

UNIDADE DE EXECUÇÃO | CHARNECA NASCENTE

TERMOS DE REFERÊNCIA



MARÇO 2024

CASCAIS CÂMARA MUNICIPAL
Direção Municipal da Habitação Planeamento e Urbanismo
Departamento de Processos Especiais

ÍNDICE

- 1 – INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL
- 2 – CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO
- 3 – OPORTUNIDADE E FUNDAMENTAÇÃO 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 – ANEXOS

1 – INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente documento constitui a fundamentação técnica e de enquadramento da Delimitação da Unidade de Execução da Charneca Nascente (Proposta Final) na Charneca, freguesia de Cascais e Estoril, subsequente à realização da fase de discussão pública, nos termos do artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, com as alterações e na redação vigente.

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.

O Plano Diretor Municipal de Cascais publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 124, de 29 de junho, através do Aviso n.º 7212-B/2015, de 29 de junho, com a atual redação resultante das alterações subsequentes definiu, como forma preferencial de execução das operações urbanísticas a concretizar em áreas delimitadas como Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUB-UOPG), que as mesmas se deveriam processar no âmbito de unidades de execução, entre as quais figura a SUB-UOPG 1.7 – Charneca, cujos objetivos genéricos se encontram previstos no artigo 126.º-A alínea vii) do Regulamento do PDM-Cascais.

A Unidade de Execução da Charneca Nascente incide sobre um conjunto de terrenos municipais, parte dos quais cedidos em direito de superfície à União Recreativa da Charneca e ao Picadeiro onde se encontram já erigidos diversos equipamentos de utilização coletiva em funcionamento.

Com a delimitação da presente unidade de execução pretendeu o Município estudar uma solução urbanística integrada para aquela área do território, de forma a permitir a requalificação e ampliação dos edifícios e equipamentos existentes; a instalação de novos equipamentos desportivos, bem como a qualificação do espaço público, mediante a criação de um parque de estacionamento complementar e a beneficiação dos arruamentos viários e pedonais circundantes.

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 de uma unidade de execução, a promover um período de discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor.

Em cumprimento da deliberação da Câmara Municipal de 9 de maio de 2023 foi promovido o procedimento de discussão pública da Proposta de Delimitação da Unidade de Execução Charneca Nascente, dando assim cumprimento ao previsto no n.º 4 do art.º 148.º do RJIGT, tendo o mesmo decorrido por um período de 20 dias, entre 14 de junho e 11 de julho de 2023, após a devida publicitação.

No período de discussão pública foram rececionadas via e-mail 32 participações, as quais se encontram devidamente registadas no Quadro de Participações (Anexo VI) ao Relatório da Discussão Pública da Proposta de Delimitação da Unidade de Execução Charneca Nascente tendo-se concluído da análise das participações apresentadas, que das mesmas não resultou ter sido invocada ou demonstrada a existência de desconformidades, ilegalidades ou irregularidades que possam fundamentar a alteração da proposta de delimitação da UECN apresentada a discussão pública.

É neste contexto que é apresentada a Proposta Final da Delimitação da Unidade de Execução da Charneca Nascente (UECN).

2 – CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção integra a UOPG 1 e parte da área da SUB-UOPG 1.7 - Charneca do PDM Cascais, encontrando-se representada nas plantas de delimitação que constituem os Anexos III e IV ao presente documento, e apresenta as seguintes confrontações:

- A norte – com área naturalizada inserida no PNSC;
- A nascente - com a Estrada da Malveira da Serra;
- A sul – com a Av. da Charneca;
- A poente - com o núcleo urbano da Charneca.

Os terrenos que integram a unidade de execução situam-se no limite nascente da Charneca, desenvolvendo-se ao longo do lado norte da Avenida da Charneca, correspondendo a uma área de intervenção total de 49.243,00 m².

A zona a poente da área de intervenção é marcada por construções unifamiliares de dois pisos, correspondentes ao núcleo urbano da Charneca. A sul localiza-se a urbanização das Chetaínhas caracterizada por moradias em banda com dois pisos organizadas em quarteirões; várias moradias

unifamiliares integradas em lotes de maiores dimensões e um espaço ajardinado com estacionamento contíguo à Avenida da Charneca.

A área a norte, exterior à área de intervenção da presente unidade de execução integra a área de proteção parcial tipo II do Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra Cascais, correspondendo a uma área rural com especial valor ecológico e elevada qualidade paisagística e ambiental.

Do levantamento efetuado constatou-se que o espaço público contíguo à Avenida da Charneca não possui condições para o adequado funcionamento quer dos equipamentos existentes, quer do novo equipamento a erigir, particularmente ao nível da circulação pedonal e da dotação de estacionamento público.

Paralelamente, constatou-se igualmente que a estrema sul da área a afetar à Unidade de Execução a que corresponde o lado norte da Avenida da Charneca se encontra deficientemente infraestruturada, na qual coexistem taludes sem tratamento paisagístico a par da inexistência de passeios públicos, e de infraestruturas de saneamento e de iluminação desqualificadas ou insuficientes.

3 – OPORTUNIDADE E FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Através da delimitação oficiosa da Unidade de Execução da Charneca Nascente a CMC dá assim mais um passo na concretização da sua estratégia de desenvolvimento sustentável do concelho, numa ótica de coesão territorial, vertida no PDM vigente, mais concretamente no eixo “ *Cascais, território com qualidade de vida urbana*”, traduzido nos objetivos elencados no art.º 2 n.º 2 a) - *Promover a compacidade e o policentrismo do território; Criar espaços públicos de qualidade e de proximidade e Promover a conectividade territorial.*

Com a presente proposta pretende o Município assumir um papel pró-ativo na implementação do PDM vigente, mas simultaneamente regulador na construção de soluções e na forma de ocupação e transformação do território, mediante a definição previa de um desenho urbano integrado e orientador, em harmonia com o regime fixados nos artigos 146.º e 147.º do RJIGT e nos artigos 3.º alínea h); 54.º e 55.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio - Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo.

Tal desiderato alia-se aqui à necessidade presente em promover a requalificação de um conjunto de equipamentos lúdicos e desportivos existentes, designadamente o Centro Hípico e as instalações da União Recreativa, bem como assegurar a correta implantação do novo equipamento desportivo a erigir no terreno contíguo, aproveitando tais intervenções urbanísticas para simultaneamente reorganizar o

espaço público envolvente, minimizando assim os efeitos e transtornos advenientes de obras em termos da qualidade de vida dos residentes, designadamente em termos de ruído; ocupação da via pública/alteração das acessibilidades, etc.

4 – IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A proposta de delimitação da Unidade de Execução da Charneca Nascente abrange uma área de 49.431,00 m² e incide sobre os seguintes prédios e terrenos:

- Prédio rústico, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha 10254 da Freguesia de Cascais, inscrito na matriz sob o artigo 30, secção 24-35 (parte), situado na Charneca, União das freguesias de Cascais e Estoril, devidamente representado na planta de cadastro que constitui o Anexo III (parcela “A”), com a área de 1.800,00 m², doado à União Recreativa da Charneca;
- Prédio urbano municipal, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha 224 da Freguesia de Cascais, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 30, secção 23-24, situado na Charneca, União das freguesias de Cascais e Estoril, devidamente representado na planta de cadastro que constitui o Anexo III (parcela “A”), com a área de 4.628,00 m², cedido em direito de superfície à União Recreativa da Charneca;
- Prédio urbano municipal, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha 12743 da Freguesia de Cascais, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 17567-P, situado na Charneca, União das freguesias de Cascais e Estoril, devidamente representado na planta de cadastro que constitui o Anexo III (parcela “B”), com a área de 9.266,83 m² e cedido em direito de superfície à União Recreativa da Charneca.
- Prédio urbano municipal, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha 12594 da Freguesia de Cascais, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 16923-P, situado na Charneca, União das freguesias de Cascais e Estoril, devidamente representado na planta de cadastro que constitui o Anexo III (parcela “C”), com a área de 23.082,40 m², cedido em direito de superfície em 1982/09/02 ao Centro Hípico da Costa do Estoril, pelo prazo de 50 anos;
- Terrenos de domínio público municipal contíguos aos prédios anteriormente identificados, correspondentes aos arruamentos denominados Avenida da Charneca e Estrada da Malveira da Serra.

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

5.1 – Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC)

A área a delimitar encontra-se na designada “Zona de Transição”, estando no âmbito do POPNSC inserida:

- No regime “Área não Abrangida por Regime de Proteção” - ANARP (art.º 29º da RCM n.º 1 – A /2004 de 08 de janeiro POPNSC);
- No regime de proteção “Área de Proteção Parcial do Tipo II” (APPT II) correspondente a uma pequena área, onde não existirá qualquer intervenção.

As disposições constantes dos Planos Especiais de Ordenamento do Território, nomeadamente do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC), aprovado pela RCM n.º 1-A/2004, de 8 de janeiro foram transpostas para o PDM de Cascais no âmbito do procedimento de Alteração por Adaptação, publicada através do Aviso n.º 3234/2017, no Diário da República, 2.ª série – n.º 62, de 28 de março de 2017, com as alterações decorrentes das alterações subsequentes, estando a área ora em apreço sujeita ao disposto nos artigos 5.º-A, 40.º-B, 40.º-C, 40.º-K, 40.º-L e 40.º-O do Regulamento do PDM de Cascais, em face das transposição das normas constantes dos artigos 4.º, 8.º, 9.º, 16.º, 17.º e 36.º do POPNSC.

Da conjugação das normas previstas no artigo 29.º da RCM n.º 1-A/2004, de 8 de janeiro, com o n.º 1 do artigo 40.º C do Regulamento do PDM Cascais constata-se que a área de intervenção a delimitar como Unidade de Execução da Charneca Nascente não carece de parecer do ICNF, porquanto não prevê qualquer ocupação em área sujeita a regime de proteção, conforme reconheceu o ICNF no seu parecer S-045881/2023, de 06/12/2023.

5.2 – PDM de Cascais

5.2.1 – Ordenamento – UOPG 1 e SUB-UOPG 1.7

A área de intervenção está inserida na UOPG 1 e na SUBUOPG 1.7, nos termos do artigo 126.º-A do RPDM.

A UOPG 1 na sua globalidade coincide, genericamente, com a área do Parque Natural de Sintra-Cascais afeta ao Município de Cascais, compreendendo um território de características eminentemente rurais,

com uma expressão significativa de faixa litoral de especial valor ecológico, de elevada biodiversidade e qualidade paisagística e ambiental.

Esta UOPG representa uma área de singularidade que se afirma pela preservação dos valores culturais, naturais e de biodiversidade. Entre o mar e a serra, esta singularidade constitui uma importante oportunidade de desenvolvimento territorial baseado na sustentabilidade, reduzindo a pressão sobre os recursos e encorajando e facilitando a consciência ecológica.

Em termos programáticos, a principal vocação da UOPG 1 é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no Regulamento do PDM, designadamente e de forma mais expressiva, *Cascais território de valores ambientais*, concretizado através da valorização e conservação da natureza numa perspetiva de desenvolvimento. Privilegiam-se os usos compatíveis com a qualificação do solo, apostando na promoção da qualidade de vida da população residente e no desenvolvimento de atividades que possam atrair visitantes no âmbito do turismo ambiental, cultural e desportivo.

A consolidação e valorização da rede viária existente deverão ser asseguradas, apostando na promoção da mobilidade em modos suaves e na revisão e otimização da oferta de transporte público.

A área de intervenção da unidade de execução está inserida na SUBUOPG 1.7, designada por “Charneca”, que abrange, no total, uma área territorial de cerca de 13,00 ha.

Nesta SUBUOPG pretende-se entre outros promover projetos integrados que deem relevo à vertente do espaço público e social, resultante de uma estrutura contínua de espaços livres e da proposição de equipamentos coletivos, nomeadamente:

- a) Promover a edificabilidade no espaço urbano segundo critérios de sustentabilidade, dimensão e conexão com o desenvolvimento definido;
- b) Promover a requalificação do espaço público (praças e passeios públicos) e da rede viária;
- c) Promover o desenvolvimento de formas integradoras de ocupação e transformação dos espaços construídos que favoreçam a salvaguarda da estrutura ecológica, a renovação dos ecossistemas e a expansão dos espaços naturalizados através da sua ligação ao PNSC;
- d) Promover um desenho urbano definidor do momento da intervenção e indutor de uma maior utilização do espaço público tirando partido dos elementos biofísicos do local;
- e) Definir, quantificar e localizar as infraestruturas básicas necessárias ao desenvolvimento futuro, garantindo a equidade no acesso a infraestruturas, equipamentos coletivos e serviços de interesse geral em especial as redes de saneamento básico;

- f) Definir, quantificar, hierarquizar e localizar os equipamentos coletivos, em particular os de saúde, educação, desporto, cultura e lazer;
- g) Promover o desenho inclusivo nos espaços públicos.

As operações urbanísticas inseridas na referida SUBOPG concretizam-se no quadro de planos municipais de ordenamento do território ou de unidades de execução, observando os regimes de proteção aplicáveis, pressupostos em que se enquadra o projeto em desenvolvimento para a presente área de intervenção.

5.2.2 – Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

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 3.

A área de intervenção da Unidade de Execução Charneca Nascente encontra-se classificada como solo urbano, na categoria de *espaço habitacional* e integra parcialmente a UOPG 1 e a SUBUPOG 1.7 consistindo as operações urbanísticas a realizar na *edificação/ampliação e requalificação de equipamentos de utilização colectiva e de estruturas de apoio aos mesmos*.

