



5.2

Cascais
Câmara Municipal



PROPOSTA 628/2011

REUNIÃO DE CÂMARA DE 04/07/2011

ASSUNTO: "REVISÃO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA DO PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DE CARCAVELOS SUL".

CONSIDERANDO QUE:

- A elaboração do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos – Sul (PPERUCS) e respectivos Termos de Referência foram deliberados em reunião pública camarária através da proposta n.º 36/2006, de 30 de Janeiro, alterada pela proposta n.º 367/2006, de 26 de Abril;
- Os Termos de Referência consistem num conjunto de objectivos programáticos cuja definição e oportunidade compete à Câmara Municipal e que se desenvolvem ao longo da elaboração do plano;
- A concretização desses objectivos depende da realização de estudos e de contributos técnicos, designadamente dos pareceres das entidades representativas dos interesses a ponderar;
- Na sequência dos estudos, contributos técnicos e alterações legislativas e regulamentares, bem como das negociações estabelecidas com os parceiros, a proposta de PPERUCS em elaboração sofreu alterações de substância, designadamente ao nível da metodologia da delimitação da REN, da concretização das cedências, da alteração dos usos e da assunção dos encargos para a realização de equipamentos e infra-estruturas;
- Não obstante, essas alterações se enquadram no âmbito da liberdade de planeamento que assiste à Câmara Municipal de Cascais (CMC) e estão balizadas pelas vinculações legais e pelos princípios jurídicos fundamentais;
- A CMC, no âmbito da liberdade de decisão que lhe assiste, ponderou adequadamente todos os interesses em causa e considerou que a presente alteração cumpre todas as normas legais e regulamentares.

PROPONHO QUE:

- A CMC aprove a revisão dos Termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul, anexa à presente proposta e que dela faz parte integrante;
- Nos termos do n.º 2 do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 Fevereiro, se estipule um prazo de 15 dias, para a formulação de sugestões e para apresentação de informações.

Carlos Carneiras

(Presidente da Câmara Municipal de Cascais)

Resultado da deliberação

Aprovado com a abstenção do Sr. Vereador da CDU.



Cascais
Câmara Municipal



Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul

Revisão dos Termos de Referência



ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO.....	3
II. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL.....	3
II.I. Do PROTAML.....	3
II.II. Do POOC CIDADELA - FORTE S. JULIÃO DA BARRA.....	4
II.III. Do PDM DE CASCAIS.....	5
II.IV. DA AGENDA CASCAIS 21.....	6
III. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO.....	8
III.I. Do Sítio.....	8
III.II. DOS LIMITES E DOS PROPRIETÁRIOS.....	9
IV. BASES PROGRAMÁTICAS PARA A DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA.....	10
IV.I. DA INTERVENÇÃO.....	10
IV.II. DA QUALIFICAÇÃO.....	14
IV.III. DA AQUISIÇÃO E DA REGULARIZAÇÃO ADMINISTRATIVA DE SOLOS.....	15
IV.IV. DA EDIFICABILIDADE, DOS USOS E DO INCENTIVO.....	16
IV.V. DAS CEDÊNCIAS, DO ESTACIONAMENTO E DA AFECTAÇÃO DOS SOLOS.....	18
A. Cedências.....	18
B. Estacionamento.....	19
C. Afectação dos Solos e Obras.....	20
IV.VI. DA COMPARTICIPAÇÃO NA CONSTRUÇÃO E DA ATRIBUIÇÃO DOS INCENTIVOS.....	22
V. PRINCÍPIOS PROGRAMÁTICOS PARA A ELABORAÇÃO DO PPERUCS.....	23
V.I. COLABORAÇÃO TÉCNICA.....	23
V.II. EQUIPA TÉCNICA.....	23
V.III. FASES E PRAZOS.....	25
VI. NOTA FINAL.....	25



Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul

I. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui os Termos de Referência – Revistos – para o Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul (PPERUCS), para os efeitos do disposto no artigo 74.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, e constitui a síntese dos fundamentos para a elaboração do referido Plano de Pormenor.

II. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

II.1. Do PROTAML

O Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML) foi aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de Abril, sendo o mesmo vinculativo para as acções promovidas pela Administração Pública.

O PROTAML está em processo de alteração, determinado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 92/2008, de 05 de Junho. Tendo sido concluída a proposta e decorrido o período de discussão pública aguarda a aprovação final e publicação.

O PPERUCS face ao PROTAML insere-se, em termos da dinâmica territorial, nos “**Espaços Motores**” caracterizados pela capacidade de atraírem e fixarem novas actividades e funções de nível superior, pela requalificação urbana através da valorização do espaço público, pela elevação do nível de serviços urbanos e melhoria da qualidade da oferta habitacional.

No esquema do modelo territorial, que traduz espacialmente os objectivos e orientações delineadas nas Opções Estratégicas, Cascais / Carcavelos integra-se na componente “**Acção Urbanística**”, sub-unidade “**Área Urbana a Estabilizar**”.



Dos estudos de caracterização e diagnóstico desenvolvidos, designadamente o inventário territorial - levantamento dos padrões de ocupação do solo - foram identificadas unidades territoriais distintas, enquadrando-se Cascais / Carcavelos na unidade “**Espaço Metropolitano Poente**”, sub-unidade “**Eixo Algés-Cascais**”.

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

Tendo por base a clarificação das políticas do território bem como a evidência do pragmatismo e vectores que alicercem o equilíbrio de um desenvolvimento harmonioso e sustentado, onde as diversas dimensões se integram com vista à melhoria da qualidade de vida dos cidadãos, a concretização dessas políticas assenta, fundamentalmente, nas seguintes medidas:

- qualificação do território, elegendo o ambiente e o património como factores de competitividade;
- reforço das acessibilidades internas;
- qualificação dos serviços de saúde;
- promoção habitacional enquadrada em planos de ordenamento e padrões construtivos qualificados;
- integração urbana e social de grupos social e economicamente desfavorecidos;
- qualificação dos sistemas de educação, formação e inserção profissional;
- incremento do lazer e do turismo;
- realização e promoção de eventos multiculturais e desportivos;
- reforço do sistema de produção e difusão científica e tecnológica.

II.II. DO POOC CIDADELA - FORTE S. JULIÃO DA BARRA

O Plano de Ordenamento da Orla Costeira Cidadela - Forte S. Julião da Barra (POOC) foi aprovado pela Resolução de Concelho de Ministros n.º 123/98, ratificado a 24 de Setembro do mesmo ano e publicado a 19 de Outubro de 1998.

