

RELATÓRIO PLANO PORMENOR DA ATROZELA

Junho de 2011

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	6
2	ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO	8
2.1	Delimitação e Localização do Local	8
2.1.1	Definição da Área de Influência do PPATZ	8
3	ARTICULAÇÃO COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL, PROGRAMAS e PROJECTOS EM VIGOR	9
3.1	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território	9
3.2	Plano Regional de Ordenamento do Território – Área Metropolitana de Lisboa (PROT – AML)	10
3.2.1	Dinâmicas de Transformação Territorial	11
3.2.2	Alteração em curso do PROTAML de 2003	12
3.2.2.1	Unidade Territorial UT-4 PNSC	12
3.3	Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais	12
3.4	Carta Nacional de REN para o Concelho de Cascais	14
3.5	Plano Director Municipal de Cascais (PDMC)	15
3.5.1	Carta de Ordenamento	15
3.5.2	Carta de Condicionantes	17
3.6	Outras Condicionantes	19
3.7	Síntese de Objectivos dos Instrumentos de Gestão Territorial Aplicáveis ao PPATZ	19
3.7.1	Estratégia de Desenvolvimento Sustentável	19
3.7.2	Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável	19
3.7.3	Agenda Cascais 21	20
4	ENQUADRAMENTO LEGAL	24
4.1	Portaria N.º 216-B/2008, de 3 de Março	25
4.2	Decreto-Lei N.º 163/2006, de 8 de Agosto – Definição das condições de acessibilidade	26
5	CONTEÚDO E OBJECTIVOS DO PROGRAMA DO PLANO	27
6	CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO PARA A INTERVENÇÃO	29
6.1	Síntese da Análise	29
6.2	Diagnóstico da Base SWOT	30
6.3	Análise e Diagnostico	32
7	PROPOSTA	37
7.1.1	Modelo de execução (zonamento funcional)	40
7.2	Proposta de Intervenção no Parque Edificado Existente	41

7.3	Novas Edificações Propostas	42
7.4	Caracterização Tipológica de Espaços e Construções	43
7.5	Edificabilidade	45
7.5.1	Características da Ocupação proposta.....	45
7.5.2	Apuramento da Edificabilidade	50
7.5.3	Análise Comparativa da Proposta	55
7.6	InfraEstruturas	57
7.6.1	Rede Viária.....	57
	7. Acessibilidades	64
7.6.2	Abastecimento de Água para Consumo	64
7.6.3	Drenagem e Tratamento de Águas Residuais	65
7.6.4	Drenagem de Águas Pluviais.....	66
7.6.5	Rede de Energia Eléctrica	66
7.6.6	Rede Telefónica e Dados	69
7.6.7	Rede de Recolha selectiva de resíduos.....	72
8	EXECUÇÃO DO PLANO	73
8.1	Cedências	73
8.2	Perequação	74
8.3	Sistema de Execução	76
8.4	Instrumentos de Execução do Plano.....	76
8.5	Transformação Fundiária.....	76
8.6	Efeitos Registais.....	80
9	ESTUDOS REALIZADOS.....	80
10	DILIGÊNCIAS ADMINISTRATIVAS REALIZADAS NA FASE DE DISCUSSÃO E ELABORAÇÃO DA PROPOSTA	81
10.1	Diligências Anteriores à Conferência de Serviços.....	81
10.2	Conferência de Serviços.....	83
10.3	Diligências Realizadas Após Conferência de Serviços	83
11	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.....	84
11.1	Constituição da Equipa Técnica do Plano pela CMC	84
11.2	Equipa de Colaboradores do Plano – FCT UNL	85
11.3	Conteúdo Documental do plano.....	86
12	Bibliografia	92
	ELEMENTOS A FORNECER E JUNTAR PELA CMC ... Error! Bookmark not defined.	
	ANEXOS.....	94

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Localização do Plano de Pormenor da Atrozela.....	8
--	---

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 – Análise e diagnóstico SWOT.....	31
Quadro 2 – Caracterização, análise e diagnóstico.....	32
Quadro 3 – Classe Categoria e Subcategoria do solo para cada parcela do Plano	46
Quadro 4 – Edificabilidade proposta para as parcelas e lotes em zonas de preenchimento.....	52
Quadro 5 – Comparação entre índices do PDM em vigor e proposta de plano.....	55
Quadro 6 – Total da área de intervenção.....	56
Quadro 7 – Espaços de equipamentos públicos e áreas verdes de utilização colectiva	57
Quadro 8 - Estacionamentos propostos.....	61
Quadro 9 – Cedências (Resumo).....	77

SIGLAS:

a.b.c. – Área Bruta de Construção

Ac com – Área de Construção destinada a Comércio

Ac hab – Área de Construção destinada a Habitação

Ac serv – Área de Construção destinada a Serviços

AML – Área Metropolitana de Lisboa

AUGI – Área Urbana de Génese Ilegal

CMC – Câmara Municipal de Cascais

CNIG – Centro Nacional de Informação Geográfica

ENCNB – Estratégia Nacional de Conservação da Natureza e Biodiversidade

ENDS – Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável

PD – Pontos de Distribuição

PDM – Plano Director Municipal

PDMC – Plano Director Municipal de Cascais

PEOT – Plano Especial de Ordenamento do Território

PNSC – Parque Natural Sintra Cascais

POAP – Plano de Ordenamento de Área Protegida

POPNSC – Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais

PPATZ – Plano Pormenor da Atrozela

PROT-AML – Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa

RAN – Reserva Agrícola Nacional

RCM – Resolução de Conselho de Ministros

REN – Reserva Ecológica Nacional

TEDS – Telecommunication equipment distribution service

VSAP – Vapor de Sódio de Alta Pressão

DGOTDU – Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

1 INTRODUÇÃO

Através do presente documento expõem-se as premissas e fundamentos que determinaram a elaboração da proposta do Plano de Pormenor da Atrozela, doravante referido como PPATZ.

O aglomerado da Atrozela apresenta hoje uma dinâmica muito particular no conjunto das povoações inseridas na área de paisagem protegida. A proximidade desta povoação a acessos de grande fluidez, aglomerados urbanos consolidados e a clusters comerciais e industriais de dimensão considerável coloca-a sob pressão urbanística por poder ser vista como área de expansão desses polos.

A sua inserção no conjunto dos aglomerados no Parque Natural Sintra Cascais (PNSC) abrangidos pelo plano de ordenamento, aliada à elevada sensibilidade ambiental do território, criaram as condições para que fosse determinada a elaboração de um instrumento de gestão territorial que por um lado induzisse à inversão da tendência de declínio populacional e em simultâneo contribuísse para a criação de condições para a regeneração do aglomerado urbano decorrente da pormenorizada alteração do uso do solo na área delimitada como perímetro urbano no âmbito do PNSC.

O desenvolvimento dos trabalhos de elaboração do PPATZ, foram acompanhados pelo PNSC, em consonância com o disposto no Regulamento do Plano de Ordenamento do PNSC.

O presente Relatório apresenta ainda a fundamentação técnica das soluções adoptadas e pretende, de uma forma global, corresponder à Memória Descritiva da Planta de Implantação e da Planta de Condicionantes, sendo estes elementos complementados com as principais opções adoptadas a nível das infra-estruturas.

Inicia-se pela referenciação da metodologia adoptada e descrição das condicionantes que têm influência no processo de ordenamento da área de intervenção, descrevendo-se de seguida, as principais opções para a intervenção e estruturação do espaço, definição de equipamentos e elementos de suporte das operações de transformação fundiária, assim como, a abordagem às categorias funcionais do solo propostas para a área de intervenção do plano.

Quanto às infra-estruturas, são apresentadas propostas de estruturação da rede viária, definindo a sua hierarquia, bem como apontadas orientações sobre o estudo das restantes infra-estruturas urbanas, enquanto conceito global.

É importante referir como contexto que desde o início do processo e sobre qualquer proposta de ordenamento apresentada ou sujeita a parecer da equipa do plano, foram adequadas as condicionantes legais aplicáveis em vigor à data do início dos trabalhos e tendo como referência o PDM de Cascais.

2 ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO

2.1 Delimitação e Localização do Local

O aglomerado urbano da Atrozela localiza-se no município de Cascais, freguesia de Alcabideche, (Figura 1). O PPATZ encontra-se delimitado por terrenos do PNSC a norte, nascente e poente, a sul encontra-se o aglomerado de Alcabideche, separados pela nova Autoestrada A16.

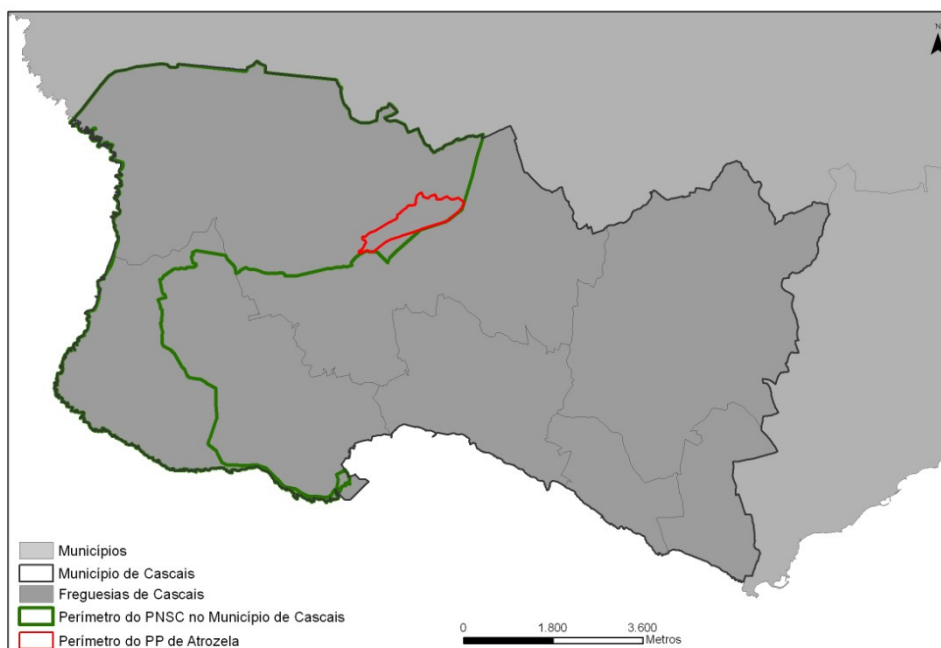


Figura 1 – Localização do Plano de Pormenor da Atrozela

2.1.1 Definição da Área de Influência do PPATZ

Como área de influência do PPATZ, considerou-se todo o PNSC na parte inserida no município de Cascais. De notar que, com o nível de acessibilidade existente e o factor de atracção que Cascais, a linha do Estoril e a Serra de Sintra representam, a influência do PPATZ é claramente superior à área do seu perímetro de intervenção do Plano.

3 ARTICULAÇÃO COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL, PROGRAMAS E PROJECTOS EM VIGOR

No contexto do actual quadro legal de Ordenamento do Território, vários Instrumentos de Gestão Territorial têm expressão na área do PPATZ, com base na transposição de estratégias, directrizes e medidas que impõem ser observadas. Importa salientar que os referidos instrumentos têm âmbitos distintos, estabelecendo orientações desde a escala regional - caso do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), com a definição de estratégias e normativos para a Área Metropolitana de Lisboa, como à escala municipal, através do Plano Director Municipal de Cascais (PDM), onde se regulam e definem as orientações e medidas de uso do solo para a área abrangida pelo município de Cascais. É pertinente referir ainda, o Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais (POPNSC) que, enquanto instrumento de natureza especial, estabelece directrizes específicas para a área do parque natural, e em particular para o desenvolvimento da área do PPATZ.

3.1 Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

A política de ordenamento do território e do urbanismo assenta num sistema de gestão territorial que se organiza através da interacção coordenada dos âmbitos nacional, regional e municipal.

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) é o pilar mais importante de enquadramento e de orientação estratégica nacional desse sistema, constituindo o quadro de referência a considerar na elaboração dos demais instrumentos de gestão territorial (IGT), cumprindo-lhe estabelecer as grandes opções com relevância para o território nacional e as condições de cooperação com os demais Estados membros para a organização do território da União Europeia.

3.2 Plano Regional de Ordenamento do Território – Área Metropolitana de Lisboa (PROT – AML)

O PROTAML, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 68/2002, publicada no Diário da República, I Série – B, N.º 82 de 8 de Abril, enquanto instrumento legal com incidência na Área Metropolitana de Lisboa, constitui-se como vinculativo para as acções promovidas pela Administração Pública em concreto na área de intervenção do PPATZ.

Este Instrumento de Gestão Territorial tem por base a clarificação das políticas para o território, assentando em princípios de desenvolvimento sustentável, coesão socio-territorial, contenção da expansão urbana, reestruturação e melhoria da mobilidade territorial. Deste modo, as orientações estabelecidas pelo PROTAML procuram alicerçar-se no equilíbrio de um desenvolvimento harmonioso e sustentado do território nos seus diversos níveis (social, ambiental e cultural), apoiando-se em medidas como:

- a) *qualificação do território, elegendo o ambiente e o património como factores de competitividade;*
- b) *requalificação socio-urbanística de áreas degradadas;*
- c) *reforço das acessibilidades internas;*
- d) *qualificação dos serviços de saúde;*
- e) *promoção habitacional enquadrada em planos de ordenamento e padrões construtivos qualificados;*
- f) *integração urbana e social de grupos sociais e economicamente desfavorecidos;*
- g) *qualificação dos sistemas de educação, formação e inserção profissional;*
- h) *incremento do lazer e do turismo;*
- i) *realização e promoção de eventos multiculturais e desportivos;*
- j) *reforço do sistema de produção e difusão científica e tecnológica.*

O PROTAML apresenta um Esquema de Modelo Territorial, definindo como uma das áreas prioritárias da Rede Ecológica Metropolitana a Serra de Sintra e Litoral de Colares a Cascais. São ainda definidos no documento os princípios e orientações sectoriais e territoriais, em particular no relativo à Estrutura Metropolitana de Protecção

e Valorização Ambiental, na qual é salientada a salvaguarda do crescimento urbano e a necessidade de enquadrar através de instrumentos de planeamento territorial as formas de ocupação emergentes em espaços não urbanos.

Para a área do Parque Natural Sintra-Cascais as medidas específicas definidas com influência directa na área do PPATZ são:

- *Promover a preservação e valorização do espaço florestal e natural da Serra de Sintra;*
- *Garantir que as intervenções na orla da serra ou junto aos limites do Parque Natural não descaracterizam o espaço serra;*
- *Garantir a manutenção de percursos lentos nas estradas panorâmicas de fruição paisagística. São percursos com grande interesse turístico;*
- *Garantir que a ocupação turística seja consentânea com áreas de elevado interesse paisagístico, ecológico e patrimonial;*
- *Conter a edificação dispersa;*
- *Garantir padrões de elevada exigência urbanística, arquitectónica e paisagística para os núcleos urbanos;*
- *Garantir níveis e padrões de ocupação edificada e turísticos consentâneos com a salvaguarda e valorização paisagística, ecológica e patrimonial.*

3.2.1 Dinâmicas de Transformação Territorial

As dinâmicas de transformação territorial presentes no PROTAML e decorrentes do seu normativo estão articuladas com a capacidade de mudança que se verifica nas diferentes áreas da estrutura metropolitana relativamente às situações pré-existentes. São evidentes as dinâmicas de uma forte dependência funcional de Lisboa, a desqualificação urbana, ambiental e social das áreas habitacionais mais antigas no geral, a perda de vitalidade de áreas urbanas centrais fora dos principais eixos de ligação a Lisboa e a degradação física de áreas com usos tradicionais em situação de abandono.

A área do PPATZ apresenta-se, no PROTAML, classificada como Espaços Naturais Protegidos, integradas em Parques ou Reservas Naturais, sendo que, nesta situação, é feita a referência ao POPNSC, de modo a garantir que a mesma se adequa ao quadro regulamentar em vigor.

3.2.2 Alteração em curso do PROTAML de 2003

A RCM n.º 92/2008, de 5 de Junho, promove o início do processo de alteração do PROTAML com carácter de urgência e de forma pragmática, atenta à evolução das perspectivas de desenvolvimento económico e social que lhe estão subjacentes, e à necessidade de estabelecer um quadro de referência actualizado para a revisão dos Planos Directores Municipais da AML.

3.2.2.1 Unidade Territorial UT-4 PNSC

Com o processo de alteração do PROTAML, a área do PNSC passará a ficar inserida na Unidade Territorial 4 sendo uma unidade com cerca de 144 km². Esta área é referida como uma área com valor elevado na AML tendo a classificação de Parque Natural e uma parte da sua paisagem, física e humana está classificada como património da Humanidade pela UNESCO.

É uma área sensível e exposta a riscos naturais e que requer uma monitorização face ao risco de incêndio, de cheias rápidas e erosão costeira. A sua paisagem apresenta elevada diversidade com grande valor geofísico, geológico, florística e faunística.

A unidade está dotada de Plano Especial de Ordenamento do Território que assegura o património social económico ambiental da unidade. O valor da unidade para a actividade turística nacional e internacional é importante sendo a oferta de espaços de lazer-campo, praia e montanha, complementada com o potencial da agro-pecuária, que a proposta de alteração ao PROTAML aponta como valor a manter e valorizar.

3.3 Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais

O POPNSC, aprovado pela RCM n.º 1-A/2004, publicada no Diário da República, I Série – B, N.º 6 de 8 de Janeiro, enquanto Plano Especial de Ordenamento do Território (PEOT) e Plano de Ordenamento de Área Protegida (POAP), visa, fundamentalmente, estabelecer um regime de salvaguarda dos recursos e valores naturais, fixando os usos e o regime de gestão compatíveis com a utilização sustentável do território.

Na medida em que o Parque Natural Sintra-Cascais se constitui como uma área de património nacional, tornou-se necessário criar um instrumento de planeamento que defina medidas de protecção adequadas. É neste sentido que surge o POPNSC,

tendo por objectivos fundamentais a conservação da natureza, a protecção dos espaços naturais e as paisagens, a preservação das espécies da fauna e da flora, a manutenção dos equilíbrios ecológicos e protecção dos recursos naturais, o assegurar da integração da construção na paisagem, e a promoção do desenvolvimento sustentável das populações e do desenvolvimento rural.