Neste contexto, tratando-se de uma área parcialmente inserida no PNSC e não configurando uma SUB-UOPG excecionada, não está a mesma subordinada aos parâmetros estabelecidos no n.º 3 do artigo 127.º do RPDM atento o disposto nas alíneas b) e d) do n.º 4 do referido art.º 127.º, ficando assim sujeita aos parâmetros aplicáveis aos usos de equipamento a erigir em áreas que não apresentem características morfológicas de dominância relevantes na frente de rua e no quarteirão, por força da aplicação conjugada das disposições previstas nos artigos 63.º-B, alínea b); 69.º n.º 2 e 84.º n.º 2 do RPDM, cujos máximos a seguir se discriminam:

- Índice de edificabilidade máximo – 1,00
- Índice de ocupação do solo máximo – 0,60
- Índice de impermeabilização máximo – 0,80
- Altura máxima da fachada – 15,00 m
- Afastamento mínimo das edificações à estrema do lote ou parcela:
- Afastamento a tardoz – 5,00m ou metade da altura da fachada;
- Afastamentos laterais – 5,00 m;

- Afastamento fronteiro – 5,00 m, enquadrado no disposto na alínea f) do artigo 84.º do RPDM.

Atendendo aos usos definidos e às características da área de intervenção, foram definidos para a unidade de execução os parâmetros urbanísticos constantes no ponto 6.2.

5.2.3 – Condicionantes – Áreas Protegidas - Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC)

A unidade de execução da Charneca Nascente encontra-se no PO-PNSC em *Área não Abrangida por Regime de Proteção* - ANARP (art.º 29º da RCM nº 1 – A /2004 de 08 de janeiro POPNSC) e pontualmente no regime de proteção *Área de Proteção Parcial do Tipo II (APPT II)* correspondente a uma pequena área, onde não existirá qualquer intervenção.

A área de intervenção encontra-se igualmente delimitada na Carta de Condicionantes do PDM Cascais na tipologia *Áreas Protegidas - Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC)* e parcialmente como Zona Especial de Conservação de Sintra/Cascais (PTCON0008) da Rede Natura 2000, nos termos do Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março, cujas orientações de gestão constam do Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (PSNR 2000), publicado pela Resolução do Conselho de Ministros N.º 115-A/2008, de 21 de julho e observado enquanto plano sectorial aquando da elaboração do PO-PNSC e do PDM de 2015.

Na área de intervenção está ainda cartografado o habitat 5330 - *Matos termomediterrânicos pré-desérticos*, devendo ser cumpridas as orientações do ICNF no parecer S-045881/2023, emitido a 06/12/2023, no que se reporta à intervenção nos espaços exteriores, designadamente, privilegiar-se nas plantações a utilização de espécies do referido habitat e da flora autóctone, nomeadamente, *Myrtus communis*, *Olea europaea var. sylvestris*, *Pistacia terebinthus*, *Quercus coccifera*, *Rhamnus sp.pl.* etc, bem-adaptadas às condições edafoclimáticas locais, com reduzidas exigências hídricas, mais resistentes a pragas e doenças, e que por isso, necessitam de menores cuidados de manutenção.

Deverá igualmente ser observada a restrição da utilização de espécies florísticas constantes da Lista Nacional de Espécies Invasoras (Anexo II ao D.L. n.º 92/2019 de 10 de julho), e no caso da presença de alguma espécie invasora, deverá ser promovida a sua erradicação.

5.2.4 – Ordenamento | Rede de Infraestruturas Aeronáuticas

A área de intervenção insere-se na Zona 4 – “*Proteção das atividades com aves e controlo de avifauna*” e Zona 10 – “*Proteção de luzes passíveis de interferir com a segurança de voo da aeronave*” estando sujeita ao regime previsto no artigo 7.º do RPDM.

6 – PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

De forma a possibilitar uma visão mais abrangente sobre a proposta urbanística a desenvolver para o local optou o Município de Cascais por apresentar desde já uma descrição sumária das operações urbanísticas que se propõe desenvolver na área a delimitar como Unidade de Execução.

6.1 – Caracterização da situação existente e objetivos da proposta de intervenção

A proposta de delimitação da Unidade de Execução da Charneca Nascente resulta da intenção do Município em articular um conjunto de operações urbanísticas de iniciativa particular que se pretendem desenvolver naquele local destinadas à requalificação, ampliação e instalação de novos equipamentos, enquadrando tais operações nos procedimentos formais definidos no PDM Cascais.

Na avaliação da área de intervenção em apreço e do edificado existentes foram identificados 5 objetivos programáticos que determinaram o estudo de conjunto, e aos quais deve ser dado cumprimento nos termos que a seguir se discriminam:

6.1.1 – Requalificação da Avenida da Charneca

O arruamento em causa, praticamente na totalidade do lado norte da via encontra-se deficientemente infraestruturado, não dispondo de passeios; de infraestruturas de saneamento; de iluminação pública e de paragens de transportes públicos.

O gaveto no qual se insere o Centro Hípico deverá ser tratado de modo semelhante ao gaveto sul do entroncamento. Da mesma forma, a berma norte da Avenida de Charneca deverá possuir idêntico tratamento da berma sul, já existente. O passeio deverá ser rematado com vedação/muro apropriado.

Relativamente à drenagem pluvial, deverá ser apresentado um projeto de captação e condução das águas afluentes à parcela, não sendo de admitir quaisquer descargas diretas para a via pública tal como atualmente se processa.

Deverá, assim, ser definido um projeto de infraestruturas viárias para proceder à correta infraestruturização da frente urbana e qualificação do espaço público adjacente, que contemple as opções programáticas definidas pelo Município.

6.1.2 - Aumentar o número de lugares de estacionamento

Atualmente existem apenas duas pequenas bolsas de estacionamento perfazendo um total de 24 lugares localizados no lado sul da Avenida da Charneca, o que se torna manifestamente insuficiente face aos parâmetros de dotação definidos no RPDM.

A proposta prevê a introdução de uma nova área de estacionamento a sul da futura instalação dos campos de Padel, com um total de 97 lugares de estacionamento público, que pode ser utilizado pelos utentes das diferentes atividades, de forma a responder às necessidades existentes e ao programa de edificação proposto.

O funcionamento do Centro de Padel ficará condicionado à execução do referido parque de estacionamento.

6.1.3 – Requalificação das instalações da União Recreativa da Charneca

A proposta prevê a legalização do atual edificado, bem como o licenciamento de um projeto de alterações, por forma a dar cumprimento à legislação atual e dotar o espaço de novas valências.

O projeto a licenciar prevê a elevação da cobertura da área designada como “bar” para garantir o pé-direito mínimo regulamentar; a eliminação das diversas barreiras arquitetónicas para viabilizar um plano integral de mobilidade; a alteração e abertura de vãos complementares para articulação com o plano de segurança contra incêndios para a consolidação de compartimentação corta-fogo e vias de evacuação complementares.

Prevê-se ainda a futura beneficiação e ampliação da zona de balneários, permitindo uma melhor articulação entre o edifício principal e a zona do campo de jogos.

6.1.4 - Legalização/Requalificação das construções existentes do Picadeiro do Centro Hípico da Costa do Estoril

O projeto de intervenção contempla a legalização de um edifício administrativo, área de boxes, picadeiros, cafetaria e zonas de apoio. O futuro projeto de requalificação deverá igualmente redefinir as áreas de estacionamento no interior da parcela, definir um novo acesso de serviço

a partir da Estrada da Malveira da Serra, assim como prolongar o caminho circundante. Deverá ainda prever a eliminação/relocalização/redimensionamento de algumas construções e áreas de paddock, por forma a desocupar as áreas necessárias ao novo acesso ao celeiro e zona de circulação de veículos pesados e de cargas e descargas.

O desenho apresentado no Anexo IV para o interior da parcela tem caráter indicativo, devendo a proposta de requalificação ser objeto de um projeto de legalização e requalificação, tendo em conta os pressupostos anteriormente identificados e as normas regulamentares aplicáveis. Deverá ainda ser assegurada a execução dos projetos de especialidades e infraestruturação correspondentes, garantido as respetivas ligações às redes elétricas e de drenagem de águas pluviais e residuais.

6.1.5 – Instalação de um novo equipamento desportivo - Centro de Padel

O novo equipamento desportivo será instalado no terreno devoluto existente entre o Centro Hípico e a União Recreativa, denominado por Baldio do Boucal, e no qual atualmente se encontra erigida uma construção pré-fabricada de apoio ao campo de jogos da União Recreativa da Charneca. O terreno tem um declive de aproximadamente 12 metros, cujo ponto mais baixo é junto à Avenida da Charneca.

A proposta de ocupação define a implantação de quatro campos de padel, mais um campo de padel central, com bancadas, todos implantados no sentido norte/sul e na zona mais para norte da parcela. A poente do mesmo prevê-se a localização de um Clubhouse, com o máximo de dois pisos acima da cota de soleira, que contará com uma zona de receção/loja, instalações sanitárias, balneários e um restaurante/cafetaria. No piso superior estão previstas áreas técnicas e uma sala de apoio ao Clubhouse. O edifício será dotado de amplas esplanadas e de um miradouro sobre os campos.

Na área contígua ao Centro Hípico é definido um acesso viário, com uma área de estacionamento no interior da parcela com dotação de 16 lugares. Do lado poente, está previsto um percurso pedonal que permitirá a ligação entre o novo parque de estacionamento a sul e a área do Clubhouse.

6.1.6 – Requalificação do espaço público

Os espaços exteriores, bem como os percursos e acessos pedonais previstos na área de intervenção da presente Unidade de Execução devem ser planeados de forma a equilibrar as novas propostas com o espaço envolvente, mediante a realização de um projeto de arquitetura paisagística, integrando as diversas valências, designadamente percursos pedonais; espaços verdes; iluminação pública; vedações; contentorização subterrânea de RSU; etc.

6.1.7 – Reforço da Mobilidade

Com a presente proposta de unidade de execução pretende-se igualmente reforçar a segurança e a mobilidade, devendo o projecto de acessibilidades facilitar os acessos pedonais, em segurança e garantido a correta acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada.

Deste modo a proposta prevê a criação de áreas de passeios no lado norte da Avenida da Charneca e no lado poente da Estrada da Malveira, bem como áreas destinadas a estacionamento público com lugares reservados a pessoas com mobilidade condicionada.

6.2 – Parâmetros urbanísticos aplicáveis

Tendo em conta a análise das características da área de intervenção e os programas propostos, estabelecem-se nesta fase os parâmetros urbanísticos máximos admitidos para cada uma das operações urbanísticas a desenvolver e a licenciar:

	PARCELA A INSTALAÇÕES DA UNIÃO RECREATIVA DA CHARNECA	PARCELA B CENTRO DE PADEL	PARCELA C CENTRO HÍPICO	PARCELA D PARQUE DE ESTACIONAMENTO
Área das Parcelas U.E.	6.428 m2	6.701 m2	23.036 m2	3.431 m2
Índice de Edificabilidade máx. PDM	1.00	1.00	1.00	1.00
Índice de Edificabilidade máx. U.E.	0.25	0.70	0.20	-
Índice de ocupação do solo máx. - PDM	0.60	0.60	0.60	0.60
Índice de ocupação do solo máx.- U.E.	0.25	0.60	0.20	-

		* (considerando os campos de padel cobertos)		
Índice de impermeabilização do solo máx. - PDM	0.80	0.80	0.80	0.80
Índice de impermeabilização do solo máx. - U.E.	0.60	0.60	0.20	
Altura máx. da fachada - PDM	15,00 m	15,00 m	15,00	-
Altura máx. da fachada - U.E.	7,50 m	9,00 m	7,50 m	-
Afastamentos - PDM	Tardoz - 5,00 m Laterais - 5,00 m Frenteiro - 5,00 m	Tardoz - 5,00 m Laterais - 5,00 m Frenteiro - 5,00 m	Tardoz - 5,00 m Laterais - 5,00 m Frenteiro - 5,00 m	-
Afastamentos - U.E.	Tardoz - 5,00 m Laterais - 5,00 m Frenteiro - 5,00 m.	Tardoz - 5,00 m Laterais - 5,00 m Frenteiro - 5,00 m	Tardoz - 5,00 m* Laterais - 5,00 m* Frenteiro - 5,00 m Admitem-se outros afastamentos desde que devidamente justificados.	-

6.3 – Prazo de execução

A execução das operações urbanísticas no âmbito da Unidade de Execução deverá concretizar-se no prazo máximo de 2 anos a contar do licenciamento das operações urbanísticas.

7 – SISTEMA DE EXECUÇÃO

A execução do Plano Diretor Municipal no âmbito da Unidade de Execução da Charneca Nascente (UECN) será feita através do sistema de cooperação, cabendo ao Município a iniciativa da sua execução, com a cooperação dos particulares interessados, nos termos do artigo 150.º do RJIGT.