O POOC impõe para a área do PPERUCS uma faixa de servidão de 50,00m *non aedificandi*, que terá como uso específico a criação de áreas para estacionamento e de áreas verdes de utilização



pública de apoio à Praia de Carcavelos, conforme consta da Planta de Síntese - Planta Geral e do artigo 81.º do Regulamento deste Plano.

De acordo com o artigo 82.º, do referido Regulamento, nestes espaços deverão ser utilizados "materiais permeáveis ou semipermeáveis (...), sem prejuízo do disposto no regime da RAN".

A solução urbanística a propor para o PPERUCS deverá, ainda, considerar a compatibilização com o Plano de Praia de Carcavelos, constante do POOC.

II.III. DO PDM DE CASCAIS

A área de intervenção enquadra-se na sua totalidade na classe de "Espaços de Desenvolvimento Estratégico" do Plano Director Municipal de Cascais (PDM-Cascais), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 96/97, de 19 de Junho. Este território é regulado no artigo 45.º do Regulamento do PDM-Cascais (RPDM-Cascais), no ponto 2.3 - "Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul", recaindo sobre aquele os seguintes objectivos específicos:

- Implementação de um Parque Urbano de dimensão relevante e estruturador;
- Preservação e valorização do conjunto edificado da Quinta dos Ingleses;
- Instalação de um empreendimento multi-funcional que contemple os usos habitacional, de comércio, de serviços, hoteleiro e outros.

Visa ainda o PPERUCS, os seguintes objectivos complementares:

- Implantação de equipamentos de utilização colectiva;
- Regularização da situação administrativa da Via Variante à EN 6-7 (VVEN6-7);
- Instalação do estacionamento de apoio à praia previsto no POOC.

Sobre a mesma área deverão ser tidos em conta as seguintes condicionantes, decorrentes do PDM-Cascais e outras:

- Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Domínio Hídrico - Ribeira de Sassoeiros;
- Zona ameaçada por cheias;
- Servidão *non aedificandi* imposta pelo POOC;

- Área terrestre de protecção ao POOC;
- Servidão à Rede Viária Nacional existente;
- Servidão à Rede Viária Municipal existente;
- Servidão *non aedificandi* sobre prédios confinantes ou vizinhos das vias-férreas, ramais ou outras instalações ferroviárias;
- Servidão escolar ao Colégio Inglês de S. Julião;
- Servidão militar ao Reduto Gomes Freire;
- Conjunto edificado da Quinta Nova ou Quinta de St.º António e Alameda de acesso (Colégio St. Julian's) - Imóvel de Interesse Municipal;
- Outros imóveis e elementos de interesse cultural e áreas de potencial interesse arqueológico sujeitos a acompanhamento especializado em fase de obras;
- Emissário de Sasseiros da SANEST;

A REN abrangida na área do PPERUCS deverá ser redelimitada ao abrigo do Novo Regime Jurídico da REN – Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de Agosto – e de acordo com as orientações da Comissão Nacional da REN constantes do guia de “Harmonização de definições e critérios de delimitação para as várias tipologias de áreas integradas em REN”.

Deixam de estar integrados em Reserva Agrícola Nacional (RAN), os solos abrangidos na área do PPERUCS, por força do disposto no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de Março – novo regime da RAN.

A Servidão Militar à Bateria da Parede e à Bateria da Lage não impõe restrições na área do PPERUCS.

II.IV. DA AGENDA CASCAIS 21

A Agenda 21 é um compromisso decorrente da Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e o Desenvolvimento / Cimeira da Terra, realizada no Rio de Janeiro em Junho de 1992, a que o Estado Português se vinculou, e que cabe também ao Município cumprir.

A Agenda 21 assume o ser humano como centro das preocupações relacionadas com o desenvolvimento sustentável, direito a uma vida saudável e produtiva em harmonia com a natureza, num espírito de cidadania activa mas responsável, conciliando saber técnico com conhecimento empírico e local.

A proposta de Relatório Preliminar da Agenda Local 21 de Cascais foi aprovada em Reunião de Câmara de 11 de Novembro de 2005 e apresentada em Assembleia Municipal de 05 de Dezembro de 2005. Posteriormente, o processo da Agenda 21 em Cascais foi desenvolvido com o objectivo de consolidar a implementação de uma Estratégia Municipal de Desenvolvimento Sustentável, tendo sido subscrita a Carta de Aalborg, em 9 de Fevereiro de 2006. Na sequência desta etapa, a Agenda 21 do Município, passa a ser designada por Agenda Cascais 21.

É um processo em que as autarquias locais (município e freguesias), cidadãos, técnicos, empresários e associações trabalham em conjunto e definem as prioridades para um desenvolvimento sustentável do seu Concelho, com o objectivo de inverter os efeitos da degradação ambiental, melhorando a qualidade do ambiente, procurando o bem-estar social, sem esquecer o desenvolvimento económico.

Trata-se de um processo com uma componente participativa muito forte através do qual as autoridades trabalham em parceria com os vários sectores da comunidade na elaboração de um Plano de Acção, de forma a implementar a sustentabilidade ao nível local. Trata-se de uma estratégia integrada e consistente.

Neste âmbito, o PPERUCS deverá também participar na implementação da Agenda Cascais 21, dando cumprimento às orientações estratégicas constantes no Relatório de 2007/2008.

Os eixos estratégicos correspondem aos desafios fundamentais do Município e foram definidos a partir do diagnóstico da situação actual. O seu objectivo global visa valorizar a cidadania e a cooperação participativa de forma a fomentar o desenvolvimento sustentável, que preserve o ambiente e promova a sua integração com o meio urbano, baseando-se em 7 eixos estratégicos de sustentabilidade:

- Ordenamento do Território
- Cidadania e Responsabilidade Social
- Gestão de Recursos Naturais e Resíduos
- Criatividade e Inovação
- Educação, Saúde e Qualidade de vida
- Economia e Trabalho
- Mobilidade

III. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

III.1. Do Sítio

A zona em estudo situa-se no extremo oriental do Concelho de Cascais, no Sul da Freguesia de Carcavelos. Encontra-se balizada entre a Av. Marginal (EN 6) e a Praia de Carcavelos, a Sul, a Av. Tenente-coronel Melo Antunes e o Interface Modal de Carcavelos, a Norte, sendo ladeada a Poente pela Av. Jorge V e o Bairro do Junqueiro, e a Nascente pela Estrada da Torre, o Bairro dos Lombos e a Urbanização da Quinta de São Gonçalo.

