

UNIDADE DE EXECUÇÃO | ATROZELA I | TERMOS DE REFERÊNCIA



CASCAIS CÂMARA MUNICIPAL

Direção Municipal de Habitação, Planeamento e Urbanismo | Departamento de Processos Especiais | Julho 2024

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 Atrozela I, a desenvolver na 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, na sua redação vigente, 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, recentemente alterado para adequação ao novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, publicado através do Aviso n.º 20120/2023, no Diário da República, 2.ª série – n.º 204, de 20 de outubro de 2023, define, 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 2.3 – Atrozela e cujos contextos territoriais, conteúdos programáticos e parâmetros específicos se encontram previstos n.º 2, alínea iii) do artigo 126.º-B, do Regulamento do PDM-Cascais.

A delimitação da Unidade de Execução decorre da iniciativa dos particulares interessados, no quadro da execução e da programação definida no PDM-Cascais e visa implementar naquela área do concelho a instalação de um equipamento – Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI), mediante a realização subsequente de obras de edificação e de requalificação das infraestruturas viárias e da área de acesso contígua a norte, conforme resulta do projeto submetido à apreciação dos serviços da Câmara Municipal, que constitui o processo SPO n.º 1708/2021.

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 Atrozela I.

2 – CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção integra a UOPG 2 e abrange parte da área da SUB-UOPG 2.3 do PDM Cascais (Atrozela), encontra-se representada nas plantas de delimitação que constituem os Anexos III e IV ao presente documento e apresenta as seguintes confrontações:

- A norte: com a Rua da Terceira Idade;
- A nascente e a poente: com dois terrenos privados com construções precárias;
- A sul: com a via de acesso à A16.

O terreno a intervir situa-se no limite poente da Atrozela, numa área marcada por construções dispersas e possui uma área de 4.571,00 m².

A envolvente apresenta realidades distintas: a zona nascente/sul é fortemente marcada pela estrutura viária existente (A16) e respetivos acessos, a qual criou uma forte barreira física e uma desconexão com o núcleo urbano de Alcabideche; a zona norte apresenta uma paisagem naturalizada, pontuada por uma única via adjacente à Rua da Terceira Idade com construções de carácter rural e/ou infraestruturas industriais degradadas. A nordeste do terreno localiza-se o Autódromo como equipamento estruturante.

O núcleo urbano da Atrozela localiza-se na continuidade da Rua da Terceira Idade, a poente da área de intervenção.

A área de intervenção encontra-se devoluta de construções e apenas com vegetação autóctone.

3 – OPORTUNIDADE E FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

A proposta de delimitação da presente unidade de execução foi requerida pelo proprietário dos dois prédios rústicos, que constituem a área a delimitar, como pressuposto prévio à implementação de um projeto que visa dar resposta a objetivos específicos definidos no RPDM, designadamente à expansão do perímetro urbano para absorção das energias provenientes das áreas a preservar e à colmatação de um conjunto de debilidades e carências ao nível dos equipamentos sociais e de saúde.

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 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.

A presente proposta de delimitação da unidade de execução permitirá a realização de uma operação urbanística de construção de um equipamento – Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI), a par da conservação e reabilitação das infraestruturas exteriores existentes e do espaço público envolvente,

4 – IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A proposta de delimitação da Unidade de Execução Atrozela I, incide sobre duas parcelas de terreno localizadas na Rua da Terceira Idade na Atrozela, freguesia de Alcabideche, correspondentes aos prédios rústicos, descritos na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais com os nºs 13003 e 12636, inscritos sob os artigos matriciais rústicos 1911 e 1910 da secção 27, da freguesia de Alcabideche, respetivamente com as áreas de 2.369,00 m² e 2.202,00 m², perfazendo uma área de intervenção total de 4.571,00 m², a qual constitui a área total de Unidade de Execução Atrozela I, devidamente representadas na planta de cadastro que constitui o Anexo III a estes Termos de Referência.

Os prédios acima identificado devem ser objeto de anexação previamente à submissão do procedimento de controlo prévio da operação urbanística subsequente.

