



Cascais
Câmara Municipal



PROPOSTA 1263/2007

REUNIÃO DE CÂMARA DE 30/07/2007

ASSUNTO: TERMOS DE REFERÊNCIA DO PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO.

PELOURO: PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

CONSIDERANDO:

- Que o Plano de Pormenor em Regime Simplificado do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro foi deliberado nos termos da proposta n.º 37/2004, publicada através do Aviso n.º 1254 no Diário da República n.º 43, - II Série - AP, Apêndice n.º 25, de 20 de Fevereiro e divulgada em três jornais nacionais, dois locais e a respectiva afixação de editais nos lugares públicos do costume;
- Que as alterações propostas na sequência das modificações que ocorreram, designadamente da transmissão do prédio rústico, inscrito na matriz sob o artigo 218, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais, Freguesia de Carcavelos, sob o n.º 13671; constam da proposta de Termos de Referência;
- Que, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 74.º, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/03, de 10 de Dezembro, compete à Câmara Municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos de urbanização e dos planos de pormenor.

PROPÕE-SE:

Que a Câmara Municipal aprove os Termos de Referência do Plano de Pormenor do Espaço do Estabelecimento Terciário do Arneiro, que constitui o Anexo A à presente proposta e dela faz parte integrante.

António d'Orey Capucho
(Presidente da Câmara Municipal de Cascais)

Resultado da deliberação

Aprovado com 2 Abstenções dos Srs. Vereadores
Umberto Pacheco do PS e Pedro Mendonça
da Edeu.





Anexo A





**Plano de Pormenor do Espaço de
Estabelecimento Terciário do Arneiro**

= Termos de Referência =





ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	4
3. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO	6
4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL (IGT) E DEMAIS PROGRAMAS E PROJECTOS EM VIGOR.....	7
4.1. Do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa	7
4.2. Da Carta Nacional da Reserva Ecológica Nacional para o Concelho de Cascais.....	11
4.3. Do Plano Director Municipal de Cascais.....	11
4.3.1. Carta de Ordenamento	11
4.3.2. Carta de Condicionantes	13
4.4. Estudos Urbanísticos e Planos de Pormenor	14
4.5. Da Portaria n.º 1136/01, de 25 de Setembro	14
4.6. Da Agenda Local 21 de Cascais.....	14
5. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO	15
6. ESTRATÉGIA E ADEQUAÇÃO DA INTERVENÇÃO	16
6.1. Adequação aos IGT e demais Programas e Projectos em vigor	16
6.2. Adequação à Declaração de Impacte Ambiental do Projecto da VOC - Troço 1.....	19
6.3. Alteração ao PDM-Cascais	20
6.3.1. Do Ordenamento	21
6.3.2. Das Condicionantes	21
6.3.3. Área de Influência Directa	21
6.4. Apuramento da Edificabilidade	22
6.5. As Cedências	22
6.5.1. Solos elegíveis para efeitos de cedências.....	22
6.5.2. Cedências.....	23
6.5.3. Do Regulamento Municipal de Compensação (RMC).....	23
6.6. Certificações	23
6.7. Parceria entre o Município e a Entidade Privada.....	24
7. BASES PROGRAMÁTICAS PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA	25
7.1. Do Modelo de Desenvolvimento Económico ao Projecto Terciário Estruturante.....	25





7.2. Da Sustentabilidade Social, Territorial, Urbana e Ambiental	28
8. DEFINIÇÃO DO CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	31
8.1. Conteúdo Material.....	31
8.1.1. Definição e Caracterização da Área de Intervenção	31
8.1.3. Parâmetros Urbanísticos Propostos	32
8.1.4 Execução do Plano e Perequação	33
8.1.4.1. Sistema de Execução e Perequação.....	33
8.1.4.2. Instrumentos de Execução do Plano	34
8.2. Conteúdo Documental	35
8.2.1. Elementos Constituintes	35
8.2.2. Elementos de Acompanhamento.....	35
8.2.3. Elementos Complementares	36
9. FASES E PRAZOS DE ELABORAÇÃO	36
10. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO	36



Plano de Pormenor do Espaço Terciário de Estabelecimento Terciário do Arneiro



1. INTRODUÇÃO

O presente documento organiza e sintetiza os Termos de Referência para o Plano de Pormenor do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro, doravante designado por **PPEETA**, para os efeitos do disposto no art.º 74.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 310/03, de 10 de Dezembro (RJIGT), e constitui a síntese dos fundamentos para a elaboração do referido Plano de Pormenor.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

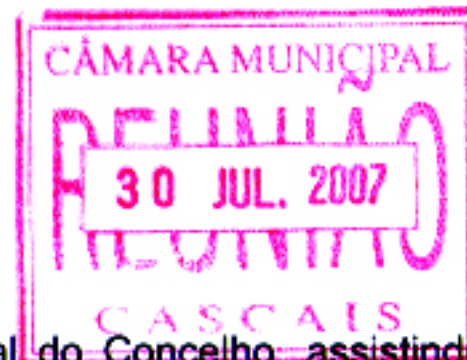
O perímetro do **PPEETA** é repartido pelas Freguesias de S. Domingos de Rana e Carcavelos, que aqui se enquadram:

A Freguesia de S. Domingos de Rana localiza-se na zona Nordeste do Concelho, confrontando a Sul com a Freguesia de Carcavelos, a Norte com o Concelho de Sintra e a Este com o de Oeiras.

A Freguesia de S. Domingos de Rana é a freguesia do Concelho de Cascais que apresenta maior crescimento populacional na última década: de 1991 a 2001 cresceu 22,4%. Este aumento populacional repercutiu-se no acréscimo do número de fogos que se verificou nesta Freguesia, atingindo os 28% no mesmo período (dados do "Relatório Agenda 21 Cascais", Outubro de 2005).

A Freguesia de Carcavelos localiza-se na parte Sudeste do Concelho, confrontando a Norte com a Freguesia de S. Domingos de Rana, a Este com o Concelho de Oeiras e a Sul com o Oceano Atlântico.





A Freguesia de Carcavelos acompanha a tendência geral do Concelho, assistindo-se a um progressivo crescimento populacional.

Em termos urbanísticos, a envolvente do plano caracteriza-se por ser predominantemente habitacional, desprovida de espaços públicos e de equipamentos de apoio à vivência diária dos cidadãos e marcada por uma descaracterização urbanística fruto de fenómenos de construção de génese ilegal e da localização de actividades avulsas e não planeadas.

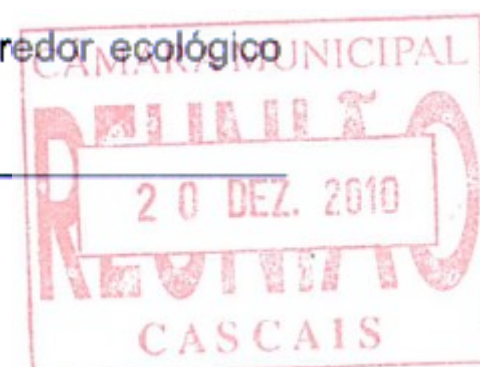
As assimetrias são claramente perceptíveis numa análise ao edificado da envolvente que apresenta densidades de ocupação e volumetrias dispare, consoante se trata das habitações de génese ilegal (à base de tipologias unifamiliares, de cêrcea média de 2 pisos) ou dos loteamentos mais recentes (numa estrutura de habitação colectiva, de cêrcea média de 6 pisos).

Num levantamento funcional apurou-se o elenco dos equipamentos público/privados existentes na envolvente à área em estudo, os quais se descriminam seguidamente:

- Ensino - 10 equipamentos, dos quais 3 Escolas Básicas do 1.º Ciclo e uma Escola Secundária;
- Desporto - 8 equipamentos;
- Acção Social - 4 equipamentos;
- Saúde - 3 equipamentos;
- Culto - 4 equipamentos;
- Administração Pública - 1 equipamento (Junta de Freguesia de S. Domingos de Rana);
- Outros em sectores diversos, como segurança e transportes.

Face a esta dotação, verifica-se que a área está relativamente bem servida por equipamentos colectivos.

O **PPEETA** situa-se num eixo estruturado por via de diversas iniciativas ancoradas a Planos de Pormenor (PP) em elaboração, (PP da Brisa, PP de Sassoeiros Norte, PP da Q.ta do Barão e PP de Carcavelos-Sul), os quais visam, predominantemente, a implementação de actividades terciárias (turismo, serviços com tecido empresarial e comércio), a valorização ambiental e habitação de qualidade. Estas iniciativas desenvolvem-se ao longo de um corredor ecológico





(Ribeira de Sassoeiros) acompanhado pela estrutura rodoviária da Via Variante à EN 6-7, da Via Oriental de Cascais - Troço 1 (VOC) e também a Via Longitudinal Sul.

