UNIDADE DE EXECUÇÃO | QUINTA DO LAMEIRO | **TERMOS DE REFERÊNCIA**

CASCAIS CÂMARA MUNICIPAL

Direção Municipal de Habitação, Planeamento e Urbanismo | Departamento de Processos Especiais | maio 2025

ÍNDICE

1 – ENQUADRAMENTO LEGAL

2 – LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

3 – FUNDAMENTAÇÃO E OPORTUNIDADE DA DELIMITAÇÃO

4 – IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO

5 – CONFORMIDADE COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES

6 – PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

7 – SISTEMA DE EXECUÇÃO

8 - PRAZOS

9 – ANEXOS

1 – ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente documento constitui a fundamentação técnica e de enquadramento da proposta de delimitação da Unidade de Execução Quinta do Lameiro, a desenvolver na União de freguesias de Carcavelos e Parede, para efeitos do procedimento de abertura do período de discussão pública, nos termos do n.º 1 e do n.º 2 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação vigente, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

As unidades de execução constituem mecanismos privilegiados para a execução dos planos municipais de ordenamento do território, podendo ser delimitadas oficiosamente ou a requerimento dos interessados, mediante a fixação, em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo atualmente nos termos das alterações introduzidas pelo D.L. n.º 10/2024 (Simplex urbanístico) ter associada à sua delimitação, um conjunto de parâmetros urbanísticos detalhados, como os previstos nas alíneas a) a k) do nº 5 do art.º 148.º do RJIGT, designadamente o desenho urbano, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações e das fachadas, a divisão em lotes, o número máximo de fogos, a área de construção e o respetivo uso, assim como a programação das obras de urbanização e/ou a contratualização para a sua implementação, nos termos previstos no n.º 9 do art.º 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

O Plano Diretor Municipal de Cascais na sua redação vigente prevê esta forma de execução, determinando no n.º 3 do art.º 125.º do Regulamento que a sua execução se opera através de planos de urbanização, de planos de pormenor ou de unidades de execução mediante os sistemas de execução previstos no RJIGT ou através de operações urbanísticas avulsas no âmbito do RJUE. Deste modo, como forma de execução, define para as áreas delimitadas como Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), que as mesmas se devem processar no âmbito de unidades de execução, entre as quais figura a UOPG 10 e cujo contexto territorial e conteúdo programático se encontra definido no artigo 126.º-J, do Regulamento do PDM-Cascais.

A delimitação da Unidade de Execução decorre da iniciativa dos particulares interessados, no caso a proprietária Terraponderada Lda., nos termos do n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT, no quadro da execução e da programação definida no PDM-Cascais, incidindo sobre uma área de intervenção de aproximadamente 3 ha, que integra a Quinta do Lameiro na sua totalidade e um conjunto de parcelas afetas ao domínio municipal.

Nesta área pretende-se implementar um programa de ocupação e de intervenção que pretende recuperar o edificado existente, potenciar o aproveitamento urbanístico disponível, promover a reconversão/reestruturação das infraestruturas viárias confinantes e das restantes infraestruturas conexas, bem como a valorização e requalificação da margem da linha de água, adjacente à intervenção.

Na falta de plano de urbanização ou de plano de pormenor aplicável à área, está a Câmara Municipal obrigada, nos termos do n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT, previamente à aprovação da delimitação da Unidade de Execução, a promover um período de discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor.

É neste contexto, que é apresentada a presente proposta de delimitação da unidade de execução, que se designou por Unidade de Execução Quinta do Lameiro, cujo procedimento decorre sob o processo SPO n.º 498/2024.

2 – LOCALIZAÇÃO E CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção proposta para a Unidade de Execução Quinta do Lameiro situa-se na freguesia da Parede e insere-se integralmente na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 10 - UOPG 10, encontrando-se representada nas plantas de delimitação que constituem os Anexos III, IV e V ao presente documento e apresenta as seguintes confrontações:

- A norte: com o Colégio Marista de Carcavelos;
- A poente: com o Colégio Marista de Carcavelos e com um terreno privado;
- A sul: com a Av. da República;
- A nascente: com a Estrada da Rebelva.

A UOPG 10 localiza-se no sudeste do concelho de Cascais e confina com o Município de Oeiras, integrando dois núcleos urbanos históricos com interesse patrimonial – as vilas da Parede e de Carcavelos. Destaca-se pela sua proximidade ao mar e pela presença de importantes equipamentos para a atratividade do concelho, como o Hospital de Sant'Ana, com relevância histórica ou a Faculdade de Economia da Universidade Nova.

3 – FUNDAMENTAÇÃO E OPORTUNIDADE DA DELIMITAÇÃO

A Unidade de Execução da Quinta Lameiro a delimitar localiza-se no sudeste do concelho, desfrutando de amplos e notáveis panoramas paisagísticos e de uma privilegiada relação com o mar.

A área de intervenção totaliza 30.920,00 m2 englobando a área de 18.166,64 m2 que ficou como remanescente da Quinta do Lameiro; a área de 4.607,00 m2 correspondente ao prédio confinante a poente, à data já anexado ao prédio da Quinta perfazendo um prédio uno com 22.773,64 m2 e ainda uma área de 8.146,36 m2 afeta ao domínio municipal, que será objeto de obras de urbanização e de reconversão paisagista.

Presentemente, a área determinada pela parcela de terreno da Quinta do Lameiro é murada em toda a sua envolvente, estando a sua entrada marcada no extremo Sudeste deste terreno. Esta parcela de terreno enquadra-se ainda no limite de Parque e Jardins – Quintas Históricas, cujas construções principais, *Casa Grande, Média e Pequena, Adega e Cavalariças,* constam do Anexo II do RPDM como Património Arquitetónico.

A parcela de terreno denominada de Terreno Adjacente, localizada no extremo poente da área de intervenção, encontra-se desocupada, sem qualquer construção ou ocupação, constituindo um vazio urbano na malha consolidada envolvente.

À data, a Quinta é negativamente marcada pela existência de uma estrutura edificada que embora classificada se encontra devoluta e cuja preservação e integração na malha urbana envolvente poderá e deverá devolver o seu valor, mediante o enquadramento das construções pré-existentes num programa de ocupação que lhe confira de novo a capacidade de se tornar um espaço habitado.

A envolvente imediata é caraterizada por uma malha urbana consolidada, pontuada a sul pela Av. da República e a nascente pela Estrada da Rebelva, que por sua vez fazem a transição para uma área residencial qualificada.

O perfil viário da Estrada da Rebelva é estrangulado pela condicionante da pré-existência de um limite de território marcado pelo muro que delimita a Quinta Histórica, em contraponto com a condicionante física da Ribeira das Marianas. As zonas norte e poente são marcadas pelo Colégio Marista de Carcavelos.

A sul, a Av. da República, sendo uma via de distribuição secundária, com circulação em ambos os sentidos, assegura o encaminhamento dos fluxos de tráfego para vias de nível superior, em horários de maior afluência.

A zona está dotada de lugares de estacionamento público com um número muito limitado, sendo que a procura é muitas vezes maior que a oferta e com a existência de espaços de comércio e serviços torna-se prática comum o estacionamento desordenado e até indevido na via pública.

A circulação pedonal encontra-se igualmente comprometida, em face da existência de passeios unicamente em um dos lados das vias, nomeadamente na envolvente mais próxima da área de

intervenção em que o muro de vedação da Quinta do Lameiro impede a criação de passeio, impossibilitando a continuidade do percurso pedonal desse lado da via.

Na área em causa, diante da área de intervenção, localiza-se ainda o leito da Ribeira das Marianas que passa num troço alinhado com a Estrada da Rebelva, e que será inevitavelmente, afetado pela obra de requalificação da via, impondo-se assim a reposição da galeria ripícola das suas margens, de forma a tornar este troço da ribeira um corredor ecológico que integre a ponte ou travessia projetada e constitua uma valiosa cortina verde no espaço público.

Neste contexto, a proposta de delimitação da Unidade de Execução Quinta do Lameiro teve como pressuposto o cumprimento dos objetivos programáticos e específicos estatuído nos artigos 126-J e 40.º do RPDM, quer ao nível da UOPG 10, quer ao nível do regime específico das *Quintas Históricas,* obedecendo aos seguintes critérios:

- Abranger uma área suficientemente ampla que permita constituir um perímetro com caraterísticas de unidade e autonomia urbanística;
- Assegurar uma adequada relação funcional e formal com a envolvente, através da integração da solução urbanística na malha urbana existente, privilegiando a componente habitacional;
- Promover uma intervenção de requalificação para a Quinta no seu todo, prevendo ao nível da intervenção no património arquitetónico existente, hoje devoluto e abandonado, a sua reabilitação, com preservação da maioria dos volumes, das fachadas e dos elementos notáveis;
- Garantir o aproveitamento do solo agrícola para produção do vinho de Carcavelos;
- Adotar as boas práticas de sustentabilidade ambiental, designadamente ao nível do espaço público, dos edifícios e da mobilidade;
- Possibilitar uma reordenação/requalificação dos troços viários confinantes e dos sistemas de mobilidade e acessibilidade, de forma a articulá-los com a intervenção urbanística preconizada, nomeadamente através das seguintes ações:
  - Construção de uma estrutura de arruamentos e espaços públicos, atendendo aos eixos dos arruamentos limítrofes e quarteirões circundantes;
  - Reestruturação do perfil viário por forma a colmatar o nó de ligação entre a estrada da Rebelva e a Av. da República;
  - Execução de uma rotunda de três braços na zona do atual entroncamento entre a Av. da República, Estrada da Rebelva e Rua Dr. José Joaquim de Almeida;
  - Reabilitação dos passeios existente e construção de novos;
  - Reforço das infraestruturas, mormente da rede pluvial pública;

- Requalificação da margem da Ribeira das Marianas, no seu troço correspondendo à Estrada da Rebelva, compreendendo a sua limpeza prévia e posterior reposição da galeria ripícola;
- Construção de uma ciclovia, com origem na Av. da República, contornando a sul a rotunda e seguindo para norte em direção à Estrada da Rebelva.

4 – IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A proposta de delimitação da Unidade de Execução Quinta do Lameiro incide uma área territorial de 30.920,00 m2, localizada entre a Av. da República e a Estrada da Rebelva, na União de freguesias de Carcavelos e Parede, correspondente ao prédio urbano denominado Quinta do Lameiro de Cima, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais com o n.º 19086 e inscrito sob os artigos matriciais urbanos 1780, 1782, 5621, 5661, 5885, 6471 e 7647, com a área total de 22.773,64 m2, cuja certidão de teor respetiva consta do Anexo VI e sobre terrenos do domínio municipal, com a área de 8.146,36 m2 e omissos na matriz.

QUADRO DE IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS

Nº DA DESCRIÇÃO	ARTIGO MATRICIAL	ÁREA (m2)
19086	1780	127,21
	1782	703,81
	5621	60,00
	5661	1.163,64
	5885	2.312,00
	6471	17.894,16
	7647	512,82
Terrenos do domínio municipal omissos na matriz		8.146,36
	Total	**30.920,00**

A planta de Delimitação da Unidade de Execução Quinta do Lameiro sobre o cadastro perfazendo uma área de 30.920,00 m2 constitui o Anexo IV.

5 – CONFORMIDADE COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES

5.1 – PDM de Cascais

5.1.1 – Ordenamento – UOPG 10

A unidade de execução a delimitar está inserida na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 10- UOPG 10, que nos termos do artigo 126º-J do RPDM, abrange a zona sudeste do concelho, confinando com o Município de Oeiras e integra dois núcleos urbanos históricos com interesse patrimonial, as Vilas da Parede e de Carcavelos, onde prevalece uma forte relação com o mar. Integra ainda importantes equipamentos para a atratividade do concelho, designadamente de relevância histórica, como o Hospital de Sant'Ana ou a oferta de residências assistidas.

Em termos programáticos, a sua principal vocação é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no Regulamento do PDM, designadamente e de forma mais expressiva, *Cascais-território coeso e inclusivo*; *Cascais-território com qualidade de vida urbana* e *Cascais território de criatividade, conhecimento e inovação*, privilegiando os usos de habitação e de serviços e assegurando as necessárias ações de reabilitação urbana e a regeneração social, numa área onde predomina uma população envelhecida.

A presença de valores patrimoniais como o Vinho de Carcavelos ou o legado cultural da Companhia do Cabo Submarino associados a amplas valências de disfrute do mar, e em presença da maior praia do concelho, a Praia de Carcavelos, com forte tradição ao nível dos desportos náuticos, evidenciam uma clara vocação para o desenvolvimento de turismo de nicho, em particular ao nível do turismo de saúde.

5.1.2 – Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

De acordo com o PDM vigente, a área a delimitar como Unidade de Execução integra na sua totalidade a UOPG 10 e insere-se na classe de solo urbano e na categoria de Espaço Habitacional, com as seguintes especificidades:

- Parte da mesma, correspondente a uma área de 18.166,64 m2 sobrepõe-se à área delimitada como Quinta do Lameiro, a qual constitui um bem cultural de interesse patrimonial, na tipologia Património Arquitetónico/ Quintas Históricas – "Quinta do Lameiro" (ID 3920 -Arquitetura / Civil /Quinta);
- Parte, correspondente à área a poente com 4.607,00 m2, constitui uma área sem qualquer ocupação e já não delimitada como Quinta Histórica;

- A restante área, com aproximadamente 8.146,36 m2, está afeta ao domínio municipal e inserida na categoria de espaço habitacional e será objeto de obras de urbanização e de reconversão paisagista.

Nos termos previstos no art.º 127.º do RPDM as operações urbanísticas a desenvolver em unidades de execução subordinam-se aos parâmetros fixados no n.º 3 - Quadro 2, caso não se aplique nenhuma das exceções previstas no n.º 4, situação que se verifica no caso em apreço, designadamente com o preenchimento da alínea c) do n.º 4, uma vez que parte da área da U.E. se encontra integrada em quinta histórica.

Em face desta dualidade de regimes de proteção e de ordenamento, a unidade de execução fica assim sujeita ao cumprimento de dois regimes de edificabilidade, designadamente o previsto para a categoria de Espaço Habitacional e do regime previsto para a UOPG 10, nos termos das disposições conjugadas previstas nos artigos 40.º n.º 2 e 3; 70.º n.º 2 e 127.º n.º 3 e 4 do RPDM, devendo ainda ser observado o regime dos Valores Culturais, mormente o disposto nos artigos 32.º, 35.º, 36.º e 39.º do RPDM, nos termos que a seguir se descrevem.

5.1.2.1 – Ordenamento – Valores Culturais

As intervenções urbanísticas a efetuar sobre os bens culturais com interesse patrimonial devem contribuir para a sua conservação e valorização, em respeito pela sua identidade, de forma a assegurar a sua preservação, enquanto bens de relevante significado no contexto municipal.

De acordo com o disposto nos artigos 35.º e 36.º do Regulamento do PDM, o Património Arquitetónico compreende os imóveis que, não se encontrando classificados ou em vias de classificação, possuem um assinalável valor histórico e/ou arquitetónico no contexto municipal, devendo, como tal, ser alvo de proteção e preservação.

Nos termos do artigo 39.º, as quintas históricas compreendem todas as quintas de recreio e produção ou só de produção, que tradicionalmente formaram uma unidade sustentada de produção agrícola, apresentando valores paisagísticos, que incluem as áreas de recreio ou lazer e de produção agrícola, nomeadamente os espaços ajardinados, os terrenos com aptidão agrícola ou de paisagem natural, e uma dimensão geográfica, patrimonial ou valores arquitetónicos – entre os quais os edifícios de habitação, de culto religioso e todas as estruturas ligadas à produção agrícola, designadamente azenhas, lagares, dependências agrícolas, adegas, poços, noras, moinhos, pombais, pontes, tanques, aquedutos, entre outros.

Devem ainda salvaguardar as suas características e contribuir para a manutenção da sua relação com o território envolvente, respeitando o seu significado histórico-cultural, devendo ser mantida a imagem exterior do edifício, preservando os elementos decorativos e estruturais relevantes existentes no interior, bem como considerar a conservação ou valorização da quinta

no seu todo, não podendo pôr em causa ou desvirtuar a sua linguagem arquitetónica, o seu carácter histórico ou as caraterísticas naturais e paisagísticas singulares destes espaços, estando sujeitas ao regime fixado no artigo 32.º e aos condicionamentos definidos nas alíneas a) a alínea e) do art.º 36.º.

Assim, e atento ao disposto no n.º 2 do artigo 32.º do RPDM as intervenções a levar a efeito sobre os bens culturais com interesse patrimonial encontram-se sujeita a vistoria prévia, a realizar nos termos do regime previsto no artigo 90.º do RJUE e a parecer técnico dos serviços municipais com competência em matéria de património e de cultura, bem como à apresentação de estudo de caracterização histórica, arquitetónica e/ou arqueológica do bem que justifique a intervenção proposta.

5.1.2.2 – Ordenamento – Regime de edificabilidade

Decorre do disposto no n.º 2 do artigo 40.º que as operações urbanísticas que apresentem obras de ampliação que não se enquadrem no disposto no n.º 3 do mesmo artigo devem ser realizadas no âmbito de um Plano de Pormenor ou de Unidade de Execução, ficando sujeitas ao regime da respetiva categoria de espaço, no caso em apreço ao regime da categoria de *Espaço Habitacional* e ao fixado no n.º 7 do artigo 40.º do RPDM.

– Parâmetros da Categoria de Espaço Habitacional

Esta categoria de espaço corresponde a áreas urbanas, consolidadas ou a consolidar, caracterizadas por um elevado nível de infraestruturação a preservar e valorizar, com reforço da sua componente residencial, por compactação, ou colmatação, admitindo-se como compatíveis com o uso habitacional dominante, os usos de turismo, de comércio, de serviços e de micrologística, de equipamentos ou de indústria compatível.

Considerando que a área definida como Quinta Histórica não apresenta características morfotipológicas dominantes, nos termos do n.º 2 do artigo 63.º, ser-lhe-á então aplicável o regime de ocupação e de edificabilidade previsto no n.º 2 do artigo 70.º do Regulamento, cujos parâmetros aplicáveis são os que se transcrevem:

a) Índice de edificabilidade máximo — 0,50;
b) Índice de ocupação de solo máximo — 0,30;
c) Índice de impermeabilização máximo — 0,60;
d) Área mínima do lote — 300,00 m²;
f) Altura máxima da fachada — 11,00 m;
h) Afastamentos mínimos das edificações à extrema do lote ou da parcela:

i) Afastamento fronteiro — 3,00 m;
ii) Afastamento a tardoz — 6,00 m;
iii) Afastamentos laterais — 3,00 m.

As intervenções para a área da Quinta Histórica devem igualmente cumprir o regime fixado no n.º 7 do art.º 40.º, designadamente o cumprimento das seguintes condições:

a) Garantia de reabilitação do edificado constituinte da quinta histórica;
b) Garantia do aproveitamento do solo agrícola para produção do vinho de Carcavelos;
c) As novas construções ou as obras de ampliação devem adotar princípios de construção sustentável, como tais definidos em regulamento municipal;
d) As obras de ampliação só podem ocupar solo que não tenha tido atividade agrícola durante mais de 10 anos consecutivos.

- Parâmetros da UOPG 10

A restante área, com aproximadamente 4.600 m2, não integrada na Quinta Histórica, designada como Terreno Adjacente, está sujeita aos parâmetros previstos para a UOPG 10, fixados no Quadro 2 do artigo 127.º do RPDM, sem prejuízo da integração na envolvente, designadamente:
a) Índice de edificabilidade máximo — 1,00;
b) Índice de ocupação de solo máximo — 0,50;
c) Número máximo de pisos acima da cota de soleira – 7;
d) Dimensão máxima da empena (não aplicável a edifícios isolados) – 18,00 m.

5.1.3 – Ordenamento - Suscetibilidade

Nos termos do artigo 20.º do RPDM, a ocupação, o uso e a transformação do solo devem observar as suscetibilidades identificadas nas Cartas de Suscetibilidades para efeitos da sua prevenção e mitigação, sendo identificados na área de intervenção, os seguintes perigos:

- *Sismos* – Suscetibilidade moderada

A área de intervenção da unidade de execução encontra-se delimitada como área sujeita a suscetibilidade sísmica de grau moderado, devendo as operações urbanísticas a executar cumprir o disposto no art.º 21.º do RPDM, em conformidade com o fixado.