O POPNSC formula a sua estratégia à luz da Estratégia Nacional de Conservação da Natureza e da Biodiversidade (ENCNB), publicada pela Resolução de Concelho de Ministros N.º 152/2001 de 11 de Outubro, que formula as seguintes opções estratégicas (consignadas no POPNSC):

- *Constituir a Rede fundamental de Conservação da Natureza e o Sistema Nacional de Áreas Classificadas, integrando neste a Rede Nacional de Áreas Protegidas;*
- *Promover a valorização das áreas protegidas e assegurar a conservação do seu património natural, cultural e social;*
- *Aperfeiçoar a articulação e a cooperação entre a administração central, regional e local;*
- *Assegurar a informação, sensibilização e participação do público, bem como mobilizar e incentivar a sociedade civil.*

O POPNSC define ainda as áreas tipológicas para a totalidade do Parque Natural Sintra Cascais, apresentando-as na sua planta síntese. Estes espaços têm implicações específicas na área do PPATZ, e que se reflectem em duas tipologias de espaço distintas (apresentadas no regulamento do POPNSC), que se enunciam:

- *Áreas de intervenção específica para a valorização cultural e patrimonial* – *Estas são áreas que pela sua singularidade requerem acções especiais, isto é, intervenções específicas, conforme o disposto no artigo 25º. As áreas de intervenção delimitadas são, segundo o artigo 28º, espaços de intervenção específica para a valorização cultural e patrimonial, possuidoras de valores patrimoniais ou culturais, que necessitam de medidas de salvaguarda, recuperação, reabilitação ou valorização.*

Citando a alínea c do artigo 28º “A área de intervenção específica da Atrozela, a submeter a futuro plano do pormenor, o qual deverá sujeitar esta área ao regime de protecção de área de protecção parcial do tipo I, prevendo a inversão do dinamismo das transformações a que esta área foi sujeita, com

vista à redefinição e à requalificação urbana e recuperação da zona envolvente;

- Áreas urbanas – Como referido no artigo 29º, estes são espaços que não se encontram abrangidos por qualquer regime de protecção no âmbito do regulamento do POPNSC. Refere ainda o citado artigo que estas áreas, enquanto solos urbanos, deverão ser submetidas a plano de pormenor, devendo estes incidir sobretudo sobre as áreas não urbanizadas dos perímetros urbanos e sobre solos urbanos classificados como tal no PDM de Cascais.

3.4 Carta Nacional de REN para o Concelho de Cascais

A Reserva Ecológica Nacional (REN) é uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que pelo valor e sensibilidade ecológicos ou pela exposição e susceptibilidade perante riscos naturais são objecto de protecção especial.

A Carta da REN proposta pelo PDM de Cascais não foi ractificada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 96/97, publicada no Diário da República I Série – B, N.º 139 de 19 de Junho de aprovação do mesmo plano, ficando a Carta Nacional como elemento válido para a instrução dos processo de ordenamento do território a desenvolver.

A REN é tida como Servidão Administrativa e Restrição de Utilidade Pública que, na área de PPATZ a sua análise é feita tendo em consideração a seguinte legislação em vigor:

- *Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de Agosto (Revoga o Decreto -Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decreto-lei n.º 316/90, de 13 de Outubro, Decreto-lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, Decreto-lei n.º 79/95, de 20 de Abril, Decreto-lei n.º 203/2002, de 1 de Outubro, e Decreto-lei n.º 180/2006, de 6 de Setembro), Declaração de Rectificação n.º 63-B/2008 e Resolução do Conselho de Ministros nº155/95, de 25 de Novembro.*

3.5 Plano Director Municipal de Cascais (PDMC)

O PDM de Cascais ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 96/97, publicada no Diário da República I Série – B, N.º 139 de 19 de Junho, estabelece uma base estratégica para o desenvolvimento local, através da construção de uma estrutura espacial, que engloba a classificação básica do solo, bem como os respectivos parâmetros de ocupação.

3.5.1 Carta de Ordenamento

Pela carta de Ordenamento as classes de espaço definidas pelo PDM de Cascais, face à relação hierárquica entre os Planos Municipais, condicionam as intervenções na área do PPATZ através das seguintes classes de espaço conforme descrito no seu regulamento:

- *Espaço urbano histórico – Segundo o disposto no artigo 24º, os espaços urbanos históricos são integrados na categoria de espaços urbanos, constituídos pelas malhas urbanas existentes, para as quais se definem normas específicas quanto a actuações de edificabilidade, tais como obras singulares ou operações de loteamentos, melhorias na estrutura interna, requalificação e valorização. Nos termos dos artigos 74º a 88º, estas áreas estão sujeitas a um regime de protecção e valorização, que estabelece normas quanto à sua imagem global, regime de usos, novas construções, demolições e alterações e ampliações, isto porque estes espaços constituem referências de identidade histórica do concelho.*
- *Espaço urbano de baixa densidade – Conforme o disposto no artigo 25º para esta categoria de espaços são também definidas normas específicas quanto à construção de novos edifícios, ampliação, reconversão e beneficiação de imóveis existentes, bem como para os respectivos usos. No presente artigo é referido que as operações enunciadas ficam sujeitas a condicionantes como, garantir as características morfológicas dominantes, ou quanto não existam características bem definidas, respeitar os índices urbanísticos definidos na alínea c) do n.º 5 do presente artigo. Reporta-se ainda para a elaboração de planos de pormenor quando seja necessário regular a intensificação do uso habitacional, a mudança de usos e a construção de novos edifícios.*

- Espaço urbanizável de baixa densidade – Segundo o artigo 36º, estes são espaços de desenvolvimento urbano, em que todas as actuações de edificabilidade (incluindo os PP) devem obedecer a critérios de contenção do alastramento urbano desordenado, ajustamento a escalas adequadas dos perímetros urbanos, constituição de zonas de amortização do espaço urbano sobre a paisagem natural, preservação dos valores naturais, satisfação das necessidades da população (equipamentos, saneamento, espaços verdes, etc.) e de qualificação da mobilidade.
- Espaço cultural e natural – Conforme o disposto no artigo 52º estes são espaços nos quais se privilegia a protecção e valorização dos recursos naturais e culturais, bem como a salvaguarda dos valores paisagísticos, arqueológicos, arquitectónicos e urbanísticos. Estas áreas têm diversos níveis de protecção e valorização, decorrentes das especificidades de composição da Reserva Ecológica Nacional (REN), das determinações estratégicas do município, bem como das actividades, quando permitidas, que devem respeitar o POPNSC. Nesta tipologia de espaços as actividades permitidas têm de ter parecer favorável do PNSC ou da Direcção Regional do Ambiente e dos Recursos Naturais, sendo permitidas apenas um número restrito de actividades, como as ligadas à investigação científica, ao estudo do ambiente, recursos naturais e espécies, à conservação da natureza, a actividades agrícolas não tradicionais, à abertura ou alteração de vias de comunicação, à instalação de equipamentos de recreio, ou à instalação de actividades de piscicultura.
- Espaços agrícolas de níveis 1 – De acordo com o disposto no artigo 48º estas áreas são constituídas por solos com capacidade, (existente ou potencial), de uso agrícola, destinando-se, fundamentalmente, à produção de bens alimentares, e constituindo espaços de expressão rústica relevantes para a paisagem concelhia. As áreas agrícolas de nível 1 correspondem aos solos integrados na RAN, sendo portanto permitidas as actividades e desafecções definidas na legislação respeitante (Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho).
- Espaços de Protecção e Enquadramento - Conforme o artigo 50º estes espaços são constituídos por áreas nas quais se privilegiam a protecção dos recursos naturais ou culturais. Nestes espaços não podem ser autorizadas nem previstas acções que destruam os elementos de valorização cénica ou alterem formas de relevo existentes, não são permitidas intervenções de promoção pública e privada que se destinem especialmente a oferecer estruturas de verde secundário destinadas ao recreio.

- Espaços de Turismo e Recreio - De acordo com o disposto no artigo 54º estes são espaços inseridos no PNSC que integram as zonas que apresentam aptidão preferencial para a implantação de equipamentos turísticos, maioritariamente de ocupação hoteleira, de recreio e lazer.
- Espaço canal – Como se apresenta no artigo 53º estes são espaços nos quais se privilegiam a protecção e corredores activados por infra-estruturas, tendo efeito de barreira física em relação ao espaço envolvente.

3.5.2 Carta de Condicionantes

As condicionantes que afectam a área de intervenção, identificadas na Carta de Condicionantes do PDM de Cascais e complementadas pela informação disponibilizada pelo SIGWeb da CMC, são:

- Área Protegida:

Rede Natura 2000 – Sítio PTCO0008 Sintra-Cascais Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/97 de 28 de Agosto (Homologa o Parque Natural Sintra-Cascais como Sítio da Lista Nacional), Decreto-Lei 140/99, de 24 de Abril, e Decreto-Lei 49/2005, de 31 de Janeiro (primeira alteração ao Decreto-Lei n.º140/99 que procedeu à transposição para a ordem jurídica interna da Directiva n.º79/409/CEE relativa à conservação das aves selvagens (directiva aves) e da Directiva n.º 92/43/CEE relativa à preservação dos habitats naturais e da fauna e da floraselvagens (directiva habitats).

- Habitat 6210:

Prados secos seminaturais e fâcies arbustivas em substrato calcário Directiva n.º 92/43/CEE1

- Aeródromo)

Decreto-Lei n.º 45 987, de 22 de Outubro de 1964; Decreto Regulamentar n.º 24/90, de 9 de Agosto. A instalação existente no município de Cascais é o aeródromo de Tires. Os terrenos da área do PP da Atrozela situam-se, segundo o Decreto Regulamentar n.º 24/90 de 9 de Agosto, artigo n.º4, na zona 4 – Superfície Cónica.

- Património Classificado

Regulada pelo Decreto n.º 20 985, de 7 de Março de 1932, pelo Decreto-Lei n.º 28 468, de 15 de Fevereiro de 1938, pela Lei n.º 2032, de 11 de Junho de 1939, pelo Decreto - Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, com as alterações introduzidas pelo Decreto n.º 38 888, de 29 de Agosto de 1952 (Regulamento Geral de Edificações Urbanas), pelos Decretos-lei n.º 116-B/76, de 9 de Fevereiro, e 106-F/92, de 1 de Junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 316/94, de 24 de Dezembro, pelos Decretos-lei n.º 106-H/92, de 1 de Junho, e 289/93, de 21 de Agosto, pela Lei n.º 13/85, de 6 de Julho (Lei do Património Cultural), pelo Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho, pela Portaria n.º 269/78, de 12 de Maio, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 195/79, de 24 de Abril, e pelo Decreto-Lei n.º 5/91, de 23 de Janeiro.

▪ *Reserva Ecológica Nacional (REN)*

Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de Agosto (Revoga o Decreto -Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decreto-lei n.º 316/90, de 13 de Outubro, Decreto-lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, Decreto-lei n.º 79/95, de 20 de Abril, Decreto-lei n.º 203/2002, de 1 de Outubro, e Decreto-lei n.º 180/2006, de 6 de Setembro), Declaração de Rectificação n.º 63-B/2008 e Resolução do Conselho de Ministros nº155/95, de 25 de Novembro.

▪ *Reserva Agrícola Nacional (RAN)*

Decreto-Lei 196/89, de 14 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei 274/92, de 12 de Dezembro, e Decreto-Lei 278/95, de 25 de Outubro.

▪ *Rede de Média-tensão e Alta Tensão – EDP*

Decreto-Lei 1/92 de 18 de Fevereiro.

▪ *Rede Viária Nacional existente – IC16/IC30*

Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961, alterada pelo Decreto-Lei n.º 360/77, de 1 de Setembro, e Decretos-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro e 13/94, de 15 de Janeiro. Decreto-Lei nº 222/98 com as alterações introduzidas pela Lei nº 98/99 de 26 de Julho, pela Declaração de rectificação nº 19-D/98 e pelo Decreto-Lei nº 182/2003 de 16 de Agosto.

▪ *Domínio Hídrico*

Lei 54/2005, de 15 de Novembro, capítulo III do Decreto-Lei nº 468/71, de 5 de Novembro, republicado pela Lei 16/2003, de 4 de Junho e Lei 58/2005, de 29 de Dezembro.

3.6 Outras Condicionantes

Pelo disposto no Decreto-Lei nº380/99 de 22 de Setembro, republicado pelo Decreto-Lei nº46/2009 de 20 de Fevereiro, a Planta de Condicionantes identifica as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento (n.º 1 do Art. 92).

Na área de intervenção do PPATZ ocorrem diferentes condicionantes legais, em que algumas das situações de transposição para a escala de intervenção se verificou apresentarem deslocações em termos de representação gráfica que dificultam a sua exacta determinação. Em relação a estas situações, durante a fase do desenvolvimento do trabalho, foram aferidas e discutidas com as diferentes entidades de tutela, procedendo-se à compatibilização e acerto das diferentes situações, de forma a assegurar uma correcta correspondência entre as cartas nacionais, as cartas do Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra Cascais e o Plano Director Municipal.

A Planta de Condicionantes, apresentada no presente plano traduz com o maior rigor possível a indicação das condicionantes aplicáveis á área de intervenção do PPATZ.

3.7 Síntese de Objectivos dos Instrumentos de Gestão Territorial Aplicáveis ao PPATZ

3.7.1 Estratégia de Desenvolvimento Sustentável

A filosofia subjacente, de um modo geral, a qualquer estratégia de desenvolvimento sustentável é a de que o desenvolvimento só é alcançável se ocorrer uma convergência e ponderação justa e equilibrada de objectivos e estratégias em termos ambientais, económicos e sociais.

3.7.2 Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável

A RCM nº109/2007, de 20 de Agosto, aprovou a Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável (ENDS) e o respectivo Plano de Implementação.

Este instrumento de orientação estratégica, para o horizonte de 2015, visa orientar o processo de desenvolvimento do País, numa perspectiva de sustentabilidade, em articulação coerente com os demais instrumentos, planos e programas de acção em vigor ou em preparação, incluindo os que se referem à aplicação dos fundos comunitários no período de programação até 2013, e fazendo apelo à iniciativa dos cidadãos e dos diversos agentes económicos e sociais.

O município de Cascais em observância às orientações da ENDS desenvolveu a sua Estratégia Municipal de Desenvolvimento Sustentável formalizada em parte no Relatório da Agenda Cascais 21 onde se consignaram os principais e objectivos e o plano de implementação para o concelho.

3.7.3 Agenda Cascais 21

A Agenda 21, não podendo nunca ser vista como um Instrumento de Gestão Territorial, constitui-se contudo como um documento de compromisso no quadro das conclusões da Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e o Desenvolvimento - Cimeira da Terra, realizada no Rio de Janeiro em Junho de 1992. Tendo o Estado Português aderido a este compromisso, está acxumetido aos municípios, garantir a sua execução, promovendo a implementação dos princípios do desenvolvimento sustentável que aí foram assumidos, na contexto da sua área territorial. Deste modo o PPATZ assegura a adequação das orientações do compromisso através da sua proposta de plano e calendário de acções programadas.

O Relatório Preliminar da Agenda Local 21 de Cascais, desenvolvido pela Câmara Municipal de Cascais (CMC), aprovado em Reunião de Câmara de 11 de Novembro de 2005 e apresentado na Assembleia Municipal de 5 de Dezembro de 2005, tem como objectivo a melhoria da qualidade de vida das populações num envolvimento justo e equilibrado das componentes ambiental, social e económica.

O PPATZ promove contribuição para a implementação da Agenda Local 21, dando comprimento aos seus objectivos e propostas de acção, dos quais se destacam os que assumem maior relevância na área de intervenção:

- Qualidade do ar

Objectivos: contribuir para a boa qualidade do ar; reduzir as emissões de gases e partículas poluentes que afectem a qualidade do ar e o clima.

Propostas de acção: contribuir para o plano de mobilidade sustentável; elaborar estudo de tráfego; adaptar as soluções arquitectónicas de modo a promover a qualidade de ar (interior).

▪ *Ruído*

Objectivos: promover um ambiente calmo e não ruidoso; melhorar a satisfação da população relativamente ao ambiente sonoro; fortalecer as medidas de prevenção para evitar conflitos entre as actividades.

Propostas de acção: elaborar mapa de ruído; promover soluções de planeamento de modo a reduzir os impactos do ruído; aplicar isolamento acústico nos edifícios.

▪ *Estrutura ecológica municipal*

Objectivos: aumentar a oferta de jardins e parques urbanos; promover espaços verdes públicos facilmente acessíveis e próximos da população; garantir o uso racional de água de rega; aumentar a quantidade e qualidade das árvores de arreamento do tecido urbano.

Propostas de acção: aumentar a oferta de espaços verdes urbanos; adequar a existência de equipamentos nos parques e jardins municipais; aferição da disponibilidade de terrenos para a construção de parques urbanos; gestão sustentada das áreas verdes, promovendo o controle do consumo da água de rega e utilização de água reciclada; salvaguarda dos leitos de cheia; realização de planos de plantação e substituição de árvores.

▪ *Resíduos sólidos*

Objectivos: reduzir a quantidade de resíduos sólidos urbanos indiferenciados; aumentar a percentagem de resíduos sólidos urbanos valorizados (reutilizados e reciclados); melhorar a limpeza e higiene no espaço público.

Propostas de acção: planificar os espaços reservados à implementação de estruturas para recolha de resíduos sólidos urbanos recicláveis; aumentar a eficácia da recolha selectiva de resíduos sólidos urbanos.

▪ *Abastecimento de água e tratamento de águas residuais*

Objectivos: utilizar eficientemente o recurso natural água; implementar um sistema de drenagem pluvial eficiente e sem contaminações; reduzir impactes negativos dos esgotos domésticos e industriais.

Propostas de acção: criar sistemas de redução de consumo de água e redes de águas secundárias, com redução do volume de recolha de “esgotos” e o seu aproveitamento para reciclagem; adoptar soluções de aplicação e aproveitamento da água da chuva.

▪ *Principais actividades económicas e o ambiente*

Objectivos: promover o turismo sustentável; ordenar a localização das actividades industriais; reduzir os impactes ambientais das unidades industriais.

Propostas de acção: implementar unidades turísticas compatíveis com os objectivos de preservação e valorização ambiental e patrimonial; modernizar o sector comercial e de serviços; fomentar a prática de agricultura biológica.

▪ *Transporte e ambiente*

Objectivos: aumentar a segurança rodoviária; fomentar a utilização da bicicleta e o deslocamento a pé; fomentar o uso dos transportes colectivos; alterar as frotas de veículos motorizados para sistemas mais ecológicos.

Propostas de acção: aumentar as áreas pedonais e ciclovias; promover o correcto ordenamento espacial das actividades de modo a fomentar a utilização dos transportes públicos colectivos.

▪ *Estrutura urbana, uso do solo e ambiente*

Objectivos: aumentar a qualidade do parque habitacional e serviços; controlar a pressão imobiliária garantindo a elevada qualidade urbana; criar um sistema urbano eficiente de reduzido impacte ambiental; eliminar depósitos de sucata e entulhos; garantir a recuperação paisagística das pedreiras.

Propostas de acção: implementar um sistema de planeamento sustentável e favorecendo soluções arquitectónicas minimizadoras do impacte ambiental; reabilitar do edificado com valor patrimonial.

▪ *Energia*

Objectivos: aumentar o recurso a fontes de energias renováveis; diminuir consumos de energias fósseis.

Propostas de acção: fomento do uso de energias renováveis nas soluções arquitectónicas, conforme a directiva de desempenho energético dos edifícios.

▪ *Informação e educação ambiental*

Objectivos: aumentar o conhecimento da população sobre o estado do ambiente; melhorar o comportamento ambiental e cívico da população escolar;

fomentar boas práticas ambientais através da promoção de projectos de demonstração e acções de educação ambiental; garantir a participação da população nos processos de desenvolvimento local.

Propostas de acção: adaptação ou instalação de equipamentos municipais, com vista à realização de acções e projectos de educação ambiental envolvendo a população na resolução dos problemas do desenvolvimento local.