A Área de Intervenção do Plano encontra-se entre a Auto-estrada A5 - Nó de Carcavelos/São Domingos de Rana, a Norte, o Casal dos Grilos, a Sul, a Urbanização da Q.ta dos Gafanhotos a Poente, e a Ribeira de Sassoeiros e o Bairro da Torre da Aguilha, a Nascente.

Trata-se de uma área periférica em relação aos núcleos tradicionais locais, num antigo terreno agrícola, agora expectante, após ter sido estaleiro durante a construção da Auto-estrada.

A área de intervenção encerra um potencial que se revela pela sua localização privilegiada em termos de acessibilidades, onde se verifica uma importante função distribuidora do tráfego local e interurbano e que permitirá uma estruturação das áreas.

Privilegia-se igualmente a proximidade com o Concelho de Oeiras, fortemente dinamizado pela implantação de importantes núcleos de actividade terciária de nível superior.

Encontra-se, ainda, estrategicamente localizada numa zona com grande visibilidade (out/in), reforçada por uma situação de anfiteatro orientado a sul, com um amplo sistema de vistas até ao oceano.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

O Plano será enquadrado pelos seguintes diplomas legais:

- Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto, que estabelece as bases da política de ordenamento do território e urbanismo;
- Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 310/03, de 10 de Dezembro, que define o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT);
- Decreto-Lei n.º 69/00, de 3 de Maio, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 197/05, de 8 de Novembro, que estabelece o regime jurídico de Avaliação do Estudo de Impacte Ambiental;





- Decreto-Lei n.º 9/07, de 17 de Janeiro, com as alterações introduzidas pela Declaração de Rectificação n.º 18/07, de 16 de Março - Regulamento Geral do Ruído;
- Portaria n.º 1136/01, de 25 de Setembro, que fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de utilização colectiva
- Portaria n.º 138/05, de 2 de Fevereiro, que fixa os elementos que devem acompanhar cada um dos planos municipais de ordenamento do território, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 9/07, de 17 de Janeiro, com as alterações introduzidas pela Declaração de Rectificação n.º 18/07, de 16 de Março;
- Despacho n.º 6600/04, de 23 de Fevereiro, do Secretário de Estado do Ordenamento do Território, publicado a 1 de Abril no Diário da República, II Série, n.º 78.

4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL (IGT) E DEMAIS PROGRAMAS E PROJECTOS EM VIGOR

4.1. DO PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DA ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA

O Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), foi aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 68/02, de 8 de Abril, e define as opções estratégicas para o desenvolvimento da AML, sistematizando as normas vinculativas que devem pautar a concepção e desenvolvimento das intervenções da Administração Central e Local para a estruturação do território.

O **PPEETA**, face ao PROTAML, insere-se, em termos das dinâmicas de transformação territorial, na categoria dos "**Espaços Motores**", entendidos como espaços que se destacam no actual processo de especialização funcional da AML, através da capacidade de atraírem e fixarem novas actividades e funções de nível superior, bem como pela renovação e requalificação urbana através da valorização do espaço público, da estruturação da rede viária principal, pela elevação do nível de serviços urbanos e melhoria da qualidade da oferta habitacional.





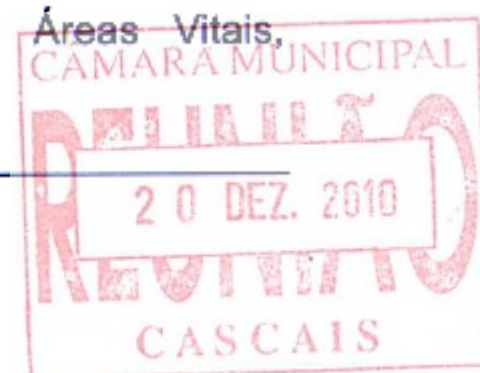
A expressão do **Modelo Territorial**, delineado a partir das Dinâmicas Territoriais identificadas, implica um conjunto articulado de linhas de política territorial, as quais se traduzem, no que aos Espaços Motores diz respeito, no seu incentivo como aceleradores do desenvolvimento e da internacionalização da AML, contribuindo para a afirmação das Linhas Estratégicas de Desenvolvimento da AML como um todo, nomeadamente e em particular:

- Afirmar a AML como região de excelência para residir, trabalhar e visitar, apostando na qualificação social, territorial, urbana e ambiental da área metropolitana;
- Potenciar as inter-relações regionais da AML;
- Inserir a AML nas redes globais de cidades e regiões europeias atractivas e competitivas;
- Desenvolver e consolidar as actividades económicas com capacidade de valorização e diferenciação funcional, ao nível nacional e internacional;
- Promover a coesão social, através do incremento da equidade territorial, da empregabilidade, do aprofundamento da cidadania e do desenvolvimento dos factores da igualdade de oportunidades;
- Potenciar as condições ambientais da AML.

Na concretização do Modelo Territorial, as **Ações Urbanísticas** resultam do diagnóstico de ordenamento, da identificação dos padrões de ocupação do solo e de propostas de actuação, onde cada espaço territorial requer um planeamento e intervenção conjuntos, embora distinguindo internamente os tipos de acções urbanísticas adequadas aos usos e ocupações existentes.

O esquema do modelo territorial, que traduz espacialmente os objectivos e orientações delineadas nas Opções Estratégicas e que visa orientar a reconfiguração espacial e funcional da AML, classifica Cascais/Arneiro como "**Área Urbana a Estabilizar**". A implementação deste esquema pressupõe a adopção de orientações, mecanismos e apoios necessários à concretização das acções urbanísticas a desenvolver ao nível do planeamento municipal. Assim, os Instrumentos de Planeamento Territorial devem:

- Garantir áreas para desafogo e qualificação urbanística, assumindo as funções de espaço público não edificado, em especial na contiguidade das ~~Áreas Vitais,~~





acompanhando as linhas de drenagem natural. As áreas sujeitas a cheias ou alagamento temporário devem ser identificadas, assim como as situações de estrangulamento do sistema hídrico, garantindo-se a sua não afectação a usos edificados;

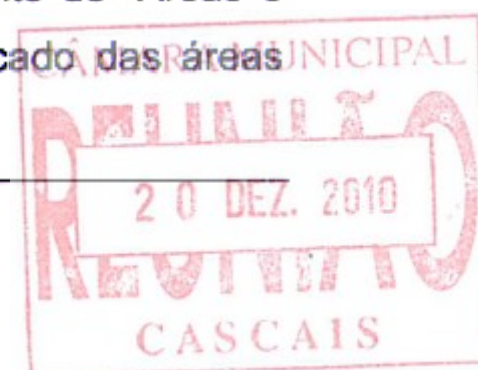
- Garantir a disponibilidade de áreas para equipamentos e infraestruturas, promovendo as ligações viárias transversais aos eixos radiais, assim como as ligações funcionais entre os eixos consolidados de Cascais e Sintra, e o espaço intersticial;
- Destinar os acréscimos de novas áreas urbanizáveis ou a colmatação dos tecidos urbanos existentes para garantir situações de desafogo, redução dos índices urbanísticos existentes e criação de espaço público em especial nas áreas mais densamente ocupadas de Algés, Carnaxide e Linda-a-Velha.

Os estudos de caracterização e diagnóstico desenvolvidos, designadamente o inventário territorial - levantamento dos padrões de ocupação do solo - permitiram identificar distintas unidades territoriais, com padrões de ocupação do solo razoavelmente homogéneos, que constituem a base do Modelo Territorial, enquadrando-se Cascais/Arneiro na unidade "**Espaço Metropolitano Poente**", sub-unidade "**Eixo Algés-Cascais**".

O eixo Algés-Cascais é caracterizado como um eixo consolidado, de crescimento inicial ao longo da linha de caminho de ferro e da Estrada Marginal, cuja posição geográfica privilegiada determinou uma urbanização predominantemente de qualidade, em estreita relação com o aproveitamento das potencialidades do litoral e ligada a padrões de qualidade ambiental elevados, continuando a manter grande atractividade em termos do turismo, recreio e lazer. A construção da Auto-estrada A5 no limite norte do eixo veio reforçar muito significativamente a acessibilidade, contribuindo para a estruturação da sua área mais interior e menos qualificada, designadamente atraindo a implantação de importantes núcleos de actividade terciária de nível superior, em particular no Concelho de Oeiras, mas também dinamizando processos de urbanização que podem entrar em conflito com as capacidades da rede viária interna.

A **Rede Ecológica Metropolitana (REM)** constitui um sistema de áreas e ligações que integram, envolvem e atravessam as unidades territoriais e o sistema urbano no seu conjunto.

Dentro da hierarquia da REM, e inserido na área do **PPEETA**, surge o conceito de "Áreas e Ligações/Corredores Vitais". Este conceito abrange o espaço livre, não edificado das áreas





urbanas consolidadas, não estruturadas, fragmentadas e desordenadas do território metropolitano. Estas áreas devem ser encaradas como vitais para a resolução de problemas e carências do sistema urbano já instalado, bem como podem e devem representar o espaço de concretização de espaços públicos, zonas de lazer e recreio, em espaço não edificado, fundamentais para o funcionamento e qualidade do sistema urbano no seu conjunto.