A área de intervenção dispõe de um potencial único no Concelho, que se revela pela dimensão relevante, localização privilegiada, turismo potencial e já existente, história e ecossistema do local.

Encontram-se instalados nesta zona um estacionamento de apoio à praia, na área indicada no POOC, a feira de Carcavelos, de forma efémera e graciosa, e alguns campos desportivos, sob a responsabilidade do Grupo Sportivo de Carcavelos.

O PPERUCS situa-se no extremo Sul de um eixo agora estruturado por via de diversas iniciativas ancoradas a Planos de Pormenor (Quinta do Barão, Sassoeiros Norte, Arneiro e Sede da Brisa), os quais visam a implementação de actividades de terciário (turismo, comércio, serviços e tecido empresarial). Estas iniciativas ocorrem ao longo de um corredor ecológico, correspondendo com a Ribeira de Sassoeiros, que acompanha a estrutura rodoviária da VVEN6-7 e do Troço 1 da Via Oriental de Cascais (VOC-Troço 1).

Da análise do edificado da envolvente, constata-se exemplares arquitectónicos com uma escala homogénea e de baixa volumetria, a Poente, e o Bairro dos Lombos e a Urbanização da Quinta de São Gonçalo, a Nascente, os quais apresentam exemplares arquitectónicos de média/alta volumetria e alta densidade populacional.

A Norte, devido à existência da linha de caminho de ferro, verifica-se uma importante função distribuidora do tráfego local e interurbano, que articula os terminais Rodo/Ferrovário com o parque de estacionamento de apoio à estação. Esta área encontra-se excluída do PPERUCS, por se considerar que os objectivos estabelecidos no PDM-Cascais já se encontram aqui concretizados.

Apesar das acessibilidades, o relativo afastamento deste interface modal à Praia de Carcavelos, provoca, durante os picos de utilização, uma grande afluência de transporte próprio, tirando partido de um extenso mas desordenado e desqualificado estacionamento.



Foi realizada uma análise socio-económica, para uma maior compreensão da área em estudo, com o intuito de apoiar as tomadas de decisão. A esta, foi adicionada uma área de influência até 500,00m, para melhor caracterizar a sua envolvente.

Em 2001 (Recenseamento da População e Habitação), na área em estudo, existiam 4.296 fogos, dos quais 2.985 correspondiam a fogos familiares de residência habitual. Estes valores indicam que 1.071 fogos podem corresponder a habitação secundária, dado que cerca de 240 correspondiam a fogos vagos.

No sector da educação foram identificados cerca de 11 equipamentos, na sua maioria privados e direccionados para uma população com idades compreendidas entre os 0 e 10 anos de idade, abrangendo creches, infantários ou pré-escolar e 1.º e 2.º ciclo do ensino básico. Como equipamento público foram identificados dois equipamentos direccionados para o 1.º ciclo do ensino básico.

No sector da acção social foram registados 6 equipamentos, 3 direccionados para a população mais jovem (creches e infantários) e os outros 3 direccionados para a população mais idosa (lares de idosos). Do total destes equipamentos apenas um é público e dá resposta à população mais idosa.

Finalmente, no sector da saúde qualquer dos 2 equipamentos existentes são públicos: um caracteriza-se por ser uma Extensão do Centro de Saúde da Parede; e o segundo por um hospital ortopédico integrado no Centro Hospitalar de Cascais.

Face a este enquadramento, foram definidas as prioridades de implementação de equipamentos a implantar na proposta, nos termos melhor descritos no presente documento no capítulo "IV.V. DAS CEDÊNCIAS, DO ESTACIONAMENTO E DA AFECTAÇÃO DOS SOLOS".

III.II. DOS LIMITES E DOS PROPRIETÁRIOS

A área de intervenção do PPERUCS abrange aproximadamente 54,0ha, encontrando-se praticamente desocupada de construção, à excepção do conjunto edificado do Palacete da antiga Quinta dos Ingleses e construções anexas (actual Colégio St. Julian's). Confronta a Norte com a Av. Tenente-coronel Melo Antunes e a linha de caminho de ferro, a Sul com a Av. Marginal, a Poente com a Av. Jorge V e a Nascente com a Estrada da Torre e um terreno privado.

A área de intervenção do PPERUCS reparte-se pelos seguintes proprietários, excluindo-se as vias envolventes:

- Alves Ribeiro, S.A. (ARSA) - Parcela maioritária do terreno, que inclui a Alameda Histórica, com uma área de cerca de 44,0ha;
- St. Julian's School Association - Colégio St. Julian's (CSJ) - Parcela ocupada pelo Colégio e respectivo logradouro, com uma área de cerca de 7,5ha;
- Estradas de Portugal, S.A. (EP) - Perímetro cadastral do artigo 36.º, com uma área de cerca de 0,4ha;
- Rede Ferroviária Nacional REFER, EP (REFER) - Parcela de terreno expropriada para restabelecimentos e construção do Parque de Material Circulante de Carcavelos, com uma área de cerca de 0,9ha.

IV. BASES PROGRAMÁTICAS PARA A DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

IV.1. DA INTERVENÇÃO

A proposta deverá basear-se num projecto integrado dando relevo à vertente de usufruto público e social, decorrente da estrutura de espaços livres, dos equipamentos colectivos disponibilizados, das inovações tecnológicas ao nível das infra-estruturas e das construções, bem como do potencial estratégico que os usos propostos conferem à zona, complementado com um empreendimento multi-funcional privado (habitação, comércio, serviços, turismo e equipamento privado).

Este programa conformar-se-á com uma linguagem urbana e arquitectónica assumidamente contemporânea, cuja imagem e métodos construtivos deverão ser compaginados com o respeito pela escala e valores do sítio, nomeadamente os ambientais, culturais e históricos.

A proposta urbanística valorizará o sistema de vistas, a relação com o mar, com a estrutura ecológica e com as frentes urbanas envolventes.

Deverá ser contemplada a introdução de "praças e passeios públicos" como espaços de usufruto público, integrados no tecido urbano e dele fazendo parte relevante, articulados entre si com a envolvente.

A proposta de acessibilidades e estacionamento será devidamente suportada em “estudo de tráfego”, entendido no seu sentido mais lato, resolvendo as questões do sistema viário, num quadro global de optimização das acessibilidades e articulado com o sistema multimodal de transportes públicos, valorizando ainda as deslocações a pé e de bicicleta.