4 ENQUADRAMENTO LEGAL

O PPATZ foi desenvolvido com base na legislação em vigor, observando a Lei nº 48/98 de 11 de Agosto, complementada pelo Decreto-Lei nº380/99 de 22 de Setembro republicado pelo Decreto-Lei nº46/2009 de 20 de Fevereiro, a Portaria nº 138/2005, de 2 de Fevereiro, o Despacho nº 6600/2004, de 23 de Fevereiro, do Secretário de Estado do Ordenamento do Território, publicado no D.R. nº 78 (2ª Série), de 1 de Abril, a Portaria nº 1136/2005, de 25 de Setembro e Resolução do Conselho de Ministros nº 1-A/2004, de 8 de Janeiro. Foi observado ainda o disposto nos Decreto-Regulamentar nº9/2009, nº 10/2009 e nº 11/2009 todos de 29 de Maio nas partes aplicáveis.

De acordo com o Decreto-Lei nº380/99 republicado pelo Decreto-Lei nº46/2009 de 20 de Fevereiro, o Plano de Pormenor *“desenvolve e concretiza propostas de organização espacial de qualquer área específica do território municipal, definindo com detalhe a concepção da forma de ocupação e servindo de base aos projectos de execução das infra-estruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades estabelecidas nos programas de execução constantes de plano director municipal e de plano de urbanização. O Plano de Pormenor pode ainda desenvolver e concretizar programas de acção territorial”*.

A área de desenvolvimento do Plano do núcleo urbano da Atrozela abrange uma área de 91,8ha, dos quais 0,45ha podem vir a ser destinados a equipamentos. É uma área do PNSC inserida no Concelho de Cascais e que nos, termos do disposto no Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra–Cascais, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8 de Janeiro, (RPOPNSC), se encontra definida como área de intervenção delimitada, e identificada na planta de síntese como sendo destinada à instalação de equipamentos em solos rurais, nos termos do estabelecido na alínea g), do número 2, do Artigo 28º, e para os solos urbanos identificados na planta de síntese como áreas urbanas, nos termos do estabelecido no número 3, do Artigo 29º sendo a área de intervenção a delimitada na planta síntese que suportou a decisão acima referida.

A área de intervenção do PPATZ insere-se no concelho de Cascais e uma vez que está em revisão o Plano Director de Cascais foi opção da proposta de Plano de Pormenor ter esse facto em consideração e compatibilizar através do modelo de zonamento, os parâmetros de dimensionamento e indicadores urbanísticos hoje definidos no PDM em vigor, adaptando-os à realidade do território abrangido pelo PPATZ, em particular à sua capacidade de carga e à relevância das pré-existências

adequando-as aos termos de referência do PPATZ. Neste sentido, e uma vez que a elaboração da revisão do PDM se encontra numa fase inicial e não existindo proposta para a aprovação de qualquer desafecção de RAN ou REN pela respectiva Comissão Nacional, qualquer referência às mesmas tem por base a delimitação definida no Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra Cascais dado ser este documento que melhor se adequa à actual realidade local do território.

No âmbito do Decreto-Lei nº380/99 de 22 de Setembro, republicado pelo Decreto-Lei nº46/2009 de 20 de Fevereiro, fica ainda estabelecida a obrigatoriedade, de os Planos de Pormenor, procederem à estruturação das acções de perequação compensatória a desenvolver na respectiva área de intervenção, bem como os princípios a que a mesma deve obedecer, situação vertida na proposta de regulamento

4.1 Portaria N.º 216-B/2008, de 3 de Março

No presente Plano de Pormenor foram observados os parâmetros da Portaria 216-B/2008, de 3 de Março, no que diz respeito ao dimensionamento de infra-estruturas viárias e dotação de estacionamento, bem como ao dimensionamento a áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e áreas afectas a equipamentos de utilização colectiva.

Considerou-se contudo mais adequados à realidade local os parâmetros constantes do PDM de Cascais, visto este ter feito já uma opção própria adequada à realidade municipal, não se justificando, assim, a aplicação de uma Portaria que perspectiva o território nacional de forma homogénea.

Por outro lado, a realidade local, a topografia e o modelo de ocupação pré-existente, bem como a vertente da sustentabilidade inserida no plano desaconselha a aplicação restrita de alguns dos parâmetros da mencionada portaria no ponto do dimensionamento de passeios. Foi contudo garantido nas novas áreas a ocupar a sua aplicação quando da ponderação resultem vantagens evidentes para a população a população.

4.2 Decreto-Lei N.º 163/2006, de 8 de Agosto – Definição das condições de acessibilidade

A promoção da acessibilidade aos espaços públicos constitui um elemento fundamental para a qualidade de vida das pessoas, sendo imprescindível para o exercício dos direitos e responsabilidades que são conferidos cidadão, contribuindo decisivamente para uma maior participação cívica de todos e, conseqüentemente, para um aprofundamento do nível da solidariedade das sociedades.

No âmbito de um PPATZ este enquadramento legal é aplicável à via pública, nomeadamente a passeios e outros percursos pedonais pavimentados, espaços de estacionamento marginais à via pública e a parques de estacionamento público. Aplica-se, também a paragens dos transportes colectivos na via pública, passagens de peões desniveladas, ou não.

O desenho urbano proposto pelo plano permite garantir uma rede de percursos pedonais acessíveis contínua e coerente, articulada com as actividades e funções urbanas realizadas tanto no solo público como no solo privado, com a definição que se impõe à escala do Plano, fomentando a integração da área a edificar com a já edificada e que serão correctamente concretizados nas fases de projecto.

5 CONTEÚDO E OBJECTIVOS DO PROGRAMA DO PLANO

A elaboração do PPATZ decorre da iniciativa da Câmara Municipal de Cascais em conformidade com o disposto no Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra Cascais, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 1-A/2004, de 8 de Janeiro, que define a área do PPATZ como área de intervenção específica, nos termos do estabelecido na alínea c), do número 2, do Artigo 28º e para os solos urbanos identificados na planta de síntese como áreas urbanas, nos termos do estabelecido no número 3, do Artigo 29º.

A área intervenção está integralmente inserida dentro do perímetro urbano definido para o aglomerado urbano da Atrozela no município de Cascais, e corresponde à área de intervenção delimitada pelos Termos de Referência.

Em resultado do limite de intervenção determinado pelo POPNSC, consubstanciado nos termos de referência aprovados pela CMC para a área de intervenção do Plano, várias parcelas foram seccionadas, mas foram no entanto estudadas e caracterizadas, tendo-se mantido inalteráveis as classificações de uso do solo nas partes das parcelas que ficaram fora do perímetro de intervenção do PPATZ.

Nas situações em que essas parcelas já hoje detinham construção fora do perímetro não foi considerada qualquer possibilidade de aumentar áreas de construção na parte inserida no plano. De forma a não aumentar a pressão sobre o território do PNSC, não foi desenvolvida qualquer acção que pudesse levar à regularização do processo de licenciamento das construções fora do perímetro do plano.

Os espaços não edificados e expectantes – vazios urbanos, no interior da área de intervenção do plano são, maioritariamente, propriedade de particulares, existindo no entanto algumas áreas pertencentes ao património municipal e ao domínio público.

Na área do Plano foi, em fase de caracterização, identificado um conjunto de edificações com áreas de construção e/ou implantação manifestamente superiores às constantes como áreas licenciadas em processos administrativos camarários, situações constantes do Relatório de Compromissos Urbanísticos.

O plano deste modo deverá satisfazer os pressupostos vertidos nos termos de referência, propondo um modelo de ordenamento e regeneração do conjunto urbano, de características marcadamente rurais, inserido numa área de paisagem natural protegida que goza de uma localização privilegiada no interior do território do município de Cascais. Embora seja uma zona cuja ocupação é relativamente antiga e

com uma imagem urbana, verifica-se contudo a existência de alguns espaços de preenchimento para os quais importa estabelecer novos índices e uso do solo, de forma a não contribuir para um modelo de densificação descontrolada ou descaracterização do conjunto. Por outro lado, a possibilidade de concretização do planeamento fundamentado de equipamentos públicos que visem satisfazer as necessidades das populações dos conjuntos urbanos é outro dos principais factores que suporta a iniciativa do município.

Verificam-se ainda outros factores que foram tidos em consideração no processo de elaboração do plano e que importa realçar: garantir as pretensões da autarquia para a qualificação do uso do solo eliminando os usos e actividades poluentes e descaracterizadoras do ambiente urbano; adequação dos índices urbanísticos a uma estratégia de menor densificação e melhoria da qualidade do conjunto urbano; cumprimento dos compromissos assumidos entre a autarquia e particulares; resolução de situações sociais de falta de qualidade da habitação em processos cuja tramitação administrativa apresentava obstáculos que impedia a autarquia de satisfazer as pretensões dos particulares.

Assim, além de dar resposta cabal às determinações dos Termos de Referência, o plano deve contribuir ainda de modo objectivo para a melhoria da qualidade ambiental e urbanística em toda a área de intervenção e promover uma maior articulação do aglomerado urbano com o Parque Natural Sintra Cascais.

6 CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO PARA A INTERVENÇÃO

6.1 Síntese da Análise

Este capítulo assume-se como uma síntese de toda a caracterização atrás efectuada e como base importante para a definição e sustentação das estratégias a propor para a área do PP de Atrozela.

Da discussão havida ao longo do processo sobre os problemas, potencialidades e ameaças caracterizadas no aglomerado urbano resultou numa obtenção de consensos na tomada de decisão da CMC, PNSC, população e diferentes interessados.

Neste enquadramento, importa referir os elementos chave das dinâmicas actuais de desenvolvimento do aglomerado e que passam para uma alteração do modo de vivência mais utilizadora do espaço público. A sua reduzida utilização é resultado da fraca qualificação do mesmo espaço público, em consonância com o reduzido número de espaços na área. É pois desejável que do plano resulte a criação das condições propícias para criação de um novo tipo de vivência urbana com maior e melhor utilização do espaço público e aproveitamento dos equipamentos, bem como da possibilidade de estabelecer complementaridade com toda a área do PNSC e em particular os aglomerados envolventes.

Do trabalho de caracterização da área do PP já desenvolvido ressaltam as seguintes dinâmicas que levarão à definição de uma estratégia que altere o modelo de desenvolvimento urbano seguido e promova a potencialidade criada pela acção em curso da elaboração do presente PP:

- Elevada preocupação com a preservação e conservação de qualidade ambiental;
- Intenção e concretização efectiva da participação da população no processo;
- Área com uma forte imagem de ruralidade;
- Interesse de um rigoroso controlo do processo de construção;
- Necessidade de preservação das linhas de água na área do PP;
- Solucionamento das carências de equipamentos sociais e desportivos;
- Melhoramento da recolha e tratamento dos efluentes residuais domésticos;
- Contenção dos perímetros urbanos existentes;
- Melhoria do actual desenho dos espaços públicos, para que estes sejam totalmente acessíveis e convidem à sua utilização prolongada;

- Necessidade de promover o acesso aos serviços públicos e equipamentos em deslocação pedonal como forma de desincentivar o uso do automóvel, melhorando a qualidade de vida da população no município, e garantindo um maior uso do espaço público e uma gestão mais eficiente do mesmo;
- Promoção dos objectivos prioritários do POPNSC em particular a defesa das zonas sensíveis e dos valores históricos, culturais e paisagísticos, em consonância com o desenvolvimento das actividades urbanas.

6.2 Diagnóstico da Base SWOT

O desenvolvimento de um diagnóstico com base na utilização do método SWOT apenas surge como possível em resultado da metodologia adoptada na elaboração e desenvolvimento do actual PP. O processo adoptado apoiou-se na auscultação da população residente, facto que resultou numa valia extraordinária e veio a demonstrar de forma clara e inequívoca a expressão da vontade de participação de todas as partes.

Apresenta-se em quadro o resultado da análise SWOT realizada com a participação da população, entidades locais e autarquia (Quadro 1).

Esta metodologia torna as conclusões obtidas mais objectivas e indutoras de acções futuras mais sustentáveis.

Quadro 1 – Análise e diagnóstico SWOT

	Pontos Fortes	Pontos Fracos	Oportunidades	Ameaças
Ambiente	<p>Áreas de elevado valor ecológico, paisagístico e ambiental do PNSC</p> <p>Oferta rica e diversificada de recursos paisagísticos</p> <p>Ambiente de ruralidade</p> <p>Qualidade do ar</p>	<p>Deficiente conhecimento sobre as regras do PNSC</p> <p>Risco de incêndio no PNSC</p> <p>Redução de áreas naturais</p> <p>Problemas no sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos</p> <p>Abrangência da rede de saneamento básico</p>	<p>Promoção da biodiversidade</p> <p>Fruição da paisagem natural</p> <p>Integração da arquitectura na paisagem envolvente</p> <p>Proximidade ao mar e à praia</p>	<p>Risco de descaracterização paisagística</p> <p>Risco de redução de áreas naturais</p> <p>Redução da biodiversidade</p> <p>Aumento da poluição das linhas de água</p>
Social	<p>Forte sentimento de pertença face ao local</p> <p>Boas relações de vizinhança e identificação com o local</p> <p>Tranquilidade do local</p>	<p>Existência de sentimento de insegurança</p> <p>Deficiente gestão dos equipamentos existentes</p> <p>Carência de equipamentos: centro de saúde; creche; jardim-de-infância; centro cultural e espaços desportivos informais de proximidade</p>	<p>Gestão articulada de equipamentos em toda a área do PNSC</p> <p>Preservação das características do lugar</p> <p>Satisfação das necessidades de equipamentos sentidas</p>	<p>Envelhecimento da população</p> <p>Diminuição das relações sociais</p> <p>Afastamento da população jovem local</p>
Económico	<p>Taxa de desemprego inferior à média nacional</p> <p>Potencial turístico</p>	<p>Oferta turística insuficiente</p> <p>Carência de espaços para a instalação de actividades económicas</p> <p>Pouca diversidade dos sectores de actividade</p>	<p>Promoção da economia local com geração de postos de trabalho</p> <p>Promoção do desenvolvimento turístico</p> <p>Promoção da agricultura tradicional e biológica</p>	<p>Dificuldade no desenvolvimento de actividades económicas</p> <p>Manutenção da pouca diversidade dos sectores de actividade</p>
Urbanístico	<p>PROT aprovado, com visão de conjunto orientador no sentido da preservação e valorização ambiental</p> <p>Oferta singular de património natural e histórico</p> <p>Ligações viárias estruturantes com a AML (rodoviárias, ferroviária e aeroportuária)</p> <p>Aglomerado urbano com características de ruralidade</p> <p>Arquitectura de cariz popular</p>	<p>Pressão urbanística sobre os espaços expectantes</p> <p>Carência de espaços públicos</p> <p>Densidade da construção</p> <p>Inexistência de desenho urbano inclusivo</p> <p>Mau estado de conservação da rede viária</p> <p>Carências de saneamento básico</p> <p>Descaracterização pontual da malha urbana</p> <p>Ausência generalizada de passeios em parte da área de intervenção</p>	<p>Respeito pela capacidade de carga do território</p> <p>Reabilitação da área urbana de génese ilegal</p> <p>Planeamento integrado dos espaços expectantes na malha urbana</p> <p>Aumento do nível de atendimento no saneamento básico</p> <p>Incremento da mobilidade pedonal e dos transportes colectivos</p> <p>Enterramento das redes aéreas de infra-estruturas</p> <p>Reabilitação da rede de espaços públicos</p> <p>Reabilitação do edificado existente, tipologias e materiais tradicionais</p>	<p>Condicionamentos resultantes das preexistências da malha urbana</p> <p>Inexistência de terrenos públicos</p> <p>Forte pressão para a ocupação de áreas naturais</p> <p>Descaracterização da malha urbana</p> <p>Descaracterização arquitectónica</p> <p>Densificação da construção</p>

6.3 Análise e Diagnostico

Este capítulo pretende efectuar um resumo da análise realizada entre os termos de referência do plano, os seus objectivos gerais e específicos, a análise ambiental, social, económica e urbanística, a participação da população e a sua articulação com as estratégias e factores de sustentabilidade.

Com base na análise desenvolvida foram criados e seleccionados diferentes cenários com vista à sua aplicação na etapa da concepção da proposta de Plano. Pretendeu-se, deste modo, que a intervenção considerasse os princípios de sustentabilidade nas suas diferentes áreas de aplicação.

Os elementos considerados em resultado da caracterização, análise e diagnóstico desenvolvido são as constantes do Quadro 2.

Quadro 2 – Caracterização, análise e diagnóstico

Factores	Variáveis	Elementos condicionantes	Influências na proposta
Vento			
Regime mensal de ventos	Dominantes no quadrante N/NW	Orientação da rede viária Exposição dos edifícios	Implantação dos edifícios de modo a canalizar os ventos dominantes protegendo praças e espaços públicos Forma e volume dos edifícios variável, tendo em atenção o dimensionamento das vias e espaço público
Ventos locais	Ventos de montanha e ventos de vale	Canalização dos ventos dominantes Cobertura do solo Vegetação Topografia	Diferença de cêrcea nos vários lotes com vista a diminuir a velocidade do vento Protecção dos edifícios face aos ventos húmidos Definição da rede viária em função da localização dos edifícios e dos ventos predominantes Definição da localização e dimensionamento dos espaços públicos e zonas verdes

Radiação Solar			
Temperatura	Máxima entre Julho e Agosto Mínima entre Dezembro e Janeiro	Orientação da rede viária e exposição dos edifícios Orientação dos espaços públicos Forma e volume dos edifícios e perfil dos arruamentos Usos do solo Vegetação Iluminação Topografia	Adaptação à topografia existente Protecção solar passiva face ao número de horas efectivas de radiação
Radiação Global	Valores mais elevados nas zonas exposta a S Valores mais baixos nas zonas expostas a N		Localização de espaços públicos tendo em consideração os tipos de sombreamento passivo e activo possíveis de incluir
Insolação (nº horas de sol descoberto)	Máxima entre Julho e Agosto Mínima em Dezembro		Revestimentos exteriores adaptados à orientação dos lotes face à radiação solar Localização dos edifícios considerando os usos e valências previstas e orientação solar Forma e volumetria dos edifícios adaptadas à orientação solar
Nebulosidade	Maior número de dias de céu limpo no Verão Menor número de dias de céu limpo no Inverno		Solução de iluminação no espaço público
Humidade			
Precipitação	Máxima em Janeiro e Março Mínima em Julho e Agosto	Localização de zonas húmidas e espaços verdes Permeabilidade do solo Acabamento dos materiais de revestimentos exterior Possibilidade de recolha de águas pluviais para rega	Localização de zonas verdes e espaços públicos Escolha dos materiais para revestimento exterior Condicionantes ao uso do solo Seleção do tipo de equipamento urbano

