 lugar para veículo pesado por cada 70 quotas, no interior do lote, de acordo com o RPD-Cascais.
Ac Bap	Área de Construção afecta ao uso Equipamento.		A construção afecta a Ac Est, Ac Arr e Ac Ato pode ser ajustada em sede de projecto, devidamente justificado, sem prejuízo do valor fixado no Parcial 2C para cada Parcela.
Ac Gal	Área de Construção afecta a Galerias.	Parcelas 10/11	O cálculo do estacionamento foi estimado considerando 1200 estuques.
Ac Var	Área de Construção afecta a Varandas.	Parcela 14	Equipamento (Preferencialmente) de Saúde - Estipulou-se o valor de estacionamento por analogia com o Centro de Saúde de Rana (fonte CMC.DCM - 22.11.2005).
Ac Arr	Área de Construção afecta a Armazéns.	Parcela B	Contempla 50m2 de construção para Equipamento de Apoio com I.S.
Ac Ato	Área de Construção afecta a Áreas Técnicas.	Parcela PU-9	
Ac Est	Área de Construção afecta a Estacionamento.	Parcela PU-12	

01159

Cascais
Câmara Municipal



Anexo 5 - Acordo entre a ARSA e o St. Julian's School



Entre:

PRIMEIRA: ALVES RIBEIRO, S.A, com sede em Lisboa, na Rua Sanches Coelho, nº 3, 3º andar, pessoa colectiva nº 500018936, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o nº16.499, com o capital social de € 113.200.000, 00 (cento e treze milhões e duzentos mil euros), neste acto representada pelos seus Administradores, Sr. Engº Vítor Manuel da Silva Ribeiro e Sr. Engº João Carlos Ribeiro Pereira de Sousa, adiante designada por ALVES RIBEIRO ou PRIMEIRA CONTRAENTE e;

SEGUNDA: ST. JULIAN'S SCHOOL ASSOCIATION (Associação do Colégio de São Julião), com sede na Quinta Nova, Carcavelos, pessoa colectiva nº 500511039, neste acto representada pelos Srs. David Vivian Hurst e Clive Edward Gilbert, na qualidade, respectivamente, de Presidente e vogal do Conselho de Governadores, adiante designada por ST. JULIAN'S SCHOOL ou SEGUNDA CONTRAENTE é celebrado o presente ACORDO nos termos dos Considerandos e Cláusulas seguintes:

CONSIDERANDO QUE:

- a) A PRIMEIRA CONTRAENTE é proprietária do prédio misto denominado "Quinta Nova de Santo António", sito no lugar de Carcavelos, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Cascais, sob o nº 00760/250388 da freguesia de Carcavelos, encontrando-se a parte rústica inscrita na matriz da freguesia de Carcavelos sob parte dos artigos 200 e 201, secção 82-84 e a parte urbana inscrita na matriz da mesma freguesia sob os artigos 154, 155, 156, 157, 158, 159, 162, 164, 168, 267, 328, 329, 333, 336, 337, 338, 339, 340 e 418;

- b) A SEGUNDA CONTRAENTE é, por seu turno, proprietária do prédio misto, no lugar de Carcavelos, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o nº 1116/221271 da freguesia de Carcavelos, encontrando-se a parte rústica inscrita na matriz da freguesia de Carcavelos sob parte do artigo 200 secção 82 e a parte urbana inscrita na matriz da mesma freguesia sob os artigos: 160, 161, 163, 165, 166, 167, 169, 170, 323, 324 e 330;
- c) Os prédios descritos nos considerandos anteriores integram o chamado "Espaço de reestruturação urbanística de Carcavelos- Sul" classificado como "Espaço de Desenvolvimento Estratégico" nos termos do nº 2.3. do artigo 45º do Regulamento do Plano Director Municipal de Cascais (adiante designado abreviadamente por PDM de Cascais), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 96/97 de 19 de Junho;
- d) Em cumprimento do previsto no PDM de Cascais, que para o local prescreve o estabelecimento de um parque urbano de dimensão relevante e estruturada que configure um empreendimento residencial e multiuso e a valorização e preservação do conjunto edificado da Quinta dos Ingleses, a Câmara Municipal de Cascais irá elaborar um Plano Municipal de Ordenamento do Território, na modalidade de Plano de Pormenor (adiante designado abreviadamente por Plano de Pormenor), e promover a sua aprovação pela Assembleia Municipal;
- e) Os prédios acima identificados propriedade das PRIMEIRA e SEGUNDAS CONTRAENTES (adiante designadas por Partes) constituirão parte integrante, para os efeitos do disposto nos artigos 119º e seguintes do Decreto-Lei nº 380/99 de 22 de Setembro, de uma ou duas unidades de execução;
- f) O Plano de Pormenor e as inerentes operações urbanísticas serão executados com base no princípio da perequação compensatória dos



01161



benefícios e encargos entre os proprietários abrangidos pela mesma unidade de execução;

- g) A SEGUNDA CONTRAENTE pretende manter quase na íntegra a parcela de terreno de sua propriedade;
- h) A aplicação dos princípios perequativos permite a transacção de direitos de edificabilidade entre os intervenientes no Plano de Pormenor;
- i) A PRIMEIRA CONTRAENTE é uma empresa que se dedica à actividade de construção civil e promoção imobiliária e a SEGUNDA CONTRAENTE é uma associação de direito privado cuja actividade consiste na gestão do Colégio St. Julian's de Carcavelos (adiante designado abreviadamente por Colégio);
- j) As Partes pretendem, pelo presente Protocolo, acordar entre si o quadro geral do seu relacionamento recíproco no exercício dos direitos e deveres de perequação;
- l) Atento o referido supra no Considerando i), as Partes propõem-se ainda estabelecer as premissas em que se desenvolverá a execução das obras de construção do novo edifício do Colégio (adiante designado por Novo Edifício).

FOI AJUSTADO E RECIPROCAMENTE ACEITE O ACORDO CONSTANTE DOS CONSIDERANDOS ANTERIORES E DAS CLAUSULAS SEGUINTE:

CLAUSULA PRIMEIRA

(Cedências de terreno para espaços verdes públicos, equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas urbanísticas)

No âmbito da perequação compensatória a que alude o considerando f) supra e atendendo ao facto de não ser do interesse da SEGUNDA CONTRAENTE efectuar todas as cedências que lhe competiam para espaços verdes públicos, equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas urbanísticas no âmbito do Plano de Pormenor, a PRIMEIRA





CONTRAENTE efectuará no terreno de sua propriedade as seguintes cedências:

- a) Cedências para espaços verdes públicos: a PRIMEIRA CONTRAENTE cederá, no terreno de sua propriedade, os 20% (vinte por cento) da área total de cedência para espaços verdes públicos que a SEGUNDA CONTRAENTE competia ceder;
- b) Cedências para equipamentos de utilização colectivos e infra-estruturas urbanísticas: a PRIMEIRA CONTRAENTE efectuará na sua propriedade a totalidade das cedências de terreno para estes fins que competiam à SEGUNDA CONTRAENTE.

CLAUSULA SEGUNDA

(Realização das obras de infra-estruturas urbanísticas)

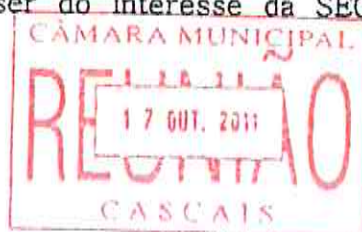
2.1. No âmbito do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos decorrentes do Plano de Pormenor a que alude o Considerando f) supra, caberá a cada uma das Partes comparticipar, na proporção da área dos respectivos terrenos no conjunto da área abrangida pelo Plano de Pormenor, nos custos de urbanização, designadamente nos custos relativos à realização das infra-estruturas urbanísticas.

2.2. Face ao disposto no número anterior e no considerando i) supra, a PRIMEIRA CONTRAENTE executará e custeará as obras de infra-estruturas urbanísticas, fora do perímetro dos prédios propriedade desta, que à SEGUNDA CONTRAENTE cabe suportar no quadro da perequação.

CLAUSULA TERCEIRA

(Terreno para constituição de lotes)

No âmbito da perequação compensatória a que alude o considerando f) supra e atendendo ao facto de não ser do interesse da SEGUNDA



CONTRAENTE contribuir com terreno de sua propriedade para constituição de parte dos lotes destinados à implantação dos edifícios para promoção privada que consubstanciam direitos de edificabilidade atribuídos a esta no âmbito do Plano de Pormenor, a PRIMEIRA CONTRAENTE aceita que a parte de terreno destinada a tal fim seja localizada na sua propriedade. Para o efeito, a área de construção afecta à SEGUNDA CONTRAENTE na propriedade da PRIMEIRA CONTRAENTE é a indicada na alínea a) do ponto 8.1. da cláusula Oitava do presente acordo, ou seja, 15.000 m² (quinze mil metros quadrados) de construção acima do solo e inclui todos os direitos de construção provenientes da obra pública referida na cláusula Quarta.

