

RELATÓRIO PLANO PORMENOR DE ALCABIDECHE

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 PPALC.....	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	13
3.4	Plano Director Municipal de Cascais (PDMC)	14
3.4.1	Carta de Ordenamento	14
3.4.2	Carta de Condicionantes	15
3.5	Outras Condicionantes	16
3.6	Síntese de Objectivos dos Instrumentos de Gestão Territorial Aplicáveis ao PPALC	17
3.6.1	Estratégia de Desenvolvimento Sustentável.....	17
3.6.2	Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável	17
3.6.3	Agenda Cascais 21	17
4	ENQUADRAMENTO LEGAL	21
4.1	Portaria N.º 216-B/2008, de 3 de Março	22
4.2	Decreto-Lei N.º 163/2006, de 8 de Agosto – Definição das condições de acessibilidade.....	23
5	CONTEÚDO E OBJECTIVOS DO PROGRAMA DO PLANO	24
6	CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO PARA A INTERVENÇÃO	26
6.1	Síntese da Análise.....	26
6.2	Diagnóstico da Base SWOT	28
6.3	Análise e Diagnostico	30
7	PROPOSTA.....	35
7.1	Morfologia Urbana	35
7.1.1	Modelo de execução (zonamento funcional).....	38
7.2	Proposta de Intervenção no Parque Edificado Existente	39



7.3	Novas Edificações Propostas	40
7.4	Caracterização Tipológica de Espaços e Construções	41
7.5	Edificabilidade	44
7.5.1	Características da Ocupação proposta.....	44
7.5.2	Apuramento da Edificabilidade	47
7.5.3	Análise Comparativa da Proposta	51
7.6	InfraEstruturas.....	Erro! Marcador não definido.
7.6.1	Rede Viária.....	53
7.6.2	Abastecimento de Água para Consumo	60
7.6.3	Drenagem e Tratamento de Águas Residuais	60
7.6.4	Drenagem de Águas Pluviais.....	61
7.6.5	Rede de Energia Eléctrica	62
7.6.6	Rede Telefónica e Dados	64
7.6.7	Rede de Recolha selectiva de resíduos.....	67
8	EXECUÇÃO DO PLANO	68
8.1	Cedências	68
8.2	Perequação	69
8.3	Sistema de Execução	71
8.4	Instrumentos de Execução do Plano.....	71
8.5	Transformação Fundiária.....	71
8.6	Efeitos Registais.....	79
9	ESTUDOS REALIZADOS.....	79
10	DILIGÊNCIAS ADMINISTRATIVAS REALIZADAS NA FASE DE DISCUSSÃO E ELABORAÇÃO DA PROPOSTA	80
10.1	Diligências Anteriores à Conferência de Serviços.....	80
10.2	Conferência de Serviços.....	82
10.3	Diligências Realizadas Após Conferência de Serviços	82
11	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.....	83
11.1	Constituição da Equipa Técnica do Plano pela CMC	83
11.2	Equipa de Colaboradores do Plano – FCT UNL	84
11.3	Conteúdo Documental do plano.....	85
12	Bibliografia.....	90
	ANEXOS.....	92



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Localização do Plano de Pormenor da Alcabideche	8
--	---



ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 – Análise e diagnóstico SWOT.....	29
Quadro 2 – Caracterização, análise e diagnóstico.....	30
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.....	49
Quadro 5 – Comparação entre índices do PDM em vigor e proposta de plano.....	51
Quadro 6 – Total da área de intervenção.....	52
Quadro 7 – Espaços de equipamentos públicos e áreas verdes de utilização colectiva	52
Quadro 8 - Estacionamentos propostos.....	58
Quadro 9 – Cedências (Resumo).....	72
Quadro 10 – Gestão fundiária – Reparcelamento resultante das cedências e regularizações para acertos de extremas.....	75
Quadro 11 – Agregação de direitos de construção	77
Quadro 12 - Área privada com direito de utilização pública à superfície.....	78



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

PPALC – Plano Pormenor da Alcabideche

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 Alcabideche, doravante referido como PPALC.

O aglomerado da Alcabideche que constitui o presente plano de pormenor, apresenta uma dinâmica um pouco distinta aos de outros planos próximos, pertencentes ao PNSC, uma vez que este plano apresenta um aglomerado urbano consolidado, onde até agora se verificava uma dinâmica urbanística reduzida.

O aglomerado, localizado na vertente sul da Serra de Sintra, era recentemente um local pouco sujeito a pressões urbanísticas, designadamente pela relativa dificuldade de acesso a polos de maior dimensão. Contudo com a construção da A16 e respectiva ligação à A5, bem como a construção de novas e importantes infra-estruturas, a distância e o tempo despendido em deslocações diminuí substancialmente, o que tem potenciado um enorme crescimento urbano da localidade.

Assim, o núcleo original de Alcabideche e as zonas envolventes, de forte carácter rural, sofrem actualmente, uma pressão de procura de residência fixa. Este enquadramento encontra tradução física no desenho do aglomerado e, conseqüentemente, na necessidade de desenvolvimento e beneficiação do espaço público.

A sua inserção no conjunto dos aglomerados no Parque Natural Sintra Cascais (PNSC) abrangidos pelo plano de ordenamento, aliada à sua conotação histórico-cultural, criaram as condições para que fosse determinada a elaboração de um instrumento de gestão territorial que por um lado induzisse à beneficiação do espaço público e conseqüente aumento da qualidade de vida da população, e em simultâneo que contribuísse para a criação de condições para a regeneração do aglomerado urbano.

O desenvolvimento dos trabalhos de elaboração do PPALC, 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, da Planta de Condicionantes e Planta de Modelo de



Ocupação, 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 núcleo urbano de Alcabideche localiza-se no município de Cascais, freguesia de Alcabideche, sendo que apenas parte do aglomerado se encontra inserido no Parque Natural (Figura 1). O presente PP encontra-se delimitado por terrenos do PNSC a norte, e a nascente, a poente e a sul pelos limites do PNSC.

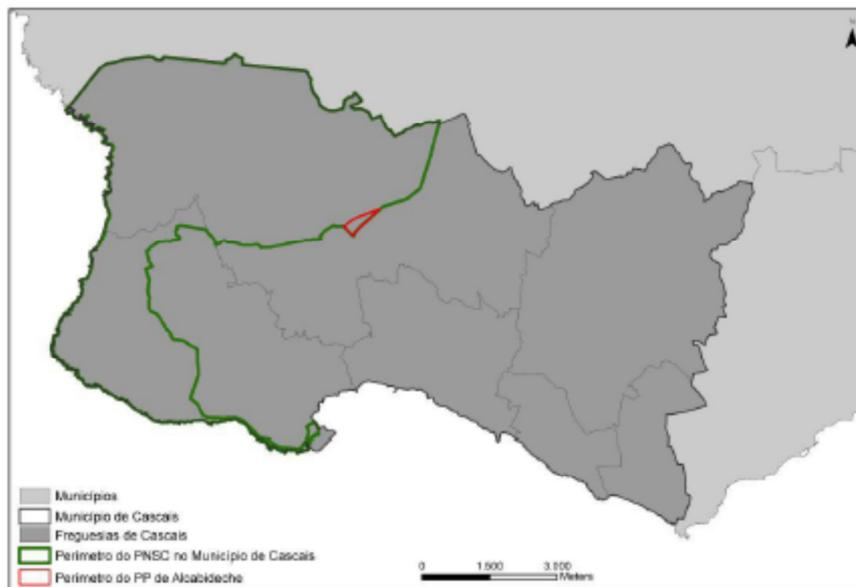


Figura 1 – Localização do Plano de Pormenor da Alcabideche

2.1.1 Definição da Área de Influência do PPALC

Como área de influência do PPALC, 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 PPALC é claramente superior à área do seu perímetro da intervenção do Plano, uma vez que por ele passam infra-estruturas estruturantes de ligação entre os estes pólos referidos.