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

5.1 – Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC)

A área de intervenção a delimitar como Unidade de Execução integra o perímetro do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC) e de acordo com o Plano de Ordenamento, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8 de janeiro, insere-se em “Área de Intervenção Específica para a Valorização Cultural e Patrimonial” (artigos 25.º e 26.º do Regulamento do POPNSC), correspondente à “Área de Intervenção Específica da Atrozela” (AIE Atrozela), a que se referem os artigos 25.º e 28.º n.ºs 1 e 2, alínea c) e n.º 4 do referido diploma.

As disposições constantes dos planos especiais de ordenamento do território, nomeadamente do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC) foram transpostas para o PDM de Cascais no âmbito do procedimento de Alteração por Adaptação, publicado através do Aviso n.º 3234/2017, no Diário da República, 2.ª série – n.º 62, de 28 de março de 2017, com as alterações decorrentes das alterações subsequentes, estando a área ora em apreço inserida no PDM de Cascais na UOPG 2 - SUB-UOPG 2.3 – Atrozela, sujeita ao disposto

nos artigos 40.º-D; 40.º-O; 52.º; 53.º; 126.º; 126.º-B alínea iii) e 127.º n.º 4 alíneas c) e d) do Regulamento do PDM de Cascais, em face das transposição das normas constantes do regulamento do POPNSC.

A área proposta a delimitar como unidade de execução e onde se pretende intervir com a edificação do ERPI não se encontra abrangida por regime de proteção, nos termos do POPNSC.

5.2 – PDM de Cascais

5.2.1 – Ordenamento – UOPG 2 e SUB-UOPG 2.3

A área de intervenção está inserida na UOPG 2 e na SUB-UOPG 2.3, nos termos do artigo 126º-B do RPDM. A UOPG 2 localiza-se na zona norte do concelho, correspondendo a um território com forte influência da paisagem natural e cultural da Serra de Sintra. Faz fronteira e estabelece a principal ligação rodoviária com o Município de Sintra. Integra equipamentos e unidades de comércio e serviços de grande relevância estratégica e de interesse supramunicipal, designadamente o Hospital de Cascais, o Hospital Escola de Alcoitão e o Autódromo do Estoril, entre outros.

Encontra-se particularmente bem servida em termos de acessibilidades, nomeadamente através da A5 e da A16, estando ainda prevista a concretização da Via Longitudinal Norte e a implementação de um Transporte Público em Sítio Próprio (TPSP) estruturador da coroa norte do Concelho de Cascais e que possibilitará ainda uma ligação ao Concelho de Sintra.

A sua principal vocação é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no Regulamento do PDM, designadamente e de forma mais expressiva, *Cascais, qualidade de vida urbana*, o qual visa estimular a atividade económica de elevado valor acrescentado naquela área do concelho e potenciar a instalação e o desenvolvimento de *clusters* no setor terciário, como se assumirá o equipamento social de utilização coletiva como o projetado para a UEA-I.

A área territorial abrangida pela SUB-UOPG 2.3, com cerca de 91,82 ha, situa-se na freguesia de Alcabideche, integra o aglomerado urbano da Atrozela e uma área envolvente delimitada a norte pela Ribeira da Penha Longa e pelos terrenos do Autódromo do Estoril. Encontra-se delimitada a nascente e sul pelo IC30/A16 e a poente pela Rua Marquês de Angeja, conforme a Planta de Ordenamento do PDM-Cascais.

A SUB-UOPG 2.3 é parcialmente abrangida por condicionamentos de natureza biofísica, como a pendente dos terrenos junto ao IC30/A16, as áreas classificadas como REN e a ribeira. Apresenta uma deficiente infraestruturção a todos os níveis, é marcada pelo Autódromo localizado a norte e pelo conseqüente nível de ruído resultante da sua atividade e apresenta uma estrutura urbana marcada por edifícios dispersos e construções pouco qualificadas resultantes de atividades industriais.

O programa de intervenção e o conteúdo programático definido para a SUB-UOPG 2.3 no âmbito do artigo 126º-B do RPDM visa inverter esta tendência e implementar as orientações específicas decorrentes do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML), determinando *a priori* que quaisquer intervenções urbanísticas naquele território devem estar inseridas em unidades de execução previamente delimitadas pelo Município.