De acordo com a deliberação de Câmara Municipal de 27 de Outubro de 2003 (adesão à “Rede Nacional de Cidades e Vilas com Mobilidade para Todos”), esta intervenção urbana deverá constituir-se como um dos exemplos municipais da ausência de “barreiras arquitectónicas e urbanísticas que perturbam a mobilidade a todo e qualquer cidadão numa perspectiva do design universal”.

Quanto aos equipamentos previstos, refere-se um Centro de Treino Gímnico, que contemplará actividades distintas e complementares das praticadas no Pavilhão Desportivo dos Lombos, nomeadamente a ginástica e o halterofilismo, assim como adicionar novas modalidades, como o judo, karaté, *fitness*, entre outras. No que à ginástica diz respeito, poderá alargar a sua base de incidência e voltar a praticar a ginástica artística, conjuntamente com a ginástica acrobática e trampolins que actualmente vigoram. As classes das áreas formativas e de manutenção e lazer podem ser fortalecidas.

A proposta de PPERUCS deverá contemplar a seguinte estrutura de espaço público:

- Parque urbano;
- Estacionamento de apoio à praia, previsto no POOC;
- Património natural e construído;
- Rede de mobilidade integrada e aglutinadora da estrutura urbana envolvente;
- Praças e passeios equipados.

No que diz respeito à Agenda Cascais 21 destacam-se os seguintes princípios gerais orientadores, considerando os eixos estratégicos nele definidos:

• **Eixo Estratégico 1 - Ordenamento do Território**

- Qualificação do Espaço Urbano
 - Valorização Urbanística;
 - Aumento da oferta de espaços verdes urbanos e valorização de espaços públicos de recreio e lazer;
 - Reabilitação do edificado com valor patrimonial.

- Valorização e defesa da orla costeira através do cumprimento dos objectivos estipulados no POOC

• **Eixo Estratégico 2 - Cidadania e Responsabilidade Social**

- Promoção das boas práticas ambientais através de projectos de demonstração a desenvolver na área do Parque Urbano;
- Participação da população na resolução dos problemas do desenvolvimento local;
- Fomento do bom comportamento ambiental de todas as entidades prestadoras de serviços.

• **Eixo Estratégico 3 - Gestão de Recursos Naturais e Resíduos**

- Uso eficiente da água
 - Racionalizar o consumo de água na rega
 - Implementação de medidas de gestão dos consumos de água de rega;
 - Implementação de sistemas de rega com programação e controle centralizados;
 - Soluções sustentáveis de aplicação e aproveitamento da água da chuva e, se possível, implementação de um Sistema de Reciclagem de águas cinzentas proveniente do tratamento das mesmas.
- Redução de resíduos sólidos, urbanos e aumento de reciclagem
 - Cumprir as metas do Plano Estratégico dos Resíduos Sólidos Urbanos II (PERSU II)
 - Reduzir a quantidade de resíduos sólidos urbanos indiferenciados;
 - Aumentar a percentagem de resíduos sólidos urbanos reutilizados e reciclados.
- Promoção da eficiência energética e energia renovável
 - Aumentar o recurso a fonte de energia alternativa
 - Implementação da eficiência energética dos edifícios particularmente na incorporação de soluções de sustentabilidade no processo de construção;
 - Implementação do Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar nos Edifícios;

- Fomento do uso de energias renováveis com a implementação de sistemas de gestão de energia.

• **Eixo Estratégico 4 - Criatividade e Inovação**

- Promover o espírito empreendedor através da implementação de um “Ninho de Empresas”

• **Eixo Estratégico 5 - Educação, Saúde e Qualidade de Vida**

- Minimizar os factores de risco para saúde pública
 - Poluição Atmosférica
 - Contribuição activa para o “Plano de Mobilidade Sustentável”;
 - Elaboração de “Estudo de Tráfego”;
 - A qualidade de ar deve reflectir-se igualmente na qualidade do ar ambiente (interior), para a qual contribuirão as soluções arquitectónicas a propor.
 - Poluição Sonora
 - Elaboração de “mapas de ruído”;
 - Promoção de soluções de planeamento, indutoras da redução dos impactos do ruído;
 - Aplicação de isolamento acústico nos edifícios.
- Qualificação e aumento da rede de equipamentos
 - Oferta de equipamento escolar;
 - Oferta de equipamento de saúde;
 - Oferta de equipamento social.

• **Eixo Estratégico 6 - Economia e Trabalho**

- Gerar emprego e aumentar número de postos de trabalho qualificado
- Reforço da aposta em equipamento de hotelaria de qualidade compatível com os objectivos de preservação e valorização ambiental e patrimonial
- Implementação de empresas promovendo a competitividade económica e a modernização do sector comercial e de serviços
- Implementação de um “Ninho de Empresas”

• **Eixo Estratégico 7 - Mobilidade**

- Aumentar a segurança e fluidez rodoviária

- Aumento das áreas pedonais e proposta de ciclovia, visando o favorecimento de meios de deslocação alternativos e saudáveis, e o aumento da mobilidade;
- Correcto ordenamento espacial das actividades de modo a fomentar a utilização dos transportes públicos colectivos.
- Fomentar o uso de transportes com menor impacte ambiental

IV.II. DA QUALIFICAÇÃO

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

Serão introduzidas no projecto soluções de aproveitamento e racionalização energética, associadas à utilização de "energias alternativas" e conducentes à redução do consumo energético resultante de combustíveis fósseis, bem como de tecnologias e materiais que promovam soluções sustentáveis.

Neste âmbito serão considerados: o desenho, ecologicamente responsável a todos níveis; a utilização de materiais e energias renováveis; a redução, a recolha, a reciclagem e a reutilização; a qualidade das zonas envolventes naturais e construídas; as necessidades humanas e sociais; a eficiência urbana e o rendimento a longo prazo.

