

RELATÓRIO PLANO PORMENOR DA AREIA

Dezembro 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 PLANO	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)	9
3.2.1	Dinâmicas de Transformação Territorial	11
3.2.2	Alteração em Curso ao PROTAML	12
3.2.2.1	Unidade Territorial UT-4 PNSC	12
3.3	Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais	12
3.4	Carta Nacional de REN para o Concelho de Cascais	14
3.5	Plano Director Municipal de Cascais (PDMC)	14
3.5.1	Carta de Ordenamento	14
3.5.2	Carta de Condicionantes	15
3.6	Outras Condicionantes	17
3.7	Síntese de Objectivos dos Instrumentos de Gestão Territorial Aplicáveis ao PLANO	17
3.7.1	Estratégia de Desenvolvimento Sustentável	17
3.7.2	Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável	18
3.7.3	Agenda Cascais 21	18
4	ENQUADRAMENTO LEGAL	22
4.1	Portaria N.º 216-B/2008, de 3 de Março	23
4.2	Decreto-Lei N.º 163/2006, de 8 de Agosto – Definição das condições de acessibilidade	24
5	CONTEÚDO E OBJECTIVOS DO PROGRAMA DO PLANO	25
6	CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO PARA A INTERVENÇÃO	27
6.1	Síntese da Análise	27
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)	37

7.2	Proposta de Intervenção no Parque Edificado Existente	39
7.3	Novas Edificações Propostas	40
7.4	Caracterização Tipológica de Espaços e Construções	40
7.5	Edificabilidade	42
7.5.1	Características da Ocupação proposta	43
7.5.2	Apuramento da Edificabilidade	45
7.5.3	Análise Comparativa da Proposta	47
7.6	Infra-estruturas	49
7.6.1	Rede Viária.....	50
7.	Acessibilidades.....	54
7.6.2	Abastecimento de Água para Consumo	55
7.6.3	Drenagem e Tratamento de Águas Residuais	55
7.6.4	Drenagem de Águas Pluviais.....	56
7.6.5	Rede de Energia Eléctrica.....	56
7.6.6	Rede Telefónica e Dados	58
7.6.7	Rede de Recolha selectiva de resíduos.....	60
8	EXECUÇÃO DO PLANO	61
8.1	Cedências	61
8.2	Perequação	62
8.3	Sistema de Execução	64
8.4	Instrumentos de Execução do Plano.....	64
8.5	Transformação Fundiária.....	64
8.6	Efeitos Registais.....	66
9	ESTUDOS REALIZADOS.....	66
10	DILIGÊNCIAS ADMINISTRATIVAS REALIZADAS NA FASE DE DISCUSSÃO E ELABORAÇÃO DA PROPOSTA	67
10.1	Diligências Anteriores à Conferência de Serviços.....	67
10.2	Conferência de Serviços.....	69
10.3	Diligências Realizadas Após Conferência de Serviços	69
11	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.....	70
11.1	Constituição da Equipa Técnica do Plano pela CMC	70
11.2	Equipa de Colaboradores do Plano – FCT UNL	71
11.3	Conteúdo Documental do plano.....	72
12	Bibliografia	77
	ANEXOS.....	80

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Localização do Plano de Pormenor da Areia	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	44
Quadro 4 – Edificabilidade proposta para as parcelas e lotes em zonas de preenchimento.....	47
Quadro 5 – Comparação entre índices do PDM em vigor e proposta de plano.....	48
Quadro 6 – Total da área de intervenção.....	48
Quadro 7 – Espaços de equipamentos públicos e áreas verdes de utilização colectiva	49
Quadro 8 - Estacionamentos propostos.....	53
Quadro 9 – Cedências (Resumo).....	65

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

PLANO – Plano Pormenor Areia

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 é feita a descrição das premissas e fundamentos que determinaram a proposta do Plano de Pormenor da Areia, doravante referido como PLANO.

O aglomerado da Areia apresenta uma dinâmica diversa do restante conjunto das povoações do município de Cascais inseridas na área de paisagem protegida do Parque Natural de Sintra Cascais, que resulta na estabilização populacional e no quase integral preenchimento por áreas urbanizadas do perímetro do plano de pormenor.

A sua inclusão no conjunto dos aglomerados no Parque Natural Sintra Cascais (PNSC) aliada à elevada sensibilidade ambiental do território, criaram as condições para que tivesse sido determinada a elaboração de um instrumento de ordenamento territorial que garantisse uma ocupação do solo de forma equilibrada, considerando a pressão populacional mas que em simultâneo pudesse contribuir para a criação de condições para a requalificação do aglomerado urbano.

O desenvolvimento dos trabalhos de elaboração do PLANO, foi acompanhada pelo PNSC conforme disposto no Regulamento do Plano de Ordenamento do PNSC.

O presente Relatório apresenta ainda o fundamento técnico das soluções adoptadas e pretende, de uma forma global, corresponder à memória descritiva da Planta de Implantação e da Planta de Condicionantes, sendo estes elementos complementados com as principais opções 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, 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 elemento de enquadramento que, desde o início do processo de planeamento 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 tendo apenas como referência o PDM de Cascais.

2 ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO

2.1 Delimitação e Localização do Local

O aglomerado urbano da Areia localiza-se no município de Cascais, freguesia de Alcabideche. O presente PLANO encontra-se delimitado por terrenos do PNSC a norte, sul e poente, a este temos o limite do PPNSC. (Figura 1).

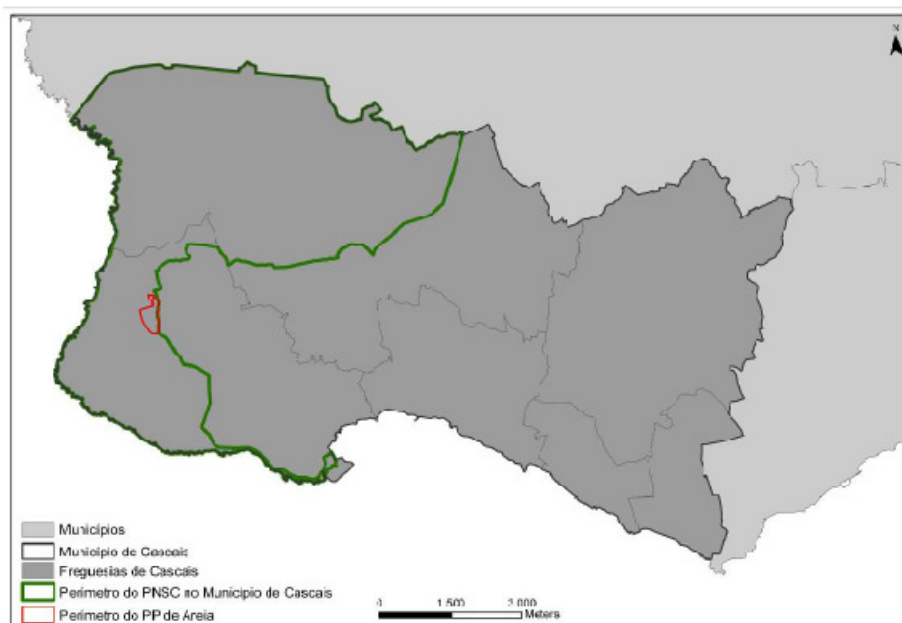


Figura 1 – Localização do Plano de Pormenor da Areia

2.1.1 Definição da Área de Influência do PLANO

Como área de influência para o PLANO, 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 as Praias do Guincho e Cresmina, a linha do Estoril e a Serra de Sintra representam, a área de influência do PLANO é claramente maior que o perímetro da intervenção do Plano.

