

# **ANEXO 13**

## **1ª REUNIÃO DE CONCERTAÇÃO CCDR- LVT, 07/04/2021**

ATA SUBSTITUÍDA POR  
OFICIO/PARECER CCDR-LVT, DE  
17/06/2021

Exmo Senhor  
Presidente da Câmara Municipal de Cascais  
Praça 5 de Outubro  
2754-501 CASCAIS

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
		S08008-202106-DSOT/DOT 16.150.10.400.00029.2018	17/06/2021

**ASSUNTO:** Alteração do PDM de Cascais - Alteração para adequação ao RJIGT  
Lisboa / Cascais

Em tempo a Câmara Municipal de Cascais (CMC) submeteu a esta CCDR uma proposta de alteração do seu PDM que incluía a adequação deste PMOT ao RJIGT, tendo-se realizado a respectiva conferência procedimental em 17.11.2020 e a CCDR então concluído que a proposta ainda não estava em condições de merecer parecer favorável por não acautelar disposições aplicáveis. Seguiram-se duas reuniões de concertação e a pronúncia destes serviços a coberto do nosso correio eletrónico de 23.04.2021.

Veio agora esta edilidade remeter novos elementos com vista a dar satisfação às questões anteriormente suscitadas, nomeadamente Planta de Ordenamento - qualificação e classificação do solo (pdf e shapes), Fichas, quadro de concertação, texto de correio eletrónico com resposta a questões suscitadas em 34.04.2021 e metodologia/critérios de qualificação do solo, acrescidos em 07.06.2021 de quadro relativo à qualificação do solo, sendo que em 09.06.2021 foi-nos ainda dado conhecimento da informação remetida para o ICNF quanto às alterações introduzidas no Regulamento.

A nossa análise encontra-se estruturada em duas partes, uma relativa às questões mais genéricas e transversais e outra, traduzida no quadro anexo, contendo a análise individualizada das alterações propostas.

### ***1) FUNDAMENTAÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO À LUZ DO Nº 3 DO ARTº 7º DO DR 15/2015***

Relativamente à classificação do solo urbano o mesmo, de acordo com o legalmente consagrado, apenas integra aquele que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e que cumulativamente cumpra os critérios referidos no nº3 do artº 7º do DR 15/2015.

A CCDR referiu a necessidade de análise/demonstração do respeito destes critérios em todo o solo que se propõe agora seja classificado como urbano, incluindo o solo identificado no PDM como urbanizado. Sobre

esta matéria a CCDR concluiu no seu parecer que não estando uma área urbanizada ou edificada não poderá a mesma ser classificada como solo urbano. Realçou contudo que poderá manter-se como solo urbano desde que se enquadre numa das situações indicadas no artigo 82º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

Na fase de concertação a CM veio juntar um pequeno documento com uma caracterização cartográfica do concelho em termos de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes, procurando evidenciar a cobertura nestes domínios mas nada sendo dito quanto às duas últimas situações sobre a capacidade de darem satisfação à atual e futura população. Por sua vez não foram identificadas as áreas que não se encontrem ainda servidas por infraestruturas, equipamento e espaços verdes e comprovado que nessas condições se encontra assegurada a devida programação e financiamento, requisito para que se possam assumir como solo urbano. Reforça-se que as áreas livres de dimensão significativa apenas poderão ser desde já assumidas como solo urbano se existirem compromissos ou se estiver a sua concretização já programada e assegurada, sendo de referir que o prazo de vigência do PDM é 2025.

Neste âmbito destacam-se os seguintes aspectos:

- No que respeita ao actual solo urbanizado existem ainda algumas áreas livres de dimensão maior que não foram identificadas como ID pela CM, nomeadamente:



Caso não existam compromissos para as mesmas deverá a CMC assegurar a devida programação e investimento das ações necessárias para a sua efectivação enquanto solo urbano.