8 – ANEXOS

Constituem Anexos aos Termos de Referência da Unidade de Execução da Charneca Nascente (UECN), 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 solução urbanística proposta

Anexo V – Certidões permanentes do teor da descrição e inscrição em vigor

Anexo VI – Parecer do ICN-F

UNIDADE DE EXECUÇÃO | CHARNECA NASCENTE

TERMOS DE REFERÊNCIA - ANEXOS



MARÇO 2024

CASCAIS CÂMARA MUNICIPAL
Direção Municipal da Habitação Planeamento e Urbanismo
Departamento de Processos Especiais

ANEXO I – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

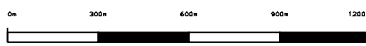


CÂMARA MUNICIPAL

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

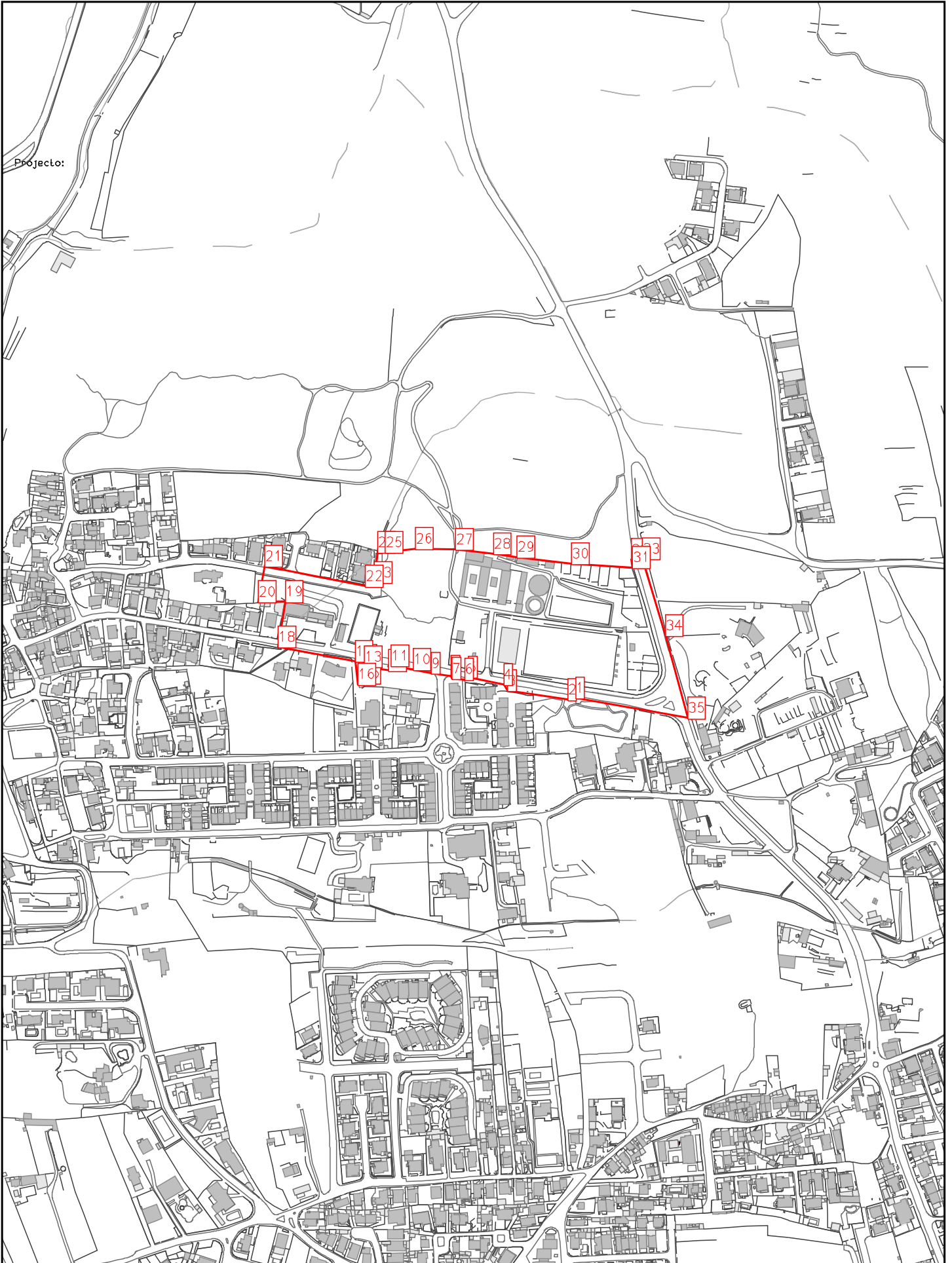


NORTE

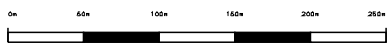


Escala 1:25000

Projecto:



NORTE



Escala 1:5000

Projecto:

1	-	X:	-114386.2	-	Y:	-102913.1
2	-	X:	-114394.2	-	Y:	-102914.8
3	-	X:	-114454.9	-	Y:	-102905.6
4	-	X:	-114458.7	-	Y:	-102899.5
5	-	X:	-114494.6	-	Y:	-102892.2
6	-	X:	-114498.1	-	Y:	-102894.4
7	-	X:	-114511.1	-	Y:	-102893.5
8	-	X:	-114511.9	-	Y:	-102891.2
9	-	X:	-114531.9	-	Y:	-102888.0
10	-	X:	-114550.1	-	Y:	-102884.4
11	-	X:	-114572.4	-	Y:	-102880.8
12	-	X:	-114574.8	-	Y:	-102885.3
13	-	X:	-114599.2	-	Y:	-102881.7
14	-	X:	-114604.5	-	Y:	-102880.4
15	-	X:	-114600.8	-	Y:	-102898.0
16	-	X:	-114605.9	-	Y:	-102899.3
17	-	X:	-114608.5	-	Y:	-102876.2
18	-	X:	-114686.3	-	Y:	-102861.7
19	-	X:	-114678.9	-	Y:	-102815.9
20	-	X:	-114706.3	-	Y:	-102816.0
21	-	X:	-114699.7	-	Y:	-102780.3
22	-	X:	-114598.3	-	Y:	-102800.4
23	-	X:	-114589.4	-	Y:	-102796.8
24	-	X:	-114586.1	-	Y:	-102766.2
25	-	X:	-114578.2	-	Y:	-102766.3
26	-	X:	-114547.8	-	Y:	-102762.5
27	-	X:	-114507.2	-	Y:	-102763.1
28	-	X:	-114469.1	-	Y:	-102767.8
29	-	X:	-114445.3	-	Y:	-102771.0
30	-	X:	-114390.3	-	Y:	-102777.6
31	-	X:	-114328.8	-	Y:	-102781.5
32	-	X:	-114330.1	-	Y:	-102773.6
33	-	X:	-114318.9	-	Y:	-102772.8
34	-	X:	-114295.7	-	Y:	-102850.3
35	-	X:	-114273.1	-	Y:	-102933.3