A Unidade de Execução Atrozela I dá assim cumprimento aos objetivos programáticos previstos no PDM, designadamente e entre outros:

- Permite controlar e definir o remate urbano, colmatar os espaços intersticiais, evitando o povoamento disperso e o não aumento da área afeta ao uso habitacional;
- Disponibiliza solos para a localização de equipamentos públicos para satisfação de carências e necessidades da população;
- Possibilita a implementação de soluções arquitetónicas de qualidade, articuladas com propostas de espaços verdes privados de fruição.

5.2.2 – Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Nos termos previstos no art.º 127.º do RPDM as operações urbanísticas a desenvolver em unidades de execução subordinam-se aos parâmetros fixados no n.º 3- Quadro 3.

Todavia, tratando-se de uma área parcialmente inserida no PNSC e não configurando uma SUB-UOPG excecionada, não está a mesma subordinada aos parâmetros estabelecidos no n.º 3 do artigo 127.º do RPDM, atento o disposto nas alíneas b) e d) do n.º 4 do referido art.º 127.º, ficando assim sujeita aos parâmetros aplicáveis decorrentes das respectivas categorias de espaço.

A área de intervenção da Unidade de Execução integra áreas classificadas como solo urbano e como solo rústico e incide sobre duas categorias de espaço, designadamente:

- Solo Urbano - Categoria de Espaço Verde, subcategoria de Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas

Cerca de 1/3 da área de intervenção, localizada na zona sul, na área contígua à A16 está classificada como solo urbano e qualificada como *Espaço Verde*, subcategoria de *Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas*. Estes espaços têm por objetivo assegurar a existência de uma faixa *non aedificandi*, a revestir por uma cortina de vegetação adequada, de modo a enquadrar e reforçar a proteção da via de interferências marginais, atenuando o impacto da infraestrutura no território e no tecido urbano mais próximo, em particular na preservação da qualidade do ar e ruído, minimizando os possíveis impactes decorrentes das emissões poluentes e dos níveis sonoros produzidos pela exploração das infraestruturas.

Nesta área contígua à A16, localizada a Sul da parcela, a unidade de execução proposta prevê uma cortina de vegetação com espécies autóctones, resilientes, de reduzidas necessidades hídricas e de baixo custo de manutenção, de modo a enquadrar e reforçar a proteção da via, atenuando o impacto desta infraestrutura, nomeadamente em termos de ruído e emissões poluentes.

- Solo Rústico - Categoria de Espaço de Aglomerados Rurais

A área correspondente a 2/3 da área de intervenção total encontra-se classificada como solo rustico e qualificada na categoria de *Espaço de Aglomerados Rurais*, cujo regime de edificabilidade e de uso do solo se encontra previsto nos artigos 52.º e 53.º do Regulamento do PDM.

De acordo com o n.º 2 do artigo 53.º do RPDM, as construções novas a erigir nesta categoria de espaço devem destinar-se apenas a equipamentos ou a serviços de apoio a equipamentos existentes.

Os equipamentos de utilização coletiva correspondem às edificações e aos espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil, podendo ser de natureza pública ou privada, conforme resulta do disposto no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro- ficha I-25, do artigo 21.º do RJIGT e do artigo 43.º do RJUE.

A operação urbanística a realizar configura, pois, um equipamento de interesse coletivo, que se destina a promover a saúde, o apoio e o convívio entre os idosos e a contribuir para o bem-estar físico, moral e social da comunidade em geral.

Deste modo, verifica-se que o uso do equipamento proposto - Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI), a implantar em espaço de aglomerados rurais se conforma com o uso previsto para a categoria de espaço, nos termos estatuídos no nº 2 do artigo 53º do RPDM.

Paralelamente, como decorre do PDM, as intervenções a realizar nesta categoria de espaço estão sujeitas ao disposto nos artigos 52.º e 53.º do RPDM, sendo aplicável, por remissão, o regime previsto no art.º 40.º-O no que concerne às especificidades do edificado, à intervenção paisagista e aos parâmetros urbanísticos, designadamente:

- As novas edificações devem enquadrar-se na paisagem natural e cultural envolvente, ficando sujeitas a critérios de qualidade ao nível do partido arquitetónico adotado, dos cromatismos e dos materiais utilizados, não podendo ultrapassar o número de dois pisos acima do solo e cêrcea máxima de 6,50m;

- Os muros e as vedações de delimitação dos terrenos devem obrigatoriamente ser implantados de forma a assegurar a sua integração paisagística, não podendo exceder a altura de 1,00 m, com exceção dos casos previstos;
- O projeto de arquitetura da operação urbanística a implementar deve ser acompanhado de projeto de arquitetura paisagista, elaborado de acordo com a fase do projeto de arquitetura objeto de apreciação e que deve incluir a identificação da vegetação existente e proposta, estando sujeito a parecer vinculativo do ICNF, I. P.