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 PPALC, 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 PPALC.

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 PPALC.

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 área prioritária da Rede Ecológica Metropolitana a Serra de Sintra e Litoral de Colares a Cascais. A generalidade da área do Parque Natural Sintra-Cascais está também

englobada como Área Estruturante Primária, da Rede Ecológica Metropolitana (REM) proposta pelo PROTAML. A área específica do Plano de Pormenor de Alcabideche situada no limite do PNSC encontra-se abrangida por áreas da Rede Primária da REM, no sentido de “garantir que as intervenções na orla da serra ou junto aos limites do Parque Natural não descaracterizam o espaço da serra”, de “garantir o desenvolvimento [...] de acordo com padrões de elevada exigência urbanística, arquitectónica e paisagística”, e de “controlar e definir o remate urbano no contacto com o Parque Natural”.

Para a área do Parque Natural Sintra-Cascais as medidas específicas definidas com influência directa na área do PPALC 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. Tratam-se de 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 PPALC apresenta-se, no PROTAML, classificada como Espaços Naturais, 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.

Para a área em estudo, o PROT-AML aconselha a que sejam tomadas medidas de modo a garantir que as intervenções na orla da serra ou junto aos limites do Parque Natural não descaracterizam o espaço serra, nomeadamente na zona de transição para a Área Urbana Poente e controlar e definir o remate urbano da área a Norte de Cascais, no contacto com o Parque Natural.

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 PPALC, verificando-se apenas uma tipologia de

espaço definida para esta área, (apresentada no regulamento do POPNSC), que se enuncia de seguida:

- *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 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.

3.4.1 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 PPALC 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 de equipamento – Segundo o apresentado no artigo 51º, estas são áreas onde existem ou podem vir a existir estabelecimentos de carácter público, mutualista, cooperativo ou privado, destinando-se fundamentalmente, a satisfazer procuras e necessidades da população. Refere-se ainda no presente artigo, que nesta tipologia de espaços as alterações de usos só são admissíveis mediante a prévia aprovação e ratificação de Plano de Pormenor, nos termos do DL n.º 69/90, de 2 de Março. É ainda de referir que a programação e localização dos equipamentos de nível local devem ser definidas nos planos de urbanização e de pormenor, “pelo processo de planeamento induzido por loteamentos de expressão significativa ou através de programas municipais sectoriais...”.*

3.4.2 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:

- *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.

- Rede Viária Municipal existente – EN9 e EN247.5

Lei n. 2110, de 19 de Agosto de 1961, alterada pelo Decreto-Lei n. 360/77, de 1 de Setembro, e Decretos-Leis n. 13/71, de 23 de Janeiro e 13/94, de 15 de Janeiro.

3.5 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 PPALC ocorrem diferentes condicionantes legais, em que algumas das situações de transposição para a escala de intervenção se verificou apresentarem deslocamentos 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 PPALC.

Nesta Planta foi inserida ainda uma futura condicionante que está relacionada com o Transporte Ligeiro de Superfície (TLS). Para este caso, foi considerada a informação disponibilizada pela Câmara Municipal de Cascais, que prevê uma servidão de 30 metros para cada lado do eixo da rede de TLS, contudo as restrições em termos efectivos ainda não estão publicadas em nenhum instrumento legal. Por esta razão, as novas implantações propostas, que se encontrarem inseridas na área de condicionante estarão sujeitas às restrições que futuramente sejam definidas.

3.6 Síntese de Objectivos dos Instrumentos de Gestão Territorial Aplicáveis ao PPALC

3.6.1 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.

3.6.2 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.

3.6.3 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, cabe aos municípios, garantir

a sua execução, promovendo a implementação dos princípios do desenvolvimento sustentável que aí foram assumidos, no contexto da sua área territorial. Deste modo, o PPALC 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 PPALC promove e contribui para a implementação da Agenda Local 21, dando cumprimento 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 da população na resolução dos problemas do desenvolvimento local.

4 ENQUADRAMENTO LEGAL

O PPALC 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 Alcabideche abrange uma área de 13,1ha. 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 não abrangida por regime de protecção, não sendo aplicado qualquer nível de protecção no âmbito do presente Regulamento, sem prejuízo da demais legislação em vigor, por se tratar de solo urbanizado (Art. 29º).

A área de intervenção do PPALC 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 PPALC, em particular à sua capacidade de carga e à relevância das pré-existências adequando-as aos termos de referência do PPALC.



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.

Considerou-se contudo mais adequado 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. Foi contudo garantido nas novas áreas a ocupar a sua aplicação quando da ponderação resultem vantagens evidentes para 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 ao 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 plano de pormenor 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 PPALC 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 PPALC como área não abrangida pelo regime de protecção, nos termos do estabelecido no número 1, do Artigo 28º e que de acordo com o mesmo artigo, na alínea a) do número 2 refere que estas áreas deverão ser submetidas a plano de pormenor.

A área intervenção está integralmente inserida dentro do perímetro urbano definido para o aglomerado urbano da Alcabideche 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 inalterável as classificações de uso do solo nas partes das parcelas que ficaram fora do perímetro de intervenção do PPALC.

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.

No interior da área de intervenção do plano existiam alguns espaços não edificados e expectantes – vazios urbanos, e referiam-se a património municipal, a domínio público, a espaços privados e espaços sem registos e sem edificado. Na proposta do presente plano foi mantido o vazio urbano correspondente ao património municipal, contudo a amioria dos restantes vazios urbanos, com capacidade de construção, foram preenchidos com edificações.

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. A proposta para o PPALC teve em conta sobretudo a promoção do desenvolvimento de programas habitacionais orientados para áreas e necessidades específicas nomeadamente a requalificação do espaço público e rede viária, uma das principais lacunas deste núcleo urbano.

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 dispersão 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 ponto 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 Alcabideche. Revelando-se ainda como uma componente de suporte para a definição da estratégia e critérios de intervenção.

Por outro lado, através da discussão sobre os problemas, potencialidades e ameaças caracterizadas no aglomerado urbano é esperado que se obtenham consensos nas tomadas de decisões entre a CMC, o PNSC, a população e os diferentes interessados, tendo como referência os objectivos do PNSC e do PDM para a área abrangida pelo PP em desenvolvimento.

Neste sentido, 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 actual parca utilização é resultado da fraca qualificação do mesmo espaço público, em consonância com o reduzido número de espaços na área. É desejável a criação das condições propícias para a definição de estratégias integradas para o futuro do actual aglomerado urbano, capaz de criar um novo e actual tipo de vivência urbana com maior e melhor utilização do espaço público, bem como da possibilidade de aproveitamento de uma 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.

Dos pontos e aspectos mais relevantes a ter em consideração como síntese do trabalho desenvolvido ressalta:

- Programação estruturada da expansão do aglomerado urbano e contenção do fenómeno de construção dispersa e urbanização difusa;
- Incentivo à reconstrução e à reabilitação de edifícios, em detrimento da construção nova;

- Definição, quantificação e localização das infra-estruturas básicas necessárias ao desenvolvimento futuro, garantindo a equidade no acesso a infra-estruturas e serviços de interesse geral em especial as redes de saneamento básico;
- Programação e localização dos equipamentos colectivos, em particular os de saúde, educação, desporto, cultura e lazer;
- Promoção da mobilidade, acessibilidades e estacionamento com base em soluções devidamente suportadas, dando solução aos problemas de acessibilidades e transportes públicos, valorizando também as deslocações a pé e em bicicleta;
- Desenho inclusivo dos espaços públicos contribuindo para a “Rede Nacional de Cidades e Vilas com Mobilidade para Todos”.

