



UNIDADE DE EXECUÇÃO | CENTRO PAROQUIAL DE SÃO VICENTE DE ALCABIDECHÉ – FASE 2
TERMOS DE REFERÊNCIA



JUNHO 2022

CASCAIS CÂMARA MUNICIPAL

ÍNDICE

- 1 – INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL
- 2 – CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO
- 3 – OPORTUNIDADE E FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO
- 4 – IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO
- 5 – CONFORMIDADE COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES
- 6 – PROPOSTA DE INTERVENÇÃO
- 7 – SISTEMA DE EXECUÇÃO
- 8 – ANEXOS



1 – INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente documento constitui a fundamentação técnica e de enquadramento da proposta de delimitação da Unidade de Execução - Centro Paroquial de São Vicente de Alcabideche | Fase 2, no Zambujeiro, freguesia de Alcabideche, para efeitos do procedimento de abertura do período de discussão pública, nos termos do n.º 1 e do n.º 2 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

As unidades de execução constituem mecanismos privilegiados para a execução dos planos municipais de ordenamento do território podendo ser delimitadas, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, mediante a fixação, em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação de todos os prédios abrangidos.

O Plano Diretor Municipal de Cascais publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 124, de 29 de junho, através do Aviso n.º 7212-B/2015, de 29 de junho, com as alterações subsequentes e na sua atual redação definiu como forma preferencial de execução das operações urbanísticas a concretizar em áreas delimitadas como Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUB-UOPG), que as mesmas se deveriam processar no âmbito de unidades de execução, entre as quais figura a SUB-UOPG 1.3 – Malveira da Serra e Janes.

A delimitação da presente Unidade de Execução decorre da iniciativa dos particulares interessados, no quadro da execução e da programação definida no PDM-Cascais e será concretizada através de obras de edificação de forma a viabilizar a ampliação do equipamento de utilização coletiva existente.

Na falta de plano de urbanização ou de plano de pormenor aplicável à área, está a Câmara Municipal obrigada, nos termos do n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT, previamente à aprovação da delimitação da Unidade de Execução, a promover um período de discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor.

É neste contexto, que é apresentada a presente proposta de delimitação da unidade de execução, que se designou por Unidade de Execução - Centro Paroquial de São Vicente de Alcabideche | Fase 2.



2 – CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção abrange parte da área da SUB-UOPG 1.3 do PDM Cascais (Malveira da Serra e Janes), encontrando-se representada nas plantas de delimitação que constituem os Anexos III e IV ao presente documento, e apresenta as seguintes confrontações:

- A norte e nascente: com parcelas de terreno devolutas;
- A sul: com a Avenida de Nossa Senhora da Assunção;
- A poente: com a Rua das Tomadas.

O terreno a intervir situa-se no limite poente do Zambujeiro, numa área contígua à localidade de Janes, e possui uma área de 8.290,60 m², correspondente ao artigo 16753-P e a uma área com aproximadamente 907,7m² integrada no domínio público municipal.

A envolvente apresenta duas realidades distintas: a zona poente, marcada por moradias unifamiliares na continuidade do núcleo urbano de Janes e a zona nascente/norte correspondente a áreas devolutas, com extensa vegetação, inseridas parcialmente em Solo Rural, na categoria de Espaço Natural Nível 1.

A área de intervenção encontra-se infraestruturada, limitando a nascente com o núcleo urbano de Janes.

A proposta em análise corresponde à 2.ª fase de intervenção na parcela e na respetiva frente de rua. A primeira fase do projeto correspondeu à implementação de um Equipamento/Serviços com Capelas Mortuárias, estacionamento, igreja, creche e jardim infantil localizados na zona sul do terreno. O licenciamento da 1.ª fase do processo, assim como a definição do respetivo faseamento foram aprovados através do SPO 1077/2011, tendo sido emitido o alvará de Autorização de utilização nº 301/2013.

A 2.ª fase de implementação do Complexo, a desenvolver através de uma operação urbanística de obras de edificação, incidirá sobre a área adjacente à edificação pré-existente, a norte, abrangendo um terreno devoluto.

A conclusão do empreendimento reforçará o carácter urbano daquela rua, colmatando um vazio urbano existente e criando uma nova frente de rua.



3 – OPORTUNIDADE E FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

O Centro Social Paroquial de São Vicente de Alcabideche é uma Instituição Particular de Solidariedade Social, sem fins lucrativos, fundada a 23 de outubro de 1983.

A sua ação visa a promoção da caridade cristã, da cultura, da educação e da integração comunitária e social de toda a comunidade, com especial atenção aos mais desfavorecidos. Tem por missão servir a comunidade local, num espírito de continuidade da Família suportado por valores cristãos, promovendo o equilíbrio e estimulando a transformação social.

O Centro possui na sua estrutura organizacional cinco unidades de ação, dotadas de serviços e equipamentos especializados no apoio à Infância e à Terceira Idade. Com uma estratégia focada no apoio às necessidades da população local alberga, na sua estrutura organizacional, um Lar de Idosos assim como quatro polos de promoção da educação.

Promovendo o acesso à educação a mais de 400 crianças, o Centro faz-se representar nos centros urbanos mais populosos da freguesia, através da Creche/Pré-escolar de Alcabideche e das extensões de Alvide (Creche/Pré-Escolar), Bairro Calouste Gulbenkian (Berçário/Creche/Pré-Escolar) e Janes (Berçário/Creche).

A proposta de delimitação da presente unidade de execução foi requerida pelo Centro Social Paroquial de São Vicente de Alcabideche, mediante a apresentação do registo SPO nº 2228/2021, como pressuposto prévio à implementação de um projeto que visa dar resposta a um conjunto de debilidades e carências sociais, há muito identificadas na povoação e cuja realização constitui um dos objetivos do Centro Social Paroquial, no quadro dos seus Estatuto.

O projeto de ampliação do equipamento foi submetido à apreciação dos serviços da Câmara Municipal através do processo SPO nº 2228/2021 e teve como antecedente um Pedido de Informação Prévia apresentado sob o Processo SPO n.º 2715/2020, para o qual foi emitido parecer favorável, por despacho do Senhor Vice-Presidente, de 23 de Dezembro de 2020.

O programa de intervenção proposto vai ao encontro da estratégia definida no Modelo de Desenvolvimento Concelhio – Cascais, Território Coeso e Inclusivo – assente na articulação entre os serviços municipais, instituições particulares de solidariedade social, associações da sociedade civil, Juntas de Freguesia, ou quaisquer outras entidades externas, que visem a conceção e implementação de estratégias e projetos de desenvolvimento social, de forma a assegurar a complementaridade das ações e maximização dos resultados.



Na SUB-UOPG 1.3 – Malveira da Serra e Janes – pretende-se, de acordo com o disposto no PDM, promover projetos integrados que deem relevo à vertente do espaço público e social, resultante de uma estrutura contínua de espaços livres, e da proposição de equipamentos coletivos, bem como a criação de infraestruturas tecnológicas para os usos propostos para a área, nomeadamente e entre outros referidos no PDM:

- *Promover a programação estruturada da expansão do aglomerado urbano e contenção do fenómeno de construção dispersa e urbanização difusa;*
- *Promover a edificabilidade no espaço urbano segundo critérios de sustentabilidade, dimensão e conexão com o desenvolvimento definido;*
- *Promover um desenho urbano definidor do momento da intervenção e indutor de uma maior utilização do espaço público tirando partido dos elementos biofísicos do local;*
- *Definir, quantificar e localizar as infraestruturas básicas necessárias ao desenvolvimento futuro, garantindo a equidade no acesso a infraestruturas, equipamentos coletivos e serviços de interesse geral em especial as redes de saneamento básico;*
- *Definir, quantificar, hierarquizar e localizar os equipamentos coletivos, em particular os de saúde, educação, desporto, cultura e lazer.*

A unidade de execução proposta é delimitada em cumprimento da execução prevista no Plano Diretor Municipal e materializa os objetivos programáticos previstos para a SUB-UOPG 1.3 – Malveira da Serra e Janes, designadamente e em particular os estatuídos nas alíneas a); b); g) h); i) e K) - artigo 126.º, nº 4, alínea a), subalínea iii) do Regulamento do PDM-Cascais- permitindo através da sua delimitação a realização de uma operação urbanística de ampliação do equipamento coletivo existente, dotando-o de novas valências sociais e de serviços de interesse geral





CASCAIS CÂMARA MUNICIPAL
DIREÇÃO MUNICIPAL DE GESTÃO E INTERVENÇÃO TERRITORIAL
DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

UNIDADE DE EXECUÇÃO | CENTRO PAROQUIAL
DE SÃO VICENTE DE ALCABIDECHE – FASE 2
TERMOS DE REFERÊNCIA

4 – IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A proposta de delimitação da Unidade de Execução - Centro Paroquial de São Vicente de Alcabideche | Fase 2 incide sobre uma área total de 8.290,60 m², abrangendo a área total de 7.382,90 m² correspondente ao prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha 12515, da freguesia de Alcabideche, inscrito na matriz urbana da referida freguesia sob o artigo 16753-P e uma área com aproximadamente 907,70 m² integrada no domínio público municipal correspondente ao lado nascente da Rua das Tomadas, as quais se encontram devidamente representadas na planta de cadastro que constitui o Anexo III.

A área de 7.382,90 m² foi cedida, em direito de superfície, à Fábrica da Igreja Paroquial da freguesia de São Vicente de Alcabideche, por um prazo de 50 anos, tendo posteriormente em 01.12.2015 sido objeto de um contrato de Comodato com o Centro Social e Paroquial de S. Vicente de Alcabideche, e destinada a fins de “*assistência e solidariedade*” relacionados com o “*apoio a crianças e jovens; proteção dos cidadãos na velhice e invalidez e educação e formação profissional dos cidadãos*”, conforme decorre das cláusulas contratuais, assinadas pelas partes (Anexo VI.A).

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

5.1 – PDM de Cascais

5.1.1 – Ordenamento – UOPG 1 e SUB-UOPG 1.3

A área de intervenção insere-se na UOPG 1 e integra maioritariamente a SUB-UOPG 1.3 identificada no artigo 126.º n.º 4, alínea a), subalínea iii) do RPDM.

A UOPG 1 coincide, genericamente, com a área do Parque Natural de Sintra-Cascais afeta ao Município de Cascais, compreendendo um território de características eminentemente rurais, com uma expressão significativa de faixa litoral de especial valor ecológico, de elevada biodiversidade e qualidade paisagística e ambiental.