- Verifica-se algum esforço por parte da CM para uma melhor fundamentação das situações de extinção de espaços urbanizáveis. Identificaram-se em particular as seguintes situações:

- ID 102A - em termos de qualificação as questões estão sanadas. Trata-se de uma área periférica do aglomerado, de dimensão significativa, assumindo-se pelo menos parcialmente como área de expansão. Nada é referido em termos de compromissos. Nos termos apresentados não merece aceitação, carecendo de melhor fundamentação e contenção.

- ID 104 - a questão da qualificação foi ultrapassada, mantendo-se a questão da programação. Caso se encontre assegurada a respetiva contratualização e a devida programação, considera-se poderem estar reunidas as condições para integração em solo urbano
- ID 107A - trata-se de 11.5ha livres de edificado, periférico a perímetro urbano e que se assume, pelo menos parcialmente, como área de expansão, nada sendo referido em termos de compromissos. Em termos de qualificação as questões foram sanadas, no entanto não se encontram assegurados todos os condicionalismos para a classificação como solo urbano, carecendo da devida reponderação. Nos termos apresentados não merece aceitação, carecendo de melhor fundamentação e contenção.
- Para as alterações resultantes da extinção do Espaço Canal a CM considera que não se aplicam os critérios do solo urbano, acrescentando apenas ter adotado a qualificação contígua. A CCDR mantém o entendimento de que se aplicam os critérios supracitados, devendo as fichas vir a integrá-los.
- No caso das situações relativas aos PMOT em vigor, a CM informa que adota a qualificação correspondente ao que está no PP, considerando não aplicável os critérios do solo urbano. No entanto a adequação ao RJIGT é aplicável a todos os PMOT, aplicando-se neste caso ainda o artº 82º da LBPPSOTU. Esta questão é abordada em ponto próprio.

Conclui-se que não se encontra ainda integralmente justificado o cumprimento dos critérios estabelecidos para o solo urbano ou do artº 82º da LBPPSOTU no que respeita a áreas com PP eficaz mas não concretizado e a áreas correspondentes à extinção de espaços urbanizáveis, nas situações e condições referidas no Quadro Anexo.

## 2) QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

- Foi anteriormente questionada a criação de uma subcategoria denominada Espaços Estratégicos, considerando que a mesma não tinha enquadramento na alínea f) do n.º 1 do artigo 25.º do DR 15/2015, situação sanada com a alteração para Espaços Estratégico de Atividades Económicas. Nada há a obstar à terminologia agora apresentada, o que não afasta que essas áreas tenham que assegurar o cumprimento do disposto para o solo urbano, a ser equacionado nas respectivas fichas.

Em termos de programação da execução verifica-se que parte das ID têm associadas SUOPG onde a forma de execução é através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução mas as restantes não têm programada a sua execução, constatando-se também a existência de Espaços Estratégicos não edificados e não identificados como ID.

Assim não foi dada integral satisfação ao anteriormente referido pela CCDR em termos de programação da execução destes espaços, necessária para a fundamentação da sua classificação como solo urbano, e que se articula com o referido no ponto anterior.

- Os Espaços de Uso Especial incluem os Espaço de Equipamento e Espaço de Infraestruturas Estruturantes nos termos da alínea f) do n.º 1 do artigo 25.º do DR 15/2015, nada havendo a obstar.
- Foi anteriormente questionado se todas as áreas qualificadas no PDM 2015 como "Residencial Histórico" assumiam características para passarem agora a ser assumidas como espaços centrais, tendo-se solicitado uma fundamentação mais detalhada para cada proposta, nomeadamente se integram não só funções

habitacionais, mas também uma concentração diversificada de atividades terciárias, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade, como estipulado na alínea a) do n.º 1 do artigo 25.º do DR 15/2015.

Embora nalgumas situações de contiguidade com espaços já actualmente identificados como centrais essa questão possa ser minimizada, existem situações de novas áreas em que nada é clarificado (por exemplo 402, 410), não tendo a CM especificado para cada mancha as características que lhe conferem funções de centralidade. Clarificada esta questão e confirmada as suas funções de centralidade nada temos a obstar às alterações propostas.