CLÁUSULA QUARTA

(Execução de Obra - artigo 94º do RPDM)

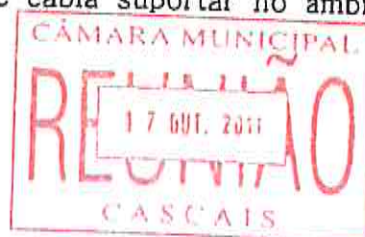
4.1. A SEGUNDA CONTRAENTE compromete-se a requerer o incentivo previsto no nº 2 do artigo 94º do Regulamento do Plano Director Municipal de Cascais (PDM).

4.2. Em consequência, a obra a cuja realização a SEGUNDA CONTRAENTE fica obrigada para beneficiar de tal incentivo no quadro da distribuição perequativa dos encargos decorrentes do Plano de Pormenor, será realizada e custeada na íntegra pela PRIMEIRA CONTRAENTE.

CLÁUSULA QUINTA

(Participação nos custos comuns)

5.1. A PRIMEIRA CONTRAENTE providenciará pela elaboração dos projectos referentes ao Plano de Pormenor, suportando os respectivos custos, a executar dentro do terreno propriedade desta, incluindo aqueles que à SEGUNDA CONTRAENTE cabia suportar no âmbito da



perequação compensatória dos benefícios e encargos decorrentes do Plano de Pormenor, suportando igualmente a PRIMEIRA CONTRAENTE todos os custos/taxas/encargos de licenciamento e demais autorizações necessárias para as construções a realizar na sua propriedade.

5.2. A SEGUNDA CONTRAENTE providenciará pela elaboração dos projectos, suportando os respectivos custos, a executar dentro do terreno propriedade desta, suportando igualmente todos os custos/taxas/encargos de licenciamento e demais autorizações necessárias para as construções a realizar na sua propriedade.

CLAUSULA SEXTA

(Execução do(s) Novo(s) Edifício(s) do Colégio)

6.1. As Partes acordam em que a execução das obras do(s) Novo(s) Edifício(s) será levada a cabo pela PRIMEIRA CONTRAENTE, observando-se as condições estabelecidas nos pontos subsequentes.

6.2. A PRIMEIRA CONTRAENTE executará exclusivamente a obra de construção do(s) Novo(s) Edifício(s) até uma área total máxima de 2.300 m2 (dois mil e trezentos metros quadrados) de construção, excluindo quaisquer outras intervenções, e até ao valor de € 800 (oitocentos euros) por metro quadrado de construção, o qual inclui o IVA à taxa de 21% (vinte e um por cento). Este valor será actualizável a partir da data da assinatura do presente acordo, por aplicação de coeficiente igual ao da variação do índice de preços no consumidor publicado pelo Boletim do Instituto Nacional de Estatística verificada entre tal momento e a data da efectiva execução dos trabalhos, abrangendo tal actualização toda a obra.

6.3. O preço referido em 6.2. pressupõe ~~uma construção~~ com uma arquitectura e características técnicas de tipo usual para edifícios de função escolar, excluindo quaisquer características especiais, mobiliário e equipamento.



6.4. O preço referido em 6.2. apenas poderá sofrer ajustamentos se, apresentados pela SEGUNDA CONTRAENTE à PRIMEIRA CONTRAENTE os projectos do(s) Novo(s) Edifício(s) contemplando todas as características da obra a executar, for devidamente justificado pela PRIMEIRA CONTRAENTE que, atentas as características do projecto, tal preço estimado é insuficiente para permitir a realização da obra, sem que haja impugnação da SEGUNDA mediante a apresentação de elementos que fundamentem valor inferior. Neste caso o diferencial de preço decorrente de eventual ajustamento será suportado na íntegra pela SEGUNDA CONTRAENTE. Em alternativa ao ajustamento do preço poderão ser efectuadas alterações ao projecto por forma a adequá-lo ao preço de construção inicialmente estimado.

6.5. O valor da referida obra será pago pela SEGUNDA CONTRAENTE à PRIMEIRA CONTRAENTE na medida da sua execução, mediante o recurso a um financiamento (mútuo) junto de instituição financeira, nos moldes e com a repartição de responsabilidades de cada uma das partes ora contraentes que em seguida se indicam:

- a) O montante do financiamento terá como limite o valor da obra determinado nos termos do ponto 6.2. da presente cláusula;
- b) A SEGUNDA CONTRAENTE suportará na íntegra os encargos financeiros (juros), bem como imposto de selo e demais encargos fiscais relativos ao financiamento, durante todo o período de vigência do mesmo;
- c) A PRIMEIRA CONTRAENTE suportará as prestações de amortização do capital mutuado. O prazo de amortização do capital será de 6 (seis) anos, mediante seis prestações anuais de igual valor, e terá início decorridos que sejam 48 (quarenta e oito) meses da data de emissão da primeira licença de construção do empreendimento imobiliário a desenvolver pela PRIMEIRA CONTRAENTE na área objecto do plano de pormenor.



6.6. Para garantia das obrigações assumidas na alínea c) de 6.5, a PRIMEIRA CONTRAENTE entregará à SEGUNDA, na data da outorga do mútuo, uma garantia bancária on first demand, no montante das prestações de amortização do capital mutuado.



CLAUSULA SÉTIMA

(Pagamento em numerário)

7.1. A PRIMEIRA CONTRAENTE pagará ainda à SEGUNDA CONTRAENTE a quantia de € 1.500.000, 00 (um milhão e quinhentos mil euros), em 10 (dez) anos, mediante 10 (dez) prestações anuais de igual valor, vencendo-se a primeira 12 (doze) meses após a conclusão da obra de construção do(s) Novo Edifício(s) prevista na cláusula SEXTA.

7.2. A quantia prevista no ponto 7.1 da presente cláusula, será actualizada desde a data da assinatura do presente acordo até à data do último pagamento, calculada sobre os montantes em dívida, de acordo com os critérios definidos no ponto 6.2 da cláusula SEXTA.

7.3. Para garantia das obrigações assumidas no ponto 7.1. da presente cláusula, a PRIMEIRA CONTRAENTE entregará à SEGUNDA, na data do vencimento da primeira prestação, uma garantia bancária on first demand, no montante das restantes prestações em dívida.

CLAUSULA OITAVA

(Contrapartidas a prestar pela SEGUNDA CONTRAENTE à PRIMEIRA CONTRAENTE)

8.1. Como contrapartida das obrigações assumidas pela PRIMEIRA CONTRAENTE nas anteriores cláusulas do presente acordo, a SEGUNDA CONTRAENTE:

a) Transfere para a PRIMEIRA CONTRAENTE direitos de edificabilidade, no quadro da perequação, correspondentes a 15.000 m2



01164

(quinze mil metros quadrados) de construção acima do solo na área abrangida pelo Plano de Pormenor;

b) Aceita ceder à PRIMEIRA CONTRAENTE até 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) de terreno de sua propriedade para acerto de extremas, em condições a acordar entre as partes.

8.2. A transmissão dos direitos de edificabilidade prevista na alínea a) do número anterior da presente cláusula será efectuada aquando da publicação do plano de pormenor e pela forma a definir pelas partes.

8.3. A cedência para acerto de extremas a que se refere a alínea b) do ponto 8.1. supra será efectuada no âmbito da elaboração do plano de pormenor.

CLÁUSULA NONA

(Conversações, Negociações, Programa de acção)

9.1. O processo negocial com o Município de Cascais dos termos do Plano de Pormenor será conduzido de forma articulada pela PRIMEIRA e SEGUNDA CONTRAENTES.

9.2. Através do presente acordo as Partes não atribuem quaisquer poderes de representação uma à outra.

9.3. Uma vez definido o programa calendarizado de acções, procedimentos e projectos destinados à elaboração e aprovação do Plano de Pormenor e à sua implementação, as partes obrigam-se ao seu pontual cumprimento.

9.4. A PRIMEIRA CONTRAENTE desde já se obriga a não proceder por si, nem por intermédio de terceiros por si contratados, à demolição de qualquer das instalações da SEGUNDA actualmente localizadas no espaço correspondente aos terrenos da PRIMEIRA, enquanto não estiver concluída a construção que as substituirá.





CLAUSULA DÉCIMA

(Incumprimento)

10.1. Em caso de incumprimento definitivo do presente contrato por qualquer uma das partes poderá a outra exigir o seu cumprimento ou optar por resolver o contrato de imediato, sempre sem prejuízo do direito à indemnização pelos danos sofridos.