Área (m²): 47341.0

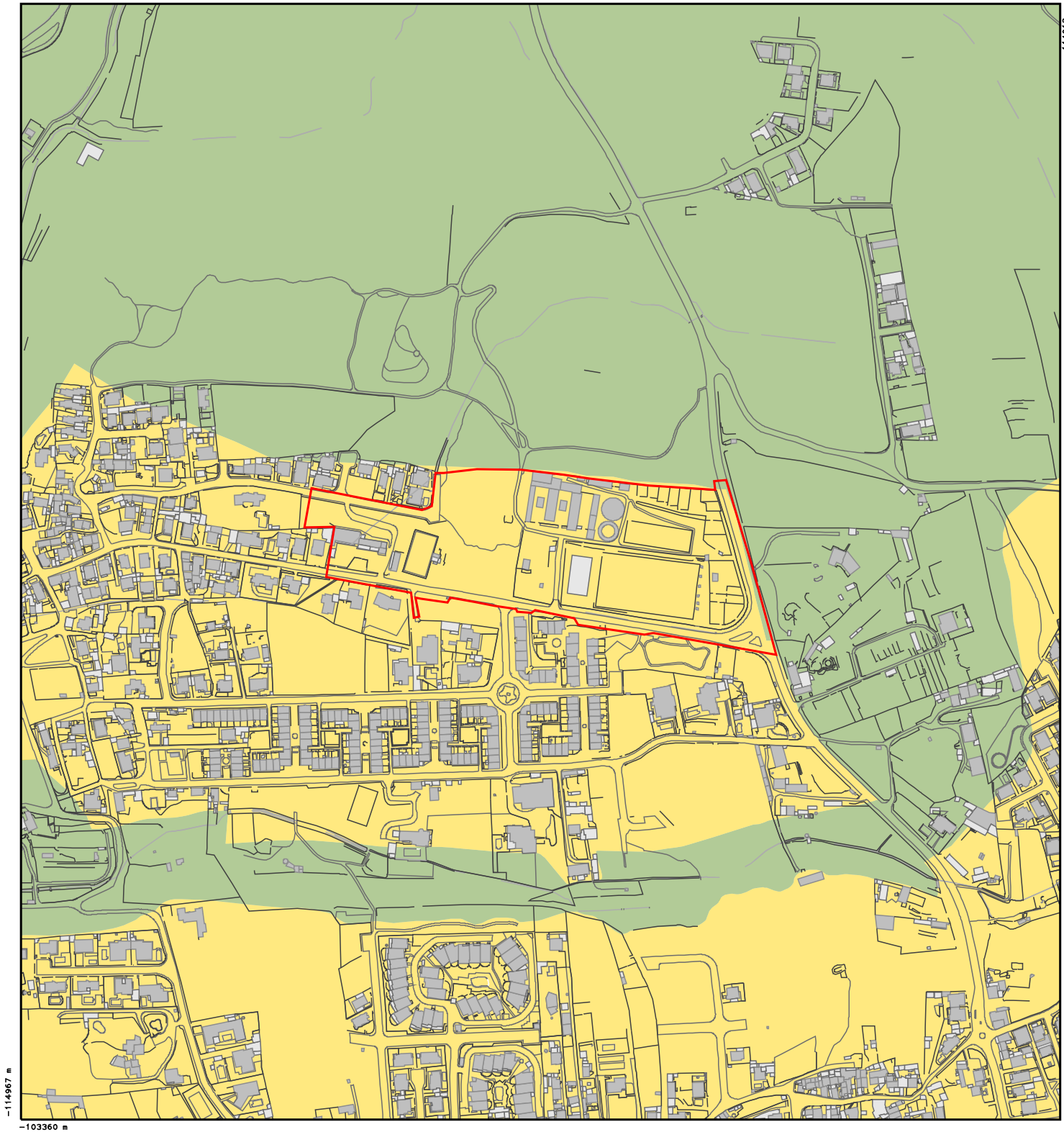
Perímetro (m): 1168.5

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



CÂMARA MUNICIPAL

PLANO DIRETOR MUNICIPAL



Ordenamento Classificação

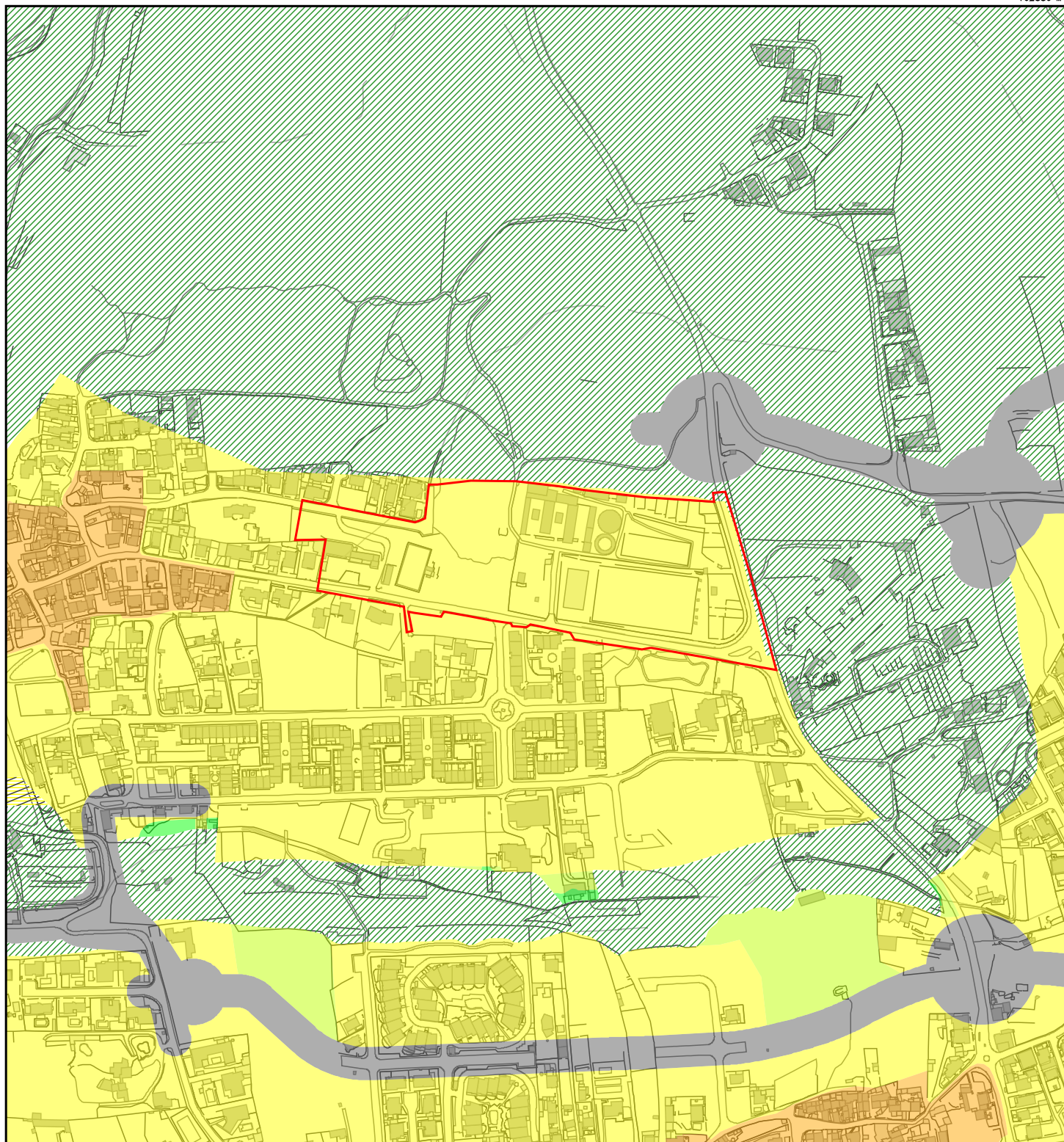


Ordenamento Classificação – Solo Rural










Ordenamento Classificação – Solo Urbano

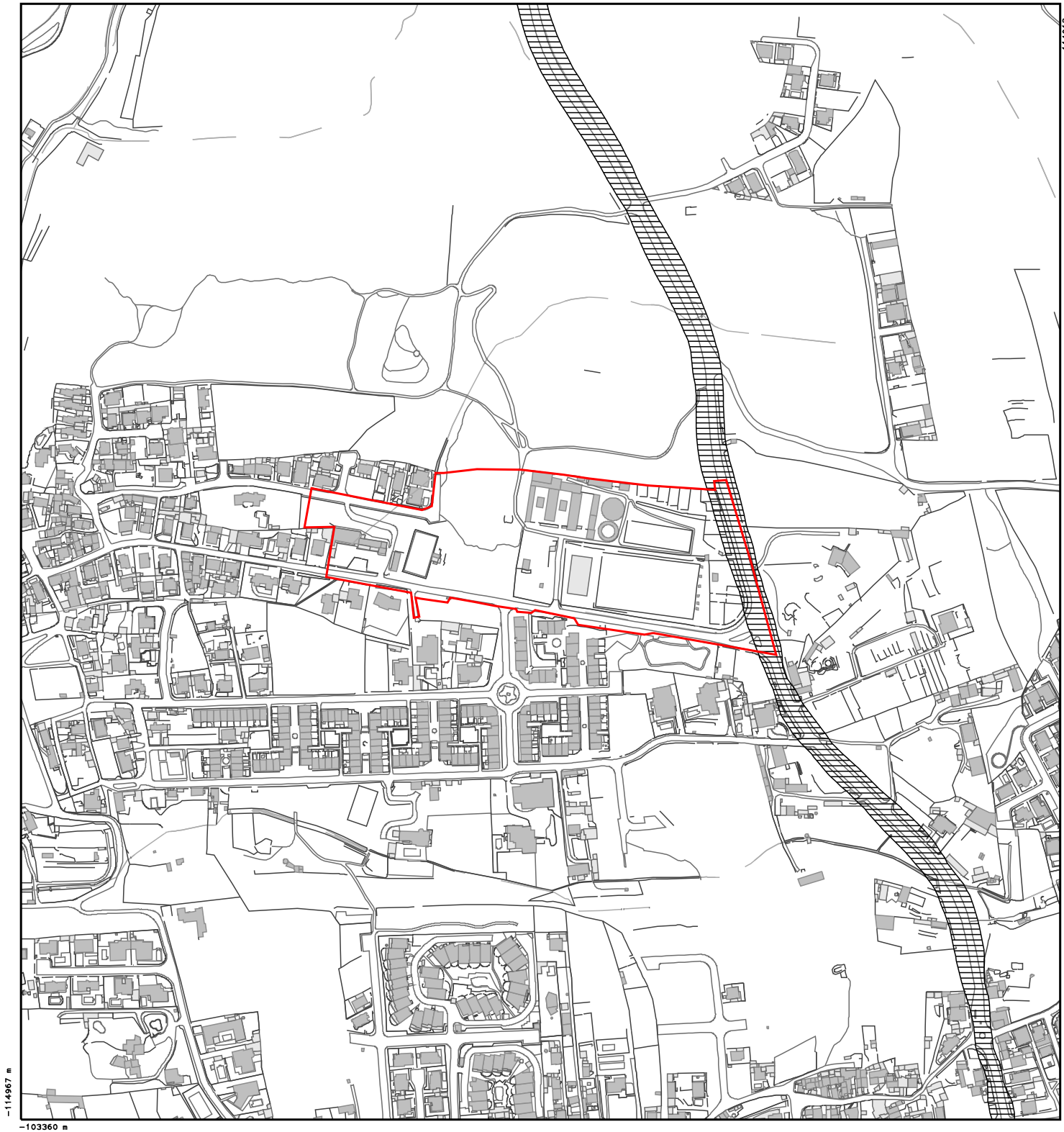




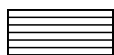
Ordenamento Qualificação

-  Ordenamento Qualificação – Espaço Canal
-  Ordenamento Qualificação – Espaço Natural nível 1
-  Ordenamento Qualificação – Espaço Residencial
-  Ordenamento Qualificação – Espaço Residencial Histórico
-  Ordenamento Qualificação – Espaço Verde de Proteção e Conservação
-  Ordenamento Qualificação – Espaço Verde de Recreio e Produção
-  Ordenamento Qualificação – Espaço de Aglomerados Rurais





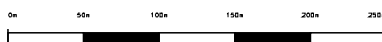
Ordenamento Zonamento Acústico



Ordenamento Zonamento Acústico – Zonas de Conflito



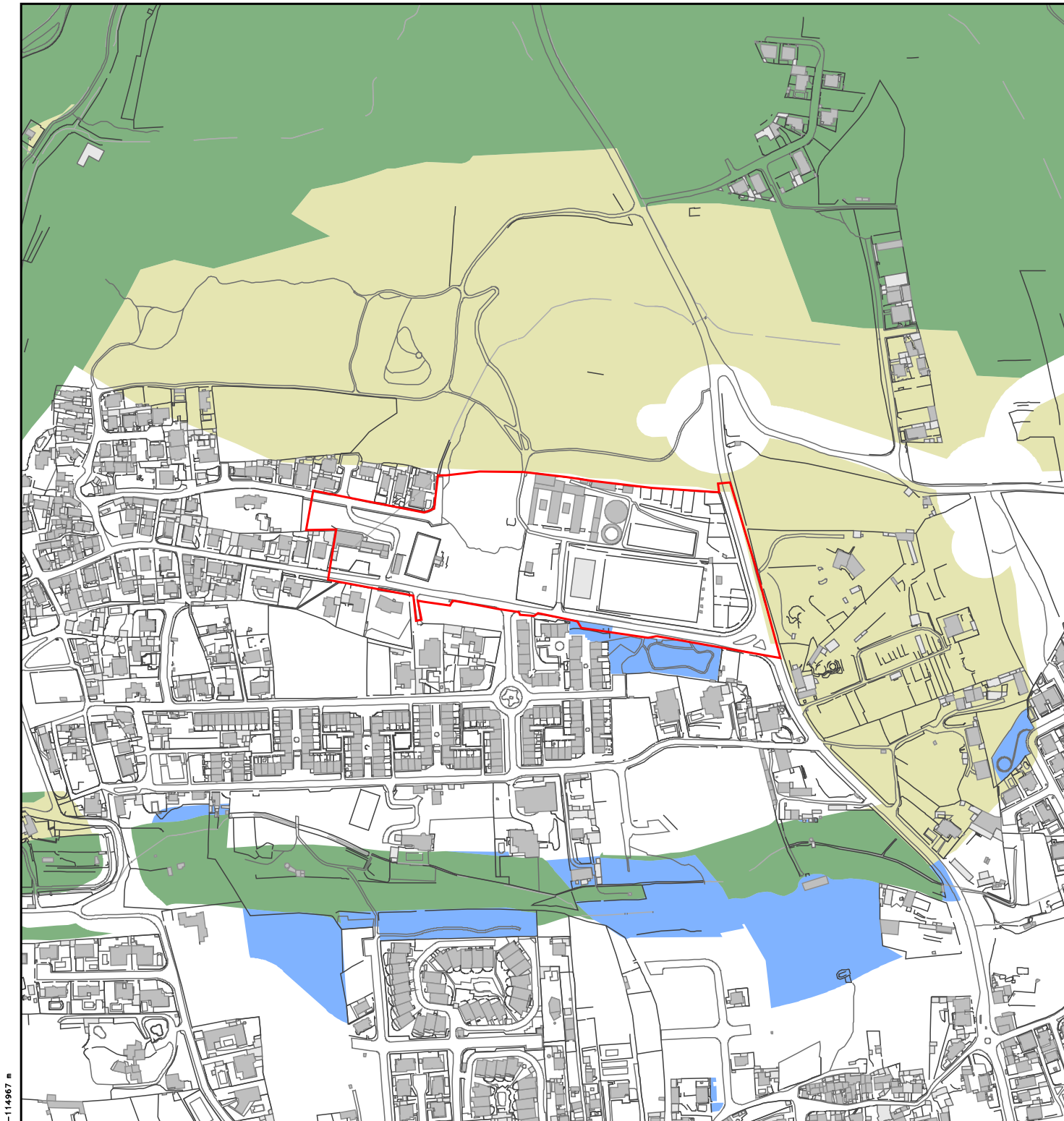
Versão Informática – Não substitui consulta aos diplomas publicados. Cartografia no sistema de referência PT-TM06/ETRS89






Escala 1:5000

Folha 4/13

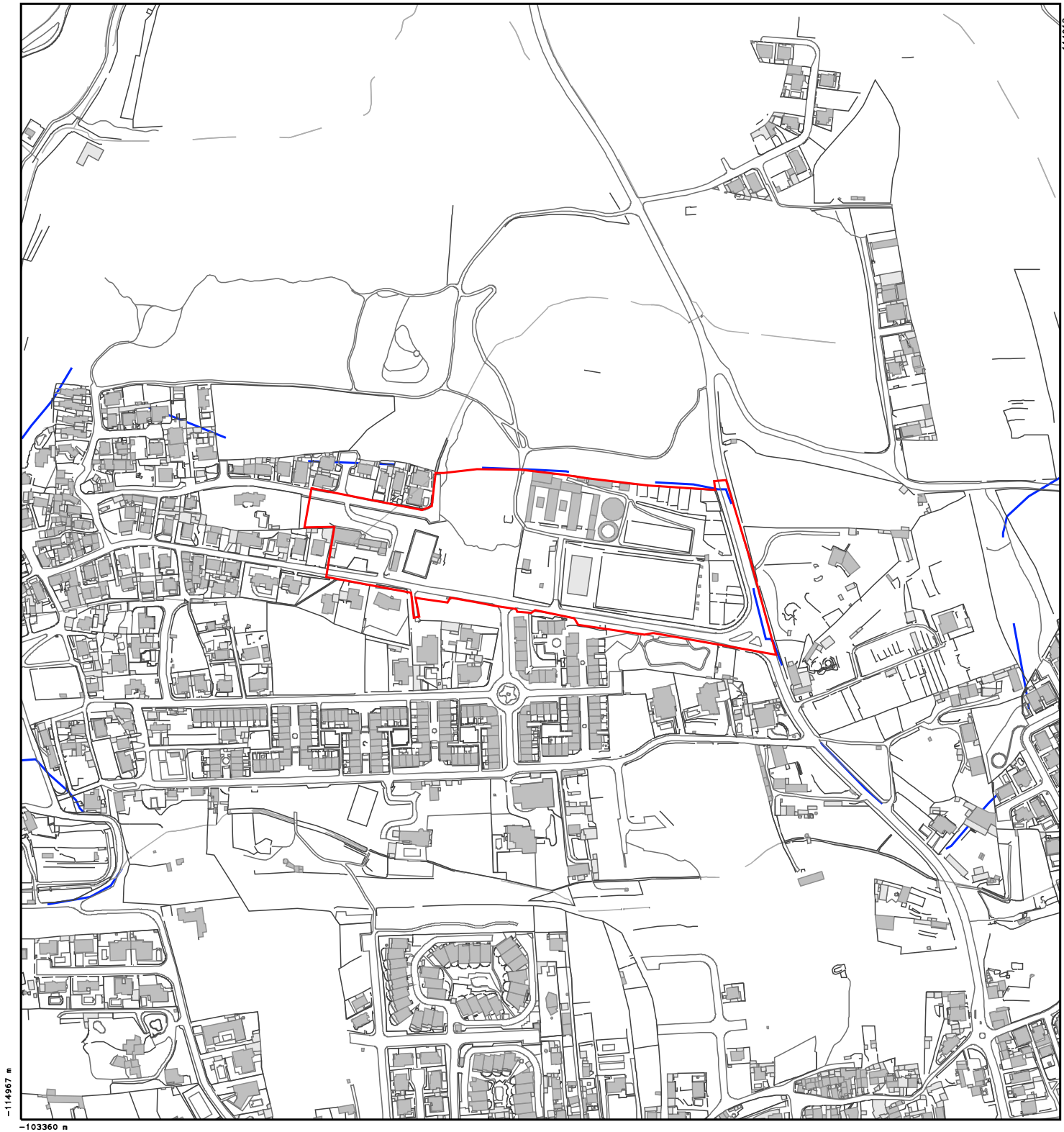
Data 20/04/2023



Ordenamento Estrutura Ecológica

-  Limite Estrutura Municipal – Estrutura Ecológica Fundamental
-  Limite Estrutura Municipal – Estrutura Ecológica Complementar
-  Limite Estrutura Municipal – Estrutura Ecológica Urbana