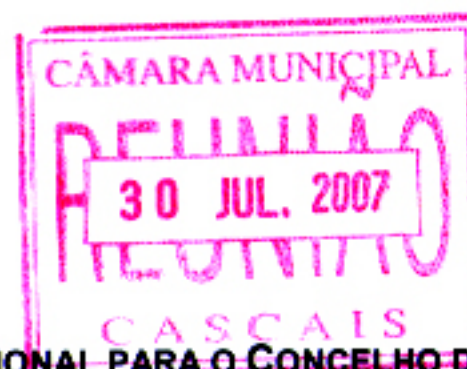
A classificação como área vital deverá conduzir a uma revisão das propostas de ocupação que incidirem sobre estas áreas nos Planos Municipais de Ordenamento do Território, de acordo com os valores e objectivos expressos no PROTAML.

A concretização de sinergias entre iniciativas e estratégias públicas e privadas constitui o pano de fundo catalizador deste modelo, mediante um processo de intervenção e concertação que garanta a integração de objectivos de natureza económica, social e cultural.

Tendo por base a clarificação das políticas do território bem como a evidência do pragmatismo e vectores que alicercem o equilíbrio de um desenvolvimento harmonioso e sustentado, onde as diversas dimensões se integram com vista à melhoria da qualidade de vida dos cidadãos, a concretização de políticas assenta em medidas de actuação, a reflectir no **PPEETA**, destacando-se:

- Qualificação do território, elegendo o ambiente e o património como factores de competitividade;
- Requalificação sócio-territorial de áreas degradadas;
- Reforço das acessibilidades internas com prioridade ao peão;
- Integração urbana e social de grupos social e economicamente desfavorecidos;
- Modernização do sector comercial e dos serviços;
- Incremento do lazer e do turismo;
- Qualificação dos sistemas de educação, formação e inserção profissional;
- Realização e promoção de eventos multiculturais;
- Reforço do sistema de produção e difusão científica e tecnológica.





4.2. DA CARTA NACIONAL DA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL PARA O CONCELHO DE CASCAIS

A delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) não corresponde à Carta de Condicionantes do Plano Director Municipal de Cascais (PDM-Cascais), mas sim à Carta Nacional da REN para o Concelho de Cascais, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 155/95, de 25 de Novembro, uma vez ser esta a legalmente eficaz, facto exaltado pela CCDR-LVT através de ofício à CMC.

Da análise desta carta verifica-se que a REN é coincidente com o leito do curso de água da Ribeira de Sassoeiros, limite à área de intervenção do Plano.

4.3. DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE CASCAIS

O PDM-Cascais foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 96/97, de 15 de Maio e publicado em Diário da República de 19 de Junho, I Série B, n.º 139.

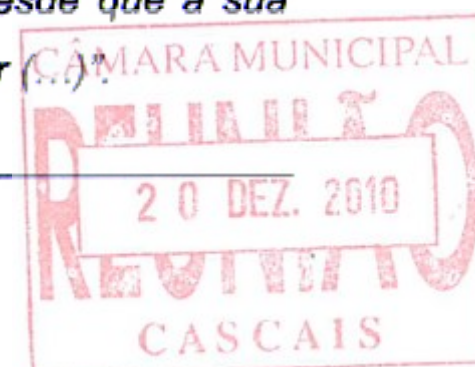
4.3.1. Carta de Ordenamento

A área em apreço integra-se, em termos de ordenamento, nas seguintes categorias de espaço:

- Espaço de Desenvolvimento Estratégico (art.º 45.º do Regulamento do PDM-Cascais);
- Espaço Urbanizável de Média Densidade (art.º 39.º e art.º 40.º do Regulamento do PDM-Cascais);
- Espaço Canal (art.º 53.º do Regulamento do PDM-Cascais);
- Espaço Urbanizável de Baixa Densidade (art.º 37.º e art.º 38.º do Regulamento do PDM-Cascais);
- Espaço de Protecção e Enquadramento (art.º 50.º do Regulamento do PDM-Cascais).

Espaço de Desenvolvimento Estratégico

"(...) correspondem a espaços destinados a desenvolvimentos de singularidade relevante e que correspondem a objectivos estratégicos da administração municipal, da administração central, de parcerias com a iniciativa pública, privada ou cooperativa, que podem vir a adquirir as características das classes de espaços urbanos, urbanizáveis ou de outras desde que a sua implementação seja precedida da elaboração e ratificação de plano de pormenor





Aproximadamente 80,7% de área de intervenção, (74.952 m² por medição gráfica), enquadra-se nesta classe de Espaço e é regulada no art.º 45.º do Regulamento do PDM-Cascais, no ponto 2.6 - "Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro", o qual refere:

"A reestruturação urbanística dirige-se ao estabelecimento de espaços de actividades terciárias, sujeitas ao Índice de Construção Máximo Bruto de 0.5, alturas máximas de fachada de 12 m e percentagem máxima de ocupação do solo de 40%. Observará as determinações dos capítulos II, V e VI deste Regulamento e a Carta de Condicionantes do PDM-Cascais."

Espaço Urbanizável de Baixa Densidade

Esta categoria de espaço corresponde a aproximadamente 2,8% da área de intervenção (2.615 m² por medição gráfica).

Estes espaços "destinam-se preferencialmente ao uso de habitação de tipologia unifamiliar, em qualquer tipo de forma de agrupamento ou condominial, admitindo-se outros usos (...), com manutenção do uso habitacional como dominante".

Espaço de Protecção e Enquadramento

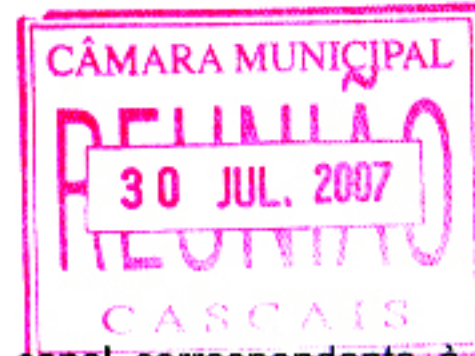
Esta categoria de espaço corresponde a aproximadamente 1,7% da área de intervenção (1.533 m² por medição gráfica).

Nesta classe de espaço, "não podem ser autorizadas nem previstas acções que destruam os elementos de valorização cénica ou alterem as formas de relevo existentes, salvo (...) nas intervenções de promoção pública e privada que se destinem especialmente a oferecer estruturas de verde secundário destinadas ao recreio, actividades de satisfação de procuras da população urbana, designadamente (...) estruturas destinadas a Investigação e Desenvolvimento, Saúde, Educação, Órgãos de Sistemas de prestação de serviços públicos, actividades de apoio ao tráfego rodoviário".

Espaço Canal

Estes espaços devem respeitar as correspondentes servidões administrativas e restrições de utilidade pública.





No **PPEETA**, esta categoria de ordenamento é referente ao canal correspondente à Auto-estrada A5 correspondendo a uma área de aproximadamente 2,9% (2.697 m² por medição gráfica).

Deverá ainda considerar-se o espaço referente ao canal reservado à passagem da VOC, aprovado pelo despacho do Sr. Presidente da CMC de 30 de Outubro de 2002.

Espaço Urbanizável de Média Densidade

Esta categoria de espaço corresponde a aproximadamente 11,9% da área de intervenção (11.085 m² por medição gráfica).

Estes espaços "*destinam-se preferencialmente ao uso de habitação colectiva, admitindo-se outros usos (...), com manutenção do uso habitacional como dominante*".

4.3.2. Carta de Condicionantes

Para a mesma área deverão ser levadas em conta as seguintes condicionantes, decorrentes do PDM-Cascais:

- Servidão à Rede de Alta Tensão (uma forma cilíndrica de 5,00 m de raio ao longo do cabo);
- Servidão à Conduta da Costa do Sol (10,00 m ao eixo da conduta);
- Domínio Público Hídrico da Ribeira de Sassoeiros (leito de cheia centenária e faixa de servidão com 10,00 m a partir do topo do talude que define a margem);
- Servidão à Rede Viária Nacional Complementar existente - Auto-estrada A5 (40,00 m a partir das bermas para cada lado do seu eixo de desenvolvimento longitudinal);
- Servidão ao Aeródromo de Tires - Superfície Horizontal Interior (cota >133 m) e Superfície Cónica (cota variável - 133 a 188 m);
- Sítios Arqueológicos.