10.2. O incumprimento só se considera definitivo se a parte faltosa não regularizar integralmente o seu comportamento no prazo máximo de quinze dias após tal lhe ser expressamente exigido pela outra parte.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

(Consentimento)

Qualquer uma das Partes compromete-se a não fechar qualquer acordo, obrigação ou compromisso que envolva a posição da outra e relacionados com o objecto do presente acordo, sem o consentimento expresso desta última, só podendo tal consentimento ser recusado se tal acordo, obrigação ou compromisso não corresponder ao agora acordado.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA

(Confidencialidade)

Qualquer das Partes obriga-se por si e pelo seus trabalhadores, colaboradores e membros de órgãos sociais a manter confidencial o presente Acordo, bem como a não utilizar as informações dele constantes fora do âmbito do presente acordo, a não ser que tal utilização corresponda ao necessário para a sua concretização junto do Município de Cascais ou de terceiras entidades.



CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA

(Adaptação)

13.1. Atento o facto de, na data de assinatura do presente acordo, não se encontrarem ainda fixados definitivamente os parâmetros e variáveis quantitativas do futuro Plano de Pormenor, as partes acordam, em estrita congruência com os princípios e regras ora estabelecidos, em adaptar, caso tal venha a ser necessário, o presente acordo em função da definição final dos parâmetros e variáveis quantitativas do Plano de Pormenor.

13.2. Caso não venha a ser aprovado o Plano de Pormenor, o presente acordo poderá, por acordo das partes, manter a respectiva vigência tendo em conta eventuais alterações ao Plano de Pormenor ou a elaboração de um novo Plano de Pormenor.

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA

(Alterações)

14.1 Nada foi convencionado entre os contraentes, directa ou indirectamente relacionado com a matéria do presente acordo, para além do que fica escrito nas suas cláusulas.

14.2 Quaisquer alterações a este contrato só serão válidas desde que convencionadas por escrito, com menção expressa de cada uma das cláusulas eliminadas e da redacção que passa a ter cada uma das aditadas ou modificadas.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA

(Resolução de diferendos e comunicações entre as Partes)

15.1 Ao presente contrato são aplicáveis as normas de direito privado português.

15.2 Sem prejuízo do direito de rescisão, em caso de desacordo ou litígio relativamente à interpretação ou execução deste acordo as





[Handwritten signature]

outorgantes diligenciarão no sentido de alcançar, por acordo amigável, uma solução adequada e equitativa, podendo ser objecto de uma tentativa de conciliação.

15.3 No caso de não ser possível uma solução amigável nos termos previstos no número anterior, cada uma das outorgantes poderá a todo o tempo recorrer à arbitragem nos termos dos números seguintes.

15.4 A arbitragem será realizada por um Tribunal Arbitral constituído nos termos desta cláusula e de acordo com o disposto na Lei n.º 31/86, de 29 de Agosto, e demais legislação aplicável.

15.5 O Tribunal Arbitral será composto por um só árbitro designado pelas outorgantes; na falta de acordo quanto à nomeação desse árbitro, o Tribunal Arbitral será então composto por três árbitros, dois dos quais serão designados pelas outorgantes, e o terceiro árbitro, que exercerá as funções de Presidente do Tribunal Arbitral, será cooptado por aqueles; na falta de acordo, o terceiro árbitro será designado pelo Presidente do Tribunal da Relação de Lisboa, mediante requerimento de qualquer das outorgantes.

15.6 O Tribunal Arbitral funcionará na cidade de Lisboa em local a escolher pelo árbitro único ou pelo Presidente, conforme for o caso.

15.7 As regras a respeitar pelo Tribunal Arbitral serão as aplicáveis ao processo cível comum nas acções declarativas ordinárias

Assinado em duplicado em Lisboa, aos dezassete dias do mês de Janeiro de dois mil e seis, constando de todas as páginas, devidamente numeradas, a rubrica das partes contratantes e ficando cada uma das



partes com um exemplar.

01166



A PRIMEIRA CONTRAENTE - ALVES RIBEIRO,

Ant. Manuel da Silva Ribeiro

A SEGUNDA CONTRAENTE - ST. JULIAN'S SCHOOL
ASSOCIATION,

St. Julian's School

Em cumprimento do Decreto-Lei 237/2001, de 30/06, a assinatura
de Ant. Manuel da Silva Ribeiro e de
Ant. Manuel da Silva Ribeiro Presidente da Associação
pessoais cuja identidade verifiquei pela exibição de Bilhete de
Identidade n.º 246219, emitido em 15/1/03 pelo
S. A. C. de Lisboa e Bilhete de Identidade n.º
6163049 emitido em 25/2/03 pelo S. A. C. de Lisboa
na qualidade de Administradora da sociedade Alves
Ribeiro, S. A.
com poderes para o acto, o que verifiquei pela exibição de Certifi-
cado da Conservatória do Registo Comercial
de Lisboa, emitido em 21/9/05
Lisboa, 1.ª de Janeiro de 2006
Registo n.º 328



FRANCISCO XAVIER FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO
Rua Sanches Coelho, n.º 13 - 1
1649-029 LISBOA
Telef.: 217 917 200 - Fax: 217 942 278
Contribuinte Fiscal N.º 175139431
Serviço de Finanças de Lisboa B - Cédula Prof. N.º 8995

PAULO HENRIQUE LOWNDES MARQUES
ADVOGADO

Cédula Profissional nº 2859 // Conselho Regional do Sul
Rua Filipe Folque nº 2, 4º andar, 1069-121 Lisboa
Telef: 21 330 71 00 // Fax: 21 314 74 91
E-mail: paulo.marques@amva.pt



RECONHECIMENTO DE ASSINATURA

Nos termos e para os efeitos do n.º1 do artigo 5º do Decreto-Lei N.º 237/2001 de 30 de Agosto, reconheço as assinaturas de David Vivien Hurst e de Clive Edward Gilbert, pessoas cuja identidade verifiquei por serem do meu conhecimento pessoal, na qualidade de Administradores da Associação do Colégio de São Julião com poderes para o acto que verifiquei pela exibição de Acta nº 78 da Assembleia Geral Extraordinária de 16 de Dezembro de 2005.

Lisboa, 20 de Janeiro de 2005

O Advogado

PAULO LOWNDES MARQUES
ADVOGADO
Cédula Prof. n.º 2859
Cont. n.º 127 165 568 - 7.º Bairro Pisco
Rua Filipe Folque, 2-4.º
1069-121 LISBOA
E-mail: paulo.marques@amva.pt
Tel. 21 330 71 00-Fax: 21 314 74 91



Número de registo: 170

*** RELATÓRIO TR. ***

TRANSMISSÃO OK

S/ TR/RE

3332

01167

LIGAÇÃO

+351+217224201

ID

HORA INC

26/07 12:17

T. USADO

04'39

PÁGS. ENVIADAS

15

RESULTADO

OK



78119



01168

Cascais
Câmara Municipal



Anexo 6.1 - "Construção de equipamentos de utilização colectiva", I-CMC 2011/15764, de 29.09.2011



CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

I - CMC - 2011/15764
2011-09-29

DPT – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto: "Construção de Equipamento de utilização colectiva
- Execução de Plano de Formeio de Cascais - Sul"

<i>A 015 07/10 4 1/2</i> <i>S.S.H.</i> VITOR SILVA, Arqº Pais. Director DPT <i>C. Docº 32/04/1011</i> <i>Re grupo de Trabalho do</i> <i>PPHRS Pais 01 Fins</i> <i>de Vitor.</i> <i>JP</i> JOÃO MONTES PALMA, Arqº Chefe do DORT	
--	---------

Nuno Serrano

De: Vitor Silva
Enviado: quinta-feira, 29 de Setembro de 2011 16:01
Para: Nuno Serrano
Cc: João Palma; Adélia Matos; Marília Gomes
Assunto: FW: Construção de Equipamentos de Utilização Colectiva - Execução de Plano de Pormenor de Carcavelos Sul
Anexos: PDF196.pdf; PDF194.pdf

Caro Colega.

Para os fins devidos.

Cmp.

VSilva



De: João Pereira Reis [mailto:jpereis@mlgts.pt]

Enviada: segunda-feira, 26 de Setembro de 2011 16:00

Para: Diogo Capucho

Cc: Vitor Silva; António Mota; João Palma; Luisa Braga

Assunto: Construção de Equipamentos de Utilização Colectiva - Execução de Plano de Pormenor de Carcavelos Sul

Estimado Arqtº Diogo Capucho

Na sequência da n/ reunião da passada 4ª feira, remeto em anexo a Nota jurídica solicitada na qual concluo pela inviabilidade de contratuar com a ARSA a construção dos equipamentos previstos no PP em referência. Não hesite em nos contactar caso necessite de qualquer esclarecimento ou apoio adicional.

Cordiais cumprimentos.

JOÃO PEREIRA REIS

Sócio / Partner

Morais Leirão, Galvão Teles, Soares da Silva

Sociedade de Advogados, R.L.