Geomorfologia			
Tipo de Solo	Solos litólicos + afloramentos rochosos, solos litólicos + Predominantemente solos mediterrâneos + afloramentos rochosos, solos litólicos, Aluviões e Solos Calcários	Natureza do solo Tipos de uso possíveis Exposição solar	Percentagem de solo impermeabilizado Capacidade de carga das fundações
Sismicidade	Provável Falha com orientação NNW-SSE, possivelmente pertencente a família de falhas com movimentação dominante de desligamento direito	Altura e características dos edifícios Largura dos arruamentos	Técnicas construtivas utilizadas nas fundações Desenho urbano adaptado ao risco sísmico na área, nomeadamente distância entre edifícios e largura de ruas
Relevo	Elevada percentagem de declives muito acentuados entre 15-30% e também declives acentuados a moderados entre 15-15%	Dimensionamento dos espaços públicos Sistema de recolha de águas pluviais	Usos do solo em função da pendente
Escoamento superficial do solo	Solos de elevada permeabilidade Potencial de escoamento abaixo da média	Espécies arbóreas e arbustivas	Seleção de espécies arbóreas, arbustivas e vegetais Criação de bacias de amortecimento e bolsas de reserva de água para rega
Uso do solo	Ocupação dominante – áreas naturais incultas	Abandono Áreas permeáveis existentes	Percentagem de solo impermeabilizado e em estado natural
Vegetação			
Estrato arbóreo	Pinheiro bravo; eucalipto; cipreste; acácia; cana;; mioparo, giesta	Características das espécies e sua localização Densidade dos aglomerados Função clorofílica das espécies Sombra projectada Comportamento face ao vento, ruído e qualidade do ar	Criação de barreiras face aos ventos predominantes Criação de rede de espaços verdes Criação de barreiras ao ruído Controlo da radiação solar directa Controlo da humidade relativa do ar Controlo da qualidade do ar através da pela fixação electrostática do pó e da poluição Seleção de espécies autóctones com menores necessidades de água e manutenção Criação de reduzidos fluxos de diferencial de pressão térmica do ar em zonas de maior incidência solar
Biótopos	Espaço agrícola; Prado; Mato; Matos rasteiros; Eucaliptal; Pinhal; Pomar; Arvoredo misto	Critério de delimitação do biótopo	Promoção da biodiversidade Incentivo à valorização ecológica dos biótopos Possibilidade de aferição entre situação de referência e solução proposta

Fauna			
Mamíferos Herptofauna Avifauna Valor ecológico	Mais relevantes: Rã comum; Perdigoto; Gaivota-argêntea; Gaivota- de-asa-escura; Gaio- comum;	Dimensão das colónias	Manutenção das condições de habitat para as espécies actuais Criação de zonas protegidas específicas às espécies
Paisagem			
Conjunto	Elevado valor paisagístico da envolvente	Inserção no PNSC Áreas humanizadas	Manutenção ou recuperação das paisagens naturais existentes Condições determinantes do desenho urbano e de localização dos espaços públicos
Valor cénico	Valor endógeno		Criação de diferentes paisagens e espaços verdes Criação de alinhamentos ou percursos
Qualidade do ar			
Focos de poluição	Actividades económicas Ruído	Temperatura Nível de humidade Nebulosidade	Orientação das vias aos ventos predominantes Localização de árvores nas laterais dos arruamentos Localização de árvores nos espaços públicos
Circulação rodoviária	Intensidade de tráfego	Conforto, saúde, efeito de ilha de calor	Definição da rede viária face aos ventos predominantes Promoção de uma eficiente mobilidade
Economia			
Sectores de Actividade			
Actividades económicas	Predominância de comércio, serviços, agricultura e indústria extractiva desactivada	Área urbana inserida no PNSC	Incentivos à modernização económica Reconversão de indústria em serviços Promover a introdução de sistemas de energias alternativas nas actividades económicas
Inquérito	Insatisfação face à rede de transportes existente		Satisfação das necessidades e expectativas da população neste campo

Mobilidade			
Acessibilidades	Boas ligações viárias a importantes pólos urbanos (Lisboa, Cascais) Boas acessibilidades à área do PP Carreiras de autocarro com ligação a Cascais e Estoril Fracas condições para a mobilidade pedonal	Declives acentuados Dimensão das vias Inserção no PNSC Dispersão urbana	Boas acessibilidades ao local, não prejudicando o PNSC Promover os modos suaves de circulação (pedonais, ciclo-vias) Possibilitar a utilização de modos de transporte alternativos Adaptar as vias de circulação aos declives acentuados da área
Mobilidade	Desenho urbano não inclusivo	Topografia	Criação de condições de mobilidade para pessoas de mobilidade condicionada
Social – Habitabilidade			
Tipo de alojamento	Alojamentos unifamiliares	Localização, dimensão e quantificação de fogos	Criação de variedade de tipologias na oferta de habitação Promoção de soluções de construção sustentável
Equipamentos e serviços	Não existem equipamentos na área do PP	Classes de equipamentos e nível de oferta	Criação de uma rede de equipamentos públicos adequada às características e necessidades da população local Criação de incentivos à oferta de novos intercâmbios empresariais, com especial incidência em pequenas e médias empresas
Espaços públicos	Número reduzido	Topografia Características urbanísticas existentes	Criação de um ambiente de comunidade urbana Criação de condições à utilização do espaço público e ao convívio social
Inquérito	Insatisfação face aos equipamentos existentes, nomeadamente JI e creche Cerca de 60% da população considera-se satisfeita com os serviços existentes Insuficiência ao nível de espaços públicos	Pirâmide etária Acessibilidades à Vila de Cascais	Satisfação das necessidades e expectativas da população
Servidões e Condicionantes			
Parâmetros urbanísticos	Altura máxima da fachada Índices de ocupação do solo Índices de construção Índices de utilização Áreas máximas de lotes e das parcelas Número máximo de pisos	Actual uso do solo Exposição solar Ventilação urbana Altura dos edifícios existentes Morfologia urbana	Promoção da contenção urbana evitando a dispersão Promoção da redução de áreas impermeabilizadas Controlo das áreas de implantação dos edifícios
Cedências	Cedências para espaços públicos e equipamentos em que se verificou o carácter de utilidade pública	Inserção no PNSC	Aumento das áreas de cedência para espaços públicos, espaços verdes e equipamentos

Estrutura viária	Definição de novas vias estruturantes e secundárias		Criação de vias com separação física do tráfego automóvel do pedonal e ciclovias
------------------	---	--	--

7 PROPOSTA

Tendo-se procedido de modo sumário à descrição e análise da caracterização da área em estudo realizada, importa evidenciar a proposta de plano, e o conjunto de intenções e directrizes que suportam a proposta de modelo de ordenamento do espaço e do edificado, bem como o estabelecimento do conjunto de ligações com o ambiente natural envolvente.

A elaboração de uma proposta de plano para uma área com as características do Parque Natural Sintra Cascais, tem de ser desenvolvida em perfeita sintonia e concordância com todas as partes envolvidas e o meio ambiente, no sentido de poder garantir uma solução consequente e conciliadora, que resulte numa solução sustentável.

Neste sentido foi dada particular atenção ao relatório de ponderação da participação preventiva da população e a todos os *workshops* realizados com a população e entidades empresariais e públicas, acompanhada também pelo PNSC a elaboração da proposta de plano.

Por outro lado e tendo como referência a visão de que a proposta reforce o conceito de “*Viver no Parque Natural*”, foi dada particular atenção ao modelo urbano e à imagem que a proposta irá criar no aglomerado urbano existente.

A proposta de Plano do PPATZ teve como base a manutenção da imagem de aglomerado urbano com qualidade de vida em que o contacto com a natureza e as relações de proximidade sejam reforçadas.

O desenho urbano proposto deu continuidade aos elementos alcançados na fase de caracterização e diagnóstico realizada, onde a criação a definição de tipologia de equipamento, habitação e das características do espaço público conduziram a uma alteração dos parâmetros urbanísticos para o uso do solo bem como à adaptação do regulamento tendo em vista a satisfação dos compromissos urbanísticos em vigor assumidos pela autarquia perante particulares.

A proposta articula todos os pressupostos acima enumerados em consonância com o respeito da capacidade de carga do território face aos fluxos e cargas resultantes da implantação da proposta.

O PDM de Cascais por seu lado definia já um conjunto de indicadores e um modelo de zonamento para a área de intervenção, modelo esse que foi reavaliado articulando-o com os objectivos de referência do PNSC e transpondo-o para o o instrumento Plano de Pormenor na base do desenho urbano de duas formas:

- a) Redução das áreas de implantação e construção;
- b) Resolução de situações edificadas cujo processo de implicações aos níveis ambiental, social e económico se mostra mais prejudicial para o interesse público do que a sua manutenção.

Para as áreas de consolidação dos vazios urbanos, foi opção a redução da dimensão do lote individual, criando condições a uma oferta em maior número e com valor comercial mais acessível face à procura identificada, permitindo deste modo uma maior celeridade no processo de implementação do plano. Esta solução é acompanhada com uma redução das áreas e volumes de construção das situações não legais e uma proposta de traçado viário que assegura a possibilidade de circulação de veículos de emergência e repercute no território a possibilidade de adopção de diferentes modos de mobilidade onde as soluções suaves são preferenciais.

A rede viária actual na área de intervenção sofreu profundas alterações com a construção da nova A16 bem como dos seus acessos, nomeadamente duas novas rotundas com passagens inferiores e a requalificação da passagem inferior para ligação a Alcabideche o que faz com que a atractividade do aglomerado urbano tenha sido reforçada. Por outro lado a rede viária das zonas mais interiores do plano encontram-se ainda deficitárias em termos de mobilidade pelo que a proposta pretende executar intervenções com vista ao alargamento da faixa de rodagem bem como dos passeios de forma a garantir maior mobilidade.

Foram criados novos acessos que visam viabilizar as novas zonas edificadas e a zona de comércio e serviços e que serão descritas mais pormenorizadamente no ponto referente à rede viária (7.6.1).

Por forma a tornar mais eficiente a operacionalização do plano foram consideradas várias unidades de execução que se diferenciam pelo tipo de uso do solo dominante (proposto) e pelas características existentes.

É prevista uma unidade de execução de baixa densidade que engloba a área edificada existente e proporciona o seu preenchimento de modo a criar um contínuo urbano e aumentar a eficiência dos serviços públicos a garantir pela autarquia. Tal como já mencionado a dimensão do lote é adaptada ao cadastro fundiário o mais possível e que se traduz na redução de áreas de implantação e construção adequando-as á realidade da procura e aos futuros padrões de sustentabilidade económica do património edificado.

Por outro lado nessa unidade de execução ocorrem algumas situações de reparcelamento e de substituição de edificado que não se encontrava em condições legalizadas ou de habitabilidade.

Na zona central, é proposta a criação de um novo espaço multifuncional onde a mistura de funções se torna mais evidente e que se prevê vir a funcionar como centro cívico do aglomerado onde a percentagem de áreas públicas são consideráveis face ao actual modelo urbano. Por outro lado a necessidade de conferir condições de habitabilidade de qualidade ao centro conduziu a que se procedesse ao reparcelamento de várias parcelas que viabilizam a deslocalização de residentes e constituem-se como novas parcelas com direitos de construção suficientemente apelativos a que o processo de reconversão possa ter lugar.

Na Zona Este do aglomerado é proposta a consolidação e remate da zona de actividades económicas que foram localizadas observando os limites de servidão dos nós de acesso à A16 que conduziu à alteração de uso em algumas parcelas e à proposição de demolições em outras que apesar de edificadas não respeitavam a referida servidão.

São previstas duas zonas que englobam espaços naturais e de uso agrícola que actuarão como garante da manutenção da imagem e características originais do aglomerado e permitindo também o controle da expansão urbana ao núcleo da Atrozela.

Outro pressuposto que teve que ser considerado no âmbito da futura implementação do plano, face à dimensão do cadastro e à sua titularidade foi, em algumas situações identificadas, a agregação de parcelas e a reafecção de direitos abstractos de construção transformados em direitos efectivos de edificação em resultado da solução urbanística proposta pelo plano.

A fixação de índice de construção mais elevado que o índice médio, enquadra-se no quadro de cooperação e de compensação dos particulares abrangidos

disponibilizarem áreas de solo para utilização pública que, pela sua localização, se pretende que venha a constituir-se como ponto de encontro público e de lazer do aglomerado urbano.

Para toda a área do plano procedeu-se de modo rigoroso à avaliação das construções edificadas sem licenciamento regularizado e para os quais e em face do seu impacte no conjunto edificado, positivo ou negativo, foram desenvolvidas acções que levam à proposta de licenciamento futuro das construções existentes, tendo por base um conjunto de cedências ou de realização de obras de modo a reduzir áreas de construção em excesso.

7.1.1 Modelo de execução (zonamento funcional)

Para a área de intervenção do plano de pormenor, foram tidas como determinantes para a elaboração de uma proposta de zonamento funcional e que corresponde às unidades de execução propostas tendo por base as seguintes premissas:

Termos de referência do PPATZ;

Regulamento do POPNSC;

Condicionantes do PDM em vigor;

Condicionantes da análise biofísica, social e económica da área de intervenção;

Pretensão de reforçar o conceito de viver num Parque Natural;

Consolidar as condições para um reforço do conceito de unidade de vizinhança;

Reforço das relações sociais e de vizinhança.

Em resultado da ponderação havida e da discussão com a equipa de acompanhamento do plano por parte da Câmara Municipal de Cascais foi delineada uma proposta que no seu conceito assegura as expectativas da entidade que tem a responsabilidade a gestão do território, para o qual contribuiu a auscultação realizada à população através de inquéritos e opiniões recolhidas nas sessões públicas de trabalho.

Foram definidas as seguintes unidades de execução (zonamento):

- Espaços Urbanos de baixa densidade;
- Espaços Centrais;
- Espaço de Actividades Económicas;
- Espaços Uso Especial;
- Espaços Agrícolas
- Espaços Naturais

O modelo de execução prevê que no seu processo de implementação seja permitido que, não obstante o tipo de uso predominante definido para a unidade de execução (zonamento) que, nas áreas das unidades de Espaços Urbanos de baixa densidade e Espaços Centrais, seja possível desenvolver, sem assumir predominância, actividades complementares de comércio e serviços como complemento das funções básicas da vida em comunidade, desencorajando a mobilidade desnecessária que poderia resultar da não oferta de serviços e produtos de consumo diário à distância do raio normal para as deslocações pedonais.

O controlo deste procedimento é acometido à entidade responsável pela implementação e gestão do plano e pelo controlo da qualidade da vida urbana.

7.2 Proposta de Intervenção no Parque Edificado Existente

A área do Plano caracteriza-se por ter, maioritariamente, um parque edificado de construções datadas da segunda metade do século XX e que, de um modo geral, apresentam um estado de conservação razoável.

Nesse sentido e para o edificado caracterizado, o plano propõe a sua manutenção tanto quanto possível, com salvaguarda de intervenções que potencial um desempenho energético mais eficiente. No tocante às edificações em curso – compromissos urbanísticos, o plano propõe a sua finalização mantendo a actual volumetria. Tal facto deve-se de que desses compromissos não resultarão elementos dissonantes face ao conjunto e ao parque edificado existente.

As edificações propostas para demolição correspondem a dois tipos de situações distintas:

- a) Construção edificada que, pela sua localização impede a coerência de continuidade do tecido urbano existente ou impede a criação de novas ligações viárias às zonas de remate e preenchimento do tecido urbano.
- b) Situação de edifício com área de construção em excesso que, pela sua manutenção como actualmente ocorre, apresenta um prejuízo muito superior para o interesse público do que para o particular.
- c) Criação de condições para a constituição de uma área pública com imagem de Centro no aglomerado da Atrozela.

Deste modo, é proposta a demolição parcial de algumas áreas construídas que não garantem condições à implementação do plano bem como à garantia de condições de futura vivência do próprio aglomerado urbano. Este processo de renovação proposto pelo plano, terá de ser rigorosamente controlado pela Câmara Municipal e sempre que ocorrer uma das seguintes situações: Seja dado início à abertura de processo de alteração, construção ou urbanização para a propriedade em questão; Interesse da Câmara Municipal em implementar infraestruturas; Interesse da Câmara Municipal em dar continuidade a processo de renovação em curso nas propriedades contíguas, sendo que nesta situação dever-se-á tentar conciliar os interesses públicos e particulares.

Esta proposta acarreta sempre um processo de gestão urbana permanente muito cuidado, de modo a impedir algum atropelo ao processo administrativo determinado, face a pressas, pressões e desorganização funcional da tramitação processual.

7.3 Novas Edificações Propostas

Através da Planta de Implantação são definidos os polígonos a cumprir na constituição de lotes e de implantação de edificação em novas parcelas, destinando-se estas parcelas maioritariamente à construção de moradias unifamiliares isoladas, de forma a homogeneizar a ocupação do solo, e dar cumprimento ao disposto no espírito do modelo urbano definido no POPNSC. Existem contudo algumas situações que, pela ponderação entre a viabilidade do direito abstrato de construção e as contribuições para as áreas de cedências e nível de contribuição em infraestruturas, deu origem a que fosse prevista a construção de edifícios em banda.

Diversos factores influenciaram esta proposta, sendo os preponderantes os que se prendem com a morfologia urbana actual, a apetência do território a intervencionar e as unidades de execução constituídas para a área de intervenção e para o conjunto do

território face à envolvente, e que foram consideradas as de maior facilidade para a operacionalização da proposta de plano.

7.4 Caracterização Tipológica de Espaços e Construções

As tipologias de usos e construções propostas no plano são as que a seguir se caracterizam referindo as opções que originaram a sua escolha, e as eventuais precauções a ter na fase de implementação:

a) Edifício com mais de 2 pisos

Estes edifícios são exclusivamente localizados na áreas de Espaço Central e têm como usos preferencial a habitação plurifamiliar (pisos superiores), comércio e serviços. Podem assumir uma volumetria média de três pisos, excepto nas parcelas que, por adqueação à topografia e à envolvente edificada, foi definido o limite de quatro pisos sendo o piso inferior destinado a estacionamento automóvel.

Estes edifícios asseguram ainda um piso em cave para estacionamento automóvel.

Alguns destes edifícios apresentam pisos térreos parcialmente vazados de modo a possibilitar a utilização pública à superfície do piso de cave paracirculação pedonal e continuidade dos percursos e para o assegurar de vistas e ventilação dos espaços livres centrais.

b) Moradia isolada

Estes edifícios são preferencialmente para habitação unifamiliar, com volumetria equivalente a dois pisos, excepto nas parcelas que, por adqueação à topografia e à envolvente edificada, foi definido o limite de três pisos sendo o piso inferior destinado a estacionamento automóvel.

É prevista a excepção de, nas parcelas assinaladas na planta de implantação esses edifícios possam vir a ter uso misto ou exclusivamente comercial/serviços. Quanto ao estacionamento, é prevista a existência de dois lugares no interior de cada parcela para moradias até 300 m² de a.b.c. e três lugares para moradias com área superior ou igual a 300 m² de a.b.c., não obstante haver sido criado estacionamento público ao longo dos arruamentos públicos.

c) Moradia geminada

A volumetria média proposta é de 2 pisos, exceptuando as parcelas que, devido à pré-existência com que o novo edifício irá geminar poderá ter 3 pisos, no entanto, não poderá nunca, ser ultrapassada a cêrcea do edifício adjacente existente. Esta tipologia de edifício tem um só fogo por moradia, sendo apenas permitido nestas situações o

uso habitacional. Quanto ao estacionamento, está prevista a existência de dois lugares no interior de cada parcela para moradias até 300 m² de a.b.c. e três lugares para moradias com área superior ou igual a 300 m² de a.b.c.

d) Serviços Públicos e Equipamentos

Actualmente, a criação e a conservação de espaços verdes assim como a definição de áreas afectas a equipamentos colectivos, prende-se com as necessidades de a população poder usufruir de condições para o lazer e de reforço na socialização contribuindo para o diluir de tensões e reforçando a coesão dos aglomerados urbanos.

De acordo com os parâmetros de dimensionamento adoptados no PDM de Cascais em vigor, está previsto que nas operações de loteamento e de urbanização tenha de ser destinada uma parte do terreno a espaços verdes de utilização colectiva e/ou parte a equipamentos colectivos. Estas áreas não devem ser superiores a 20% da área total de pavimentos, independentemente da actividade a que se destinam.