Deverão ainda ser levados em consideração os seguintes condicionalismos:

- Espaço Canal da VOC (30,00 m para cada lado do seu eixo de desenvolvimento longitudinal proposto no Estudo Prévio);
- Declaração de Impacte Ambiental (DIA) do Projecto da VOC - Troço 1;





4.4. ESTUDOS URBANÍSTICOS E PLANOS DE PORMENOR

O **PPEETA**, conjuntamente com o Plano de Pormenor do Espaço Terciário de Sassoeiros Norte e com o Plano de Pormenor da Brisa, permite a concretização da “pedra de fecho” do perímetro designado por “Projecto integrado do espaço envolvente ao Nó da A5 (Carcavelos/S. Domingos de Rana)”, suportado por um anel viário composto pela VOC, a Via Variante à EN 6-7, a reformulação do Nó viário fronteiro ao Cemitério de S. Domingos de Rana, a Via Variante à Estrada da Mata da Torre e a EN 249-4, que, cumulativamente com a reformulação do Nó da A5, constituirá uma importante mais-valia para o reforço das acessibilidades e da mobilidade nesta zona do Concelho de Cascais.

Em desenvolvimento encontram-se também o Plano de Pormenor da Quinta do Barão e o Plano de Pormenor de Carcavelos Sul, que, integrando o mesmo corredor, constituído pelo vale da Ribeira de Sassoeiros, permitem, conjuntamente com os planos anteriormente referidos, uma intervenção alargada em todo o vale, garantindo uma visão de conjunto de todos estes espaços que envolvem a ribeira, dando simultaneamente cumprimento aos objectivos estabelecidos pelo PDM e à criação de um corredor ecológico em toda esta faixa do território, desde a A5 até à marginal.

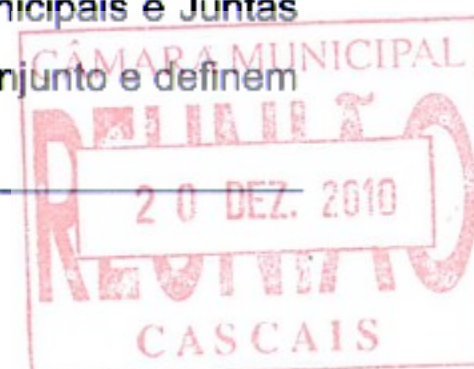
4.5. DA PORTARIA N.º 1136/01, DE 25 DE SETEMBRO

O PDM-Cascais, relativamente a parâmetros de dimensionamento de arruamentos e estacionamentos, aponta para valores diferentes dos constantes na Portaria n.º 1136/01, de 25 de Setembro, a qual deve ser entendida como elemento indicador em matéria de dimensionamento das áreas destinadas a Espaços Verdes de Utilização Colectiva, Infra-estruturas Viárias e Equipamento Colectivo.

O **PPEETA** levará em consideração os parâmetros desta Portaria.

4.6. DA AGENDA LOCAL 21 DE CASCAIS

A proposta de Relatório Preliminar da Agenda Local 21 de Cascais, aprovada em Reunião de Câmara de 11 de Novembro de 2005 e apresentada em Assembleia Municipal de 05 de Dezembro de 2005, é um processo em que as autarquias locais (Câmaras Municipais e Juntas de Freguesia), cidadãos, técnicos, empresários e associações trabalham em conjunto e definem





as prioridades para um desenvolvimento sustentável do seu Concelho, com o objectivo de inverter os efeitos da degradação ambiental, melhorando a qualidade do ambiente e procurando o bem-estar social sem esquecer o desenvolvimento económico.

Neste âmbito, o **PPEETA** deverá também participar na implementação da Agenda Local 21, dando cumprimento aos objectivos constantes deste documento.

5. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO

A elaboração do PPEETA decorre da imposição intrínseca à classificação dos solos no PDM de Cascais como Espaço de Desenvolvimento Estratégico, categoria descrita como correspondendo a:

"(...) espaços destinados a desenvolvimentos de singularidade relevante e que correspondem a objectivos estratégicos da administração municipal, da administração central, de parcerias com a iniciativa pública, privada ou cooperativa, que podem vir a adquirir as características das classes de espaços urbanos, urbanizáveis ou de outras desde que a sua implementação seja precedida da elaboração e ratificação de plano de pormenor (...)"

Neste contexto, qualquer intervenção no território que implique a alteração das suas actuais características terá de ser necessariamente precedida da aprovação de um Plano de Pormenor.

No intuito de maximizar as políticas de ordenamento, surge a oportunidade de elaboração de um Plano de Pormenor único e abrangente.

Paralelamente, existiu vontade, expressa pelo proprietário maioritário dos solos, de implementar uma operação urbanística de índole terciária, compreendendo:

- uma unidade comercial de excelência;
- uma unidade hoteleira de qualidade superior;
- uma unidade de residências assistidas.





Uma vez identificados e ponderados os diversos programas e projectos com incidência na área de intervenção, a Câmara Municipal de Cascais determinou a oportunidade de elaboração do PPEETA nos moldes ora propostos, por entender ser aquela que melhor define a expressão territorial da estratégia de desenvolvimento local, consubstanciada na criação e qualificação do emprego, na protecção e valorização ambiental, na promoção de infra estruturas indutoras de qualidade de vida urbana e na necessidade de potenciar pólos de actividades terciárias de qualidade superior.

Neste contexto e atendendo à distribuição de funções de índole estritamente terciárias, compreendendo comércio, hotelaria e serviços, deliberou a Câmara Municipal cometer ao Departamento de Planeamento Estratégico a elaboração do PPEETA nos termos do RJIGT.

6. ESTRATÉGIA E ADEQUAÇÃO DA INTERVENÇÃO

As opções urbanísticas do PPEETA, a metodologia de abordagem e o contexto regulamentar que afecta a área de intervenção, obrigam a adoptar uma série de procedimentos com vista a adequar a proposta à legislação em vigor, mantendo os pressupostos técnicos necessários e a prossecução dos objectivos da intervenção.

6.1. ADEQUAÇÃO AOS IGT E DEMAIS PROGRAMAS E PROJECTOS EM VIGOR

A adequação do PPEETA ao PROTAML é espelhada nos objectivos de instalação de uma solução urbanística de qualidade, baseada em funções urbanas de nível superior, com reserva de áreas para espaços verdes, espaço público qualificado e acessibilidades intra-concelhias. De salientar que, apesar da solução urbanística poder vir a propor a ocupação de uma vasta área classificada de acordo com o PROTAML com "área vital" para a Reserva Ecológica Metropolitana, a oferta de espaços verdes, que configurem corredores ecológicos em *continuum naturale* e de enquadramento à proposta urbanística na envolvente próxima do Plano (numa parte significativa do vale da Ribeira de Sassoeiros até ao Plano de Pormenor do Espaço Terciário de Sassoeiros Norte) será, em muito, superior à área classificada em REM. Ou seja, o conceito de área vital manter-se-á embora se venha a distribuir ao longo do corredor ecológico da Ribeira de Sassoeiros como enquadramento ao Troço I da VOC e ao longo do troço da A5 que confina com o plano.





O **PPEETA**, numa perspectiva de desenvolvimento sustentável, está perfeitamente identificado com 10 dos 11 vectores estratégicos de intervenção para o Concelho preconizados pela Agenda Local 21, destacando-se os seguintes princípios gerais orientadores:

1. Qualidade do Ar

- Contribuição activa para o "Plano de Mobilidade Sustentável", valorizando o acesso pedonal da população residente ao edificado;
- Elaboração de "estudo de tráfego";
- Proposta de vias e acessos com boas condições de circulação que promovam a redução das emissões em hora de ponta;
- Aumento da quantidade e qualidade de árvores de arruamento assimiladoras de dióxidos;
- Adopção de arquitectura com certificação da qualidade do ar nos edifícios.

2. Ruído

- Elaboração de "mapas de ruído";
- Promoção de soluções de planeamento indutor da redução dos impactos do ruído;
- Aplicação de isolamento acústico nos edifícios.

3. Estrutura Ecológica Municipal (primária e secundária)

- Aumento da oferta de espaços verdes urbanos, dando resposta às necessidades definidas para a Freguesia de Carcavelos e com maior incidência sobre a Freguesia de S. Domingos de Rana;
- Espaços facilmente acessíveis e próximos da população;
- Aumento da quantidade e qualidade das árvores de arruamento, como meio de amenização ambiental da envolvente e de refrigeração dos edifícios próximos;
- Realização do estudo hidráulico da Ribeira de Sassoeiros;
- Salvaguarda do leito de cheia;
- Regularização da Ribeira com vista à minimização dos riscos de cheia;
- Valorização e recuperação ambiental e paisagística da Ribeira de Sassoeiros como corredor ecológico integrador de áreas de lazer como percursos pedestres, trilhos ecológicos, entre outras actividades.