Acrescem a estes factores estratégicos a seguir, os pontos abaixo referenciados que irão complementar e enquadrar as acções futuras, tendo em vista o interesse de contribuir para a promoção de um desenvolvimento sustentável no município de Cascais e em particular na área do PP:

- Elevada preocupação com a preservação e conservação de qualidade ambiental;
- Concretização real da participação da população no processo;
- Área de forte imagem de ruralidade a qual deverá ser conservada;
- Reforço da rede de abastecimento de água para consumo;
- Necessidade de um rigoroso controlo do processo de construção;
- Melhoria na recolha e tratamento dos efluentes residuais domésticos;
- Contenção dos perímetros urbanos existentes;
- Elementos reguladores de trânsito e dissuasores de forma a conter o excesso nas velocidades praticadas pelos automobilistas;
- Melhoria do actual desenho dos espaços públicos, de modo a que estes sejam totalmente acessíveis e convidem à uma 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;
- Promover a prática de desportos nomeadamente o ciclo turismo e o turismo equestre;
- Melhoria dos revestimentos das vias de comunicação;

- Promoção dos objectivos do POPNSC em particular a defesa das zonas sensíveis e dos valores históricos, culturais e paisagísticos, em articulação com o processo de desenvolvimento.

6.2 Diagnóstico da Base SWOT

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

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

Este procedimento 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 envolventes de elevado valor ecológico, paisagístico e ambiental do PNSC</p> <p>Oferta rica e diversificada de recursos paisagísticos na envolvente</p> <p>Ambiente de ruralidade na envolvente</p> <p>Qualidade do ar</p>	<p>Deficiente informação 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>Integração da arquitectura na paisagem envolvente</p> <p>Construção ecológica</p>	<p>Risco de descaracterização paisagística</p> <p>Risco de redução de áreas naturais</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>Carência de equipamentos culturais</p> <p>Carência de espaços para estacionamento</p> <p>Carência de habitação para a população jovem</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>Atenuação do sentimento de insegurança</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>Existência de empresas em actividade no local</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>Desenvolvimento da oferta do sector de serviços e comércio</p> <p>Qualificação da oferta da restauração típica da zona</p>	<p>Dificuldade no desenvolvimento de actividades económicas por falta de espaços</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, histórico e cultural por estar dentro do PNSC</p> <p>Ligações viárias estruturantes com a AML (rodoviárias, ferroviária e aeroportuária)</p> <p>Arquitetura de cariz popular sem regras ou padrão de referência.</p>	<p>Pressão urbanística sobre os espaços expectantes</p> <p>Carência de espaços públicos</p> <p>Problemas de mobilidade (rodoviária e pedonal)</p> <p>Densidade elevada de construção</p> <p>Inexistente desenho urbano inclusivo</p> <p>Mau estado de conservação da rede viária</p> <p>Descaracterização e degradação pontual da malha urbana</p> <p>Ausência generalizada de passeios</p>	<p>Respeito pela capacidade de carga do território</p> <p>Planeamento integrado dos espaços expectantes na malha urbana</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>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	Condicionantes	Influências na proposta
Vento			
Regime mensal de ventos	Dominantes no quadrante N/NW	Orientação da rede viária	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	Exposição dos edifícios Canalização dos ventos dominantes Cobertura do solo Vegetação Topografia	Diferença de cércea 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 Revestimentos exteriores adaptados à orientação dos lotes face à radiação solar
Insolação (nº horas de sol descoberto)	Máxima entre Julho e Agosto Mínima em Dezembro		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 Seleccção 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, ciclovias) 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	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 verifique o carácter de utilidade pública	Morfologia urbana 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.

7.1 Morfologia Urbana

A proposta de Plano do PPALC teve como base a beneficiação da imagem de aglomerado urbano com qualidade de vida, através da requalificação urbana e criação de novos espaços públicos de qualidade que transmitam segurança e conforto.

O desenho urbano proposto deu continuidade aos elementos alcançados na fase de caracterização e diagnóstico realizada, onde a criação a definição de tipologia de 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 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 (nos casos possíveis), 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 requalificação significativa dos lotes que apresentavam situações de excesso de construção, e cujo edificado apresentava fracas condições de habitabilidade e graves problemas de degradação. A estas transformações acresce ainda uma nova proposta de traçado viário que assegura a possibilidade de circulação de veículos de emergência e transporte público, sem que isso comprometa a circulação normal de outros veículos em simultâneo, e que repercuta no território a possibilidade de adopção de diferentes modos de mobilidade onde as soluções suaves são preferenciais, incluindo a possível inclusão do transporte ligeiro de superfície (TLS) proposto para passar numa das vias locais.

A rede viária actual envolvente à área de intervenção sofreu profundas alterações com a construção da nova A16 bem como dos seus acessos e com a requalificação da passagem inferior para ligação a Atrozela e do largo de Alcabideche, fazendo com que a atractividade do aglomerado urbano tenha sido reforçada. Contudo, a rede viária existente no interior do plano, incluindo as vias principais que fazem ligação entre as vias referidas anteriormente, 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.

Além da requalificação da rede existente foram criados novos acessos que visam viabilizar as novas zonas edificadas sobre os vazios urbanos existentes actualmente.

Por forma a tornar mais eficiente a operacionalização do plano foram consideradas as unidades de execução necessárias, dividindo assim o plano de pormenor pelo tipo de uso do solo dominante (proposto) e pelas características existentes.

O presente plano de pormenor é constituído por duas grandes unidades de execução, uma unidade de execução que corresponde ao espaço urbano central e uma unidade de execução de baixa densidade.

A unidade de execução de baixa densidade 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 de modo a reduzir os processos de gestão fundiária.

Com o objectivo de atingir o contínuo urbano referido anteriormente, propõe-se o preenchimento dos vazios urbanos existentes no interior do perímetro do PPALC, e por isso sentiu-se a necessidade de recorrer ao reparcelamento de algumas lotes cuja dimensão não se adequava à realidade da procura e aos futuros padrões de sustentabilidade económica do património edificado.

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

No espaço urbano 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 foi criada uma percentagem de espaços públicos bastante considerável face ao actual modelo urbano e face ao modelo urbano proposto. Além da importante necessidade da criação dos espaços públicos que estavam em falta nesta zona, a necessidade de conferir condições de habitabilidade de qualidade ao espaço central de Alcabideche conduziu a que se procedesse a um marcante reparcelamento de vários lotes 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.

Este reparcelamento proposto no espaço central, face à dimensão do cadastro e à sua titularidade, foi, em vários casos, conseguido através da 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, nesta zona, que o índice médio, enquadra-se no quadro de cooperação e de compensação dos particulares abrangidos para 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 PPALC;
- 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 Urbano Central;

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 à 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 bom estado de conservação.

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

Contudo, embora a maior parte do parque edificado apresente um bom estado de conservação, existem alguns lotes cujo edificado não oferece as condições de habitabilidade que a população actual e futura procura e lotes que eram constituídos por vários anexos, o que também não se coaduna com a malhar urbana deste plano,

verificando-se assim a necessidade de realizar transformações/demolições de um conjunto de edificações.

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

- a) Construção edificada que, pela sua localização/disposição impede a coerência de continuidade do tecido urbano existente ou impede a requalificação da rede viária necessária para melhorar a mobilidade e acessibilidades do plano;
- b) Situação de edifícios com área de construção em excesso que, pela sua manutenção como actualmente ocorre, apresenta um prejuízo muito superior para o interesse público e qualidade urbana do que para o particular;
- c) Criação de condições para a constituição de uma área pública com imagem de Centro no aglomerado da Alcabideche.

Deste modo, é proposta a demolição 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 infra-estruturas; Interesse da Câmara Municipal em dar continuidade ao 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 edifícios multifamiliares (multifuncionais ou não), de forma a tornar possível a criação de espaço público e actividades económicas de resposta às necessidades da vida quotidiana da população na zona central, dando

assim cumprimento ao disposto no espírito do modelo urbano. São também propostas moradias unifamiliares isoladas ou geminadas, de forma a homogeneizar a ocupação do solo, promovendo assim o preenchimento contínuo da malha urbana.