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

No contexto do actual quadro legal de Ordenamento do Território, vários Instrumentos de Gestão Territorial têm expressão na área do PLANO, através da definição de estratégias, directrizes e medidas. Importa salientar que os referidos instrumentos têm âmbitos distintos, estabelecendo orientações tanto à escala regional, como é o caso do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), onde se definem estratégias para a globalidade da Área Metropolitana de Lisboa, como à escala municipal, através do Plano Director Municipal de Cascais (PDM), onde se definem as orientações e medidas de Ordenamento do Território para a área abrangida pelo município de Cascais. É pertinente referir ainda, a existência do 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 a área do PLANO.

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 PLANO.

Este Instrumento de Gestão Territorial tem por base a clarificação das políticas para o território, assentando em princípios de desenvolvimento sustentável, de coesão socio-territorial, de contenção da expansão urbana, de reestruturação e melhoria da mobilidade territorial. Deste modo, as políticas estabelecidas pelo PROTAML procuram alicerçar-se no equilíbrio de um desenvolvimento harmonioso e sustentado, a 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. Pelo PROTAML são definidos os princípios e orientações sectoriais e territoriais, em particular no relativo à Estrutura Metropolitana de Protecção e Valorização Ambiental, na qual é salientada a salvaguarda do crescimento urbano e a necessidade de enquadrar através de instrumentos de planeamento territorial as formas de ocupação emergentes em espaços não urbanos.

A generalidade da área do Parque Natural Sintra-Cascais está também englobada como Área Estruturante Primária, da Rede Ecológica Metropolitana proposta pelo PROTAML.

Na área do PLANO está identificada a passagem de uma Corredor Estruturante Primário.

Para a área do Parque Natural Sintra-Cascais as medidas específicas definidas com influência directa na área do PLANO 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 no geral, a perda de vitalidade de áreas urbanas centrais e a degradação física de áreas com usos tradicionais em abandono.

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

3.2.2 Alteração em Curso ao PROTAML

A RCM n.º 92/2008, de 5 de Junho, promove a 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 áreas tipológicas para a totalidade do Parque Natural Sintra Cascais, apresentando-as na sua planta síntese. Estes espaços têm implicações específicas na área do PLANO, e que se reflectem em duas tipologias de espaço distintas (apresentadas no regulamento do POPNSC), que se enunciam:

- *Áreas de intervenção delimitada – Estas são áreas que pela sua singularidade requerem acções especiais, isto é, intervenções específicas, conforme o disposto no artigo 25º. As áreas de intervenção delimitadas são, segundo o artigo 28º, espaços de intervenção específica para a valorização cultural e patrimonial, possuidoras de valores patrimoniais ou culturais, que necessitam de medidas de salvaguarda, recuperação, reabilitação ou valorização. Esta tipologia de espaço apresentada na área do plano em apreço destina-se à instalação de equipamentos em solo rural, em que o regime de uso do solo terá, obrigatoriamente, de ser programado no âmbito de um plano de pormenor (alínea g) do artigo 28º);*
- *Áreas urbanas – Como referido no artigo 29º, estes são espaços que não se encontram abrangidos por qualquer regime de protecção no âmbito do*

regulamento do POPNSC. Refere ainda o citado artigo que estas áreas, enquanto solos urbanos, deverão ser submetidas a plano de pormenor, devendo estes incidir sobretudo sobre as áreas não urbanizadas dos perímetros urbanos e sobre solos urbanos classificados como tal no PDM de Cascais.

3.4 Carta Nacional de REN para o Concelho de Cascais

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

É tida como Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública, contudo na área de PLANO em estudo verifica-se a sua existência na parte norte do plano.

3.5 Plano Director Municipal de Cascais (PDMC)

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

3.5.1 Carta de Ordenamento

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

- *Espaço urbano histórico – Segundo o disposto no artigo 24º, os espaços urbanos históricos são integrados na categoria de espaços urbanos, constituídos pelas malhas urbanas existentes, para as quais se definem normas específicas quanto a actuações de edificabilidade, tais como obras*

singulares ou operações de loteamentos, melhorias na estrutura interna, requalificação e valorização. Nos termos dos artigos 74º a 88º, estas áreas estão sujeitas a um regime de protecção e valorização, que estabelece normas quanto à sua imagem global, regime de usos, novas construções, demolições e alterações e ampliações, isto porque estes espaços constituem referências de identidade histórica do concelho.

- *Espaço urbano de baixa densidade – Conforme o disposto no artigo 25º para esta categoria de espaços são também definidas normas específicas quanto à construção de novos edifícios, ampliação, reconversão e beneficiação de imóveis existentes, bem como para os respectivos usos. No presente artigo é referido que as operações enunciadas ficam sujeitas a condicionantes como, garantir as características morfológicas dominantes, ou quanto não existam características bem definidas, respeitar os índices urbanísticos definidos na alínea c) do n.º 5 do presente artigo. Reporta-se ainda para a elaboração de planos de pormenor quando seja necessário regular a intensificação do uso habitacional, a mudança de usos e a construção de novos edifícios.*
- *Espaço urbanizável de baixa densidade – Segundo o artigo 36º, estes são espaços de desenvolvimento urbano, em que todas as actuações de edificabilidade (incluindo os PP) devem obedecer a critérios de contenção do alastramento urbano desordenado, ajustamento a escalas adequadas dos perímetros urbanos, constituição de zonas de amortização do espaço urbano sobre a paisagem natural, preservação dos valores naturais, satisfação das necessidades da população (equipamentos, saneamento, espaços verdes, etc.) e de qualificação da mobilidade.*
- *Espaço canal – Como se apresenta no artigo 53º estes são espaços nos quais se privilegiam a protecção e corredores activados por infra-estruturas, tendo efeito de barreira física em relação ao espaço envolvente.*

3.5.2 Carta de Condicionantes

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

- *Área Protegida:*

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

▪ Rede de Média-tensão e Alta Tensão – EDP

Decreto-Lei 1/92 de 18 de Fevereiro.

▪ Rede de Baixa-tensão – EDP

Decreto-lei nº 26 852, de 30 de Julho de 1936; Decreto-Lei nº 43 335, de 19 de Novembro de 1960; e, Decreto-Lei nº 182, de 27 de Julho de 1995.

▪ Rede Viária Municipal existente – Rua Ivone Silva e Rua da Areia

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.

▪ Domínio Hídrico

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

▪ Servidão Escolar – E.B.1 da Areia

Decreto-Lei n.º 37 575, de 8 de Outubro de 1949.

▪ Condicionamentos decorrentes do Parque Natural de Sintra-Cascais

Devem ser particularmente observados e respeitados nos procedimentos de planeamento e administração urbanística municipais e nas iniciativas públicas, privadas ou de parceria, os condicionamentos decorrentes da instalação do Parque Natural de Sintra-Cascais e, designadamente, os fixados pelo Regulamento e respectivo Plano de Ordenamento, publicados no Decreto Regulamentar n.º 9/94, de 11 de Março.

▪ Reserva Ecológica Nacional (REN)

Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de Agosto (Revoga o Decreto -Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decreto-lei n.º 316/90, de 13 de Outubro, Decreto-lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, Decreto-lei n.º 79/95, de 20 de Abril, Decreto-lei n.º 203/2002, de 1 de Outubro, e Decreto-lei n.º 180/2006, de 6

de Setembro), Declaração de Rectificação n.º 63-B/2008 e Resolução do Conselho de Ministros n.º155/95, de 25 de Novembro.

3.6 Outras Condicionantes

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

Na área de intervenção do PLANO existem várias condicionantes legais, algumas das quais, na fase de transposição para a escala de intervenção se verificou apresentarem deslocções em termos de representação gráfica. Em relação a estas situações, durante a fase do desenvolvimento do trabalho, foram aferidas e discutidas com as entidades de tutela, tendo-se procedido à sua compatibilização e acerto, 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 faz a indicação das condicionantes aplicáveis á área de intervenção do PLANO.