4. Resíduos Sólidos

- Implementação de recolhas selectivas na origem de diferentes fracções de resíduos (incluindo a recolha selectiva de resíduos orgânicos/restauração);
- Ampliação e incremento dos sistemas de recolha selectiva multimaterial já existentes;
- Planificação de espaços reservados à implementação de estruturas para recolha de resíduos sólidos urbanos recicláveis;
- Implementação de soluções de eco-design no desenvolvimento de embalagens dos produtos comercializados, enfatizando o uso de materiais reciclados/recicláveis e a sua reutilização;
- Aplicação de novos métodos mais eficazes de recolha selectiva de resíduos sólidos urbanos.

5. Abastecimento de Água e Tratamento de Águas Residuais

- Racionalização do uso da água, mediante a criação de redes de águas secundárias nos edifícios, com a conseqüente redução do volume de recolha de esgotos e o seu aproveitamento para reciclagem, particularmente rega de espaços verdes (ex. águas sanitárias, rega);
- Soluções de aplicação e aproveitamento da água da chuva e das águas de escorrência da linha de água secundária.

6. Principais Actividades Económicas e o Ambiente

- Implementação de uma unidade de distribuição a retalho não alimentar, no formato de grande armazém, com elevada componente de lazer associada à plena integração sócio-territorial e paisagística;
- Modernização do sector comercial e de serviços, como motor de desenvolvimento económico, redutor de assimetrias e promotor da igualdade de oportunidades;
- Implementação de uma unidade hoteleira compatível com os objectivos de preservação e valorização ambiental;
- Promoção de um turismo ambientalmente sustentável;
- Salvaguarda da prática de responsabilidade social empresarial por parte do promotor.





7. Transporte e Ambiente

- Aumento das áreas pedonais visando o favorecimento de meios de deslocação alternativos e saudáveis, o aumento da mobilidade, assegurando as acessibilidades e segurança dos peões;
- Correcto ordenamento espacial das actividades de modo a fomentar a utilização dos transportes públicos colectivos e através da disponibilização de transportes privados de utilização pública, utilizadores de energias renováveis.

8. Estrutura Urbana, Uso do Solo e Ambiente

- Fomento de uma arquitectura responsável de qualidade e da plena integração paisagística;
- Contributo das novas edificações para a sustentabilidade do desenvolvimento urbano;
- Gestão cuidada do território e elevada qualidade urbana.

9. Energia

- Fomento do uso de energias renováveis e implementação de arquitecturas sustentáveis, com vista ao cumprimento da "Directiva de desempenho energético dos edifícios";
- Promoção da diminuição de consumos de energias fósseis.

10. Informação e Educação Ambiental

- Fomento do bom comportamento ambiental de todas as entidades prestadoras de serviços;
- Promoção das boas práticas ambientais através de projectos de demonstração a desenvolver na área;
- Envolvimento das empresas a sedear no local em acções de educação ambiental vocacionadas para população envolvente;
- Melhoria do comportamento ambiental e cívico da população.

6.2. ADEQUAÇÃO À DECLARAÇÃO DE IMPACTE AMBIENTAL DO PROJECTO DA VOC - TROÇO 1

Na sequência do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) relativo ao projecto da VOC - Troço 1, em fase de Estudo Prévio, o qual deu origem ao processo de Avaliação de Impacte Ambiental n.º





1579, o Secretário de Estado do Ambiente emitiu a Declaração de Impacte Ambiental (DIA) **favorável condicionada**, tendo por base o Parecer Final da Comissão de Avaliação (CA), as conclusões da Consulta Pública e a Proposta da Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental, nos termos do ofício nº SEA – 2483, de 25/06/2007, do Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional.

Dos diversos itens analisados no EIA, salienta-se que, face à situação de referência e às intervenções a efectuar, consideraram-se como os mais relevantes para a tomada de decisão os Recursos Hídricos, a Sócio-Economia e o Ambiente Sonoro.

O **PPEETA** deverá adequar, na fase de elaboração do Projecto de Execução da VOC – Troço 1, os seguintes aspectos que condicionaram a DIA:

- Apresentação de outras soluções de projecto nos troços que se desenvolvem no leito da Ribeira e área de risco de cheia, que assegurem a conectividade hidráulica e ecológica, minimizando a afectação da Ribeira de Sassoeiros. Nas áreas com risco de cheia não poderão existir aterros transversais à linha de água.
- Cumprimento das medidas de minimização e programas de monitorização constantes do Anexo à DIA.

O Relatório de Conformidade Ambiental do Projecto de Execução (RECAPE) deverá analisar a possibilidade de contemplar as pretensões solicitadas no âmbito da consulta pública do EIA que se encontrem no âmbito do projecto, indicando as soluções e medidas adoptadas, mencionando as que não foram acolhidas e fundamentando as decisões tomadas.

As medidas a concretizar em fase de obra deverão ser integradas no Caderno de Encargos da Obra.

6.3. ALTERAÇÃO AO PDM-CASCAIS

Pelas características da intervenção proposta para o **PPEETA** prevê-se que o mesmo venha a configurar alterações ao PDM-Cascais, nomeadamente nas vertentes que seguidamente se descrevem.





6.3.1. Do Ordenamento

A área de intervenção do **PPEETA**, para além da classe de Espaço de Desenvolvimento Estratégico, que obriga à elaboração de um Plano de Pormenor, abrange outras classes de espaço, como referido no ponto 4.3.1., pelo que a implementação da proposta constituirá alteração à Carta de Ordenamento do PDM Cascais.

A construção da VOC implica a necessidade de alterar o PDM-Cascais criando a categoria de Espaço Canal, tornando-o coincidente com o traçado da via proposto.

A estes factores aliam-se as opções urbanísticas do Plano - a alteração da altura máxima de fachada do Índice de Utilização Bruto Máximo, designadamente.

Face ao exposto e no tocante ao ordenamento do PDM-Cascais, o **PPEETA** deverá:

- Assumir para a área de intervenção duas categorias de espaço: Espaço de Desenvolvimento Singular (com uma redacção específica das características da intervenção) e Espaço Canal (correspondente à servidão da VOC);
- Assumir que a altura máxima de fachada permitida será a correspondente à das edificações resultantes da proposta;
- Assumir que o Índice de Utilização Bruto Máximo do Plano será inferior a 0,80.

6.3.2. Das Condicionantes

No âmbito do **PPEETA** também algumas das condicionantes expostas no ponto 4.3.2. irão sofrer alterações decorrentes da solução urbanística, nomeadamente a servidão à Rede de Alta Tensão, o Domínio Público Hídrico da Ribeira de Sassoeiros e a servidão à Rede Viária Nacional Complementar.

6.3.3. Área de Influência Directa

Para além do perímetro de intervenção do Plano, poderá ser definida uma área de influência directa na envolvente do **PPEETA**, cuja necessidade de demarcação poderá decorrer dos seguintes factores:





- Estudar e possibilitar quaisquer intervenções que se avaliem necessárias à perfeita resposta às preocupações inerentes à implementação do canal ecológico constituído pela Ribeira de Sassoeiros e sua envolvente;
- Estudar e possibilitar quaisquer intervenções que se avaliem necessárias para a constituição de um espaço verde de enquadramento ao canal ecológico constituído pela Ribeira de Sassoeiros, nomeadamente a Nascente desta, nas parcelas remanescentes do Loteamento do Bairro Torre da Aguilha;
- Necessidade de implementação da VOC - Troço 1, em toda a sua extensão;
- Enquadrar a realização dos trabalhos conducentes ao enterramento da linha de Alta Tensão.

6.4. APURAMENTO DA EDIFICABILIDADE

A determinação da edificabilidade resultante do Plano baseia-se na aplicação do Índice de Utilização Bruto Máximo inferior a 0,80, à totalidade da área do Plano.

As áreas abrangidas pelo artigo cadastral correspondente à EPAL, pelo artigo cadastral propriedade da Brisa e por parte da parcela remanescente do Loteamento da Q.ta dos Gafanhotos, não são contabilizados para este cálculo, assumindo-se o seu carácter "*non aedificandi*".

A restante área (2.440 m² por medição gráfica) da parcela remanescente do Loteamento da Q.ta dos Gafanhotos, resulta de cedências para Equipamento de Utilização Colectiva no âmbito deste loteamento. Prevê-se, no âmbito do Plano, a realocação da área prevista no alvará e a afectação de uma SBP de aproximadamente 1.600 m², destinada a um ninho de empresas.

6.5. AS CEDÊNCIAS

6.5.1. Solos elegíveis para efeitos de cedências

O método de apuramento das cedências obrigatórias, para além do tipificado no PDM-Cascais e na Portaria n.º 1136/01, de 25 de Setembro, deverá ter em conta que a metragem quadrática estimada recairá sempre e exclusivamente em solo urbano/urbanizável (sentido lato).