Em algumas parcelas propostas, a implantação de moradias geminadas não é passível de se evitar devido à estreita dimensão dos lotes, contudo neste plano de pormenor este tipo de edificação enquadra-se perfeitamente na malha urbana existente, mantendo assim a homogeneidade da mesma.

Diversos factores influenciaram esta proposta, sendo preponderantes os que se prendem com a morfologia urbana, a necessidade de requalificação viária, a criação de espaços públicos, o facto da área do PP se tratar de uma área urbana consolidada 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 Multifamiliar

Estes edifícios estão exclusivamente localizados nas áreas de Espaço Urbano Central (zona totalmente requalificada com espaço público) e têm ou usos mistos ou unicamente habitacional.

Com o objectivo de criar as áreas de espaço público nesta zona foi necessário agregar vários lotes e diminuir a área de implantação dos edifícios, permitindo assim libertar alguma área. Contudo, era necessário satisfazer as necessidades habitacionais existentes assim optou-se por adoptar um modelo de desenvolvimento compacto, ou seja aumentou-se o número de pisos criando os alojamentos necessários e libertou-se área para espaços públicos.

Porém optou-se por não aumentar muito a cêrcea destes edifícios, mantendo-se na maioria dos casos os dois pisos acima do solo (com um piso abaixo do solo), existindo apenas quatro lotes com três pisos acima solo. Esta opção deveu-se à necessidade de

criar actividades económicas (comércio/serviços) junto à zona central do novo núcleo para dinamizar a sua utilização, deixando o piso térreo dos novos edifícios para estes usos.

Importa referir ainda que, uma vez que era necessário resolver o problema da falta de espaços públicos e estacionamento automóvel, e dado que alguns dos lotes tinham dimensões bastante elevadas (o que implicaria avultadas áreas de cedência para domínio público e consequentemente a avolumados gastos por parte da câmara na criação destes espaços), propôs-se que a cave dos novos edifícios tenha a dimensão de todo o lote e que seja utilizada para estacionamento automóvel e simultaneamente seja permitida a utilização pública da sua área à superfície, criando assim espaço público.

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

Quanto ao estacionamento, é prevista a existência de 1,5 lugares por cada 120m² de a.b.c.. Foi adoptado este valor, pois sendo esta uma zona central e estando coberta por vários transportes públicos (várias carreiras de autocarro e o futuro TLS) prevê-se que o valor considerado seja suficiente, bem como mais sustentável pois incentiva a utilização de transportes públicos.

b) Moradia isolada

Estes edifícios são preferencialmente para habitação unifamiliar, com volumetria maioritariamente equivalente a dois pisos.

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

Esta opção de edifícios foi tomada nos casos cujos lotes apresentavam dimensão muito estreitas impedindo assim a possibilidade de deixar os espaçamentos ideais

para os lotes adjacentes, contudo tendo em consideração que nesta malha urbana são inúmeros os edifícios deste tipo não se criou qualquer inconcordância no plano. A volumetria média proposta é de 2 pisos. 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 de utilização pública assim como a definição de áreas afectas a equipamentos colectivos, prende-se com a necessidade da 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 e 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 significativo espaço de utilização pública 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 gestão por parte da Câmara Municipal de Cascais.

e) Espaços Verdes

O presente plano não possui actualmente áreas verdes significativas, pois trata-se de uma área urbana consolidada, existindo apenas uma pequena área junto ao limite Este do plano correspondente ao património municipal.

Contudo, são propostos alguns espaços verdes nos espaços possíveis.

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

Estes espaços, embora reduzidos, devem estar organizados de forma funcional, maximizando utilizações polivalentes de forma a reduzir custos de uma utilização reduzida e uma manutenção constante.

Particular cuidado deve ser dado às questões 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 e rede de rega, 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 PPALC, foi considerada exclusivamente a classe de Solo Urbano, pois a realidade desta área assim o evidência através da sua característica urbana consolidada e inexistência de espaços naturais contínuos e significativos.

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 urbano central;
 - Espaço urbano de baixa densidade;

- Espaço Canal

O ordenamento do plano e respectiva classificação do solo coincide em grande parte com a classificação presente no PDM de 94, contudo, tendo em consideração a capacidade de carga do local, verificou-se a possibilidade e a necessidade de aumentar a área de Espaço Central. A área de Espaço Canal viu-se também aumentada devido à construção da nova Auto-estrada A16.

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
2.1	271	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
20.1	253	Solo Urbano - Espaços Central / 1.1
21.1	342	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
43	809	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
44	657	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
57	535	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
58.1	389	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
67	287	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
68	289	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
70.1	512	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1 e Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
70.2	423	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
70.3	690	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
77	1152	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
78	227	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
89	483	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1 e Solo Urbano - Espaço Canal
90.1	405	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1 e Solo Urbano - Espaço Canal
92.1	671	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1 e Solo Urbano - Espaço Canal
101	250	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
113	186	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
115	337	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
116	321	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
129	230	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
156.1	764	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
160	171	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
161	186	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
162	285	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
163	256	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
164	187	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
165	196	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
166	191	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
167	218	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
168	231	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
169	344	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
172	302	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
173	496	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
179	375	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
187	731	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
198.1	379	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
198.2	231	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
198.3	214	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
198.4	323	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
198.5	374	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
198.6	459	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
202.1	602	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
202.2	596	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
202.3	742	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1

202.4	683	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
203.1	585	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
203.2	331	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
203.3	402	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
203.4	440	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
204.1	526	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
204.2	419	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
204.3	408	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
204.4	396	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
239.1	271	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
239.2	178	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
260	200	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
261	326	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
262	370	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
263	531	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
264	256	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
265	322	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
266	291	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
267	346	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
268	579	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
269	332	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
270	550	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
271	754	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
272	501	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
273	291	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
274	608	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
275	573	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1
276	202	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1

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 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 no 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 em seguida 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 da parcela em m^2 , a área bruta de construção proposta em m^2 ; a área de implantação proposta em m^2 , 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
2.1	271	162	81	0,6	0,3
20.1	253	316	158	1,2	0,6
21.1	342	480	240	1,4	0,7
43	809	1320	809	1,6	1,0
44	657	1769	657	2,7	1,0
57	535	973	535	1,8	1,0
58.1	389	693	389	1,8	1,0
67	287	695	287	2,4	1,0
68	289	693	289	2,4	1,0
70.1	512	252	126	0,5	0,2
70.2	423	280	140	0,7	0,3
70.3	690	240	120	0,3	0,2
77	1152	740	370	0,6	0,3
78	227	149	149	0,7	0,7
89	483	240	120	0,5	0,2
90.1	405	272	136	0,7	0,3
92.1	671	368	184	0,5	0,3
101	250	250	125	1,0	0,5
113	186	162	81	0,9	0,4
115	337	268	134	0,8	0,4
116	321	236	118	0,7	0,4
129	230	240	120	1,0	0,5
156.1	764	312	156	0,4	0,2
160	171	513	171	3,0	1,0
161	186	558	186	3,0	1,0