Para o PPERUCS pretende-se um exemplo da forma ecológica de abordar o urbanismo, que contemplará os seguintes princípios:

- Promoção de políticas do território fundamentadas num desenvolvimento harmonioso e sustentado, onde as diversas dimensões (social, económica, ambiental e cultural) se integram com vista a melhorar a qualidade de vida dos cidadãos;
- De sustentabilidade ambiental, encarando a preservação e a valorização ambiental como premissas fundamentais de criação de desenvolvimento;
- De coesão social, através de medidas conducentes à melhoria das condições de vida e da qualidade urbana para a população, nomeadamente, promoção de igualdade de oportunidades no acesso aos equipamentos, aos serviços e à valorização dos recursos humanos, potenciando a empregabilidade e o emprego;
- A qualificação do território, elegendo o ambiente e o património como factores de competitividade;

- O reforço das acessibilidades internas com prioridade ao peão;
- A qualificação da oferta dos serviços de saúde;
- A promoção de padrões construtivos qualificados baseados em conceitos ecológicos de optimização energética, gestão da água, gestão de resíduos e recolha de resíduos em ilhas ecológicas (contentores enterrados no solo);
- A concepção e construção do espaço público e da paisagem, segundo conceitos ecológicos e ambientais;
- A qualificação dos sistemas de educação, formação e inserção profissional;
- O incremento do lazer e do turismo;
- A promoção de infra-estruturas e equipamentos destinados à realização de eventos multiculturais e desportivos;
- A potenciação de sinergias entre iniciativas e estratégias públicas e privadas, como motor dos processos de intervenção e concertação, que garantam a integração de objectivos de natureza económica, social e cultural.

Assim, este empreendimento será concebido para funcionar de forma ecologicamente responsável.

IV.III. DA AQUISIÇÃO E DA REGULARIZAÇÃO ADMINISTRATIVA DE SOLOS

O território do PPERUCS é abrangido por diversos condicionalismos, os quais podem implicar a necessidade de aquisição, para a propriedade do Município, quer através da via do direito privado, quer por via de expropriação, dos solos que se revelem essenciais à satisfação da programação prevista.

A verificar-se a necessidade de proceder à aquisição de solos necessários à concretização do PPERUCS, deverá ser fixado, para o efeito o valor de 12,50 €/m².

Para efeitos de execução do PPERUCS deverá ainda ser equacionada a regularização administrativa de outros solos, conforme Planta de Cedências e Regularizações:

- Os integrados na VVEN6-7 estão enquadrados de duas formas: i) um troço da via, já está expropriado; ii) outro troço, objecto de um protocolo entre CMC e ARSA, será cedido, graciosamente pela ARSA ao Município; iii) ambos os troços reverterão para o Estado Português integrando a Rede Viária Nacional, em termos a definir;

- Os de propriedade/posse da REFER através das seguintes acções: i) os solos na Av. Tenente-Coronel Melo Antunes, integram a rede viária municipal e deverão ser transferidos para o Domínio Público Municipal; ii) os solos no troço compreendido entre aquela avenida e a VVEN 6-7 deverão ser objecto de permutas entre a ARSA e a REFER e transferidos para o Domínio Público Municipal.

IV.IV. DA EDIFICABILIDADE, DOS USOS E DO INCENTIVO

A edificabilidade do PPERUCS foi calculada, exclusivamente, com base na área de terreno propriedade dos promotores privados ARSA e CSJ (excluída a REN em vigor), o que corresponderá a uma distribuição percentual de 87,83% para a ARSA e de 12,17% para o CSJ, não dispondo a REFER e a EP de qualquer direito de edificabilidade.

Assim, para efeitos de distribuição de direitos de edificabilidade, caberá à ARSA a Superfície Bruta de Pavimento (SBP) de 174.512m² e ao CSJ a SBP de 24.181m² — dos quais cerca de 6.126m², correspondem às construções existentes, conforme documento em anexo (Anexo 1), o que releva para efeitos do apuramento de cedências apresentadas no presente documento —, perfazendo um total de 198.693 m². Este valor é calculado de acordo com o artigo 2.º, n.º 3 alínea g) do RPDM, sem prejuízo da correspondente contabilização nos termos do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio.

Àquela edificabilidade base acrescerá um incentivo de 11,70%, correspondente a 23.327m² de SBP, de acordo com o estipulado no Artigo 94.º do RPDM-Cascais, distribuídos por 20.488m² e 2.839m² de SBP para a ARSA e CSJ, respectivamente, com base nos acordos assinados entre o Município de Cascais e cada uma das empresas, perfazendo-se assim a área total de 222.020m² de SBP.

Os presentes Termos de Referência – Revistos – introduzem no PPERUCS o uso de “Residências – Flat Service” em substituição do uso de “Residências Assistidas – Equipamento Privado”.

O conceito de “Residências – Flat Service” dirige-se a um produto vocacionado para a promoção de unidades residenciais destinadas a clientes nacionais e estrangeiros, como segunda habitação, morada habitual ou para incorporação no mercado de venda ou arrendamento livre, no todo ou por fracções autónomas, apresentando como requisitos preferenciais para a sua instalação, designadamente: uma localização de excepção; um clima agradável; a inserção num contexto

urbanístico de qualidade associado a unidades residenciais de nível superior, com elevados padrões de conforto e complementada com serviços, comércio e assistência logística, integrados; a existência de equipamentos comerciais e de serviços de proximidade; a oferta de campos de golfe e portos de recreio náutico numa envolvente próxima, e; boas acessibilidades.

O PPERUCS, em virtude da localização de excelência de que dispõe e do programa do modelo urbano que se propõe implementar – ao nível das preocupações com a valorização do contexto natural e paisagístico do parque urbano e da Ribeira de Sassoeiros, da criação de um conjunto de infra-estruturas e serviços urbanos de qualidade, nomeadamente ao nível da saúde, da educação e das actividades desportivas, da oferta atractiva e de proximidade de programas de carácter cultural e de lazer da garantia de padrões de acessibilidade e mobilidade de contexto local, regional e internacional de bom nível e de elevados padrões de segurança e protecção civil – reúne um leque de condições propícias para a instalação de um produto deste tipo.

A edificabilidade afecta ao uso “Residências – *Flat Service*”, prevista no PPERUCS, deverá contemplar, ao nível do piso térreo, a instalação de áreas, em valor igual ou superior a 1.000m², destinadas a comércio e serviços necessários ao seu funcionamento, sem prejuízo de outras valências que contribuam para a sua valorização.

A concretização dos incentivos deverá processar-se através da forma que melhor se descreve no capítulo “IV.VI. DA COMPARTICIPAÇÃO NA CONSTRUÇÃO E DA ATRIBUIÇÃO DOS INCENTIVOS”.