Rua Castilho, 165 - 1070-050 Lisboa

Tel: +351 213 817 443

Fax: +351 213 817 498

E-mail: jpereis@mlgts.pt

www.mlgts.pt

CONFIDENCIAL. Mensagem (e anexos) destinada exclusivamente às pessoas nela indicadas. Contém matéria confidencial e legalmente protegida (aplicando-se o artigo 108.º, n.º 1 do Estatuto da Ordem dos Advogados). Se recebida por engano é favor notificar-nos e destruir.

CONFIDENTIAL. This message (and any files attached) is intended only for the addressees named above and may contain confidential and privileged information. If received in error, please notify us and delete.





NOTA

Construção de Equipamentos de Utilização Colectiva

Execução de Plano de Pormenor

I - Objecto da Consulta

O Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul (doravante PPERUCS) prevê a construção de diversos equipamentos de utilização colectiva, nomeadamente: Equipamento Social / Paroquial; Equipamento de Saúde; Equipamento Educativo; Equipamento Cultural; Equipamentos Desportivos, Instalações de Apoio ao Parque Urbano; Ninho de Empresas.

Foi-nos colocada, pelo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais (doravante CMC) a questão de saber se a construção daqueles equipamentos poderá ficar a cargo de uma empresa privada (no caso a Alves Ribeiro, S.A. doravante ARSA), proprietária da maioria dos terrenos abrangidos pelo referido Plano de Pormenor (em especial das parcelas onde os ditos equipamentos ficarão implantados) mediante contrato a celebrar entre o Município de Cascais e aquela empresa.

Nos termos da consulta, o referido contrato não seria antecedido de qualquer procedimento concursal, visando a selecção do co-contratante privado, e dele decorreria a adjudicação à referida empresa, por ajuste directo, da empreitada de construção dos ditos equipamentos, os quais, uma vez concluídos, seriam incorporados no domínio público municipal, sem prejuízo da posterior cedência da respectiva utilização a terceiras entidades.





Por outro lado, igualmente nos termos da consulta, a CMC não estaria vinculada a pagar à ARSA o preço da aludida empreitada, já que tendo aquela empresa se comprometido a entregar à CMC uma contribuição financeira de elevado montante, seria operada a compensação entre os respectivos créditos.

Vejamos, então, como equacionar a aludida questão.

II. Parecer

A questão colocada é de fácil formulação, mas o mesmo não se poderá dizer quanto à resposta a dar à mesma.

É que, por um lado a construção dos referidos equipamentos configura "*obra pública*", mas, por outro lado, tais equipamentos estão previstos em plano municipal de ordenamento do território, pelo que as normas jurídicas em matéria de execução de planos (artigos 118.º e seguintes do RJIGT), poderão introduzir aqui factores de ponderação que não permitam reconduzir o contrato a celebrar entre a CMC e a ARSA a um simples contrato de empreitada de obra pública.

Ou seja, dito de outra forma.

Se por ventura inexistisse o PP em causa, evidente se tornaria que estávamos em presença de um contrato de empreitada de obra pública e, consequentemente, seria ilegal, por violação das regras do Código dos Contratos Públicos (doravante CCP), a adjudicação da mesma à ARSA, por simples ajuste directo, sem precedência de procedimento concursal.

No entanto, a questão é mais complexa, uma vez que os ditos equipamentos se encontram previstos no PP e, consequentemente, a execução deste plano implica a construção dos mesmos, da mesma forma que exige a realização das inerentes infra-estruturas urbanísticas (obras de urbanização).





Dáí que, sempre se poderia argumentar, pelo menos em tese, que a construção dos referidos equipamentos beneficiaria do mesmo regime jurídico das obras de urbanização, e consequentemente, à semelhança destas, a ARSA (como qualquer outro loteador) poderia levar a efeito a edificação daqueles equipamentos, sem que neces ária fosse a abertura de qualquer procedimento concursal.

Em abono de semelhante posição militariam as regras em matéria de sistemas de execução de planos, segundo as quais, pelo menos no *sistema de compensação*, impende sobre os particulares a iniciativa da dita execução, ficando estes vinculados ao cumprimento de diversos deveres urbanísticos, como seja a elaboração de um projecto de urbanização e a execução das obras de urbanização. Isto porque o *sistema de execução privada*, por força de um processo de privatização material de algumas tarefas públicas, transfere para o sector privado (ou seja para o domínio de intervenção dos particulares) determinadas funções anteriormente, e por regra, adstritas à Administração (vide Jorge Alves Correia, *Contratos Urbanísticos*, pag. 149 e seg.).

E se assim é no respeitante à execução das infra-estruturas urbanísticas, como pacificamente se aceita, também o poderia ser no tocante aos equipamentos previstos no plano, pelo que nada impediria que estes, tal como aquelas, fossem construídos pelo promotor / loteador privado, sem prévio recurso ao mercado.

Não obstante admitirmos que a citada argumentação, a favor da equiparação entre obras de urbanização e equipamentos (desde que, em ambos os casos, abrangidos por plano de pormenor) não é despicienda de sentido, entendemos, no entanto, que o quadro legal vigente não fornece elementos, de tal forma claros e inequívocos, que nos permitam afirmar, com total segurança, que o particular pode levar a cabo a construção dos equipamentos previstos no plano, do mesmo modo que assegura a execução das obras de urbanização.



Isto por duas ordens de razões.

Em primeiro lugar porque o conceito de *infra-estruturas urbanísticas / obras de urbanização* e o conceito de *equipamentos de utilização colectiva*, não são conceitos equivalentes, antes reflectindo realidades materiais totalmente distintas.

Na verdade, entende-se por obra de urbanização “as obras de criação e remodelação de *infra-estruturas destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva*”, (vide alínea h) do artigo 2.º do RJUE e Ficha 44 do Anexo ao Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio).

E por *equipamento de utilização colectiva* se entende “as edificações e os espaços não edificados afectos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades colectivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e protecção civil” (vide Ficha 25 do Anexo referido Decreto Regulamentar n.º 9/2009).

Ora, tratando-se de conceitos jurídicos distintos, como se demonstrou, não parece legítimo extrapolar para os equipamentos de utilização colectiva o regime jurídico aplicável às obras de urbanização.

Em segundo lugar, importa ter presente que apenas não será necessária a abertura de um procedimento concursal quando exista uma **obrigação legal** de os proprietários do solo realizarem determinadas obras (como sejam as obras de urbanização) pelo que, *a contrario*, inexistindo a dita **obrigação legal** forçoso será recorrer a procedimento concursal (vide Jorge Alves Correia, ob. cit. pag. 192).



É que, no primeiro caso encontrar-se-à suporte para a dispensa de concurso no n.º 1, do artigo 5.º do CCP (conforme entende Jorge Alves Correia, ob. cit. pag. 192) o que não se verifica no segundo.

Ora, não resulta do quadro normativo vigente, já que não detectamos qualquer norma nesse sentido, que o proprietário do solo esteja vinculado à construção dos equipamentos de utilização colectiva previstos em instrumentos urbanísticos (planos ou loteamentos) sendo, aliás prática corrente justamente a situação oposta: o proprietário limita-se a ceder parcelas de terreno para esses fins, mas é à Administração que incumbe a construção dos respectivos edifícios.

E, assim sendo, a construção dos ditos equipamentos não parece equiparável à realização das obras de urbanização já que, no tocante a estas, decorre das normas vigentes, nomeadamente do RJUE, que o proprietário dos terrenos a urbanizar está obrigado a executar as obras de urbanização, pelo que existe uma **obrigação legal** que recai sobre o dito proprietário, o que não se verifica no caso dos equipamentos.

Em terceiro lugar, embora se reconheça que o *princípio da contratualização* constitui um princípio estruturante do nosso ordenamento jurídico urbanístico, não vemos que alguma das diversas figuras contratuais, previstas em sede de execução de planos, possa ter por objecto a construção de equipamentos de utilização colectiva (e não apenas a realização de infra-estruturas), operando a transferência (directa) para o domínio dos particulares das responsabilidades da Administração nessa matéria.

Os *contratos de urbanização* contemplados no RJIGT têm, apenas, por objecto – pelo menos na nossa leitura – regular as relações entre a Administração e os particulares no domínio da construção de infra-estruturas (obra de urbanização), sendo certo que nenhum dos preceitos do RJIGT que deles trata faz qualquer referência (expressa ou



implícita) à possibilidade de, por via contratual, a construção dos equipamentos ficar a cargo dos particulares, havendo, até, um princípio geral que aponta, justamente, em sentido oposto (vide n.º 1 do artigo 118.º do RJIGT).

Temos, assim, por seguro que a CMC não poderá, em obediência ao princípio da legalidade, contratualizar com a ARSA, por ajuste directo e sem dependência de procedimento concursal, a construção dos equipamentos de utilização colectiva previstos no PP, embora nada impeça que o faça relativamente às obras de urbanização contempladas no dito plano.

Registe-se, por último, que o entendimento por nós perfilhado – e acima exposto – tem algum suporte na jurisprudência do Tribunal de Contas (doravante TC) e do Tribunal de Justiça das Comunidades Europeias (doravante TJCE).