162	285	749	285	2,6	1,0
163	256	660	256	2,6	1,0
164	187	451	187	2,4	1,0
165	196	492	196	2,5	1,0
166	191	449	191	2,4	1,0
167	218	528	218	2,4	1,0
168	231	693	231	3,0	1,0
169	344	952	344	2,8	1,0
172	302	198	99	0,7	0,3
173	496	240	120	0,5	0,2
179	375	260	130	0,7	0,3
187	731	280	140	0,4	0,2
198.1	379	360	120	0,9	0,3
198.2	231	240	120	1,0	0,5
198.3	214	232	116	1,1	0,5
198.4	323	360	120	1,1	0,4
198.5	374	300	100	0,8	0,3
198.6	459	360	120	0,8	0,3
202.1	602	259	129	0,4	0,2
202.2	596	240	120	0,4	0,2
202.3	742	240	120	0,3	0,2
202.4	683	240	120	0,4	0,2
203.1	585	480	240	0,8	0,4
203.2	331	240	120	0,7	0,4
203.3	402	240	120	0,6	0,3
203.4	440	240	120	0,5	0,3
204.1	526	240	120	0,5	0,2
204.2	419	240	120	0,6	0,3
204.3	408	240	120	0,6	0,3
204.4	396	240	120	0,6	0,3
239.1	271	256	128	0,9	0,5
239.2	178	250	125	1,4	0,7
260	200	600	200	3,0	1,0
261	326	978	326	3,0	1,0
262	370	1110	370	3,0	1,0
263	531	1593	531	3,0	1,0
264	256	768	256	3,0	1,0
265	322	966	322	3,0	1,0
266	291	873	291	3,0	1,0
267	346	1057	346	3,1	1,0
268	579	1187	579	2,1	1,0
269	332	1328	332	4,0	1,0
270	550	1308	550	2,4	1,0
271	754	1483	754	2,0	1,0
272	501	1187	996	2,4	2,0
273	291	873	291	3,0	1,0
274	608	1004	602	1,7	1,0
275	573	999	573	1,7	1,0
276	202	606	202	3,0	1,0

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, propiciar a convivência e os contactos sociais, reforçar o sentimento de segurança e conforto na utilização do espaço público e reduza a necessidades de deslocações para abastecimento de produtos básicos do quotidiano, 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	0,35	0,2 a 1
	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	0,35	0,5 a 0,8
	Espaço Canal	0,35	0,2 a 0,3
Índice de construção líquido	Solo Urbano - Espaço Central	0 a 1	0,5 a 4,0
	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	0 a 1	0,3 a 1,1
	Espaço Canal	0,8	0,5 a 0,7
Índice de impermeabilização		0,35	0,2 a 1
Número máximo de pisos		2P+CV	3P+CV

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)	13,9
Área de implantação existente (m ²)	22151
Área de implantação proposta (m ²)	17699
Área de implantação total (m ²)	38582
Índice de ocupação	0,28
Área Bruta de Construção existente (m ²)	38582
Área Bruta de Construção proposta (m ²)	41326
Área Bruta de Construção total (m ²)	79908
Índice de utilização	0,57
Número de fogos existente	239
Número de fogos proposto	168
Número de fogos total	407
Densidade habitacional (fogos/ha)	29,3

O número de fogos propostos poderá parecer algo elevado, contudo isto deve-se à proposta de edifícios multifamiliares. O número de fogos propostos, neste caso, irá ser determinado em fase de projecto, logo o número exacto dos alojamentos que cada edifício possuirá não é possível de determinar. Assim, para este quadro resumo foi considerado que cada edifício multifamiliar poderia ser constituído por 1 fogo em cada 120m² de a.b.c com fim habitacional, o que poderá estar a sobredimensionar o número de fogos que na realidade este núcleo oferecerá.

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 (m²)	Proposto (m²)	Total (m²)
Área de equipamentos	-	-	0
Áreas verdes	-	2108	2108
Total	-	2108	2108
Estacionamento público	-	693	693

7.6 Infra-estruturas

As infra-estruturas 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 existentes é uma mais-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 público 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.

Embora o traçado da rede viária tenha sido mantido, na proposta é realizada uma forte beneficiação da mesma, devido a uma urgente necessidade de alargamento de vias e criação de passeios pedonais. A necessidade de requalificação das vias devia-se sobretudo ao facto que a sua maioria não respondia às imposições regulamentares referentes às larguras mínimas de vias e à falta de regularidade das mesmas. Além disso, este núcleo de Alcabideche caracteriza-se por uma grave ausência de passeios e, ou quando existem, por estes possuírem largura insuficiente.

A estas insuficiências acresce o facto que, de forma geral, as vias existentes não apresentam um bom estado de conservação.

Na parte Este da área do plano será criada, a partir da Estrada da Atrozela, uma nova estrada com um só sentido de perfil largo (6m) para servir a nova zona urbanizada.

A estrada secundária (Estrada da Atrozela) foi alargada, pois sendo esta uma via de ligação à Atrozela por onde é feita a passagem de várias carreiras de autocarro (transporte público), era de extrema importância regularizar esta via para a largura mínima obrigatória de 6,5m de circulação e 1,5m de passeio pedonal de cada lado da via para assim aumentar a segurança de circulação de peões.

O mesmo foi proposto nas vias principais, contudo esta requalificação está mais relacionada com a necessidade de construir passeios em zonas onde este não existia ou alargar o existente devido à sua dimensão irregular, uma vez que se tratando de vias principais com um tráfego significativo importa assegurar a segurança dos peões.

Nas vias locais do núcleo urbano da Alcabideche é prevista a reconfiguração da rede viária de forma a permitir o acesso fácil a todas as habitações, tanto novas como existentes, garantindo a circulação de veículos de emergência bem como melhorar os acessos pedonais e viários, que por vezes eram comprometidos devido à falta de alinhamento das habitações e conseqüente estreitamento das vias. Uma vez que estas vias locais são mistas (de circulação pedonal e viária) é importante que a sua largura seja adequada (tendo em conta o número de sentidos da via) a fim de oferecer as condições de segurança e conforto necessárias.

Além disso, está prevista a passagem do TLS na via local Rua Monsenhor Moita, o que impôs que esta via fosse alargada e alinhada, para assim permitir a futura circulação deste transporte suave em harmonia com a circulação pedonal e possivelmente viária.

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 aglomerado, 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 propõe-se que seja estabelecida uma distinção nítida entre o sistema principal e o sistema secundário de vias.

Embora que em termos de representação gráfica não seja possível validar esta opção, uma vez que o perímetro do PPALC não engloba a totalidade das vias principais, pretende-se que o sistema principal proposto apresente 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 uma faixa de rodagem com uma largura de 6,5m largura, contemplando uma via por sentido, e permitindo o não comprometimento da boa circulação automóvel aquando da passagem de veículos pesados. 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 moderado a reduzido, é proposto apenas uma actualização e um ligeiro reforço de sinalização horizontal e vertical.

Assim, nas vias de atravessamento é proposto um reforço do número de passadeiras, de modo a aumentar as condições de segurança dos moradores actuais e previstos e para beneficiar a fluidez nos circuitos pedonais propostos, dinamizando desta forma a utilização do espaço público.

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 excepção a alguns lugares de estacionamento que foram possíveis de implementar em espaço público disponível.

A capitação mínima para as parcelas destinadas à habitação em moradias é de 2 lugares por unidade de habitação, utilizando a seguinte relação: 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.

A capitação mínima para as parcelas destinadas à habitação multifamiliar é de 1,5 lugares/120m² de área bruta de construção de uso habitacional. Esta opção foi tomada, tal como já referida, pelo facto desta ser uma zona central e estando coberta por vários transportes públicos.

Para as unidades de comércio e serviços a capitação de estacionamento foi fixada em 2 lugares por cada 100 m² de área bruta caso a área útil seja inferior a 500m² [(X m² Ab/100 m²) x 2 lugares] e 3 lugares por cada 100 m² de área bruta caso a área útil seja superior a 500m² [(X m² Ab/100 m²) x 3 lugares]. Não foram consideradas capitações de estacionamento superiores para este tipo de unidades, por os serviços que se podem instalar nesta zona são de pequena dimensão (tipo lojas), além de, mais uma vez, esta zona estar abrangida uma boa oferta de transportes públicos.