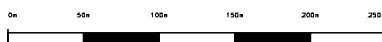
Ordenamento Estrutura Ecológica



Limite Estrutura Metropolitana - Áreas Estruturantes Primárias



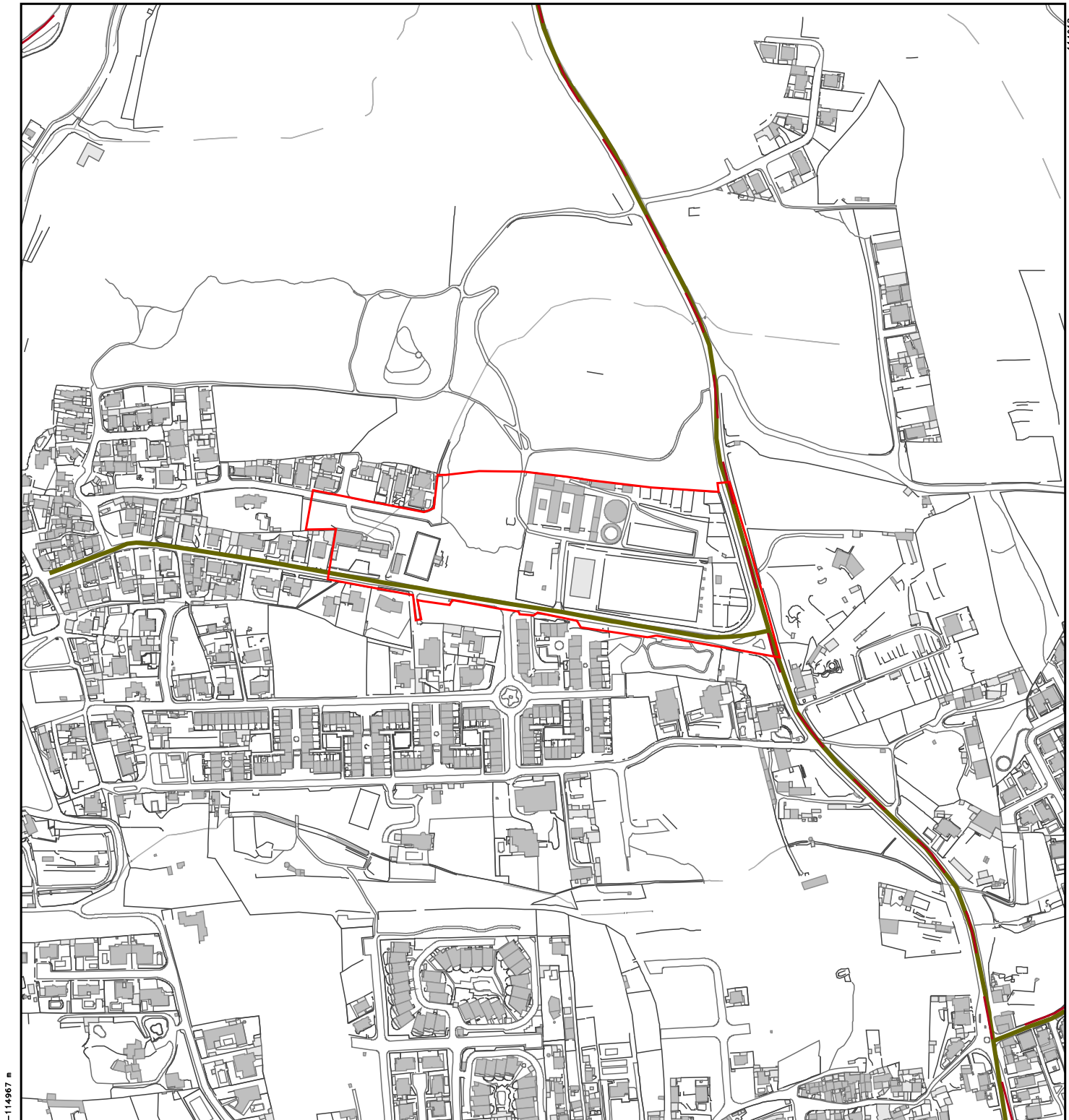
Versão Informática - Não substitui consulta aos diplomas
publicados. Cartografia no sistema de referência
PT-TM06/ETRS89



Escala 1:5000

Folha 6/13

Data 20/04/2023

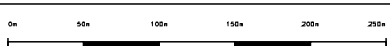


Ordenamento Acessibilidade

-  Posição Rede Ciclável – Ciclovia Proposta
-  Posição Transporte Público – Rede de Transportes Públicos Existente








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



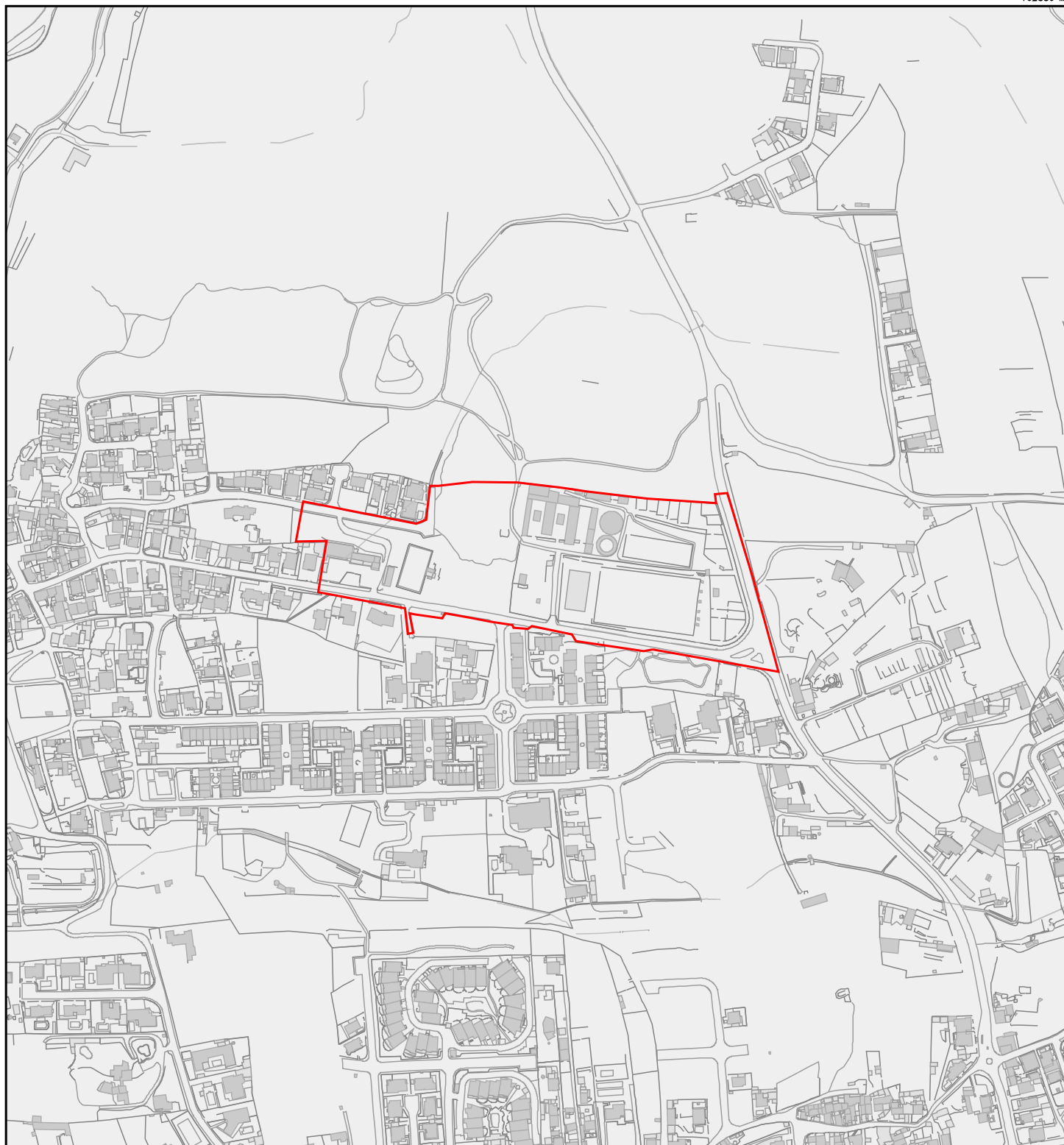
Escala 1:5000





Ordenamento Planos

-  Ordenamento Planos – Plano da Bacia Hidrografica das Ribeiras do Oeste
-  Ordenamento Planos – PROFAML
-  Ordenamento Planos – PROTAML
-  Ordenamento Planos – Plano setorial Rede Natura 2000
-  Ordenamento Planos – Parque Natural Sintra Cascais

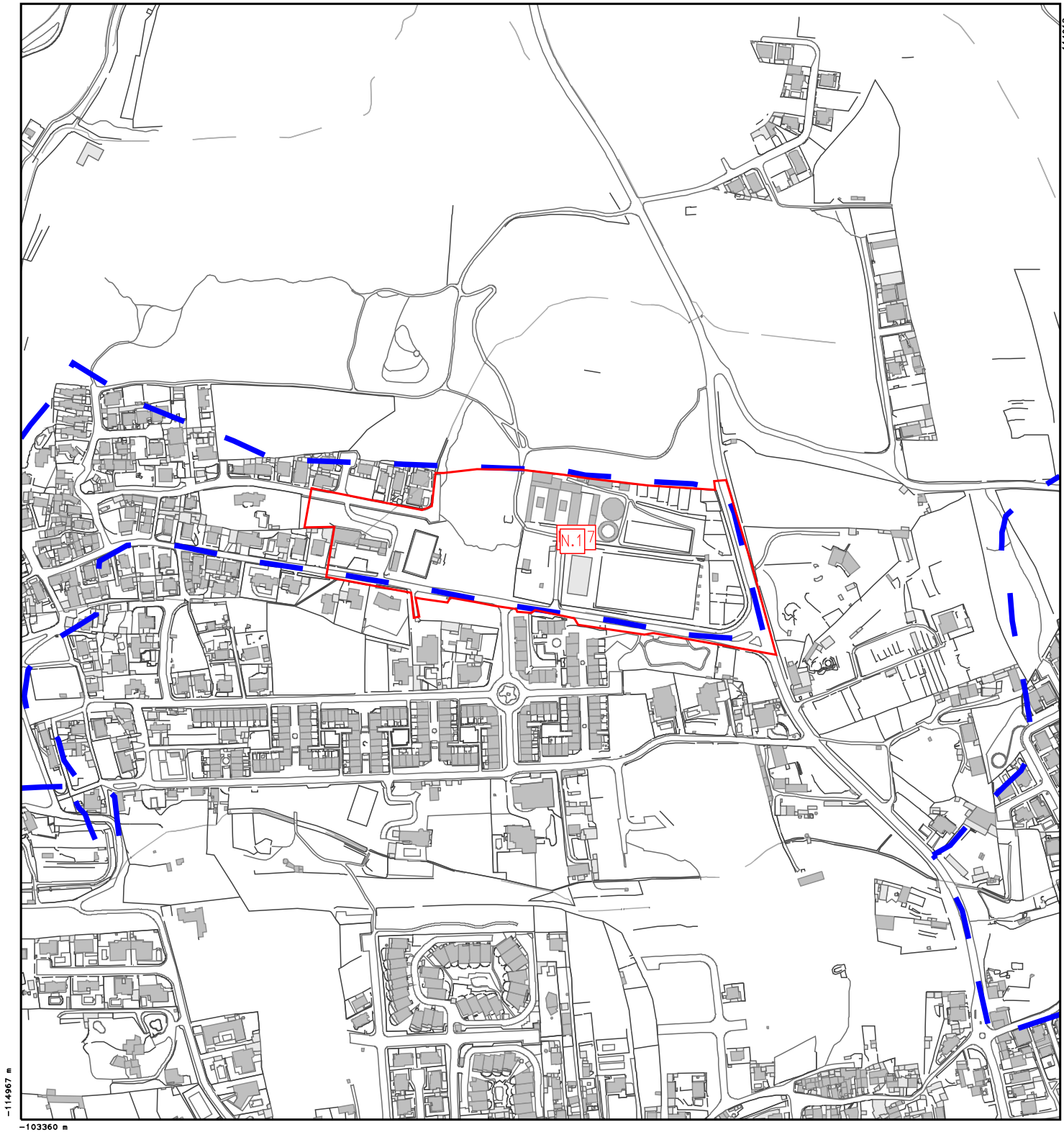




Ordenamento Aeronautico

-  Limite Aerodromo - Zona 4 - Proteção de Atividades com aves e controlo da avifauna
-  Limite Aerodromo - Zona 10 - proteção de luzes passivas de interferir com a segurança de voo da aeronave