Este pressuposto mantém-se válido, sendo que no caso da proposta de plano se prevê a concentração num grande espaço verde das diversas cedências, o que levará á criação de uma bolsa ou fundo de recursos financeiros que irá apoiar a fase de execução do plano.

Esse fundo terá a sua gestão assegurada por parte da Câmara Municipal de Cascais.

e) Espaços Verdes

O plano preconiza a manutenção dos espaços verdes e dos alinhamentos arbóreos existentes, como determina ainda uma ocupação do solo similar nas áreas entre as edificações e os limites das parcelas ou lotes.

Estes espaços exteriores deverão ser alvo de projectos de valorização paisagística, que integrem áreas de circulação pedonal e estadia, contemplando nas áreas públicas das parcelas o que se designa por “elementos comuns de urbanização”: pavimentos, iluminação, mobiliário urbano, entre outros.

Nos Espaços Verdes de enquadramento integram-se não só o preenchimento de separadores de dimensões razoáveis, como os lotes relvados ou, a colmatção de pequenas áreas sobranes ou ainda, os alinhamentos arbóreos em caldeira.

Estes espaços devem estar organizados entre si num todo coerente e funcional, maximizando utilizações polivalentes de forma a reduzir custos de uma utilização reduzida e uma manutenção constante.

Particular cuidado deve ser dado às questões de desenho paisagístico que se prendam com posteriores necessidades de manutenção reduzida, dado que este é hoje um dos aspectos fundamentais de sucesso dos espaços verdes urbanos; as decisões sobre escolha do material vegetal, rede de rega, localização e características de percursos pedonais e zonas de estadia, entre outras, serão cruciais para assegurar o bom funcionamento das áreas verdes.

7.5 Edificabilidade

A determinação da edificabilidade constante da tabela integrada à planta de implantação do plano de pormenor, foi encontrada tendo por base a capacidade de carga do território, os parâmetros dos objectivos no RPOPNSC e no PDMC, e comunicando-os tendo por base os novos conceitos do Decreto Regulamentar N.º9/2009, de 29 de Maio e os índices e parâmetros urbanísticos.

A situação de adaptação de regulamentação não se traduz em prejuízo para os direitos dos particulares ou entidades públicas, uma vez que a capacidade de carga do território e os objectivos dos Termos de Referência foram preponderantes no encontrar da edificabilidade possível para as parcelas de território inseridas na área do Plano de Pormenor.

7.5.1 Características da Ocupação proposta

O modelo de ocupação do território resultante da proposta de plano tem como suporte a dinâmica territorial prevista concretizar com suporte no zonamento funcional atrás descrito e que permitira dar satisfação aos objectivos pretendidos alcançar através da elaboração do plano.

Na concepção do modelo urbano para a área de intervenção houve especial cuidado em enquadrar os parâmetros e indicadores urbanísticos do PDM, mas adequando-os à real capacidade de carga do território.

Os parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos encontram-se definidos no regulamento do Plano de Pormenor.

Com base a qualificação e classificação do solo conforme o disposto no Decreto Regulamentar nº 11/2009 de 29 de Maio, para a área do PPATZ, foi considerada a classe de Solo Urbano e de Solo Rural, face à valorização do aglomerado urbano existente, as funções urbanas que possibilita serem desenvolvidas no quadro de

sustentabilidade global da gestão dos recursos naturais e face à necessidade de limitar a expansão urbana e garantir a imagem do Parque Natural dentro da área do plano.

Tendo por base o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial aprovado pelo Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, e com base nas características de uso de urbanização e edificação urbana, esta proposta constitui a base para a reclassificação do solo face à anterior classificação.

- Classe de Solo Urbano
 - Categoria de Solo Urbanizado, composto pelas seguintes categorias funcionais:
 - Espaços centrais;
 - Espaços urbanos de baixa densidade;
 - Espaços de actividades económicas;
 - Espaços de uso especial;
- Classe de Solo Rural
 - Categoria de espaço agrícola;
 - Categoria de espaço natural;
- Espaço Canal

Assim, a Classe, Categoria e Espaço para cada parcela abrangida pelo plano de pormenor é a constante no Quadro 3 seguinte:

Quadro 3 – Classe Categoria e Subcategoria do solo para cada parcela do Plano

Código da Parcela	Área do lote proposto (m ²)	Classe de espaço / Categoria Funcional / Unidade de execução
1.1	249455**	Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1 e Solo Urbano - Espaço Canal
1.2	2117	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1 e Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1
1.3	1707	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1 e Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1
1.4	1725	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1 e Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1
6	1026	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.2 e Solo Urbano - Espaço Canal
13.1	3511	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.2 e Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1
13.2	1749	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.2 e Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1



13.3	2028	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.2 e Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1
13.4	1404	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.2 e Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1
13.5	6826	Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1
13.6	1071	Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1
13.7	708	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.2 e Solo Urbano - Espaço Canal
14.1	3700	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.2 e Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1
14.2	2979	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.2
19.1	1755	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.2
19.2	1514	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.2
19.3	7670	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.2 e Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1 e Solo Urbano - Espaço Canal
19.4	1899	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.2 e Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1
19.5	2758	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.2 e Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1
22	2171	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade 2.2 e Solo Urbano - Espaço Canal
23	2440	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade 2.2 e Solo Urbano - Espaço Canal
24.1	1815	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.2 e Solo Urbano - Espaço Canal
24.2	693	Solo Urbano - Espaço Canal
25	3844	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade 2.2; Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1 e Solo Urbano - Espaço Canal
31.1	472	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
31.2	505	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
31.3	532	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
31.4	396	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
31.5	357	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
31.6	735	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
69	338	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
70	373	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
73	174	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
74	168	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
78^c	385	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
80	343	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
81^c	342	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
82	299	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
83	280	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
85	289	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
86	248	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
87	346	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
88	274	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
89	492	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
90	423	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
91	605	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
92.1	750	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
92.2	918	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
92.3	936	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
93	3038	Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1
94	12256	Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1

95	1800	Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1
97	407	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
98	151	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
99	154	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
101.1	399	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
101.2	309	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
101.3	383	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
101.4	278	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
101.5	273	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
101.6	262	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
101.7	278	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
101.8	295	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
101.9	372	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
101.10	399	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
101.11	282	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
102.1	440	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
102.2	371	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
102.3	294	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
104 ^c	357	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
108.1	678	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
108.2	580	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
108.3	1351	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
108.4	1132	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
121	416	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
122	335	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
123	590	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
124 ^c	3327	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
125	306	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
126	280	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
127	349	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
128	278	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
129	317	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
130	470	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
131	321	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
132	321	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
133	321	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
134	255	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
135	237	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
137	1174	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
138	1516	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
139.1	1159	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
139.2	951	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
139.3	1046	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
140	319	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
141	2123	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.2; Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1 e Solo Urbano - Espaço Canal
142	5514	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.2; Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1 e Solo Urbano - Espaço Canal
144	969	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
150	7652	Solo Urbano - Espaços de Actividades Económicas / 4.1 e Solo Urbano - Espaço Canal
156.1	278	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
156.2	272	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
156.3	456	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
156.4	372	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1



156.5	733	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
156.6	1628	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
157.1	694	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
157.2	638	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
157.3	766	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
157.4	895	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
157.5	1019	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
157.6	1278	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
158.1	5372	Solo Urbano - Espaços de Actividades Económicas / 4.1 e Solo Urbano - Espaço Canal
158.2	7641	Solo Urbano - Espaços de Actividades Económicas / 4.1 e Solo Urbano - Espaço Canal
159.1	4578	Solo Urbano - Espaços de Actividades Económicas / 4.1
159.2	4801	Solo Urbano - Espaços de Actividades Económicas / 4.1
159.3	2805	Solo Urbano - Espaços de Actividades Económicas / 4.1
159.4	2607	Solo Urbano - Espaços de Actividades Económicas / 4.1
160	5720 **	Solo Urbano - Espaços de Actividades Económicas / 4.1
164.1	3604	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
164.2	2768	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
164.3	4951	Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1 e Solo Urbano - Espaço Canal
170.1	801	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
170.2	677	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
171	5637	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1 e Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1
172	398	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
173	332	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
177.1	471	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
177.2	1208	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1 e Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1
177.3	1236	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1 e Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1
178	293	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
180	320	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
181	251	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
196	4362	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1 e Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1
197	2073	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1 e Solo Rural - Espaços Naturais / 3.1
200	4545	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
211.1	1551	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
211.2	1580	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
211.3	1641	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
212.1	2614	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
212.2	998	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
212.3	826	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
212.4	1154	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
212.5	1188	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
212.6	1188	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
212.7	1189	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
212.8	1185	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
212.9	1387	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
212.10	1450	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
219	5394	Solo Urbano - Espaços de Actividades Económicas / 4.1 e Solo Urbano - Espaço Canal
222	491	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
223	321	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
224	295	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
225	281	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1

226	378	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
227	347	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
228	309	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
229	306	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
230	360	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
231	541	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
235	450	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
236	326	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
237	1293	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
238	1233	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
239	1473	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
240	1040	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1

** - Parcela parcialmente fora do limite do PP

7.5.2 Apuramento da Edificabilidade

O apuramento da edificabilidade média em toda a área do plano de pormenor foi determinada pelo quociente entre a soma das superfícies brutas de construção de todos os pisos acima e abaixo do solo destinados a edificação (independentemente dos usos), admitidos pelo plano e a totalidade da área de intervenção do plano.

Por outro lado, foi ainda tido em consideração a realidade de existir na área de intervenção do plano de pormenor um numeroso parque edificado consolidado e a necessidade de enquadrar os objectivos dos Termos de Referência no cálculo para a determinação do Índice Médio de Utilização e na proposta de Plano.

Acresce, que face a este contexto e, com vista a solucionar administrativamente alguns dos processos registados no Relatório de Compromissos Urbanísticos, entendeu-se ser de validar algumas situações e fixar de índices de edificabilidade calculados sobre cada uma das parcelas tendo em consideração as seguintes análises: a capacidade de carga do território; as condições de robustez das habitações; a qualificação da imagem urbana; a reposição da legalidade em termos de não validação de acções de obras licenciadas.

Por outro lado, para as situações identificadas de edificações com excesso de área construída, foi adoptada a metodologia de enquadrar a temporalidade da acção de construção ao quadro legal em vigor à data, por forma a não criar qualquer situação de insegurança jurídica que pudesse prejudicar a implementação do plano ou contrariar a segurança que a acção do estado deve garantir aos seus cidadãos, bem como poder ser retirada do contexto de mecanismos de compensação do chamado “ter a haver” ou de “dever” por ter já construção em excesso.

Para as situações de construções não licenciadas foi adoptado idêntico procedimento, com vista a contribuir para a regularização das situações e viabilizar o futuro o arrecadar de receita de IMI correspondente ao volume de construção real.

Com base na aplicação do índice médio de utilização à área de cada parcela abrangida pelo plano foi determinado o direito abstracto de edificabilidade de cada proprietário.

Para a verificação do Direito real de Edificação em cada parcela foram ainda tidos em consideração outros parâmetros como sejam, o enquadramento ao PDM, o estado de licenciamento da construção existente, os compromissos urbanísticos, o contexto no desenho urbano definido e o nível de cedência para o domínio público necessário ser assegurado, bem ainda como para o cumprimento dos termos de referência.

Para o este cálculo foram ainda realizadas duas acções cumulativas: a validação por comparação dos dados do relatório dos compromissos urbanísticos face às medições gráficas de cada parcela representada nos elementos topográficos rigorosos e a confrontação com os elementos registais com medições gráficas de cada parcela.

Nas novas parcelas e nos lotes de preenchimento urbano, foi adoptado o índice médio calculado, que foi enseguida verificada a viabilidade de edificação efectiva face aos padrões médios de edificação unifamiliar que se pretende concretizar pelo plano.

No Quadro 4 identificam-se todas as parcelas e lotes em zonas de preenchimento, fixando para cada um: a área final em m², a área bruta de construção proposta em m²; a área de implantação proposta em m², o índice de utilização efectivo e o índice de impermeabilização.

Nas situações das parcelas seccionadas pelo limite de intervenção do plano e cuja rectificação implicaria um atraso temporal não aceitável em termos de gestão eficaz do território por parte da CMC foi mantido o entendimento atrás já expresso.

Nas situações dos Compromissos Urbanísticos em vigor foram os mesmos considerados tendo em consideração do quadro legal vigente à data e a realidade física do território

Em algumas das parcelas cujo processo de construção está dependente de cedências e acertos de edifícios, a edificabilidade calculada resulta da salvaguarda dos direitos à luz dos objectivos definidos nos Termos de Referência e da efectiva capacidade de carga do território.

No decorrer do processo de elaboração do plano de pormenor foram surgindo variados pedidos de parecer sobre viabilidades de construção e loteamento as quais foram introduzidas como elementos válidos mas sempre adequados aos pressupostos do plano e ao índice médio de utilização.

Quadro 4 – Edificabilidade proposta para as parcelas e lotes em zonas de preenchimento

Código da Parcela	Área do lote proposto (m ²)	Área Bruta de Construção Proposta (m ²)	Área de Implantação Proposta (m ²)	Índice de Utilização Líquido resultante da Proposta	Índice de Ocupação resultante da Proposta
1.1	249455**	6911	5421	0,0	0,0
1.2	2117	1643	924,7	0,9	0,5
1.3	1707	897	299	1,4	0,5
1.4	1725	888	296	1,8	0,6
6	1026	420	140	0,4	0,1
13.1	3511	420	140	0,5	0,2
13.2	1749	420	140	0,3	0,1
13.3	2028	420	140	0,2	0,1
13.4	1404	420	140	0,3	0,1
13.5	6826				
13.6	1071				
13.7	708				
14.1	3700	840	0	0,3	0,0
14.2	2979	225	225	0,1	0,1
19.1	1755	420	140	0,2	0,1
19.2	1514	420	140	0,3	0,1
19.3	7670	1341	1341	0,2	0,2
19.4	1899	420	140	0,2	0,1
19.5	2758	420	140	0,3	0,1
22	2171	480	240	0,3	0,1
23	2440	480	240	0,3	0,1
24.1	1815	720	240	0,4	0,1
24.2	693	425	425	0,6	0,6
25	3844	420	140	0,2	0,1
31.1	472	270	90	0,6	0,2
31.2	505	270	90	0,5	0,2
31.3	532	240	80	0,5	0,2
31.4	396	180	90	0,5	0,2
31.5	357	180	90	0,5	0,3
31.6	735	270	90	0,4	0,1
69	338	216	108	0,6	0,3
70	373	336	168	0,9	0,5
73	174	297	174	1,7	1,0
74	168	336	168	2,0	1,0
78 ^c	385	333	111	0,9	0,3
80	343	160	80	0,5	0,2
81 ^c	342	192	96	0,6	0,3
82	299	160	80	0,5	0,3
83	280	160	80	0,6	0,3
85	289	280	140	1,0	0,5
86	248	160	80	0,6	0,3
87	346	200	100	0,6	0,3
88	274	240	120	0,9	0,4



89	492	540	180	0,6	0,4
90	423	600	200	0,6	0,5
91	605	360	120	0,6	0,2
92.1	750	360	120	0,5	0,2
92.2	918	360	120	0,4	0,1
92.3	936	360	120	0,4	0,1
93	3038	437	437	0,1	0,1
94	12256			0,0	0,0
95	1800			0,0	0,0
97	407	180	90	0,4	0,2
98	151	250	125	1,7	0,8
99	154	250	125	1,6	0,8
101.1	399	200	100	0,5	0,3
101.2	309	180	90	0,6	0,3
101.3	383	180	90	0,5	0,2
101.4	278	180	90	0,6	0,3
101.5	273	180	90	0,7	0,3
101.6	262	180	90	0,7	0,3
101.7	278	180	90	0,6	0,3
101.8	295	180	90	0,6	0,3
101.9	372	180	90	0,5	0,2
101.10	399	200	100	0,5	0,3
101.11	282	180	90	0,6	0,3
102.1	440	288	96	0,7	0,2
102.2	371	288	96	0,8	0,3
102.3	294	288	96	1,0	0,3
104 ^c	357	180	90	0,5	0,3
108.1	678	360	120	0,5	0,2
108.2	580	360	120	0,6	0,2
108.3	1351	420	140	0,3	0,1
108.4	1132	420	140	0,4	0,1
121	416	227	76	0,5	0,2
122	335	247	82	0,7	0,2
123	590	360	120	0,6	0,2
124 ^c	3327	1200	600	0,4	0,2
125	306	198	66	0,6	0,2
126	280	198	66	0,7	0,2
127	349	198	66	0,6	0,2
128	278	198	66	0,7	0,2
129	317	198	66	0,6	0,2
130	470	198	66	0,4	0,1
131	321	198	66	0,6	0,2
132	321	198	66	0,6	0,2
133	321	198	66	0,6	0,2
134	255	198	66	0,8	0,3
135	237	198	66	0,8	0,3
137	1174	420	140	0,4	0,1
138	1516	420	140	0,3	0,1
139.1	1159	420	140	0,4	0,1
139.2	951	420	140	0,4	0,1
139.3	1046	420	140	0,4	0,1
140	319	191	96	0,6	0,3
141	2123	420	140	0,4	0,1
142	5514	420	140	0,4	0,1



144	969	420	140	0,4	
150	7652	2500	1250	0,3	0,2
156.1	278	556	90	0,6	0,3
156.2	272	543	152	1,1	0,6
156.3	456	913	294	1,3	0,6
156.4	372	743	278	1,5	0,7
156.5	733	733	260	0,4	0,4
156.6	1628	1628	122	0,1	0,1
157.1	694	360	120	0,5	0,2
157.2	638	360	120	0,6	0,2
157.3	766	360	120	0,5	0,2
157.4	895	360	120	0,4	0,1
157.5	1019	360	120	0,4	0,1
157.6	1278	360	120	0,3	0,1
158.1	5372	2500	1250	0,5	0,2
158.2	7641				
159.1	4578	2500	1250	0,5	0,3
159.2	4801	2500	1250	0,5	0,3
159.3	2805	1250	1250	0,4	0,4
159.4	2607	1250	1250	0,5	0,5
160	5720 **	2500	1250	0,4	0,2
164.1	3604	420	140	0,1	0,0
164.2	2768	420	140	0,2	0,1
164.3	4951				
170.1	801	420	140	0,5	0,2
170.2	677	420	140	0,6	0,2
171	5637	1260	420	0,3	0,1
172	398	240	80	0,6	0,2
173	332	684	228	2,1	0,7
177.1	471	240	120	0,5	0,3
177.2	1208	420	140	0,4	0,1
177.3	1236	420	140	0,5	0,2
178	293	200	100	0,7	0,3
180	320	294	147	0,9	0,5
181	251	214	107	0,9	0,4
196	4362	270	90	0,9	0,3
197	2073	360	120	0,7	0,2
200	4545	2310	1155	0,5	0,3
211.1	1551	420	140	0,3	0,1
211.2	1580	420	140	0,3	0,1
211.3	1641	420	140	0,3	0,1
212.1	2614	420	140	0,2	0,1
212.2	998	420	140	0,4	0,1
212.3	826	420	140	0,5	0,2
212.4	1154	420	140	0,4	0,1
212.5	1188	420	140	0,4	0,1
212.6	1188	420	140	0,4	0,1
212.7	1189	420	140	0,4	0,1
212.8	1185	420	140	0,4	0,1
212.9	1387	420	140	0,3	0,1
212.10	1450	420	140	0,3	0,1
219	5394	2000	1000	0,4	0,2
222	491	982	491	2,0	1,0
223	321	620	210	1,9	0,7
224	295	594	198	2,0	0,7

225	281	558	186	2,0	0,7
226	378	828	276	2,2	0,7
227	347	828	276	2,4	0,8
228	309	738	246	2,4	0,8
229	306	160	80	0,5	0,3
230	360	160	80	0,4	0,2
231	541	240	120	0,4	0,2
235	450	894	222	2,0	0,5
236	326	450	150	1,4	0,5
237	1293	3000	854	2,3	0,7
238	1233	2407	588	2,0	0,5
239	1473	420	140	0,3	0,1
240	1040	420	140	0,4	0,1

** - Parcela parcialmente fora do limite do PP

7.5.3 Análise Comparativa da Proposta

Pela proposta de plano são definidos os índices urbanísticos para a área de intervenção do plano de pormenor.