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
2.1	271	162	2
20.1	253	316	3
21.1	342	480	3
43	809	1320	6
44	657	1769	14
57	535	973	5
58.1	389	693	5
67	287	695	5
68	289	693	5
70.1	512	252	2
70.2	423	280	2
70.3	690	240	2
77	1152	740	3
78	227	149	2
89	483	240	2
90.1	405	272	2
92.1	671	368	3
101	250	250	2
113	186	162	2
115	337	268	2
116	321	236	2
129	230	240	2
156.1	764	312	3
160	171	513	4
161	186	558	5
162	285	749	7
163	256	660	7
164	187	451	4
165	196	492	4
166	191	449	3
167	218	528	5
168	231	693	6
169	344	952	8
172	302	198	2
173	496	240	2
179	375	260	2
187	731	280	2
198.1	379	360	3
198.2	231	240	2
198.3	214	232	2
198.4	323	360	3
198.5	374	300	2
198.6	459	360	3
202.1	602	259	2
202.2	596	240	2
202.3	742	240	2
202.4	683	240	2
203.1	585	480	3

203.2	331	240	2
203.3	402	240	2
203.4	440	240	2
204.1	526	240	2
204.2	419	240	2
204.3	408	240	2
204.4	396	240	2
239.1	271	256	2
239.2	178	250	2
260	200	600	5
261	326	978	8
262	370	1110	9
263	531	1593	13
264	256	768	6
265	322	966	8
266	291	966	7
267	346	878	11
268	579	1187	18
269	332	1328	13
270	550	1308	11
271	754	1483	11
272	501	1187	9
273	291	878	7
274	608	1004	5
275	573	999	7
276	202	606	5

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, é garantido que existam sempre percursos acessíveis a pessoas com mobilidade condicionada para acesso aos espaços verdes e espaços 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.

As actuais necessidades de água são supridas a partir da conduta alta da EPAL e de captações no município. O sistema de distribuição actual depende, essencialmente, dos caudais provenientes do rio Mula e de bombagem via reservatório do Cobre.

A água é distribuída pelo aglomerado por uma rede, na sua maioria, em série. Contudo, uma vez que era necessário aumentar a extensão de tubagem nas zonas onde a proposta é mais dominantes, foi sugerido que o abastecimento dessas zonas fosse feito através de uma rede malhada, de modo a melhorar as condições de abastecimento.

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 (sobretudo as que abastecem as zonas novas em especial a zona dos edifícios multifamiliares), pelo que se propõe, quando da apresentação do projecto da especialidade para obras de infra-estruturas 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.

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 através de condutas unitárias.

A entidade gestora do sistema possui já em implementação o plano integrado para a drenagem e o tratamento dos efluentes de Alcabideche, estando previsto a sua reformulação e ampliação das redes existentes a montante. Acresce ainda o facto de que a entidade gestora pretende também que a fossa colectiva da Alcabideche seja substituída ligando-se a rede ao emissário das Vinhas que se prolongará até Alcabideche (projecto de ampliação da Rede de Drenagem e Sistema Elevatório da Alcabideche 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 significativa.

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 aos 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 existente no interior do plano que leva a água de forma totalmente gravítica até à fossa da Alcabideche.

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 infra-estruturas 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), embora estes se encontrem localizados fora do perímetro do plano.

Em função dos usos ou actividades previstas para as várias parcelas, prevê-se a necessidade de instalar apenas mais 1 Postos de Transformação, sobretudo a possibilidade da passagem do TLS.

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

O novo Posto de Transformação poderá ser instalado no interior de um edifício utilizados para outros fins, podendo eventualmente receber público. Neste edifício, 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 1 – Junto ao intersecção da Estrada da Atrozela com o limite Norte do perímetro do plano, numa área verde, onde futuramente poderá ser localizada uma estação do TLS.

O abastecimento de energia eléctrica ao novo Posto de Transformação será efectuado por integração na rede de distribuição me 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 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, e em alguns casos as luminárias terão de ser realocizadas devido à requalificação da rede viária.

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 Conduatas

Prevê-se a expansão da rede telefónica por recurso a uma solução subterrânea. Para tal será considerada uma nova rede de conduatas 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 0,20.

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

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 e 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 (0,2) com o critério do Índice de utilização médio (1,6) 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 1,6 refere-se em exclusivo à área de construção destinada a habitação (Ac hab), comércio (Ac com) e serviços (Ac serv).

Os proprietários que tiverem a conjugação referida no segundo parágrafo deste capítulo, 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:

$$\text{Comp} = [(C_m \times A_{ci} - C_e) \times V] + [(I_{Ui} - I_{um}) \times A_i \times P]$$

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

C_m – cedência média;

A_{ci} – 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 contractos 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 PPALC 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 acometida.

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 e de cedências (nº20 e nº22, Vol II). No Quadro 9 resume-se as operações fundiárias em termos de área, no que tocante às cedências para o domínio público, 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)	
2	25,5		Vias
3	11,4		Vias
4	2,3		Vias
5	4,1		Vias
6	11,6		Vias
7	13,3		Vias
14	37,4		Vias
21	124,6		Vias
22	129,7		Vias
23	176,4		Vias
24	52,8		Vias
25	78,1		Vias
26	82,2		Vias
27	6,9		Vias
28	24,1		Vias
29	54,0		Vias
30	54,5		Vias
31	109,8		Vias
32	130,2		Vias
33	72,2		Vias
34	194,7		Vias
35	37,7		Vias
36	105,7		Vias
37	113,4		Vias
38	33,8		Vias
39	120,1		Vias
40	109,1		Vias
41	64,8		Vias
42	45,6		Vias
43	185,9		Vias
44	288,5		Vias
45	126,9		Vias
46	135,6		Vias
47	85,2		Vias
48	1,3		Vias
49	247,4		Vias
50	284,1		Vias
54	38,5		Vias
56	21,5		Vias



57	29,3		Vias
58	18,2		Vias
59	6,3		Vias
60	26,5		Vias
61	64,8		Vias
62	17,1		Vias
63	7,0		Vias
64	83,6		Vias
65	58,8		Vias
66	8,5		Vias
67	49,4		
68	36,3		
70			
77	3,5		Vias
78	4,7		Vias
87	37,0		Vias
88	17,1		Vias
90	1,3		Vias
91	1,5		Vias
92	0,9		Vias
93	1,4		Vias
94	1,5		Vias
95	2,4		Vias
96	2,0		Vias
109	24,7		Vias
110	17,7		Vias
113	20,9		Vias
147	2,0		Vias
148	2,4		Vias
149	4,4		Vias
150	2,3		Vias
151	2,4		Vias
154	2,0		Vias
155	54,2		Vias
156	12,6		Vias
157	48,1		Vias
160	46,3		Vias
161	22,0		Vias
162	12,2		Vias
163	16,4		Vias
164	10,7		Vias
165	6,7		Vias
167	13,3		Vias
168	4,1		Vias

169	2,5		Vias
172	38,2		Vias
173	15,4		Vias
178	16,6		Vias
179	3,5		Vias
180	23,7		Vias
181	14,3		Vias
182	31,3		Vias
183	18,6		Vias
184	22,4		Vias
185	7,8		Vias
186	42,2		Vias
187	109,2		Vias
197	6,6		Vias
198 ^C	726,0		Vias
200	114,8		Vias
202	173,3		Vias
203	278,8		Vias
204	601,1		Vias
239	74,8		Vias
240	3,1		Vias
246	2,1		Vias
247	4,1		Vias
250	49,0	83,4	Vias e Área Verde Pública
251	6,3		Vias
254	12,2		Vias
255	24,6		Vias
256	16,3		Vias
257	24,0		Vias

Totais (m ²)	
Área de cedência para áreas verdes	83,4
Área de cedência para vias	6708,2
Total de Cedência	6791,6
Área bruta de construção proposta	41326
Critério de cedência média	0,2

Além das áreas para vias e áreas verdes que os lotes existentes terão de ceder, importa evidenciar a gestão fundiária entre parcelas, isto é, as áreas de cedências para acertos de extremas entre lotes e domínio público (Quadro 10). Estas áreas para

acertos e regularizações de extremas são sobretudo significativas no novo núcleo de edifícios multifamiliares propostos, devido às várias agregações de propriedades que foram necessárias realizar para criação deste novo espaço multifuncional, e se podem observar na planta N^o20 do Vol II.