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

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

A área de intervenção está inserida parcialmente em área delimitada como SUBUOPG, no caso a SUBUOPG 1.3 designada por “Malveira da Serra e Janes”, a qual abrange, na sua totalidade, uma área territorial de cerca de 16,7 Ha.

As operações urbanísticas inseridas na SUBOPG 1.3 concretizam-se no quadro de planos municipais de ordenamento do território ou de unidades de execução, observando os regimes de proteção aplicáveis, pressupostos em que se enquadra o projeto em desenvolvimento para a presente área de intervenção.

5.1.2 – Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

A área de intervenção da Unidade de Execução integra áreas classificadas como solo rural e como solo urbano e incide sobre as seguintes categorias de espaço:

- ***Solo Urbano - Categoria de Espaço Residencial***

A área de intervenção está maioritariamente qualificada como Espaço Residencial, regendo-se pelo disposto nos artigos 61º a 63º do RPDM.

Os parâmetros aplicáveis à concretização dos objetivos definidos nas UOPG´s através de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução, estabelecidos no n.º 3 do artigo 127.º do RPDM não se aplicam, nos termos previstos no n.º 4, a áreas inseridas no PDM nem a áreas delimitadas como SUB-UOPG, devendo ser observados os parâmetros estabelecidos no PDM para a categoria de solo em questão.

Em conformidade, atenta a ausência de características morfotipológicas de dominância relevantes na frente de rua e no quarteirão onde se integra a parcela e consistindo a operação urbanística a realizar na edificação de um equipamento, da aplicação conjugada do disposto na



CÂMARA MUNICIPAL
DIREÇÃO MUNICIPAL DE GESTÃO E INTERVENÇÃO TERRITORIAL
DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

UNIDADE DE EXECUÇÃO | CENTRO PAROQUIAL
DE SÃO VICENTE DE ALCABIDECHES – FASE 2
TERMOS DE REFERÊNCIA

alínea b) do nº 6 do artigo 63.º e do n.º 2 do artigo 84.º do RPDM, os parâmetros máximos a aplicar à totalidade da parcela a delimitar são os seguintes:

- Índice de edificabilidade máximo – 1,00
- Índice de ocupação do solo máximo – 0,60
- Índice de impermeabilização máximo – 0,80
- Altura máxima da fachada – 15,00 m
- Afastamento mínimo das edificações à estrema do lote ou parcela:
 - Afastamento a tardoz – 5,00m ou metade da altura da fachada;
 - Afastamentos laterais – 5,00 m;
 - Afastamento fronteiro – 5,00 m, enquadrado no disposto na alínea f) do artigo 84.º do RPDM.

A operação urbanística a erigir poderá vir a beneficiar do regime de incentivos, designadamente ao nível da majoração dos parâmetros urbanísticos, conforme previsto no artigo 129.º do RPDM, considerando tratar-se da segunda fase de implementação de um complexo de equipamentos/serviços, com manifesto interesse estratégico para o Município.

A planta que constitui o Anexo IV estabelece o polígono máximo de implantação do futuro edifício.

• **Solo Rural - Categoria de Espaço Natural / Subcategoria de Espaço Natural de Nível 1**

As áreas inseridas nesta subcategoria destinam-se à preservação e proteção dos valores naturais de maior relevância e interesse ecológico e paisagístico, fundamentais ao suporte da biodiversidade do território.

Nos termos do artigo 47.º do RDPM, o regime do uso do solo e de edificabilidade nas áreas delimitadas na subcategoria de Espaço Natural de Nível 1 está sujeito aos condicionamentos fixados nos regimes específicos que incidem sobre as diferentes áreas desta subcategoria, aplicando-se supletivamente o regime previsto no artigo 44.º do referido regulamento, respeitante ao solo rural.

Na área com esta qualificação inserida na proposta de delimitação prevê-se uma intervenção de requalificação/renaturalização paisagística potenciadora dos valores naturais presentes.

O projeto de arquitetura paisagista da operação urbanística subsequente para concretização da presente Unidade de Execução deverá ter em consideração os condicionamentos aplicáveis à subcategoria de espaço.

5.1.3 – Ordenamento – Regimes de Proteção - Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC)

As disposições constantes dos Planos Especiais de Ordenamento do Território, nomeadamente do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC), aprovado pela RCM n.º 1-A/2004, de 8 de janeiro, foram transpostas para o PDM de Cascais no âmbito do procedimento de Alteração por Adaptação, publicada através do Aviso n.º 3234/2017, no Diário da República, 2.ª série – n.º 62, de 28 de março de 2017.

A área de intervenção proposta inserida em solo rural encontra-se parcialmente abrangida pelo regime das “*áreas de proteção parcial de tipo I*” previstas no Plano de Ordenamento do PNSC, enquanto a área classificada como solo urbano corresponde maioritariamente as áreas inseridas em “*zona de transição*”

As *áreas de proteção parcial tipo I* encontram-se sujeitas ao regime de proteção estabelecidos nos artigos 40.º I e 40.º J do RPDM. Compreendem espaços que contêm valores excecionais de moderada sensibilidade ecológica e valores naturais e paisagísticos com significado e importância relevantes do ponto de vista da conservação da natureza e ainda a área definida como Paisagem Cultural de Sintra, segundo a classificação no âmbito do Património Mundial pela UNESCO em 6 de dezembro de 1995.

Constituem objetivos prioritários das *áreas de proteção parcial do tipo I* a preservação e a valorização dos valores de natureza biológica, geológica e paisagística relevante para a garantia da conservação da natureza e da biodiversidade, constituindo como tal áreas com fortes restrições à edificabilidade, sendo apenas permitidas utilizações do solo compatíveis com a preservação dos recursos naturais, designadamente a manutenção de habitats e de determinadas espécies da fauna e da flora.

A *área de proteção parcial do tipo I* integrada na proposta de delimitação da Unidade de Execução - Centro Paroquial de São Vicente de Alcabideche | Fase 2 não será objecto de qualquer obra de edificação, apenas se prevendo intervenção paisagística de renaturalização do solo.





CÂMARA MUNICIPAL
DIREÇÃO MUNICIPAL DE GESTÃO E INTERVENÇÃO TERRITORIAL
DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

UNIDADE DE EXECUÇÃO | CENTRO PAROQUIAL
DE SÃO VICENTE DE ALCABIDECHES – FASE 2
TERMOS DE REFERÊNCIA

5.1.4 – Ordenamento – Estrutura Ecológica

A área de intervenção integra a estrutura ecológica fundamental. A estrutura ecológica fundamental compreende as áreas que asseguram a biodiversidade e o funcionamento da paisagem, constituindo o suporte de sistemas ecológicos fundamentais de elevado interesse nacional, bem como recursos naturais que, pelo seu inquestionável valor, devem ser salvaguardados de usos passíveis de conduzir à sua destruição e degradação de modo irreversível.

Nestas áreas aplica-se o disposto no Regulamento do PDM para as respetivas categorias e subcategorias de espaço que a constituem, nos termos do disposto no artigo 11.º do RPDM, não se prevendo qualquer edificação nesta área.

5.1.5 – Ordenamento - Suscetibilidades

Nos termos do artigo 20.º do RPDM, a ocupação, o uso e a transformação do solo devem observar as suscetibilidades identificadas nas Cartas de Suscetibilidades para efeitos da sua prevenção e mitigação, sendo identificados na área de intervenção, os seguintes perigos:

- *Sismos* – Suscetibilidade moderada e elevada

A área de intervenção da unidade de execução encontra-se delimitada como área sujeita a suscetibilidade sísmica de grau moderado e elevado, devendo as operações urbanísticas a executar cumprir o disposto no art.º 20.º e 21.º do RPDM, em conformidade com o regime fixado. Em fase subsequente, está a operação urbanística condicionada à entrega de estudo geotécnico, conforme resulta da consulta prévia efetuada ao Serviço Municipal de Proteção Civil.

- *Limite de vertentes* – Suscetibilidade moderada e elevada

A área de intervenção da unidade de execução é abrangida por áreas de suscetibilidade de vertentes de grau moderado e elevado, devendo a operação urbanística a executar cumprir o disposto nos artigos 20.º e 26.º do RPDM, em conformidade com o regime fixado. Em fase subsequente, está a operação urbanística condicionada à entrega de avaliação geotécnica, elaborada por técnico legalmente habilitado, na qual se demonstre a aptidão para a construção em condições de total segurança de pessoas e bens e se defina a melhor solução a adotar para a estabilidade da área em causa. As obras de alteração do coberto vegetal, da topografia do terreno com recurso a escavação ou a aterro ou de drenagem de águas pluviais ficam sujeitas à apresentação de estudos de estabilidade sobre o seu impacto nos movimentos de massa em vertentes. A realização de obras de edificação deve assegurar a prévia estabilização dos taludes.

5.1.6 – Ordenamento – Infraestruturas Aeronáuticas

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

5.2.1 – Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional

A área de intervenção encontra-se maioritariamente inserida em “Área de Exclusão da REN”. Subsiste em REN uma faixa localizada no limite nascente da parcela, correspondente a parte da área inserida em *Espaço Natural de Nível 1* e correspondente à tipologia de “Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos” sujeita como tal ao regime jurídico da REN.

5.2.2 – Condicionantes – Limite Rede Elétrica Nacional

A área de intervenção é atravessada no seu limite norte/nascente pela linha e postes de média tensão e pela respetiva zona de proteção. O projeto de arquitetura está sujeito a parecer da E-Redes, o qual deve ser cumprido para efeitos da implantação e execução do equipamento social.

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

A proposta de delimitação insere-se no *Limite Áreas Protegidas – Lista Nacional – Parque Natural Sintra Cascais* e no *Limite Áreas Protegidas - Sítio Sintra Cascais da Rede Natura 2000* e integra a Rede Ecológica Metropolitana/Áreas Estruturantes Primárias.





CÂMARA MUNICIPAL
DIREÇÃO MUNICIPAL DE GESTÃO E INTERVENÇÃO TERRITORIAL
DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

UNIDADE DE EXECUÇÃO | CENTRO PAROQUIAL
DE SÃO VICENTE DE ALCABIDECHÉ – FASE 2
TERMOS DE REFERÊNCIA

6 – PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

Pese embora a lei apenas imponha para a delimitação de uma unidade de execução a fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, é entendimento do Município de Cascais apresentar desde já uma descrição sumária das operações urbanísticas que se propõem desenvolver na área a delimitar como Unidade de Execução, permitindo assim uma visão mais abrangente sobre a proposta urbanística a desenvolver para o local e facultando um procedimento de consulta pública mais informado.