### **3) QUALIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO**

A CMC veio informar que optou por reformular a organização do Solo Rústico, visando adequar a proposta de plano às categorias e subcategorias constantes do novo enquadramento do DR 15/2015, identificando os diversos elementos que toma como referenciais para a qualificação efetuada.

A metodologia na generalidade merece-nos concordância. Quanto à delimitação em concreto, não tendo sido disponibilizada a informação de base não é possível aferir da sua adequabilidade, fazendo-se fé no trabalho desenvolvido pela autarquia.

As categorias apresentadas apresentam terminologias em consonância com o referido no DR nº 15/2015, carecendo contudo de rectificação na Planta de Ordenamento. Deverá garantir-se a articulação entre o disposto no Regulamento em termos de caracterização para cada subcategoria e a metodologia apresentada.

Por sua vez passou a incluir-se uma categoria de “Espaços de Equipamentos e Infraestruturas”, subdividida em “Espaços de Equipamentos e Infraestruturas” e “Espaço rústico de proteção a infraestruturas”. No entanto e porque são situações distintas considera-se de todo o interesse que haja diferenciação das áreas afetas a equipamentos das afetas a infraestruturas. O Regulamento não se encontra em consonância com a legenda da Planta de Ordenamento nesta matéria.

No que respeita aos Espaços de Recursos Energéticos e Geológicos a actual proposta é confusa dado que segundo alguns elementos esta categoria deixa de existir, segundo outros manter-se-á com afectação a recursos energéticos. Nada haverá a obstar para qualquer das situações, atento o anteriormente referido para a qualificação do solo rustico e concordância com a respectiva metodologia, no entanto no caso da sua manutenção deverá, em pelo menos uma situação, ser devidamente ponderada a compatibilidade de usos e a adequação da actividade dada a sua contiguidade a usos habitacionais.

Embora nada tenho sido referido na versão mais recente em sede de concertação foi introduzida uma nova subcategoria de EOT relativa a um conjunto de quintas históricas existentes em Vale de Caparide, actualmente integradas em Espaço Natural, e que se pretende poder vocacionar para uso turísticos, nada havendo a obstar.

### **4) PLANOS DE PORMENOR EXECUTADOS E PLANOS DE PORMENOR NÃO EXECUTADOS**

No parecer emitido a CCDR considerou que, a manter-se a vigência dos PP, a sua área de intervenção poderá ser delimitada na Planta de Ordenamento, com a adequada qualificação e o Regulamento deve

conter os termos de referência/objetivos do plano, bem como outra informação relevante sobre a sua execução, em particular o prazo para a execução das obras de urbanização, não se limitando a referir área abrangida por PP. Questionou ainda a definição de SUOPG de áreas correspondentes a PP que se pretendem manter e estão executados.

A CMC optou por retirar as SUOPG para os PP em vigor e cuja execução está concluída. À partida a questão suscitada pela CCDR mereceu acolhimento por parte da CM, sendo que esta se encontrará melhor habilitada a aferir das situações concretizadas. Tratando-se de áreas já edificadas nada há a obstar à sua classificação como solo urbano.

Mantém-se a delimitação de SUOPG para as áreas dos PP não concretizados, nomeadamente ID 610, ID 611, ID 613, ID 614, ID 616 e ID 617.

Relativamente a estas situações importará ter presente que a adequação ao RJIGT também é aplicável aos PP, ou seja a sua classificação enquanto solo urbano também tem que ser reponderada face ao cumprimento dos critérios referidos no artº 7º do DR 15/2015. No entanto a LBPPSOTU estabelece no seu artº 82 uma norma transitória segundo a qual os terrenos que estejam classificados como solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada, mantêm a classificação como solo urbano até ao termo do prazo para execução das obras de urbanização que tenha sido ou seja definido em plano de pormenor, por contrato de urbanização ou de desenvolvimento urbano ou por ato administrativo de controlo prévio.

Para estas situações foi solicitada a melhoria da fundamentação, em particular indicação dos compromissos urbanísticos, unidades de execução já contratualizadas, obras de urbanização executadas, etc., para além da verificação do respeito pelos critérios do artigo 7.º do DR 15/2015. Por sua vez foi igualmente referido que a disposição do Regulamento deveria ser completada com descrição da área, objetivos do plano e prazo para a execução.