- Cheias – grau de suscetibilidade moderada e elevada.

A área de intervenção da unidade de execução encontra-se delimitada como área de suscetibilidade moderada e elevada de ocorrência de cheias, devendo as operações urbanísticas a executar cumprir o disposto no art.º 24.º do RPDM, em conformidade com o fixado.

A presente proposta de delimitação da unidade de execução obteve parecer favorável do Serviço Municipal de Proteção Civil, no âmbito da consulta efetuada sobre o processo SPO nº 498/2024.

5.1.4 - Ordenamento - Rede de Infraestruturas Aeronáuticas

A área de intervenção insere-se na Zona 3 – Proteção de Instrumentos Radioelétricos de bordo; Zona 4 – *Proteção das atividades com aves e controlo de avifauna*; Zona 8 – *Superfície horizontal interior*; Zona 9 – *Superfície cónica* e Zona 10 – *Proteção de luzes passíveis de interferir com a segurança de voo da aeronave*, estando sujeita ao regime previsto nos artigos 7.º, 117.º e 118.º do RPDM.

No âmbito da análise da proposta de delimitação da unidade de execução foi efetuada consulta à Autoridade Nacional da Aviação Civil – ANAC, nada havendo a obstar por parte daquela entidade.

5.1.5 - Condicionantes

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

- Infraestruturas - Limite Abastecimento de Águas – Servidão Adutor;
- Infraestruturas - Limite Drenagem de Águas Residuais – Servidão Coletor;
- Infraestruturas - Abastecimento de Águas;
- Infraestruturas - Limite Rede Rodoviária (PRN) – Servidão rodoviária existente;
- Mobilidade e Acessibilidade - Posição Transporte Público em Sítio Próprio (TPSP) – Trajeto Base;
- Recursos Naturais: Domínio Hídrico;
- REN – Reserva Ecológica Nacional: Zona Ameaçada por Cheias;
- REN – Reserva Ecológica Nacional: Cursos de Água e Respetiva Margem.

No âmbito da apreciação da proposta foram promovidas consultas a várias entidades, quer a nível interno (DESI, DGPI; DAPH; DPEL; DOVI; SMPC; DAMA e DTOA) quer a nível externo, em face das servidões e restrições de utilidade pública em presença (AdTA; APA; ANAC; EPAL; CCDR LVT-

REN e CCDR-LVT) tendo sido rececionados pareceres favoráveis ou favoráveis condicionados que condicionam ou contribuem para a presente proposta de delimitação.

Da consulta efetuada à APA, foi rececionado parecer favorável condicionado, considerando-se que o projeto não é suscetível de agravar as condições de escoamento existentes, uma vez que não prevê a diminuição da secção de vazão instalada, ou seja encontra-se prevista a modificação do perfil da viga de suporte do passadiço de forma a evitar a ocupação parcial dos taludes marginais da ribeira, mantendo uma altura idêntica à medida a partir da face inferior do tabuleiro do pontão existente, de forma a aproveitar toda a secção útil de escoamento.

Por conseguinte, considerou-se que a pretensão não se afigura suscetível de pôr em causa as funções desempenhadas pela(s) tipologia(s) da REN em causa, nem os objetivos de proteção e valorização dos recursos hídricos consagrados na Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro (Lei da Água), na sua redação atual, desde que se evite a densificação do coberto vegetal existente, nomeadamente através de plantação de espécies arbóreas nos taludes marginais, situação que tenderia a criar maiores constrangimentos à livre circulação da água e aumentar o risco de inundações no local.

Da consulta efetuada à CCDR-LVT REN foi, igualmente, rececionado parecer favorável condicionado, considerando-se que no âmbito da restrição de utilidade publica REN, a pretensão não coloca em causa as funções das áreas da REN afetadas, sendo compatível com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN, não havendo objeções à sua execução, desde que o projeto de arquitetura paisagista/arranjos exteriores, cumpram com os termos propostos.

6 – PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

6.1 – Caraterização do Projeto

Planta Síntese da proposta

De acordo com a Memória Descritiva e Justificativa apresentada, o pedido de delimitação da Unidade de Execução possibilitará a realização de um conjunto de operações urbanísticas subsequentes, compreendendo:

- ✓ A recuperação do edificado existente na *Quinta Histórica* e a sua utilização para uso habitacional;
- ✓ A edificação de três blocos de apartamentos, destinados a habitação, um com 3 pisos a edificar no espaço da Quinta Histórica, e dois com 3 a 4 pisos a edificar no terreno adjacente a poente, totalizando no máximo 75 fogos, de diversas tipologias, do T1 ao T6;

- ✓ A realização de obras de urbanização, com a execução de uma nova rotunda no cruzamento da Av. da República com a Estrada da Rebelva, obras de reperfilamento da estrada da Rebelva;
- ✓ A demolição de muros a sul e a nascente, bem como demolição das construções/anexos confinantes com a Estrada da Rebelva, de forma a viabilizar a reestruturação e o alargamento da infraestrutura viária;
- ✓ A valorização e requalificação da margem da linha de água, localizada em área de domínio municipal, com a execução de um projeto de arquitetura paisagista dedicado.

A proposta da delimitação da Unidade de Execução, como instrumento de execução do Plano Diretor Municipal de Cascais, possibilitará materializar o projeto de intervenção proposto, consubstanciada numa operação de requalificação urbanística numa área ocupada por construções devolutas, garantindo a "*reabilitação do edificado constituinte da quinta histórica*" com a sua preservação e valorização, o "*aproveitamento do solo agrícola para produção do vinho de Carcavelos*" numa área dedicada e enquadrada a norte desta parcela e a adoção de "*princípios de construção sustentável*" que serão desenvolvidos em fase própria, bem como a promoção do desenvolvimento territorial numa área sem qualquer construção edificada, como se apresenta a parcela adjacente à Quinta Histórica.

Desta forma, pretende-se como princípio de intervenção neste território, manter, preservar e valorizar o edificado constituinte da Quinta Histórica, reintegrando as suas volumetrias num amplo espaço verde de enquadramento, cuja capacidade construtiva e novas volumetrias se desenvolvem segundo princípio de não sobreposição relativamente à memória da Quinta.

Para tanto, os elementos identificados como elevado valor patrimonial serão reintegrados nos espaços exteriores comuns da Quinta, com o destaque necessário para que a sua reintegração faça parte dos circuitos pedonais no interior da quinta, bem como se assume o aproveitamento de parte do solo agrícola (sensivelmente a Norte das edificações com valor patrimonial) para plantação de vinhas para a produção de vinho de Carcavelos, intenção que vai ao encontro das necessidades de salvaguarda do património cultural identificado e do parecer da DAPH – Divisão de Arquivos e Património Histórico, no âmbito da consulta efetuada. Em fase de subsequente, de licenciamento do projeto serão apresentadas, com maior detalhe, as soluções para os espaços comuns e identificadas as relocalizações previstas, estando as mesmas sujeita à apreciação da DAPH.

Para o edificado existente na Quinta Histórica considerado património arquitetónico é proposta uma intervenção com recuperação das fachadas e elementos notáveis do edificado, sendo apresentado um programa de ocupação para habitação, com 17 fogos, com tipologias do T1 ao T6, distribuídos pelas várias construções existentes: Casa Grande (3 fogos); Casa Média (2

fogos); Casa Pequena (2 fogos); Cavalariças (3 fogos) e Adega (7 fogos) resultantes da sua divisão interior em três pisos e da abertura de vãos.

Nos blocos propostos a construir é pretendida para o Bloco 1, ainda dentro do espaço da Quinta Histórica, a implantar a Sul do edificado existente, uma construção em três pisos para 12 fogos de tipologias T3 e T4 e para os outros dois blocos, com 3 a 4 pisos, a implantar no terreno adjacente a Poente, são propostos 38 fogos de tipologias T1 a T3.

O número de fogos e as tipologias poderão ser objeto de ajustamento em sede de licenciamento do projeto, desde que não sejam ultrapassados os números máximos de 75 fogos e mínimos de lugares de estacionamento (165), definidos em sede da presente unidade de execução.

Imagem 3D da proposta

6.2 – Parâmetros urbanísticos

Os parâmetros urbanísticos preliminares indicados para o projeto são os que se seguem:

6.2.1 – Quinta Histórica:

i. Área integrada na Unidade de Execução: 18.166,64 m2;

ii. Usos: Habitação;

iii. Índice de edificabilidade máximo: 0,32;
- Superfície de Pavimento máxima: 5.550,00 m2;

iv. Índice de ocupação do solo máximo: 0,30;
- Área de implantação máxima: 5.101,14 m2;

v. Índice de impermeabilização máximo: 0,40;
- Área de impermeabilização máxima: 6.792,50 m2;

vi. Número máximo de pisos (acima da cota soleira): 3 pisos;

vii. Número máximo de pisos (abaixo da cota soleira): 1 piso;

viii. Cércea máxima: 10,40 m;

ix. Tipologias: T2 a T6;

x. Dotação mínima de estacionamento: de acordo com o artigo 122º do RPDM

6.2.2 – Terreno Adjacente:

i. Área integrada na Unidade de Execução: 4.607,00 m2;

ii. Usos: Habitação;

iii. Índice de edificabilidade máximo: 1,00;
- Superfície de Pavimento máxima: 4.605,00 m2;

iv. Índice de ocupação do solo máximo: 0,50;
- Área de implantação máxima: 2.297,31 m2;

v. Índice de impermeabilização máximo: 0,56;
- Área de impermeabilização máxima: 2.590,74 m2;

vi. Número máximo de pisos (acima da cota soleira): 4 pisos;

vii. Número máximo de pisos (abaixo da cota soleira): 1 piso;

viii. Cércea máxima: 10,40 m;

ix. Tipologias: T1 a T3;

x. Dotação mínima de estacionamento: de acordo com o artigo 122º do RPDM

Os parâmetros supra são indicativos e podem ser alterados decorrentes de eventuais ajustamentos em sede de projeto, conquanto sejam observados os parâmetros máximos definidos no ponto 5.1.2.2.

6.3 – Intervenção paisagística

Os espaços exteriores, bem como os percursos e acessos pedonais previstos na área de intervenção da presente Unidade de Execução serão planeados de forma a equilibrar a nova

proposta com o espaço envolvente e beneficiando de um amplo espaço verde arborizado, composto por zonas de lazer, de passeio e de relaxamento, destinado ao usufruto dos seus utilizadores.

O espaço exterior que envolve os edifícios constituirá uma área permeável significativa e será objeto de tratamento paisagístico, oferecendo aos utentes um espaço cuidado e aprazível na sua vivência e fruição.

Na sequência do reperfilamento da Estrada da Rebelva, adjacente à Quinta do Lameiro, no cruzamento com a Av. da República, em Carcavelos, a proposta pretende dar resposta à necessidade de gestão de elementos arbóreos existentes na área afetada pela intervenção, nomeadamente na margem de linha de água adjacente e na nova rotunda proposta, adequando a proposta à sua utilização e integração no contexto urbano e ecológico em que se insere.

O troço correspondente à Estrada da Rebelva contará com a maior intervenção do ponto de vista paisagístico, uma vez que será necessário integrar o maior número de árvores existentes, bem como requalificar a margem da ribeira, através de uma ação de limpeza prévia e posterior plantação na cota alta e topo de margem, minimizando as intervenções no talude por forma a mantê-lo estável.

Em cumprimento do parecer da Agência Portuguesa do Ambiente – APA foi tida em consideração a cota máxima de cheia de 24.82m, bem como a desobstrução de qualquer vegetação no leito e margens da linha de água, de forma a não se obstruir a capacidade de escoamento da linha de água.

O projeto contempla igualmente a preservação da estrutura arbórea existente, sempre que os exemplares se encontram em boas condições fitossanitárias e a sua integração no novo perfil viário seja viável, prevendo sempre que possível a plantação de novas árvores de espécies adequadas à sua localização, em substituição dos abates que se afigurem necessários.

Optou-se pela plantação de espécies arbóreas características da galeria ripícola do género *populus*, que de acordo com o citado no parecer ARH Ref: S062043-202310-ARHTO.DRHI, não criam constrangimentos à livre circulação da água nem "*agravam as condições de escoamento, sobretudo quando ocorrem fenómenos hidrológicos extremos".*

6.4 – Mobilidade e Estacionamento

A intervenção proposta visa facilitar os acessos pedonais e a correta acessibilidade a pessoas de mobilidade condicionada. As vias de acesso a viaturas têm uma ocupação residual, relativa a todo o complexo, sendo privilegiados os percursos pedonais, estando, contudo, garantido o eventual acesso a veículos de emergência.

Atento ao número e tipologias previstas para o edificado, estima-se a criação de cerca de 165 lugares de estacionamento automóvel, garantindo, ainda, 4 lugares de estacionamento reservados para mobilidade condicionada, 9 lugares para motociclos e 17 lugares para velocípedes, em cumprimento do disposto nos artigos 122.º e 124.º do Regulamento do PDM, conjugado com o Ponto 2.8.1 do D.L. n.º 163/2006, de 8 de agosto, na redação vigente.

De acordo com o programa indicativo é proposta a execução de uma cave para estacionamento com capacidade para cerca de 163 lugares e duas bolsas de parqueamento à superfície para cerca de 30 lugares.

6.5 – Obras de urbanização, de infraestruturas ou de reforço das infraestruturas

A delimitação da unidade de execução pressupõe a realização de obras de urbanização para criação, reforço e manutenção das infraestruturas, as quais serão sujeitas a controlo prévio, mediante procedimento de licenciamento e contratualizadas em contrato de urbanização.

A execução das obras de urbanização poderá decorrer em simultâneo com a execução das obras de edificação.

As obras de urbanização a executar compreendem a reconversão da estrutura viária envolvente à área de intervenção, com a inerente demolição de algumas construções, do muro e do portal de entrada, de forma a permitir o alargamento da Estrada da Rebelva.

Sendo premente eliminar os pontos de conflito existentes e disciplinar o entroncamento entre a Av. da República, a Estrada da Rebelva e a Rua Dr. José Joaquim de Almeida, harmonizando o empreendimento com a sua envolvente é proposta a execução de uma rotunda de três braços na zona do atual entroncamento, considerando a mobilidade pedonal e de ciclistas, bem como a acessibilidade aos transportes públicos. No mesmo contexto propõe-se a criação de uma via dedicada a ciclistas.

Prevê-se igualmente o reforço da rede pluvial pública, insuficiente à data, bem como a requalificação da margem da Ribeira das Marianas, no seu troço correspondendo à Estrada da Rebelva, compreendendo a sua limpeza prévia e posterior reposição da galeria ripícola.

Compete ainda ao promotor a execução ou reforço de todas as obras de infraestruturas territoriais que se revelem necessárias ao suporte da operação urbanística, as quais deverão ser executadas nos termos definidos nos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas unidades orgânicas da CMC, pelas entidades gestoras das redes ou pelas demais entidades cuja pronuncia, parecer ou autorização se revele necessária, designadamente ao nível das redes de eletricidade, de águas residuais e pluviais, de gás, telecomunicações, etc.

6.6 – Cedências

As operações urbanísticas a realizar estão sujeitas à cedência de áreas para espaços verdes públicos (30m2/100m2 de SP) e para equipamentos de utilização coletiva (30m2/100m2 de SP), de acordo com os parâmetros previstos no art.º 130.º do RPDM, a compensar em numerário, de acordo com o Regulamento Municipal de Compensações (RMC) vigente à data do licenciamento final das obras de edificação.

Parâmetros de Dimensionamento de Cedências	
Espaços Verdes Públicos - PDM	**Equipamentos de Utilização Coletiva - PDM**
30 m2/100 m2 S.P.	30 m^2/100 m^2 S.P.

6.7– Consultas

Atentas as características do local, em fase de apreciação da proposta de delimitação da Unidade de Execução foram promovidas consultas a várias entidades, quer a nível interno (DESI, DGPI; DAPH; DPEL; DOVI; SMPC; DAMA e DTOA) quer a nível externo, em face das servidões e restrições de utilidade publica em presença (AdTA; APA; ANAC; EPAL; CCDR LVT- REN e CCDR-LVT) tendo sido rececionados os pareceres favoráveis ou favoráveis condicionados que contribuem ou condicionam a presente proposta.

Não obstante, em sede de licenciamento das operações urbanísticas para execução do projeto poderão ser efetuadas as consultas que se revelam ainda necessárias, designadamente às entidades gestoras das redes ou com jurisdição nas áreas de servidão e restrições de utilidade pública ao uso do solo para pronúncia prévia, emissão dos pareceres ou das autorizações devidas, nos termos das disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

7 – SISTEMA DE EXECUÇÃO

A execução do Plano Diretor Municipal no âmbito da Unidade de Execução Quinta do Lameiro decorre do sistema de iniciativa dos interessados, cabendo a estes a iniciativa de execução e os encargos respetivos, nos termos do artigo 149.º do RJIGT.

Os encargos da execução e da urbanização da Unidade de Execução serão assumidos pelos interessados ou por quem os venha a suceder na sua posição, incluindo o pagamento de todas as compensações urbanísticas e taxas municipais devidas, ficando devidamente especificado no

Contrato de Urbanização, a celebrar entre o Município de Cascais e a proprietária dos prédios abrangidos os direitos e obrigações das partes.

8 – PRAZOS

Os projetos de licenciamento das operações urbanísticas (de edificação e de urbanização) e a proposta de Contrato de Urbanização destinados a implementar a Unidade de Execução Quinta do Lameiro devem ser apresentados no prazo máximo de 2 anos, contados a partir da data da publicitação do aviso em D.R. da Delimitação da Unidade de Execução, sob pena de caducidade da deliberação de aprovação da unidade de execução.

O desenvolvimento urbano e a execução das operações urbanísticas no âmbito da Unidade de Execução deverão concretizar-se no prazo máximo de 3 anos a contar da emissão das licenças de construção e de urbanização, sem prejuízo da aplicabilidade das normas legais relativas a prorrogação de prazos.

A execução das obras de urbanização e de edificação pode ser promovida em simultâneo, admitindo-se a possibilidade de licenciar e executar as obras de edificação de forma faseada, no cumprimento dos prazos máximos.