Os parâmetros acima referidos constituem assim os parâmetros urbanísticos aplicáveis e vinculativos, considerando-se que a proposta de delimitação da Unidade de execução e a solução urbanística a edificar dá cumprimento aos mesmos e se enquadra nos objetivos da SUB-UOPG onde se insere.

5.2.3 – Ordenamento Zonamento Acústico – Zona de Conflito

Parte da parcela de terreno encontra-se na Carta de Ordenamento do PDM Cascais sobreposta com Zonamento Acústico - Zona de Conflito, pelo que a operação urbanística a desenvolver fica sujeita ao disposto nos artigos 18.º e 19.º do RPDM e aos termos definidos no Regulamento Geral do Ruído.

A parcela está abrangida por duas classes de ruído: 65 a 70 dB(A) e superior a 70 dB(A), que conjuntamente afetam mais de 2/3 da área total do terreno, sobrepondo-se à implantação preconizada para a edificação proposta.

Nas zonas de conflito, enquanto se verifique a violação dos valores limites fixados na legislação aplicável é interdito o licenciamento ou a autorização de novos recetores sensíveis, exceto se a zona não exceda, em mais de 5dB(A), os valores limite fixados e que o projeto acústico considere valores do índice de isolamento sonoro a sons da condução aérea, normalizado, D (índice 2 m, n, w), superiores a 3 dB aos valores constantes da alínea a) do nº1 do artigo 5º do Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, aprovado pelo Decreto-Lei nº 129/2002, de 11 de maio, na sua redação vigente.

A proposta de delimitação integra um estudo de ruído que demonstra a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído, contendo informação acústica relativa à situação atual e à decorrente da execução da operação urbanística subsequente, bem como termo de responsabilidade do respetivo técnico, garantindo que a implantação do equipamento (ERPI) satisfaz os pressupostos legais acima mencionados. De acordo com o estudo de ruído apresentado, verifica-se que foram previstas medidas de minimização do ruído e comprova-se que os valores estão em conformidade com o estabelecido legalmente.

5.2.4 – Ordenamento – Estrutura Ecológica Urbana

A estrutura ecológica urbana integra as áreas que constituem o suporte dos sistemas ecológicos fundamentais e complementares, cuja proteção é indispensável ao funcionamento sustentável do solo urbano, bem como todos os espaços verdes de utilização coletiva essenciais ao lazer dos cidadãos e à amenização ambiental e valorização paisagística, bem como à proteção de infraestruturas existentes ou previstas.

A área integrada na estrutura ecológica urbana, corresponde à área a sul da parcela, contígua à A16, classificada como *solo urbano* e qualificada como *Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas* destina-se à execução de zonas verdes permeáveis, com espécies arbóreas e maciços de vegetação, que visam sobretudo proteger e atenuar o impacto da proximidade com a via.

5.2.5 – Ordenamento - Suscetibilidade

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 pontualmente elevada

A área de intervenção da unidade de execução encontra-se delimitada como área sujeita a suscetibilidade sísmica de grau moderado e pontualmente elevado, devendo as operações urbanísticas a executar cumprir o disposto no art.º 21.º do RPDM, em conformidade com o fixado.

- *Movimentos de massa em vertentes* – grau de suscetibilidade moderada e pontualmente elevada.

A área de intervenção da unidade de execução encontra-se delimitada como área de suscetibilidade moderada e pontualmente elevada de ocorrência de movimentos de massa em vertentes, devendo as operações urbanísticas a executar cumprir o disposto no art.º 26.º do RPDM, em conformidade com o fixado.

5.2.6 - Ordenamento - Rede de Infraestruturas Aeronáuticas

A área de intervenção insere-se na Zona 4 – “Proteção das atividades com aves e controlo de avifauna”; Zona 8 – “Superfície horizontal interior”; Zona 9 – “Superfície cónica” 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.