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

3.7.1 Estratégia de Desenvolvimento Sustentável

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

3.7.2 Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável

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

Este instrumento de orientação estratégica, para o horizonte de 2015, visa nortear 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 no Relatório da Agenda Cascais 21 onde se consignam os principais e objectivos e o plano de implementação para o concelho.

3.7.3 Agenda Cascais 21

A Agenda 21, não podendo nunca ser vista como um Instrumento de Gestão Territorial, constitui-se contudo como um documento de compromisso no quadro das conclusões da Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e o Desenvolvimento - Cimeira da Terra, realizada no Rio de Janeiro em Junho de 1992. Tendo o Estado Português aderido a este compromisso, está acxumetido aos municípios, garantir a sua execução, promovendo a implementação dos princípios do desenvolvimento sustentável que aí foram assumidos, na contexto da sua área territorial. Deste modo o PLANO dá seguimento às 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 PLANO promove contribuição para a implementação da Agenda Local 21, dando comprimento aos seus objectivos e propostas de acção, dos quais se destacam os que assumem maior relevância na área de intervenção:

▪ Qualidade do ar

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

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

▪ Ruído

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

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

▪ Estrutura ecológica municipal

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

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

▪ Resíduos sólidos

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

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

▪ Abastecimento de água e tratamento de águas Residuais

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

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

▪ Principais actividades económicas e o ambiente

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

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

▪ Transporte e ambiente

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

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

▪ Estrutura urbana, uso do solo e ambiente

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

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

▪ Energia

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

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

▪ *Informação e educação ambiental*

Objectivos: aumentar o conhecimento da população sobre o estado do ambiente; melhorar o comportamento ambiental e cívico da população escolar; fomentar boas práticas ambientais através da promoção de projectos de demonstração e acções de educação ambiental; garantir a participação da população nos processos de desenvolvimento local.

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

4 ENQUADRAMENTO LEGAL

O PLANO 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 Areia abrange uma área de 16,7ha. É uma área do PNSC inserida no Concelho de Cascais e que nos, termos do disposto no Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra–Cascais, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8 de Janeiro, (RPOPNSC), se encontra definida como área de intervenção delimitada, e identificada na planta de síntese como sendo destinada à instalação de equipamentos em solos rurais, nos termos do estabelecido na alínea g), do número 2, do Artigo 28º, e para os solos urbanos identificados na planta de síntese como áreas urbanas, nos termos do estabelecido no número 3, do Artigo 29º sendo a área de intervenção a delimitada na planta síntese que suportou a decisão acima referida.

A área de intervenção do PLANO 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 PLANO, em particular à sua capacidade de carga e à relevância das pré-existências adequando-as aos termos de referência do PLANO. Neste sentido, e uma vez que a

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

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

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

No presente Plano de Pormenor não foram cumpridos todos os parâmetros da Portaria 216-B/2008, de 3 de Março, no que diz respeito ao dimensionamento de infra-estruturas viárias e dotação de estacionamento, bem como ao dimensionamento a áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e áreas afectas a equipamentos de utilização colectiva. Considerou-se mais adequados à realidade local os parâmetros constantes do PDM de Cascais, visto este ter feito já uma opção própria adequada à realidade municipal, não se justificando, assim, a aplicação de uma Portaria que perspectiva o território nacional de forma homogénea. Por outro lado, a realidade local, a topografia e o modelo de ocupação pré-existente, bem como a vertente da sustentabilidade inserida no plano desaconselha a aplicação cega de alguns dos parâmetros. Foi contudo garantido nas novas áreas a ocupar a sua aplicação quando da ponderação resultem vantagens evidentes para a população a população.

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

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

No âmbito de um PLANO 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 PLANO decorre do cumprimento do disposto no Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra Cascais, o qual aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 1-A/2004, de 8 de Janeiro, define a área do PLANO como área de intervenção delimitada, e identificada na planta de implantação, e para os solos urbanos identificados na planta de síntese como áreas urbanas, nos termos do estabelecido no número 3, do Artigo 29º, sendo a área de intervenção a delimitada na planta de implantação.

A área intervenção está integralmente inserida dentro do perímetro urbano definido para o aglomerado urbano da Areia 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 PLANO.

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, contribuindo desta forma para não aumentar a pressão sobre o território do PNSC, e que resulta no não desenvolvimento de qualquer acção que possa levar à regularização do processo de licenciamento das construções fora do perímetro do plano.

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

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

O plano deste modo deverá satisfazer os pressupostos vertidos nos termos de referência, propondo um modelo de ordenamento e regeneração do conjunto urbano, de características marcadamente rurais, inserido numa área de paisagem natural protegida que goza de uma localização privilegiada no interior do território do

município de Cascais. Embora seja uma zona cuja ocupação é relativamente antiga e com uma imagem urbana, verifica-se contudo a existência de alguns espaços de preenchimento para os quais importa estabelecer novos índices e uso do solo, de forma a não contribuir para um modelo de densificação descontrolada ou descaracterização do conjunto. Por outro lado, a possibilidade de concretização do planeamento fundamentado de espaços públicos que visem satisfazer as necessidades das populações dos conjuntos urbanos é outro dos principais factores que suporta a iniciativa do município. Verifica-se ainda, no perímetro do plano, a existência de várias zonas recentemente urbanizadas.

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

Assim, além de dar resposta capaz às determinações dos TR, o plano deve contribuir de modo evidente para a melhoria da qualidade ambiental e urbanística em toda a área de intervenção e promover uma maior articulação com o Parque Natural Sintra Cascais.

6 CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO PARA A INTERVENÇÃO

6.1 Síntese da Análise

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

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

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

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

- Elevada preocupação com a preservação e conservação de qualidade ambiental;
- Intenção e concretização efectiva da participação da população no processo;
- Área envolvente com uma forte imagem de ruralidade;
- Solucionamento das carências de equipamentos sociais e desportivos;
- Interesse de um rigoroso controlo do processo de construção;
- Melhoramento da recolha e tratamento dos efluentes residuais domésticos;
- Contenção dos perímetros urbanos existentes;
- Melhoria do actual desenho dos espaços públicos, para que estes sejam totalmente acessíveis e convidem à sua utilização prolongada;
- Necessidade de promover o acesso aos serviços públicos e equipamentos em deslocação pedonal como forma de desincentivar o uso do automóvel,

melhorando a qualidade de vida da população no município, e garantindo um maior uso do espaço público e uma gestão mais eficiente do mesmo;

- Promoção da edificabilidade no espaço urbano segundo critérios de sustentabilidade, dimensão e conexão com o desenvolvimento definido. Desenho urbano indutor de uma maior utilização do espaço público tirando partido dos elementos biofísicos do local.
- Promoção dos objectivos prioritários do POPNSC em particular a defesa das zonas sensíveis e dos valores históricos, culturais e paisagísticos, em consonância com o desenvolvimento das actividades urbanas.