É certo que tais órgãos jurisdicionais não foram chamados – até à data e tanto quanto nos foi possível apurar – a emitir pronúncia sobre a realização de obras em execução de planos de ordenamento, mas também é verdade que as questões submetidas à sua apreciação possuem algumas similitudes com o caso que nos ocupa.

Vejamos.

Através do Acórdão n.º 123/2009-26.Mai.-1ªS/SS, com o número de processo 2874/2002 (cujá cópia se anexa) o TC apreciou uma situação semelhante à ora em apreço, na qual a Câmara Municipal de Vila Franca de Xira, outorgara, em sede de aprovação de uma operação de loteamento, um Protocolo com a sociedade Imocochão – Promoção Imobiliária, S.A., para a recuperação e ampliação de uma escola. Nesse protocolo a empresa assumiu as seguintes obrigações: promoção da elaboração do projecto de execução de recuperação e ampliação da Escola; promoção da adjudicação da obra;



comparticipação nos custos relativos à elaboração do projecto técnico de execução;
comparticipação no custo das obras, até ao montante de € 750.000,00, incluindo IVA.

Em execução do dito Protocolo, a obra foi adjudicada a uma terceira sociedade, sem qualquer procedimento concursal, situação que o Tribunal de Contas considerou ilegal, por estarmos perante despesas relativas a empreitadas de obras públicas e, como tal, sujeitas ao regime dos Contratos Públicos, que exigia concurso público ou concurso limitado por prévia qualificação.

Considerou assim o Tribunal de Contas que a referida ilegalidade origina a nulidade do acto em que assentou a celebração do contrato.

Também sobre questão idêntica se pronunciou o TJCE no acórdão *La Scala*, de 12 de Julho de 2001, no qual estava em causa um contrato que adjudicou a duas empresas a realização de obras no *Teatro alla Scala*, como contrapartida da dedução da contribuição de urbanismo que as mesmas empresas estavam obrigadas a pagar à Cidade de Milão. O tribunal entendeu que esta adjudicação violava os princípios da concorrência e da contratação pública a que a celebração do contrato estava sujeita.

Decidindo num sentido semelhante, o acórdão *Jean Auroux* do TJCE considerou que uma determinada convenção de ordenamento urbano, envolvendo a realização global de um projecto urbano, não reconduzível à mera execução de obras, contém elementos do contrato de empreitada de obras públicas, pelo que estaria sujeito aos respectivos procedimentos pré-contratuais previstos na Directiva n.º 93/37.



III. Conclusão

A CMC não poderá, sob pena de ilegalidade, adjudicar à ARSA, sem prévio procedimento concursal, a construção dos equipamentos de utilização colectiva previstos no PPERUCS.

Lisboa, 26 de Setembro de 2011

João Pereira Reis



Tribunal de Contas

ACÓRDÃO N.º 123/2009 - 26.Mai.2009 - 1ª S/SS

(Processo n.º 541/09)

DESCRITORES: Alteração do Resultado Financeiro por Ilegalidade / Concurso Limitado por Prévia Qualificação / Concurso Público / Elemento Essencial / Empreitada de Obras Públicas / Nulidade / Recusa de Visto / Restrição de Concorrência

SUMÁRIO:

1. Deve entender-se que é executada por “conta” de um Município uma obra executada no seu interesse e benefício, sobre um bem cuja administração lhe cabe, por ordem sua e, maioritariamente, a suas expensas. Tal conclusão não é alterada pela circunstância de os custos e a direcção da obra serem partilhadas com uma sociedade privada, tanto mais que, no caso, a comparticipação desta sociedade é minoritária.
2. Respeitando a obra à recuperação e ampliação de um bem imóvel, e sendo executada por conta de um contraente público, a mesma é, nos termos do art.º 343.º, n.º 2 do Código dos Contratos Públicos, uma obra pública.
3. Por força do disposto no art.º 19.º, al. b) do Código dos Contratos Públicos, o valor da despesa, respeitante ao contrato de empreitada de obra pública em apreço, implica a realização de concurso público ou concurso limitado por prévia qualificação.
4. A realização de concurso público ou limitado por prévia qualificação, quando obrigatório, é um elemento essencial do procedimento de adjudicação, pelo que a sua falta origina a nulidade do acto procedimental, nos termos do art.º 133.º, n.º 1 do Código do



Tribunal de Contas



01174

Procedimento Administrativo, o que constitui fundamento de recusa de visto, como estabelece a al. a) do n.º 3 do art.º 44.º da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas (LOPTC).

5. A ilegalidade resultante de não ter sido assegurada a devida concorrência, com a realização de concurso público ou limitado por prévia qualificação é, também, susceptível de conduzir à alteração do resultado financeiro do procedimento adoptado e do subsequente contrato, o que constitui fundamento de recusa de visto nos termos da al. c) do n.º 3 do art.º 44.º da LOPTC.

Conselheira Relatora: Helena Abreu Lopes





Tribunal de Contas



**Transitou em julgado em
16/06/09**

ACÓRDÃO Nº123 /09- 26.MAI-1.ª S/SS

Proc. Nº 541/2009

1. O Município de Vila Franca de Xira remeteu para fiscalização prévia um contrato de empreitada celebrado, em 26 de Fevereiro de 2009, entre o Município e as sociedades *Imocochão - Promoção Imobiliária, S.A.* e *Costa e Carvalho, S.A.*

2. DOS FACTOS

Para a decisão relevam os seguintes factos, evidenciados por informações e documentos constantes do processo:

- a) Em 2 de Agosto de 2006, a Câmara Municipal de Vila Franca de Xira aprovou, na sequência de um pedido de viabilidade apresentado pela sociedade *Imocochão - Promoção Imobiliária, S.A.*, um estudo prévio de loteamento de uma intervenção urbanística numa propriedade da referida sociedade, situada em Alverca do Ribatejo¹;
- b) A referida aprovação foi associada à execução e cedência ao Município de "vários espaços e obras públicas", incluindo a recuperação e ampliação da Escola EB1 n.º 2 de Alverca do Ribatejo², junta aos terrenos objecto de loteamento;
- c) Em reuniões de 23 de Dezembro de 2008 e de 21 de Janeiro de 2009, a Câmara Municipal de Vila Franca de Xira aprovou, por maioria, a celebração e as cláusulas de um protocolo a celebrar com a sociedade *Imocochão - Promoção Imobiliária, S.A.*, com vista à concretização

¹ Cfr. fls. 32 dos autos.

² Idem.



da acordada recuperação e ampliação da Escola EB1 n.º 2 de Alverca do Ribatejo³;

- d) O referido protocolo foi celebrado em 11 de Fevereiro de 2009⁴;
- e) No protocolo estabeleceram-se como obrigações da *Imocochão - Promoção Imobiliária, S.A.*:
- Promover a elaboração do projecto de execução de recuperação e ampliação da Escola;
 - Promover a adjudicação da obra de recuperação e ampliação da Escola, de acordo com o projecto de execução previamente aprovado pela Câmara;
 - Ouvir a Câmara quanto ao empreiteiro a seleccionar;
 - Suportar os custos relativos à elaboração do projecto técnico de execução;
 - Comparticipar até ao montante de € 750.000,00, incluindo IVA, no custo das obras;
- f) No protocolo estabeleceram-se como obrigações da *Câmara Municipal de Vila Franca de Xira*:
- Apreciar e aprovar o projecto de execução de recuperação e ampliação da Escola;
 - Fiscalizar a obra de recuperação e ampliação da Escola, de acordo com o projecto aprovado;
 - Suportar a diferença entre o montante da comparticipação da sociedade no custo das obras e o valor total das mesmas;
 - Pagar a sua comparticipação, à medida da realização dos trabalhos e mediante a apresentação, pela entidade encarregada da execução dos mesmos, dos correspondentes autos de medição e das facturas.
- g) O n.º 2 da cláusula primeira do protocolo refere que a recuperação e ampliação da Escola, por parte da *Imocochão - Promoção Imobiliária, S.A.*, constitui contrapartida, em espécie, da sociedade à Câmara, no âmbito da operação de loteamento referida;

³ Cfr. fls 9, 10, 30 e 31.

⁴ Cfr. fls. 53.



- h) No ofício n.º 5677, de 4 de Maio de 2009, a fls. 38 e seguintes, a autarquia refere que esta contrapartida se enquadra na previsão do n.º 4 do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, e pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro;
- i) No mesmo ofício invoca-se que competia *“apenas à Imocochão promover a adjudicação da obra de recuperação e ampliação da escola, o que fez, tendo em conta que procedeu a diversas consultas a empresas de construção, tendo ouvido a CMVFX quanto ao empreiteiro a seleccionar, conforme prevê o n.º 3 da cláusula segunda do Protocolo.”*
- j) Em 31 de Julho de 2008, a sociedade *Imocochão - Promoção Imobiliária, S.A.*, havia já contactado 6 empresas de construção, convidando-as, por escrito, a apresentar proposta para a realização da obra⁵;
- k) No já invocado ofício n.º 5677, de 4 de Maio de 2009, a fls. 38 e seguintes, a autarquia sustenta:

“(…) tais convites não foram enviados por uma entidade adjudicante, nos termos da definição dada pelo CCP (...).