Em face do modelo urbano adoptado e o reforço da multifuncionalidade pretendido para o aglomerado urbano e da assumpção clara de um centro urbano dinâmico que agregue espaços económicos e de serviços que venha a reforçar o emprego e reduza a necessidades de deslocações para abastecimento de produtos básicos, os índices de utilização foram adequados à realidade projectada e que se pretende concretizada no período temporal de vigência do plano.

Deste modo e para tornar evidente a dinâmica territorial pretendia alcançar pelo plano considerou-se ser importante poder comparar os índices previstos no PDM em vigor e os índices propostos pelo plano de pormenor, comparação efectuada no Quadro 5.

Quadro 5 – Comparação entre índices do PDM em vigor e proposta de plano

Índices	Categoria de espaço	PDM em vigor	Proposta pelo PP
Índice de ocupação líquido	Solo Urbano - Espaço Central	0 a 0,35	0,3 a 1
	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	0 a 0,35	0 a 0,7
	Solo Urbano - Espaços de Actividades Económicas	0	0 a 0,5
	Solo Rural - Espaços Naturais	0 e 0,35	0,02
	Espaço Canal	0	0,6
Índice de construção líquido	Solo Urbano - Espaço Central	0 a 1	0,6 a 2,4
	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	0 a 0,8	0,1 a 1,7
	Solo Urbano - Espaços de Actividades Económicas	0	0 a 0,5

	Solo Rural - Espaços Naturais	0 a 0,4	0,1
	Espaço Canal	0	0,6
Índice de impermeabilização		0 a 0,35	0 a 1
Número máximo de pisos		3P	3P

No Quadro 6 faz-se a evidência da proposta do plano no que respeita ao índice bruto de construção resultante das áreas actualmente existentes e da proposta e respectivos índices brutos, assim como da densidade habitacional.

Da sua leitura fica evidente o número total de novos fogos criados pelo plano e a densidade habitacional (fogos/ha) que caracterizam a proposta do plano de pormenor.

Quadro 6 – Total da área de intervenção

	Proposta
Área total de intervenção (ha)	91,1
Área de implantação existente (m ²)	21143
Área de implantação proposta (m ²)	31898
Área de implantação total (m ²)	53040
Índice de implantação bruto	0,06
Área Bruta de Construção existente (m ²)	32122
Área Bruta de Construção proposta (m ²)	67050
Área Bruta de Construção total (m ²)	99172
Índice de construção bruto	0,11
Número de fogos existente	169
Número de fogos proposto	146
Número de fogos total	315
Densidade habitacional (fogos/ha)	3,5

No

Quadro 7 mostra-se por comparação os valores das áreas para equipamentos e espaços verdes existentes e os propostos considerados necessários para a totalidade da área de intervenção e considerando a área total de construção (existente e proposta), com as áreas necessárias em função da área total de construção proposta no plano, avaliada através da medição da área realmente afectada a estes espaços na Planta de Implantação.

Quadro 7 – Espaços de equipamentos públicos e áreas verdes de utilização colectiva e estacionamento

	Existente (m ²)	Proposto (m ²)	Total (m ²)
Área de equipamentos		4545	4545
Áreas verdes		104235	117350
Total	-	108780	121895
Estacionamento público	-	3140	3140

7.6 InfraEstruturas

As infraestruturas a considerar no âmbito do processo de implementação do plano, são as que decorrem do normal desenvolvimento do licenciamento de novas construções ou de operações de urbanização.

No Quadro previsto das cedências (Quadro 9), a efectuar, os restabelecimentos de infra-estruturas e as novas ampliações das redes existentes serão da responsabilidade dos proprietários e titulares dos processos de licenciamento das operações urbanísticas.

A necessidade de reforço do nível de serviço da rede de saneamento é uma realidade, mas que no âmbito da concessão existente com as Águas de Cascais, SA está o investimento acometido a essa empresa.

Ao nível das redes aéreas de iluminação, energia e telecomunicações e dados, importantes para a qualidade de vida e segurança das populações, a proposta de garantia de serviço e em simultâneo o enterrar das redes aéreas existente é uma valia para o espaço urbano, mas que deverá ser desenvolvida pelas entidades concessionadas de modo progressivo e cuja temporalidade não é possível antever.

7.6.1 Rede Viária

Nesta secção procede-se à explanação do conceito global da intervenção proposta para a rede viária, tendo por base as propostas já deliberadas pela Câmara Municipal de Cascais e os objectivos dos Termos de Referência no tocante ao conceito urbano e aos modos de mobilidade suave.

1. Inserção na Rede Municipal

No desenho n.º 11 é representada a rede viária e estacionamento automóvel definida para a área de intervenção do Plano de Pormenor.

A solução proposta consiste na manutenção do traçado existente e na abertura de novos acessos para servir as zonas de preenchimento urbano e para suporte ao funcionamento das actividades económicas.

Na parte Este da área do plano será criada, a partir da Rua Armindo Costa (Junto à Rotunda de acesso Este), uma nova estrada de perfil largo (7m) para servir a zona de actividades económicas.

Será proposta também uma nova via que fará o acesso entre Rua dos 4 Ventos e a Estrada da Atrozela permitindo o acesso a novas habitações.

No núcleo urbano da atrozela é previsto a reconfiguração da rede viária de forma a permitir o acesso fácil a todas as habitações, tanto novas como existentes, e garantir a circulação de veículos de emergência bem como melhorar os acessos pedonais e viários.

2. Estrutura e Hierarquização

A estrutura da rede viária proposta no Plano de Pormenor, representada na planta da Rede Viária e estacionamento automóvel, está interligada com a solução proposta para a inserção na rede interior do aglomerada, para a qual foi dada prioridade ao peão e à circulação dos moradores.

A rede é composta pelos seguintes níveis de hierarquia de vias:

Via Principal – Estruturante

Via Secundária – Distribuidora

Via Local – Residentes

3. Características Geométricas

Em termos de perfil Transversal e de Traçado foi estabelecida uma distinção nítida entre o sistema principal e o sistema secundário de vias

O sistema principal proposto apresenta um perfil transversal com uma largura de faixa de rodagem média de 7m, dependendo no entanto em alguns pontos das condicionantes de ocupação física do edificado existente. A via é dimensionada para dois sentidos e com pendentes transversais de 2,5% uma vez que se justifica as dimensões apropriadas para as funções residenciais, actividades económicas e serviços de cariz local.

O sistema secundário proposto apresenta duas tipologias de perfil transversal, faixa de rodagem com uma largura de 3,5m, permitindo apenas a circulação num sentido e faixa de rodagem até 7m de largura, contemplando uma via por sentido. Em ambas as situações as vias têm pendente transversal de 2,5%.

Os passeios têm uma inclinação transversal entre 1 a 2%, para o interior das vias, sendo que a largura é variável adaptando-se a diversas situações. Nas novas vias, a dimensão mínima dos passeios propostos é de 1,5m dando satisfação ao disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto.

4. Tipo e Estado de Conservação dos Pavimentos

Atendendo ao estado de conservação dos pavimentos a proposta prevê um reforço do pavimento com uma camada de 0,04 m em betuminoso asfáltico nas vias com perfil até 7m de faixas de rodagem de hierarquia principal.

Em relação aos restantes arruamentos existentes e aos propostos, é mantida a actual imagem do aglomerado com a utilização de blocos de granito e calcário de cores diferenciadas, bem como a utilização de caleiras parcialmente cobertas para recolha da águas pluviais no eixo das vias.

Os passeios são previstos, em calçada de calcário, nas vias de atravessamento, sendo nas restantes vias as faixas de passeios incluídas na totalidade da via e delimitadas através da cor do material de revestimento – bloco de granito, dando sempre cumprimento ao disposto no Decreto-Lei n.º 163/2008, de 8 de Agosto sempre que é criado um novo passeio.

Nas situações existentes e no âmbito das responsabilidades que são acometidas à autarquia o processo de adaptação ao quadro legal deverá continuar a ser

desenvolvido de acordo com as disponibilidades financeiras e o nível de prioridade que venha a ser atribuído em função da existência de caminho alternativo em condições de razoabilidade de conforto e distância.

5. Sinalização e Equipamento Viário

Dado tráfego na área de intervenção do plano ser bastante reduzido, é proposto apenas uma actualização e um ligeiro reforço de sinalização horizontal e vertical.

Assim, na via de atravessamento é proposto um reforço de sinalização luminosa nas passadeiras, para segurança dos moradores actuais e previstos, e que face à estrutura etária da população e evolução das projecções demográfica o período de atravessamento da via pode vir a ser mais demorado elevando o nível de perigo.

6. Dotação do Estacionamento

Como suporte ao modelo territorial desenvolvido e tendo em consideração o disposto no Regulamento do PDM de Cascais e os parâmetros da Portaria N.º 216-B/2008, foi adequada uma dotação de estacionamento adaptada às necessidades que se antevêm decorrentes da implementação do plano.

A maioria da capitação do estacionamento desenvolve-se no interior de cada parcela, com excepções previstas para os edifícios de comércio e serviços que apresentam proposta de estacionamento exteriores à superfície.

A capitação mínima para as parcelas destinadas à habitação é de 2 lugares por unidade de habitação, (Xfogos x 2 lugares).

Para as unidades de comércio e serviços a capitação de estacionamento foi fixada em 5 lugares por cada 100 m² de área bruta [(X m² Ab/100 m²) x 5 lugares].

Para as unidades de equipamento observaram-se as capitações definidas no artigo 87º do Regulamento do PDM de Cascais.

Assim, no Quadro 8, é identificado o número dos estacionamentos propostos pelo Plano de Pormenor e a afectação a cada uma das novas parcelas, sendo que as

parcelas já existentes, apenas se adequarão aos novos parâmetros em caso de processo de obras.

Quadro 8 - Estacionamentos propostos

Código da Parcela	Área do lote proposto (m ²)	Área Bruta de Construção Proposta (m ²)	Lugares de Estacionamento
1.1	249455**	6911	
1.2	2117	1643	82
1.3	1707	897	3
1.4	1725	888	3
6	1026	420	3
13.1	3511	420	3
13.2	1749	420	3
13.3	2028	420	3
13.4	1404	420	3
13.5	6826		
13.6	1071		
13.7	708		
14.1	3700	840	3
14.2	2979	225	2
19.1	1755	420	3
19.2	1514	420	3
19.3	7670	1341	36
19.4	1899	420	3
19.5	2758	420	3
22	2171	480	3
23	2440	480	3
24.1	1815	720	3
24.2	693	425	21
25	3844	420	3
31.1	472	270	2
31.2	505	270	2
31.3	532	240	2
31.4	396	180	2
31.5	357	180	2
31.6	735	270	2
69	338	216	2
70	373	336	3
73	174	297	6
74	168	336	7
78 ^c	385	333	3
80	343	160	2
81 ^c	342	192	2
82	299	160	2
83	280	160	2
85	289	280	2
86	248	160	2
87	346	200	2
88	274	240	2
89	492	540	3
90	423	600	3



91	605	360	3
92.1	750	360	3
92.2	918	360	3
92.3	936	360	3
93	3038	437	
94	12256		
95	1800		
97	407	180	2
98	151	250	2
99	154	250	2
101.1	399	200	2
101.2	309	180	2
101.3	383	180	2
101.4	278	180	2
101.5	273	180	2
101.6	262	180	2
101.7	278	180	2
101.8	295	180	2
101.9	372	180	2
101.10	399	200	2
101.11	282	180	2
102.1	440	288	2
102.2	371	288	2
102.3	294	288	2
104 ^c	357	180	2
108.1	678	360	3
108.2	580	360	3
108.3	1351	420	3
108.4	1132	420	3
121	416	227	2
122	335	247	2
123	590	360	3
124 ^c	3327	1200	3
125	306	198	2
126	280	198	2
127	349	198	2
128	278	198	2
129	317	198	2
130	470	198	2
131	321	198	2
132	321	198	2
133	321	198	2
134	255	198	2
135	237	198	2
137	1174	420	3
138	1516	420	3
139.1	1159	420	3
139.2	951	420	3
139.3	1046	420	3
140	319	191	2
141	2123	420	3
142	5514	420	3
144	969	420	3
150	7652	2500	125



156.1	278	556	2
156.2	272	543	3
156.3	456	913	3
156.4	372	743	3
156.5	733	733	2
156.6	1628	1628	2
157.1	694	360	3
157.2	638	360	3
157.3	766	360	3
157.4	895	360	3
157.5	1019	360	3
157.6	1278	360	3
158.1	5372	2500	125
158.2	7641		
159.1	4578	2500	125
159.2	4801	2500	125
159.3	2805	1250	63
159.4	2607	1250	63
160	5720 **	2500	125
164.1	3604	420	3
164.2	2768	420	3
164.3	4951		
170.1	801	420	3
170.2	677	420	3
171	5637	1260	3
172	398	240	2
173	332	684	3
177.1	471	240	2
177.2	1208	420	3
177.3	1236	420	3
178	293	200	2
180	320	294	2
181	251	214	2
196	4362	270	2
197	2073	360	3
200	4545	2310	12
211.1	1551	420	3
211.2	1580	420	3
211.3	1641	420	3
212.1	2614	420	3
212.2	998	420	3
212.3	826	420	3
212.4	1154	420	3
212.5	1188	420	3
212.6	1188	420	3
212.7	1189	420	3
212.8	1185	420	3
212.9	1387	420	3
212.10	1450	420	3
219	5394	2000	100
222	491	982	29
223	321	620	3
224	295	594	3
225	281	558	3
226	378	828	3

227	347	828	3
228	309	738	3
229	306	160	2
230	360	160	2
231	541	240	2
235	450	894	3
236	326	450	3
237	1293	3000	77
238	1233	2407	62
239	1473	420	3
240	1040	420	3

** - Parcela parcialmente fora do limite do PP

7. Acessibilidades

O desenho urbano proposto permite garantir uma rede de percursos pedonais acessíveis, contínua, coerente e articulada com as actividades e funções urbanas realizadas tanto no solo público como no solo privado, com a definição que se impõe à escala do Plano de Pormenor.

Esta preocupação reflectiu-se na definição da rede viária, zonas de estacionamento automóvel e no desenho/modelação dos passeios. Assim, e garantido que existam sempre percursos acessíveis a pessoas com mobilidade condicionada para acesso aos espaços verdes de utilização colectiva, aos lotes e aos edifícios previstos virem a ser construídos.

7.6.2 Abastecimento de Água para Consumo

A concepção geral do sistema de abastecimento de água na área do Plano de Pormenor é representada de forma esquemática, à escala de 1:2000 no desenho N.º13, rede essa que adequa as indicações dadas pela empresa Águas de Cascais, SA.

O abastecimento da rede é feito a partir do actual reservatório de Alcoitão, por gravidade. A água é distribuída para a toda a rede existente, rede a partir da qual, serão feitas novas picagens de modo a possibilitar o abastecimento dos novos núcleos urbanos.

A água é distribuída pelo aglomerado por uma rede malhada de condutas, de modo a melhorar as condições de abastecimento, e percorrem toda a zona de intervenção do Plano.

Pelo analisado na fase da recolha de dados no local, concluiu-se que o abastecimento de água é suficiente, havendo pequenos problemas na distribuição devido à insuficiente secção de algumas condutas, pelo que se propõe, quando da apresentação do projecto da especialidade para obras de infraestruturas a realizar por particular, seja considerado o aumento da secção de algumas dessas condutas de modo a manter uma pressão uniforme e constante em toda a rede.

Outra alteração a realizar prende-se com a substituição da tubagem em fibrocimento existente na zona **A** (Desenho 13. Planta de Rede de Abastecimento de Água), por tubagem nova em PVC com diâmetro de 90mm.

Será também de prever, a execução de novos troços, identificados em planta, que resultam de operações urbanísticas a desenvolver por particulares. Optou-se, neste caso, por escolher um material de tubagem em PVC com um diâmetro de 90 mm, na maioria dos novos troços, uma vez que deverá ser suficiente para abastecer os diversos núcleos propostos.

7.6.3 Drenagem e Tratamento de Águas Residuais

Para o sistema da rede de drenagem de águas residuais na zona de intervenção do Plano, foram adoptados os dados fornecidos pela entidade gestora.

A recolha de efluentes domésticos é, actualmente, suficiente para as habitações existentes, contudo o seu tratamento é bastante deficiente, dado que todos os efluentes são dirigidos para uma fossa existente na área de intervenção, pelo que se torna necessário reforçar a intervenção com vista à qualificação ambiental da área do plano e da região. A maioria das fossas sépticas individuais está localizada em área urbana de génese ilegal. A sua substituição e ligação à rede pública a construir está dependente das intervenções municipais com vista à requalificação desse espaço urbano. A entidade gestora do sistema possui já em implementação o plano integrado para o tratamento dos efluentes, estando previsto que a fossa colectiva da Atrozela seja substituída ligando-se a rede ao emissário das Vinhas que se prolongará até Atrozela (projecto de ampliação da Rede de Drenagem e Sistema Elevatório da Atrozela que consta na compilação da rede de águas residuais domésticas,

implantação de uma conduta elevatória e respectiva estação elevatória tendo, por objectivo desactivar a fossa existente no local bombeando os efluentes para a rede da povoação de Alcabideche), pelo que se não propõe nenhuma intervenção adicional.

Contudo, tendo em consideração as operações urbanísticas propostas a rede de águas residuais terá necessariamente de ser perlongada, para assim servir os novos edifícios.

A rede de drenagem de águas residuais existente na área de intervenção é do tipo unitário, contudo os novos troços propostos foram elaborados de modo separativo, existindo tubagens para águas residuais domésticas e para águas pluviais, como se pode observar no Desenho 14, de modo a acomodar-se a futuros melhoramentos na conduta principal de drenagem existente.

Os novos troços de drenagem de águas residuais e pluviais serão em PVC e terão um diâmetro de 200mm. Estes serão ligados à conduta unitária existente no interior do plano que leva a água de forma totalmente gravítica até à fossa da Atrozela.

7.6.4 Drenagem de Águas Pluviais

No referente à rede de drenagem de águas pluviais na zona de intervenção do Plano, foi desenvolvida uma rede (desenho 14) que esquematiza o desenvolvimento futuro dos projectos de execução.

Para recolha de águas pluviais proposta existe uma rede que percorre os arruamentos, sendo a água recolhida por sumidores encaminhada por tubagens para a conduta de drenagem existente (rede unitária), uma vez que não existe uma rede de águas pluviais que direcione as mesmas para linhas de água.