6.1 – Complexo de Equipamentos/Serviços - Faseamento

A primeira fase do projeto correspondeu à implementação de um Equipamento/Serviços com Capelas Mortuárias, estacionamento, igreja, creche e jardim infantil localizados na zona sul do terreno.

A segunda fase de implementação do Complexo incidirá sobre a área da parcela localizada a norte do equipamento preexistente. O projeto de edificação ora descrito será sujeito a análise e aprovação dos serviços municipais, pelo que os parâmetros e dimensionamentos descritos assumem um carácter indicativo.

6.2 – Proposta programática

Pretende-se edificar uma Estrutura Residencial para Pessoas Idosas – ERPI com capacidade para 120 utentes, que visa dar resposta às carências da população da freguesia de Alcabideche e do Concelho de Cascais.

O novo edifício proposto possuirá 4 pisos, um piso em cave e três pisos acima da cota de soleira, que beneficiarão do jardim envolvente.

A entrada principal do equipamento situar-se-á no rés-do-chão, na parte poente da estrutura residencial e será acessível de nível ao exterior e à via pública, sendo dotada de 11 lugares de estacionamento exteriores, dois dos quais destinados a pessoas de mobilidade condicionada.

Além do acesso principal para os residentes e visitantes, o edifício possuirá um acesso independente ao estacionamento e acesso de serviço destinado a viaturas, para cargas e descargas.

O edifício será constituído por uma área de receção, zona de acessos, gabinetes da direção do estabelecimento e do pessoal técnico e administrativo e um local de atendimento aos utentes ou familiares.

A zona destinada ao pessoal da estrutura residencial situar-se-á no piso inferior e será composta por sala do pessoal e dois vestiários/balneários.

A sala de estar que se destina ao convívio, lazer e atividades, localizar-se-á no rés-do-chão, próxima da área de receção, com acesso direto ao terraço e ao jardim. Os utentes disporão ainda de um bar com esplanada.

Junto à sala de estar, encontrar-se-á o gabinete de estética, a sala de terapia ocupacional, uma sala de terapia Snoezlen e uma sala para trabalhos multidisciplinares.

No piso -1, junto ao elevador, prevê-se um ginásio e duas instalações sanitárias.

A sala de refeições está prevista no rés-do-chão com ligação à sala de estar, será subdividida em dois espaços, servida por uma copa comum com a sala de refeições dos funcionários do lar e uma esplanada.

A área de alojamento dos residentes constituirá uma zona de acesso restrito e incluirá o primeiro e o segundo piso do edifício. Prevê-se a modalidade de alojamento em quartos, com 6 quartos individuais, 18 quartos duplos e 6 triplos, perfazendo uma unidade de 30 quartos, para 60 utentes por piso, num total de 120 utentes.

A proposta contempla a criação de 2 zonas simétricas de quartos, divididas por um corpo central, onde se situa uma ampla sala de estar com copa, com duas instalações sanitárias de apoio e um balcão de atendimento do piso.

Os acessos serão assegurados por dois conjuntos independentes de escadas e elevadores com dimensões adequadas ao transporte de macas, e um elevador central, que unirá os três pisos do lar.

A cozinha situar-se-á no piso inferior e destina-se à preparação das refeições e serve o refeitório da estrutura de alojamento do lar de idosos.

No piso -1 prevê-se uma lavandaria totalmente equipada, que comunica com um logradouro destinado a estendal. Junto da lavandaria surgirá um armazém para roupa limpa. Junto à extrema norte do terreno, existirá um compartimento para depósito de lixo.

No rés-do-chão, junto às salas de atividades, situam-se os gabinetes de enfermagem e o gabinete médico, com uma instalação sanitária acessível a pessoas de mobilidade condicionada.

Para além do equipamento próprio, já descrito, o lar dispõe ainda de uma pequena cripta, junto à garagem.



CASCAIS CÂMARA MUNICIPAL
DIREÇÃO MUNICIPAL DE GESTÃO E INTERVENÇÃO TERRITORIAL
DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

UNIDADE DE EXECUÇÃO | CENTRO PAROQUIAL
DE SÃO VICENTE DE ALCABIDECHE – FASE 2
TERMOS DE REFERÊNCIA

O edifício comporta uma cisterna e respetiva central de bombagem, que servem todo o conjunto edificado.

Todas as salas e quartos dispõem de iluminação natural, com amplas janelas para o exterior.

O projeto prevê instalações sanitárias, zonas de circulação, rampas e lugares de estacionamento adequados em número, dimensão e localização, a pessoas com mobilidade condicionada.

6.3 – Estacionamento

O equipamento contemplará uma área de estacionamento em cave, com capacidade para aproximadamente 30 lugares.

6.4 – Intervenção paisagística

O edifício possuirá uma situação privilegiada, dado que confrontará com um amplo jardim, com uma área aproximada de 5.000 m², que servirá todo o conjunto de edifícios da Igreja e do Centro Paroquial e Social, podendo igualmente servir de complemento para as atividades a desenvolver no exterior.

No que se refere a espaços exteriores, procurou-se uma integração nas zonas envolventes, utilizando as mesmas espécies. Prevê-se um pequeno auditório exterior e zonas de esplanadas em frente ao bar e á zona de refeições dos funcionários.

Os espaços exteriores, bem como os percursos e acessos pedonais previstos na área de intervenção da presente Unidade de Execução serão planeados de forma a equilibrar a nova proposta com o espaço envolvente existente, assegurando uma vivência do espaço exterior pelos utentes e garantindo a necessária integração da estrutura edificada na paisagem em que se insere. O projeto de paisagismo a elaborar deverá implementar as premissas expostas.

6.5 – Prazo de execução

A execução das operações urbanísticas no âmbito da Unidade de Execução deverá concretizar-se no prazo máximo de 4 anos a contar da emissão do alvará de obras de edificação.

7 – SISTEMA DE EXECUÇÃO

A execução do Plano Diretor Municipal no âmbito da Unidade de Execução - Centro Paroquial de São Vicente de Alcabideche | Fase 2 será feita através do sistema de iniciativa dos interessados, cabendo a estes a iniciativa de execução, nos termos do artigo 149.º do RJIGT.

8 – ANEXOS

Constituem Anexos aos Termos de Referência da Unidade de Execução - Centro Paroquial de São Vicente de Alcabideche | Fase 2, os seguintes elementos:

- **Anexo I** – Ortofotomapas- Localização
- **Anexo II** – Extrato do PDM-Cascais
- **Anexo III** – Planta da Proposta de Delimitação da Unidade de Execução sobre o cadastro
- **Anexo IV** - Planta de Proposta de Delimitação da Unidade de Execução | Proposta de Intervenção
- **Anexo V** – Imagens tridimensionais | Proposta
- **Anexo VI** – Documentos de Legitimidade:
 - **Anexo VI.A** – Contrato de Comodato
 - **Anexo VI.B** – Planta anexa ao contrato
 - **Anexo VI.C** – Certidão permanente do teor da descrição e inscrição em vigor



ANEXOS

- Anexo I – Ortofotomapa - localização
- Anexo II – Extrato do PDM-Cascais
- Anexo III – Planta da Proposta de delimitação da Unidade de Execução sobre o cadastro
- Anexo IV - Planta de Proposta de delimitação da Unidade De Execução | Proposta de Intervenção
- Anexo V – Imagens tridimensionais | Proposta preliminar
- Anexo VI – Documentos de Legitimidade:
 - Anexo VI.A – Contrato de Comodato
 - Anexo VI.B – Planta anexa ao contrato
 - Anexo VI.C – Certidão permanente do teor da descrição e inscrição em vigor



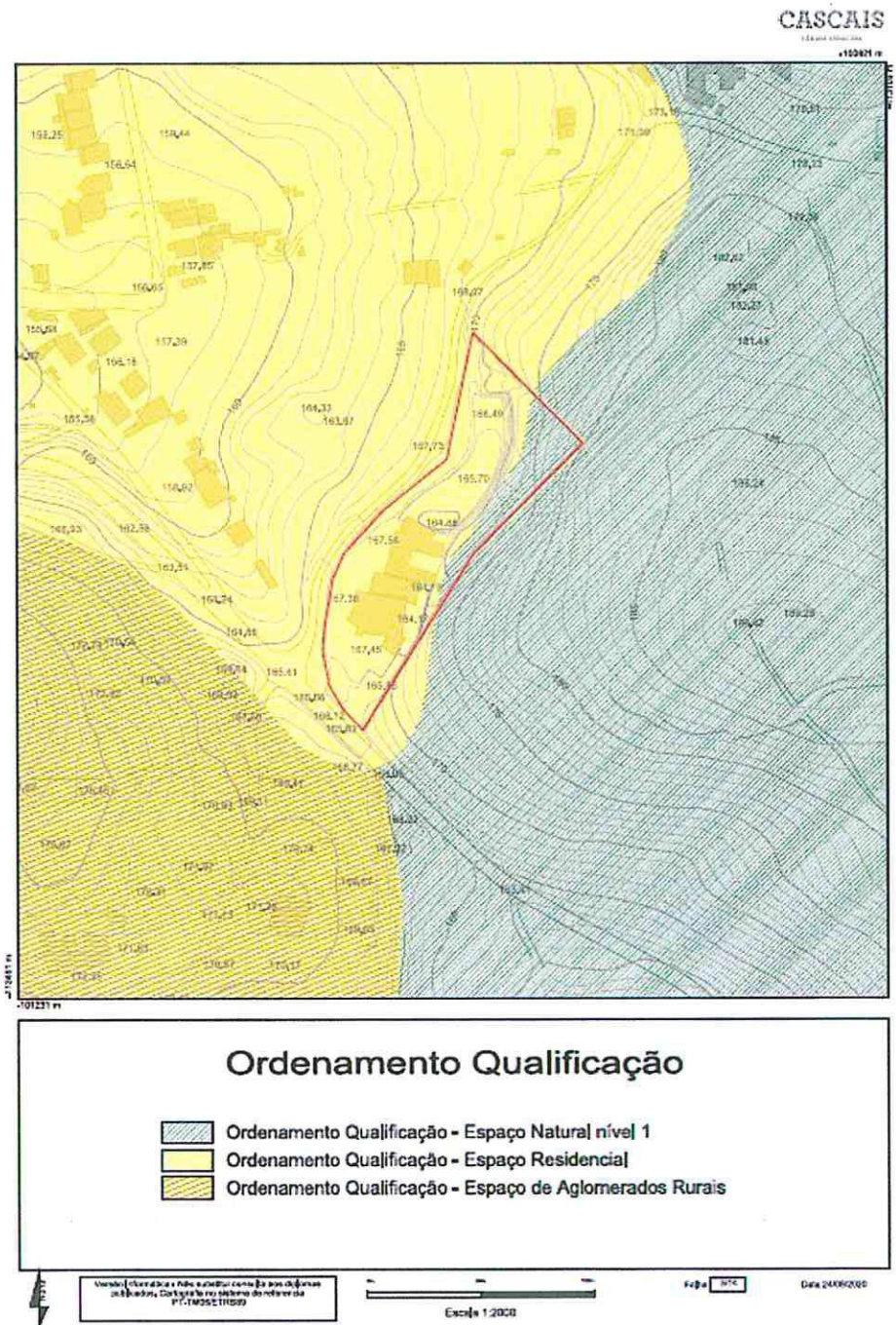
CÂMARA MUNICIPAL
REUNIÃO
05 JUL. 2022
CASCAIS