Nesta conformidade, podemos afirmar que efectivamente a Imocochão procedeu à adaptação de algumas regras do procedimento de ajuste directo previstas no CCP, convidando directamente várias entidades à sua escolha a apresentar proposta, mas fê-lo, no nosso entender, dada a inexistência de um regime específico de direito privado para esta fase pré-contratual.

Efectivamente, o regime previsto nos artigos 1207.º e seguintes do Código Civil (referente ao contrato de empreitada) reporta-se já à fase contratual, ou seja, não contém quaisquer regras para a fase que antecede a celebração do contrato.

Neste sentido, recorreu a Imocochão, como já se referiu, a algumas regras do procedimento de ajuste directo, na fase que precedeu o contrato de empreitada, tendo-as adaptado, de modo a poder seleccionar, com a concordância da CMVFX, a proposta que melhor se coadunasse com o objectivo de recuperar e ampliar a Escola Básica 1, n.º 2, de Alverca do Ribatejo.

⁵ Cfr. ofícios a fls. 12 e seguintes.



Tribunal de Contas



0111 736

Procedimento que, no nosso entendimento, não encontra qualquer impedimento legal, uma vez que não se pretendeu aplicar directamente o regime previsto no CCP mas apenas adaptar e transpor algumas regras do procedimento de ajuste directo, previstas naquele código."

- l) O contrato de empreitada ora submetido a apreciação foi celebrado em 26 de Fevereiro de 2009 entre o Município, a sociedade *Imocochão - Promoção Imobiliária, S.A.*, e a sociedade *Costa e Carvalho, S.A.*, uma das que haviam sido convidadas pela *Imocochão* a apresentar proposta para a obra;
- m) No n.º 1 da cláusula primeira do contrato diz-se que, pelo mesmo, a *Imocochão* e a *Câmara Municipal de Vila Franca de Xira* dão de empreitada à sociedade *Costa e Carvalho, S.A.*, a execução dos trabalhos de recuperação e ampliação da Escola Básica 1, n.º 2, em Alverca do Ribatejo;
- n) No clausulado do contrato, à *Imocochão* e à Câmara Municipal são conferidas prerrogativas e obrigações idênticas quanto à escolha de materiais, alterações ao Plano de Trabalhos, controlo de obrigações fiscais e laborais, controlo da obra, prestação de esclarecimentos, aprovação dos meios técnicos e humanos, aprovação de subcontratações, intervenção nos autos de medição, prorrogações do prazo, aplicação de multas e penalidades, rescisão e resolução do contrato, organização e coordenação da empreitada, emissão de instruções, fiscalização, direito a indemnizações, responsabilidade pela suspensão dos trabalhos e recepção provisória da obra;
- o) A responsabilidade pela determinação da realização de trabalhos não previstos, pela contratação dos respectivos preços, pela efectivação dos direitos inerentes à garantia da obra e pela recepção definitiva da obra é, no contrato, exclusivamente atribuída à Câmara Municipal de Vila Franca de Xira;
- p) O preço global estabelecido para a empreitada é de € 2.097.950,37, a que acresce o IVA. A este preço acrescem os custos com a consolidação do terreno e fundações indirectas, estimados em €228.950,16, dependendo do volume efectivo de trabalho, o que perfaz um montante global estimado de € 2.326.900,53;
- q) Nos termos da cláusula décima segunda:
" (...)



Tribunal de Contas



3. *A Imocochão será a única responsável pelo pagamento à Empreiteira das primeiras Facturas que, emitidas de acordo com os termos do presente Contrato, perfaçam o montante total de 750.000,00 € (setecentos e cinquenta mil euros), incluindo IVA.*
 4. *A CMVFX será a única responsável pelo pagamento à Empreiteira das demais e posteriores Facturas, não incluídas no número anterior.*
 5. *Declara a Empreiteira aceitar os termos das responsabilidades individuais da Imocochão e da CMVFX descritos nos dois números anteriores, sendo expressamente excluída a responsabilidade solidária passiva da Imocochão relativamente à CMVFX, mas sendo esta última solidária com aquela."*
- r) A cláusula quadragésima primeira estabelece que, nos casos omissos no contrato, recorrer-se-á, em primeiro lugar ao Decreto-Lei n.º 59/99, de 2 de Março, e seguidamente, ao Código Civil;
- s) No já referido ofício n.º 5677, de 4 de Maio de 2009, a fls. 38 e seguintes, bem como no contrato de empreitada, refere-se que a Escola EB1 n.º 2 de Alverca do Ribatejo "*se encontra legalmente sob gestão e conservação da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira*".

3. DA QUALIFICAÇÃO E DO REGIME APLICÁVEL AO CONTRATO

Como resulta claro dos factos apontados no ponto anterior, o Município de Vila Franca de Xira é uma das partes no contrato de empreitada sujeito à apreciação deste Tribunal (cfr. alínea l)).

De acordo com o artigo 1.º, n.º 2, do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, são *contratos públicos* todos aqueles que, independentemente da sua designação e natureza, sejam *celebrados* pelas entidades adjudicantes referidas no Código.

Sendo o Município outorgante no contrato em apreciação, e sendo o mesmo entidade adjudicante nos termos do artigo 2.º, n.º 1, alínea c), do referido Código, **não há dúvida de que estamos perante um contrato público.**

Por outro lado, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 343.º do referido Código dos Contratos Públicos, "*considera-se obra pública o resultado de quaisquer trabalhos de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou adaptação, conservação, restauro, reparação, reabilitação, beneficiação e*



Tribunal de Contas



01157

demolição de bens imóveis executados por conta de um contraente público”.

De acordo com o n.º 1 do mesmo artigo, entende-se por empreitada de obras públicas o contrato oneroso que tenha por objecto a execução de uma obra pública.

Ora, através do contrato em referência, o Município de Vila Franca de Xira, embora juntamente com uma sociedade privada, encomendou uma obra de recuperação e alteração de um bem imóvel (cfr. alínea m) do ponto 2), cuja administração lhe compete (cfr. alínea s)). Enquanto parte do contrato de empreitada, e atendendo aos poderes que lhe são atribuídos no mesmo, o Município é um dos donos dessa obra (cfr. alíneas n) e o)) e vai financiar, no mínimo, cerca de 68% do seu custo global estimado (cfr. alíneas p) e q)).

Sendo a obra executada no interesse e benefício do Município, sobre um bem cuja administração lhe cabe, por ordem sua e, maioritariamente, a suas expensas, deve entender-se que é executada por sua “*conta*”. Tal conclusão não é alterada pela circunstância de os custos e a direcção da obra serem partilhados com uma sociedade privada, tanto mais que a comparticipação desta sociedade é minoritária.

Respeitando a obra à recuperação e ampliação de um bem imóvel, e sendo executada *por conta* de um contraente público⁶, a mesma é, assim, nos termos do preceito acima referido, uma obra pública.

Consequentemente, o contrato em análise deve ser qualificado como um contrato de empreitada de obra pública.

É-lhe, pois, aplicável o regime dos contratos de empreitada de obras públicas, constante do Código dos Contratos Públicos, por força do disposto no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 18/2008.

4. DO PROCEDIMENTO PRÉVIO EXIGIDO

Enquanto contrato público, o contrato em análise está sujeito ao regime da formação dos contratos públicos, estabelecido na Parte II do Código dos Contratos Públicos, como determina o já citado artigo 1.º, n.º 2, do Código.

⁶ O Município de Vila Franca de Xira é um contraente público, nos termos do disposto nos artigos 3.º, n.º 1, alínea a), e 2.º, n.º 1, alínea c), do Código dos Contratos Públicos.



Tribunal de Contas



Enquanto contrato de empreitada de obra pública, deveria ter sido precedido da realização de concurso público ou de concurso limitado por prévia qualificação, como resulta do disposto no artigo 19.º do mesmo Código.

Tal como acima se referiu nas várias alíneas do ponto 2, a autarquia veio invocar que, nos termos do protocolo celebrado entre o Município e a sociedade *Imocochão - Promoção Imobiliária, S.A.*, a realização da obra em causa constituía uma contrapartida em espécie desta sociedade à Câmara, no âmbito da operação de loteamento referida, e, nesses termos, competia a esta sociedade promover a adjudicação da obra.

Invocando que esta empresa não é uma entidade adjudicante, nos termos do Código dos Contratos Públicos, entende a autarquia que se aplica o direito privado, que não comporta uma fase pré-contratual. Assim, o procedimento por convites realizado *"não encontra qualquer impedimento legal, uma vez que não se pretendeu aplicar directamente o regime previsto no CCP mas apenas adaptar e transpor algumas regras do procedimento do ajuste directo, previstas naquele código"* (cfr. alíneas i) e k) do ponto 2).