6.2 Diagnóstico da Base SWOT

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

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

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

Quadro 1 – Análise e diagnóstico SWOT

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

6.3 Análise e Diagnostico

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

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

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

Quadro 2 – Caracterização, análise e diagnóstico

Factores	Variáveis	Elementos condicionantes	Influências na proposta
Vento			
Regime mensal de ventos	Dominantes no quadrante N/NW	Orientação da rede viária	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 marítimos	Exposição dos edifícios Canalização dos ventos dominantes Cobertura do solo	Diferença de cêrcea nos vários lotes com vista a diminuir a velocidade do vento Protecção dos edifícios face aos ventos húmidos Definição da rede viária em função da localização dos edifícios e dos ventos predominantes Definição da localização e dimensionamento dos espaços públicos e zonas verdes

Radiação Solar			
Temperatura	Máxima entre Julho e Agosto Mínima entre Dezembro e Janeiro	Orientação da rede viária e exposição dos edifícios Orientação dos espaços públicos Forma e volume dos edifícios e perfil dos arruamentos Usos do solo Vegetação Iluminação Topografia	Adaptação à topografia existente Protecção solar passiva face ao número de horas efectivas de radiação
Radiação Global	Valores mais elevados nas zonas exposta a S Valores mais baixos nas zonas expostas a N		Localização de espaços públicos tendo em consideração os tipos de sombreamento passivo e activo possíveis de incluir
Insolação (nº horas de sol descoberto)	Máxima entre Julho e Agosto Mínima em Dezembro		Revestimentos exteriores adaptados à orientação dos lotes face à radiação solar Localização dos edifícios considerando os usos e valências previstas e orientação solar Forma e volumetria dos edifícios adaptadas à orientação solar
Nebulosidade	Maior número de dias de céu limpo no Verão Menor número de dias de céu limpo no Inverno		Solução de iluminação no espaço público
Humidade			
Precipitação	Máxima em Janeiro e Março Mínima em Julho e Agosto	Localização de zonas húmidas e espaços verdes Permeabilidade do solo Acabamento dos materiais de revestimentos exterior Possibilidade de recolha de águas pluviais para rega	Localização de zonas verdes e espaços públicos Escolha dos materiais para revestimento exterior Condicionantes ao uso do solo Seleção do tipo de equipamento urbano
Geomorfologia			
Tipo de Solo	Predominância de solos litólicos + afloramentos rochosos, solos litólicos + solos mediterrâneos e solos litólicos	Natureza do solo Tipos de uso possíveis Exposição solar	Percentagem de solo impermeabilizado Capacidade de carga das fundações
Sismicidade	Existência da Falha da Guia que apresenta características de uma falha activa provável, ou com elevado potencial para activação	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 moderados nulos entre 15-0%	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 urbanas	Áreas impermeabilizadas existentes Áreas permeáveis existentes	Percentagem de solo impermeabilizado e em estado natural

Vegetação			
Estrato arbóreo	Pinheiro bravo; eucalipto; cipreste; acácia; cana; incenso; mioparo, giesta e carrasco	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 Selecção 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	Matos baixos; pinhal e mata	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 e restauração	Área urbana inserida no PNSC	Incentivos à modernização económica Promover a introdução de sistemas de energias alternativas nas actividades económicas
Inquérito	Insatisfação face à rede de transportes existente		Satisfação das necessidades e expectativas da população neste campo
Mobilidade			
Acessibilidades	Boas ligações viárias a importantes pólos urbanos (Lisboa, Cascais) Boas acessibilidades à área do PP Carreiras de autocarro com ligação a Cascais e Estoril Fracas condições para a mobilidade pedonal	Declives acentuados Dimensão das vias Inserção no PNSC Dispersão urbana	Boas acessibilidades ao local, não prejudicando o PNSC Promover os modos suaves de circulação (pedonais, ciclo-vias) Possibilitar a utilização de modos de transporte alternativos Adaptar as vias de circulação aos declives acentuados da área
Mobilidade	Desenho urbano não inclusivo		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	Equipamentos públicos: EB1 com Sociedade Recreativa Grupo Desportivo	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
Escolaridade	15% da população não sabe ler nem escrever 30% tem o 1º Ciclo do Ensino Básico 15% tem o 2º Ciclo do Ensino Básico 20% tem o 3º Ciclo do Ensino Básico 11% tem o Ensino Secundário concluído 9% tem um Curso Superior	Localização e nível de ensino da oferta existente Topografia e acessibilidades existentes	Cobertura das necessidades de toda a população, Aumento da irradiação dos equipamentos escolares
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	<p>Insatisfação face aos equipamentos existentes, nomeadamente JI e creche</p> <p>Cerca de 60% da população considera-se satisfeita com os serviços existentes</p> <p>Insuficiência ao nível de espaços públicos</p>	<p>Pirâmide etária</p> <p>Acessibilidades a Cascais</p>	<p>Satisfação das necessidades e expectativas da população</p>
Servidões e Condicionantes – PDM			
Parâmetros urbanísticos	<p>Altura máxima da fachada</p> <p>Índices de ocupação do solo</p> <p>Índices de construção</p> <p>Índices de utilização</p> <p>Áreas máximas de lotes e das parcelas</p> <p>Número máximo de pisos</p>	<p>Actual uso do solo</p> <p>Exposição solar</p> <p>Ventilação urbana</p> <p>Altura dos edifícios existentes</p>	<p>Promoção da contenção urbana evitando a dispersão</p> <p>Promoção da redução de áreas impermeabilizadas</p> <p>Controlo das áreas de implantação dos edifícios</p>
Cedências	<p>Cedências para espaços públicos e equipamentos em que se verificou o carácter de utilidade pública</p>	<p>Morfologia urbana</p> <p>Inserção no PNSC</p>	<p>Aumento das áreas de cedência para espaços públicos, espaços verdes e equipamentos</p>
Estrutura viária	<p>Re-definição de vias estruturantes e secundárias</p>		<p>Criação de vias com separação física do tráfego automóvel, ciclável e pedonal</p>

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 desenvolvida teve como base conceptual a manutenção da imagem do tecido urbano existente e a morfologia identificável na área de intervenção do plano. A proposta, face à caracterização e diagnóstico desenvolvido, observou a definição da tipologia dos equipamentos, o preenchimento dos espaços vazios, a alteração de indicadores urbanísticos para o uso do solo, bem como a regularização e satisfação de diversos compromissos urbanísticos assumidos pela autarquia em relação aos particulares. Todos estes pressupostos, foram articulados de modo cuidado e observando a capacidade de carga do território e do meio natural, avaliando ainda as previsões dos fluxos e cargas resultantes da implementação da proposta no tempo horizonte de projeto.

Face aos pressupostos já enumerados, e tendo em consideração que o PDM de Cascais definia já um zonamento e um conjunto de indicadores para o uso do solo para a área de intervenção, a proposta de plano procedeu à sua reavaliação e articulação com os diferentes objetivos de referência e à transposição para a proposta de desenho urbano em dois sentidos:

- a. redução das áreas de implantação e de construção;
- b. resolução de situações edificadas sem condições de vivência e imagem compatível com o conceito de urbanidade desejado.

A rede viária existente no interior do plano, incluindo as vias principais, 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, e pretende ainda completar vias que já se encontravam previstas para assim permitir o acesso a todas as parcelas. A proposta agora desenvolvida cria ainda novos troços de arruamento, que se destinam fundamentalmente a satisfazer a fluidez de mobilidade, viabilizar acessos a áreas de preenchimento urbano propostas.

Considerando a área do agregado urbano foram consideradas várias unidades de execução que se diferenciam pela necessidade de tornar operativa a concretização do plano tendo em consideração as principais características e usos propostos. São propostas 7 unidades de execução, uma área de espaço urbano de baixa densidade, uma zona de espaço central 4 unidades de espaço verdes e 1 zona de espaço Canal. Outro pressuposto que teve de ser considerado no âmbito da futura implementação do plano, face à dimensão do cadastro e à sua titularidade foi, em algumas situações identificadas, a agregação de parcelas e a reafecção de direitos abstractos de construção transformados em direitos efectivos de edificação em resultado da solução urbanística proposta pelo plano. A fixação de índice de construção mais elevado que o índice médio, enquadra-se no quadro de cooperação e de compensação dos particulares abrangidos disponibilizarem áreas de solo para utilização pública que, pela sua localização, se pretende que venha a constituir-se como ponto de encontro público e de lazer do aglomerado urbano.