9 – ANEXOS

Constituem Anexos aos Termos de Referência da Unidade de Execução Quinta do Lameiro, os seguintes elementos:

- **Anexo I** – Planta de Localização
- **Anexo II** – Extrato do PDM-Cascais
- **Anexo III** – Planta da Proposta de Delimitação da Unidade de Execução sobre o Cadastro
- **Anexo IV** – Planta da Proposta de Delimitação da Unidade de Execução
- **Anexo V** – Planta Síntese – Solução Urbanística Proposta
- **Anexo VI** – Certidão Permanente do teor da descrição e inscrição em vigor

UNIDADE DE EXECUÇÃO | QUINTA DO LAMEIRO | **ANEXOS**

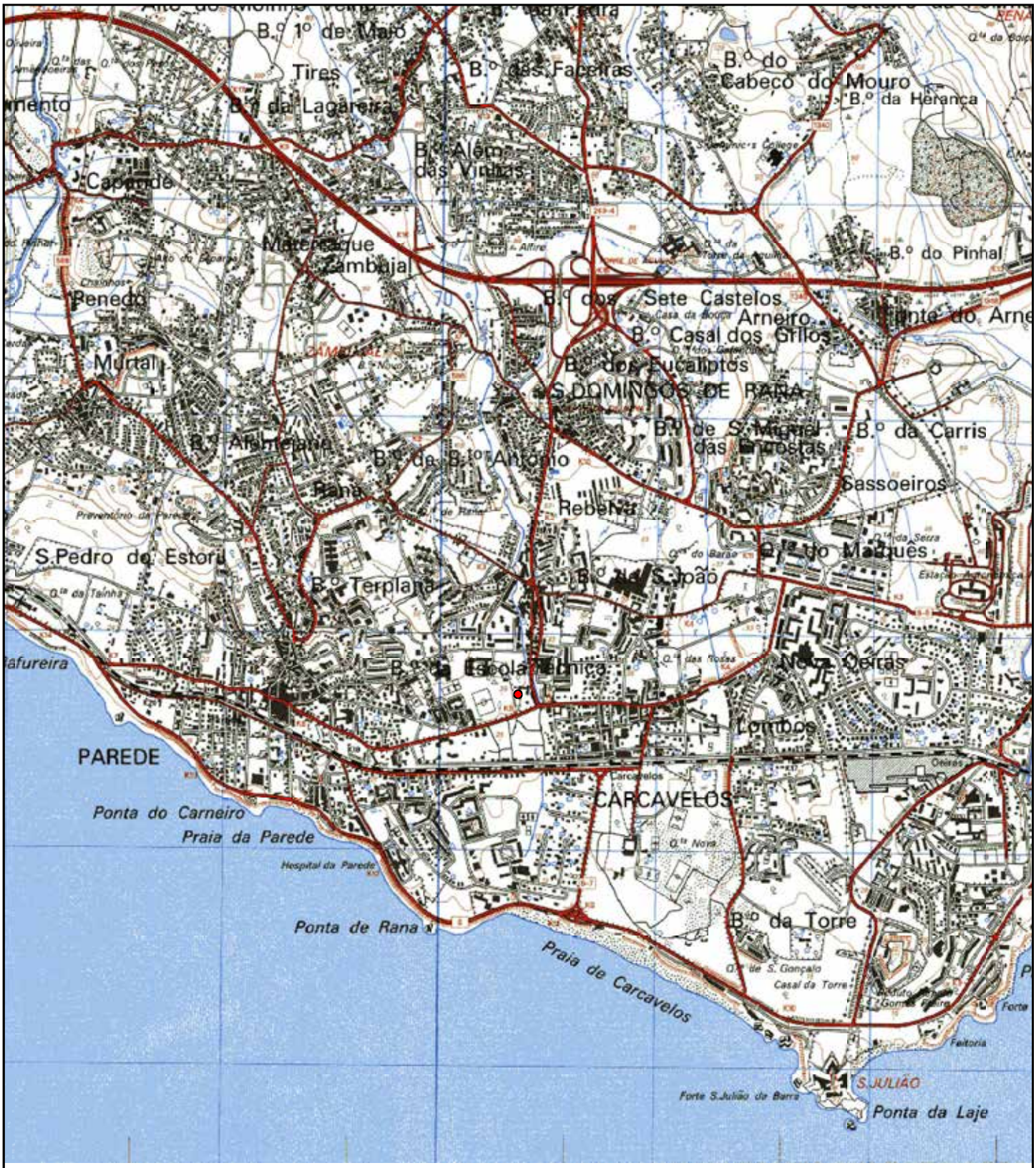
CASCAIS CÂMARA MUNICIPAL

Direção Municipal de Habitação, Planeamento e Urbanismo | Departamento de Processos Especiais | maio 2025

ANEXO I – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



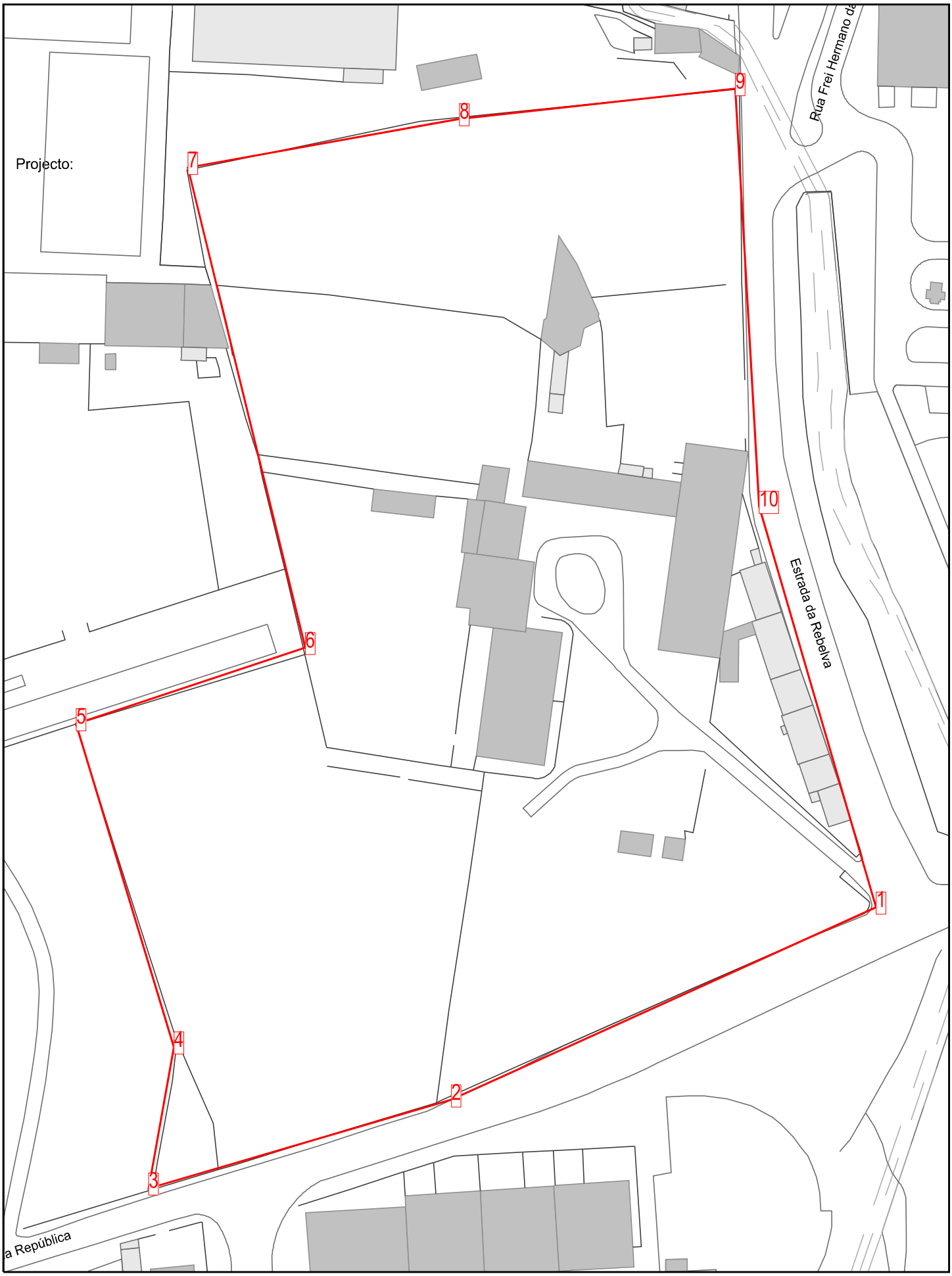
NORTE

0m 300m 600m 900m 1200m

Escala 1:25000

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

Projecto:



NORTE

0m 10m 20m 30m 40m 50m

Escala 1:1000

Projecto:

1 - X: -105122.0 - Y: -107891.2
2 - X: -105207.3 - Y: -107930.0
3 - X: -105268.2 - Y: -107947.7
4 - X: -105263.1 - Y: -107919.3
5 - X: -105282.7 - Y: -107854.4
6 - X: -105236.7 - Y: -107839.1
7 - X: -105260.3 - Y: -107742.6
8 - X: -105205.7 - Y: -107732.8
9 - X: -105150.3 - Y: -107726.8
10 - X: -105145.5 - Y: -107810.7

Área (m2): 22789.0
Perímetro (m): 680.7

NOTA: Coordenadas em metros referentes ao sistema de referência PT-TM06/ETRS89

ANEXO II – EXTRATO DO PDM-CASCAIS

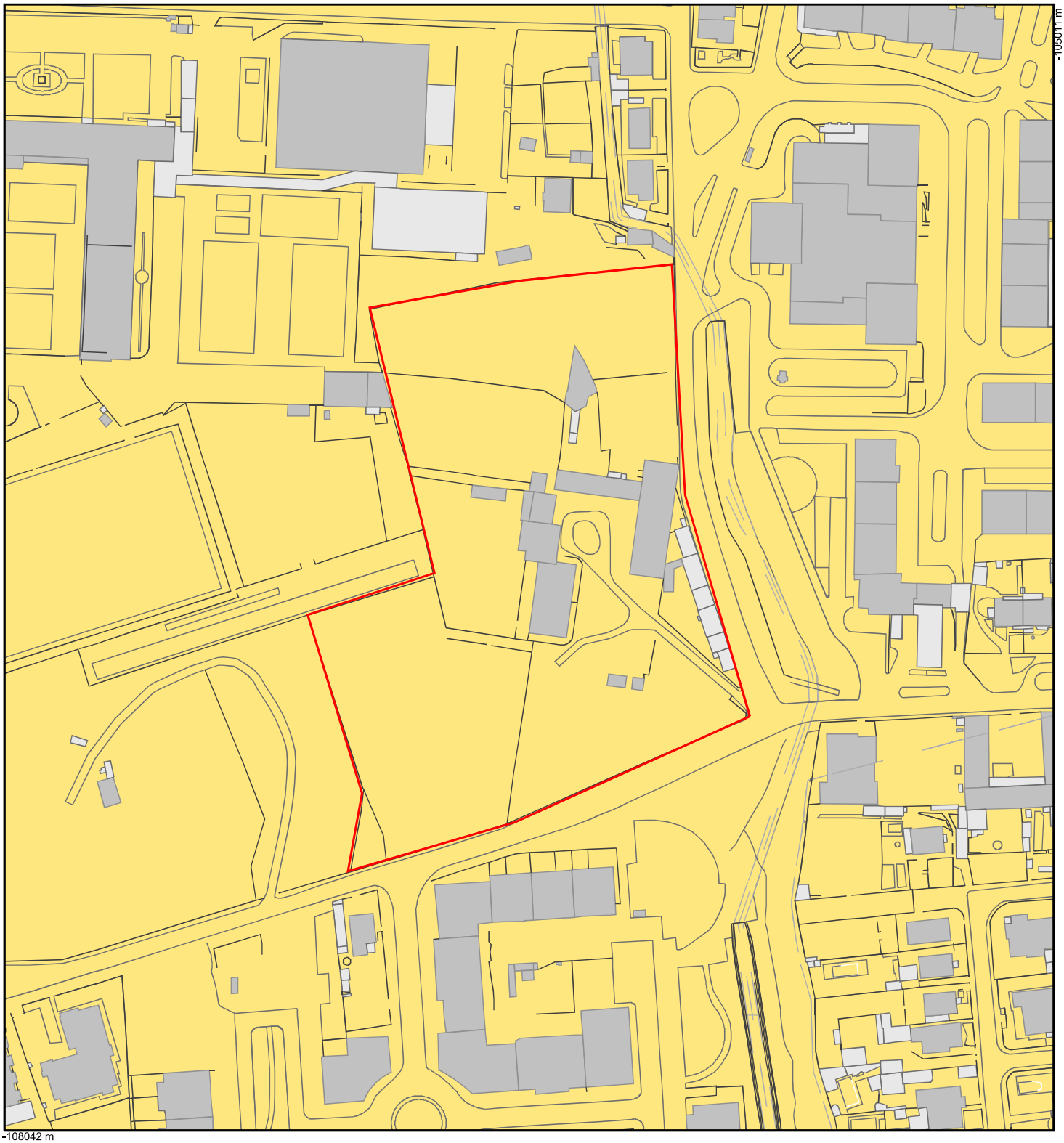
CÂMARA MUNICIPAL

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

-107632 m

-105011 m



-105393 m

-108042 m

Classificação do Solo

Classificação do Solo 2022 - Solo Urbano

Norte

Versão Informática - Não substitui consulta aos diplomas publicados. Cartografia no sistema de referencia PT-TM06/ETRS89

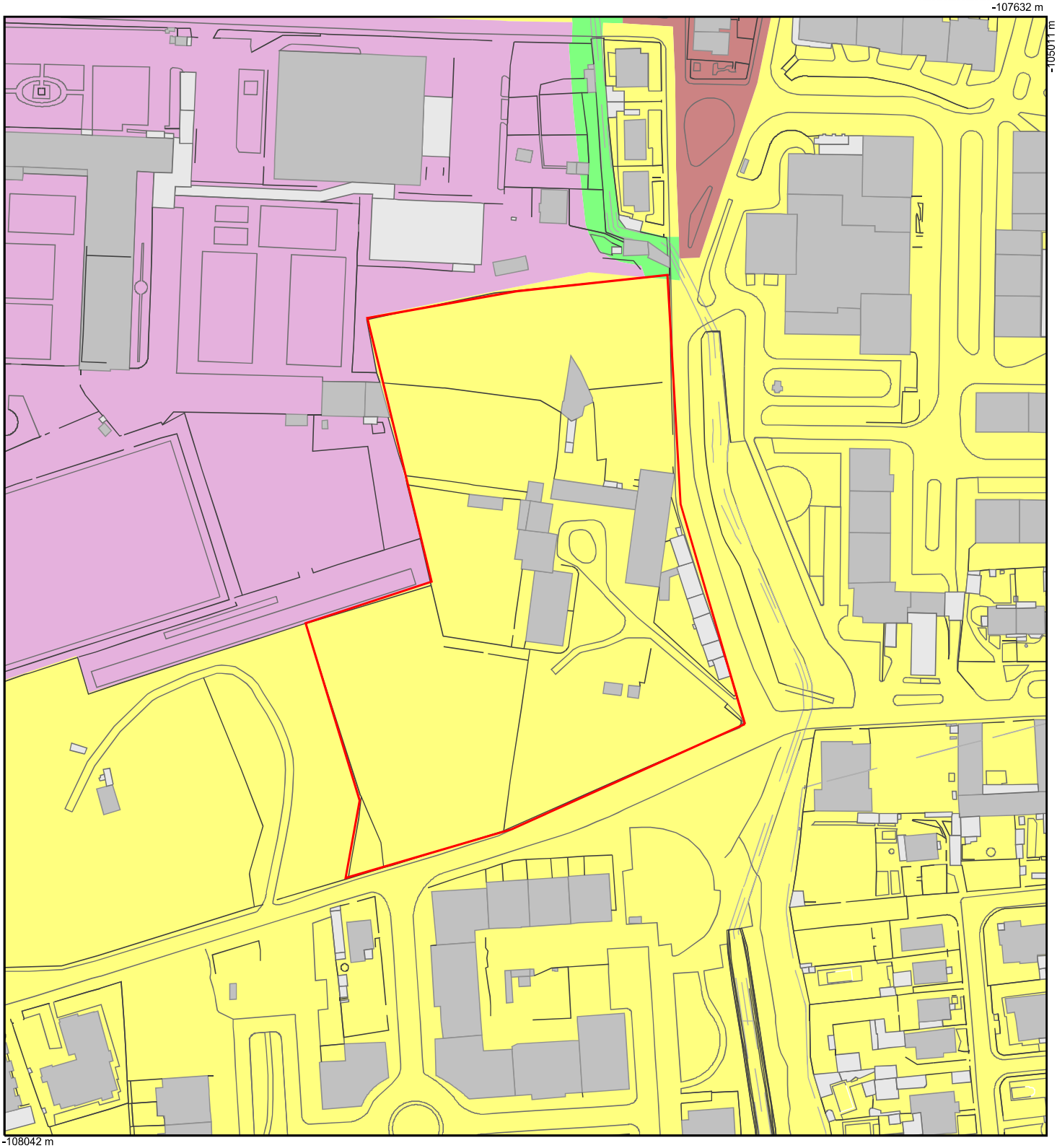
0m 50m 100m

Escala 1:2000

Folha 2/13

Data 09/02/2024

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL



Qualificação do Solo

- Qualificação do Solo 2022 - Espaço Central Histórico
- Qualificação do Solo 2022 - Espaço Habitacional
- Qualificação do Solo 2022 - Espaço Verde de Proteção e Conservação
- Qualificação do Solo 2022 - Espaço de Equipamento

Norte

Versão Informática - Não substitui consulta aos diplomas publicados. Cartografia no sistema de referencia PT-TM06/ETRS89

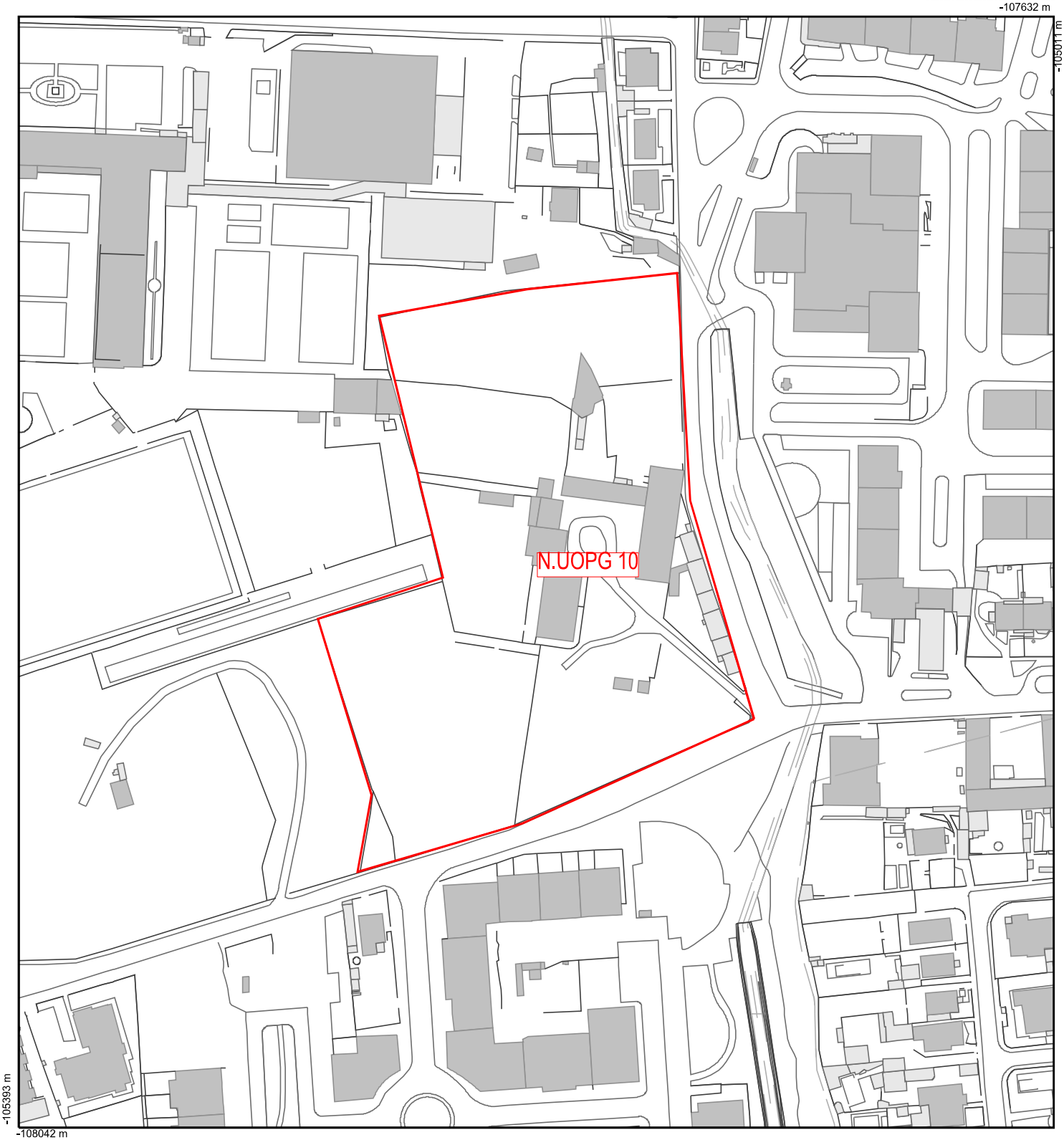
0m 50m 100m

Escala 1:2000

Folha 3/13

Data 09/02/2024

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL



UOPG e Sub-UOPG

UOPG e Sub-UOPG 2022 - UOPG

Norte

Versão Informática - Não substitui consulta aos diplomas publicados. Cartografia no sistema de referencia PT-TM06/ETRS89