Quadro 10 – Gestão fundiária – Reparcelamento resultante das cedências e regularizações para acertos de extremas

Código da Parcela	Área para acerto de extremas (m ²)	Área para acerto de extremas (m ²)	Lotes de acerto de extremas	Área do lote proposto (m ²)
	+	-		
2		134,7	2.1	*
2.1				271
3		136,5	2.1	*
14		68,1	20.1	744
20	68,1		14	*
20.1	68,1			253
21	13,7		Domínio Público	*
21.1				342
22		18,9	260	*
23		166,9	260;261	*
24		92,7	261	*
25		161,4	262	*
26		208,1	262	*
27		121,8	263	*
28		49,4	263	*
29		83,6	263	*
30		109,2	263	*
31		166,6	263	*
32		168,1	264	*
33		85,3	264	*
34				*
35		36,4	265	*
36		64,6	265	*
37		139,6	265;267	*
38		71,0	265	*
39		126,6	265;266 e267	*
40		125,5	266; 267	*
41				*
42		341,2	266; 267	*
45		254,9	267, 270, 271 e 272	*

46		2,1	265	*
47		125,9	268	*
48		453,1	268	*
49		114,8	269	*
50		513,1	269 e 270	*
51		190,2	269 e 271	*
52		404,3	270, 271 e 272	*
53		213,2	271 e 273	*
54		366,5	272	*
55		75,5	273	*
56		73,9	273	*
57		31,5	274	535
58	13,1	15,9	274; 61	*
58.1				389
59		412,5	274	*
60		86,7	274	*
61		74,9	58 e 274	*
63		35,7	275	*
64		167,2	275	*
65		62,4	276	*
66		139,7	276	*
88	9,0		Domínio Público	659
90	143,2		91	*
90.1				405
91	0,0	143,2	90.1	*
92	407,2		93	*
92.1				671
93		407,2		*
163	3,6		164	256
164		3,6	163	187
178	75,3		176	624
197	5,1		Domínio Público	352
202	11,0		Domínio Público	*
239	11,1		Domínio Público	*
260	200,4		22, 23 e Domínio Público	200
261	232,8		23 e Domínio Público	326
262	369,5		25 e 26	370
263	530,7		27, 28, 29, 30 e 31	531
264	256,4		32, 33 e Domínio Público	256
265	321,8		35, 36, 37, 38, 39, 46 e Domínio Público	322
266	290,7		39, 40 e 42	291
267	345,8		37, 39, 40, 42 e 45	346



268	579,0		47 e 48	579
269	331,7		49, 50, 51 e Domínio Público	332
270	550,3		45, 50, 52 e Domínio Público	550
271	753,0		45, 51, 52, 53 e Domínio Público	754
272	501,2		45, 52, 54 e Domínio Público	501
273	291,3		53, 55, 56 e Domínio Público	291
274	608,5		57, 58, 59, 60 e 61	608
275	572,8		63, 64 e Domínio Público	573
276	202,1		65 e 66	202

* - Parcela original

O quadro anterior evidencia as áreas que os lotes identificados cederam/receberam para criação de novos lotes, bem como a informação de quais as parcelas que agregadas contribuirão para a criação de novos lotes.

Dos dois quadros anteriores e das plantas de gestão fundiária e de cedências, importa ainda evidenciar que os lotes 34 e 41 que cedem toda a sua área para a integração no espaço público do novo núcleo multifuncional (de edifícios com serviços/comércio e habitação multifamiliar), embora não sejam abrangidos por nenhuma das implantações das novas parcelas, estes devem ser compensados pelos proprietários dos novos lotes, na seguinte forma:

Quadro 11 – Agregação de direitos de construção

Código da nova unidade de parcela	Área da parcela proposta (m ²)	Área Bruta de Construção proposta (m ²)	Parcelas de origem do cadastro existente	Parcela com direitos de construção agregados	Observações
266	291	873	39, 40 e 42	41	Resultado da transformação das parcelas 39, 40 e 42 e da agregação dos direitos de construção da parcela 40 que será cedida para vias públicas na totalidade
262	370	1110	25 e 26	34	Resultado da transformação das parcelas 25 e 26 e da agregação dos direitos de construção da parcela 34 que será cedida para vias públicas na totalidade

Ou seja, os lotes 266 e 262 apenas poderão ver iniciada a sua operação e consequente processo de construção quando reunirem os direitos de construção tanto dos lotes das parcelas de origem, como do lote 41 e 31, respectivamente.

Além das cedências comuns para vias e áreas verdes que alguns lotes terão de assegurar, existe ainda outro tipo de cedência – área privada com direito a utilização pública à superfície. Esta área resulta do aproveitamento ao nível da cobertura das caves permitidas construir a alguns dos lotes com edifícios multifamiliares.

Esta cedência irá permitir a criação de espaços públicos de estadia e lazer, sem que a câmara municipal tenha de investir na sua construção, dando, em contrapartida, áreas brutas de construção superiores em conjunto com a possibilidade dos proprietários construírem caves para estacionamento com a dimensão total do lote.

O quadro 11 discrimina a área privada com direito de utilização pública à superfície que cada lote da zona multifuncional terá de ceder e construir.

Quadro 12 - Área privada com direito de utilização pública à superfície

Código da Parcela	Área privada com direito de utilização pública à superfície (m ²)
43	658
44	101
57	316
58.1	237
62	299
67	83
68	87
162	89
163	80
164	55
165	48
166	62
167	63
169	40
267	56
268	275
270	382
271	478
272	277
274	411
275	360

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 PPALC
- Fichas do Espaço Público e Vias do PPALC
- 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 Alcabideche
- Relatório de Caracterização e Diagnóstico – Alcabideche

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

10.1 Diligências Anteriores à Conferência de Serviços

Considerando que o PPALC 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 Alcabideche, 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
- 27/08/2007 Apresentação Pública, em que foram analisados os Termos de Referência realizados pela equipa da FCT (Acta CE7)
- 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.
- 28/03/2009 Reunião de acompanhamento com CCDRLVT.
- 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 PPALC.
- 04/09/2009 Reunião de acompanhamento com PNSC discussão dos limites do Plano, da REN e do procedimento sugerido pela CCDRLVT.
- 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 PPALC.