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.

Nas zonas de espaço central, é proposta a criação de um novo espaço multifuncional que se pretende vir a funcionar como centro cívico do aglomerado onde foram criadas zonas de comércio/serviços e um espaço público envolvente mais qualificado. 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 histórico da Areia conduziu a que se procedesse ao reparcelamento de alguns 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 conseguido através da agregação de parcelas (associação de proprietários) 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.

Nas áreas classificadas como espaço verde pretende-se salvaguardar bolsas de descompressão do tecido urbano evitando a monolitização do espaço criando espaços que possam ser fruidos.

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 PLANO;
- 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 ligações 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 de gerir o território, da população, para o qual contribuiu a auscultação realizada através de inquéritos recolhidos e sessões públicas de trabalho.

Foram definidas as seguintes unidades de execução (zonamento):

- Espaços Urbanos de baixa densidade;
- Espaços Central
- Espaços Verdes
- Espaço Canal

O modelo de execução prevê que no seu processo de implementação seja permitido que, não obstante o tipo de utilização predominante seja o definido como identificado na unidade de execução (zonamento) e 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 relativamente recentes nas zonas circudantes ao nucleo central que possui edificações com idades mais variadas.

Nesse sentido e para o edificado caracterizado, o plano propõe a sua manutenção tanto quanto possível. No tocante às edificações em curso – compromissos urbanísticos, o plano propõe a sua finalização mantendo as características aí definidas. Tal facto deve-se à não existência de grandes elementos de dissonância face ao conjunto e ao parque edificado envolvente.

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

- a) Construção edificada que, pela sua localização impede a coerência de continuidade do tecido urbano existente ou impede a criação de novas ligações às zonas de remate e preenchimento do tecido urbano.
- b) Situação com área de construção em excesso que, pela sua manutenção como actualmente ocorre, apresenta um prejuízo muito superior para o bem público do que para o particular.

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 Camara Municipal em implementar infraestruturas; 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 moradias unifamiliares isoladas, de forma a homogeneizar a ocupação do solo, e dar cumprimento ao disposto no conceito definido no RPOPNSC. Existe contudo algumas situações que pela ponderação entre a viabilidade do direito abstracto de construção e as contribuições para as áreas de cedências e nível de contribuição em infra-estruturas levou a que fosse prevista a construção de edifícios em banda.

Em algumas parcelas da zona central são também propostos edifícios multifamiliares, esta opção deve-se à necessidade de reabilitar aquela zona, proporcionando-lhe algum desafogo e qualidade que permita uma vivência urbana.

Diversos factores influenciaram esta proposta, sendo os preponderantes os que se prendem com a morfologia urbana existente, as apetências do território de intervenção e as propostas de unidades de execução – zonamento, definidas como as mais eficientes para a área de intervenção e para o conjunto do território face à envolvente por forma a mais fácil e operativa a proposta de plano.

7.4 Caracterização Tipológica de Espaços e Construções

As tipologias propostas no plano serão seguidamente, caracterizadas mais pormenorizadamente, incluindo as opções que originaram a sua escolha, e as eventuais precauções a ter na sua materialização.

a) Edifício Multifamiliar

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

Com o objectivo de tornar esta zona ponto central do aglomerado foi necessário agregar alguns lotes e diminuir a área de implantação dos edifícios, permitindo assim libertar alguma área para beneficiar o espaço público. Contudo, a proposta de edifícios multifamiliares assegura as necessidades habitacionais consequentes desta agregação.

Optou-se por não aumentar a cêrcea dos edifícios, mantendo-se na maioria dos casos os dois pisos acima do solo (com um piso abaixo do solo).

Quanto ao estacionamento, é prevista a existência de 1,5 lugares por cada 120m² de a.b.c.

b) Moradia isolada

Estes edifícios são preferencialmente para habitação unifamiliar, com volumetria equivalente a dois pisos, excepto nas parcelas que se estão incluídas nas unidades de execução de espaço central onde se propõem moradias com dois pisos acima do solo e um piso abaixo.

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., havendo também estacionamento público ao longo dos arruamentos públicos.

c) Moradia geminada

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

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

Este pressuposto mantém-se válido, sendo que no caso da proposta de plano se prevê a concentração num grande espaço verde das diversas cedências, o que levará à 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.

Relativamente aos equipamentos, no plano de pormenor da Areia é proposto, na área definida para equipamento pelo Parque Natural Cascais-Sintra uma zona de estacionamento para apoio aos percursos pedonais e cicláveis para a Praia do Guincho bem como do Parque de Campismo.

e) Espaços Verdes

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

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

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

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

7.5 Edificabilidade

A determinação da edificabilidade constante da tabela integrada à planta de implantação do plano de pormenor, foi encontrada tendo por base a capacidade de carga do território, os parâmetros dos objectivos no RPOPNSC e no PDMC, e

comunicando-os tendo por base os novos conceitos do Decreto Regulamentar N.º9/2009, de 29 de Maio e os índices e parâmetros urbanísticos.

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

7.5.1 Características da Ocupação proposta

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

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

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

Com base a qualificação e classificação do solo conforme o disposto no Decreto Regulamentar nº 11/2009 de 29 de Maio, para a área do PLANO, 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;
- Espaços verdes
- 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 Verde.

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 (m ²)	Classe de solo - Categoria Funcional / Unidade de execução
1	8895***	Solo Urbano - Espaços Verdes / 3.1
2	4000***	Solo Urbano - Espaços Verdes / 3.1
5.1	1366	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
5.2	555	Solo Urbano - Espaços Verdes / 3.1
9.1	985	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
13	1966	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
19	1008	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
93	622	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
153.1	1055	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
153.2	1167	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
153.3	1109	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
159 ^c	1369	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
200	270	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
203	644	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
206	2778	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
207	1037	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
208	1183	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1 e Solo Urbano - Espaços Verdes / 3.3
209	1424	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
210	1607	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade / 2.1
211	1422	Solo Urbano - Espaço Central / 1.1

*** - Parcela e edificado parcialmente fora do limite do PP

^c - Compromisso Urbanístico [conforme Relatório de Compromissos Urbanísticos]

7.5.2 Apuramento da Edificabilidade

O apuramento da edificabilidade média em toda a área do plano de pormenor foi determinado 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 m², a área bruta de construção proposta em m²; a área de implantação proposta em m², o índice de utilização efectiva 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 (m ²)	Área Bruta de Construção Proposta (m ²)	Área de Implantação Proposta (m ²)	Índice de Utilização Líquido (Prop.)	Índice de Ocupação (Prop.)
1	8895***	225	225	0,1	0,1
2	4000***	50	50	0,1	0,1
5.1	1366	840	280	0,6	0,2
5.2	555				
9.1	985	360	120	0,4	0,1
13	1966	360	120	0,2	0,1
19	1008	360	120	0,4	0,1
93	622	360,0	120,0	0,6	0,2
153.1	1055	360,0	120,0	0,3	0,1
153.2	1167	360,0	120,0	0,3	0,1
153.3	1109	360,0	120,0	0,3	0,1
159 ^c	1369	360,0	120,0	0,3	0,1
200	270	148	80	0,5	0,3
203	644	360,0	120,0	0,6	0,2
206	2778	360,0	120,0	0,1	0,0
207	1037	360,0	120,0	0,3	0,1
208	1183	360,0	120,0	0,3	0,1
209	1424	920,0	460,0	0,6	0,3
210	1607	960,0	480,0	0,6	0,3
211	1422	1080,0	360,0	0,8	0,3