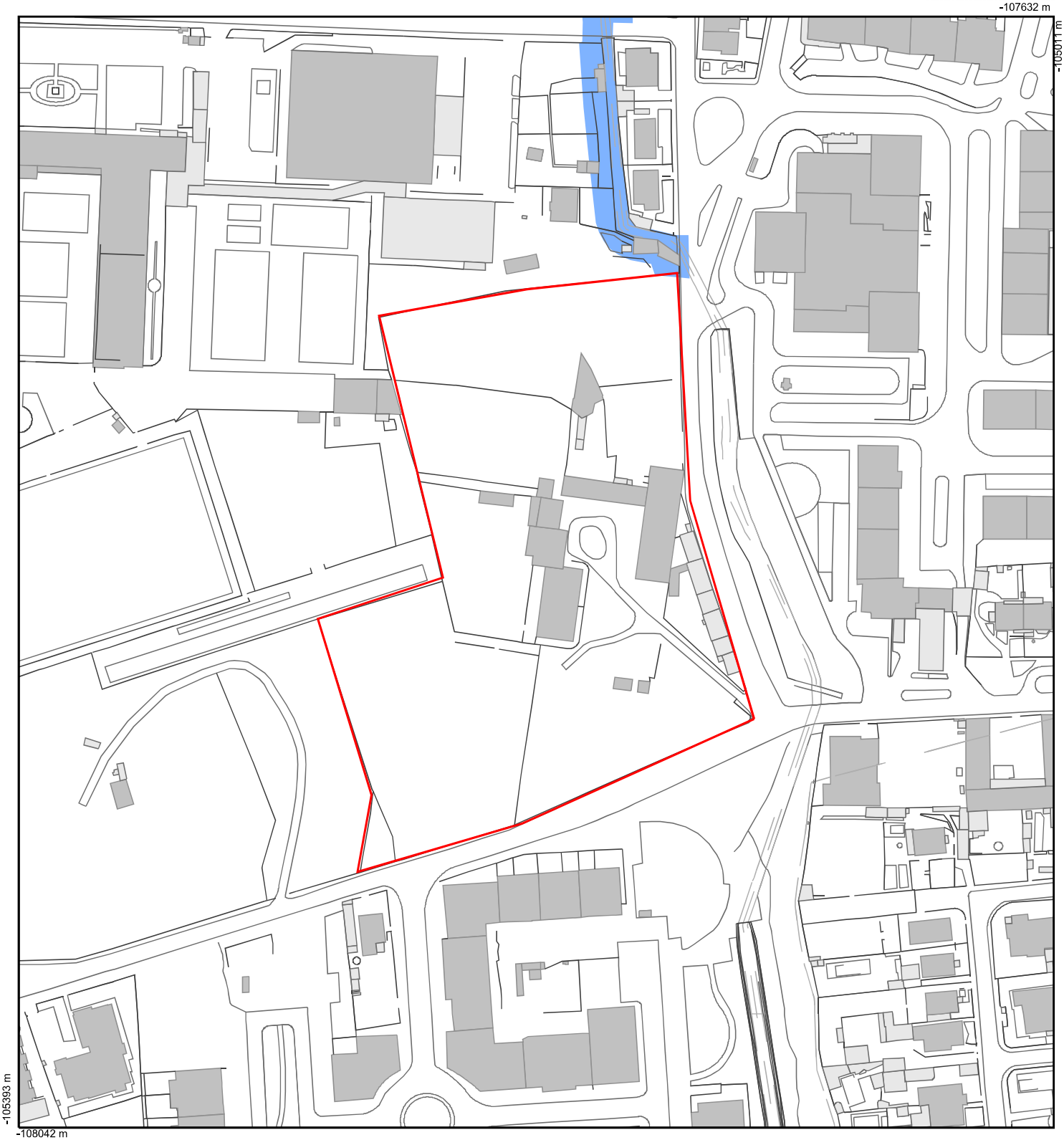
0m 50m 100m

Escala 1:2000

Folha 4/13

Data 09/02/2024

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL



Estrutura Ecológica

Estrutura Ecológica 2022 - Estrutura Ecológica Urbana

Norte

Versão Informática - Não substitui consulta aos diplomas publicados. Cartografia no sistema de referencia PT-TM06/ETRS89

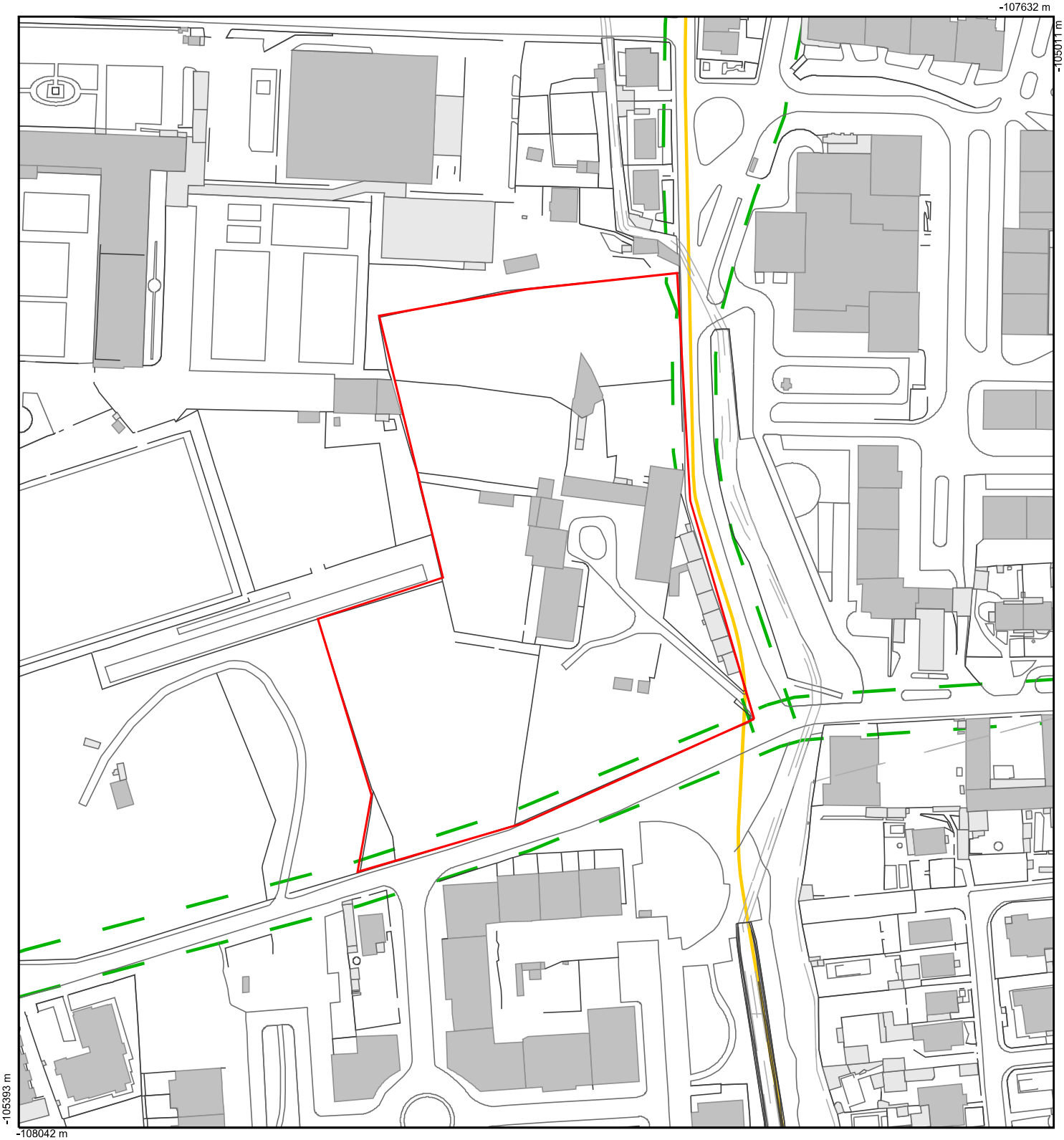
0m 50m 100m

Escala 1:2000

Folha 5/13

Data 09/02/2024

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL



Mobilidade e Acessibilidade

Posição PRN - E. N. Desclassificada

Posição TPSP - TPSP - Trajeto Base

Norte

Versão Informática - Não substitui consulta aos diplomas publicados. Cartografia no sistema de referencia PT-TM06/ETRS89

0m 50m 100m

Escala 1:2000

Folha 6/13

Data 09/02/2024

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

-107632 m

-105011 m

-105393 m

-108042 m

Planos

- Planos 2022 - PBH-T
- Limite PROF LVT - Grande Lisboa
- Limite PROF LVT - Desconhecido
- Planos 2022 - PROTAML

Norte

Versão Informática - Não substitui consulta aos diplomas publicados. Cartografia no sistema de referencia PT-TM06/ETRS89

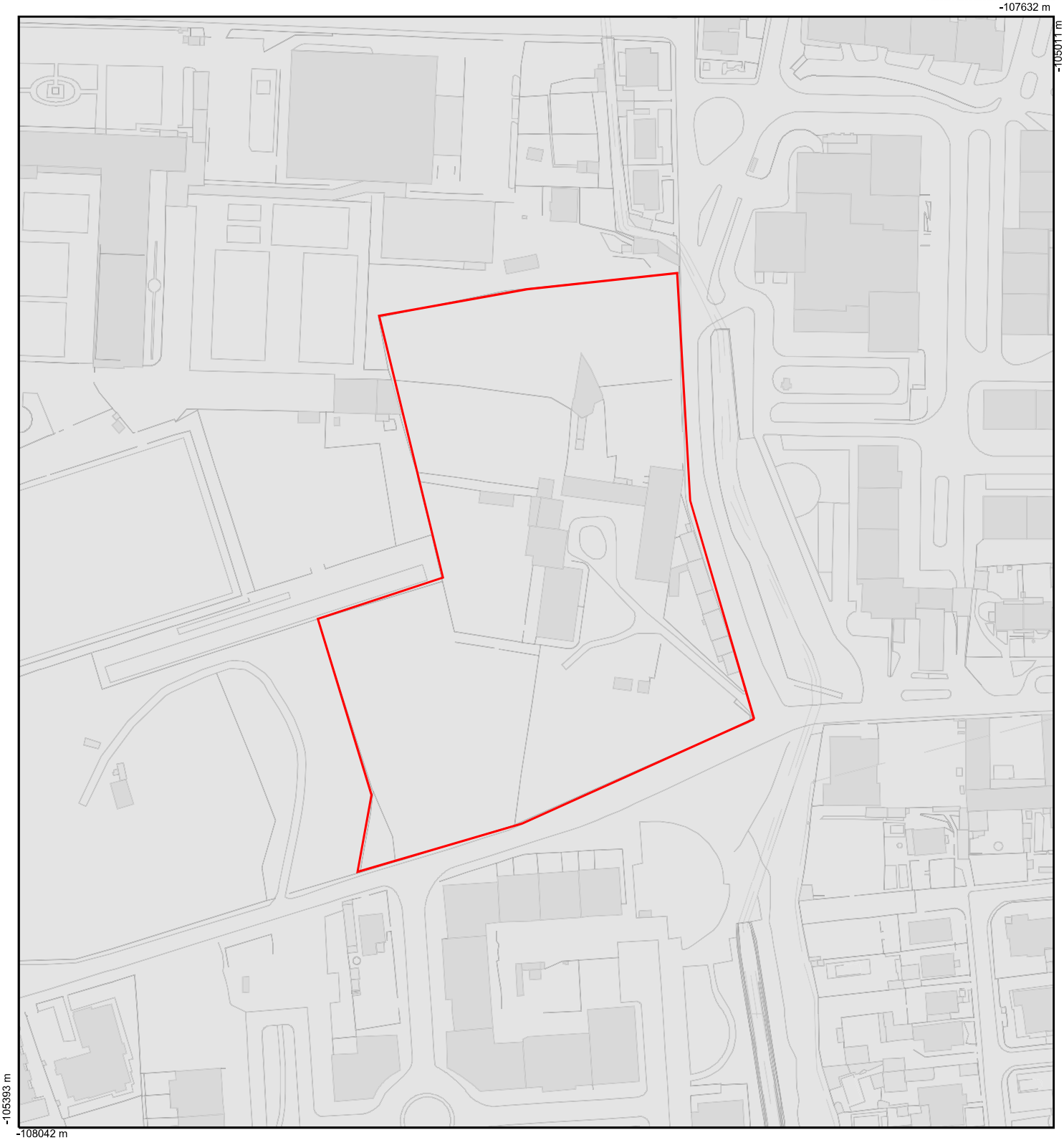
0m 50m 100m

Escala 1:2000

Folha 7/13

Data 09/02/2024

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL



Ordenamento Aeronautico

- Limite Aerodromo - Zona 3 - Proteção de Instrumentos Radioeletricos de bordo
- Limite Aerodromo - Zona 4 - Proteção de Atividades com aves e controlo da avifauna
- Limite Aerodromo - Zona 8 - Superficie Horizontal Interior
- Limite Aerodromo - Zona 9 - Superficie conica
- Limite Aerodromo - Zona 10 - Proteção luzes passiveis interferir com a segurança

Norte

Versão Informática - Não substitui consulta aos diplomas publicados. Cartografia no sistema de referencia PT-TM06/ETRS89

0m 50m 100m

Escala 1:2000

Folha 8/13

Data 09/02/2024

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

Ordenamento Suscetibilidade

- Limite Cheia - Grau de Suscetibilidade: Suscetibilidade elevada
- Limite Cheia - Grau de Suscetibilidade: Suscetibilidade moderada
- Limite Sismo - Grau de Suscetibilidade: Suscetibilidade elevada
- Limite Sismo - Grau de Suscetibilidade: Suscetibilidade moderada
- Limite Vertentes - Grau de Suscetibilidade: Suscetibilidade elevada
- Limite Vertentes - Grau de Suscetibilidade: Suscetibilidade moderada

Norte

Versão Informática - Não substitui consulta aos diplomas publicados. Cartografia no sistema de referencia PT-TM06/ETRS89

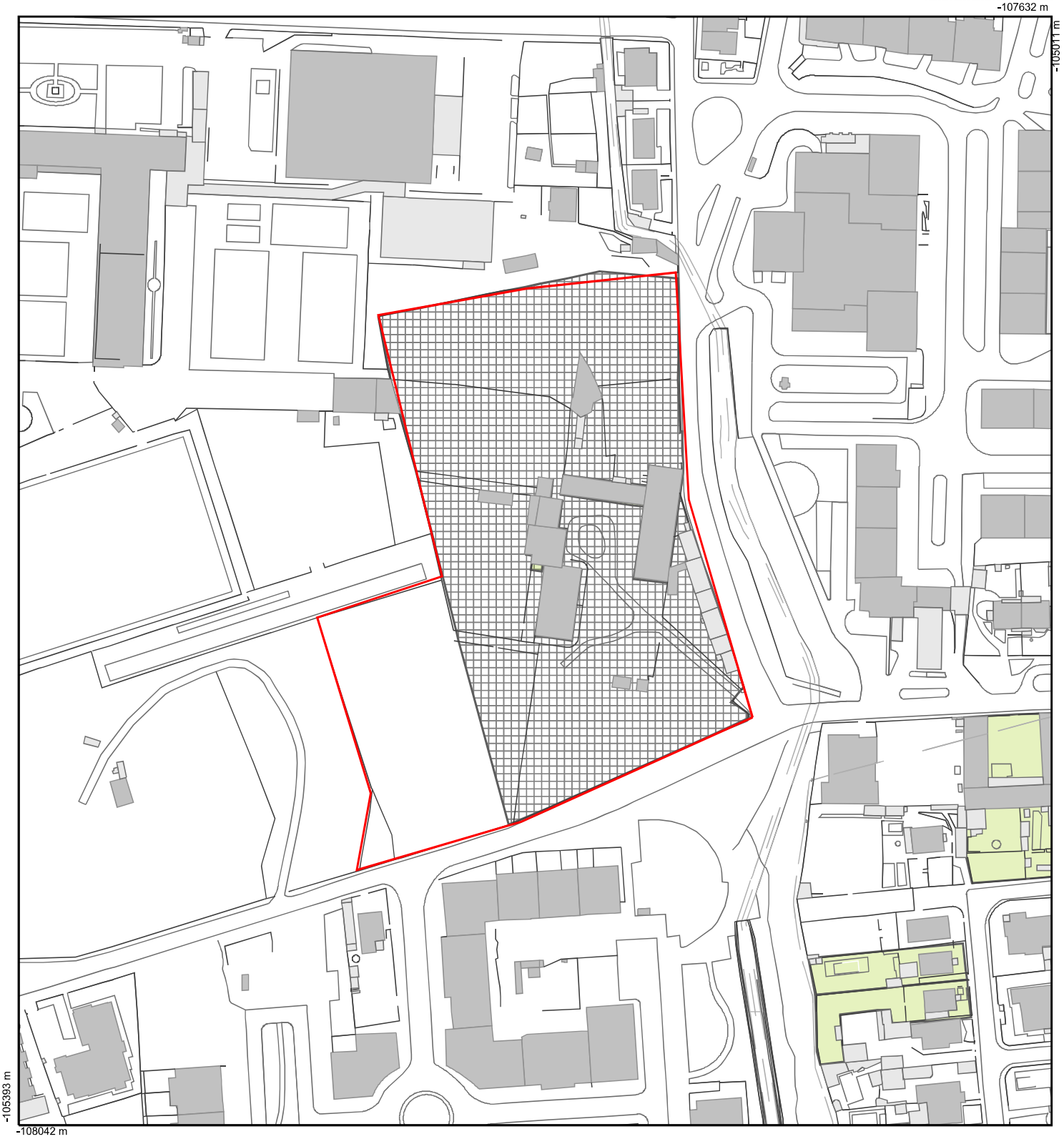
0m 50m 100m

Escala 1:2000

Folha 9/13

Data 09/02/2024

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL



Património Cultural Municipal

Limite - Património Arquitetónico

Limite - Quinta Histórica

Norte

Versão Informática - Não substitui consulta aos diplomas publicados. Cartografia no sistema de referencia PT-TM06/ETRS89