Assim, a rede de águas pluviais proposta é diferente da rede de águas residuais, contudo ambas serão ligadas à rede unitária existente, como se pode observar no desenho 14.

Tal como referido anteriormente, a proposta foi elaborada de modo a acomodar-se a futuros melhoramentos na conduta principal de drenagem existente.

7.6.5 Rede de Energia Eléctrica

O estudo referente às infraestruturas de electricidade na área abrangida pelo plano de pormenor e englobou as seguintes instalações:

- Postos de Transformação e Rede Eléctrica de Média Tensão
- Rede de Iluminação Pública

a) Postos de Transformação e Rede Eléctrica de Média Tensão

A zona em estudo encontra-se já alimentada por dois postos de transformação, alimentados por uma rede eléctrica de Média Tensão (10kV).

Em função dos usos ou actividades previstas para as várias parcelas, prevê-se a necessidade de instalar mais 3 Postos de Transformação.

Prevê-se a integração destes Postos de Transformação na actual rede de Média Tensão existente, sendo a interligação efectuada em Postos de Transformação já existentes.

Os novos Postos de Transformação serão instalados no interior de edifícios utilizados para outros fins, podendo eventualmente receber público. Nestes edifícios, a área destinada à instalação do Posto de Transformação deverá ter capacidade para albergar todo o equipamento necessário (Transformador, celas de Média Tensão e Quadros de Baixa Tensão) respeitando as distâncias mínimas regulamentares. O acesso ao interior da área destinada ao Posto de Transformação será restrito ao pessoal afecto à Empresa Distribuidora de Electricidade e/ou a pessoal de manutenção especialmente autorizado. As várias portas e vias de acesso deverão permitir o transporte, deslocação e instalação de todo o equipamento.

Prevê-se a seguinte localização para os novos Postos de Transformação:

PT 2 – Junto à área industrial – lote 159.2

PT 3 – Junto à área de comércio e habitação (Zona A) – lote 222

PT 4 – Junto à área habitacional (Zona G e F) – lote 19.4

O abastecimento de energia eléctrica aos novos Postos de Transformação será efectuado por integração na rede de distribuição de Média Tensão existentes (10 kV).

A rede de distribuição do tipo subterrâneo, desenvolvida preferencialmente ao longo dos passeios, em cabo armado seco dos tipos LXHIOV instalados nas condições regulamentares.

b) Rede de Iluminação Pública

Actualmente a Iluminação Pública representa cerca de 3% do consumo total de energia eléctrica. Assim, sempre que possível é recomendável a substituição dos equipamentos existentes por outros mais eficientes. Os sistemas mais comuns assentam na tecnologia das lâmpadas de Vapor de Sódio de alta pressão (VSAP). No entanto, em zonas já urbanizadas, ainda existe uma parcela significativa da tecnologia de lâmpadas de Vapor de Mercúrio, que deverá ser progressivamente substituída. Como referência, podem ser adoptadas as seguintes sugestões para o uso de lâmpadas de VSAP:

Zonas rurais – VSAP 70 e 100W

Zonas Urbanas – VSAP 70, 100, 150 e 250W

As lâmpadas de VSAP apresentam um bom rendimento em relação às tecnologias anteriores. Sempre que as condições de iluminação pública não sejam exigentes, segure-se o uso de lâmpadas de 70 W, pois apresentam uma boa relação lm/W (lúmen/watt). Veja-se o exemplo:

Lâmpada de VSAP de 70W – 85 lm/W

Lâmpada de VSAP de 150W – 105 lm/W

A Rede de Iluminação Pública será preferencialmente subterrânea, sendo a sua alimentação efectuada a partir do Quadro Geral de Baixa Tensão dos vários Postos de Transformação. Nas situações em esta rede se prolongue por grandes extensões poderão ser utilizados armários de distribuição.

As luminárias a utilizar serão equipadas com uma lâmpada de vapor de sódio de alta pressão e as colunas para suporte das luminárias serão do tipo metálico ou betão com 10 metro de altura útil, braço de 1,25 metro e 5º de inclinação, prevendo-se um espaçamento médio da ordem dos 30 a 35 metros. Todas as colunas serão providas

de quadro eléctrico na sua base contendo os elementos que permitirão a entrada e saída do cabo principal e a protecção dos condutores de electrificação da própria coluna.

A gestão da Iluminação Pública é da responsabilidade das Câmaras Municipais no que respeita a níveis e horários de iluminação e ao tipo e número de aparelhos de iluminação e lâmpadas em serviço, salvo existência de contracto de concessão. Além das medidas sugeridas anteriormente, outras existem que podem levar a significativas reduções no consumo de energia por parte da Iluminação Pública:

- Regulação de fluxo luminoso
- Vapor de sódio de alta pressão da nova geração
- Balastro electrónico de alta frequência
- Tecnologia LED

O número de iluminárias foi aumentado, respondendo às necessidades de iluminação pública dos novos núcleos urbanos propostos, de acordo com o atrás descrito

7.6.6 Rede Telefónica e Dados

Sendo a rede existente do tipo aéreo e estabelecida em apoios de madeira com a colocação de alguns pontos de distribuição (PD) em quantidade insuficiente, o que origina extensos traçados com cabos de assinante (TEDS) em instalação deficiente, prevê-se a extensão da rede através de condutas enterradas que dê passagem aos futuros cabos telefónicos.

a) Rede de Condutas

Prevê-se a expansão da rede telefónica por recurso a uma solução subterrânea. Para tal será considerada uma nova rede de condutas para passagem dos cabos telefónicos. Será estabelecida uma rede de tubagens e caixas de visita ao longo dos passeios, de modo a dar passagem aos cabos que alimentarão as respectivas parcelas.

b) Tubagens

A abertura de valas para estabelecimento da rede de tubagem poderá ser feita por meios manuais ou mecânicos adequados às características dos terrenos, devendo ser abertas ao longo das vias públicas e sempre que possível nos passeios.

A posição relativa das canalizações de telecomunicações enterradas em relação aos edifícios e às demais canalizações que possam existir nas proximidades (electricidade, águas, esgotos, gás, entre outras) será fixada nos respectivos regulamentos, devendo sempre manter-se, pelo menos, o afastamento mínimo regulamentar.

Os tubos a utilizar serão em PVC de 6 Kg/cm² e terão os diâmetros de 110 mm na ligação entre caixas de visita e passagem e 50 mm de diâmetro na alimentação das parcelas.

Serão instalados nas valas abertas, à profundidade de 80 cm e a sua colocação deverá obedecer às seguintes operações:

Colocação no fundo da vala de uma camada de areia uniforme com 0,10 m de espessura média que funcionará como cama ou leito de assentamento do tubo.

Assentamento do tubo, efectuando as emendas necessárias de forma duradoira e sem rebarbas que possam dificultar o enfiamento dos cabos ou danificar o seu isolamento

Colocação de uma segunda camada de areia com 0,10 mm de espessura média, por forma a envolver os tubos e a obter uma distribuição de areia com espessura uniforme ao longo do perfil escavado.

Colocação de fita de sinalização.

Aterro e compactação da vala utilizando terras isentas de pedras e outros detritos de dimensões significativas.

c) Caixas de Visita e de Passagem

Serão consideradas caixas de passagem com as dimensões de 50x50 e caixas de visita com as dimensões de 80x60 as quais serão construídas de acordo com os desenhos tipo aprovados pela Portugal Telecom.

Estas caixas serão construídas em alvenaria de tijolo, terão fundo roto para a infiltração das águas e a tampa será em betão armado.

d) Caixas para PD

A fim de permitir a instalação dos PD's que alimentarão futuramente as parcelas, deverá ser prevista a colocação de caixas estanques do tipo C2 (RITA) nos muros ou em pedestais edificados nos limites das parcelas.

Estas caixas C2 serão ligadas à caixa de visita que lhe fica mais próxima, através de dois tubos PVC com 63 mm de diâmetro. Os tubos serão ligados à caixa através de buçins de membrana.

7.6.7 Rede de Recolha selectiva de resíduos

No desenho n.º 15 é feita a representação esquematicamente dos pontos de recolha selectiva de resíduos o qual teve por base a continuação de um procedimento já instituído em todo o município de Cascais como também a rede viária existente e proposta para a área de intervenção do plano.

A necessidade de garantir a mobilidade dos veículos de recolha, impôs a condicionante de alguns moradores terem de se deslocar mais do que os 60 metros normalmente aceites para a realização dessa tarefa. Contudo, e tendo em conta a população existente nos dois aglomerados considera-se que a rede de pontos proposta é suficiente de momento e que consoante a inovação tecnológica em curso o seu número poderá a vir a ser reduzido e especializado o processo de recolha.

8 EXECUÇÃO DO PLANO

8.1 Cedências

A particularidade da área de intervenção do plano e o objectivo de qualificação do aglomerado urbano impedindo a sua descaracterização e densificação desqualificada recomenda que se proceda à definição de uma dotação de área de cedência média a aplicar à parcela de cada proprietário e que informará o processo de perequação.

O índice de cedência média atribuído a cada parcela é de 0,30.

A cedência de terreno ao município para efeitos de dotação de espaço público e de instalação e implantação de equipamentos de carácter público obedecem ainda às seguintes permissas:

1. Quer para efeito de edificação, quer para efeito de divisão de propriedade com vista ao seu parcelamento, os proprietários ou titulares do processo cedem ao domínio público do Município as áreas necessárias à construção e/ou alargamento de vias de acesso, designadamente: passeios e arruamentos; áreas para estacionamento automóvel público; áreas para espaços verdes de utilização colectiva; áreas necessárias à construção e reforço de infra-estruturas, de acordo com o disposto na planta de gestão fundiária e em observância com o disposto na Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de Março.
2. Quando pela execução do Plano um titular de processo de urbanização e de edificação ceda para o domínio privado do Município parcela ou parcelas de terreno as mesmas serão transmitidas ao Município no âmbito do cumprimento de modelo de execução do plano a aprovar pela Câmara Municipal.
3. Na situação de não cumprimento da dotação mínima de cedência para equipamentos de utilização colectiva, será devida compensação nos termos do Regulamento Municipal de Compensações (RMC), na redacção do Aviso n.º 2838/2009, publicado no Diário da República, II série, n.º 22, de 2 de Fevereiro, com a alteração dada pelo Aviso n.º 10523/2009, publicado pelo Diário da República, II série n.º 108, de 4 Junho.

O apuramento do valor da compensação devida em numerário ou em espécie realizar-se-á de acordo com a fórmula do RMC, considerando o valor do Índice médio de utilização correspondente ao Uso Dominante da Habitação nas zonas

de preenchimento e que é 0,3 e o índice efectivo resultante da possibilidade construtiva em excesso decorrente da proposta de plano.

Na situação de cedência efectiva superior à área de cedência média a compensação do proprietário o município procede ao desconto do valor nas taxas devidas pela operação urbanística.

O cálculo do valor por m² corresponderá ao aplicável no momento do licenciamento da operação urbanística.

8.2 Perequação

Para toda a área do Plano é constituído um sistema de perequação compensatória dos benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano, em acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

O mecanismo compensatório assenta na conjugação do critério de cedência média (0,70) com o critério do Índice de utilização médio (0,30) e é aplicável apenas à área de solo que foi considerada para efeitos cálculo de índice médio de utilização, conforme Planta de Implantação.

Para os efeitos de disposto neste artigo, o índice médio de utilização do solo de 0,30 refere-se em exclusivo à área de construção destinada a habitação (Ac hab), comércio (Ac com) e serviços (Ac serv), incluindo-se nesta última as novas áreas de construção previstas para Espaço de Equipamento.

Os proprietários que tiverem a conjugação referida em 2., diferente da média devem compensar a autarquia ou serem compensados pela mesma, consoante se encontrem abaixo ou acima da média, de acordo com a seguinte fórmula:

$$Com = [(Cm \times Aci - Ce) \times V] + [IUi - lum) \times Ai \times P]$$

Comp – compensação a pagar (se positivo) à Câmara ou a deduzir nas taxas municipais;

Cm – cedência média;

Aci – área bruta de construção possível na propriedade / lote i;

Ce – cedência efectiva dessa propriedade;

V – preço/m² de terreno não urbanizado na zona;

Ai – área de terreno da propriedade / lote i;

IUm e IUi – índice de utilização médio e da propriedade /lote i, respectivamente;

P – valor médio do terreno por m² de ABC.

Os proprietários das parcelas integradas na área de solo urbano que foi considerada para efeitos de índice – conforme Planta de Implantação, são titulares do direito abstracto de construir equivalente à área dessas parcelas independentemente das servidões, restrições ou condicionantes de utilidade pública que sobre elas impendam.

O direito abstracto de construir é apurado mediante a aplicação do índice médio de construção à área de cada uma das parcelas integradas na área de solo que foi considerada para efeitos de índice.

Para além dos direitos e das obrigações recíprocas, os contratos de urbanização e/ou de desenvolvimento urbano a celebrar entre os proprietários e eventualmente entre estes e o Município de Cascais estabelecem os termos em que são repartidos pelos proprietários das parcelas e prédios integrados na área de solo que foi considerada para efeitos de índice os benefícios e os encargos resultantes da execução do Plano, na proporção do valor atribuído aos seus direitos.

Na falta de acordo quanto ao valor a atribuir aos direitos dos proprietários abrangidos são aplicáveis, nos termos do n.º 4 do art. 122.º DL n.º 380/99 de 22 de Setembro, os critérios previstos na lei para o caso das expropriações litigiosas.

O cumprimento do sistema de perequação pode resultar de acordo entre os proprietários de terrenos que se integrem na área de solo que foi considerada para efeitos de índice, conforme Planta de Implantação e Modelo de Ocupação.

8.3 Sistema de Execução

A área de intervenção do PPATZ corresponde mais do que uma única unidade de execução face ao elevado número de parcelas e proprietários envolvidos.

A dinamização dos procedimentos conducentes à entidade a quem esta responsabilidade está legalmente cometida.

A salvaguarda dos direitos e das obrigações da coisa pública bem como da totalidade dos proprietários será assegurada pela CMC através da gestão dos procedimentos de licenciamento das operações urbanísticas, incluindo a operacionalização das intimações de demolições e acertos de extremas ou promoção das viabilidades de edificação em novas parcelas resultantes da proposta de cadastro proposta no plano.

8.4 Instrumentos de Execução do Plano

Para a implementação do plano os instrumentos delineados suportam-se nas figuras do reparcelamento e da cedência com vista à regularização de processos de construção em situação ilegal.

O reparcelamento do solo urbano proposto na proposta do plano é suportado pelo entendimento do n.º1 do artigo 131 do Decreto-Lei n.º380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro e republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, que aplicado às parcelas sem dimensão mínima ou configuração planimétrica não possibilitam a edificação de modo individualizado.

8.5 Transformação Fundiária

A proposta do plano suportado nos pressupostos atrás enumerados é concretizada no quadro anexo à planta de gestão fundiária (nº20, Vol II). No Quadro 9 resume-se as operações fundiárias em termos de área, os seus totais e o critério de cedência média.



Quadro 9 – Cedências (Resumo)

Código da Parcela	1ª fase	2ª fase	Fins de Cedências
	Área para acerto de vias, circulação e espaço público (m ²)	Área para áreas verdes (m ²)	
1	1181,6		Vias
8	21,8		Vias
10	63,4		Vias
11	21,5		Vias
12 ^c	16,6		Vias
13	2290,4	4187,9	Área Verde Pública e vias
14	847,4	6717,6	Área Verde Pública e vias
15		238,2	Área Verde Pública
16		689,8	Área Verde Pública
17		277,6	Área Verde Pública
18		2038,4	Área Verde Pública
19	2271,8		Vias
20	571,2	10172,8	Área Verde Pública e vias
21	732,5	8242,8	Área Verde Pública e vias
22	231,2		Vias
23	195,4		Vias
24	328,9		Vias
25	180,2		Vias
31	231,3		Vias
40	687,7		Vias
41	141,6		Vias
42	64,5		Vias
43	81,2		Vias
44	44,4		Vias
45	353,4		Vias
46	249,4		Vias
47	128,6		Vias
48	131,5		Vias
49	137,5		Vias
50	139,1		Vias
51 ^c	180,6		Vias
52	92,9		Vias
53	104,7		Vias
54	17,8		Vias
55	35,5		Vias
56	236,5		Vias
57	19,5		Vias
58	36,4		Vias
59	46,1		Vias
60	132,7		Vias



61	17,9		Vias
62	31,5		Vias
63	40,6		Vias
64	74,5		Vias
65	152,1		Vias
66	207,2		Vias
67	169,1		Vias
68	74,2		Vias
69	13,0		Vias
70	7,2		Vias
72	112,3		Vias
73	129,3		Vias
74	138,4		Vias
77	8,6		Vias
78 ^c	17,2		Vias
83	2,3		
84	32,5		Vias
85	33,7		Vias
86	72,2		Vias
87	33,4		Vias
88	75,8		Vias
89	14,3		Vias
90	6,8		Vias
92	439,1		Vias
97	76,6		Vias
98	32,7		Vias
99	10,5		Vias
100	14,9		Vias
101	873,8	288,6	Área Verde Pública e vias
102	182,2	145,3	Área Verde Pública e vias
104 ^c	15,9		Vias
108	213,8		Vias
123	48,0		Vias
124 ^c	257,3	10961,4	Área Verde Pública e vias
137	4,9		Vias
138	42,1		Vias
139	234,0		Vias
142	118,9		Vias
144	113,1		Vias
147		31,2	Área Verde Pública
154	58,0		Vias
156	242,8	780,6	Área Verde Pública e vias
157	1243,8	652,6	Área Verde Pública e vias
158	1110,4		Vias
159	4408,0	1383,1	Área Verde Pública e vias



160		6855,2	Área Verde Pública
163	74,6		Vias
164	355,1		Vias
165	18,6		Vias
167	3,4		Vias
168	2,0		Vias
170	11,7		Vias
171	626,0		Vias
172	20,8		Vias
173	7,5		Vias
174	12,7		Vias
175	9,3		Vias
177	974,9		Vias
178	37,2		Vias
180	38,6		Vias
181	49,5		Vias
187	38,6		Vias
188	57,1		Vias
192	573,0	458,6	Área Verde Pública e vias
196	306,7		Vias
197	46,2		Vias
198	40,7		Vias
199	79,4		Vias
200	317,9		Vias
203	104,9		Vias
204	558,2		Vias
205	12,5		Vias
209	18,8		Vias
211	104,8		Vias
212	4321,2	2634,7	Área Verde Pública e vias
218	13,9	2730,8	Área Verde Pública e vias
219	669,3		Vias
233	93,8		Vias

Totais (m ²)	
Área de cedência para áreas verdes	59487,1
Área de cedência para vias	33050,9
Total de Cedência	92538,0
Àrea bruta de construção proposta	67050
Critério de cedência média	1,4

8.6 Efeitos Registais

A proposta de Plano foi desenvolvida tendo como premissa poder incluir todos os elementos necessários a constituir-se título bastante para efeitos de registo predial dos prédios resultantes das operações urbanísticas de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro que república o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

A conjugação do novo parcelamento da propriedade deverá ser articulado com as premissas da gestão urbanística ao nível dos pressupostos de obrigação relativos a demolições, cedências, anexações e desanexações e que são sujeito a inscrição no Registo Predial.