*** - Parcela e edificado parcialmente fora do limite do PP

^c - Compromisso Urbanístico [conforme Relatório de Compromissos Urbanísticos]

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 assunção 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 utilização líquido	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	0,35	0 a 0,3
	Solo Urbano - Espaço Central	0,35	0,3
	Solo Urbano - Espaços Verdes	0,35	0 a 0,1
Índice de construção líquido	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	0,4 a 0,8	0,1 a 0,6
	Solo Urbano - Espaço Central	0,5 a 0,8	0,8
	Solo Urbano - Espaços Verdes	0,5	0 a 0,1
Índice de impermeabilização		0 a 0,35	0 a 0,3
Número máximo de pisos		2P	2P+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)	17,4
Área de implantação existente (m ²)	25250
Área de implantação proposta (m ²)	3100
Área de implantação total (m ²)	28350
Índice de implantação bruto	0,16
Área Bruta de Construção existente (m ²)	36711
Área Bruta de Construção proposta (m ²)	8268
Área Bruta de Construção total (m ²)	44979

Índice de construção bruto	0,26
Número de fogos existente	238
Número de fogos proposto	26
Número de fogos total	264
Densidade habitacional (fogos/ha)	15,2

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

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

	Existente (m ²)	Proposto (m ²)	Total (m ²)
Área de equipamentos	5470	-	5470
Áreas verdes	-	4420	4420
Total	5470	4420	9890
Estacionamento público	-	1158	1158

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 existente é uma valia para o espaço urbano, mas que deverá ser desenvolvida pelas entidades concessionadas de modo progressivo e cuja temporalidade não é possível antever.

7.6.1 Rede Viária

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

1. Inserção na Rede Municipal

No desenho n.º 11 é representada a rede viária e estacionamento automóvel na zona de intervenção do Plano.

A solução proposta consiste na manutenção do traçado existente, na criação de um novo acessos e no acabamento de troços de vias já planeadas 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.

As vias principais e secundárias foram em grande parte qualificadas, através da sua regularização atendendo às larguras mínimas de 6,5m de circulação e 1,5 de passeio pedonal para assim aumentar a segurança de circulação tanto automóvel como pedonal. Pelo carácter próprio do aglomerado urbano não foi possível em todas as situações a regularização das vias pelos valores antes mencionados, pelo que se

procurou as soluções que garantissem não só a segurança rodoviária e pedonal como uma mobilidade adequada aos objectivos do plano.

Nas vias locais do núcleo urbano da Areia foi procurada a reconfiguração da rede viária e do seu perfil 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 consequente 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.

2. Estrutura e Hierarquização

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

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

Via Principal – Estruturante

Via Secundária – Distribuidora

Via Local – Residentes

3. Características Geométricas

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

O sistema principal proposto apresenta um perfil transversal com uma largura de faixa de rodagem média de 6,5m, dependendo no entanto em alguns pontos das condicionantes de ocupação física do edificado existente. É composto por uma via por sentido 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 bastante reduzido, é proposto apenas uma actualização e um ligeiro reforço de sinalização horizontal e vertical.

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

6. Dotação do Estacionamento

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

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

A capitação mínima para as parcelas destinadas à habitação 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.

Para as unidades de comércio e serviços a capitação de estacionamento foi fixada em 2,5 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].

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

Assim, no Quadro 8, é possível identificar 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 (m ²)	Área Bruta de Construção Proposta (m ²)	Lugares de Estacionamento Proposto	Usos /Actividades
1	8895***	225		Actividades agrícolas
2	4000***	50		Área verde
5.1	1366	840	3	Habitação
5.2	555			Área verde
9.1	985	360	3	Habitação
13	1966	360	3	Habitação
19	1008	360	3	Habitação
93	622	360,0	3	Habitação
153.1	1055	360,0	3	Habitação
153.2	1167	360,0	3	Habitação
153.3	1109	360,0	3	Habitação
159 ^c	1369	360,0	3	Habitação
200	270	148	2	Habitação
203	644	360,0	3	Habitação
206	2778	360,0	3	Habitação
207	1037	360,0	3	Habitação
208	1183	360,0	3	Habitação e área verde
209	1424	920,0	3	Habitação
210	1607	960,0	3	Habitação
211	1422	1080,0	16	Misto (Habitação + Comércio ou Serviços)

*** - Parcela e edificado parcialmente fora do limite do PP

^c - Compromisso Urbanístico [conforme Relatório de Compromissos Urbanísticos]

7. Acessibilidades

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

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

7.6.2 Abastecimento de Água para Consumo

A concepção geral do sistema de abastecimento de água na área do Plano de Pormenor é representada de forma esquemática, à escala de 1:1000 no desenho N.º13, rede essa que adequa as indicações dadas pela empresa Águas de Cascais, SA.

A região da Areia é actualmente abastecida através de captações próprias, efectuadas no município, e da conduta alta da EPAL, principal responsável pelo fornecimento de água a todo o município de Cascais.

A água é distribuída pelo aglomerado por uma rede malhada de condutas e percorrem toda a zona de intervenção do Plano.

Pelo analisado na fase da recolha de dados no local, concluiu-se que o abastecimento de água é suficiente, havendo pequenos problemas na distribuição devido à insuficiente secção de algumas condutas, pelo que se propõe, quando da apresentação do projecto da especialidade para obras de 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. Esta situação ocorre sobretudo nas zonas onde se prevê a implantação de novas parcelas edificadas.

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 PEA com um diâmetro entre 90 a 110 mm, para que fosse garantida a pressão na rede e nas respectivas ligações domiciliárias. O material PEA pensasse mais apropriado, uma vez que é este tipo de tubagem que actualmente constitui a maioria da rede de abastecimento.

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 e que nos foi dado verificar no local. A recolha de efluentes domésticos é deficiente assim como o seu tratamento, pelo que, se torna necessário reforçar a intervenção com vista à qualificação ambiental da área do plano e da região. Por outro lado, a entidade gestora

do sistema possui já em implementação plano integrado para o tratamento dos efluentes pelo que se não propõe nenhuma intervenção adicional, excepto ao nível da rede local em que se mostra necessária a execução de alguns ramais identificados em planta e que resultam de operações urbanísticas e desenvolvidas por particulares (desenho 14).

A rede proposta é do tipo separativo e é constituída por tubagens em PVC, a sua maioria com diâmetro de 200 mm.

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 existe uma rede que percorre os arruamentos, sendo a água recolhida por sumidores e encaminhada por condutas para as linhas de água existentes.

Não é proposta nenhuma intervenção nesta rede porque o sistema de drenagem existente parece eficaz, excepto ao nível de rede local em que se mostra necessária a execução de alguns ramais identificados em planta e que resultam de operações urbanísticas e desenvolvidas por particulares (desenho 14).

A rede proposta é do tipo separativo e as condutas de drenagem de águas pluviais que, pela sua localização em termos de topografia, apresentavam as condições necessárias foram direccionadas para a linha de água existente no interior do plano.

A rede proposta é constituída por tubagens em PVC, a sua maioria com diâmetro de 200 mm

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 vários postos de transformação, alimentados por uma rede eléctrica de Média Tensão (10kV).

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

Não se prevê a necessidade de novos postos de transformação uma vez que não são propostos lotes com usos que necessitem de maior potência energética, e que não se encontrem próximos dos postos de transformação existentes.