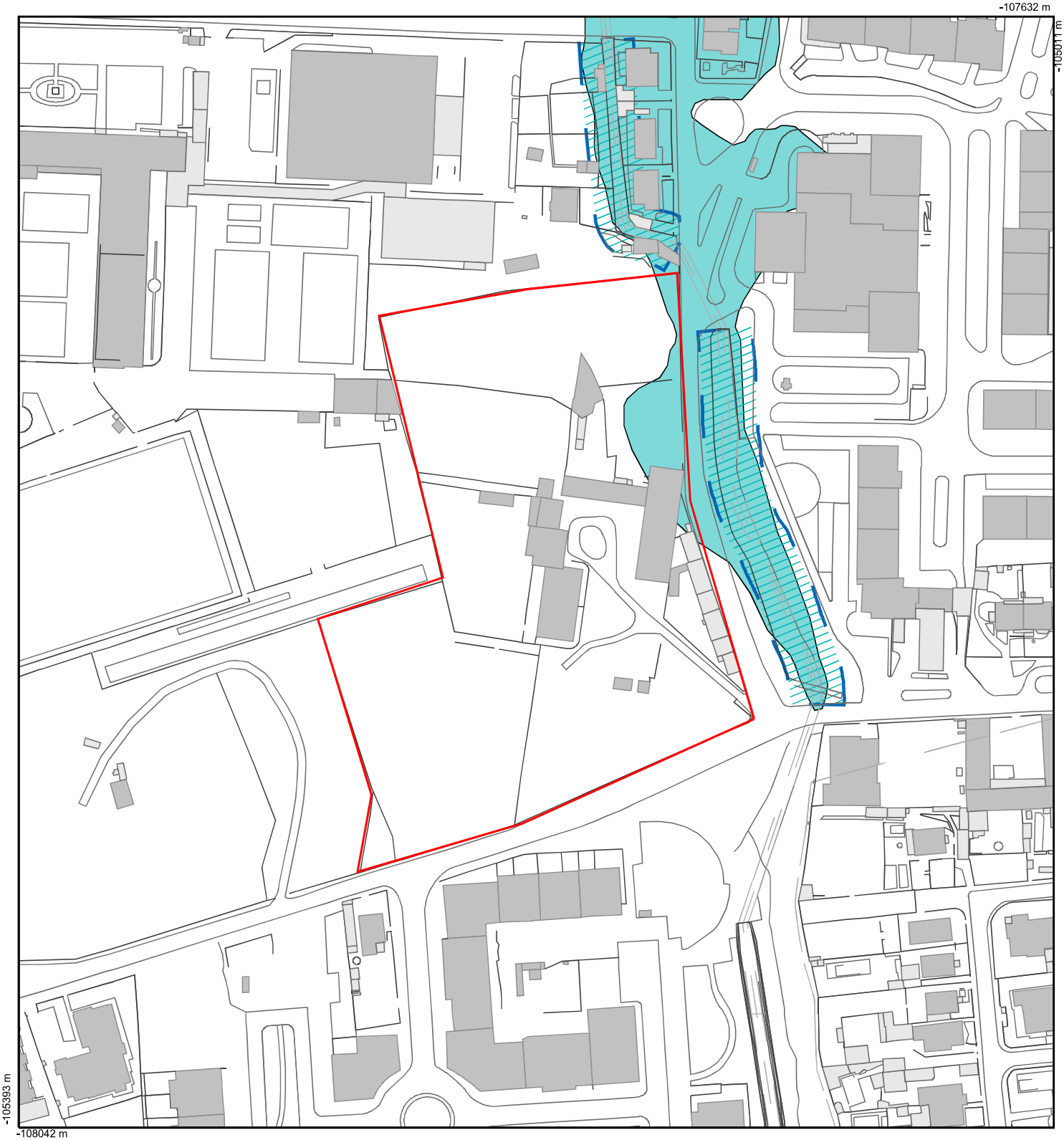
0m 50m 100m

Escala 1:2000

Folha 10/13

Data 09/02/2024

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL



Recursos Naturais

Limite Dh - Margens dos cursos de água

Limite Dh - Zonas ameaçadas por cheias

Norte

Versão Informática - Não substitui consulta aos diplomas publicados. Cartografia no sistema de referencia PT-TM06/ETRS89

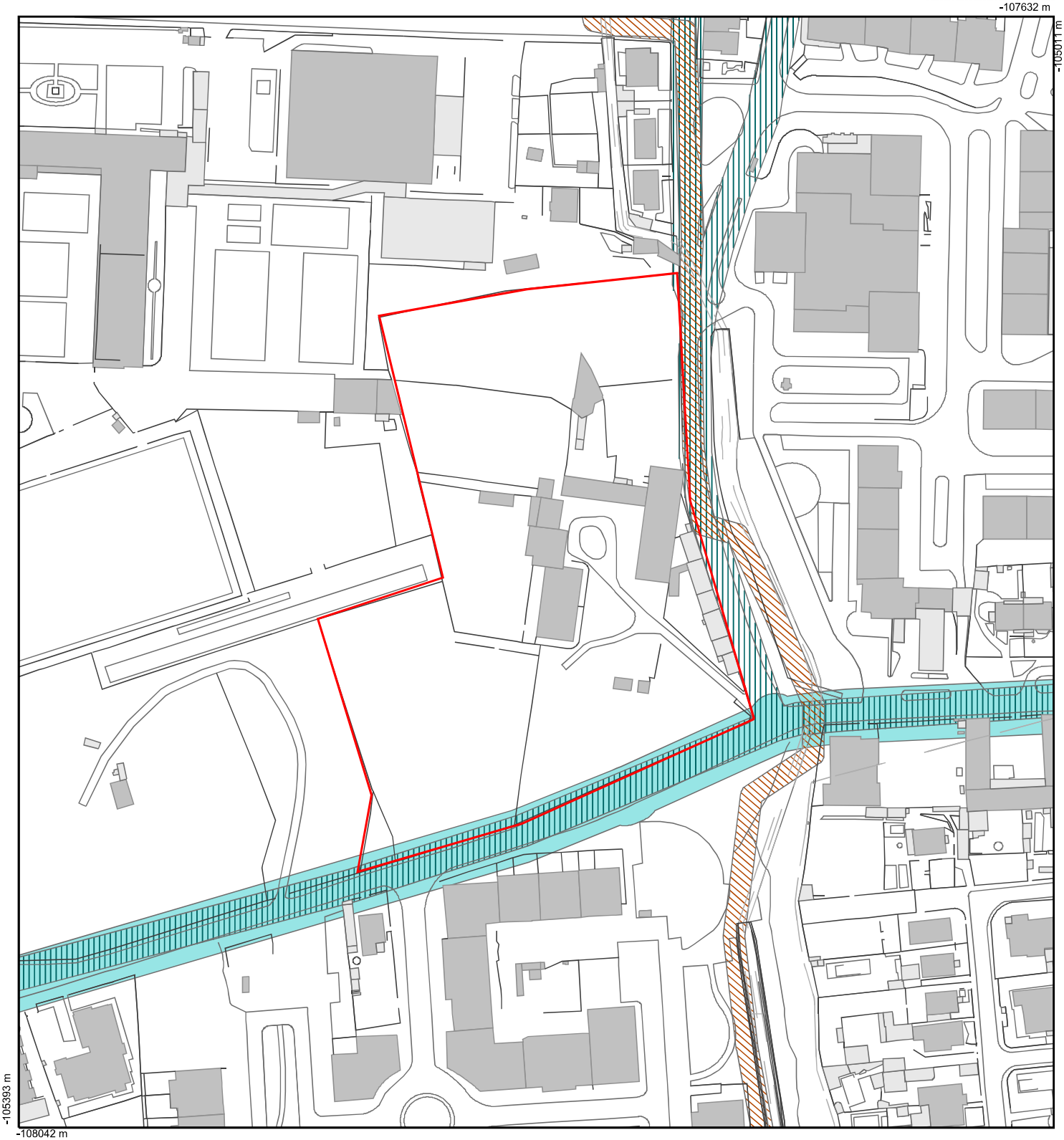
0m 50m 100m

Escala 1:2000

Folha 11/13

Data 09/02/2024

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL



Infraestruturas

- Limite Abastecimento de Águas - Servidão adutor
- Limite Drenagem de Águas Residuais - Servidão coletor
- Limite Rede Rodoviária (PRN) - Servidão rodoviária existente

Norte

Versão Informática - Não substitui consulta aos diplomas publicados. Cartografia no sistema de referencia PT-TM06/ETRS89

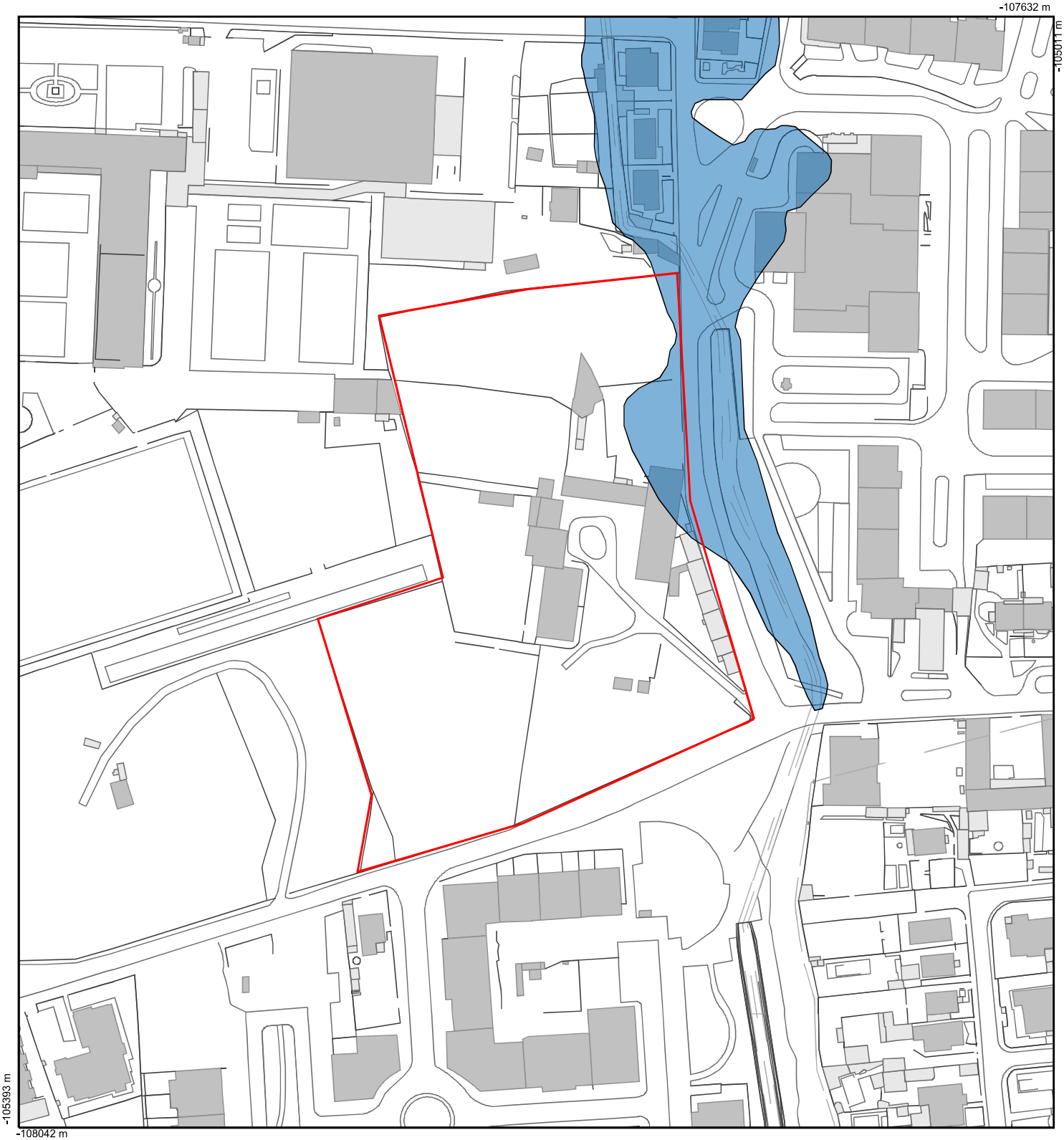
0m 50m 100m

Escala 1:2000

Folha 12/13

Data 09/02/2024

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL



REN - Reserva Ecológica Nacional

REN - Reserva Ecológica Nacional - Zonas ameaçadas por cheias

Norte

Versão Informática - Não substitui consulta aos diplomas publicados. Cartografia no sistema de referencia PT-TM06/ETRS89

0m 50m 100m

Escala 1:2000

Folha 13/13

Data 09/02/2024

ANEXO III – PLANTA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO SOBRE O CADASTRO

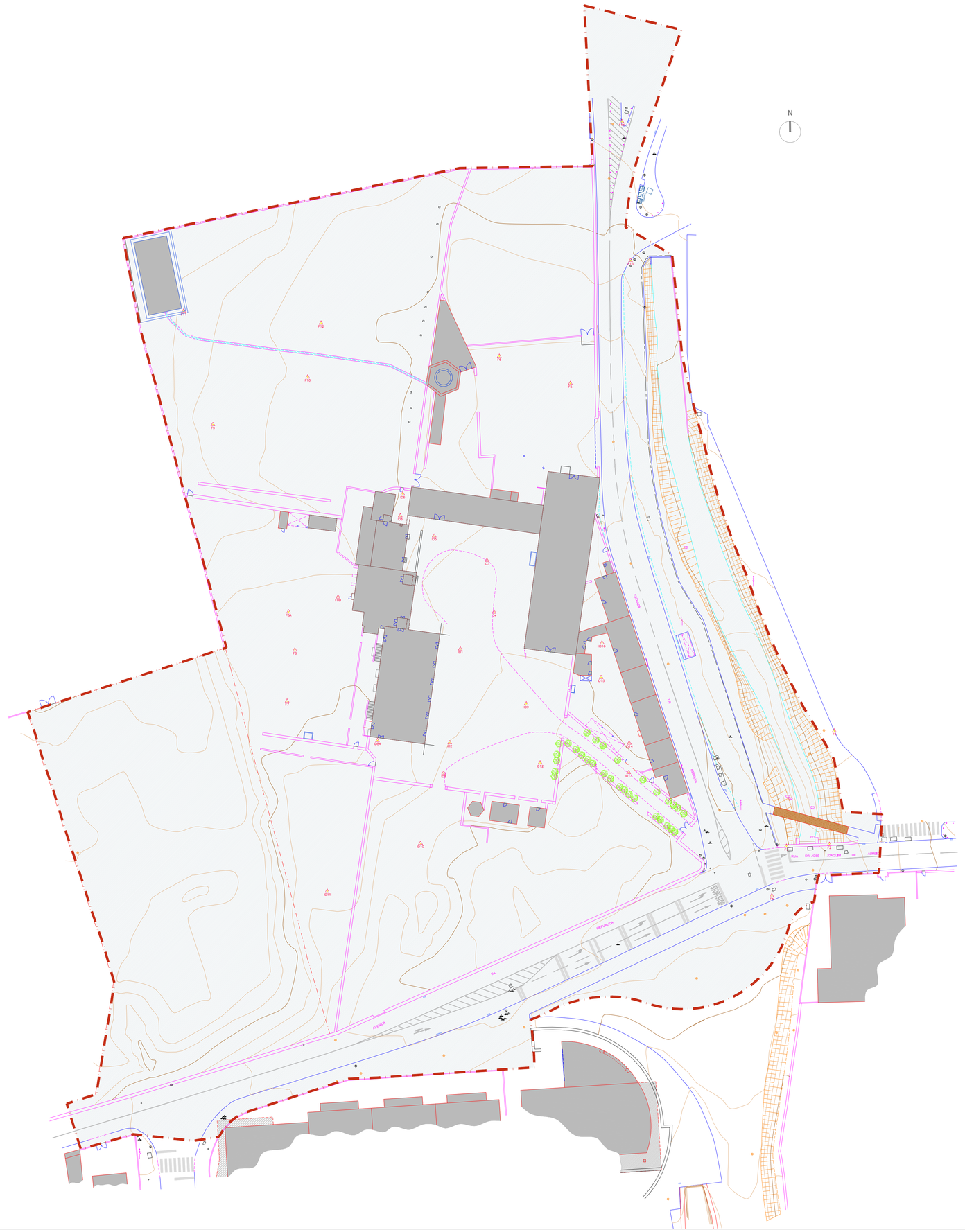
NORTE

Cascais
Câmara Municipal

Escala 1:1000

Data: 23/11/2010

ANEXO IV – PLANTA DE PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO



AUTOR

CLIENTE

LOCALIZAÇÃO

Quinta do Lameiro - Carcavelos

ESPECIALIDADE / FASE

Delimitação de Unidade de Execução

Planta de delimitação da Unidade de Execução

DATA

Julho 2024

ESCALA

1/500

Nº PROCESSO	FASE	ESP.	EQ.	GRUPO	FOLHA	REVISÃO	INT.
405-22	EP	ARQ	A			00.	A

Este desenho é propriedade intelectual do seu autor, sendo proibida a sua reprodução sem prévia autorização.
Todas as cotas presentes deverão ser devidamente verificadas e confirmadas antes da execução dos trabalhos em obra.
Este desenho foi desenvolvido com software Autocad® devidamente licenciado de acordo com a Autodesk, Inc.®

ANEXO V – PLANTA SÍNTESE
SOLUÇÃO URBANÍSTICA PROPOSTA

LEGENDA

Curvas de nível

Cotas altimétricas de projecto

vinha

Limite do lote (20 773.64m2)

Área de cedência (1460.0 m2)

Edifícios de habitação existentes a recuperar

CG – Casa Grande

CM – Casa Média

CP – Casa Pequena

CV – Cavalariças

AD – Adega

Edifícios de habitação novos

Blocos B1 , B2 e B3

Urbanização

Quinta do Lemos – Carcavelos

Delimitação da Unidade de Execução

Planta Síntese

Fevereiro 2024

1/500

405-22 EP ARQ A 00.A

ANEXO VI – CERTIDÃO PERMANENTE DO TEOR DA DESCRIÇÃO E INSCRIÇÃO EM VIGOR

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2642-28600-110506-019086

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
DENOMINAÇÃO: LAMEIRO OU QUINTA DO LAMEIRO DE CIMA OU QUINTA DA REBELVA
SITUADO EM: Carcavelos

ÁREA TOTAL: 22773,64 M2
ÁREA COBERTA: 2034,67 M2
ÁREA DESCOBERTA: 20738,97 M2

MATRIZ n°: 1780 NATUREZA: Urbana
FREGUESIA: Carcavelos e Parede.
MATRIZ n°: 1782 NATUREZA: Urbana
FREGUESIA: Carcavelos e Parede.
MATRIZ n°: 5621 NATUREZA: Urbana
FREGUESIA: Carcavelos e Parede.
MATRIZ n°: 5661 NATUREZA: Urbana
FREGUESIA: Carcavelos e Parede.
MATRIZ n°: 5885 NATUREZA: Urbana
FREGUESIA: Carcavelos e Parede.
MATRIZ n°: 6471 NATUREZA: Urbana
FREGUESIA: Carcavelos e Parede.
MATRIZ n°: 7647 NATUREZA: Urbana
FREGUESIA: Carcavelos e Parede.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

a) casa de r/c e sótão -127,21m2 - artigo:1780;
b) casa de r/, destinada a arrecadação e antigo celeiro - 703,81m2 - artigo 1782;
c)casa de r/c, destinada a habitação - 60m2 - artigo: 5621;
d) casa de r/c e sótão, destinada a habitação 54m2 e logradouro -1.109,64m2 - artigo: 5661;
e) casa de r/c e sótão, destinada a habitação - 114,02 e logradouro -2.197,98m2 - artigo 5885;
f) casa de r/c, 1° andar e sótão, destinada a habitação -975,63m2- e logradouro - 16918,53m2 - artigo 6471;
g) parcela de terreno - 512,82m2 -artigo: 7647.
Norte, Provincia Portuguesa da Congregação dos Irmãos Maristas; Sul, Avenida da República; Nascente, Ribeira das Mariana e Estrada da Rebelva; e Poente, Provincia Portuguesa da Congregação dos Irmãos Maristas e Elias Afonso & Afonso, Construções , Limitada. Resulta da anexação dos n°s 5025 Parede e 13249 São Domingos de Rana.
Desanexada uma parcela de terreno com a área de 195m2, que vai ser descrita sob o n° 19087. (Área atualizada).

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
Fernanda Baptista Varela

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1ª Conservatória do Registo Predial de Cascais
AP. 2182 de 2020/12/23 14:42:13 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2023/02/07 14:42:13 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** TERRAPONDERADA, LDA.
NIPC 515188573
Sede: Rua Castilho, nº 32, 9º Piso - Santo António
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** IMORESERVE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
NIPC 720011140

* O sujeito passivo é gerido pela "First Fund Box - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. NIPC 502.810.696
(Inscrição do prédio nº 13249 S. Domingos de Rana).

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
Fernanda Baptista Varela

1ª Conservatória do Registo Predial de Cascais
AP. 3472 de 2023/02/02 14:41:20 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2023/02/07 14:41:20 UTC

CAUSA : Permuta

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** TERRAPONDERADA, LIMITADA
NIPC 515188573
Sede: Rua Castilho, nº 32, 9º piso
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** PROVINCIA PORTUGUESA DA CONGREGAÇÃO DOS IRMÃOS MARISTAS
NIPC 500071640

O sujeito passivo anteriormente denonimado de "Congregação dos Irmãos Maristas em Portugal"
(Inscrição do prédio nº 5025 Parede).