Ordenamento UOPG



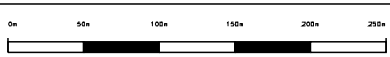
Ordenamento UOPG - Sub-UOPG



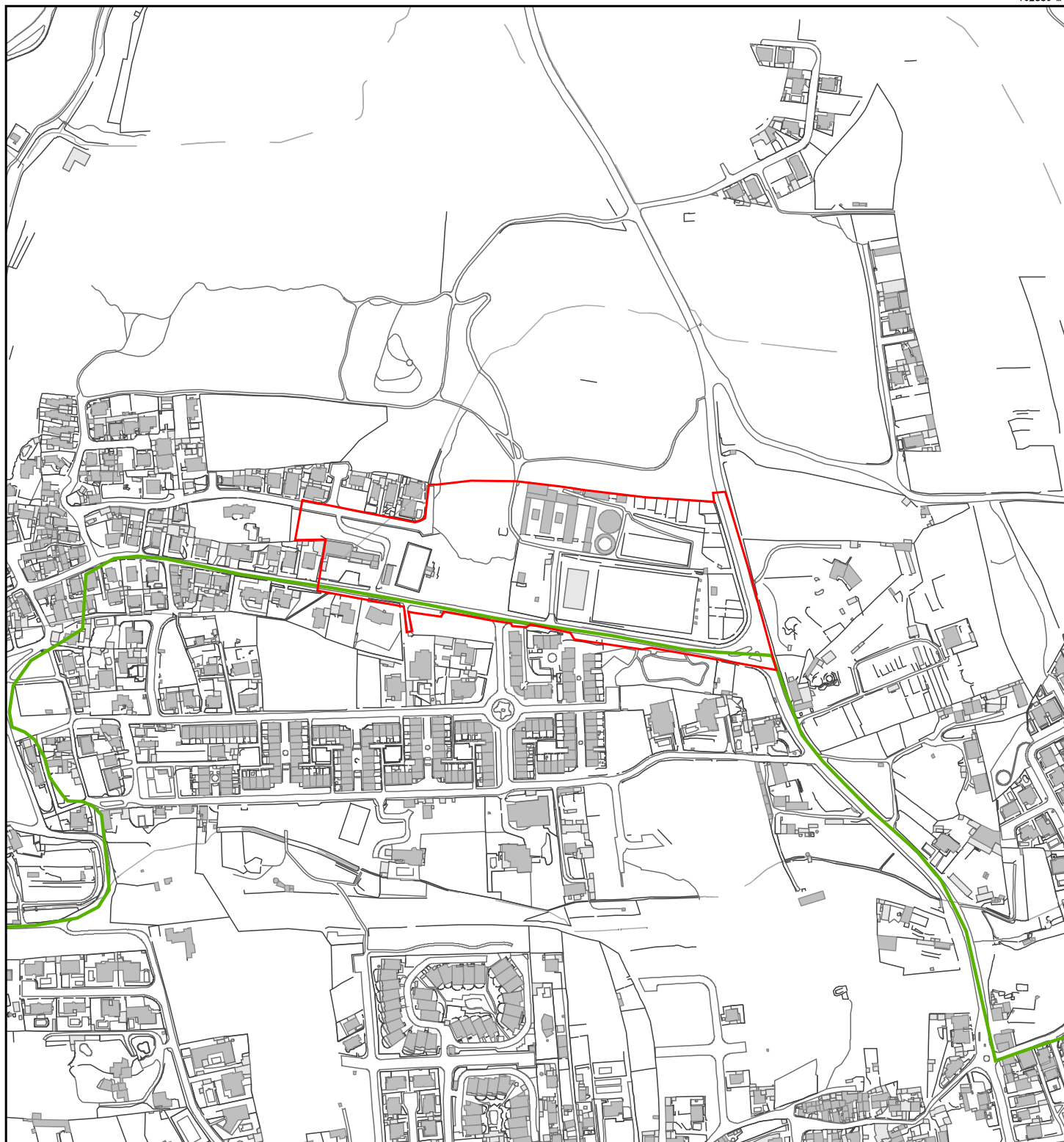
Ordenamento UOPG - UOPG



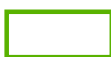
Versão Informática - Não substitui consulta aos diplomas publicados. Cartografia no sistema de referência PT-TM06/ETRS89



Escala 1:5000



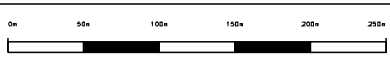
Ordenamento Reg. Proteção PNSC



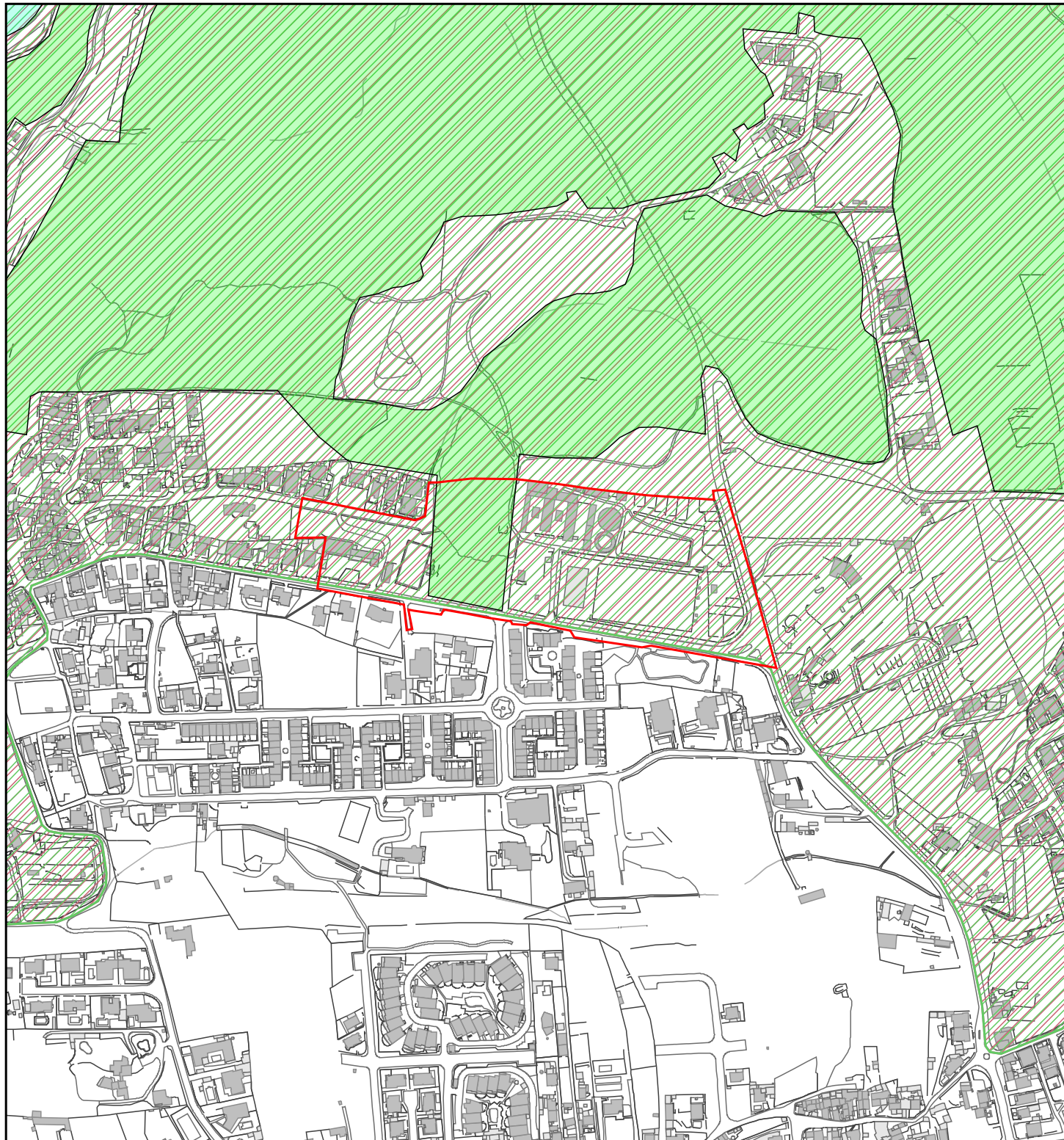
Ordenamento Reg. Proteção PNSC – Limite PNSC



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



Escala 1:5000

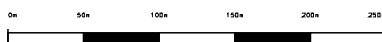


Áreas Protegidas

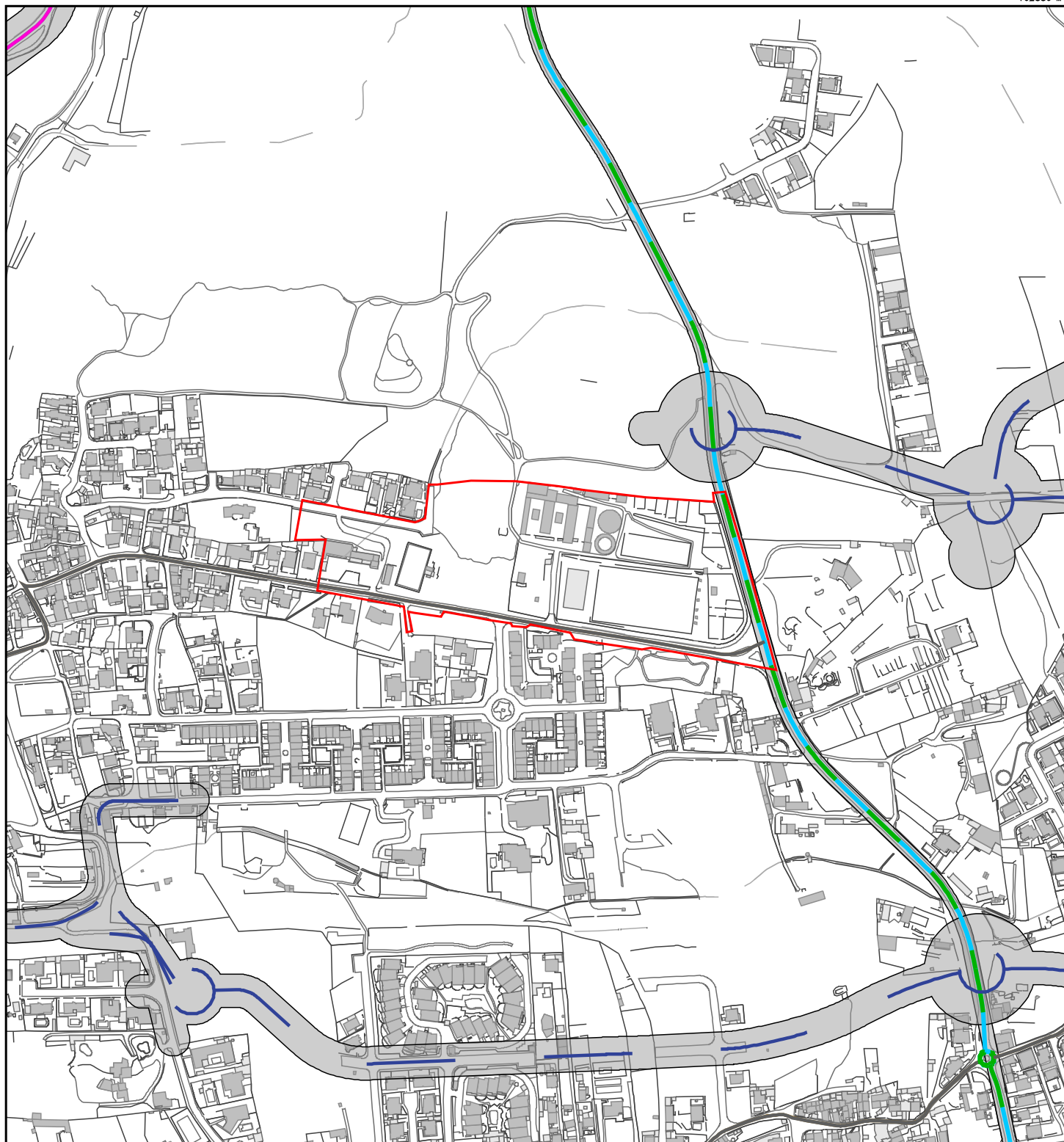
- Limite Habitats da Rede Natura 2000 – Tipo de Área Habitat: Carrascales, esparqueirats e molags afirs basófilos (5330p15)
- Limite Habitats da Rede Natura 2000 – Tipo de Área Habitat: Carrascales, esparqueirats e molags afirs basófilos + Urzais, urzais-Lojais e urzais-estevais (5330p15 + 4030p13)
- Limite Áreas Protegidas Lista Nacional – Nome: Parque natural srtira cascais
- Limite Áreas Protegidas Lista Nacional – Nome: Sítio Srtira Cascais da rede natura 2000



Versão Informática – Não substitui consulta aos diplomas publicados. Cartógrafo no sistema de referência PT-TM06/ETRS89