5.3 - Condicionantes - Infraestruturas

Na área de intervenção da Unidade de Execução incidem várias condicionantes identificadas na Planta de Condicionantes de Infraestruturas do PDM, estando as mesmas sujeitas ao regime estatuído no artigo 7º do Regulamento do PDM., designadamente:

- Limite Rede Elétrica Nacional – Linha e postes de alta tensão e respetiva área de proteção;
- Limite Transporte Público Sítio Próprio – Zona de Proteção;
- Posição Transporte Público em Sítio Próprio (TPSP) – Traçado Alternativo Proposto;
- Limite Rede Rodoviária (PRN) – Servidão rodoviária existente.

5.4 – Perigosidade de incendio rural

No âmbito do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, a área de intervenção a delimitar como unidade de execução não se encontra classificada quanto ao grau de perigosidade de incendio florestal, nem se encontra inserida em áreas prioritárias de prevenção e segurança, previstas no Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro.

A área encontra-se inserida no aglomerado rural da Atrozela e na categoria de Espaço de Aglomerados Rurais.

Não obstante, em face da sua localização e da proximidade a território florestal classificado de média perigosidade, a operação urbanística subsequente fica condicionada ao cumprimento do parecer do SMPC e à adoção das medidas de mitigação constantes nas alíneas c) e d) do n.º 1 do artigo 61º do D.L. n.º 82/2021, designadamente:

- A adoção de medidas de proteção relativas à resistência do edifício à passagem do fogo, de acordo com os requisitos estabelecidos por despacho do presidente da ANEPC e a constar em ficha de segurança ou projeto de especialidade no âmbito do regime jurídico de segurança contra incêndio em edifícios, de acordo com a categoria de risco, sujeito a parecer obrigatório da entidade competente e à realização de vistoria;
- A adoção de medidas relativas à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivo logradouro.

6 – PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

6.1 – Caracterização do projeto

O projeto proposto consiste na construção de um equipamento – Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI) o qual será implantado numa área situado no limite poente da Atrozela, confrontando a norte com a Rua da Terceira Idade, a nascente e poente com dois terrenos com construções precárias e a sul com a via de acesso A16. O terreno com área de 4.571,00 m²

apresenta uma suave pendente ascendente para sul, com excelentes vistas para a paisagem naturalizada e para Serra de Sintra a norte.

A proposta prevê a cedência de uma pequena faixa para alinhamentos, a integrar no domínio público municipal, destinada ao alargamento do passeio na Rua da Terceira Idade, a norte, de forma a cumprir a largura mínima regulamentar de 2,5 m.

A operação urbanística visa assegurar a adequada integração urbana, tendo em conta as características morfológicas relevantes e garantindo o enquadramento com as edificações adjacentes, nomeadamente o alinhamento com a frente de rua edificada e a preservação da tendência dominante dos afastamentos às extremas das parcelas, bem como o respeito pelas cêrceas.

A configuração linear e modular do edifício, composto por um volume retangular, apresenta uma solução funcional que permite, por um lado proporcionar um sistema de circulação eficaz e, por outro, a racionalização de custos. O edifício projetado possui um piso acima do solo destinado aos usos de equipamento – (ERPI) e um piso semienterrado para estacionamento, áreas técnicas e arrumos, sendo que todo o volume acompanha o perfil natural do terreno, subdividindo-se em três patamares, que acompanham o declive do terreno ascendente para sul.

O piso térreo é destinado aos espaços de vivência dos utentes e aos espaços complementares necessários para o bom funcionamento do mesmo, como os espaços de receção; direção, serviços técnicos e administrativos; instalações para o pessoal; convívio e atividades; refeições; área de alojamento; cozinha e lavandaria; serviços de enfermagem e serviços de apoio.

O piso inferior é destinado a estacionamento automóvel, zonas de serviços, áreas técnicas e arrumos, sendo os dois pisos interligados por um acesso vertical composto por escadas e elevadores permitindo fluxos internos diferenciados nos movimentos de visitas, utentes, pessoal e operações logísticas, na articulação das várias valências ou serviços.

A proposta de intervenção a concretizar, traduz-se na realização de uma operação urbanística de obras de edificação, a formalizar em fase subsequente e sujeita a controlo prévio municipal.