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
Fernanda Baptista Varela

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 10-02-2023 e válida até 12-05-2024

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3433 - CASCAIS-2.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 07 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CARCAVELOS E PAREDE

ARTIGO MATRICIAL: 1780 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : CASCAIS **sob o registo nº:** 13249

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 05 - PAREDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 1117

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Quinta do Lameiro **Nº:** 7 **Lugar:** Parede **Código Postal:** 2775-001 PAREDE

Av./Rua/Praça: Quinta do Lameiro **Nº:** 7 **Lugar:** Parede **Código Postal:** 2775-726 CARCAVELOS

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: CONSTRUÇÃO DE ALVENARIA COM COBERTURA DE TELHA DE 1 AGUA COM BEIRADOS COM A FRENTE VOLTADA A POENTE O CORPO CENTRAL MAIS ELEVADO QUE OS CORPOS LATERAIS TEM NA FRENTE 3 PORTAS E 2 JANELAS. PRÉDIO ANTERIOR A 1951, IDADE DO PRÉDIO 86 ANOS.

Afectação: Habitação **Nº de pisos:** 2 **Tipologia/Divisões:** 3

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 127,2100 m² **Área de implantação do edifício:** 127,2100 m² **Área bruta de construção:** 254,4200 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 254,4200 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1985 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €108.690,00 **Determinado no ano:** 2021

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 94.849,00 **Coordenada Y:** 192.113,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
108.690,00	=	615,00	x	232,5360	x	1,00	x	1,90	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (220 - 160) + 0,80 x (Aa + Ab - 220,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 7674891 **Entregue em :** 2021/09/23 **Ficha de avaliação nº:** 11422861 **Avaliada em :** 2021/09/27

TITULARES

Identificação fiscal: 515188573 **Nome:** TERRAPONDERADA, LDA

Morada: RUA CASTILHO N 32 9 PISO, LISBOA, 1250-070 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 217465986

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3433 - CASCAIS-2.

Emitido via internet em 2023-11-09

O Chefe de Finanças

(Manuel Carlos Nunes de Oliveira Mestre)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 515188573

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

AQEKBUFOPYLW

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3433 - CASCAIS-2.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 07 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CARCAVELOS E PAREDE

ARTIGO MATRICIAL: 1782 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : CASCAIS **sob o registo nº:** 13249

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 05 - PAREDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 1118

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Quinta do Lameiro **Nº:** 7 **Lugar:** Parede **Código Postal:** 2775-001 PAREDE

Av./Rua/Praça: Quinta do Lameiro **Nº:** 7 **Lugar:** Parede **Código Postal:** 2775-726 CARCAVELOS

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: CONSTRUÇÃO DE ALVENARIA DE 1 PAVIMENTO COM COBERTURA DE TELHA DE 2 AGUAS DESTINADA A ARRECADAÇÃO E CELEIRO. PRÉDIO ANTERIOR A 1951, IDADE 205 ANOS.

Afectação: Arrecadações e arrumos **Nº de pisos:** 1 **Tipologia/Divisões:** 1

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 703,8100 m² **Área de implantação do edifício:** 703,8100 m² **Área bruta de construção:** 703,8100 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 703,8100 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1989 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €115.140,00 **Determinado no ano:** 2021

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 94.843,00 **Coordenada Y:** 192.180,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
115.140,00	=	615,00	x	703,8100	x	0,35	x	1,90	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 7674849 **Entregue em :** 2021/09/23 **Ficha de avaliação nº:** 11422858 **Avaliada em :** 2021/09/27

TITULARES

Identificação fiscal: 515188573 **Nome:** TERRAPONDERADA, LDA

Morada: RUA CASTILHO N 32 9 PISO, LISBOA, 1250-070 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 217465986

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3433 - CASCAIS-2.

Emitido via internet em 2023-11-09

O Chefe de Finanças

(Manuel Carlos Nunes de Oliveira Mestre)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 515188573

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

IGIOTBXPOEDV

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3433 - CASCAIS-2.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 07 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CARCAVELOS E PAREDE

ARTIGO MATRICIAL: 5621 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : CASCAIS **sob o registo nº:** 13249

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 05 - PAREDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 3703

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Quinta do Lameiro **Nº:** 7 **Lugar:** Parede **Código Postal:** 2775-001 PAREDE

Av./Rua/Praça: Quinta do Lameiro **Nº:** 7 **Lugar:** Parede **Código Postal:** 2775-726 CARCAVELOS

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: CONCLUSÃO OBRAS ANTERIOR A 1926. PRÉDIO CONSTRUÍDO ANTES DE 1926.

Afectação: Habitação **Nº de pisos:** 1 **Tipologia/Divisões:** 2

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 60,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 60,0000 m² **Área bruta de construção:** 60,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 60,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €29.730,00 **Determinado no ano:** 2021

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 94.842,00 **Coordenada Y:** 192.146,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
29.730,00	=	615,00	x	60,0000	x	1,00	x	1,90	x	1,060	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 7674863 **Entregue em :** 2021/09/23 **Ficha de avaliação nº:** 11422859 **Avaliada em :** 2021/09/26

TITULARES

Identificação fiscal: 515188573 **Nome:** TERRAPONDERADA, LDA

Morada: RUA CASTILHO N 32 9 PISO, LISBOA, 1250-070 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 217465986

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3433 - CASCAIS-2.

Emitido via internet em 2023-11-09

O Chefe de Finanças

(Manuel Carlos Nunes de Oliveira Mestre)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 515188573

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

ADAQAMNSWBSU

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3433 - CASCAIS-2.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 07 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CARCAVELOS E PAREDE

ARTIGO MATRICIAL: 5661 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : CASCAIS **sob o registo nº:** 13249

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 05 - PAREDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 3747

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Quinta do Lameiro, Estrada Nacional **Nº:** 7 **Lugar:** Parede **Código Postal:** 2775-001 PAREDE

Av./Rua/Praça: Quinta do Lameiro **Nº:** 7 **Lugar:** Parede **Código Postal:** 2775-726 CARCAVELOS

Av./Rua/Praça: Quinta do Lameiro, Estrada Nacional **Nº:** 7 **Lugar:** Parede **Código Postal:** 2775-726 CARCAVELOS

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: PRÉDIO URBANO COMPOSTO DE 1 ARRECADAÇÃO E 1 CASA DE BANHO. DATA CONCLUSÃO OBRAS ANTERIOR A 1926, INSCRITO NA MATRIZ EM 17/12/1986. PRÉDIO CONSTRUÍDO ANTES DE 1926.

Afectação: Habitação **Nº de pisos:** 2 **Tipologia/Divisões:** 1

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.163,6400 m² **Área de implantação do edifício:** 54,0000 m² **Área bruta de construção:** 108,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 108,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1987 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €61.560,00 **Determinado no ano:** 2023

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 94.857,00 **Coordenada Y:** 192.119,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
61.560,00	=	665,00	x	114,9082	x	1,00	x	1,90	x	1,060	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 7851650 **Entregue em :** 2023/02/01 **Ficha de avaliação nº:** 11669859 **Avaliada em :** 2023/02/02

TITULARES

Identificação fiscal: 515188573 **Nome:** TERRAPONDERADA, LDA

Morada: RUA CASTILHO N 32 9 PISO, LISBOA, 1250-070 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 217465986

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3433 - CASCAIS-2.

Emitido via internet em 2023-11-09

O Chefe de Finanças

(Manuel Carlos Nunes de Oliveira Mestre)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 515188573

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

LPVTAMOTBQMM

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3433 - CASCAIS-2.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 07 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CARCAVELOS E PAREDE

ARTIGO MATRICIAL: 5885 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : CASCAIS **sob o registo nº:** 13249

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 05 - PAREDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 3916

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Quinta do Lameiro, Rebelva **Nº:** . **Lugar:** Parede **Código Postal:** 2775-001 PAREDE

Av./Rua/Praça: Quinta do Lameiro **Nº:** 7 **Lugar:** Parede **Código Postal:** 2775-726 CARCAVELOS

Av./Rua/Praça: Quinta do Lameiro, Rebelva **Nº:** 7 **Lugar:** Parede **Código Postal:** 2775-726 CARCAVELOS

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: PRÉDIO URBANO COMPOSTO DE R/C COM 2 ARRECADAÇÕES.PRÉDIO COM ORIGEM EM ARTIGO ANTERIOR A AGOSTO DE 1951.

Afectação: Habitação **Nº de pisos:** 2 **Tipologia/Divisões:** 2

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 2.312,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 114,0200 m² **Área bruta de construção:** 228,0400 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 228,0400 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €114.720,00 **Determinado no ano:** 2023

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 94.860,00 **Coordenada Y:** 192.147,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	CI	x	Cq	x	Cv
114.720,00	=	665,00	x	226,9827	x	1,00	x	1,90	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, CI = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (220 - 160) + 0,80 x (Aa + Ab - 220,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 7851662 **Entregue em :** 2023/02/01 **Ficha de avaliação nº:** 11669860 **Avaliada em :** 2023/02/06

TITULARES

Identificação fiscal: 515188573 **Nome:** TERRAPONDERADA, LDA

Morada: RUA CASTILHO N 32 9 PISO, LISBOA, 1250-070 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 217465986

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3433 - CASCAIS-2.

Emitido via internet em 2023-11-09

O Chefe de Finanças

(Manuel Carlos Nunes de Oliveira Mestre)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 515188573

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

YGQTVNATPSJV

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3433 - CASCAIS-2.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 07 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CARCAVELOS E PAREDE

ARTIGO MATRICIAL: 6471 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : CASCAIS **sob o registo nº:** 13249

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 05 - PAREDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 5039

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 06 - S. DOMINGOS DE RANA **Tipo:** URBANO **Artigo:** 20

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Quinta do Lameiro **Nº:** . **Lugar:** Parede **Código Postal:** 2775-001 PAREDE

Av./Rua/Praça: Quinta do Lameiro **Nº:** 7 **Lugar:** Parede **Código Postal:** 2775-726 CARCAVELOS

Av./Rua/Praça: Quinta do Lameiro **Nº:** 7 **Lugar:** Paede **Código Postal:** 2775-726 CARCAVELOS

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: PREDIO URBANO COMPOSTO DE CASA ALTA DE BEIRADOS, CONSTITUIDA POR TRÊS CORPOS. TEM NO CORPO PRINCIPAL A POENTE UM ANDAR EM RECONSTRUÇÃO, ESTÁ DENTRO DA PARTE RÚSTICA DO PREDIO POR ONDE CONFRONTA POR TODOS OS LADOS. PROVEIO DO ARTº 20 DA FREGUESIA DE SÃO DOMINGOS RANA. PRÉDIO INSCRITO ANTES DE 07 DE AGOSTO DE 1951.

Afectação: Habitação **Nº de pisos:** 3 **Tipologia/Divisões:** 37

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 17.894,1600 m² **Área de implantação do edifício:** 975,6300 m² **Área bruta de construção:** 2.474,8100 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 2.474,8100 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1970 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €1.142.420,00 **Determinado no ano:** 2024

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 94.808,00 **Coordenada Y:** 192.149,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	CI	x	Cq	x	Cv
1.142.420,00	=	665,00	x	2.132,4659	x	1,00	x	1,90	x	1,060	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, CI = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (220 - 160) + 0,80 x (Aa + Ab - 220,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 7951771 **Entregue em :** 2024/01/02 **Ficha de avaliação nº:** 11821530 **Avaliada em :** 2024/01/08

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3433 - CASCAIS-2.

TITULARES

Identificação fiscal: 515188573 **Nome:** TERRAPONDERADA, LDA

Morada: RUA CASTILHO N 32 9 PISO, LISBOA, 1250-070 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 217465986

Emitido via internet em 2024-03-02

O Chefe de Finanças

(José Augusto Carreto)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 515188573

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

QDMNYICQRBIO

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3433 - CASCAIS-2.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 07 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CARCAVELOS E PAREDE

ARTIGO MATRICIAL: 7647 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : CASCAIS **sob o registo nº:** 13249

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 07 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CARCAVELOS E PAREDE **Tipo:** URBANO

Artigo: 5303

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 05 - PAREDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 3464

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Estrada Nacional - Quinta do Lameiro **Lugar:** Parede **Código Postal:** 2775-001 PAREDE

CONFRONTAÇÕES

Norte: - Sul: - Nascente: - Poente: -

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 512,8200 m² **Área de implantação do edifício:** 512,8200 m² **Área bruta de construção:** 512,8200 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2017 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €126.763,65 **Determinado no ano:** 2020

Percentagem para cálculo da área de implantação: 25,00 % **Tipo de coeficiente de localização:** Habitação

Coordenada X: 94.843,00 **Coordenada Y:** 192.387,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	CI	x	Ca	x	Cq
125.820,00	=	603,00	x	109,8140	x	1,90	x	1,00	x	1,000

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, CI = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj x % + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (220 - 160) + 0,80 x (Aa + Ab - 220,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod1 do IMI nº : 7017452 **Entregue em :** 2017/02/17 **Ficha de avaliação nº:** 10562577 **Avaliada em :** 2017/02/22

TITULARES

Identificação fiscal: 515188573 **Nome:** TERRAPONDERADA, LDA

Morada: RUA CASTILHO N 32 9 PISO, LISBOA, 1250-070 LISBOA

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3433 - CASCAIS-2.

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 217465986

Emitido via internet em 2023-11-09

O Chefe de Finanças

(Manuel Carlos Nunes de Oliveira Mestre)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 515188573

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

OEQGEJYSUQHJ

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

Assinado por: **Vítor Manuel Galvão Rocha Novais Gonçalves**
Num. de Identificação: 05204156
Data: 2024.03.07 22:55:33+00'00'

ÁGUAS DO TEJO ATLÂNTICO
Grupo Águas de Portugal

CCDRLVT - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo
Rua Alexandre Herculano, 37
1250-009 – Lisboa

N/Ref.ª S01636-202404 **V/Ref.ª** CSC2024/00127

Classificação do documento Pública

Data 23/04/2024

Assunto Unidade de Execução da Qta Lameiro. Parecer Águas do Tejo Atlântico.

Ex.mos Senhores,

Na sequência da análise efetuada aos elementos constantes do processo CSC2024/00127 recebido via Sirjue, informamos que o emissário das Marianas, pertencente às infraestruturas do sistema de saneamento da Costa do Estoril concessionadas à Águas do Tejo Atlântico, está implantado na área da Unidade de Execução da Quinta do Lameiro, conforme planta anexa.

Por análise dos desenhos apresentados, constata-se que o emissário está na zona via de circulação. Na elaboração do projeto deverão ter em conta os seguintes requisitos:

1. As câmaras de visita e respetivas tampas deverão permanecer totalmente acessíveis;
2. As tampas das caixas de visita em terreno natural ou ajardinado devem ficar pelo menos 0.5 m acima do terreno;
3. As tampas das câmaras de visita localizadas em áreas pavimentadas devem ficar ao nível da cota do pavimento;
4. As tampas localizadas em vias de circulação devem abrir contra o sentido do fluxo rodoviário para minimizar danos em caso de embate de veículos;
5. Não estão autorizadas quaisquer ligações ao emissário quer provenientes de redes pluviais como de redes domésticas (o processo de encaminhamento dos ramais de saneamento deverá ser instruído junto da Águas de Cascais);

6. Caso seja necessário alterar ou substituir tampas de câmara de visita danificadas, a mesma deverá cumprir as normas e especificações da Águas do Tejo Atlântico;
7. Na memória descritiva do projeto deverá contar que "O Empreiteiro ou Fiscalização deve informar a Águas do Tejo Atlântico do real planeamento dos trabalhos da empreitada e enviar aviso prévio do início dos trabalhos na zona do emissário, com uma antecedência mínima de 5 dias, para o e-mail licenciamentos.adta@adp.pt";
8. Após projetos finalizados os mesmos deverão ser remetidos à Tejo Atlântico para validação final e garantia de integridade da infraestrutura do emissário das Marianas.

Nestes termos, emite-se parecer favorável ao desenvolvimento do projeto tendo em conta as recomendações acima.

Com os melhores cumprimentos,

Coordenador de Departamento PGI da DGA

Vítor Neves

Águas do Tejo Atlântico, S.A.
ETAR de Alcântara - Av. de Ceuta • 1300-254 Lisboa • Portugal
tel.: + 351 213 107 900 • fax: +351 213 107 901 • geral.adta@adp.pt • www.aguasdotejoatlantico.adp.pt

Mapa de Cadastro

9,339654°W

38,691935°N

9,343482°W

38,689292°N

24/04/2024

WGS 1984 Web Mercator

Legenda:

- Câmara de Visita
- Emissário - Intercetor

0,03 0,01 0 0,03 0,06 0,09 0,12

km

Águas do Tejo Atlântico, 2023

ANAC
Autoridade Nacional da Aviação Civil
Portuguese Civil Aviation Authority

PARECER	**DESPACHO**
	Visto. Concordo. Emita-se parecer favorável. Rute Ramalho Diretora da Direção de Infraestruturas e Navegação Aérea

INFORMAÇÃO Nº: DIN/DIA – 2024/0585 08-05-2024

ASSUNTO: Servidões Aeronáuticas / Portal SIRJUE CSC2024/00127

SIRJUE	Câmara Municipal de Cascais	
	Data de Entrada:	22-04-2024
	Requerente:	TERRAPONDERADA LDA
	Procedimento:	Licença

O requerimento CSC2024/00127 efetuado por TERRAPONDERADA LDA, constante no Portal do Sistema de Informação do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (SIRJUE), refere-se a um pedido de licenciamento da proposta de delimitação da unidade de execução, designada por Unidade de Execução da Quinta do Lameiro, localizada na estrada da Rebelva, U. das Freguesias de Carcavelos e Parede, concelho da Cascais.

A área em causa encontra-se localizada na Zona 4 (superfície cónica (SC)) da servidão aeronáutica do Aeródromo Municipal de Cascais, publicada pelo Decreto Regulamentar n.º 24/90, de 09 de agosto.

Quanto à proposta de delimitação a ANAC nada tem a referir, relativamente aos edifícios identificados no projeto, com cotas máximas inferiores a 50 m, estes não interferem com SC, em virtude da cota referência mínima desta superfície ser de 133 m.

Assim, e face ao exposto, propõe-se um parecer favorável à pretensão.

O Técnico Superior

Luís Ferreira

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

DECISÃO no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)

- ARTIGO 13º-A DO D.L. N.º 555/99, DE 16 DE DEZEMBRO, ALTERADO E REPUBLICADO PELO D.L. N.º 26/2010, DE 30 DE MARÇO E LEI N.º 28/2010, DE 2 DE SETEMBRO –

IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Decisão n.º	**S06898-202503-UOT/DGT**	**Requerimento**	**CSC2025/00074**	
		Operação Urbanística	**Projeto de delimitação de unidade de execução para loteamento e de construção da nova Rotunda das Marianas e beneficiação da Avenida da República**	
Processo	**450.10.213.00019.2025**			
Requerente	**Terraponderada, Lda.** **NIF 515188573**		**Concelho**	**Cascais**
			Freguesia	**União das Freguesias de Carcavelos e Parede**
			Local	**Quinta do Lameiro - Parede**

APRECIAÇÃO

1 – Antecedentes

Encontra-se referenciado como antecedente nesta CCDR o processo 450.10.213.00101.2023, referente a Comunicação Prévia REN solicitada por "Terraponderada, Lda.", tendo sido emitido parecer desfavorável.

Encontram-se referenciados como antecedentes no Portal do Licenciamento SIRJUE os seguintes requerimentos:

- CSC2024/00127 – a CCDRLVT emitiu em 24/05/2024 a Decisão n.º S08587-202405-D-00481-UOT/DGT de teor desfavorável, face aos pareceres desfavoráveis da APA e da CCDRLVT;
- CSC2024/00338 – a CCDRLVT emitiu em 06/11/2024 a Decisão n.º S20785-202411-UOT/DGT de teor desfavorável, face aos pareceres desfavoráveis da APA e da CCDRLVT (REN).

2 – Caracterização

Trata-se do projeto da Nova Rotunda das Marianas, que irá substituir o atual entroncamento entre a Av. da República, Estrada da Rebelva e Rua Dr. José Joaquim de Almeida. Esta rotunda faz fronteira com o novo empreendimento a construir na Quinta do Lameiro, cujo promotor é também "Terraponderada Lda.". A implantação desta rotunda tem como objetivo eliminar os pontos de conflito existentes e disciplinar o atual entroncamento, harmonizando o empreendimento com a sua envolvente o que foi previamente concertado com a Câmara Municipal de Cascais. No mesmo contexto será também criada uma via dedicada a ciclistas.