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

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

b) Rede de Iluminação Pública

Actualmente a Iluminação Pública representa cerca de 3% do consumo total de energia eléctrica. Assim, sempre que possível é recomendável a substituição dos equipamentos existentes por outros mais eficientes. Os sistemas mais comuns assentam na tecnologia das lâmpadas de Vapor de Sódio de alta pressão (VSAP). No entanto, em zonas já urbanizadas, ainda existe uma parcela significativa com 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:7

Zonas rurais – VSAP 70 e 100W

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

As lâmpadas de VSAP apresentam um bom rendimento em relação às tecnologias anteriores. Sempre que as condições de iluminação pública não sejam exigentes,

segure-se o uso de lâmpadas de 70 W, pois apresentam uma boa relação lm/W (lúmen/watt). Veja-se o exemplo:

Lâmpada de VSAP de 70W – 85 lm/W

Lâmpada de VSAP de 150W – 105 lm/W

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

As luminárias a utilizar serão equipadas com uma lâmpada de vapor de sódio de alta pressão e as colunas para suporte das luminárias serão do tipo metálico ou betão com 10 metro de altura útil, braço de 1,25 metro e 5º de inclinação, prevendo-se um espaçamento médio da ordem dos 30 a 35 metros. Todas as colunas serão providas de quadro eléctrico na sua base contendo os elementos que permitirão a entrada e saída do cabo principal e a protecção dos condutores de electrificação da própria coluna.

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

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

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 atribuída a cada parcela é de 0,5.

A cedência de terreno ao município para efeitos de dotação de espaço público e de instalação e implantação de equipamentos de carácter público obedecem ainda às seguintes 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 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 (0,5) com o critério do Índice de utilização médio (0,50) e é aplicável apenas à área de solo que foi considerada para efeitos cálculo de índice médio de utilização, conforme Planta de Implantação.

Para os efeitos de disposto neste artigo, o índice médio de utilização do solo de 0,50 refere-se em exclusivo à área de construção destinada a habitação (Ac hab), comércio (Ac com) e serviços (Ac serv), incluindo-se nesta última as novas áreas de construção previstas para Espaço de Equipamento Socio cultural e Desportivo.

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;

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

Ce – cedência efectiva dessa propriedade;

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

Ai – área de terreno da propriedade / lote i;

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

P – valor médio do terreno por m² de ABC.

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

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

Para além dos direitos e das obrigações recíprocas, os 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 PLANO corresponde a 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	Área do lote (m ²)	1ª fase	2ª fase		Fins de Cedências
		Área para acerto de vias, circulação e espaço público (m ²)	Área para acerto de vias, circulação e espaço público (m ²)	Área para áreas verdes (m ²)	
5	22729* e *****	204,1			Vias
9	2879* e *****	73,3			Vias
13	1966	100,4			Vias
19	1008	1464,2		894,2	Vias e áreas verdes
29	*	63,2			Vias
30	*	256,4			Vias
31		421,5			Vias
36	*	35,8			Vias
93	622	53,4			Vias
153		103,9			Vias
159 ^c	1369	335,4			Vias
160	1650	160,6			Vias
189	1640	62,8			Vias
190	2901	216,5			Vias
203	644	12,3			Vias
204	*	96,1			Vias
205	*	1300,3		1297,3	Vias e áreas verdes
206	2778	414,5			Vias
207	1037	227			Vias

* - Parcela original

***** - Parcela fora do limite do PP

^c - Compromisso Urbanístico [conforme Relatório de Compromissos Urbanísticos]

Totais (m ²)	
Cedências para Áreas Verdes	2192
Cedências para Vias	5602
Total Cedências	7793
Área Bruta de Construção (Prop.)	44979

Critério de Cedência Média	
----------------------------	--

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
- Relatório de Compromissos Urbanísticos
- Fichas de Caracterização do Edificado da área do PLANO
- Fichas do Espaço Público e Vias do PLANO
- 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 Areia
- Relatório de Caracterização e Diagnóstico – Areia

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

10.1 Diligências Anteriores à Conferência de Serviços

Considerando que o PLANO foi um Plano de Pormenor 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 com vista a 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:

- | | |
|------------|--|
| 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 dos aglomerados urbanos abrangidos pelo plano. |
| 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 (Volume II – 02) |
| 10/08/2006 | Término do prazo da audição preventiva da população. |
| 25/09/2006 | Foram realizados inquéritos à população presente nos núcleos de Zambujeiro e Areia, recorrendo ao processo de amostragem aleatória |

simples na escolha dos indivíduos, embora assegurando uma distribuição em termos etários (Volume II – 08).

- 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.
- 28/01/2009 Reunião Pública para apresentação de Relatório de Caracterização e Diagnóstico para definição de prioridades.
- 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 PLANO.
- 04/09/2009 Reunião de acompanhamento com PNSC discussão dos limites do Plano, da REN e do procedimento sugerido pela CCDRLVT.
- 28/10/2009 Reunião com CMC sobre Riscos de Cheia na área do Plano e a sua relação entre a faixa definida no PDM e a análise do Serviço de Protecção Civil e da equipa do Plano.
- 12/12/2009 Reunião com CMC sobre a necessidade de corrigir graficamente a Rede Natura constante no PDM.
- 05/12/2010 Reunião com CMC para análise da proposta do PLANO.

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 DPE

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

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

Mestre Eng.^a Tânia Lopes

Dr.^a Tânia Salsinha

Dr. Pedro Gomes

Prof. Doutora Maria Calvão

Arq^a Paisagista Lara Bulcão

Prof. Doutora Fátima Nunes

Prof. Doutor Carlos Costa

11.3 Conteúdo Documental do plano

VOLUME I

PEÇAS ESCRITAS

Regulamento do Plano de Pormenor da Areia

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 (LDEN)
- 09.4 B Planta de Implantação – Caracterização Acústica Nocturna (LN)
- 25.0 Planta de Condicionantes – Situação Proposta

VOLUME II

PEÇAS ESCRITAS

01 – Relatório

Relatório do PLANO

02 – Execução e Plano de Financiamento

Relatório de Execução e Plano de Financiamento

03 - Termos de Referência

Termos de Referência do Plano de Pormenor Areia

04 – Participação Pública

Resultado da Participação Preventiva Plano de Pormenor da Areia

Relatório de Ponderação da Participação Preventiva da População no Plano de Pormenor da Areia

Relatório Sessão de Auscultação da População Plano de Pormenor da Areia

Resumo da Participação Preventiva Plano de Pormenor da Areia

05 – Compromissos Urbanísticos

Relatório de Caracterização de Compromissos Urbanísticos - Areia

Anexos ao Relatório

Planta dos Compromissos Urbanísticos na área do Plano

Fichas de Caracterização do Edifício - Compromissos Urbanísticos do
PP da Areia

06 – Caracterização e Diagnóstico da área do PPAR

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

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 PLANO

06.1 Planta de Condicionantes do PDM – Extracto

06.2 Planta de Condicionantes do PDM – Área de Intervenção PLANO

07.1 Carta de REN – Extracto

07.2 Carta de REN – Área de Intervenção do PLANO

08.1 Planta de Cadastro - Situação Existente e Quadro do Cadastro

08.2 Planta de Cadastro - Parcelas Seccionadas pelo perímetro do PP Areia

08.3 Planta de Cadastro - Diferenças de áreas com registo e Tabela Anexa

08.4 Planta de Cadastro – Usos Existentes

09.5 Planta de Cadastro – Usos Propostos

- 09.6 Planta de Localização Equipamentos Propostos
- 09.7 Planta de Esquema Organizativo de Espaços Públicos
- 10.0 Planta de Modelação de Terreno
- 11.0 Planta da Rede Viária e estacionamento automóvel
- 12.1 Planta de Mobilidade e Circulação
- 12.2 Perfis Transversais tipo
- 13.0 Planta de Rede de Abastecimento de Água
- 14.0 Planta de Drenagem de Águas Residuais e Pluviais
- 15.0 Planta de Higiene Urbana
- 16.0 Planta da Rede Eléctrica e Telecomunicações
- 17.0 Planta da Iluminação Pública
- 18.0 Carta de Vazios urbanos
- 19.0 Carta Estrutura Ecológica Proposta
- 20.0 Planta de Gestão Fundiária - Cedências e Regularizações e Quadro de Gestão Fundiária
- 21.0 Planta de Cadastro – Situação Proposta
- 22.0 Planta de áreas de cedência para o domínio municipal e Quadro das áreas de cedências para o domínio municipal
- 23.0 Planta de Demolições
- 24.0 Planta de Ordenamento – Situação Proposta