Desta forma, os Espaços destinados a Equipamentos Colectivos deverão possuir capacidade edificativa e os Espaços Verdes e de Utilização Colectiva - " (...) que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente (...) " (cfr. vocabulário da DGOTDU e Portaria n.º 1136/01, de 25 de Setembro) -, deverão ser áreas que completam a malha urbana na vertente do usufruto da capacidade de recreio activo/passivo num determinado rácio de m²/hab.

6.5.2. Cedências

Nos termos da distribuição perequativa dos encargos decorrentes do **PPEETA** e da aplicação da Portaria nº1136/2001, do Plano deverá resultar a cedência de uma área com cerca de 37.665,00 m², dos quais 19.898,5 m² destinados a Espaços Verdes e de Utilização Colectiva e 17.766,50 m² destinados a Espaços para Equipamentos Colectivos.

6.5.3. Do Regulamento Municipal de Compensação (RMC)

Na eventualidade do **PPEETA** não cumprir as dotações mínimas obrigatórias de cedências, será devida compensação nos termos do RMC, aplicando-se o disposto no art.º 7.º daquele regulamento, para o *Valor em Índice* correspondente a Urbanizável de Média Densidade da UOPG 31.

6.6. CERTIFICAÇÕES

Este empreendimento será concebido para funcionar de forma ecologicamente responsável, assumindo a gestão ambiental como um factor estratégico de competitividade e criação de valor, quer ao nível operacional, quer ao nível da projecção da sua imagem no mercado. Estas medidas traduzir-se-ão num **Sistema de Gestão Ambiental** que visa a certificação pelo referencial normativo **NP EN ISO 14001**.

Será também objectivo do empreendimento a Certificação de um **Sistema de Gestão da Responsabilidade Social (SA 8000)**, orientado para o incremento da capacidade competitiva que voluntariamente garanta a componente ética do seu processo e ciclo produtivo, prevendo a adequação à legislação vigente, através do cumprimento de requisitos associados.

O **PPEETA** através da sua proposta urbanística deverá contemplar um projecto no domínio do retalho e lazer que, em razão da sua especial valia nos planos económico, social, tecnológico,





energético e de sustentabilidade ambiental, encerra os princípios orientadores susceptíveis de ser considerado um **Projecto de Potencial Interesse Nacional (PIN)** nos termos da Resolução do Conselho de Ministros n.º 95/05, de 5 de Maio. Foi estabelecido para este sistema o objectivo de dinamizar o investimento empresarial associado a actividades que diversifiquem a base económica existente, que criem emprego qualificado e que apresentem características de inovação que lhes permitam gerar valor acrescentado.

Poderão ser reconhecidos como projectos PIN aqueles que tendo adequada sustentabilidade ambiental e territorial, representem um investimento global superior a 25 milhões de euros e apresentem um impacto positivo em pelo menos quatro dos seguintes domínios:

- Produção de bens e serviços transaccionáveis, de carácter inovador e em mercados com potencial de crescimento;
- Efeitos de arrastamento em actividades a montante ou a jusante, particularmente nas pequenas e médias empresas;
- Interacção e cooperação com entidades do sistema científico e tecnológico;
- Criação e ou qualificação de emprego;
- Inserção em estratégias de desenvolvimento regional ou contribuição para a dinamização económica de regiões com menor grau de desenvolvimento;
- Balanço económico externo;
- Eficiência energética e ou favorecimento de fontes de energia renováveis.

6.7. PARCERIA ENTRE O MUNICÍPIO E A ENTIDADE PRIVADA

Para a concretização do Plano, foi firmado em 20 de Outubro de 2005, entre o Município de Cascais e a Aprigius, Sociedade de Bens Imobiliários, S.A., um protocolo de acordo segundo o qual o Plano seria elaborado e custeado por estes parceiros, em todas as valências técnicas, sob a superintendência da CMC.

A elaboração do plano desencadeará uma série de estudos técnicos com o objectivo de caracterizar a área e obter a melhor solução urbanística, que enquadre a prossecução dos objectivos gerais para o território consagrados na deliberação da Câmara.





7. BASES PROGRAMÁTICAS PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

Para implementar as opções urbanística do **PPEETA** serão estruturadas uma série de acções baseadas num cronograma temporal de execução, que constituirão o programa de financiamento e execução do Plano.

As acções necessárias à execução daquele, são de três tipos:

- Obtenção dos solos destinados a integrar o domínio público e o domínio privado do município onde se localizarão os espaços de utilização pública nas suas variadas vertentes (vias, passeios, equipamentos, espaços verdes, etc.);
- Elaboração dos projectos conducentes à efectivação das acções onde tal seja necessário;
- Realização da obra pública e privada.

Estas terão associado um financiamento, quer público quer privado, e decorrerão temporalmente em paralelo entre si, num faseamento de execução do Plano que se estima em dois (2) anos.

7.1. DO MODELO DE DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO AO PROJECTO TERCIÁRIO ESTRUTURANTE

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

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





personifiquem zonas de percursos e zonas de lazer. A arborização, os espaços relvados e ajardinados, os anfiteatros naturais, os percursos e caminhos pedonais, associados a atravessamentos e/ou à articulação espacial de equipamentos, os passeios e as praças, deverão constituir-se como elementos preferenciais no tratamento do espaço público, sempre através de uma intervenção equilibrada e sustentável que valorizará o sistema de vistas com as frentes urbanas envolventes.

A recuperação ambiental da Ribeira de Sassoeiros permitirá não só o seu tratamento e valorização paisagística, como o das suas margens, permitindo a consolidação de uma vasta área verde como espaço estruturante, que se pretende polarizar a toda a envolvente directa e indirecta.

A proposta procurará contribuir para responder às prioridades enunciadas no PROTAML para a requalificação do território, atribuindo àquele espaço o estatuto de acelerador do desenvolvimento sustentável e dinamizador das linhas orientadoras emanadas da Agenda 21 Local, destacando a acção urbanística como vector de qualificação espacial e funcional de ordenamento do território.

A proposta de acessibilidades e estacionamento será devidamente suportada em estudo de tráfego.

Na perspectiva de assegurar a estruturação e consolidação da rede viária municipal, o Plano contempla a execução do "Troço 1 da VOC", como um factor essencial na consolidação da rede distribuidora principal do concelho, facilitando as acessibilidades aos pólos industriais e empresariais, assim como às zonas terciárias e residenciais da zona oriental.

As acessibilidades deverão assentar não só nas infra-estruturas rodoviárias envolventes, ao serviço do transporte público e do modo privado, mas também na sua articulação directa, que permita e destaque o acesso pedestre, hoje dificultado por barreiras físicas de grande escala, a Auto-estrada A5, a Via Variante à EN 6-7 e a Ribeira de Sassoeiros.

De acordo com a deliberação de Câmara Municipal de 27 de Outubro de 2003 (adesão à "Rede Nacional de Cidades e Vilas com Mobilidade para Todos"), esta intervenção urbana deverá constituir-se como um dos exemplos municipais da ausência de "barreiras arquitectónicas e





urbanísticas que perturbam a mobilidade a todo e qualquer cidadão numa perspectiva do design universal”.

A proposta urbanística promoverá a estratégia de coesão sócio-territorial e ambiental do PROTAML, entendida como a intervenção sócio-urbanística numa área não consolidada, num processo de requalificação e revitalização das Freguesias de S. Domingos de Rana e Carcavelos, através de uma proposta urbanística de *mixed use* terciário, de usufruto público e social, melhorando a imagem e ambientes urbanos.

A estratégia de desenvolvimento preconizada deve ser suportada por um modelo de desenvolvimento cumulativo e sustentado, orientado para a consolidação de uma estrutura económica forte e competitiva geradora de empregos e oportunidades, em sintonia com as expectativas e exigências acrescidas da população.

Um dos objectivos da estratégia económica do PROTAML é a afirmação do consumo e a dimensão qualitativa da difusão de formas de distribuição como factor estratégico de desenvolvimento, garante da integração de objectivos de natureza económica, social e cultural, seja pelos efeitos de arrastamento a montante, seja pelo dinamismo de criação de emprego e rendimento, seja como factor de atracção e internacionalização. Propõe-se, portanto, qualificar, flexibilizar e diferenciar as estruturas empresariais da actividade comercial, no quadro mais geral da valorização da dinâmica do consumo como factor de progresso económico.

A função comercial preconizada no **PPEETA** deverá desenvolver-se sobre o conceito de estrutura de *leisure & retail* (lazer e retalho), compreendendo as funções económicas de comércio e de serviços e lúdicas de entretenimento e lazer, sendo desenvolvida num formato de distribuição diferenciador, alicerçado na concepção de grande armazém, num espaço arquitectónico com integração paisagística concebido, explorado e gerido por uma mesma entidade, o que impõe uma total observância de critérios de responsabilidade social empresarial através da integração voluntária, por parte da entidade, de preocupações sociais e ambientais na prossecução da sua actividade e interligação da mesma com as comunidades locais, nomeadamente ao nível das Freguesias de S. Domingos de Rana e Carcavelos, bem como de outras entidades interessadas.