9 ESTUDOS REALIZADOS

Para suporte ao trabalho técnico e tomada de decisão foram desenvolvidos diversos estudos ao longo de todo o processo, que importa referir e que se constituem como anexos complementares ao plano.

- Relatório Ambiental (AAE em curso)
- Relatório de Compromissos Urbanísticos
- Fichas de Caracterização do Edificado da área do PPATZ
- Fichas do Espaço Público e Vias do PPATZ
- Relatório de Elementos para a Caracterização de Núcleos Urbanos do Parque Natural de Sintra Cascais
- Análise e Diagnóstico dos espaços públicos
- Análise de Biótopos na área do Plano de Pormenor da Atrozela
- Relatório de Caracterização e Diagnóstico – Atrozela

10 DILIGÊNCIAS ADMINISTRATIVAS REALIZADAS NA FASE DE DISCUSSÃO E ELABORAÇÃO DA PROPOSTA

10.1 Diligências Anteriores à Conferência de Serviços

Considerando que o PPATZ é um Plano de Pormenor que faz parte de um conjunto de processo com acompanhamento por parte do PNSC e da CCDR-LVT, realizaram-se reuniões e sessões públicas com o objectivo de serem articulados interesses e definidas orientações, entre as quais a questão de solucionar em etapa prévia situações de interpretação de pressuposto de âmbito sectorial (REN, RAN) que se consideração determinantes para o desenvolvimento da proposta de Plano para serem mencionadas:

- | | |
|------------|---|
| 20/01/2006 | Reunião com PNSC para discussão da proposta metodológica de desenvolvimento dos trabalhos, articulação das bases digitais entre PNSC e CMC. |
| 09/02/2006 | Reunião para a definição da base digital a adoptar para a delimitação georeferenciada do limite dos planos.

Definida a necessidade de actualização da base topográfica e altimétrica de modo a ser possível cruzar os compromissos urbanísticos e os licenciamentos efectuados pelo PNSC no interior da totalidades dos aglomerados urbanos abrangidos pelos planos em desenvolvimento pela CMC. |
| 11/03/2006 | Realização de reunião com Presidente da Junta de Freguesia de Alcabideche. |
| 21/03/2006 | Reunião com CCDRLVT para explicitação da necessidade de acompanhamento do Plano face á sensibilidade ambiental da área de intervenção e á necessidade de confirmação dos limites do plano. |
| 23/03/2006 | Sessão pública de apresentação da iniciativa de desenvolvimento do plano e audição das expectativas e problemas identificados pela população. |
| 13/05/2006 | Sessão pública de auscultação da população. |
| 25/09/2006 | Realização de inquéritos à população presente no núcleo da Atrozela, recorrendo ao processo de amostragem aleatória simples |

na escolha dos indivíduos, embora assegurando uma distribuição em termos etários.

- 11/06/2007 Reunião de articulação com a empresa Águas de Cascais, SA
- 04/12/2008 Reunião de acompanhamento com CMC para validação dos trabalhos da proposta de plano.
- 25/01/2009 Reunião com PNSC para discussão do procedimento da AAE, redelimitação da REN, procedimentos para a totalidade das áreas delimitadas para equipamentos.
- 28/01/2009 Reunião Pública para apresentação de Relatório de Caracterização e Diagnóstico para definição de prioridades.
- 19/02/2009 Reunião com PNSC para análise da redelimitação da REN, procedimentos para as reuniões futuras de acompanhamento.
- 22/07/2009 Reunião com CMC para reavaliação dos dados do cadastro de base do património Público e Municipal discussão da proposta de criação de Medidas Preventivas para controlo do crescente de licenciamentos em curso na área do PPATZ.
- 04/09/2009 Reunião de acompanhamento com PNSC discussão dos limites do Plano (Zona contigua ao PP Autódromo), da REN e do procedimento sugerido pela CCDRLVT para o tratamento da temática.
- 28/10/2009 Reunião com CMC sobre Riscos de Cheia na área do Plano e a sua relação entre a faixa definida no PDM e a análise do Serviço de Protecção Civil e da equipa do Plano.
- 12/12/2009 Reunião com CMC sobre a necessidade de corrigir graficamente a Rede Natura constante no PDM.
- 29/04/2010 Reunião com CMC para análise da primeira proposta do PPATZ.

10.2 Conferência de Serviços

10.3 Diligências Realizadas Após Conferência de Serviços

11 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

11.1 Constituição da Equipa Técnica do Plano pela CMC

- Direcção:

Dr. António d`Orey Capucho, Presidente da CMC

Arq.º Diogo Capucho, Director Municipal

- Coordenação:

Mestre Arq.º Paisg. Vítor Silva, Director DPT

Arq.º João Montes Palma, Chefe da DORT

- Planeamento e Urbanismo:

Dr.ª Susana Grácio

Mestre Arq.ª Catarina Bentes

- Paisagismo:

Arq.ª Paisg. Adélia Matos

- Engenharia Civil:

Eng.º Eugénio Rosa

- Engenharia do Território:

Eng.ª Paula Nunes

- Planeamento Regional:

Dr. Carlos Filomeno, Chefe da DPIE

Dr.ª Susana Grácio

- Engenharia do Ambiente:

Eng.ª Sara Dias

- Financiamento:

Dr.ª Paula Portela

- Acompanhamento Jurídico:

Dr. António Mota, Director do DAJ

Dr.^a Marília Gomes da Silva

11.2 Equipa de Colaboradores do Plano – FCT UNL

Prof. Doutor Miguel Amado

Prof. Arq.^a Rosário Ribeiro

Mestre Eng.^a Tânia Lopes

Mestre Eng.^a Francesca Poggi

Eng.^o José Carlos Branco

Prof. Doutor Rui Micaelo

Doutor Eng.^o Pedro Pereira

Doutor Eng.^o João Martins

Mestre Isabel Beja

Arq.^o Paisagista João Freitas

Doutora Eng.^a Evelina B. Moura

Dr.^a Tânia Salsinha

Dr. Pedro Gomes

Prof. Doutora Maria Calvão

Prof. Doutora Fátima Nunes

Prof. Doutor Carlos Costa

11.3 Conteúdo Documental do plano

VOLUME I

PEÇAS ESCRITAS

Regulamento do Plano de Pormenor Atrozela

PEÇAS DESENHADAS

- 09.1 Planta de Implantação, Quadro dos Parâmetros Urbanísticos e Quadro de Coordenadas Cartesianas das Parcelas do Plano
- 09.2 Planta de Implantação - Modelo de Ocupação e Quadro de Parâmetros Urbanísticos
- 09.3 Planta de Implantação - Espaços Públicos Exteriores
- 09.4 Planta de Implantação – Caracterização Acústica
- 25.0 Planta de Condicionantes – Situação Proposta

VOLUME II

PEÇAS ESCRITAS

01 – Relatório

Relatório do PPATZ

02 – Execução e Plano de Financiamento

Relatório de Execução e Plano de Financiamento

03 - Termos de Referência

Termos de Referência do Plano de Pormenor Atrozela

04 – Participação Pública

A desenvolver pela Câmara Municipal de Cascais

05 – Compromissos Urbanísticos

Relatório de Caracterização de Compromissos Urbanísticos - Atrozela
Anexos ao Relatório

Planta dos Compromissos Urbanísticos na área do Plano
Fichas de Caracterização do Edifício - Compromissos Urbanísticos do
PP da Atrozela

06 – Caracterização e Diagnóstico da área do PPATZ

Relatório de Caracterização e Diagnóstico da área do Plano de Pormenor da
Atrozela

Anexos ao Relatório de Caracterização

Anexo I Fichas de Caracterização, Edificado, Vias e Espaço Público

Anexo II Ficha Modelo de Dados Estatísticos

Anexo IV Ortofotomapa_LimitePP

Anexo V OrdenamentoPDM

Anexo VI CondicionantesPDM

Anexo VII Hipsometria_01

Anexo VIII Exposicoes_03

Anexo IX Declives_02

Anexo X Geologia_04

Anexo XI ErosaoPotencial_12

Anexo XII RedeHidro_05.

Anexo XIII_Solos_06

Anexo XIV Ocup_Solo_09

Anexo XV Estratos_Veg_15

Anexo XVI Biotopos_16

Anexo XVII Est_Conserv_PV_22

Anexo XVIII RiscosErosao_13

Anexo XIV Ocup_Solo_09

Anexo XX UsosEdificado_26

Anexo XXI N_Pisos_23

Anexo XXIII MatCoresEdificado_25

Anexo XXIV Tipologia_RV_19

Anexo XXV Circulação_RV_21

Anexo XXVI TipoPavimento_20

Anexo XXVII Est_Conserv_Edificado_24

Anexo XXVIII Patrimonio_18

Anexo XXIX RadiaçãoGlob_07

Anexo XXX RedeNatura_17

Anexo XXXI Permeabilidade_11

Anexo XXXII extracto de planta de Ordenamento do PDM

Anexo XXXIII extracto de planta Síntese do POPNSC

PEÇAS DESENHADAS

- 01.0 Planta de Localização
- 02.0 Planta de Enquadramento
- 03.1 Planta da Situação Existente
- 03.2 Ortofotomapa – Situação Existente
- 04.0 Planta de Ordenamento do PNSC – Extracto
- 05.1 Planta de Ordenamento do PDM – Extracto
- 05.2 Planta de Ordenamento do PDM – Área de Intervenção PPATZ
- 06.1 Planta de Condicionantes do PDM – Extracto
- 06.2 Planta de Condicionantes do PDM – Área de Intervenção PPATZ
- 07.1 Carta de REN – Extracto
- 07.2 Carta de REN – Área de Intervenção do PPATZ
- 08.1 Planta de Cadastro - Situação Existente e Quadro do Cadastro
- 08.2 Planta de Cadastro - Parcelas Seccionadas pelo perímetro do PP ATZ
- 08.3 Planta de Cadastro - Diferenças de áreas com registo e Tabela Anexa
- 09.4 Planta de Cadastro – Usos Existentes
- 09.5 Planta de Cadastro – Usos Propostos
- 09.6 Planta de Localização Equipamentos Propostos
- 09.7 Planta de Esquema Organizativo de Espaços Públicos
- 10.0 Planta de Modelação de Terreno
- 11.0 Planta da Rede Viária e estacionamento automóvel
- 12.1 Planta de Mobilidade e Circulação
- 12.2 Perfis Transversais tipo

- 13.0 Planta de Rede de Abastecimento de Água
- 14.0 Planta de Drenagem de Águas Residuais e Pluviais
- 15.0 Planta de Higiene Urbana
- 16.0 Planta da Rede Eléctrica e Telecomunicações
- 17.0 Planta da Iluminação Pública
- 18.0 Carta de Vazios urbanos
- 19.0 Carta Estrutura Ecológica Proposta
- 20.0 Planta de Gestão Fundiária - Cedências e Regularizações e Quadro de Gestão Fundiária
- 21.0 Planta de Cadastro – Situação Proposta
- 22.0 Planta de áreas de cedência para o domínio municipal e Quadro das áreas de cedências para o domínio municipal
- 23.0 Planta de Demolições
- 24.0 Planta de Ordenamento – Situação Proposta

VOLUME III

PEÇAS ESCRITAS

- 01 Caracterização Geologica e Hidrogeologica PPATZ
- 02 Estudo Caracterizacao Socio Economico PPATZ
- 03 Estudo Caracterizacao Nucleo Urbano PPATZ
- 06 Fichas do Edificado do PPATZ
- 07 Fichas de Espaço Público do PPATZ
- 08 Fichas de Vias do PPATZ

PEÇAS DESENHADAS

- 01 Planta de classes de hipsometria
- 02 Planta de classes de declive
- 03 Planta de exposição de vertentes
- 04 Planta de formações geológicas



- 05 Planta da rede hidrográfica
- 06 Planta de tipos de solo
- 07 Planta de radiação global
- 08 Planta de humidade
- 09 Planta de classes de ocupação do solo
- 10 Planta de valor ecologico do solo
- 11 Planta de niveis de permeabilidade
- 12 Planta de erosao potencial
- 13 Planta de riscos de erosão
- 14 Planta de riscos de cheia
- 15 Planta de estratos de vegetação
- 16 Planta de biótopos
- 17 Planta de rede natura e habitats
- 18 Planta de património classificado
- 19 Planta de tipologia da rede viaria
- 20 Planta do material de pavimento das vias
- 21 Planta de tipos de circulações viarias
- 22 Planta do estado de conservação do pavimento
- 23 Planta com número de pisos
- 24 Planta do estado de conservação do edificado
- 25 Planta dos materiais e cores do edificado
- 26 Planta de usos / actividades existentes
- 27 Planta de corredores vitais e estrutura ecologica metropolitana
- 28 Planta da Rede de Abastecimento de Água e Rede de Águas Residuais Domésticas
- 29 Planta de Transportes
- 30 Planta da rede eléctrica
- 31 Planta de equipamentos escolares

- 32 Planta de equipamentos de desporto
- 33 Planta de equipamentos de saúde e apoio social
- 34 Planta da localização de ecopontos
- 35 Planta de rede telefónica e dados
- 36 Mapa Ruído - Iden
- 37 Mapa ruído – In
- 38 Mapa ruído – conflitos Iden
- 39 Mapa ruído – conflitos In
- 40 Planta de cadastro existente – áreas sem registo / incompleto
- 41 Planta de cadastro existente – património municipal e domínio público

12 BIBLIOGRAFIA

- A.A.: 1980-1996. Arquivo de Cascais: boletim cultural do município. 1-12. Cascais: Câmara Municipal de Cascais.
- AMADO, M.P.: 2005. Planeamento Urbano Sustentável. Lisboa: Caleidoscópio..
- BAPTISTA, M. A., Miranda, P. M. A., Miranda, J. M. & Victor, L. M.: 1998 - Constraints on the source of the 1755 Lisbon tsunami inferred from numerical modelling of historical data. J. Geodyn., 25, pp. 159-174.
- CANCELA d'ABREU, A. O. e CORREIA T. (Coord.) (2001) – Caracterização e Identificação das Paisagens em Portugal Continental. Relatório final (versão preliminar). Universidade de Évora. Évora.
- COSTA, J. C., AGUIAR, C., CAPELO, J.H., LOUSÃ, M., NETO, C. (1998). Biogeografia de Portugal Continental. Quercetea , pp 0-56.
- COSTA, J.C., ARSÉNIO, P., ESPÍRITO SANTO, D., LOUSÃ, M., CAPELO, J., & GONZALEZ, P. (2002). Excursão Geobotânica ao Costeiro Português, Olissiponense e Sintrano. VII Simpósio AIMJB. Lisboa.
- MOPTMA. 1995. Guía para la elaboración de estudios del medio físico. Ministério de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente. Madrid. 809 pp.
- PROTAML. (2002). Plano Regional de Ordenamento do Território. Lisboa: Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional, Lisboa e Vale do Tejo.
- CABRAL, J. & Ribeiro, A.: 1989 – Carta neotectónica de Portugal na escala 1/1 000 000. Notícia explicativa, Serv. Geol. de Portugal, Lisboa, 10p.
- CAETANO, P. S.: 2004 – Mineralogia e geoquímica de sequências sedimentares do Jurássico-Cretácico da Bacia Lusitaniana. Tese Doutoramento, Univ. Nova Lisboa, 312 p.
- CCDRLVT 2007; Lisboa 2020. Uma estratégia de Lisboa para a região de Lisboa.
- CCDRLVT 2000-2010; Plano estratégico da região de Lisboa Oeste Vale do Tejo.
- Câmara Municipal de Cascais, Departamento de Ambiente; 2005. Agenda Local 21 Cascais, Relatório.
- Plano Director Municipal de Cascais, Câmara Municipal de Cascais, Maio 1995, Relatório

- CORREIA, J. Diogo: 1964. Toponímia do concelho de Cascais. Cascais: Câmara Municipal de Cascais.
- GRÀCIA, E., Dañobeitia, J., Vergés J. & PARSIFAL Team (2003) - Mapping active faults offshore Portugal (36°N–38°N): Implications for seismic hazard assessment along the southwest Iberian Margin. *Geology*, 31, pp. 83-86.
- KULLBERG, M. C. & Kullberg, J. C.: 2000 – Tectónica da região de Sintra. In *Tectónica das regiões de Sintra e Arrábida*, Mem. Geociências, Museu Nac. Hist. Nat. Univ. Lisboa, nº 2, 1-34.
- Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (ICN, 2003)
- RAMALHO, M. M., Rey, J., Zbyszewski, G., Matos Alves, C.A., Palácios, T., Moitinho de Almeida, F., Costa, C. & Kullberg, M. C.: 2001 - Carta Geológica de Portugal, na escala 1/50 000 e Notícia explicativa da folha 34-C (Cascais). Instituto Geológico Mineiro, Lisboa, 104 p.
- REY, J., Graciansky, P.C. de & Jacquin, Th.: 2003 – Les Séquences de Dépot dans le Crétacé Inférieur du Bassin Lusitanien. *Comun. Inst. Geol. Min.*, Lisboa, t. 90, pp. 15-42, 17 fig.
- RIBEIRO, A. & Cabral, J.: 1987 – The neotectonic regime of West-Iberia continental margin: a transition from passive to active? *Abstracts, EUG IV*, pp. 13-16.
- WORLDWIDE Bioclimatic Classification System, consultado em Junho de 2010, disponível em www.globalbioclimatics.org.

ANEXOS

VOLUME I

PROPOSTAS – DELIBERAÇÕES

Anexo PR I – Proposta I nº1652/2008, de 17 de Dezembro para a elaboração do Plano de Pormenor de Atrozela

Anexo PR II – Proposta nº , deliberação dos termos de referência do PP Atrozela

Anexo PR III – Proposta nº , deliberação do Relatório de Caracterização do PP Atrozela

Anexo PR IV – Proposta nº , deliberação do Relatório de Compromissos Urbanístico do Plano de Pormenor Atrozela.

VOLUME II

AVISOS E EDITAIS

Anexo AV I – Aviso nº1393/2009, de 14 de Janeiro, publicada na 2ª Série do Diário da República, fazendo público a deliberação para elaboração do Plano de Pormenor da Atrozela.

Anexo AV II - Aviso Camarário, fazendo público a determinação para elaboração do Plano de Pormenor da Atrozela

INFORMAÇÕES

Anexo IN I – Informação CMC 9444/2011 relativo ao levantamento topográfico da Atrozela

PARECERES

Anexo PA I – Parecer relativo ao processo nº1821/2008

Anexo PA II – Parecer relativo ao processo E-CRM nº 6493/2009 e 6695/2009

Anexo PA III – Parecer relativo ao processo E-CRM nº 7678/2009

Anexo PA IV- Parecer relativo ao processonºE-CRM 16154/2010

Anexo PA V - Parecer relativo ao processonº 1855/2011

Anexo PA VI – Parecer relativo a processo 1809/2010

Anexo PA VII – Parecer relativo ao processo 2607/2011

CONSULTA ENTIDADES

Anexo CE I - 14638/2009 CCDR - Listando as Entidades a Consultar no âmbito do Plano de Pormenor da Atrozela

Anexo CE II - 4194/2009 DIGAL - Rede de gás no Plano de Pormenor da Atrozela

Anexo CE III - 4804/2009 Águas de Cascais - Elementos e redes relativos ao Plano de Pormenor da Atrozela