VOLUME III

PEÇAS ESCRITAS

- 01 Caracterização de Núcleos Urbanos do Parque Natural de Sintra Cascais
- 02 Análise Ambiental área do Plano de Pormenor Areia
- 03 Caracterização socioeconómica do núcleo Areia
- 04 Análise e Diagnóstico dos Espaços Públicos
- 05 Análise de Biótopos na área do Plano de Pormenor da Areia
- 06 Fichas do Edificado do PP da Areia
- 07 Fichas de Espaço Público e Vias do PP da Areia

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 riscos de cheia
- 15 Planta de paisagem
- 16 Planta de corredores vitais e estrutura ecológica metropolitana
- 17 Planta de tipologia da rede viária

- 18 Planta do material de pavimento das vias
- 19 Planta de tipos de circulações viárias
- 20 Planta do estado de conservação do pavimento
- 21 Planta com número de pisos
- 22 Planta do estado de conservação do edificado
- 23 Planta dos materiais e cores do edificado
- 24 Planta de usos / actividades existentes
- 25 Planta de Percursos do PNSC
- 26 Planta da Rede de Abastecimento de Água e Rede de Águas Residuais Domésticas
- 27 Planta de Transportes
- 28 Planta da rede eléctrica
- 29 Planta de Equipamentos Escolares
- 30 Planta de Equipamentos de Desporto
- 31 Planta de Equipamentos de Saúde e Apoio Social
- 32 Planta da Localização de Ecopontos
- 33 Planta de Rede Telefónica e de Dados
- 34 Planta de Património classificado e raios de protecção
- 35 Mapa do Ruído – Lden
- 36 Mapa do Ruído – Ln
- 37 Mapa do Ruído – Conflitos Lden
- 38 Mapa do Ruído – Conflitos Ln
- 39 Planta de Cadastro - Áreas sem registo ou registo incompleto
- 40 Planta de Cadastro - 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.
- BOTELHO da Costa, 1952
- 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. (1999) – Vulnerabilidade e Risco Biofísico em Áreas Costeiras. O Arco Litoral Caparica – Espichel, Dissertação de Mestrado em Geografia Física e Ambiente apresentada à Universidade de Lisboa, 161p. + anexos.
- FERREIRA, J. C. (2004) - Coastal Zone Vulnerability and Risk Evaluation. A Tool For Decision-Making (an Example In The Caparica Littoral - Portugal) in Journal of Coastal Research, SI 39, Itajaí, SC – Brazil, ISSN 0749-0208
- 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.
- CCDRLVT 1999; O Horizonte da excelência.
- 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
- GRÀCIA, E., Dañobeitia, J., Vergés J. & PARSIFAL Team (2003) - Mapping active faults offshore Portugal (36°N–38°N): Implications for seismic hazard assessment along the southwest Iberian Margin. *Geology*, 31, pp. 83-86.
- KULLBERG, M. C. & Kullberg, J. C.: 2000 – Tectónica da região de Sintra. In *Tectónica das regiões de Sintra e Arrábida*, Mem. Geociências, Museu Nac. Hist. Nat. Univ. Lisboa, nº 2, 1-34.
- Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (ICN, 2003)
- RAMALHO, M. M., Rey, J., Zbyszewski, G., Matos Alves, C.A., Palácios, T., Moitinho de Almeida, F., Costa, C. & Kullberg, M. C.: 2001 - Carta Geológica de Portugal, na escala 1/50 000 e Notícia explicativa da folha 34-C (Cascais). Instituto Geológico Mineiro, Lisboa, 104 p.
- REY, J., Graciansky, P.C. de & Jacquín, Th.: 2003 – Les Séquences de Dépot dans le Crétacé Inférieur du Bassin Lusitanien. *Comun. Inst. Geol. Min.*, Lisboa, t. 90, pp. 15-42, 17 fig.
- RIBEIRO, A. & Cabral, J.: 1987 – The neotectonic regime of West-Iberia continental margin: a transition from passive to active? *Abstracts, EUG IV*, pp. 13-16.

WORLDWIDE Bioclimatic Classification System, consultado em Junho de 2010,
disponível em www.globalbioclimatics.org.

ANEXOS

VOLUME I

PROPOSTAS – DELIBERAÇÕES

Anexo PR I – Proposta I nº308/2006, de para a elaboração do Plano da Areia

Anexo PR II – Proposta nº 332/2007, de, Contracto de fornecimento de serviços para a implementação de acções complementares à elaboração dos Planos Municipais de Ordenamento do Território inseridos no Parque Natural Sintra-Cascais no Concelho de Cascais, ratificação do despacho nº 21/2007.

Anexo PR III – Proposta nº 327/2007, de 9 de Abril, deliberação dos termos de referência do PP da Areia

Anexo PR IV – Proposta, 797/2008, 16 de Junho. Deliberação do relatório de caracterização de da Areia.

Anexo PR V – Proposta nº1645/2008 de 15 de Dezembro. Deliberação do Relatório de Compromissos Urbanístico do Plano de Pormenor Areia.

VOLUME II

AVISOS E EDITAIS

Anexo AV I – Aviso nº1561/2006,de 27 de Junho de 2006, publicada na 2ªSérie do Diário da República, determina a elaboração do Plano de Pormenor da Areia.

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

INFORMAÇÕES

Anexo IN I – Informação nº8660/2006, de 24 de Agosto, relativa à participação preventiva dos Planos de Pormenor Inseridos no Parque Natural Sintra Cascais.

Anexo IN II – Informação nº11643/2006, de 14 de Novembro, apreciação dos termos de referência entregues pela FCT UNL.

Anexo IN III – Informação nº14639/2009, Lista das entidades representativas dos interesses a ponderar relativamente ao PP Areia.

PARECERES

Anexo PA I – Parecer relativo ao Processo nº 192/2008.

Anexo PA II – Parecer relativo ao Processo nº 741/2009.

Anexo PA III – Parecer relativo ao Processo nº 1010/2009.

CONSULTA ENTIDADES

Anexo CE I – 05/06/2006, FAX enviado ao Parque Natural Sintra-Cascais solicitando elementos relacionados com o Plano de Pormenor Areia.

Anexo CE II – 05/06/2006, FAX enviado às Aguas de Cascais solicitando elementos relacionados com o Plano de Pormenor Areia.

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

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

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

Anexo CE VI – 30/06/2006, Termo de abertura e Encerramento da sessão pública do Plano de Pormenor da Areia, 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 – 28/07/2006, 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 Prévio do Instituto Português de Arqueologia no âmbito do Plano de Pormenor da Areia.

Anexo CE X – 2008, Informação do ICNB aprovando os relatórios de caracterização dos Planos de Pormenor da Areia, Zambujeiro, Cabreiro, Areia, Zambujeiro, Biscaia, Figueira do Guincho, Alcorvim de Baixo e Alcorvim de cima, Charneca e Alcabideche.

Anexo CE XI – 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.

Anexo CE XII – Fax da CCDRLVT relativa ao acompanhamento e normas para a elaboração dos Planos de Pormenor no Parque Natural Cascais-Sintra.

VÁRIOS

Anexo VA I – Documento de Apoio, Justificação para agregação dos Planos.