A SBP máxima do PPERUCS, destinada ao uso privado incluindo o incentivo, cifra-se em 222.020m², que será distribuída da seguinte forma:

USOS	SBP máx. (m ²)	(%) SBP máx.
a) Habitação	115.107	51,85%
b) Comércio	31.374	14,13%
c) Serviços	40.575	18,28%
d) Hotel	10.000	4,50%
e) Residências — <i>Flat-Service</i>	24.964	11,24%
TOTAL	222.020	100,00%

Quadro 1 - Edificabilidade do plano destinada a uso privado.

A edificabilidade máxima a consagrar na proposta do PPERUCS será distribuída, de acordo com os Termos de Referência originais, da seguinte forma:

USOS	SBP ARSA (m ²)	SBP CSJ (m ²)
a) Habitação	105.540	9.567
b) Comércio	27.835	3.539
c) Serviços	28.575	12.000
d) Hotel	10.000	0
e) Residências — <i>Flat-Service</i>	23.050	1.914
TOTAL	195.000	27.020
Base	174.512	24.181
Incentivo	20.488	2.839

Quadro 2 - Distribuição da edificabilidade do plano destinada a uso privado.

A edificabilidade do CSJ é implantada na parcela do colégio, com uma área de 12.000m² (incluindo os 6.126m² existente a manter) e os restantes 15.020m² distribuídos pelos usos acima descritos, nas parcelas que vierem a ser como tal especificadas no plano.

Para efeitos de elaboração da proposta do PPERUCS e no que diz respeito, designadamente, à edificabilidade a que se referem os quadros acima apresentados, a terminologia, valores e demais parâmetros estabelecidos serão adaptados ao disposto no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, nos termos acima indicados.

IV.V. DAS CEDÊNCIAS, DO ESTACIONAMENTO E DA AFECTAÇÃO DOS SOLOS

A. Cedências

Nos termos da distribuição da edificabilidade prevista para o PPERUCS e da aplicação da Portaria 216-B/2008, de 3 de Março, resulta um valor mínimo de cedências obrigatórias estimado em 113.723m², distribuídos por 53.914m² destinados a Espaços Verdes e de Utilização Colectiva (EVUC) e 59.810m² destinados a Espaços para Equipamentos de Utilização Colectiva (EEUC).

O apuramento das cedências mínimas obrigatórias leva em consideração a edificabilidade correspondente à construção existente que se prevê venha a ser mantida e integrada na proposta

de plano, isentando-a da ponderação da edificabilidade para efeitos do referido apuramento. Nestas condições estão cerca de 6.126m², que correspondem a parte construções existentes no CSJ, que serão preservadas, valorizadas e integradas na proposta de plano como parte integrante do complexo educativo do colégio. Os valores apresentados no parágrafo anterior já levam em consideração a aplicação desta metodologia.

As áreas afectas ao leito ecológico (T10) da Ribeira de Sassoeiros e ao POOC, incluídas na área do PPERUCS, não serão contabilizadas para efeito de cedências obrigatórias.

Sem prejuízo das áreas de cedências supra referidas, o PPERUCS contemplará ainda a cedência para o Município, a título gratuito, das demais áreas de terreno que se mostrem necessárias à concretização do parque urbano e da zona de estacionamento do POOC. Estas áreas a ceder são as que constarão na Planta de Cedências e Regularizações da proposta do Plano.

Às cedências supra referidas acrescerá ainda a compensação em espécie através da transferência para o Município do prédio urbano — sito na Estrada de Mato-Cheirinhos – Abóboda, 2785-001 São Domingos de Rana, composto de 3 pavilhões (armazéns), propriedade de ALRISA Sociedade imobiliária, S.A. e melhor descrito em anexo (Anexo 2) — e das respectivas construções, com as necessárias obras de conservação e de beneficiação devidamente realizadas, nos moldes fixados na minuta de Aditamento ao Acordo, estabelecido entre a CMC e a ARSA, e pela qual a ARSA se responsabiliza.

Com estas medidas esgotam-se as cedências devidas pelos privados, não havendo lugar ao pagamento de outra compensação, entendida como enquadrada no âmbito do RMC.

B. Estacionamento

O apuramento da dotação mínima de estacionamento a prever na proposta do PPERUCS resultará da aplicação do Capítulo V do Regulamento do PDM de Cascais, baseando-se nos seguintes pressupostos:

- Área média dos fogos de habitação colectiva – 150m²;
- Área média das unidades de alojamento de residências “flat-service” – 130m²;
- Área média do quarto de hotel (Categoria de 4 estrelas ou superior) – 65m²;
- A área de construção a considerar, no mínimo, por lugar de estacionamento para veículo ligeiro em estrutura edificada – 30m²;

- A área de construção a considerar, no mínimo, por lugar de estacionamento para veículo pesado em estrutura edificada – 130m²;
- A quantificação de estacionamento privado destinado a usos habitacional/residencial será realizada considerando as percentagens das seguintes tipologias de fogos: 15% < T3 e 85% ≥ T3;
- A dotação de estacionamento público decorrente de ocupação como habitação, residências "flat-service" e/ou serviços, referente a uma parcela ou conjunto de parcelas deve ser garantida no interior das mesmas.

O apuramento da dotação de estacionamento do Hotel deve cumprir um rácio mínimo de 1 lugar para veículo ligeiro por cada 3 camas, e de um lugar para veículo pesado por cada 70 quartos, no interior do lote.

A proposta do PPERUCS deverá assegurar ainda a concretização de lugares na via pública, necessários à satisfação das necessidades intrínsecas do modelo urbano desenvolvido, garantindo a integração da oferta de estacionamento público de apoio à Praia de Carcavelos previsto no POOC.

C. Afectação dos Solos e Obras

As prioridades definidas no PPERUCS visam dotar a área do Plano, e conseqüentemente a Freguesia de Carcavelos e o Município de Cascais, de infra-estruturas e equipamentos de diversas valências, abrangendo os objectivos programáticos estabelecidos pelo Município e as carências apuradas, bem como a regularização administrativa de situações existentes.