6.2 – Intervenção paisagística

O edifício projetado ocupará apenas cerca de 28% da área de intervenção, sendo a restante área afeta a um espaço verde arborizado, composto por zonas de lazer, de passeio e de relaxamento, destinado ao usufruto dos seus utilizadores.

Os espaços exteriores, bem como os percursos e acessos pedonais previstos na área de intervenção da presente Unidade de Execução serão adaptados ao declive do terreno. O espaço exterior que envolve o edifício constituirá uma significativa área permeável, e beneficiará em

harmonia com o previsto no n.º 6 do artigo 40.º-O do Regulamento PDM, de um tratamento paisagístico, oferecendo aos utentes um espaço cuidado e aprazível na sua vivência.

6.3 – Mobilidade

O percurso pelo passeio de acesso ao equipamento assegura a largura útil mínima exigida e garantem a fácil circulação, permanência e manobra a pessoas com mobilidade condicionada de acordo com a Secção 1.1.4. do Capítulo 1 e a Secção 4.1., 4.3. e 4.4. do Capítulo 4 do Anexo do Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de agosto, na redação vigente.

Os acessos ao equipamento proposto são feitos pela Rua da Terceira Idade, por três entradas independentes, uma pedonal e duas de acesso automóvel. A entrada de acesso pedonal é composta por escadas e uma rampa com inclinação máxima de 8%, que faz a transição entre o portão exterior e a entrada principal do equipamento, garantindo o acesso a pessoas de mobilidade condicionada de acordo com o estipulado no D.L. n.º 163/2006.

Um dos acessos viários é constituído por uma rampa de acesso ao estacionamento semienterrado, a outra entrada automóvel permite o acesso a uma bolsa de estacionamento à superfície. A dotação de estacionamento prevista, deve garantir a dotação mínima de acordo com o disposto no artigo 122º do RPDM e com o estabelecido no Regulamento de Urbanização e Edificação Municipal.

A operação urbanística a desenvolver deve ainda prever, um número mínimo de lugares de estacionamento reservados a pessoas com mobilidade condicionada, conforme o disposto na Secção 2.8. do Capítulo 2 do Anexo do Decreto-Lei n.º 163/2006, podendo também dispor de zona reservada para veículos de emergência médica e cargas e descargas técnicas.

No interior da parcela, a cota de soleira do edifício a erigir está 0,02 m acima do percurso de acesso e junto da entrada deve ter uma pequena inclinação que garanta a correta drenagem das águas, de acordo com a Secção 4.8. do Capítulo 4 do Anexo do diploma aplicável.

6.4 – Parâmetros urbanísticos

Os parâmetros urbanísticos preliminares indicados para o projeto são os que se seguem:

- i. Área de intervenção a delimitar como Unidade de Execução: 4.571,00 m²;
- ii. Usos: Equipamento;
- iii. Índice de edificabilidade máximo: 0,25;
 - Superfície de Pavimento máxima: 1.144,50 m²;
- iv. Índice de ocupação do solo máximo: 0,27;
 - Área de implantação máxima: 1.255,00 m²;

- v. Índice de impermeabilização máximo: 0,41;
 - Área de impermeabilização máxima: 1.879,37 m²;
- vi. Número máximo de pisos: 2 pisos;
- vii. Cércea máxima: 6,50 m;
- viii. Cota de soleira: 126,95;
- ix. Dotação mínima de estacionamento: de acordo com o artigo 122º do RPDM

Os parâmetros indicados são indicativos e podem ser alteados decorrentes de eventuais ajustamentos em sede de projeto.

6.5 – Prazo de execução

A execução das operações urbanísticas no âmbito da Unidade de Execução deverá concretizar-se no prazo máximo de 2 anos a contar da emissão da licença ou da submissão da comunicação previa.