Anexo I – Ortofotomapa - localização

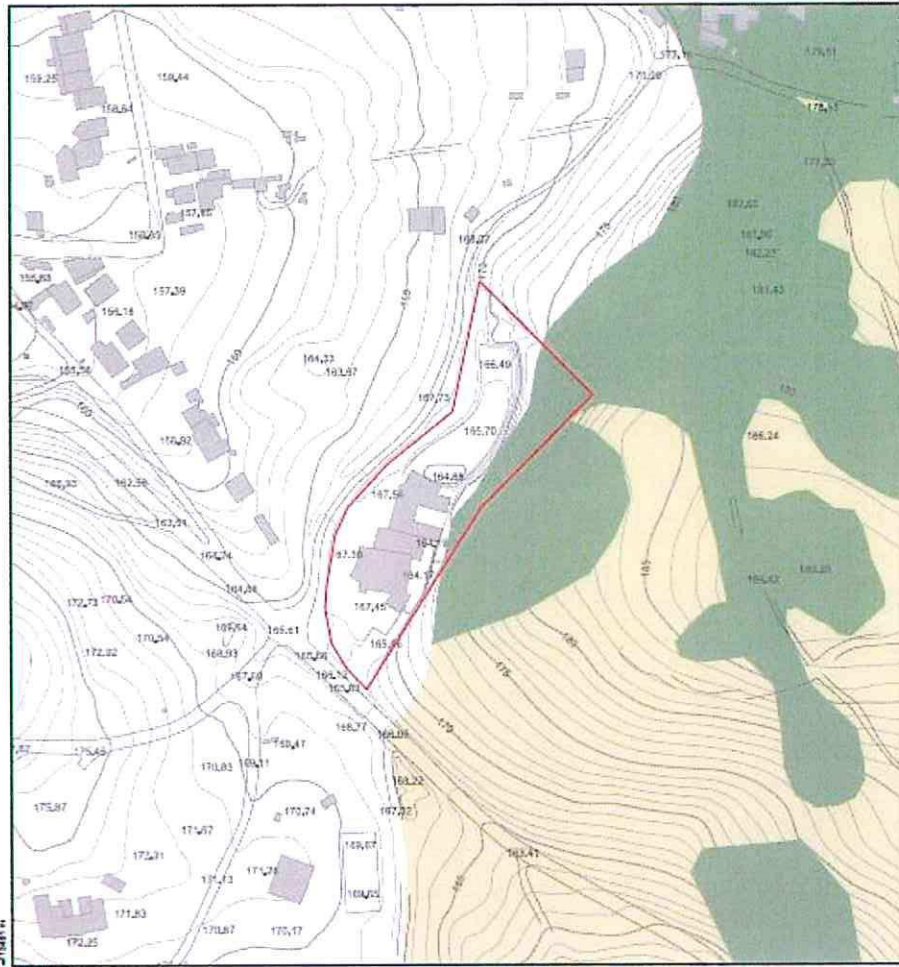


Anexo II – Extrato do PDM-Cascais





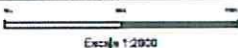
CASCAIS



Ordenamento Estrutura Ecológica

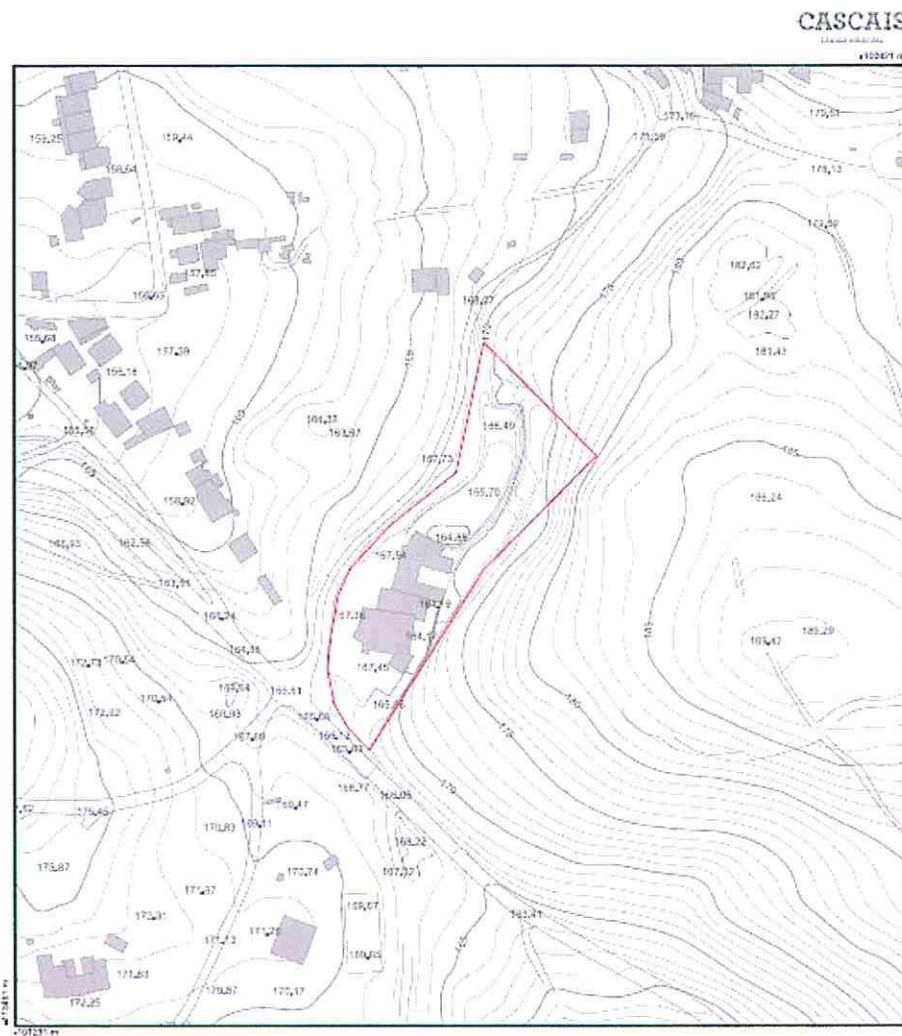
- Limite Estrutura Municipal - Estrutura Ecológica Fundamental
- Limite Estrutura Municipal - Estrutura Ecológica Complementar

Verdadeiramente e não substituído com o conteúdo
 em anexo, Coligado no sistema de referência
 PT-TM005111559