3 – Pareceres

APA – Agência Portuguesa do Ambiente emitiu parecer favorável condicionado em 17/03/2025, através do Portal do Licenciamento SIRJUE, anexando o ofício n.º S015925-202503-ARHTO.DRHI, dirigido à CCDRLVT, consubstanciando parecer favorável condicionado nos seguintes termos:

"(…) cumpre-nos informar que o projeto agora entregue prevê a modificação do perfil da viga de suporte do passadiço de forma a evitar a ocupação parcial dos taludes marginais da ribeira, mantendo uma altura idêntica à medida a partir da face inferior do tabuleiro do pontão existente, de forma a aproveitar toda a secção útil de escoamento, tal como representado no «Perfil Longitudinal» e «Corte Transversal Tipo», que constam da peça

http://www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt
Rua Alexandre Herculano, 37 · 1250-009 Lisboa PORTUGAL tel +351 213 837 100
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém PORTUGAL tel +351 243 323 976
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha PORTUGAL tel +351 262 841 981

desenhada denominada «*Passadiço para Alargamento do Pontão Existente – Plantas e Cortes*», Revisão 02, de 15/01/2025.

Considera-se, deste modo, que o projeto não é suscetível de agravar as condições de escoamento existentes uma vez que não prevê a diminuição da secção de vazão instalada, estando assim reunidas condições para a emissão de parecer favorável à pretensão, no que ao domínio hídrico diz respeito.

Reitera-se todavia, o disposto no ofício S062043-202310-ARHTO.DRHI, relativamente ao projeto de arquitetura paisagista/arranjos exteriores, de modo a evitar a densificação do coberto vegetal existente, nomeadamente através de plantação de espécies arbóreas nos taludes marginais, situação que tenderia a criar maiores constrangimentos à livre circulação da água e aumentar o risco de inundações no local.

A pretensão não se afigura ainda suscetível de pôr em causa as funções desempenhadas pela(s) tipologia(s) da REN em causa, nem os objetivos de proteção e valorização dos recursos hídricos consagrados na Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro (Lei da Água), na sua redação atual, desde que observados os aspetos salientados acima.

Mais se informa que as obras ou construções a realizar na faixa de servidão administrativa devida ao domínio hídrico, correspondente ao leito e margens da ribeira (faixa com 10 metros de largura a contar da linha limite do leito), estão sujeitas a título de utilização dos recursos hídricos a requerer através da aplicação SILiAmb, incluindo as obras de descarga de águas pluviais no meio hídrico."

CCDRLVT (REN) emitiu parecer favorável condicionado em 17/03/2025, através do Portal do Licenciamento SIRJUE, anexando o Parecer n.º S06567-202503-UOT de 17/03/2025, consubstanciando o seguinte parecer favorável condicionado nos seguintes termos:

"CONCLUSÃO

No âmbito específico da REN, verifica-se que a pretensão de V.ª Ex.ª não coloca em causa as funções das áreas da REN afetadas, está identificada no já referido anexo II, especificamente na alínea alíneas o) do ponto I do Anexo II – Melhoramento, alargamento de plataformas e de faixas de rodagem e pequenas correções de traçado de vias e de caminhos públicos existentes, alínea d) do ponto I do Anexo II – Infraestruturas de abastecimento de água de drenagem e tratamento de águas residuais e de gestão de efluentes, incluindo estações elevatórias, ETA, ETAR, reservatórios e plataformas de bombagem, alínea h) do ponto I do Anexo II – Redes elétricas aéreas de baixa tensão, excluindo subestações, alínea m) do ponto I do Anexo II – Redes subterrâneas elétricas e de telecomunicações e condutas de combustíveis, incluindo postos de transformação e pequenos reservatórios de combustíveis, alínea t) do ponto I do Anexo II – Pequenas pontes, pontões e obra de alargamentos das infraestruturas existentes, sendo sujeita a comunicação prévia a esta CCDR nas tipologias de «Leitos e nas margens dos cursos de água» e «Zonas ameaçadas pelas cheias», cumpre as condições constantes da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro, foi objeto de parecer favorável condicionado da Agência Portuguesa do Ambiente, nos termos do artigo 3.º da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro.

Nestes termos, cumpre informar V.ª Ex.ª que a pretensão supra referenciada é considerada compatível com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas nesta Reserva, nada havendo a opor à sua realização desde que o projeto de arquitetura paisagista/arranjos exteriores, evite a densificação do coberto vegetal existente, nomeadamente através de plantação de espécies arbóreas nos taludes marginais.

Emite-se **parecer favorável condicionado** à pretensão, **competindo ao município verificar o cumprimento dos planos municipais de ordenamento do território** e o enquadramento nos demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis."

4 – Outras matérias
Compete ao município verificar o cumprimento dos planos municipais de ordenamento do território, acautelada a suspensão automática das normas nos termos do n.º 3 do artigo 199.º do RJIGT (DL n.º 117/2024, de 31/12) e o enquadramento nos demais dispositivos/regimes legais e regulamentares aplicáveis (ex: RJAIA, RJRAN), procedendo à rejeição ou indeferimento dos pedidos ou comunicações nos termos dos artigos 11.º e 24.º do RJUE na sua redação atual.

DECISÃO

Favorável	**X**	**Condicionada**	Desfavorável		
Nos termos dos pareceres da APA – Agência Portuguesa do Ambiente (ofício n.º S015925-202503-ARHTO.DRHI) e da CCDRLVT (REN) (Parecer n.º S06567-202503-UOT de 17/03/2025).					

O Unidade de Ordenamento do Território
(Competências delegadas pelo Despacho n.º 14081/2024, de 13/11, publicado na 2ª série do DR de 28/11)

Assinado por: **CARLOS ALBERTO PINA NUNES**
Num. de Identificação: 07306057
Data: 2025.03.21 09:54:28 +00'00'

Carlos Pina
PT

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

Praça 5 de Outubro,

2754-501 CASCAIS

Portal RJUE – Req. CSC2024/00127

ASSUNTO: **PROCESSO CSC2024/00127**: Unidade de Execução da Quinta do Lameiro
Local: Quinta do Lameiro, Estrada da Rebelva e Av. da República, Paredes, Cascais
Requerente: Terraponderada Lda
Parecer da EPAL – Empresa Portuguesa das Águas Livres S.A.

Exmos(as) Senhores(as),

Na sequência da análise efetuada aos elementos constantes do processo n.º CSC 2024/00127, recebido através do Portal RJUE, informamos que na envolvente se desenvolve a Conduta de Cascais ao longo do arruamento Avenida da República, conforme ficheiro ACAD georreferenciado em ETRS89 e ortofotomapa esquemático em anexo.

Em termos de operação de loteamento e no que se refere as construções a desenvolver no interior do mesmo nada temos a objetar, dado que a Conduta encontra-se implantada no arruamento.

Relativamente a pretensão para uma nova infraestrutura viária, nomeadamente a construção de uma rotunda, para que possamos avaliar devidamente os impactos devem proceder à implantação do nosso cadastro sobre o projeto em questão.

Atendendo ao arruamento existente e ao traçado projetado, numa primeira análise verifica-se uma significativa sobreposição, o que implicará o desvio do troço em questão para a berma da rotunda.

Importa também aferir possíveis alterações quer em termos de eventuais movimentações de terras (aterros / escavações), quer interferências de redes de infraestruturas que pretendam vir a executar com necessidade de eventuais travessias.

Pelo exposto, emitimos **Parecer Favorável Condicionado** à compatibilização do projeto, essencialmente ao nível da rotunda prevista, com a traçado da Conduta de Cascais, que deverá atender aos aspetos elencados anteriormente, devendo o requerente, para a correta instrução do Processo, contactar os nossos Serviços de Licenciamentos, através do correio eletrónico licenciamentos.epal@adp.pt.

Com os melhores cumprimentos,

EPAL-Empresa Portuguesa das Águas Livres, SA

Luís Almeida

Assinado de forma digital por Luís Almeida
Dados: 2024.05.15 11:13:49 +01'00'

Anexo: Ficheiro ACAD georreferenciado ETRS89 e ortofotomapa esquemático.

Matriculada na CRC de Lisboa sob o nº 2564 - Pessoa Colectiva nº 500 906 840 - Capital Social 150 000 000 Euros

EPAL
Grupo Águas de Portugal

Sistema de Referência: PT - TM06 / ETRS89

Legenda

OBSERVAÇÕES:
1. O Cadastro é meramente informativo;
Antes do inicio dos trabalhos, deverão ser efectuadas sondagens manuais na presença de um técnico da EPAL, de modo a obter as cotas exactas de implantação das condutas;
3. Para esse efeito deve contactar o "Centro de Intervenções" pelo tlf. 21 855 23 56, com a antecedência mínima de 3 dias;

EPAL
Empresa Portuguesa das Águas Livres, S.A.

Cadastro / Infraestruturas da EPAL, S.A.

REF.		DES.	
DATA 2020-11-06	SERVIÇO DGA / SIG	ESCALA 1:1000	FOLHA

Matriculada na C.R.C. de Lisboa sob o nº 2364 - Pessoa Colectiva nº 500 906 840 - Capital Social 150 000 000 Euros

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, I.P.
Rua Alexandre Herculano, 37
1250-009 - LISBOA

S/ referência	Data	N/ referência	Data
S05522-202503-UOT_DOT (CSC2025/00074)		S015925-202503-ARHTO.DRHI ARHTO.DRHI.01088.2023	

Assunto: Comunicação Prévia. Nova Rotunda das Marianas. Quinta do Lameiro, UF de Carcavelos e Parede, Cascais. Terraponderada, Lda.

Em relação ao assunto acima indicado, cumpre-nos informar que o projeto agora entregue prevê a modificação do perfil da viga de suporte do passadiço de forma a evitar a ocupação parcial dos taludes marginais da ribeira, mantendo uma altura idêntica à medida a partir da face inferior do tabuleiro do pontão existente, de forma a aproveitar toda a secção útil de escoamento, tal como representado no "Perfil Longitudinal" e "Corte Transversal Tipo", que constam da peça desenhada denominada *"Passadiço para Alargamento do Pontão Existente – Plantas e Cortes"*, Revisão 02, de 15/01/2025.

Considera-se, deste modo, que o projeto não é suscetível de agravar as condições de escoamento existentes uma vez que não prevê a diminuição da secção de vazão instalada, estando assim reunidas condições para a emissão de parecer favorável à pretensão, no que ao domínio hídrico diz respeito.

Reitera-se todavia, o disposto no ofício S062043-202310-ARHTO.DRHI, relativamente ao projeto de arquitetura paisagista/arranjos exteriores, de modo a evitar a densificação do coberto vegetal existente, nomeadamente através de plantação de espécies arbóreas nos taludes marginais, situação que tenderia a criar maiores constrangimentos à livre circulação da água e aumentar o risco de inundações no local.

A pretensão não se afigura ainda suscetível de pôr em causa as funções desempenhadas pela(s) tipologia(s) da REN em causa, nem os objetivos de proteção e valorização dos recursos hídricos consagrados na Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro (Lei da Água), na sua redação atual, desde que observados os aspetos salientados acima.

Mais se informa que as obras ou construções a realizar na faixa de servidão administrativa devida ao domínio hídrico, correspondente ao leito e margens da ribeira (faixa com 10 metros de largura a contar da linha limite do leito), estão sujeitas a título de utilização dos recursos hídricos a requerer através da aplicação SILiAmb, incluindo as obras de descarga de águas pluviais no meio hídrico.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe de Divisão dos Recursos Hídricos Interiores

Ricardo Santos

Ricardo Santos

REPÚBLICA PORTUGUESA
AMBIENTE E ENERGIA

ARH do Tejo e Oeste
Rua Artilharia Um, 107
1099-052 Lisboa
Tel: (+351) 218 430 400
e-mail: arht.geral@apambiente.pt
apambiente.pt

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

PARECER da CCDR LVT no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)

- ARTIGO 13º-A DO D.L. N.º 555/99, DE 16 DE DEZEMBRO, ALTERADO E REPUBLICADO PELO D.L. N.º 26/2010, DE 30 DE MARÇO E LEI N.º 28/2010, DE 2 DE SETEMBRO –

IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Parecer n.º	**S06567-202503-UOT**	**Requerimento**	**CSC2025/00074**	
Processo CCDR	**450.10.213.00019.2025**	**Operação Urbanística**	**Construção de rotunda das Marianas**	
Requerente	**Terraponderada, Lda**		**Concelho**	**Cascais**
			Freguesia	**UF Carcavelos e Parede**
			Local	**Quinta do Lameiro**

ENQUADRAMENTO LEGAL DO PEDIDO

Diploma aplicável	Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto
Motivo (ex: servidão, restrição, outro)	Reserva Ecológica Nacional

APRECIAÇÃO

O processo em epígrafe resulta da consulta efetuada pela câmara municipal de Cascais através do portal autárquico RJUE, a fim de obter parecer no âmbito do art.º 13.º-A do Dec. -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

ANTECEDENTES

- Comunicação Prévia REN, processo nº 450.10.213.00101.2023, solicitada pelo requerente Terraponderada, Lda., tendo sido emitido parecer desfavorável à mesma, uma vez que:

"Não estava assegurado o cumprimento de, pelo menos, algumas das condições constantes do anexo I da portaria acima referida, a subalínea iii) da alínea t) do ponto II do Anexo I da Portaria 419/2012, de 20 de dezembro, não estando também garantida que a pretensão não coloca em causa as funções da área da REN onde se insere alínea t) do ponto II do Anexo II da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro, pelo facto de ter sido objeto de parecer desfavorável da Agência Portuguesa do Ambiente nos termos do n.º 5 do artigo 22º do referido decreto-lei e nos termos do n.º 3 da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro".

A comunicação do parecer foi efetuada a 20/11/2023, através do Ofício S16383-202311-DSOT -S, tendo sido realizada posteriormente reunião de esclarecimentos a pedido do requerente no dia 02/02/2024.

- Comunicação Prévia, processo nº 450.10.213.00068.2024, RJUE CSC2024/00127, submetido pela Câmara Municipal de Cascais através do Portal do SIRJUE, tendo sido emitido parecer desfavorável à mesma, uma vez que os documentos instrutórios entregues não permitam analisar a pretensão no âmbito da ocupação de áreas integradas na REN (anexo III da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro),

- Comunicação Prévia, processo nº 450.10.213.02365.2025, RJUE CSC2024/00338, submetido pela Câmara Municipal de Cascais através do Portal do SIRJUE, tendo sido emitido parecer desfavorável à mesma, uma vez que a pronúncia vinculativa por parte da Agência Portuguesa do Ambiente nos termos do n.º 3 do artigo 22º do referido decreto-lei foi de teor desfavorável e a pretensão não cumpria as condições constantes da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro.

http://www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt

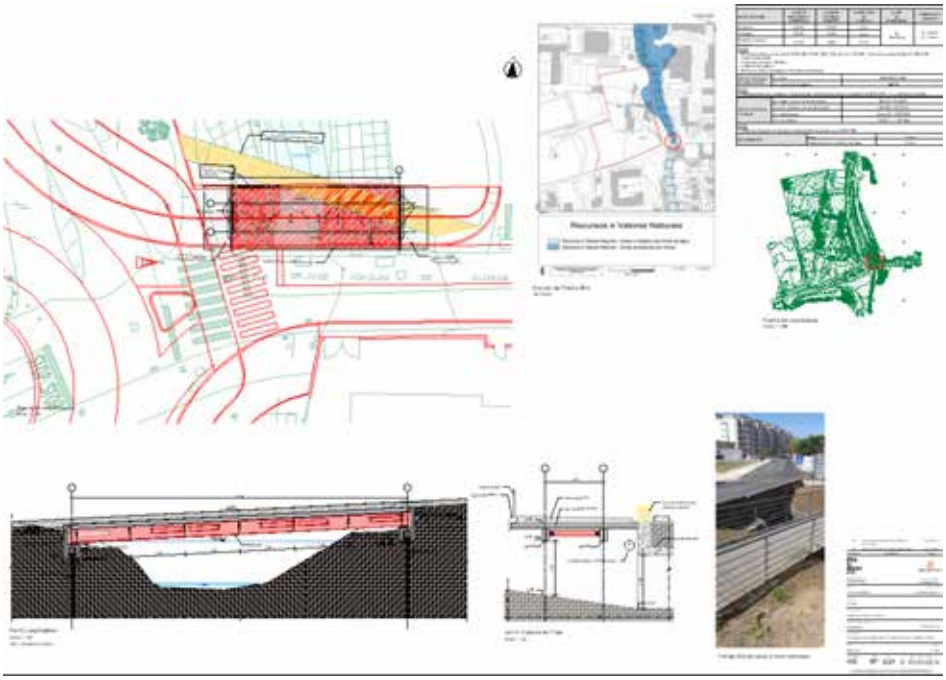
Rua Alexandre Herculano, 37 · 1250-009 Lisboa PORTUGAL tel +351 213 837 100
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém PORTUGAL tel +351 243 323 976
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha PORTUGAL tel +351 262 841 981

DESCRIÇÃO DA PRETENSÃO

De acordo com os documentos instrutórias agora entregues, a Memória Descritiva e Justificativa (MDJ) entregue, datada de 31 de janeiro, refere quais as alterações efetuadas no sentido a dar resposta aos pareceres das diversas entidades que se pronunciaram nos anteriores processos.

Refere assim a mesma que "*Foi revista a secção do pontão de forma que os encontros fiquem fora da projeção da secção de vazão da linha de água, apresentando-se novas peças desenhadas para representar esta solução*";

O perfil longitudinal do pontão aumenta o vão livre para 14.40m, de modo que a implantação dos encontros em betão armado se localizem do lado exterior da projeção dos taludes da linha de água.



Peça desenhada 405 EP EST 0 01 01 02 A – Passadiço para alargamento do Pontão existente

No que diz respeito à utilização e cota de cheia que *"Interessa clarificar que por edifício denominado CV - Cavalariças se deve ler AD - Adega. Da análise das plantas de Ordenamento Suscetibilidade que determinam o limite de cheia apenas a pré-existência da Adega se encontra parcialmente abrangida pela mancha que caracteriza um território com suscetibilidade elevada".*

Extrato da Planta Síntese 405-22 EP ARQ A 00. A

"No sentido de viabilizar a intervenção nas Adega, foi anteriormente entregue o documento fornecido pela CMC – cota de cheia - que atesta a viabilidade de proposta apresentada, uma vez que este documento identifica a cota de cheia de 24.82m e a cota de soleira prevista para este núcleo encontra-se prevista em projeto à cota 26.07 (1.25m acima)".

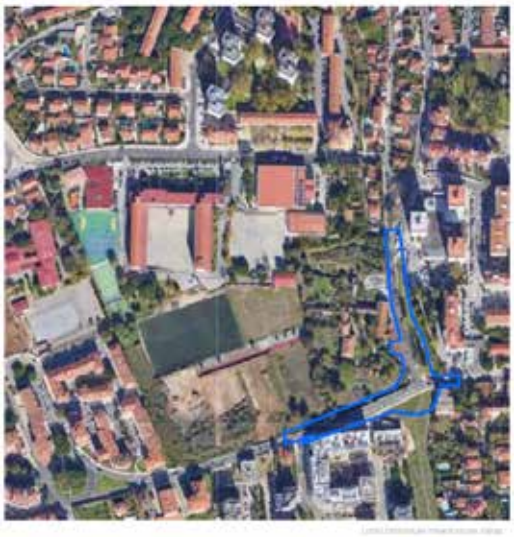
Por forma a clarificar o descrito, refere a MDJ que foi anexado ao processo a peça desenhada *"DIV-Planta de Zonas Inundáveis - Cota de Cheia 24.82",* com o desenho das zonas inundáveis que "*identificam a mancha à cota corrigida, justificando que esta volumetria existente se encontra fora do limite da cota de cheia identificada, podendo o seu uso ser convertido para habitação e consequentemente integrado na nova utilização deste património*".