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

- 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

Eng.^o José Carlos Branco

Prof. Doutor Rui Micaelo

Prof. Doutor Pedro Pereira

Prof. Doutor João Martins

Mestre Isabel Beja

Arq.^o Paisagista João Freitas

Doutora 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 Alcabideche

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 A Planta de Implantação – Caracterização Acústica Diurna
- 09.4 B Planta de Implantação – Caracterização Acústica Nocturna
- 25.0 Planta de Condicionantes – Situação Proposta

VOLUME II

PEÇAS ESCRITAS

01 – Relatório

Relatório do PPALC

Anexos

02 – Execução e Plano de Financiamento

Relatório de Execução e Plano de Financiamento

03 - Termos de Referência

Termos de Referência do Plano de Pormenor Alcabideche

04 – Participação Pública

Termos de Abertura e Encerramento da Consulta pública para o PPALC

Relatório de Ponderação da Participação Preventiva da População no PPALC
Relatório Sessão de Auscultação da População PPALC
Relatório Sessão Pública do PP de Alcabideche

05 – Compromissos Urbanísticos

Relatório de Caracterização de Compromissos Urbanísticos - Alcabideche
Anexos ao Relatório

Ficha modelo de Caracterização do Edifício - Compromissos
Urbanísticos do PP da Alcabideche

Propostas de Delimitação do Perímetro do PP – Ortofoto

Planta síntese de operações urbanísticas na área do Plano

Planta de síntese urbanística

Planta dos Compromissos Urbanísticos na área do Plano

Fichas de caracterização do edificado – Compromissos urbanísticos do
PP de Alcabideche

06 – Caracterização e Diagnóstico da área do PPALC

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

Anexos

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 PPALC

06.1 Planta de Condicionantes do PDM – Extracto

06.2 Planta de Condicionantes do PDM – Área de Intervenção PPALC



- 07.1 Carta de REN – Extracto
- 07.2 Carta de REN – Área de Intervenção do PPALC
- 08.1 Planta de Cadastro - Situação Existente e Quadro do Cadastro
- 08.2 Planta de Cadastro - Parcelas Seccionadas pelo perímetro do PP Alcabideche
- 08.3 Planta de Cadastro - Diferenças de áreas com registo e Tabela Anexa
- 08.4 Planta de Cadastro - Áreas sem registo ou registo incompleto
- 08.5 Planta de Cadastro - Património municipal e domínio público
- 08.6 Planta de Cadastro – Usos Existentes
- 09.5 Planta de Cadastro – Usos Propostos
- 09.6 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 Elementos para a caracterização de Núcleos Urbanos do Parque Natural de Sintra Cascais
- 02 Análise Ambiental área do Plano de Pormenor Alcabideche
- 03 Caracterização socioeconómica do núcleo Alcabideche
- 04 Análise e Diagnóstico dos Espaços Públicos
- 05 Análise de Biótopos na área do Plano de Pormenor da Alcabideche
- 06 Fichas do Edificado do PP da Alcabideche
- 07 Fichas de Espaço Público e Vias do PP da Alcabideche

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 classes de ocupação do solo
- 09 Planta de humidade do solo
- 10 Planta de valor ecológico do solo
- 11 Planta de níveis de permeabilidade
- 12 Planta de erosão potencial
- 13 Planta de riscos de erosão
- 14 Planta de Biótopos



- 15 Planta de corredores vitais e estrutura ecológica metropolitana
- 16 Planta de tipologia da rede viária
- 17 Planta do material de pavimento das vias
- 18 Planta de tipos de circulações viárias
- 19 Planta do estado de conservação do pavimento
- 20 Planta com número de pisos
- 21 Planta do estado de conservação do edificado
- 22 Planta dos materiais e cores do edificado
- 23 Planta de usos / actividades existentes
- 24 Património Classificado
- 25 Planta da Rede de Abastecimento de Água e Rede de Águas Residuais Domésticas
- 26 Planta de Transportes
- 27 Planta da rede eléctrica
- 28 Planta de Equipamentos Escolares
- 29 Planta de Equipamentos de Desporto
- 30 Planta de Equipamentos de Saúde e Apoio Social
- 31 Planta da Localização de Ecopontos
- 32 Planta de Rede Telefónica e de Dados
- 33 Extracto do Mapa de Ruído de Cascais - Indicador Lden
- 34 Extracto do Mapa de Ruído de Cascais - Indicador Ln
- 35 Extracto do Mapa de Conflito para Zonas Sensíveis e Mistas - Indicador Lden
- 36 Extracto do Mapa de Conflito para Zonas Sensíveis e Mistas - Indicador Ln
- 37 Cadastro Existente - Áreas sem registo ou registo incompleto
- 38 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.
- FERREIRA, J. C.; LARANJEIRA, M. M. (2000) – “Avaliação da Vulnerabilidade e Risco Biofísico em Áreas Litorais Sob Pressão Antrópica. Contributo Metodológico para uma Gestão Ambiental”, in Geolnova (Revista do Dep. Geografia e Planeamento Regional da Universidade Nova de Lisboa), Nº2 /2000, FCSH/Universidade Nova de Lisboa, Lisboa, pp.153 à 170.
- 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.
- FERREIRA 1999 e MOPTMA 1995
- GRÁCIA, 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 & Jacquín, Th.: 2003 – Les Séquences de Dépôt 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 nº310/2006, de 26 de Abril, Deliberação para a elaboração do Plano de Pormenor de Alcabideche.

Anexo PR II – Proposta nº323/2007, de 9 de Abril, Deliberação dos Termos de Referência do PP Alcabideche

Anexo PR III – Proposta nº799/2008, de 16 de Junho, Deliberação do Relatório de Caracterização e Diagnóstico do Plano de Pormenor Alcabideche.

Anexo PR IV – Proposta nº3/2009, de 12 de Janeiro, Deliberação do Relatório de Compromissos Urbanístico do Plano de Pormenor Alcabideche.

VOLUME II

AVISOS E EDITAIS

Anexo AV I – Aviso nº1561/2006, de 27 de Junho, publicada na 2ªSérie do Diário da República, fazendo público a Deliberação para Elaboração do Plano de Pormenor da Alcabideche.

Anexo AV II – Edital nº245/2007, de 8 de Junho, fazendo público a sessão de apresentação dos Termos de Referência do Plano de Pormenor da Alcabideche.

INFORMAÇÕES

Anexo IN I – Informação nº.8660/2006, de 24 de Agosto, relativa à participação preventiva dos Planos de Pormenor Inseridos no Parque Natural Sintra Cascais

Anexo IN II – Informação nº.11643/2006, de 14 de Novembro, apreciação dos termos de referência entregues pela FCT-UNL.

PARECERES

Anexo PA I – Parecer relativo ao processo nº576/2009

Anexo PA II – Parecer relativo ao processo nº 719/2009

CONSULTA ENTIDADES

Anexo CE I – 05/05/2006, FAX enviado ao Parque Natural Sintra-Cascais solicitando elementos relacionados com o Plano de Pormenor Alcabideche.

Anexo CE II – 09/05/2006, FAX enviado às Águas de Cascais solicitando elementos relacionados com o Plano de Pormenor Alcabideche.

Anexo CE III – 09/05/2006, FAX enviado à EDP solicitando elementos relacionados com o Plano de Pormenor Alcabideche.

Anexo CE IV – 09/05/2006, FAX enviado às Estradas de Portugal solicitando elementos relacionados com o Plano de Pormenor Alcabideche.

Anexo CE V – 09/05/2006, FAX enviado à SANEST solicitando elementos relacionados com o Plano de Pormenor Alcabideche.

Anexo CE VI – 30/06/2006, Termo de abertura e Termos de Fecho da sessão pública do Plano de Pormenor da Alcabideche, registando questões e considerações do âmbito.

Anexo CE VII – 06/07/2006, Elementos recebidos da EDP relativos à rede de iluminação pública das localidades requisitadas.

Anexo CE VIII – 28/06/2007, Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional – Lisboa e Vale do Tejo, Acta da Reunião Preparatória de Apresentação dos Planos de Pormenor inseridos no Parque Natural Sintra-Cascais.

Anexo CE IX – 11/10/2006, Parecer do Instituto Português de Arqueologia no âmbito dos Planos de Pormenor.

Anexo CE X – 05/11/2006, Parecer da CCDR-LVT no âmbito do Plano de Pormenor de Alcabideche.

Anexo CE XI – 24/07/2008, Informação do ICNB aprovando os relatórios de caracterização dos Planos de Pormenor da Areia, Malveira da Serra-Janes, Cabreiro, Murches, Zambujeiro, Biscaia, Figueira do Guincho, Alcorvim de Baixo e Alcorvim de cima, Charneca e Alcabideche.

Anexo CE XII – Termos de referência fornecidos pela Águas de Cascais que caracteriza os sistemas existentes nas áreas dos Planos de Pormenor Inseridos no Parque Natural Sintra-Cascais.