O artigo 43.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação⁷ determina que os projectos de loteamento devem prever áreas destinadas a implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos, e o artigo 44.º, n.º 1, do mesmo diploma estipula que o proprietário do prédio a lotear ceda gratuitamente ao município as parcelas para implantação desses espaços e equipamentos.

O n.º 4 do mesmo artigo 44.º refere que, nos casos em que já existam ou não se justifiquem essas infra-estruturas e equipamentos, não há lugar a qualquer cedência para esses fins, *"ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie"*.

O Município invocou que a realização das obras na Escola em referência constituía uma das contrapartidas em espécie acordadas, no âmbito da operação de loteamento, com a sociedade proprietária dos terrenos a lotear.

Sem colocar isso em causa, o que se constata é que essa contrapartida não abrangeu a totalidade da obra.

Perante o orçamento da obra (custo global estimado de € 2.326.900,53), e a necessidade de a autarquia financiar a maior parte desse custo, no montante

⁷ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pela Lei n.º 13/2000, de 20 de Julho, pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de Fevereiro, e 4-A/2003, de 19 de Fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, e pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro.



de € 1.576.900,53, encontrámo-nos perante a necessidade de fazer uma despesa pública com a realização de uma empreitada de obra pública.

Ora, a realização de despesas relativas a empreitadas de obras públicas está sujeita ao regime da contratação pública⁸. O valor da despesa em causa, só por si, e além do mais, implicava a realização dos procedimentos concorrenciais acima referidos (concurso público ou concurso limitado por prévia qualificação, por força do artigo 19.º do Código dos Contratos Públicos).

É, por isso, irrelevante que se tenha atribuído à sociedade o papel de, formalmente, proceder à adjudicação da obra.

Como vimos no ponto anterior, basta que o contraente público intervenha na celebração do contrato para que ele seja qualificado como um contrato público e fique sujeito às regras de formação constantes do Código dos Contratos Públicos.

Acresce que, no caso, o valor da despesa pública também o impunha.

5. DA RELEVÂNCIA DA ILEGALIDADE VERIFICADA

Do que acima vem exposto, conclui-se pela omissão da realização de concurso público ou limitado por prévia qualificação.

Este procedimento era obrigatório nos termos dos artigos 19.º, alínea b), do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro.

Este Tribunal tem entendido que o concurso, quando obrigatório, é um elemento essencial do procedimento de adjudicação, pelo que a sua falta origina a nulidade do acto procedimental em que assentou a celebração do contrato, nos termos do disposto no artigo 133.º, n.º 1, do Código de Procedimento Administrativo.

Esta nulidade, que pode ser declarada a todo o tempo, origina a nulidade do contrato, nos termos do estabelecido no artigo 283.º, n.º 1, do Código dos Contratos Públicos.

⁸ Cfr., para além do Código dos Contratos Públicos, o artigo 47.º, n.º 2, da Lei de Enquadramento Orçamental.



Tribunal de Contas



A nulidade é fundamento de recusa de visto, como estabelece a alínea a) do n.º 3 do artigo 44º da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas (LOPTC)⁹.

A concorrência nos procedimentos de formação dos contratos públicos visa ainda aumentar a qualidade das propostas e baixar os respectivos custos, protegendo o interesse financeiro em dispor de condições para a obtenção da melhor proposta. A ilegalidade resultante de não ter sido assegurada a devida concorrência é, assim, também, susceptível de conduzir à alteração do resultado financeiro do procedimento adoptado e do subsequente contrato, o que igualmente constitui fundamento da recusa de visto a contratos sujeitos a fiscalização prévia do Tribunal de Contas, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 3 do mesmo artigo 44.º.

6. DECISÃO

Pelos fundamentos indicados, e por força do disposto nas alíneas a) e c) do n.º 3 do artigo 44.º da Lei n.º 98/97, acordam os Juízes do Tribunal de Contas, em Subsecção da 1.ª Secção, em recusar o visto ao contrato acima identificado.

São devidos emolumentos nos termos do artigo 5.º, n.º 3, do Regime Jurídico anexo ao Decreto-Lei n.º 66/96, de 31 de Maio, e respectivas alterações.

Lisboa, 26 de Maio de 2009

Os Juízes Conselheiros,

(Helena Abreu Lopes - Relatora)

(João Figueiredo)

⁹ Lei n.º 98/97, de 26 de Agosto, com as alterações introduzidas pelas Leis n.ºs 87-B/98, de 31 de Dezembro, 1/2001, de 4 de Janeiro, 55-B/2004, de 30 de Dezembro, 48/2006, de 29 de Agosto, e 35/2007, de 13 de Agosto.



Tribunal de Contas



01179



(António Santos Soares)

(Procurador Geral Adjunto)

(Jorge Leal)



Anexo 6.2 - “Tópicos de compreensão da proposta de execução do PPERUCS”, I-CMC 2011/15765, de 29.09.2011

01180



Cascais
Câmara Municipal



I-CMC-2011/15765

2011.09.29



DPT – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:

TÓPICO PARA A COMPREENSÃO DA PROPOSTA DE
EXECUÇÃO DO PPERVCS – ENTREGUE EM MÃO
PELA ALVES RIBEIRO S.A. NA REUNIÃO DE
TRABALHO DE 29/09/2011

DATA 29/09/2011

ESTE DOCUMENTO FOI
ENTREGUE PELO ALVES
RIBEIRO S.A. (ARSA) NA
REUNIÃO DE TRABALHO

SOBRE O PLANO DE PARÂMETROS
DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO
URBÂNICA DO CARCULELO
SUL (PPERVCS), HAVENDO
A 29/09/2011, NA PRESENÇA
DO SR. D. DPT, ARQ. DIOGO
LAPUOLTA; DO SR. D. DAJ,
DR. ANTÓNIO HOTA; DO
SR. D. DPT, ARQ. VITOR SILVA;
DA DR. LUIZ BRAGA, DO
ARQ. NUNO SERRANO E
DO SECRETÁRIO. *Ass*

O DOCUMENTO FOI ELABORADO
A PEDIDO DO SR. PRESIDENTE
DA CÂMARA, PROSEGUINDO-SE
NA REUNIÃO HAVENDO ENTÃO
A ARSA E A CMC, EM
15/09/2011.

Ass
JOÃO MONTES PALMA, Arq.
Chefe da DORT

ET: O DOCUMENTO NÃO TEM
TIMBRE, NEM ESTÁ RUBRICADO
NEM ASSINADO.

Ass
JOÃO MONTES PALMA, Arq.
Chefe da DORT

Ass
A DIV. DPT e DORT

VITOR SILVA, Arq. Pais,
Director DPT

TÓPICOS DE COMPREENSÃO DA PROPOSTA DE EXECUÇÃO DO



PPEURUS



- A. O PPERUCS adopta o sistema de cooperação previsto no artigo 123.º do RJIGT, no qual a iniciativa de execução do plano pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados, actuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual.
- B. Os direitos e as obrigações das partes serão definidos por contrato de urbanização, entre o município, os proprietários ou os promotores da intervenção urbanística e, eventualmente, outras entidades interessadas na execução do plano, conforme previsto no n.º 2 do referido artigo.
- C. O Município de Cascais acordou com os dois proprietários da maioria dos terrenos inseridos na área de intervenção do PPERUCS a distribuição dos direitos de edificabilidade e dos respectivos encargos de urbanização, entre os quais os termos de execução das **obras de urbanização e obras respeitantes à sustentabilidade do próprio Plano.**
- D. De acordo com o disposto no art. 118º do RJIGT, o município promove a execução coordenada e programada do planeamento territorial, distribuindo, em **colaboração com as entidades privadas proprietárias**, as obrigações correspondentes à execução do plano, designadamente, as referidas **obras de urbanização e obras respeitantes à sustentabilidade do próprio Plano**, recorrendo aos meios previstos na lei.
- E. A coordenação e execução programada dos planos municipais de ordenamento do território determinam para os particulares o dever de concretizarem e adequarem as suas pretensões às metas e

prioridades neles estabelecidas, sendo que a execução dos sistemas gerais de infra-estruturas e equipamentos públicos municipais e intermunicipais determina para os particulares o dever de participar na sua implementação.