Neste âmbito os solos deverão ser afectos aos seguintes fins:

1. Áreas de terreno e obras de infra-estruturas, designadamente:

DESIGNAÇÃO	Parcela (ha)
a) Estacionamento do POOC, e faixa adjacente, para apoio à praia	3,1 ha
b) Via Variante à EN 6-7	2,2 ha
c) Rede de mobilidade existente (envolvente)	3,1 ha
d) Rede de mobilidade proposta (área do PPERUCS) *	9,2 ha
e) Leito ecológico (T10) da Ribeira de Sassoeiros - Regularização	1,4 ha
f) Parque Urbano (estrutura verde)	9,3 ha
SOMATÓRIO	28,3 ha

Quadro 3 - Áreas de terreno e obras a afectar a infra-estruturas

* Incluí caminhos do Parque Urbano

2. Áreas de terreno a afectar a equipamentos de utilização colectiva e respectivas edificabilidades:

DESIGNAÇÃO	Parcela (m ²)	SBP (m ²)
a) Equipamento Social/Paroquial	7.000	3.350
b) Equipamento Saúde (preferencialmente)	7.513	2.500
c) Equipamento Educativo (EB1+JI)	10.002	3.000
d) Equipamento Cultural	3.799	144
e) Equipamento Desportivo 1 (Campo c/ bancadas)	10.024	810
f) Equipamento Desportivo 2 (Campo treinos)	5.077	0
g) Equipamento Desportivo 3 (Centro Gímnico)	5.401	1.250
h) Equipamento Desportivo 4 (Parque de Skates)	1.502	0
i) Instalações de apoio ao Parque Urbano	-	350
j) Ninho de Empresas	(fracção autónoma)	1.152
SOMATÓRIO	50.318	12.556

Quadro 4 - Áreas de terreno e edificabilidade a afectar a EEUC

A área de terreno, resultante do PPERUCS, a integrar no Domínio Municipal é superior a 30,0ha.

A SBP total e máxima a contemplar na proposta do PPERUCS – contabilizada de acordo com a metodologia do PDM-Cascais em vigor – englobando os usos público e privado, cifra-se em 234.701m², distribuída nas seguintes metragens e proporções:

USOS	SBP máx. (m ²)	Rácio s/ SBP máx. (%)
a) Habitação	115.107	49,04%
b) Comércio	31.374	13,37%
c) Serviços	40.575	17,29%
d) Hotel	10.000	4,26%
e) Residências - Flat-Service	24.964	10,64%
f) Equipamento público *	12.681	5,40%
TOTAL	234.701	100,00%

Quadro 5 - Distribuição da edificabilidade total do plano (metodologia PDM-Cascais).

* Inclui os Postos de Transformação e outros

As infra-estruturas, designadamente aquelas a que se referem as alíneas b), d), e) e f) do Quadro 3, constituirão encargo dos privados ARSA e CSJ, nos moldes a que refere o capítulo "IV.IV. DA EDIFICABILIDADE, DOS USOS E DO INCENTIVO".

Destaca-se a regularização da Ribeira de Sassoeiros, incluindo a passagem inferior à Av. Marginal de ligação à Praia de Carcavelos, como uma infra-estrutura prévia e essencial à execução do PPERUCS,

O prazo máximo para a execução das obras de urbanização do PPERUCS é de 6 anos, a contar da data da respectiva publicação, podendo este prazo ser prorrogado por uma única vez, por um período não superior a metade do período inicial, desde que a necessidade de prorrogação seja devidamente justificada.

IV.VI. DA COMPARTICIPAÇÃO NA CONSTRUÇÃO E DA ATRIBUIÇÃO DOS INCENTIVOS

O incentivo a que se refere o ponto IV.IV. DA EDIFICABILIDADE, DOS USOS E DO INCENTIVO resulta da comparticipação financeira em numerário para a realização de equipamentos colectivos de interesse estratégico, designadamente, os previstos na alínea a) do Quadro 3 e nas alíneas a), c), d), e), f), g), h), e j) do Quadro 4, no montante de €11.300.000,00 (onze milhões e trezentos mil euros), repartidos na mesma proporção que a edificabilidade, actualizável a partir da data da emissão do Alvará de Loteamento, ou título equivalente, de acordo com o Índice de Preço no Consumidor - Nacional publicado pelo Instituto Nacional de Estatística.

Deverá ser assegurado o escalonamento do pagamento do incentivo, de acordo com calendarização específica da realização da despesa da obra pública a fixar na proposta do PPERUCS.

Para efeitos do referido no parágrafo anterior, o escalonamento do pagamento do incentivo não pode ultrapassar o período de dez anos, contados a partir da data de emissão do Alvará de Loteamento, ou título equivalente, sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte.

De qualquer modo, o pagamento do incentivo referente às parcelas/lotos onde o mesmo se localize deverá ser efectuado, impreterivelmente, até à emissão dos títulos de autorização de construção das parcelas/lotos onde o incentivo se concretize.

Para efeitos do início do prazo para o pagamento do incentivo é fixado o prazo máximo de um ano, contado a partir da data da publicação do PPERUCS em Diário da República, para requerer o alvará de loteamento ou título equivalente.

O pagamento da primeira prestação do incentivo é referente à comparticipação na construção dos campos de jogos, que obrigatoriamente decorrerá em simultâneo com as obras na Ribeira.

V. PRINCÍPIOS PROGRAMÁTICOS PARA A ELABORAÇÃO DO PPERUCS

V.I. COLABORAÇÃO TÉCNICA

Propõe-se que se mantenha a colaboração técnica entre a CMC, a ARSA e o CSJ para a elaboração do **PPERUCS**, assumindo, a ARSA, a incumbência e os custos da sua materialização, sob a direcção e coordenação da CMC.

A ARSA é uma empresa promotora imobiliária com larga experiência neste tipo de empreendimentos assentes em projectos de inegável qualidade urbana, arquitectónica e empresarial, constituindo por isso uma entidade credível e com um *know-how* específico consolidado.

O CSJ é uma escola privada de matriz curricular inglesa frequentada por alunos provenientes de Portugal, Inglaterra e de mais 45 outros países, constituindo uma referência nacional e internacional, desde 1932.

V.II. EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica que está a elaborar o PPERUCS é constituída por colaboradores da CMC, em parceria com a iniciativa privada, estabelecida através de protocolo celebrado entre o Município de Cascais e a ARSA, cabendo a esta a responsabilidade de formar uma equipa multidisciplinar, com a composição e qualificação técnica legalmente exigidas para o efeito.