Sobre esta questão a CMC continua a não considerar aplicáveis os critérios do artº 7º supracitado e no que respeita ao prazo de execução apenas refere encontrar-se definido no PP, não tendo sido possível na maioria das situações a sua confirmação nos Avisos publicados.

A efectiva programação da execução do PP é crucial pelo que deverá ser esclarecida a existência de compromissos, nomeadamente de contrato de urbanização, e de prazos de execução das obras de urbanização, que deverão ser assumidos na alteração do PDM, nomeadamente na SUOPG, findo o qual se não concretizadas a área reverte para solo rústico.

Da análise efectuada evidenciaram-se as seguintes situações:

- ID 610 - a alteração poderá ser aceite se confirmada a existência de compromisso urbanístico ou encontrar-se assegurada no PP a programação da sua execução, com prazo para execução das obras de urbanização, o qual deve ser integrado na respetiva UOPG, assegurando o enquadramento no artº 82º da LBPPSOTU.
- ID 613 - a alteração poderá ser aceite se confirmada a existência de compromisso urbanístico ou encontrar-se assegurada no PP a programação da sua execução, com prazo para execução das obras de urbanização, o qual deve ser integrado na respetiva UOPG, assegurando o enquadramento no artº 82º da LBPPSOTU.

- ID614 - merece aceitação condicionada à explicitação no Regulamento do prazo de execução para a sua infraestruturção.
- ID616 - a alteração poderá ser aceite se confirmada a existência de compromisso urbanístico ou encontrar-se assegurada no PP a programação da sua execução, com prazo para execução das obras de urbanização, o qual deve ser integrado na respetiva UOPG, assegurando o enquadramento no artº 82º da LBPPSOTU.
- ID 617 - o PP define prazo máximo para a execução das obras de urbanização de 13 anos, a contar da data da respetiva publicação, o que irá até 2027. Este prazo deverá constar da SUOPG. Poderá ser aceite se enquadrado no artº 82º da LBPPSOTU, devendo para tal ser complementado o Regulamento nos termos do anteriormente referido, assegurando a programação e execução da proposta.

##### **5) SUPRESSÃO DE ESPAÇO CANAL E ESTABELECIMENTO DE VIAS PROPOSTAS**

Nada há a obstar ao proposto, o que não prejudica que as fichas devam contemplar o cumprimento dos critérios para inclusão em solo urbano, quando aplicável.

No entanto em algumas situações e com vista a assegurar a reserva do espaço para o correto funcionamento das vias existentes e a futura implantação da rede viária estruturante, a CMC optou por criar as subcategorias de Espaços Rústicos de Proteção a Infraestruturas, em Solo Rústico, e de Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas, em Solo Urbano. Contudo tal não deverá afastar a classificação das vias existentes como infraestruturas, situação que nem sempre é assegurada, nem para as vias propostas a existência de um espaço canal que se sobreponha e evidencie o destino futuro desse corredor.

De acordo com o artº 14º do DR 15/2015 os Espaços-canal correspondem às áreas de solo afetas às infraestruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes e as áreas em torno das infraestruturas destinadas a assegurar a sua proteção e o seu correto funcionamento ou, caso ainda não exista a infraestrutura, as áreas necessárias à sua execução. Ou seja o facto de não se poderem assumir como categorias de espaço não significa que as áreas nestas condições não devam ter representação cartográfica enquanto Espaço-canal. Reitera-se a necessidade de se manterem acautelados no Regulamento os princípios e restrições anteriormente definidos para as atuais e futuras vias.

No que respeita às propostas de novas vias deverá encontrar-se garantida a respectiva execução e programação.

Deverá ainda aferir-se a continuidade da presença de via existente, afigurando-se que tal não se encontra assegurado (por exemplo ID310).

##### **6) OUTRAS QUESTÕES**

Neste domínio salienta-se a necessidade de assegurar uma adequada articulação e coerência entre as peças. Por exemplo em termos de qualificação do solo há divergências entre o Regulamento e a Planta de Ordenamento e na identificação das SUOPG entre peças escritas e desenhadas.