Escala 1:5000

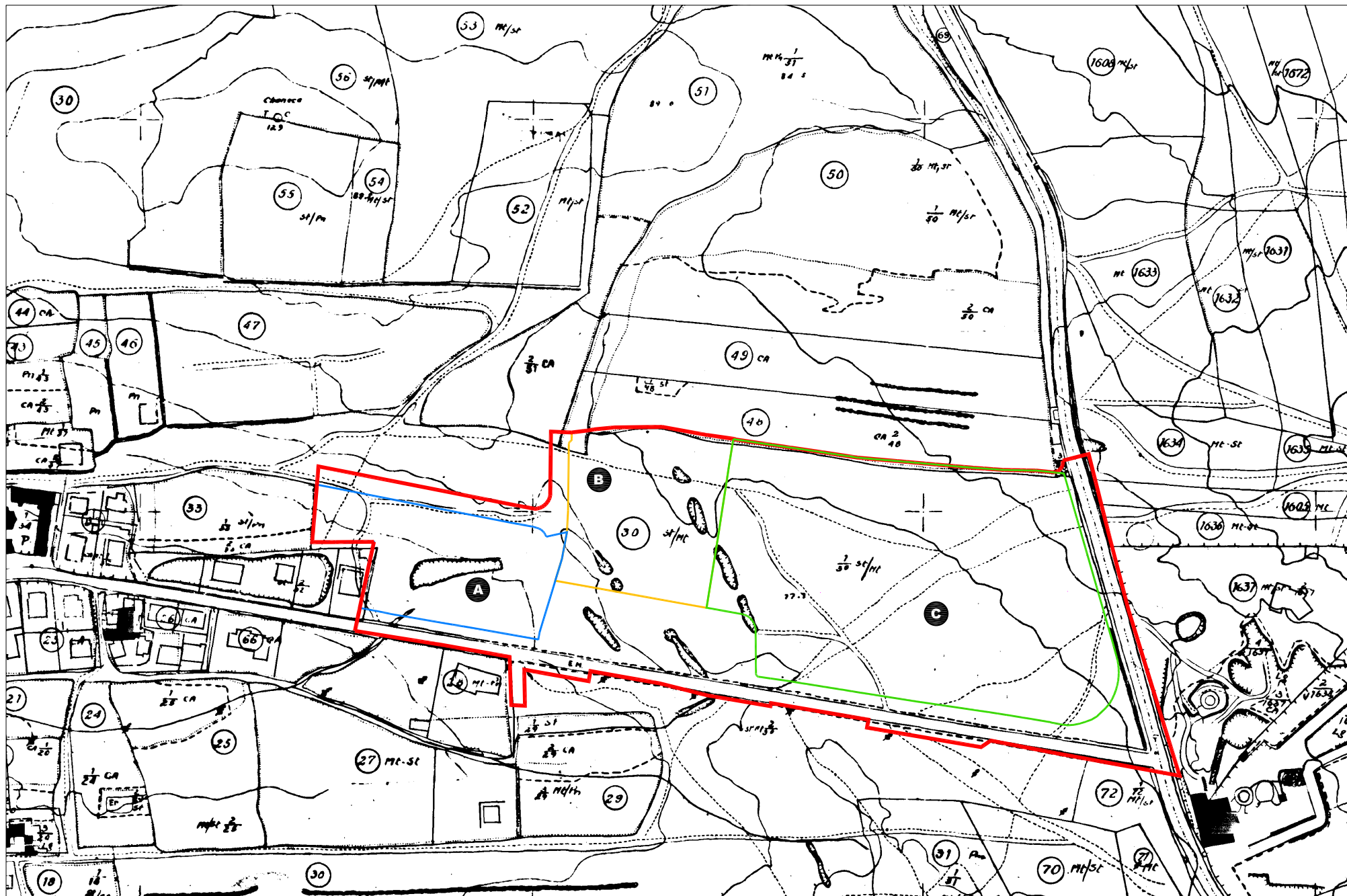


Infraestruturas

- Limite Rede Rodoviária (Hierarquia) – Área de serviço das vias
- Posição Rede Rodoviária (Hierarquia) – Designação da Infraestrutura: Rede rodoviária estruturante e de distribuição principal nível 2 existente
- Posição Rede Rodoviária (Hierarquia) – Designação da Infraestrutura: Rede rodoviária de distribuição secundária nível 3 existente
- Posição Rede Rodoviária (Hierarquia) – Designação da Infraestrutura: Rede rodoviária de distribuição secundária nível 3 proposta
- Posição Rede Rodoviária (Hierarquia) – Designação da Infraestrutura: Rede rodoviária de distribuição local ou de proximidade nível 4 existente
- Posição Rede Rodoviária (PRN) – Designação da Infraestrutura: Outras estradas (Estradas regionais ER)
- Posição Rede Rodoviária (PRN) – Designação da Infraestrutura: Estrada nacional (EN) desclassificada
- Posição Rede Rodoviária (PRN) – Designação da Infraestrutura: Estrada / Caminho municipal



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



ÁREA DA UNIDADE DE EXECUÇÃO - 49.431 M2

PARCELA A UNIÃO RECREATIVA DA CHARNECA - REQUALIFICAÇÃO - 6.221M2

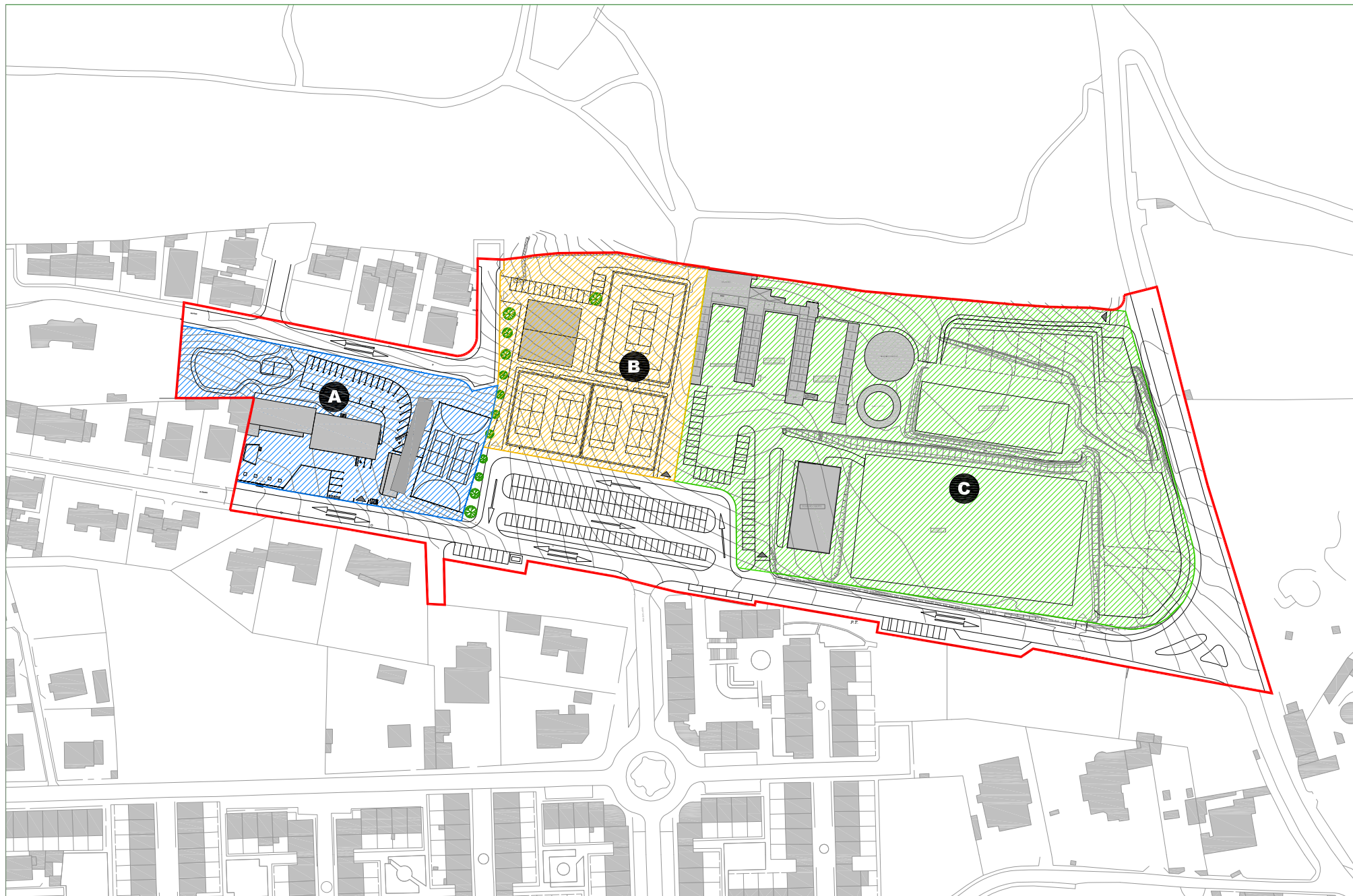
PARCELA B CAMPOS DE PADEL - FUTURA INSTALAÇÃO - 6.701 M2

PARCELA C PICADEIRO - REQUALIFICAÇÃO - 23.036 M2

CASCAIS

DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

ANEXO III - PLANTA DE PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO SOBRE O CADASTRO
UNIDADE DE EXECUÇÃO DA CHARNECA NASCENTE
ABRIL 2023



ÁREA DA UNIDADE DE EXECUÇÃO - 49.431 M2



PARCELA A UNIÃO RECREATIVA DA CHARNECA - REQUALIFICAÇÃO - 6.221M2



PARCELA B CAMPOS DE PADEL - FUTURA INSTALAÇÃO - 6.701 M2



PARCELA C PICADEIRO - REQUALIFICAÇÃO - 23.036 M2

CASCAIS

DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

ANEXO IV - PLANTA DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA PROPOSTA
UNIDADE DE EXECUÇÃO DA CHARNECA NASCENTE
ABRIL 2023

ANEXO V – CERTIDÕES PERMANENTES DO
TEOR DA DESCRIÇÃO E INSCRIÇÃO EM VIGOR



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2017-48584-110503-016336

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 26659, Livro N.º: 97

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Lugar da Charneca

ÁREA TOTAL: 1800 M2

MATRIZ n.º: 30

SECÇÃO N.º: 24-35 (PARTE)

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Lote de terreno para construção. Norte e Nascente - Câmara municipal de Cascais; Sul - Estrada da Charneca; Poente - José António Cardoso. Desanexado do n.º 3216 do B10. Reprodução da descrição.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Márcia Alexandra Ferraz Teixeira Loureiro

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 11 de 1978/03/28 - Aquisição

CAUSA : Doação

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** UNIÃO RECREATIVA DA CHARNECA

Sede: Charneca

Localidade: Cascais

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

Localidade: Cascais

Reprodução da Inscrição n.º 39943-A do G111

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Márcia Alexandra Ferraz Teixeira Loureiro

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 26-02-2020 e válida até 26-08-2020

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Charneca

ÁREA TOTAL: 4628 M2

MATRIZ nº: 30 NATUREZA: Rústica

SECÇÃO Nº: 23-24 (PARTE)

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

- ** Parcela de terreno destinada à construção de um ginásio-sede e complexo desportivo social.
- ** Norte e nascente, terreno municipal; sul, Estrada da Charneca; e poente, terreno municipal e José António Cardoso.
- ** Desanexado do nº 3.216 a fls. 66vº do Livro B-10.
- ** Reprodução da descrição.

O(A) Ajudante

Miraldina Vitória Viana Parreira

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 5 de 1958/08/11 - Aquisição

CAUSA : Desafetação do Domínio Público e Integração no Privado

SUJEITO(S) ATIVO(S):

- ** CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
- ** Reprodução da insc. G-1.

O(A) Ajudante

Miraldina Vitória Viana Parreira

AP. 3 de 1985/03/26 - Direito de Superfície

CAUSA : Compra

PRAZO: 70 ANOS

COM INÍCIO EM: 1984/11/22

SUJEITO(S) ATIVO(S):

- ** UNIÃO RECREATIVA DA CHARNECA
- Morada: Charneca, Cascais

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

- ** CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
- ** Renovável automaticamente por um período de 20 anos com as seguintes obrigações para a superficiária: construção de um Ginásio - Sete e complexo Desportivo - Social, devendo ser esta a integral e ininterrupta utilização do terreno sob pena de reversão para o Município de Cascais. A superficiária só pode transmitir o seu direito a qualquer título mediante autorização da Câmara Municipal de Cascais, sob pena de rescisão do direito.
- ** Reprodução da insc. F-1.

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Ajudante
Miraldina Vitória Viana Parreira

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Charneca

Avenida da Charneca

ÁREA TOTAL: 9266,83 M2

ÁREA DESCOBERTA: 9266,83 M2

MATRIZ nº: 17567-P NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Cascais e Estoril.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Parcela de terreno destinada à construção -Norte, António Gonçalves Barbosa; Sul, Avenida da Charneca; Nascente e Poente, Terrenos Municipais. A desanexar do nº 9895.

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

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 5 de 1958/08/11 - Aquisição

CAUSA : Desafetação do Domínio Público e Integração no Privado

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

Localidade: Cascais

Inscrição do prédio nº 9895).

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

1ª Conservatória do Registo Predial de Cascais

AP. 1940 de 2021/03/15 16:21:34 UTC - Direito de Superfície

Registado no Sistema em: 2021/03/15 16:21:34 UTC

CAUSA : Cedência Camarária

PRAZO: 20 ANOS

COM INÍCIO EM: 2021/02/02

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** UNIÃO RECREATIVA DA CHARNECA

NIPC 501447172

Sede: Avenida da Charneca

Localidade: Charneca, Cascais

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MUNICÍPIO DE CASCAIS

NIPC 505187531

O direito de superfície destina-se à construção de uma zona desportiva, nomeadamente campos de padel, bem como um arruamento.

A superficiária não poderá transmitir o direito de superfície, direta ou indiretamente a qualquer título, na vigência do contrato, sem anuência do Município, sob pena de rescisão do direito.

Cessar o direito de superfície revertendo para o Município de Cascais, com todas as

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

benfeitorias existentes, sem qualquer indemnização para a superficiária quando: a) Esta não utilizar integral e ininterruptamente o terreno para os fins previstos na cedência e se não forem cumpridas as condições estipuladas, exceto nos casos devidamente autorizadas pela Câmara; b) No caso de não apresentar o projeto no prazo de dois anos e não iniciar a obra no prazo de 1 ano após aprovação do mesmo; c) O prazo previsto no número anterior poderá ser prorrogado mediante exposição devidamente fundamentada e aceite pela Câmara Municipal; d) Quando a obra não estiver concluída no prazo de 2 anos após o seu início; e) Em caso de inatividade comprovada durante um ano.