Folha 072

Data 24/06/2022



Ordenamento Estrutura Ecológica

└─ Limite Estrutura Metropolitana - Áreas Estruturantes Primárias



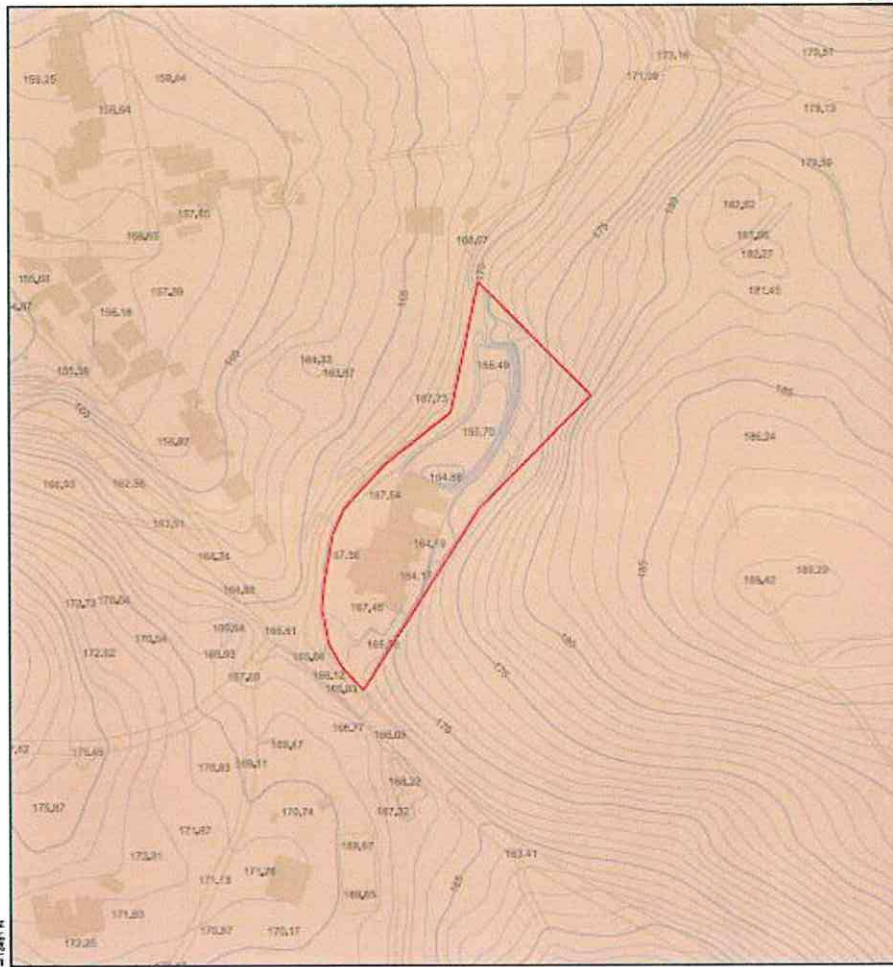
Verdadeiros: 1:10000
 Escala: 1:10000

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

1:10000

Data: 2022/07/05

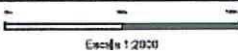
CASCAIS



Ordenamento Planos

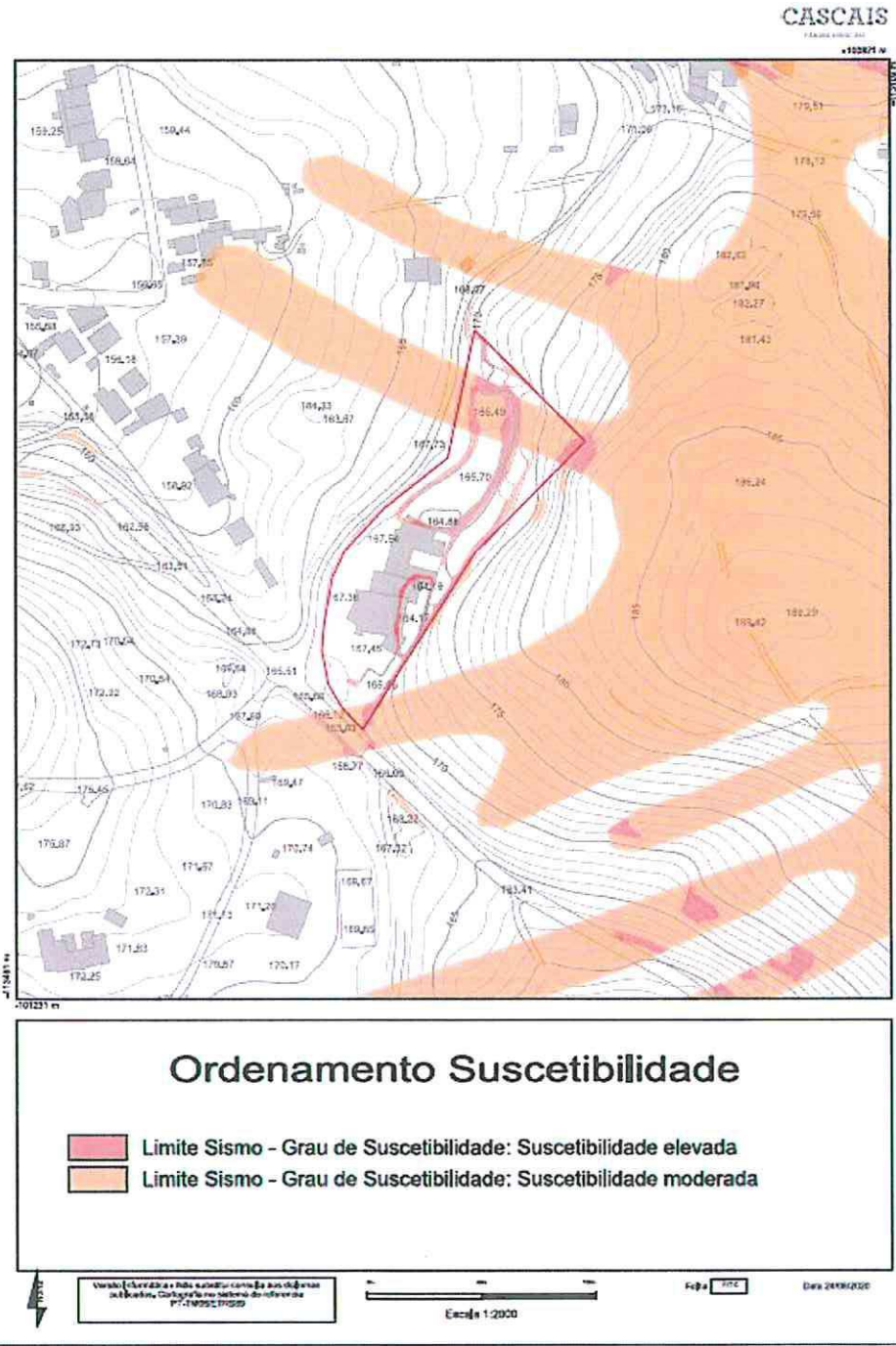
- Ordenamento Planos - Plano da Bacia Hidrográfica das Ribeiras do Oeste
- Ordenamento Planos - PROFAML
- Ordenamento Planos - PROTAML
- Ordenamento Planos - Plano setorial Rede Natura 2000
- Ordenamento Planos - Parque Natural Sintra Cascais

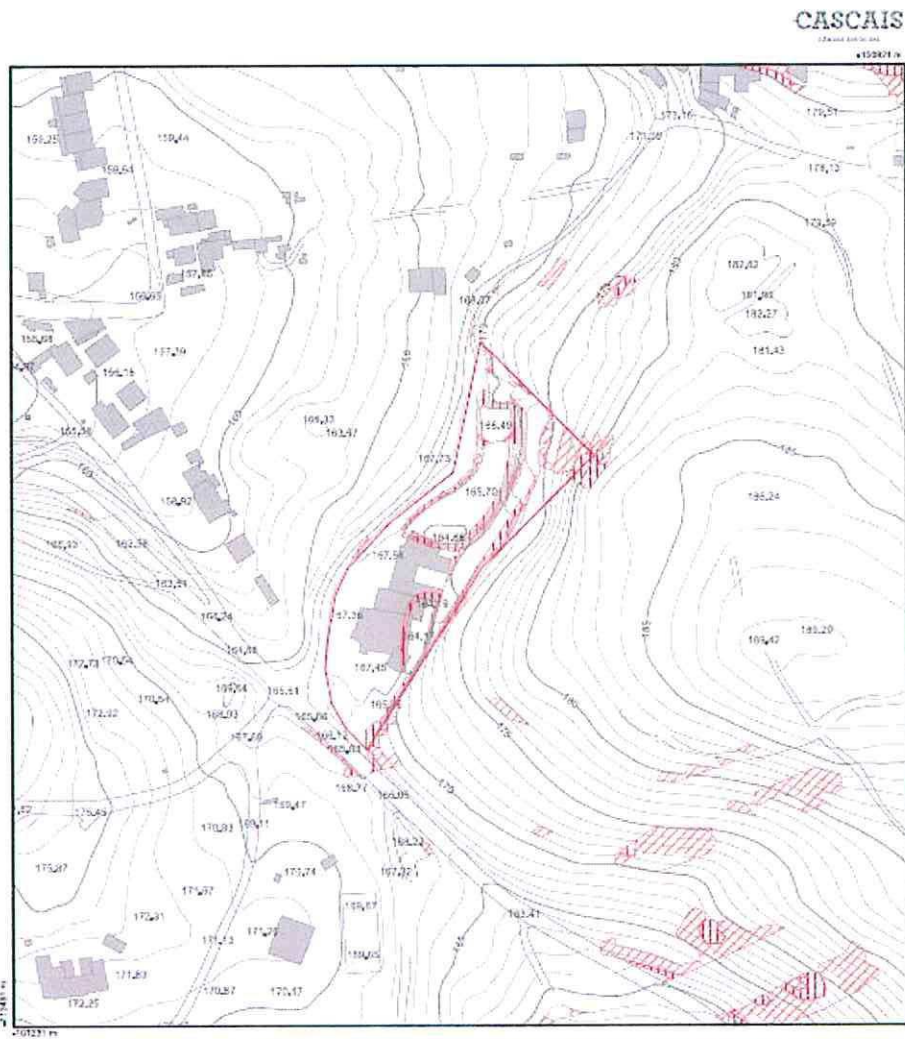
Verdadeiros e fidedignos dados geográficos e cadastrais, para efeitos de referência e planeamento.