Mantém-se a questão da fundamentação da sustentabilidade económica e financeira da proposta.

Deverá a CMC garantir a compatibilidade de usos nas áreas de actividades económicas.



Não foi apresentada a Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal, que deverá assegurar a devida articulação com as alterações efetuadas em termos de classificação e qualificação do solo.

Quando estabilizada a proposta final deverá ser verificada a existência de situações de reversão para a REN caso não se mantenham as situações que fundamentaram a respectiva exclusão (por exemplo mancha ID613).

A CMC deverá acautelar questões anteriormente identificadas em matéria de Ruído e de Regulamento.

No que respeita a uma análise individualizada, a CMC apresentou um Quadro que na generalidade apenas refere que as questões foram reformuladas de acordo com o referido no texto do mail, ou seja esclarecimento de questões gerais, ou que foi dada satisfação às questões enunciadas pela CCDR, verificando-se um complemento da fundamentação em ficha ou a alteração de Regulamento.

Constatam-se incongruências das fichas com peças desenhadas. Igualmente a inexistência em muitas situações da fundamentação suscitou dúvidas na apreciação.

A análise por mancha encontra-se efectuada no Quadro anexo, tendo o quadro inicial sido acrescentado por forma a incluir todas as alterações (ID), clarificando e sistematizando a apreciação da CCDR. Sobre as mesmas impendem ainda as questões gerais acima referidas.

A generalidade das propostas merece concordância, estabelecendo-se contudo ainda alguns condicionalismos que devem ser assegurados pela autarquia. As propostas 102A e 107A foram consideradas não reunirem ainda as condições para a sua classificação como o solo urbano, relevando-se ainda o disposto para as propostas 104, 610, 613, 614, 616 e 617.

Em síntese, da análise acima referida considera-se permanecerem as seguintes situações:

- deficiência de informação quanto a compromissos existentes ou respetiva programação:

- As propostas 102A e 107A não merecem concordância por se tratar de áreas para as quais não se encontra comprovado o cumprimento dos critérios aplicáveis ao solo urbano e não foram identificadas compromissos nem assegurada a respetiva programação de execução.

- Áreas integradas em PP e não concretizadas, nomeadamente ID 610, 613, 614, 616 e 617, devendo ser asseguradas as condições acima referidas para as mesmas por forma a garantir o cumprimento do artº 82º da LBPPSOTU. Deverá ser esclarecida a existência de compromissos e a efetiva programação da execução do PP, nomeadamente a existência de contrato de urbanização, e explicitados os prazos de execução das obras de urbanização, que deverão ser assumidos na SUOPG onde também deverão constar descrição da área e os objetivos do plano.

- No que respeita à fusão dos Espaços Históricos, a CM não especificou para cada mancha as características que lhe conferem funções de centralidade. Clarificada esta questão e confirmada as suas funções de centralidade nada há a obstar às alterações propostas.

- Necessidade de clarificação da proposta para os atuais Espaços de Recursos Energéticos e Geológicos.

Tendo em vista uma melhor clarificação/sistematização da proposta deverá ainda a CM assegurar a ponderação e cumprimento dos aspectos anteriormente referidos quanto à programação e execução das

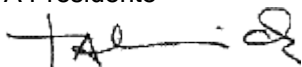


áreas de dimensão mais expressiva, introdução nas fichas dos critérios para solo urbano no que se refere aos Espaços Estratégico de Atividades Económicas e à supressão do Espaço Canal, acautelar que as fichas incluam o cumprimento dos critérios para o solo urbano, o anteriormente disposto para supressão do Espaço Canal e propostas de novas vias e a satisfação das questões elencadas no ponto relativo a Outras Questões.

A CCDR-LVT disponibiliza-se desde já para, em reunião e caso tal seja entendido como necessário, esclarecer/validar aspectos que resultem desta pronúncia.

Com os melhores cumprimentos,

A Presidente



Teresa Almeida