A função hoteleira a preconizar no **PPEETA** deverá traduzir-se numa unidade hoteleira de categoria superior, destinada primordialmente a turismo de negócios, associado à proximidade à Auto-estrada A5 e aeródromo de Tires, compreendendo valências ao nível de centros de conferência, ginásios e SPA. Configurar-se-á uma aproximação às potencialidades turísticas intrínsecas do concelho de Cascais numa visão de complementaridade com o imenso espaço verde do plano.

A função de serviços preconizada no **PPEETA** poderá traduzir-se na oferta de um inovador conceito de residências assistidas, um espaço direccionado ao apoio à terceira idade, concretizando uma carência decorrente da progressiva inversão da pirâmide etária e da alteração dos laços familiares.

Por fim, o recurso a energias renováveis (não poluentes e sustentáveis), contribuirá para diminuir a dependência das energias fósseis num cenário de crescente incerteza e volatilidade do seu preço internacional (ex. petróleo). A recolha selectiva de resíduos sólidos urbanos; o uso de dispositivos economizadores de energia como contributo para a eficiência energética; a eficiência térmica do edifício geradora de economias ao nível do sistema de AVAC; a utilização de revestimentos passíveis de rentabilidade energética, tanto a nível de economia ou/e produção; a introdução de sistemas de redução de consumo de água e criação de redes de água secundárias com a consequente redução do volume de recolha de esgotos e o seu aproveitamento para reciclagem, sendo reutilizada nas águas sanitárias, na rega, ou possibilidade de reutilização no próprio arrefecimento do edifício via sistema AVAC; são contributos inegáveis para um desenvolvimento sustentável que se deseja, que decorrem das orientações de responsabilidade social mas interligadas ao conceito de eficácia empresarial.

7.2. DA SUSTENTABILIDADE SOCIAL, TERRITORIAL, URBANA E AMBIENTAL

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





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

A proposta contribuirá ainda para a melhoria sustentada das condições de vida e qualidade urbana da população mediante a concretização dos seguintes princípios orientadores:

- Promoção de políticas do território fundamentadas num desenvolvimento harmonioso e sustentado, onde as diversas dimensões (social, ambiental e cultural) se integram, com vista a melhorar a qualidade de vida dos cidadãos;
- De sustentabilidade ambiental, encarando a preservação e a valorização ambiental como premissas fundamentais de criação de desenvolvimento;
- De garantia de um correcto enquadramento em matéria de protecção ambiental, de ordenamento do território, de urbanismo e de inserção na paisagem;
- A qualificação do território, elegendo o ambiente e o património como factores de competitividade;
- O reforço das acessibilidades internas com prioridade ao peão;
- A promoção de padrões construtivos qualificados baseados em conceitos ecológicos de optimização energética, de gestão da água, de gestão de resíduos e recolha selectiva;
- A minimização dos impactes ambientais decorrentes das suas actividades, produtos e serviços, prevenindo a poluição e efectuando uma utilização racional dos recursos;
- A valorização dos recursos humanos, da empregabilidade e do emprego, mediante uma política de formação activa e a contratação de recursos humanos locais, respondendo a critérios de assiduidade, pontualidade e conhecimento profundo da realidade local, factores determinantes na promoção da criação de riqueza e bem-estar da comunidade;
- A modernização do sector comercial e dos serviços, através de uma proposta com valor acrescentado;
- O acesso a equipamentos de lazer e de bens e serviços;
- A promoção de infra-estruturas e equipamentos destinados à realização de eventos multiculturais no sentido de promover o sentimento de territorialidade e de identidade local;
- A qualificação dos sistemas de educação, formação e inserção profissional;
- O incremento do lazer e do turismo;





- A potenciação de sinergias entre iniciativas e estratégias públicas e privadas como motor dos processos de intervenção e concertação que garantam a integração de objectivos de natureza económica, social e cultural.

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

As soluções de planeamento indutor da redução dos impactos do ruído e da maximização da qualidade do ar passarão pelo aumento da quantidade e qualidade das árvores em tecido urbano.

A sustentabilidade ambiental da proposta urbanística compreende uma arquitectura sustentável do edificado, no cumprimento da directiva de desempenho energético dos edifícios, que assentará em duas linhas de orientação:

- Fomento do uso de energias renováveis (limpas) em detrimento do recurso a energia com origem em combustíveis fósseis (poluentes);
- A valorização da água como elemento de sustentabilidade ambiental, introduzindo sistemas de redução de consumo de água e criação de redes de água secundárias com a consequente redução do volume de recolha de esgotos e o seu aproveitamento para reciclagem (águas sanitárias e rega).

Também no que se refere aos materiais de construção, a escolha deverá incidir em materiais sustentáveis, de origem natural, reutilizáveis e/ou recicláveis e com baixo valor de energia incorporada.

De acordo com o Princípio da Precaução definido pelas Políticas de Ambiente, e uma vez que o transporte de carga eléctrica de alta potência é susceptível de gerar campos magnéticos, cujos efeitos estão ainda por definir, numa perspectiva de prevenção o **PPEETA** prevê transformar a Linha Eléctrica de Alta e Media Tensão em subterrânea.





Como já referido, será dado ênfase às medidas de Responsabilidade Social que se irão traduzir quer por medidas internas quer por medidas exteriores à empresa.

As políticas de Responsabilidade Social podem funcionar como um impulsionador para a implementação de boas práticas noutras empresas, nomeadamente no mercado local onde esta se encontra sediada. Esta Responsabilidade Social constitui, ainda, um valor estratégico ao permitir que os consumidores desenvolvam um grau elevado de identificação com empresas que tenham boas práticas e boas políticas.

As acções de Responsabilidade Social a desenvolver fora da empresa podem-se traduzir: na oferta das capacidades de formação interna a um público mais vasto; na contribuição para a implementação de projectos locais empreendedores ou mesmo já existentes; no apoio aos objectivos de desenvolvimento da autarquia; no assegurar que as iniciativas da comunidade ou as iniciativas filantrópicas da empresa são sustentáveis no sentido em que promovem o desenvolvimento.

8. DEFINIÇÃO DO CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

8.1. CONTEÚDO MATERIAL

De acordo com art.º 91.º do RJIGT, o conteúdo material do **PPEETA** é o seguinte:

8.1.1. Definição e Caracterização da Área de Intervenção

A área de intervenção do PPEETA abrange, aproximadamente, 9,3 ha, desocupada de construção. Morfologicamente, a maioria do território caracteriza-se por um relevo uniforme com pendentes pouco acentuadas, à excepção da parcela mais a Nascente onde se verifica um declive mais acentuado.

8.1.2. Situação Fundiária da Área de Intervenção

A área do **PPEETA** reparte-se pelos seguintes proprietários:





- Aprigius, Companhia de Investimentos Imobiliários Comerciais, S.A. - parcela maioritária do terreno, correspondente ao artigo cadastral **218**, de 63.565 m² (medições gráficas) e 11.482 m² correspondente à parcela destacada do Loteamento da Província Portuguesa da Congregação do Espírito Santo, Corporação Missionária, com o alvará n.º 1381;
- Câmara Municipal de Cascais - parcela remanescente do Loteamento da Q.ta dos Gafanhotos (alvará n.º 9999.1), com uma área de cerca de 5.432 m² (medição gráfica);
- Brisa, Auto-estradas de Portugal - parcela de servidão à Auto-estrada A5, correspondente ao artigo cadastral **215**, com uma área de cerca de 3.872 m² (medição gráfica);
- EPAL, Empresa Portuguesa das Águas Livres - parcela de servidão à conduta da Costa do Sol, correspondente a um troço do artigo cadastral **216**, com uma área de cerca de 3.515 m² (medição gráfica);
- Comissão de Administração do Bairro da Torre d'Aguilha - parcela destacada do Loteamento do Bairro da Torre da Aguilha, correspondente ao destaque do artigo cadastral **220**, com uma área de cerca de 3.296 m²;
- Estradas de Portugal, EPE - parcela de domínio público do estado pertencente à plataforma da Auto-estrada A5, com 1.742 m² (medição gráfica).

8.1.3. Parâmetros Urbanísticos Propostos

Ao nível das funções urbanas, a intervenção resultante do **PPEETA**, consagrará, para o edificado proposto, o seguinte elenco e respectiva SBP:

• Uma Unidade de Comércio e Serviços	≤ 52.000,00 m ²	(71,57% da SBP)
• Uma Unidade de Hotelaria	≤ 12.000,00 m ²	(16,52% da SBP)
• Uma Unidade de Residências Assistidas	≤ 4.500,00 m ²	(6,19% da SBP)
• Outros Serviços	≤ 2.566,00 m ²	(3,53 % da SBP)
• Equipamento Público ¹	<u>1.600,00 m²</u>	<u>(2,20 % da SBP)</u>
• Total	≤ 72.656,00 m²	(100,00 % da SBP)

Os restantes parâmetros urbanísticos máximos a consagrar na intervenção são:

¹ Resultante do alvará da Quinta dos Gafanhotos e incluída no plano.