Folha 4074

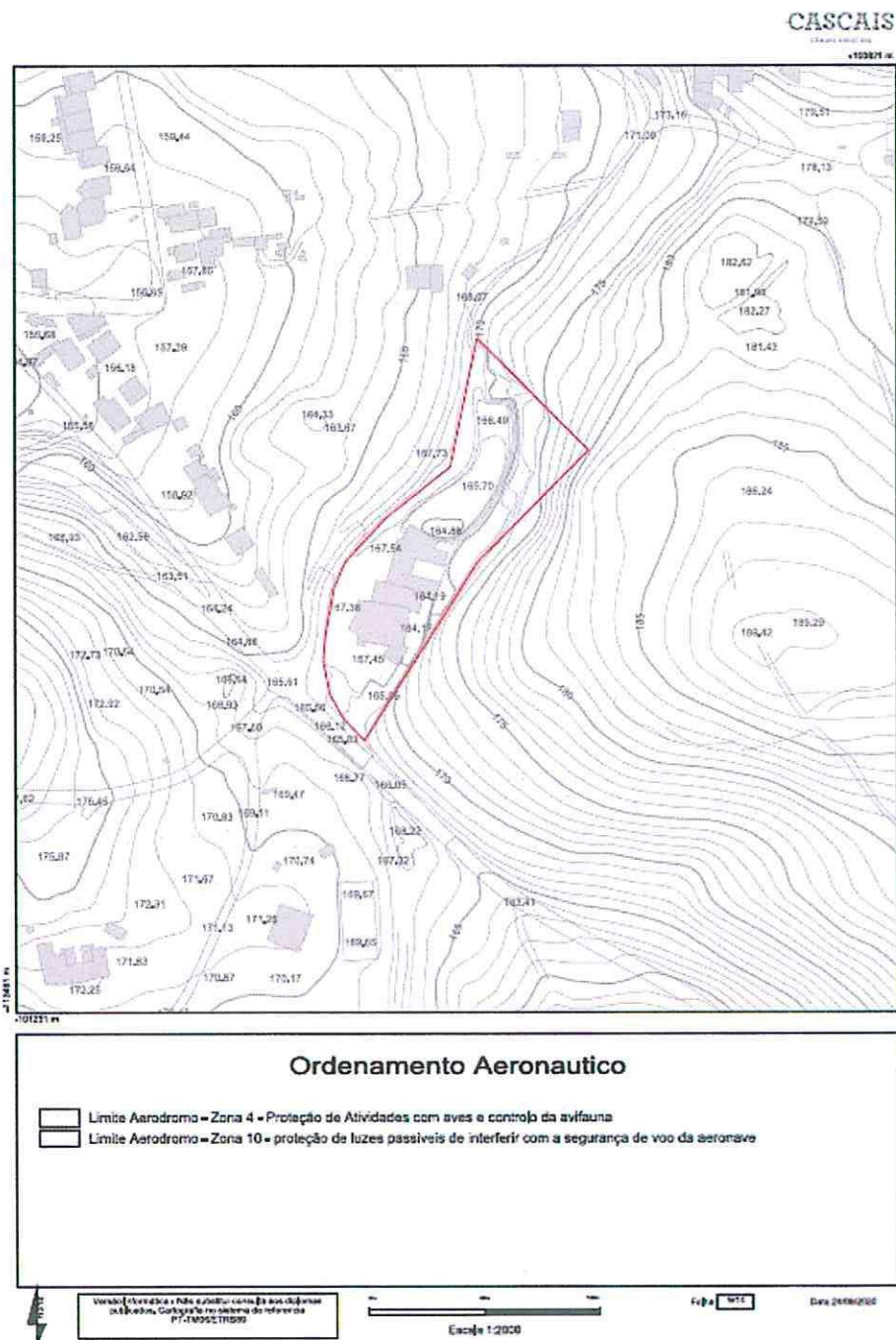
Data 2019/05/05

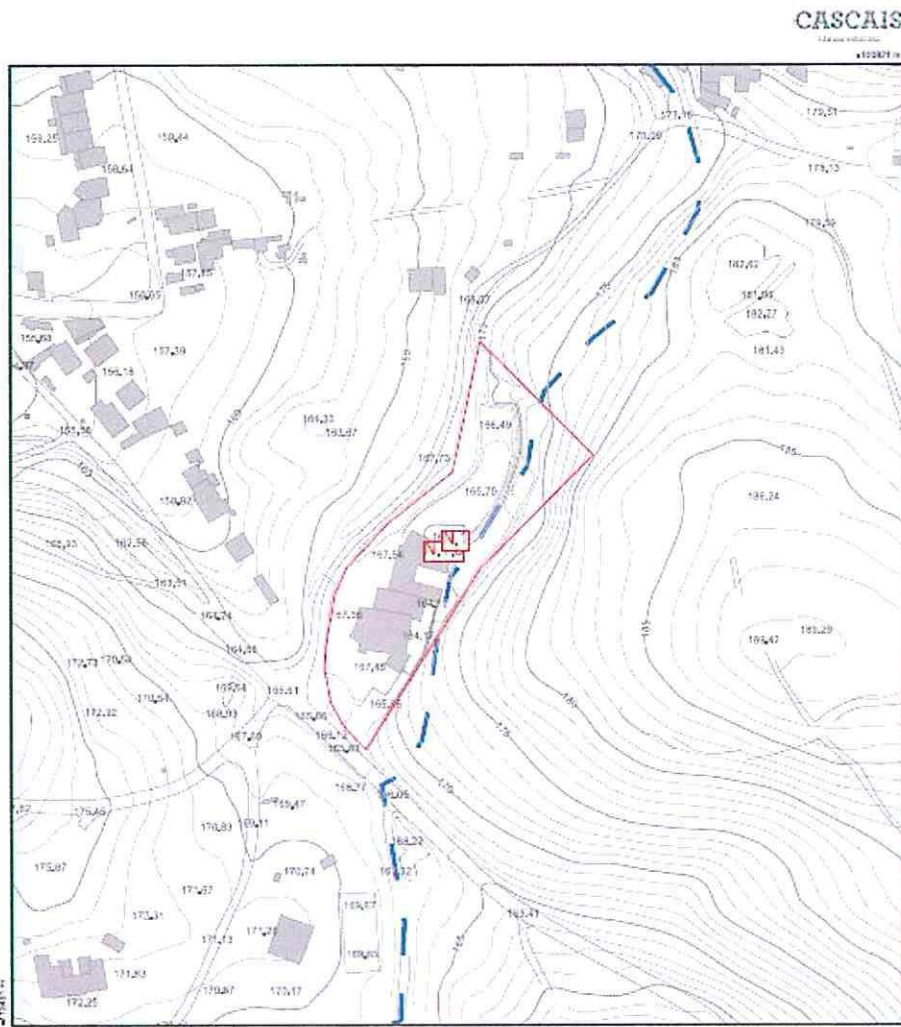




Ordenamento Suscetibilidade

Limite Vertentes - Grau de Suscetibilidade: Suscetibilidade elevada
 Limite Vertentes - Grau de Suscetibilidade: Suscetibilidade moderada





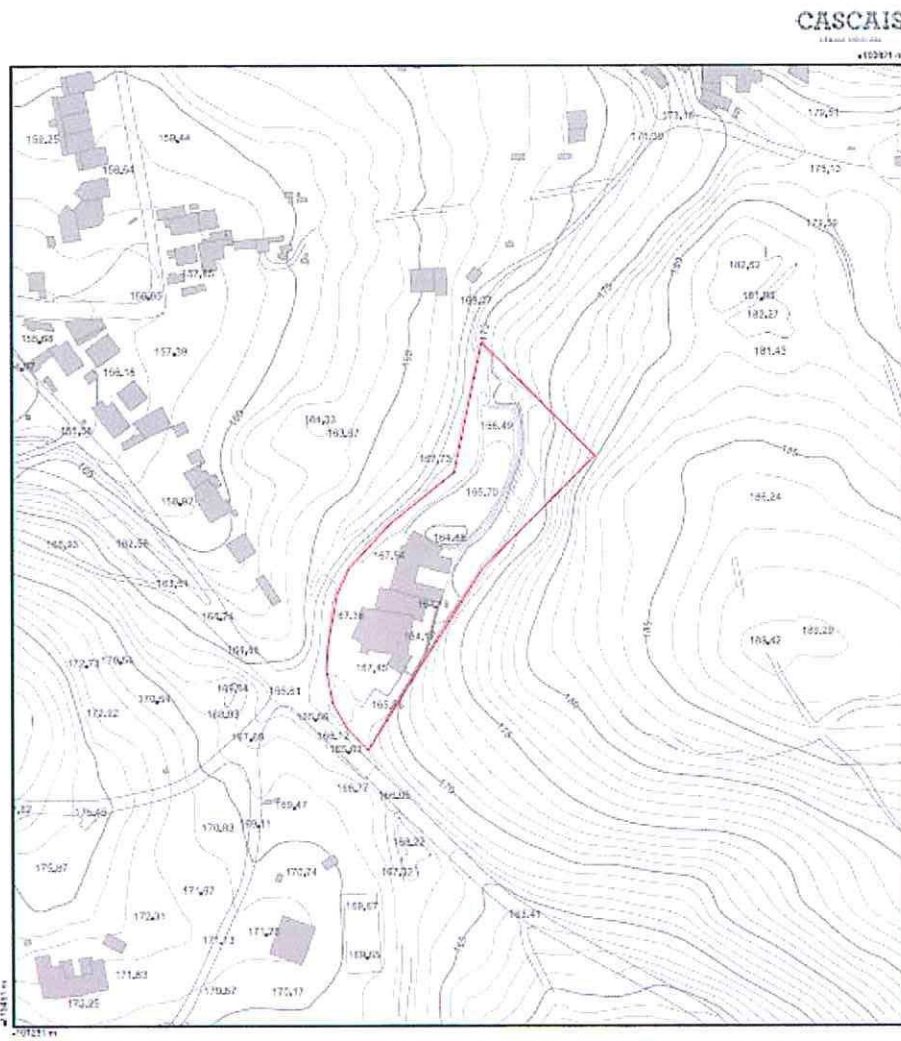
Ordenamento UOPG

 Ordenamento UOPG - Sub-UOPG
 Ordenamento UOPG - UOPG

Versão: 1.0
 Data: 05/07/2022
 Escala: 1:2000
 Autor: [Nome]



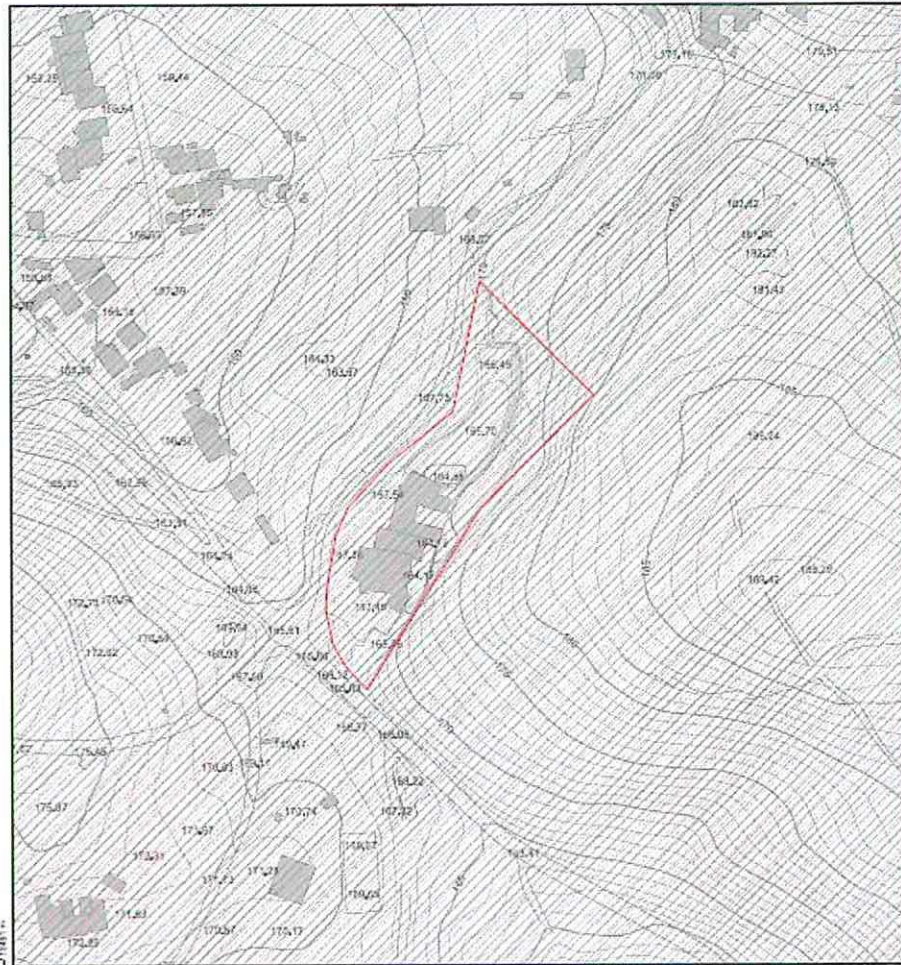
N: [Seta para Norte]
 Data: 05/07/2022





Ordenamento Reg. Proteção PNSC

Ordenamento Reg. Proteção PNSC - Limite PNSC

CASCAIS

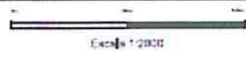


Áreas Protegidas

-  Limite Áreas Protegidas Lista Nacional - Nome: Parque natural sintra cascais
-  Limite Áreas Protegidas Lista Nacional - Nome: Sítio Sintra Cascais da rede natura 2000