- F. Ora, como é sabido, no sistema de cooperação os direitos e as obrigações das partes são definidos por contrato de urbanização, que pode assumir a modalidade de Contrato de Urbanização, entre os proprietários ou os promotores da intervenção urbanística, na sequência da iniciativa municipal, ou de Contrato de Urbanização entre o município, os proprietários ou os promotores da intervenção urbanística e, eventualmente, outras entidades interessadas na execução do plano (cfr. art. 123º do RJIGT).
- G. Anote-se ainda que os proprietários têm direito à distribuição perequativa dos benefícios e encargos decorrentes dos instrumentos de gestão territorial e que os instrumentos de gestão territorial devem prever mecanismos directos ou indirectos de perequação segundo critérios legalmente definidos.
- H. Os mecanismos de perequação compensatória têm como objectivo, designadamente, a redistribuição das mais-valias atribuídas pelo plano aos proprietários, a obtenção pelos municípios de meios financeiros adicionais para a realização das infra-estruturas urbanísticas a disponibilização de terrenos ao município para a implementação e a instalação ou renovação de infra-estruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização colectiva, designadamente zonas verdes.
- I. O PPERUCS prevê e impõe a realização de um conjunto de obras de infra-estruturação urbanística e de implantação de equipamentos e espaços públicos - as referidas **obras de urbanização e obras respeitantes à sustentabilidade do próprio Plano**.
- J. Ora, o plano de execução e financiamento do PPERUCS contempla um



valor de de € 11M - valor fixo estabelecido como máximo - para a realização de obras de urbanização e de construção de equipamentos de utilização colectiva, calculado por relação com a capacidade edificativa reconhecida ao plano de acordo com o PDM de Cascais.

- K. O modelo de execução presentemente em discussão prevê, em consonância com estes dados de partida, uma responsabilidade directa da Alves Ribeiro até um valor máximo de €11M, relativamente a um conjunto de obras inseridas no modelo de execução do Plano de Pormenor.
- L. As obras em causa poderão ser umas realizadas directamente pela Alves Ribeiro e outras realizadas ou promovidas pelo Município, sempre até ao valor máximo de €11M.
- M. É de referir quanto a este aspecto que a realização de obras de urbanização pelo Promotor, no âmbito da execução de um plano de pormenor, não tem implicações ao nível da legislação sobre contratação pública.
- N. Na verdade, e como se disse, o município deve, nos termos da lei, promover a execução coordenada e programada do planeamento territorial, **com a colaboração das entidades públicas e privadas, promovendo a realização das infra-estruturas e dos equipamentos** de acordo com o interesse público. Acresce que, não só a mesma lei (RJIGT) determina que a execução dos sistemas gerais de infra-estruturas e equipamentos públicos municipais Impõe aos particulares o dever de participar no seu financiamento, como o art. 123º acima citado estipula que os direitos e as obrigações das partes são definidos por contrato de urbanização, entre os proprietários ou os promotores da intervenção urbanística, onde se há de incluir, para além do financiamento, a própria execução da infra-estruturação e dos equipamentos.
- O. Tratando-se como se trata de uma obrigação legal imposta aos



promotores envolvidos na execução de um plano de pormenor, estas obras não estão, em nossa opinião, sujeitas a concurso público ou outra forma de controlo de contratação de obras públicas.

- P. De resto, esta previsão/obrigação sempre constou dos instrumentos contratuais estabelecidos entre o Promotor e o Município.

01162

- Q. Assim, na alínea o) do nº 3 da cláusula 2ª do protocolo de 07.03.2006 consta o seguinte:

"Para efeitos da distribuição perequativa dos encargos decorrentes do Plano de Pormenor a que se refere o presente Acordo, a ALVES RIBEIRO cederá a área com cerca de 95.500,00 m2 de terreno para espaços verdes e equipamentos decorrentes da aplicação do PDM e do Regulamento Municipal de Compensações, e custeará obra pública, conforme proposta sua, a realizar por si ou por terceiros, por si contratados no valor de Euros 9.924.790,00 (nove milhões novecentos e vinte e quatro mil setecentos e noventa euros) deste modo justificando o incentivo referido na alínea m) desta Clausula".

- R. Na cláusula sexta do aditamento ao protocolo de 07.03.2006, celebrado em 13.11.2008, prevê-se:

"1. No âmbito do sistema de execução do PPERUCS, a ARSA realizará e entregará gratuitamente ao Município de Cascais, as obras a seguir indicadas, beneficiando assim do incentivo previsto no artigo 94º do RPDM: construção do Parque Urbano fora da área das cedências, campo de jogos com bancadas e campo de jogos sem bancadas, centro de treino Gímnico, Escola EB 1º ciclo, passagem inferior à Avenida Marginal de ligação à Praia do Carcavelos (obras + projectos elaborados pela ARSA) e, trabalhos de execução do estacionamento previsto no POOC.

As obras indicadas no numero anterior serão executadas pela



ARSA em conformidade com o estabelecido no modelo de execução do PPERUCS, sendo assim uma obrigação assumida no âmbito do acordo de perequação outorgado entre a ARSA e o St. Julian's School Association, a ser objecto de contrato de urbanização, de harmonia com o disposto no artigo 118º e seguintes do RJIGT aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, do 22 de Setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro.

As obras previstas no nº 1 serão executadas até ao valor limite constante nos acordos celebrados entre a CMC e os parceiros e de acordo com o nº 2 da presente cláusula, nos termos que vierem a ser regulados no contrato do urbanização.

Após terem sido realizadas todas as obras indicadas no nº 1, caso não fique integralmente preenchido o valor estabelecido no número anterior, será o remanescente realizado também exclusivamente em obra dentro do perímetro do Plano de Pormenor.

5. A calendarização da realização das obras em causa será estabelecida em sede do modelo de execução e financiamento do Plano, observando-se um princípio de gradualidade na sua execução, ao longo da implementação do plano”.

- S.** Isto não significa que possa ficar ao arbítrio do Promotor as obras que vai realizar e os montantes que vai investir em cada uma delas.
- T.** Entendemos que os instrumentos de execução do PPERUCS devem prever os mecanismos adequados à correcta implementação das obras no terreno, de acordo com o interesse público e sua compatibilização com as legítimas expectativas do Promotor.

Cascais
Câmara Municipal



01183

Anexo 7 - Minuta da proposta de deliberação



CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL



PROPOSTA A REUNIÃO DE CÂMARA

Data: **2011 | 10 | 17**

Proposta n.º _____ | **2011**

Pelouro: **Planeamento do Território**



Assunto: Análise e ponderação dos resultados da participação preventiva da Revisão dos Termos de Referência e alterações a introduzir à proposta de Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul

CONSIDERANDO QUE:

- a) A elaboração do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul (PPERUCS) foi deliberada em reunião pública camarária através da proposta n.º 36/2006, de 30 de janeiro, alterada pela proposta n.º 367/2006, de 26 de abril;
- b) A 7 de março de 2006, o Município de Cascais e a Alves Ribeiro S.A. (ARSA) celebraram um Protocolo para a implementação do PPERUCS que tem por objeto regular os termos da colaboração da ARSA na elaboração do PPERUCS,
- c) A 4 de julho de 2011, o Município de Cascais deliberou a aprovação da Revisão dos Termos de Referência do PPERUCS e a abertura do período de participação preventiva para a formulação de sugestões e apresentação de informações, nos termos da proposta n.º 628/2011;
- d) Também a 4 de julho de 2011, o Município de Cascais deliberou o envio da Proposta de Plano à CCDR-LVT para promoção da Conferência de Serviços, nos termos da proposta n.º 630/2011;
- e) Decorrido o período de participação preventiva, a CMC analisou e ponderou todos os contributos, conforme informação com o registo n.º I-CMC 2011/15940, de 03.10.2011, que faz parte integrante da presente proposta;

Deliberação



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL



- f) Nessa sequência, alguns dos documentos que constituem e acompanham a proposta de plano enviada para a CCDDR-LVT para efeitos de conferência de serviços, foram objeto de alterações, que irão consubstanciar uma reformulação da proposta.

PROPÕE-SE QUE:

- 01184

1. A Câmara Municipal aprove as alterações constantes da informação com o registo n.º I-CMC 2011/15940, de 03.10.2011, que consta do anexo e faz parte integrante da presente proposta;
2. A Câmara remeta a presente proposta e respetivo anexo à CCDDR-LVT para efeitos de apreciação no âmbito da Conferência de Serviços, agendada para o dia 18 de outubro do corrente ano.



Carlos Carreiras

(Presidente da Câmara Municipal de Cascais)

Deliberação





CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

Gabinete do Presidente

Ex.ma Senhora
Arq.ª Teresa Almeida
Presidente da Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional de Lisboa e
Vale do Tejo
Rua da Artilharia Um, n.º 33
1269-145 LISBOA



01155

**ASSUNTO: PROPOSTA DE PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO
URBANÍSTICA DE CARCAVELOS SUL – CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS**

Na sequência da análise e ponderação dos resultados do período de participação preventiva da revisão dos Termos de Referência, a proposta de Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul foi objeto de alterações, que foram submetidas e aprovadas na reunião pública camarária do dia 17 de outubro do corrente ano.

Nesse sentido submetemos as referidas alterações à vossa apreciação.

Com os melhores cumprimentos,

Carlos Carreiras

(Presidente da Câmara Municipal de Cascais)

DPT/DORT/MG