- Índice de Utilização Bruto Máximo 0,78
- Índice de Utilização Líquido Máximo 0,90



8.1.4 Execução do Plano e Perequação

8.1.4.1. Sistema de Execução e Perequação

A execução do Plano deverá realizar-se através do sistema de cooperação em que a iniciativa e a programação cabe ao Município de Cascais - com a cooperação dos restantes parceiros.

Os direitos e as obrigações das partes serão definidos no âmbito de um contrato de urbanização.

Assim, do Plano resultará a área de terreno para implantação de infra-estruturas e espaços verdes, no espaço da sua área de intervenção assim como na área de influência do Plano, designadamente:

- Cedência dos solos para a construção da VOC;
- Prospecção e avaliação dos achados dos Sítios Arqueológicos, remoção e disponibilização dos mesmos para musealização e/ou incorporação na estrutura comercial como referência histórica do Local;
- Regularização e enquadramento paisagístico gerado pelo Plano da parcela remanescente do Loteamento da Q.ta dos Gafanhotos, propriedade do Município de Cascais, como espaço de ligação/transição com o referido loteamento;
- Permuta de solos do Equipamento de Utilização Colectiva proveniente da parcela remanescente do Loteamento da Q.ta dos Gafanhotos, propriedade do Município;
- Tratamento do espaço verde no enquadramento paisagístico com a restante envolvente da faixa de protecção de 40,00 metros "*non aedificandi*" à Auto-estrada A5;
- Tratamento do espaço verde no enquadramento paisagístico da Ribeira de Sassoeiros e remanescente ao Loteamento do Bairro da Torre da Aguilha (alvará n.º 1303);
- Tratamento do espaço verde no enquadramento paisagístico da área de intervenção e remanescente ao Loteamento da Província Portuguesa da Congregação do Espírito



Santo, Corporação Missionária (alvará n.º 1381), propriedade do Município e anteriormente destinada a PER.

8.1.4.2. Instrumentos de Execução do Plano

Seguidamente explanam-se os instrumentos possíveis para a execução do Plano: AIS



Expropriação

Com o objectivo de tornar as previsões do plano exequíveis, designadamente no que se refere à área prevista para a VOC e necessária para valorização da Ribeira de Sassoeiros, a CMC poderá, em caso de necessidade, recorrer à expropriação por utilidade pública como instrumento de execução do Plano, na medida em que as disposições do mesmo remetem a iniciativa e a responsabilidade da sua execução para o Município no âmbito do sistema da cooperação. O n.º 1 do art.º 128.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro e respectivas alterações, estabelece que a administração pode expropriar terrenos e edifícios que sejam necessários à execução dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT's).

Do teor deste normativo, a execução dos PMOT's, designadamente do **PPEETA**, é considerado motivo de utilidade pública para efeitos de expropriação.

Reparcelamento

No que concerne ao reparcelamento do solo urbano, de acordo com as disposições do plano, importa referir que será uma operação de *"reordenamento de terrenos, edificados ou não, situados em regra no âmbito territorial de aplicação do plano, de modo a constituir lotes de terrenos que, pela sua localização, forma e extensão, se adaptem aos fins de edificação ou a outro tipo previsto no plano"*.

Assim, nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 131.º, do Decreto-Lei n.º 390/99, de 22 de Setembro e respectivas alterações, *"o reparcelamento da propriedade é a operação que consiste no agrupamento de terrenos localizados dentro de perímetros urbanos delimitados em plano municipal de ordenamento do território e na sua posterior divisão ajustada àquele, com a adjudicação dos lotes ou parcelas resultantes aos primitivos proprietários"*.





8.2. CONTEÚDO DOCUMENTAL

8.2.1. Elementos Constituintes

- Regulamento
- Planta de Implantação I - Modelo de Ocupação
- Planta de Implantação II - Tipologia de Espaços Exteriores
- Planta de Implantação III - Ordenamento e Caracterização Acústica
- Planta de Condicionantes proposta.

8.2.2. Elementos de Acompanhamento

- Relatório
- Planta de Localização
- Planta de Enquadramento
- Planta da Envolvente
- Planta da Situação Existente
- Planta de Ordenamento do PDM I - Situação Existente
- Planta de Ordenamento do PDM II - Área de Intervenção
- Planta de Condicionantes do PDM I - Situação Existente
- Planta de Condicionantes do PDM II - Área de Intervenção
- Carta da REN Aprovada I - Situação Existente
- Carta da REN Aprovada II - Área de Intervenção
- Planta de Cadastro I - Situação Existente
- Planta de Cadastro I - Área de Intervenção
- Planta de Modelação
- Volumetrias / Perfis
- Planta de Circulações Viária e Pedonal
- Planta de Circulações Viária e Pedonal - Faseamento
- Plantas das Redes de Infra-estruturas
- Planta de Cedências e Regularizações
- Planta de Cadastro - Situação Proposta
- Programa de Execução e Quadro de Financiamento
- Outros tidos por convenientes.





8.2.3. Elementos Complementares

- Intervenção Paisagística
- Estudo de Viabilidade de Económica
- Avaliação de Impactos na Rede Viária
- Avaliação e Caracterização Sonora
- Estudo Hidráulico
- Outros tidos por convenientes.

9. FASES E PRAZOS DE ELABORAÇÃO

O faseamento de elaboração do Plano será o constante do “Manual de Gestão - Procedimentos e Circuitos” da CCDR-LVT:

- Deliberação para elaboração do Plano: 19 de Janeiro de 2004;
- Período de recolha de informações e formulação de sugestões: 20 de Fevereiro de 2004 a 15 de Março de 2004;
- Data da assinatura do Aditamento ao Protocolo de Acordo estabelecido entre o Município de Cascais e a Aprigius, Sociedade de Bens Imobiliários, S.A. (actual promotor): 20 de Outubro de 2005;
- Data de alteração da deliberação para elaboração do Plano e deliberação dos Termos de Referência: data de aprovação do presente documento;
- Período de recolha de informações e formulação de sugestões: 30 dias úteis a partir da publicação em Diário da República;
- Prazo previsto para a conclusão da fase de elaboração: 6 meses após o envio das rectificações decorrentes do parecer da CCDR-LVT.

10. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

Câmara Municipal de Cascais - *Pelouro de Planeamento Estratégico*

Direcção do Plano:





António d'Orey Capucho - *Presidente da Câmara Municipal de Cascais*

Diogo Capucho, Arquitecto - *Director Municipal do Ordenamento, Planeamento e Ambiente*

Coordenação da Elaboração:

Vitor Silva, Mestre Arquitecto Paisagista - *Director de Departamento de Planeamento Estratégico*

João Montes Palma, Arquitecto - *Chefe de Divisão de Ordenamento do Território*

Planeamento e Urbanismo:

Adélia Matos, Arquitecta Paisagista

Paula Nunes, Engenheira do Território

Arquitectura Paisagista:

Adélia Matos, Arquitecta Paisagista

Infra-estruturas e Especialidades de Engenharia:

Eugénio Rosa, Engenheiro Civil

Paula Nunes, Engenheira do Território

Apoio Jurídico:

António Mota, Jurista - *Director Departamento de Assuntos Jurídicos*

Marília Gomes da Silva, Jurista

Colaboração:

Carlos Filomeno, Geógrafo - *Chefe de Divisão de Planeamento de Infra-estruturas e Equipamento*

Susana Grácio, Geógrafa

Paula Portela, Licenciada em Estudos Europeus

Carlos Santos, Gráfico

Divisão de Trânsito e Espaço Público

Gabinete de Estatística



Gabinete do Sistema de Informação Geográfica



Parceria:

Aprigius, Companhia de Investimentos Imobiliários Comerciais, S.A.

Colaboração:

Urbanismo:

Paulo Bernardo, Arquitecto (Coordenação)

Susana Santos, Arquitecta

Direito do Urbanismo:

Ana Santiago Faria, Dr.^a

Paisagismo:

Cristina Abreu Robalo, Arquitecta

Infra-estruturas:

Rede de Águas e Rede de Esgotos: Gonçalo Campos, Engenheiro

Rede de Gás: João Dias, Engenheiro Técnico

Instalações Eléctricas: João Dias, Engenheiro Técnico

Telecomunicações: João Dias, Engenheiro Técnico

Rede Viária:

Vasco Colaço, Engenheiro (Coordenação)

Diogo Jardim, Engenheiro

Tráfego:

Vasco Colaço, Engenheiro (Coordenação)

Diogo Jardim, Engenheiro



Acústica:

Vasco Colaço, Engenheiro (Coordenação)

Alexandra Rodrigues, Engenheira



Julho de 2007