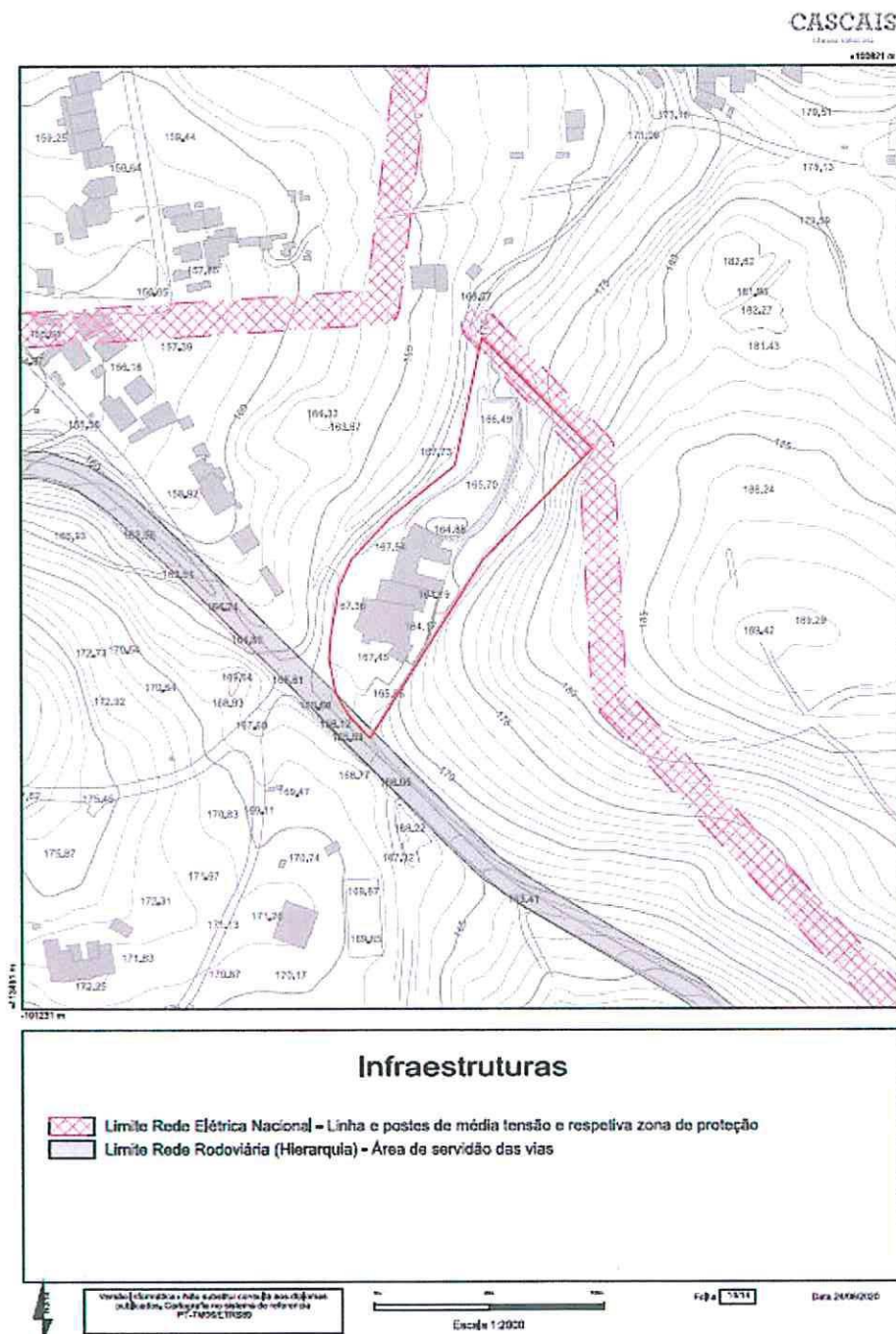


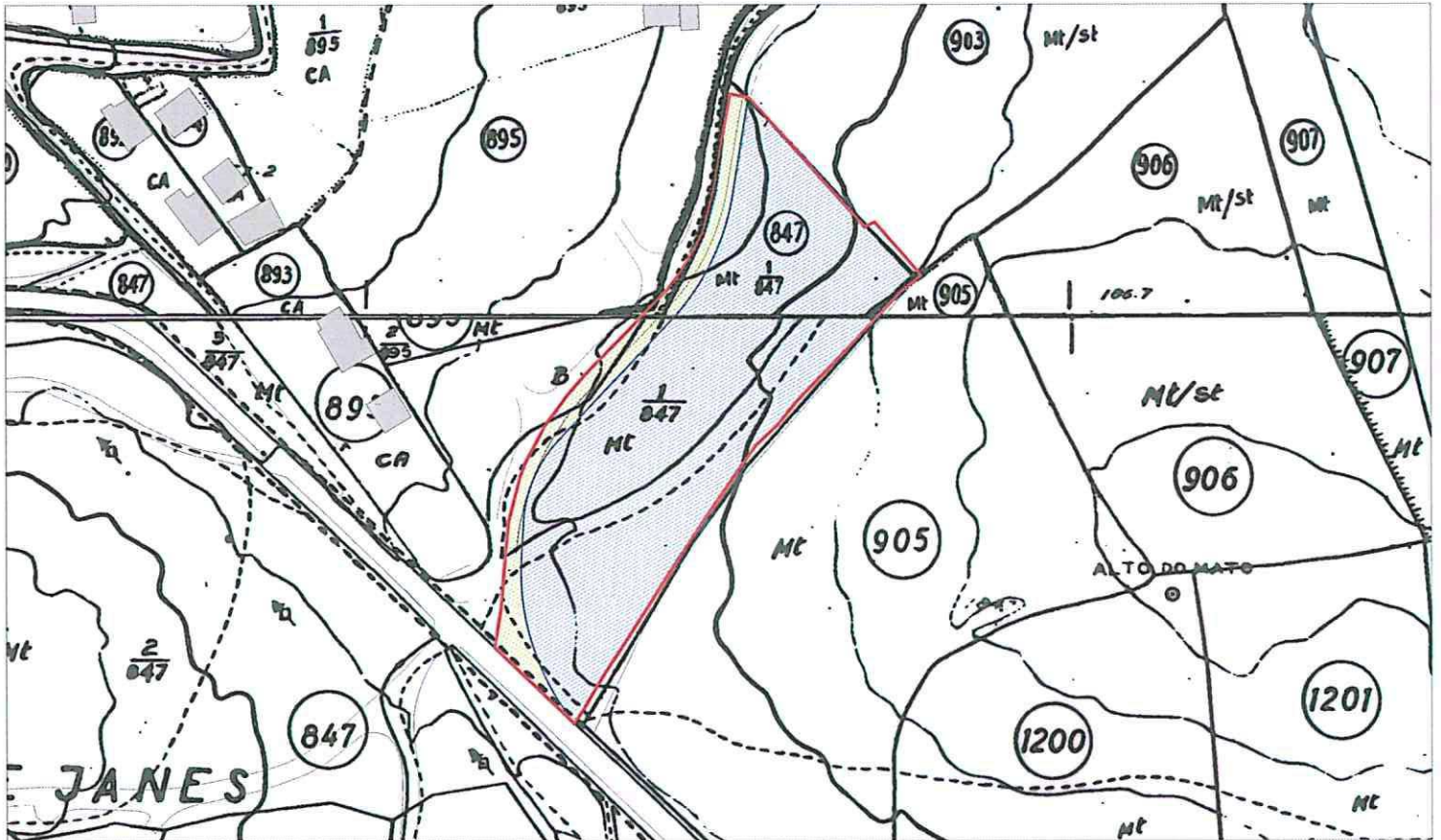
Atenção: Este documento não constitui uma proposta de intervenção ou qualquer outra forma de intervenção no território urbano e rural. É um documento de referência.
 PT-CAS-000-TR-0000



Folha: 12/11

Data: 24/06/2022











- UNIDADE DE EXECUÇÃO - ÁREA DE INTERVENÇÃO - 8.230,50 M2
- PARCELA (ARTº 16753-P) - 7.382,50 M2
- DOMÍNIO MUNICIPAL SUJEITO A INTERVENÇÃO DE REQUALIFICAÇÃO - 997,78 M2

CASCAIS

DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

ANEXO II - PLANTA DE PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO SOBRE O CADASTRO
 UNIDADE DE EXECUÇÃO - CENTRO PAROQUIAL DE SÃO VICENTE - FASE 2
 ESCALA 1:1000 JUNHO 2022



-  UNIDADE DE EXECUÇÃO - ÁREA DE INTERVENÇÃO - 8.250,50 M²
-  PARCELA (ARTⁿ 16753-P) - 7.382,99 M²
-  TERRENO MUNICIPAL SUJEITO A INTERVENÇÃO DE REQUALIFICAÇÃO - 907,10 M²
-  POLÍGONO MÁXIMO DE IMPLANTAÇÃO
-  FASE 1 - CRECHE, JARDIM INFANTIL, IGREJA (EXECUTADA)
-  FASE 2 - ESTRUTURA RESIDENCIAL PARA PESSOAS IDOSAS (A EXECUTAR)

CASCAIS

DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

ANEXO IV - PLANTA DE PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO | PROPOSTA DE INTERVENÇÃO
UNIDADE DE EXECUÇÃO - CENTRO PAROQUIAL DE SÃO VICENTE - FASE 2
ESCALA: 1/1000 JUNHO 2022

Anexo V – Imagens tridimensionais | Proposta preliminar



Anexo VI – Documentos de Legitimidade | Anexo V.A – Contrato de Comodato



CONTRATO DE COMODATO

Ao primeiro dia do mês de Dezembro do ano de dois mil e quinze, em Alcabideche, entre

A **Fabrica da Igreja Paroquial da freguesia de São Vicente de Alcabideche**, pessoa coletiva religiosa número 501 103 520, com sede no Largo de S. Vicente igreja paroquial, Alcabideche, freguesia de Alcabideche, em Cascais, adiante abreviadamente designado por **PRIMEIRO OUTORGANTE**,

e

Centro Social e Paroquial de S. Vicente de Alcabideche, Instituição Particular de Solidariedade Social, pessoa coletiva número 501 446 648, *atualmente com vários equipamentos em funcionamento desenvolvendo várias valências como consta nos acordos estabelecidos pelo Ministério da Segurança Social através dos serviços da Segurança Social Local*, com sede no Largo de S. Vicente, 2645-060, adiante abreviadamente designado por **SEGUNDO OUTORGANTE**,

é celebrado, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 1129º e seguintes do Código Civil, o presente contrato de comodato, que se rege pelas cláusulas seguintes:

1.ª

O **PRIMEIRO OUTORGANTE** é superficiário perpétuo e legítimo possuidor do prédio urbano sito na Rua das tomadas Igreja Centro Social, Alto de Janes freguesia de Alcabideche, concelho de Cascais (RC B), descrito na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o nº12515 e inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo 17014 Cave/R/CB.