De notar que **nos documentos instrutórios entregues não consta a peça desenhada** *"DIV-Planta de Zonas Inundáveis - Cota de Cheia 24.82".*

Para um melhor enquadramento da pré-existência e da intervenção a levar a cabo, a MDJ reforça que a área se trata de uma superfície impermeável pré-existente, cuja proposta pretende viabilizar a sua futura utilização no conjunto residencial proposto que virá desagravar a situação de impermeabilidade hoje existente no território a Norte do edifício da Adega.

O registo fotográfico do pré-existente entregue visa esclarecer que:

- O interior da adega se encontra impermeabilizado;
- O muro exterior que envolve toda a quinta tem como cota de entrada 26.00m, garantido que se encontra igualmente acima da cota de cheia (24.82m), mitigando os riscos;
- O espaço exterior impermeabilizado a Norte do edifício da Adega que, na solução proposta, será totalmente permeável dando lugar a uma área de profunda intervenção paisagística, potenciando o uso dos espaços exteriores comuns.



Extrato do 06 - Anexo V – Limite intervenção infraestruturas viárias

A implantação territorial da proposta de delimitação da Unidade de Execução é resultante do terreno cujo proprietário é o requerente – Terraponderada, Lda – e de terrenos pertencentes à Camara Municipal de Cascais, que envolverão a proposta de reestruturação do nó viário entre a Estrada da Rebelva e a Av. da República.

Extrato do 07-Anexo VI-Planta de Delimitação

Extrato das Volumetrias apresentadas no Anexo XIII

Extrato da Carta militar e Ortofotomapa do Google Satélite

De referir ainda que foi efetuada ocorrência no Portal do SIRJUE e enviado email S05658-202503-UOT, a 07 de março de 2025, solicitando ficheiros com os limites/polígonos da intervenção e das implantações (alteradas) e agora apresentadas, georreferenciados em formato kml, geopackage, shapefile ou outro formato vetorial georreferenciado legível com software de sistemas de informação geográfica, que permitam a correta instrução e análise da pretensão. Até à data não houve entrega dos elementos solicitados, tendo sido efetuada a análise com base no polígono geral apresentado nos antecedentes.

Extrato da Carta de REN

ANÁLISE

A pretensão insere-se em áreas da Reserva Ecológica Nacional (REN), conforme a carta de delimitação do Concelho de Cascais, publicada no DR nº 161 II serie de 19 de agosto com o Aviso nº 9163/2015 e subsequentes alterações, sendo afetadas as tipologias de "Leitos de cursos de água"," Margens de cursos de água" e "Zonas ameaçadas pelas cheias (Não classificadas)" de acordo com a correspondência apresentada no Anexo IV do Decreto-Lei n.º 166/2008, na sua atual redação.

De acordo com o regime jurídico da REN (RJREN - Decreto-Lei n.º 166/2008, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 124/2019), nas áreas incluídas nesta restrição de utilidade pública são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento; obras de urbanização, construção e ampliação; vias de comunicação; escavações e aterros; destruição do revestimento vegetal, não incluindo as ações necessárias ao normal e regular desenvolvimento das operações culturais de aproveitamento agrícola do solo, das operações correntes de condução e exploração dos espaços florestais e de ações extraordinárias de proteção fitossanitária previstas em legislação específica (n.º 1 do artigo 20.º do referido Decreto-Lei).

Excetuam-se do disposto no n.º 1 do artigo 20.º os usos e as ações que sejam compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas em REN. Nos termos do n.º 3 deste artigo consideram-se compatíveis com os objetivos anteriormente mencionados os usos e ações que cumulativamente:

- Não coloquem em causa as funções das respetivas áreas, nos termos do anexo I; e
- Constem do anexo II do referido diploma legal como:
    - Isentos de qualquer tipo de procedimento; ou
    - Sujeitos à realização de comunicação prévia.

A viabilização da pretensão depende ainda do cumprimento cumulativo das condições e requisitos aplicáveis definidos no anexo I da Portaria n.º 419/2012, devendo também ser dado cumprimento às normas legais e regulamentares aplicáveis constantes nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) vigentes e vinculativos dos particulares (n.º 9 do artigo 22.º do RJREN e artigo 2.º da referida portaria).

Consoante os casos a pretensão poderá carecer de parecer obrigatório e vinculativo da Agência Portuguesa do Ambiente, nos termos do n.º 5 do artigo 22.º do RJREN e do Anexo II da referida portaria, devendo ainda esta entidade pronunciar-se nos casos em que a ação se localize em zonas adjacentes e em zonas ameaçadas pelas cheias e pelo mar (artigo 3.º da referida portaria).

1 Identificação das ações no anexo II do RJREN

Ação 1: alínea o) do ponto I do Anexo II – Melhoramento, alargamento de plataformas e de faixas de rodagem e pequenas correções de traçado de vias e de caminhos públicos existentes;

Abrangência por REN: parcial

Tipologias da REN abrangidas: Leitos dos cursos de água e Margens dos cursos de água e Zona ameaçada pelas cheias (não classificada)

Área total da REN intervencionada: 1 490 m².

Área de implantação total em REN (existente e final): 1 490 m² (NA)

Área de impermeabilização total em REN (existente e final): NA

Isenta ou sujeita a comunicação prévia: isenta.

Ação 2: alínea d) do ponto I do Anexo II – Infraestruturas de abastecimento de água de drenagem e tratamento de águas residuais e de gestão de efluentes, incluindo estações elevatórias, ETA, ETAR, reservatórios e plataformas de bombagem

Abrangência por REN: parcial

Tipologias da REN abrangidas: Leitos dos cursos de água e Margens dos cursos de água e Zona ameaçada pelas cheias (não classificada)

Área total da REN intervencionada: 1 490 m².

Área de implantação total em REN (existente e final): 1 490 m² (NA)

Área de impermeabilização total em REN (existente e final): NA

Isenta ou sujeita a comunicação prévia: comunicação prévia

Sujeita a TURH: Sim

Sujeita a parecer da APA nos termos do n.º 5 do artigo 22º do RJREN: Não

Sujeita a parecer da APA em matéria de ZAC: Sim

Abrangida por RAN: Não

Abrangida por áreas protegidas ou da rede natura: Não

Ação 3: alínea h) do ponto I do Anexo II – Redes elétricas aéreas de baixa tensão, excluindo subestações

Abrangência por REN: parcial

Tipologias da REN abrangidas: Leitos dos cursos de água e Margens dos cursos de água e Zona ameaçada pelas cheias (não classificada)

Área total da REN intervencionada: 1 490 m².

Área de implantação total em REN (existente e final): 1 490 m² (NA)

Área de impermeabilização total em REN (existente e final): NA

Isenta ou sujeita a comunicação prévia: comunicação prévia (interdita em LA e margens)

Sujeita a TURH: Sim

Sujeita a parecer da APA nos termos do n.º 5 do artigo 22º do RJREN: Não

Sujeita a parecer da APA em matéria de ZAC: Sim

Abrangida por RAN: Não

Abrangida por áreas protegidas ou da rede natura: Não

Ação 4: alínea m) do ponto I do Anexo II – Redes subterrâneas elétricas e de telecomunicações e condutas de combustíveis, incluindo postos de transformação e pequenos reservatórios de combustíveis.

Abrangência por REN: parcial

Tipologias da REN abrangidas: Leitos dos cursos de água e Margens dos cursos de água e Zona ameaçada pelas cheias (não classificada)

Área total da REN intervencionada: 1 490 m².

Área de implantação total em REN (existente e final): 1 490 m² (NA)

Área de impermeabilização total em REN (existente e final): NA

Isenta ou sujeita a comunicação prévia: comunicação prévia

Sujeita a TURH: Sim

Sujeita a parecer da APA nos termos do n.º 5 do artigo 22º do RJREN: Não

Sujeita a parecer da APA em matéria de ZAC: Sim

Abrangida por RAN: Não

Abrangida por áreas protegidas ou da rede natura: Não

Ação 5: alínea t) do ponto I do Anexo II – Pequenas pontes, pontões e obra de alargamentos das infraestruturas existentes.

Abrangência por REN: parcial

Tipologias da REN abrangidas: Leitos dos cursos de água e Margens dos cursos de água e Zona ameaçada pelas cheias (não classificada)

Área total da REN intervencionada: 1 490 m².

Área de implantação total em REN (existente e final): 1 490 m² (NA)

Área de impermeabilização total em REN (existente e final): NA

Isenta ou sujeita a comunicação prévia: comunicação prévia

Sujeita a TURH: Sim

Sujeita a parecer da APA nos termos do n.º 5 do artigo 22º do RJREN: Não

Sujeita a parecer da APA em matéria de ZAC: Sim

Abrangida por RAN: Não

Abrangida por áreas protegidas ou da rede natura: Não

2 Análise da afetação das funções das tipologias da REN abrangidas

Nos leitos e nas margens dos cursos de água podem ser realizados os usos e as ações que não coloquem em causa, cumulativamente, as seguintes funções:

i) Assegurar a continuidade do ciclo da água;

ii) Assegurar a funcionalidade hidráulica e hidrológica dos cursos de água;

iii) Drenagem dos terrenos confinantes;

iv) Controlo dos processos de erosão fluvial, através da manutenção da vegetação ripícola;

v) Prevenção das situações de risco de cheias, impedindo a redução da secção de vazão e evitando a impermeabilização dos solos;

vi) Conservação de habitats naturais e das espécies da flora e da fauna;

vii) Interações hidrológico -biológicas entre águas superficiais e subterrâneas, nomeadamente a drenância e os processos físico-químicos na zona hiporreica.

Em zonas ameaçadas pelas cheias podem ser realizados os usos e ações que não coloquem em causa, cumulativamente, as seguintes funções:

i) Prevenção e redução do risco, garantindo a segurança de pessoas e bens;

ii) Garantia das condições naturais de infiltração e retenção hídricas;

iii) Regulação do ciclo hidrológico pela ocorrência dos movimentos de transbordo e de retorno das águas;

iv) Estabilidade topográfica e geomorfológica dos terrenos em causa;

v) Manutenção da fertilidade e capacidade produtiva dos solos inundáveis.

As ações em causa correspondem ao melhoramento e beneficiação de vias existentes e respetivas infraestruturas de águas, saneamento, telecomunicações e redes elétricas que inclui construção de rotunda e passagem hidráulica, esta pretensão incluí algumas ações que carecem de parecer obrigatório e vinculativo da APA/ARH, uma vez que a entidade se pronunciou com parecer favorável condicionado às alterações agora apresentadas, considerando que as mesmas não agravam as condições de escoamento existentes, devendo no entanto o projeto de arquitetura paisagista/arranjos exteriores, evitar a densificação do coberto vegetal existente, nomeadamente através de plantação de espécies arbóreas nos taludes marginais , situação que tenderia a criar maiores constrangimentos à livre circulação da água e aumentar o risco de inundações no local; entendemos que é possível garantir que a pretensão salvaguarda as funções acima descritas.

3 Cumprimento das condições e requisitos identificados no Anexo I da Portaria n.º 419/2012

Ação 1 e 3:

Identificação dos requisitos

Sem requisitos específicos

Análise e conclusão sobre o cumprimento

A estas ações não são aplicáveis requisitos específicos, pelo que se considera que cumpre com esta condição.

Ação 2:

Identificação dos requisitos

A pretensão pode ser admitida desde que cumpra, cumulativamente, os seguintes requisitos:

i) Sejam estabelecidas medidas de minimização das disfunções ambientais e paisagísticas.

ii) Nas zonas ameaçadas pelas cheias não é admitida a instalação de ETAR

Análise e conclusão sobre o cumprimento

Considera-se que se tratando de rede existente a beneficiar, entende-se que não irá criar disfunções ambientais, não está prevista construção de ETAR nem escavações e aterros. Face ao exposto entende-se que cumpre com os requisitos.

Ação 4:

Identificação dos requisitos

A pretensão pode ser admitida se for garantida a reposição das camadas de solo removidas e assegurado o adequado tratamento paisagísticos

Análise e conclusão sobre o cumprimento

Considera-se que se tratando de rede existente a reforçar, beneficiar, não estando previstas escavações nem aterros, entende-se que apenas situações pontuais que serão repostas á sua condição natural e existente, entende-se que cumpre com o requisito.

Ação 5:

Identificação dos requisitos

A pretensão pode ser admitida desde que cumpra, cumulativamente, os seguintes requisitos:

i) Seja demonstrado, pelo comunicante, que o projeto da intervenção minimiza a ocupação de área de REN e as operações de aterro e escavação.

ii) Sejam estabelecidas medidas de minimização das disfunções ambientais e paisagísticas.

iii) Nos leitos dos cursos de água a pretensão pode ser admitida se não constituir ou contiver elementos que funcionem como obstáculo à livre circulação das águas, e desde que a secção cumpra as dimensões necessárias para o escoamento de uma cheia com o período de retorno de 100 anos, excecionando-se as ações temporárias necessárias à realização das obras.

Análise e conclusão sobre o cumprimento

Considerando que a construção de passagem hidráulica é uma ação que carece de parecer obrigatório e vinculativo da APA, uma vez que a entidade se pronunciou com parecer favorável condicionado às alterações agora apresentadas, referindo que a pretensão "*não se afigura suscetível de pôr em causa as funções desempenhadas pela(s) tipologia(s) da REN em causa, nem os objetivos de proteção e valorização dos recursos hídricos consagrados na Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro (Lei da Água)",* na sua redação atual, entende-se que cumpre com o requisito.

4 Parecer da APA, nos termos do n.º 5 do artigo 22.º do RJREN e do Anexo II da Portaria n.º 419/2012

As ações em análise não carecem de parecer da APA, nas tipologias REN onde se inserem, face ao exposto é possível concluir pelo cumprimento desta condição.

5 Parecer da APA, ao abrigo do artigo 3º da Portaria 419/2012

As Ações 2 (– Infraestruturas de abastecimento de água de drenagem e tratamento de águas residuais e de gestão de efluentes, incluindo estações elevatórias, ETA, ETAR, reservatórios e plataformas de bombagem), 3 (Redes elétricas aéreas de baixa tensão, excluindo subestações), 4 (Redes subterrâneas elétricas e de telecomunicações e condutas de combustíveis, incluindo postos de transformação e pequenos reservatórios de combustíveis) e 5 (Pequenas pontes, pontões e obra de alargamentos das infraestruturas existentes.) carecem de parecer obrigatório e vinculativo da APA/ARH. , tendo esta entidade emitido o respetivo parecer , Favorável Condicionado.

CONCLUSÃO

No âmbito específico da REN, verifica-se que a pretensão de V.ª Ex.ª não coloca em causa as funções das áreas da REN afetadas, está identificada no já referido anexo II, especificamente na alínea alíneas o) do ponto I do Anexo II –

10

Melhoramento, alargamento de plataformas e de faixas de rodagem e pequenas correções de traçado de vias e de caminhos públicos existentes, alínea d) do ponto I do Anexo II – Infraestruturas de abastecimento de água de drenagem e tratamento de águas residuais e de gestão de efluentes, incluindo estações elevatórias, ETA, ETAR, reservatórios e plataformas de bombagem, alínea h) do ponto I do Anexo II – Redes elétricas aéreas de baixa tensão, excluindo subestações, alínea m) do ponto I do Anexo II – Redes subterrâneas elétricas e de telecomunicações e condutas de combustíveis, incluindo postos de transformação e pequenos reservatórios de combustíveis, alínea t) do ponto I do Anexo II – Pequenas pontes, pontões e obra de alargamentos das infraestruturas existentes, sendo sujeita a comunicação prévia a esta CCDR nas tipologias de "Leitos e nas margens dos cursos de água" e "Zonas ameaçadas pelas cheias", cumpre as condições constantes da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro, foi objeto de parecer favorável condicionado da Agência Portuguesa do Ambiente, nos termos do artigo 3.º da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro .

Nestes termos, cumpre informar V.ª Ex.ª que a pretensão supra referenciada é considerada compatível com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas nesta Reserva, nada havendo a opor à sua realização desde que o projeto de arquitetura paisagista/arranjos exteriores, evite a densificação do coberto vegetal existente, nomeadamente através de plantação de espécies arbóreas nos taludes marginais.

Emite-se **parecer favorável condicionado** à pretensão, **competindo ao município verificar o cumprimento dos planos municipais de ordenamento do território** e o enquadramento nos demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis.

PARECER

Favorável Condicionado	X		Desfavorável		

O Diretor da Unidade de Ordenamento do Território,

(Competências delegadas pelo Despacho n.º 14081/2024, de 13 de novembro, publicado na 2ª Série do DR de 28 de novembro de 2024)

Assinado por: **CARLOS ALBERTO PINA NUNES**
Num. de Identificação: 07306057
Data: 2025.03.17 16:23:56+00'00'

Carlos Pina

DEPARTAMENTO DE ARQUIVOS, BIBLIOTECAS E PATRIMÓNIO HISTÓRICO

DIVISÃO DE ARQUIVOS E PATRIMÓNIO HISTÓRICO

Assunto: Processo SPO nº 2024/498 – Unidade de Execução. Processo digital WW401342. Requerente: TERRAPONDERADA Lda. Estrada da Rebelva. Rua Ricardo Espírito Santos Silva nº 52. Cascais. União das freguesias de Carcavelos e Parede.

Dr. Severino Rodrigues

CDAPH

O presente processo refere-se à delimitação de uma Unidade de Execução que se encontra em Espaço Habitacional e que incide num lote inventariado - Quinta do Lameiro (ID 3920).

Dado o valor patrimonial da Quinta do Lameiro, e a sua importância no conjunto de quintas em que se insere, bem como, a sua ligação histórica à vila de Carcavelos e à produção de Vinho de Carcavelos, o imóvel foi integrado na listagem de Bens Culturais com Interesse Patrimonial, do anexo II do RPDM, como Quinta Histórica.

Desta forma, e para este bem, aplica-se o disposto nos artigos 31. º, 32.º; 39.º e 40.º do respetivo Regulamento

Relativamente a este processo foi já emitido uma informação da DAPH, datada de 20 de maio de 2024. Neste parecer, e de uma forma resumida, informámos que a demolição dos muros e do portal que delimitam a quinta, nomeadamente o muro a Sul (avenida da República), não deveriam ser aceites, pois tratam-se de elementos importantes para a memória e imagem da antiga quinta histórica, com elevado interesse histórico e cultural.

Portal presente na avenida da República e portal maneirista

Na área a delimitar como unidade de execução pretende-se efetuar uma operação urbanística que engloba, entre outras: a requalificação do edificado com valor patrimonial, edificação de 3 blocos habitacionais de 3 e 4 pisos, a poente e a Sul das edificações com valor patrimonial; demolição dos muros a Sul e a nascente, construção de estacionamento, entre outras.

Para além das intervenções acima expostas, prevê-se ainda a reconversão da infraestrutura viária, com a inclusão de uma rotunda no atual cruzamento da Avenida da República com a Estrada da Rebelva. De acordo com a MDJ apresentada no requerimento nº 8542, o proponente salienta a impossibilidade técnica de manutenção do portal maneirista e do muro a Sul, por várias razões que se prendem com o futuro projeto, ficando esta área para cedências.

Delimitação de Unidade de Execução – planta síntese – plano de cedências a castanho-claro

Relativamente a esta questão somos da opinião que o muro que confina com a Estrada da Rebelva (a nascente) não levanta questões patrimoniais. Contudo, o portal e o muro a Sul (Avenida da República) que integra os restantes portais, representam

um valor patrimonial elevado e mantemos a opinião da sua manutenção e salvaguarda.

No entanto, se comprovar-se que não há possibilidade de manutenção destes elementos *in situ,* deverá haver uma proposta adequada para a relocalização dos mesmos e em estreita coordenação com a CMC (DAB/DAPH), sendo que deverão ficar em lugar de destaque na quinta. O desmonte e transladação dos elementos patrimoniais deverá ser acompanhado por técnicos habilitados da área de Conservação e Restauro, e pelos técnicos da DAPH.

Cascais, 10 de outubro de 2024

Sónia Rodrigues Sousa
Técnica Superior