Nestes moldes, apresenta-se a equipa da CMC responsável pela elaboração do PPERUCS:



Câmara Municipal de Cascais

Pelouro do Planeamento e Gestão Urbanística

Direcção do Plano:

Carlos Carreiras – Presidente da Câmara Municipal de Cascais

Diogo Capucho, Arquitecto – Director Municipal de Planeamento do Território e da Gestão Urbanística (DPGU)

Departamento de Planeamento do Território (DPT)

Divisão de Ordenamento do Território (DORT)

Coordenação Geral:

Vítor Silva, Mestre Arquitecto Paisagista – Director de Departamento de Planeamento do Território

João Montes Palma, Arquitecto – Chefe de Divisão de Ordenamento do Território

Planeamento e Urbanismo:

Adélia Matos, Arquitecta Paisagista

Paula Nunes, Engenheira do Território

Catarina Bentes, Arquitecta

Sara Dias, Engenheira do Ambiente

Paulo Tinoco, Arquitecto

Luís Miguel Oliveira, Arquitecto

Componente Jurídica:

António Mota, Jurista – Director Departamento de Assuntos Jurídicos (DJA)

Luisa Sousa Braga, Jurista DPGU

Marília Gomes da Silva, Jurista DPT

Arquitectura Paisagista:

Adélia Matos, Arquitecta Paisagista

Avaliação Ambiental:

Sara Dias, Engenheira do Ambiente

Infra-estruturas e Especialidades de Engenharia:

Eugénio Rosa, Engenheiro Civil – Chefe de Divisão de Planeamento de Infra-estruturas (DPIE)

Equipamento e Mobilidade

Paula Nunes, Engenheira do Território

Rita Sousa, Engenheira Civil

Inês Santos, Engenheira Civil

Planeamento Regional:

Carlos Filomeno, Geógrafo



Susana Grácio, Geógrafa

Financiamento:

Mafalda Paula, Licenciada em Gestão e Administração Pública

Paula Portela, Licenciada em Estudos Europeus

Design Gráfico:

Carlos Santos, Gráfico

Colaboração:

Departamento das Actividades Económicas (DAE)

Departamento de Ambiente (DAM)

Departamento de Cultura (DEC)

Departamento de Educação (DED)

Departamento de Obras Municipais (DOM)

Departamento do Desporto (DES)

Divisão de Estatística (DEST)

Divisão de Trânsito e Mobilidade Urbana (DTRA)

Divisão do Sistema de Informação Geográfica (DSIG)

Serviço Municipal de Protecção Civil (SPC)

V.III. FASES E PRAZOS

A remessa da proposta do PPERUCS para aprovação pela Assembleia Municipal de Cascais deverá ocorrer num prazo máximo de 12 (doze) meses, a contar da data da deliberação camarária que aprobe os presentes Termos de Referência.

VI. NOTA FINAL

A concretização do **PPERUCS** proporcionará ao Município de Cascais e sobretudo à Freguesia de Carcavelos:

- Uma intervenção de elevada qualidade urbana à escala do Concelho de Cascais e da Área Metropolitana de Lisboa;
- O reforço da sua centralidade e atractividade;
- O reforço da estrutura socioeducativa;



- O reforço da estrutura desportiva;
- Uma resposta mais adequada às necessidades na valência da saúde;
- A dinamização da actividade empresarial e comercial;
- A requalificação urbana;
- O significativo incremento dos espaços verdes de utilização pública (Parque Urbano);
- A valorização ambiental da Ribeira de Sassoeiros;
- A disponibilização de padrões habitacionais de nível superior;
- O incremento substancial de oferta de estacionamento e a consequente mais-valia para o sucesso do interface existente e a qualificação da Praia de Carcavelos;
- A aplicação generalizada de "energias alternativas".

A relevante escala de intervenção da operação urbanística e o seu carácter estruturante levará o Município a promover um Instrumento de Gestão Territorial, que considere a especificidade do projecto e os princípios consignados nestes de Termos de Referência.

Cascais, Junho de 2011.

Em anexo:

Anexo 1 – Carta do CSJ com a identificação da edificabilidade existente e a preservar na proposta;

Anexo 2 – Elementos relativos ao Pavilhão de Mato-Cheirinhos.



Anexo 1 – Carta do CSJ com a identificação da edificabilidade existente e a preservar na proposta

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

CDS/MP



14 de Abril de 2011

Exmos. Senhores,

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

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

Clive Brooks
Chairman Board of Governors

David Smith
Headmaster

Sr. D. DPT.
para os devidos efeitos.

Margarida
26/04/2011

Chogo d'Orey Capucho
Municipal



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

CDS/MP

14 de Abril de 2011

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

Exmos. Senhores,

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

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

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

Clive Brooks
Chairman Board of Governors

David Smith
Headmaster



St. Julian's School

Áreas

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

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

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

4 de Abril 2011

David Sinclair

ST. JULIAN'S SCHOOL

ÁREAS DE CONSTRUÇÃO							
	Piso -1 (m ²)	Piso 0 (m ²)	Piso 1 (m ²)	Piso 2 (m ²)	Piso 3 (m ²)	Total (m ²)	Total para Índice (m ²)
Pedacço	872.55	1001.56	502.52	-	-	2376.63	1001.56
East Wing	19.10	1292.85	600.42	-	-	1912.37	1896.27
West Wing	-	770.90	844.15	-	-	1615.05	1615.05
Queens Building	-	1002.31	280.82	-	-	1283.13	1283.13
Queens Building (Necad)	-	494.94	365.35	-	-	860.29	-
Class B	350.10	329.27	-	-	-	679.37	329.27
New Gym	-	291.35	-	-	-	291.35	-
Trade	-	42.25	42.25	42.25	42.25	169.00	-
Class de Caserio	-	86.65	-	-	-	86.65	-
Class de Guarda	-	33.55	-	-	-	33.55	-
Polifunção Física	-	148.95	-	-	-	148.95	-
Sala de Aula	-	29.05	-	-	-	29.05	-
Biblioteca	-	331.90	-	-	-	331.90	-
Refeitório	-	354.90	-	-	-	354.90	-
Refeitório DT	-	359.35	-	-	-	359.35	-
Quilómetro v/c	-	44.85	-	-	-	44.85	-
Refeitório D	-	101.26	-	-	-	101.26	-
Esc. Secundária Nov. 3	-	74.17	-	-	-	74.17	-
Esc. Primária Nov. 2	-	14.26	-	-	-	14.26	-
Esc. Primária Nov. 3	-	25.66	-	-	-	25.66	-
					TOTAL	10791.74	6125.28



CB
213



Anexo 2 – Elementos relativos ao Pavilhão de Mato-Cheirinhos



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



NORTE



Escala 1:2000

RECONHECIMENTO
- 4 JUL, 2011
CASCAIS