Handwritten signature

2.º

Pelo presente Contrato o PRIMEIRO OUTORGANTE entrega a título gratuito ao SEGUNDO OUTORGANTE o prédio descrito na cláusula anterior para que o SEGUNDO OUTORGANTE o afecte exclusivamente aos seus fins de assistência e solidariedade.

3.º

Os fins de assistência e solidariedade prosseguidos pelo SEGUNDO OUTORGANTE determinam a utilização do prédio, descrito na cláusula nº 1, em actividades de:

- a) Apoio a crianças e jovens;
- d) Protecção dos cidadãos na velhice e invalidez;
- f) Educação e formação profissional dos cidadãos.

4.º

O SEGUNDO OUTORGANTE, nos termos da alínea c) do artigo 1135º do Código Civil, fica expressamente proibido de aplicar o prédio, descrito na cláusula nº 1, para fins diversos daqueles que estão enunciados nas cláusulas nº 2 e nº 3.

5.º

O SEGUNDO OUTORGANTE fica obrigado a restituir o prédio, descrito na cláusula nº 1, ao PRIMEIRO OUTORGANTE logo que o uso para os fins de assistência e solidariedade, constantes das cláusulas nº 2 e nº 3, finde.

7.º

O SEGUNDO OUTORGANTE fica obrigado a zelar pela conservação do prédio, descrito na cláusula nº 1, desenvolvendo todas as acções necessárias à manutenção do seu bom estado.



8.º

No âmbito das ações referidas na cláusula anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE necessita de obter o consentimento do PRIMEIRO OUTORGANTE para proceder à realização das obras seguintes:

- a) Reparação e limpeza geral do prédio e suas dependências;
- b) Quaisquer obras impostas pela Administração Pública Central ou Local;
- c) Obras destinadas a manter o prédio nas condições requeridas para a prossecução dos fins de assistência e solidariedade.

9.º

O SEGUNDO OUTORGANTE deve avisar imediatamente o PRIMEIRO OUTORGANTE de quaisquer factos ou situações que tenham incidência na situação do prédio, descrito na cláusula nº 1.

10.º

O SEGUNDO OUTORGANTE não pode proporcionar, a qualquer título, a terceiro o uso total ou parcial do prédio descrito na cláusula nº 1.

11.º

O PRIMEIRO OUTORGANTE pode solicitar, a todo o tempo, ao SEGUNDO OUTORGANTE os esclarecimentos que entender necessários relativamente à situação e à utilização do prédio, descrito na cláusula nº 1.

12.º

O PRIMEIRO OUTORGANTE pode proceder, a todo o tempo, no prédio, descrito na cláusula nº 1, a quaisquer exames ou verificações que entenda necessárias.

13.º

O PRIMEIRO OUTORGANTE pode realizar no prédio, descrito na cláusula nº 1, as obras que entender necessárias, devendo avisar o SEGUNDO OUTORGANTE com a antecedência mínima de oito dias.

F. Almeida
W1



14.

Sem prejuízo do disposto no artigo 1140º do Código Civil, o PRIMEIRO OUTORGANTE pode resolver o presente contrato nos casos seguintes:

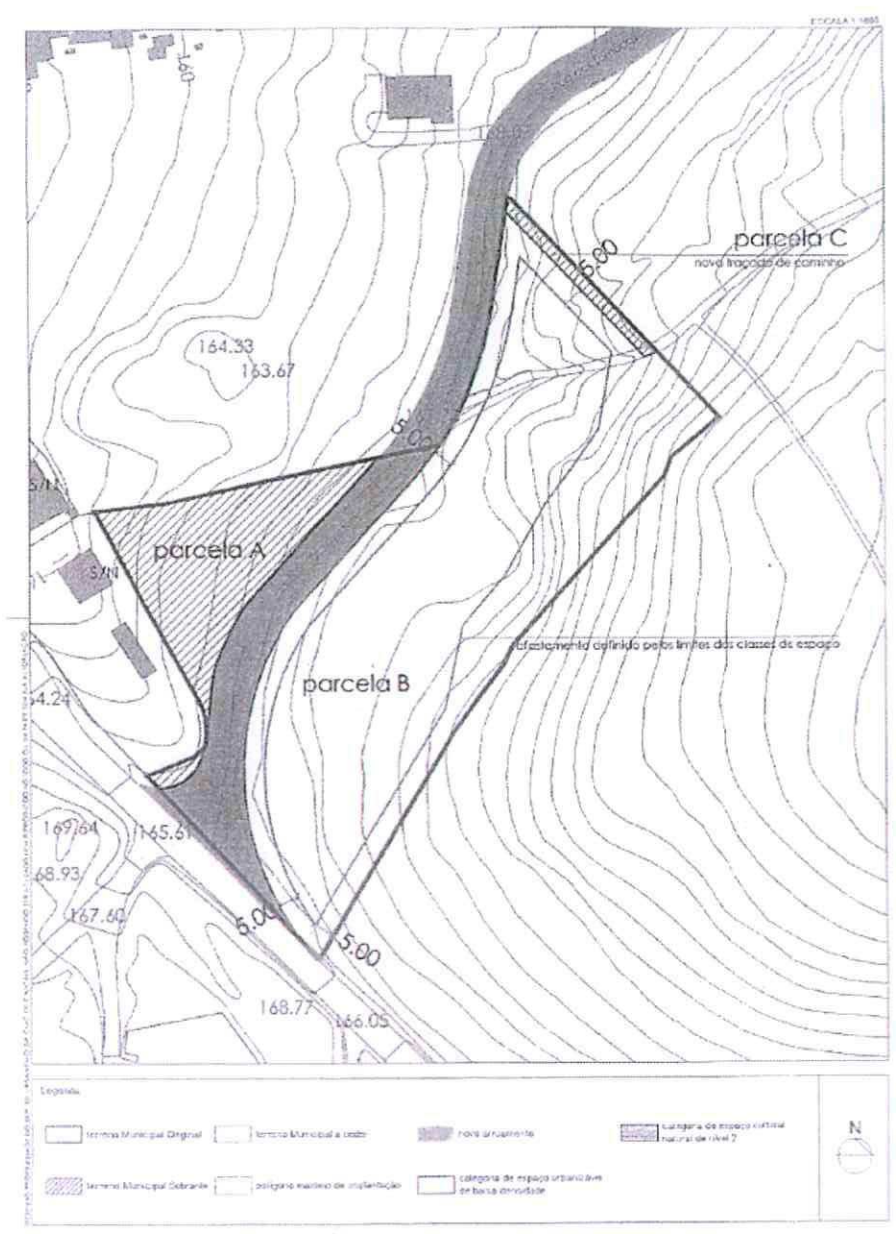
- a) O incumprimento das obrigações legais ou contratuais por parte do SEGUNDO OUTORGANTE;
- b) A necessidade imperiosa e não prevista ao tempo da celebração do presente contrato do PRIMEIRO OUTORGANTE voltar a utilizar o prédio, descrito na cláusula nº 1, para a realização das suas finalidades estatutárias.

O presente contrato é feito e assinado na data e local indicados no proémio, em dois exemplares, sendo ambos os exemplares assinados pelos intervenientes e todas as páginas rubricadas ao alto, ficando um dos exemplares na posse do PRIMEIRO OUTORGANTE e o outro na posse dos SEGUNDO OUTORGANTE.

O PRIMEIRO OUTORGANTE

O SEGUNDO OUTORGANTE

Anexo VI.B – Planta anexa ao contrato





CASCAIS CÂMARA MUNICIPAL
DIREÇÃO MUNICIPAL DE GESTÃO E INTERVENÇÃO TERRITORIAL
DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

UNIDADE DE EXECUÇÃO | CENTRO PAROQUIAL
DE SÃO VICENTE DE ALCABIDECHE – FASE 2
TERMOS DE REFERÊNCIA | ANEXOS

Anexo VI.C – Certidão permanente do teor da descrição e inscrição em vigor

2.ª Conservatória do Registo Predial
de Cascais

Freguesia Alcabideche

12515/20080227

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: FP-2293-88450-110501-012515

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Alto de Janas
Rua das Tomadas

ÁREA TOTAL: 7382,9 M2
ÁREA DESCOBERTA: 7382,9 M2

VALOR TRIBUTÁVEL: 22.620,00 Euros

MATRIZ nº: 16753-P

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Parcela de terreno destinada à construção de uma Igreja, uma creche, Jardim de infância e lar.
Norte: terrenos municipais, herdeiros de Ângelo Luís, sul e poente: rua; nascente: Manuel
Francisco Lima e outros -
Desanexado do prédio 08306/210699, da freguesia de Alcabideche.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Susana Maria Mansa de Melo

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 16 de 1987/08/31 - Aquisição

CAUSA : Desafetação do Domínio Público e Integração no Privado

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MUNICÍPIO DE CASCAIS

Reprodução da inscrição G-1 do prédio 8306/210699 da ficha.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Susana Maria Mansa de Melo

AP. 16 de 1999/06/21 - Aquisição

CAUSA : Permuta

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MUNICÍPIO DE CASCAIS

Morada: Praça 5 de Outubro, nº 9

Localidade: Cascais

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** RODRIGO VENANCIO FERREIRA

Casado/a com MARIA EDUARDA FERREIRA SIMÃO VENÂNCIO no regime de Comunhão de adquiridos

2.ª Conservatória do Registo Predial
de Cascais

Freguesia Alcabideche

12515/20080227

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Morada: Rua Francisco Correia Nunes , Casa da Hira, Malveira da Serra
Localidade: Cascais
Reprodução da inscrição G -2 da ficha

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Susana Maria Mansa de Melo

AP. 17 de 2008/02/27 - Direito de Superfície

CAUSA : Cedência Camarária
PRAZO: 50 ANOS

COM INÍCIO EM: 2006/09/06

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** FÁBRICA DA IGREJA PAROQUIAL DA FREGUESIA DE SÃO VICENTE DE ALCABIDECHE

Morada: Alcabideche
Localidade: Cascais

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MUNICÍPIO DE CASCAIS

Sede: Praça 5 de Outubro, n.º 9
Localidade: Cascais

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Susana Maria Mansa de Melo

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 27-08-2021 e válida até 27-02-2022