Findo o direito de superfície, todas as instalações e benfeitorias efetuadas no terreno cedido pertencerão ao Município de Cascais, sem que pelas mesmas seja devida qualquer indemnização à superficiária, ficando esta obrigada a entregá-las em perfeito estado de conservação, utilização e livre de quaisquer ónus ou encargos.

A superficiária não poderá contrair qualquer empréstimo ou financiamento cujo vencimento ultrapasse o prazo estabelecido para a cedência.

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

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Charneca

Avª da Charneca, nº 186

ÁREA TOTAL: 23082,4 M2

ÁREA COBERTA: 1750 M2

ÁREA DESCOBERTA: 21332,4 M2

MATRIZ nº: 16923-P NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Cascais e Estoril.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Centro Hípico - composto de várias construções de um piso (r/c) destinadas a boxes, picadeiro e áreas de apoio.

Resultante da anexação dos prédios 12338 e 12416 da freguesia de Cascais.

O(A) Conservador(a)

Maria da Glória Amaral Bairras

2ª Conservatória do Registo Predial de Cascais

AP. 1612 de 2018/08/21 - AVERBAMENTO (INFORMAÇÃO ANTERIOR)

Averbamento de Alteração

MATRIZ Nº: 15649

FREGUESIA: Cascais e Estoril.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Lote de terreno para construção

Resultante da anexação dos prédios 12338 e 12416, freguesia de Cascais

O(A) Conservador(a)

Maria da Glória Amaral Bairras

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 5 de 1958/08/11 - Aquisição

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Desafetação do Domínio Público e Integração no Privado

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

Localidade: Cascais

Reprodução da inscrição dos prédios 12416 e 12338 da freguesia de Cascais

O(A) Conservador(a)

Maria da Glória Amaral Bairras

AP. 49 de 1983/02/23 - Direito de Superfície

PRAZO: 50 ANOS

COM INÍCIO EM: 1982/09/02

SUJEITO(S) ATIVO(S):

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** CENTRO HÍPICO DA COSTA DO ESTORIL, LIMITADA

Sede: Casa da Thuya - Abuxarda

Localidade: Cascais

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** CAMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

Obrigações: O objecto do direito de superfície é a construção de picadeiros e seus apoios para a instalação de uma escola de equitação; o prazo é automaticamente prorrogável por períodos de vinte anos, salvo nos casos em que a sociedade superficiária expressamente renuncie a prorrogação; decorrido cada período de vigência do contrato, o terreno pode reverter no todo ou em parte para a Camara desde que esta fundamente a necessidade para obras de renovação urbana ou outro fim de interesse público, sem prejuízo das indemnizações referidas na cláusula oitava do contrato.

Reprodução da inscrição do prédio 12338 da freguesia de Cascais

O(A) Conservador(a)
Maria da Glória Amaral Bairras

2ª Conservatória do Registo Predial de Cascais

AP. 822 de 2013/11/06 10:09:32 UTC - Direito de Superfície

Registado no Sistema em: 2018/08/24 10:09:32 UTC

CAUSA : Cedência

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CENTRO HÍPICO DA COSTA DO ESTORIL, LIMITADA

NIPC 501322299

Sede: Avenida da Charneca, nº 186

Localidade: Cascais

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MUNICIPIO DE CASCAIS

NIF 505187531

O direito de superfície objeto do presente contrato é constituído, até ao dia um de Setembro de dois mil e trinta e dois, sendo aquele prazo automaticamente prorrogável por períodos de vinte anos, salvo denúncia expressa da cedente cujo motivo deverá ter como justificação, manifesto interesse público, mediante comunicação à superficiária com antecedência mínima de um ano.

A superficiária obriga-se a:

- A) Pela cedência do terreno a superficiária compromete-se a contribuir com as seguintes contrapartidas, dinamizando atividades de interação com cavalos incluindo experiência de montada em iniciativas organizadas pelo Município, ou em iniciativas promovidas no concelho com apoio do Município e por indicação deste, num total anual de trezentas e quarenta e oito horas de enquadramento técnico, nomeadamente nos seguintes dias e períodos/eventos.
- B) Fica expressamente acordado que, enquanto a superficiária prestar ou disponibilizar ao Município os serviços da sua atividade correspondentes a um total anual de trezentos e quarenta e oito horas de enquadramento técnico, o Município não poderá exigir o pagamento do preço mensal de oitocentos e vinte e nove euros e sessenta e nove cêntimos.
- C) Publicitar nos seus processos de comunicação uma referencia ao "Apoio da Câmara Municipal de Cascais", e sempre que possível, reproduzir o logotipo do Município de Cascais respeitando as normas gráficas associadas à sua utilização.

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

D) Manter em bom estado de conservação, segurança, salubridade e limpeza quer o terreno, quer quaisquer edifícios que venham a ser construídos com a competente autorização da Câmara Municipal de Cascais, incumbindo-lhe executar por sua conta e risco todas as reparações necessárias a esse fim.

E) Pôr à disposição da Câmara Municipal de Cascais sem prejuízo das suas atividades oficiais, e sem quaisquer encargos para esta, todas as instalações, a fim de que a Câmara possa organizar festas ou manifestações que entender, devendo para o efeito a Câmara Municipal avisar com pelo menos quinze dias de antecedência a data em que deseja fazer a utilização.

F) O direito de superfície reverte de imediato para a Câmara sem qualquer indemnização para a superficiária e com todas as benfeitorias existentes quando: a) Findo o prazo estabelecido do presente contrato; b) O terreno cedido não for utilizado para os fins convencionados; c) Caberá ao Departamento de Educação, desporto, Juventude e Promoção Cultural, a supervisão da qualidade e condições em que se desenvolverão as atividades ali previstas, podendo aquele departamento vir a propor superiormente numa forma fundamentada a reversão do terreno municipal.

G) Findo o direito de superfície o terreno e todas as benfeitorias existentes deverão ser entregues pela superficiária à entidade cedente, em estado de conservação e utilização considerado normal ressalvados o desgaste inerente ao uso e ao fim prosseguido, livre de quaisquer ónus ou encargos, sem direito a qualquer indemnização.

Reprodução da inscrição do prédio 12416 da freguesia de Cascais




O(A) Conservador(a)

Maria da Glória Amaral Bairras

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Câmara Municipal de Cascais

 www.icnf.pt | rubus.icnf.pt
 gdp.lvt@icnf.pt
 243306530

vossa referência <i>your reference</i>	nossa referência <i>our reference</i>	nosso processo <i>our process</i>	Data <i>Date</i>
	S-045881/2023	P-039125/2023	2023-12-06
Assunto <i>subject</i>	PORTALCSC2023/06415 - Município de Cascais - fundamentação técnica e de enquadramento da proposta de delimitação da Unidade de Execução da Charneca Nascente, na Charneca, freguesia de Cascais e Estoril		

Ex.^{mos(as)} senhores(as),

No seguimento do requerimento com entrada no Portal CSC2023/06415, referente a fundamentação técnica e de enquadramento da proposta de delimitação da Unidade de Execução da Charneca Nascente e cujo requerente é o Município de Cascais, de acordo com a legislação em vigor, nomeadamente o Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais (POPNSC), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros (RCM nº 1 –A/2004, de 08 de Janeiro e ainda o Plano Diretor Municipal de Cascais (PDM de cascais), publicado pela Resolução do Conselho de Ministros nº. 1-A/2004 de 8 de janeiro, informamos o seguinte:

1. A consulta ao ICNF, IP refere-se à fundamentação técnica e de enquadramento da proposta de delimitação da Unidade de Execução da Charneca Nascente- na Charneca, freguesia de Cascais e Estoril, Município de Cascais. Os terrenos integram a unidade de execução localizam-se no limite nascente da Charneca, ao longo do lado norte da Avenida da Charneca, correspondendo a uma área de intervenção total de 49.243,00 m2. Com ocorrência, de acordo com a Memória descritiva e Justificativa, nos prédios e terrenos:
 - Prédio rústico, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha 10254 da Freguesia de Cascais, inscrito na matriz sob o artigo 30, secção 24-35 (parte), situado na Charneca, União das freguesias de Cascais e Estoril, devidamente representado na planta de cadastro que constitui o Anexo III (parcela “A”), com a área de 1.800,00 m2, doado à União Recreativa da Charneca;
 - Prédio urbano municipal, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha 224 da Freguesia de Cascais, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 30, secção



23-24, situado na Charneca, União das freguesias de Cascais e Estoril, devidamente representado na planta de cadastro que constitui o Anexo III (parcela “A”), com a área de 4.628,00 m², cedido em direito de superfície à União Recreativa da Charneca;

- Prédio urbano municipal, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha 12743 da Freguesia de Cascais, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 17567- P, situado na Charneca, União das freguesias de Cascais e Estoril, devidamente representado na planta de cadastro que constitui o Anexo III (parcela “B”), com a área de 9.266,83 m² e cedido em direito de superfície à União Recreativa da Charneca.

- Prédio urbano municipal, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha 12594 da Freguesia de Cascais, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 16923- P, situado na Charneca, União das freguesias de Cascais e Estoril, devidamente representado na planta de cadastro que constitui o Anexo III (parcela “C”), com a área de 23.082,40 m², cedido em direito de superfície em 1982/09/02 ao Centro Hípico da Costa do Estoril, pelo prazo de 50 anos;

2. No âmbito do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra Cascais, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004 de 8 de janeiro, adiante designado por POPNSC, na sua Carta de Síntese, a pretensão insere-se no regime “Área não Abrangida por Regime de Proteção” - **ANARP** (art.º 29º da RCM n.º 1 – A /2004 de 08 de janeiro POPNSC), e uma pequena área, no regime de proteção “Área de Proteção Parcial do Tipo II (APPT II).
3. O POPNSC foi transposto para o PDM de Cascais e ao regime de proteção ANARP, aplica-se o transposto mediante os artigos 40ºC do regulamento do Plano Diretor Municipal de Cascais (Aviso n.º 7212-B/2015, publicado no Diário da República, 2ª série – n.º 124, de 29 de Junho, alterado pelo Aviso n.º 3234/2017, publicado no Diário da República, 2ª série – n.º 62, de 28 de Março e pelo Aviso n.º 6459/2017, publicado no Diário da República, 2ª série -n.º 110, de 7 de Junho – doravante a designar por PDM Cascais), sendo que ao pretendido se aplicam os artigos 4º, 8º, 9º, 16º, 17º e 36º da RCM n.º 1 – A /2004 de 08 de Janeiro, conjugados com o transposto para o PDM de Cascais, nos artigos 5º-A, 40º- B, 40º-C, 40º K, 40º L e 40º-O do seu regulamento.
4. O terreno está integrado em área classificada como Zona Especial de Conservação de Sintra/Cascais (PTCON0008), da Rede Natura 2000, nos termos do Decreto Regulamentar 1/2020 de 16 de março, cujas orientações de gestão constam do Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (PSNR 2000), publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho. São igualmente aplicáveis as disposições do Decreto-lei 140/99, de 24 de abril, alterado e publicado pelo Decreto-Lei 49/2005, de 24 de fevereiro, sendo que



na área de intervenção está cartografado o habitat 5330- *Matos termomediterrânicos pré-desérticos*.

5. Confrontadas as peças desenhadas com a planta de síntese do POPNSC a pretensão encontra-se em ANARP, e uma pequena parcela, no regime de proteção “Área de Proteção Parcial do Tipo II (APPT II). No entanto, de acordo com a peça desenhada não existe intervenção na parcela situada em APPT II. Desta forma, a pretensão não carece de parecer do ICNF nos termos do artigo 29º da RCM nº 1_A/2004 de 8 de janeiro, conjugado com o n.º 1 do artigo 40.º C, do regulamento do PDM Cascais.
6. No que se refere a intervenção nos espaços exteriores, tendo em conta a afetação do habitat 5330 - *Matos termomediterrânicos pré-desérticos*, deverá privilegiar-se nas plantações a utilização de espécies do referido habitat e da flora autóctone, nomeadamente, *Myrtus communis*, *Olea europaea var. sylvestris*, *Pistacia terebinthus*, *Quercus coccifera*, *Rhamnus sp.pl.* etc, bem-adaptadas às condições edafoclimáticas locais, com reduzidas exigências hídricas, mais resistentes a pragas e doenças, e que por isso, necessitam de menores cuidados de manutenção.
7. Por fim, terá de se ter em conta a restrição da utilização de espécies florísticas constantes da Lista Nacional de Espécies Invasoras (anexo II do DL nº. 92/2019 de 10 de julho), e no caso da presença de alguma espécie invasora, deverá ser promovida a sua erradicação.

Face ao exposto, considera-se que as intervenções referentes ao pedido delimitação da Unidade de Execução da Charneca Nascente - na Charneca ao abrigo do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 1-A/2004 de 8-01 e transposto para o PDM de Cascais, não carece de parecer pois está em solo classificado por ANARP.

No entanto, na presença de espécies exóticas invasoras na área de intervenção do projeto, deve o proponente promover medidas de controlo e estabelecer a sua interdição, atendendo à Lista Nacional de Espécies Invasoras que consta no Anexo II do Decreto-Lei nº 92/2019, de 10 de julho, em conjugação com a lista atualizada de espécies exóticas não incluídas, publicada no sítio da internet do ICNF, I.P. ([Microsoft Word - Esp\351cies ex\363ticas n\343o inclu\355das na Lista Nacional de Esp\351cies Invasorasdocx](#)) ([icnf.pt](#)).

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe de Divisão de Projetos e Licenciamento



David Gonçalves

Documento processado por computador, nº S-045881/2023