7 – SISTEMA DE EXECUÇÃO

A execução do Plano Diretor Municipal no âmbito da Unidade de Execução Atrozela I 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 Atrozela I, os seguintes elementos:

- **Anexo I** – Planta de localização
- **Anexo II** – Extrato do PDM-Cascais
- **Anexo III** – Planta da proposta de delimitação da unidade de execução sobre o cadastro
- **Anexo IV** – Solução urbanística proposta
- **Anexo V** – Certidões permanentes do teor da descrição e inscrição em vigor

UNIDADE DE EXECUÇÃO | ATROZELA I | ANEXOS

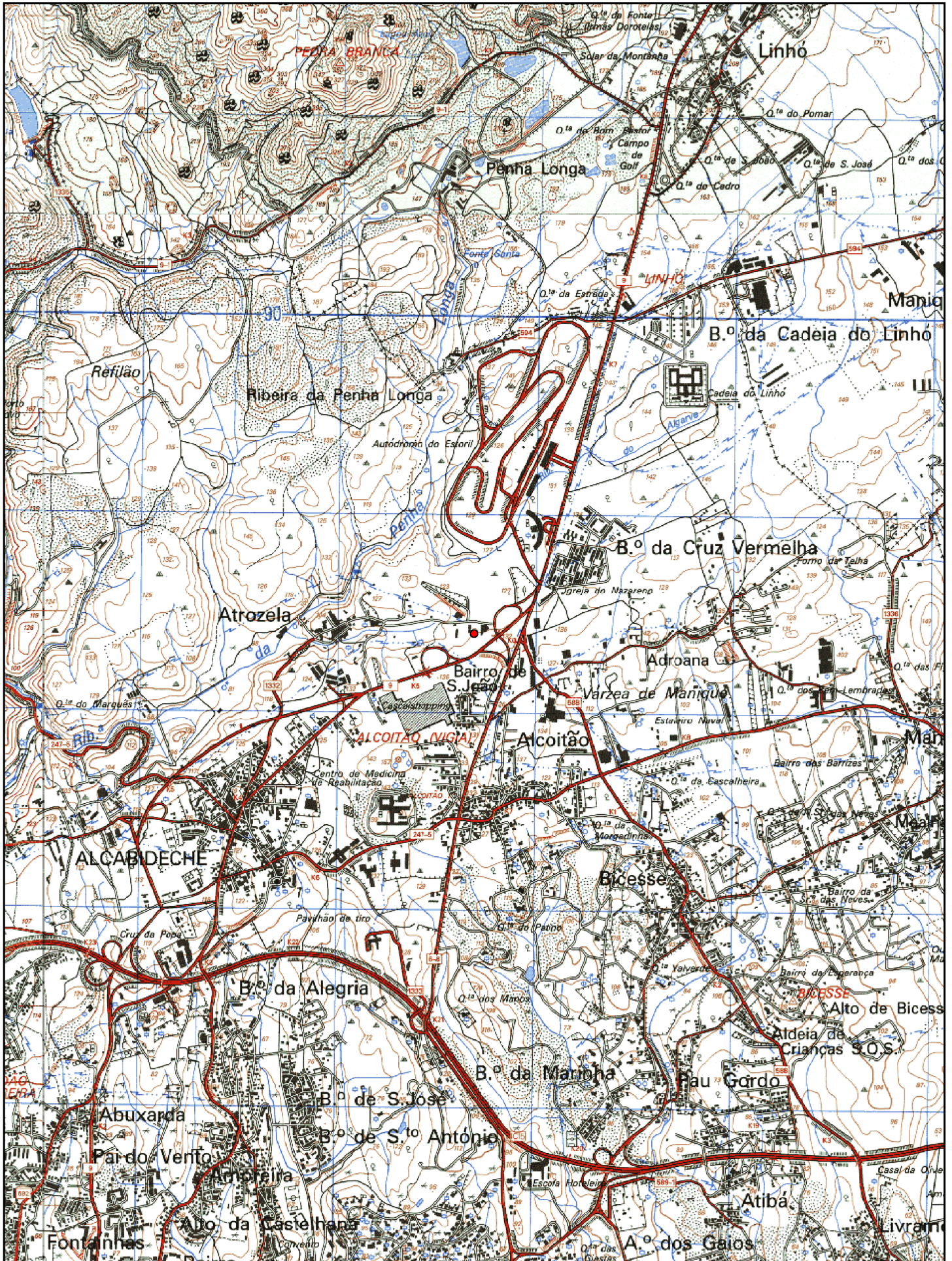


ANEXO I – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

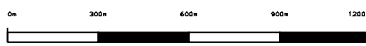


CÂMARA MUNICIPAL

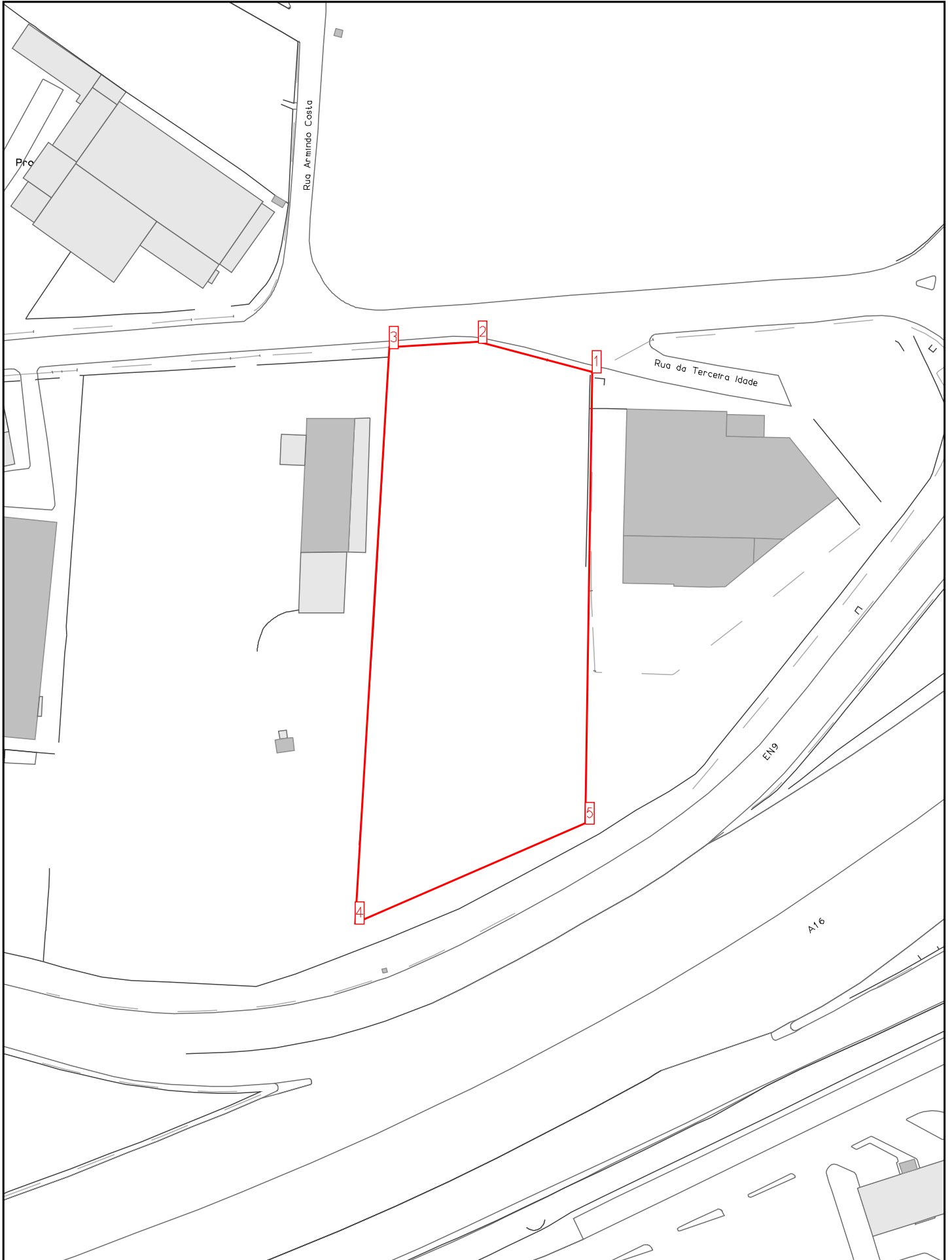
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



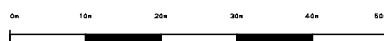
NORTE



Escala 1:25000



NORTE



Escala 1:1000

Projecto:

1 - X: -109798.9 - Y: -102066.2
2 - X: -109821.9 - Y: -102060.2
3 - X: -109839.9 - Y: -102061.3
4 - X: -109846.7 - Y: -102177.6
5 - X: -109800.2 - Y: -102157.4

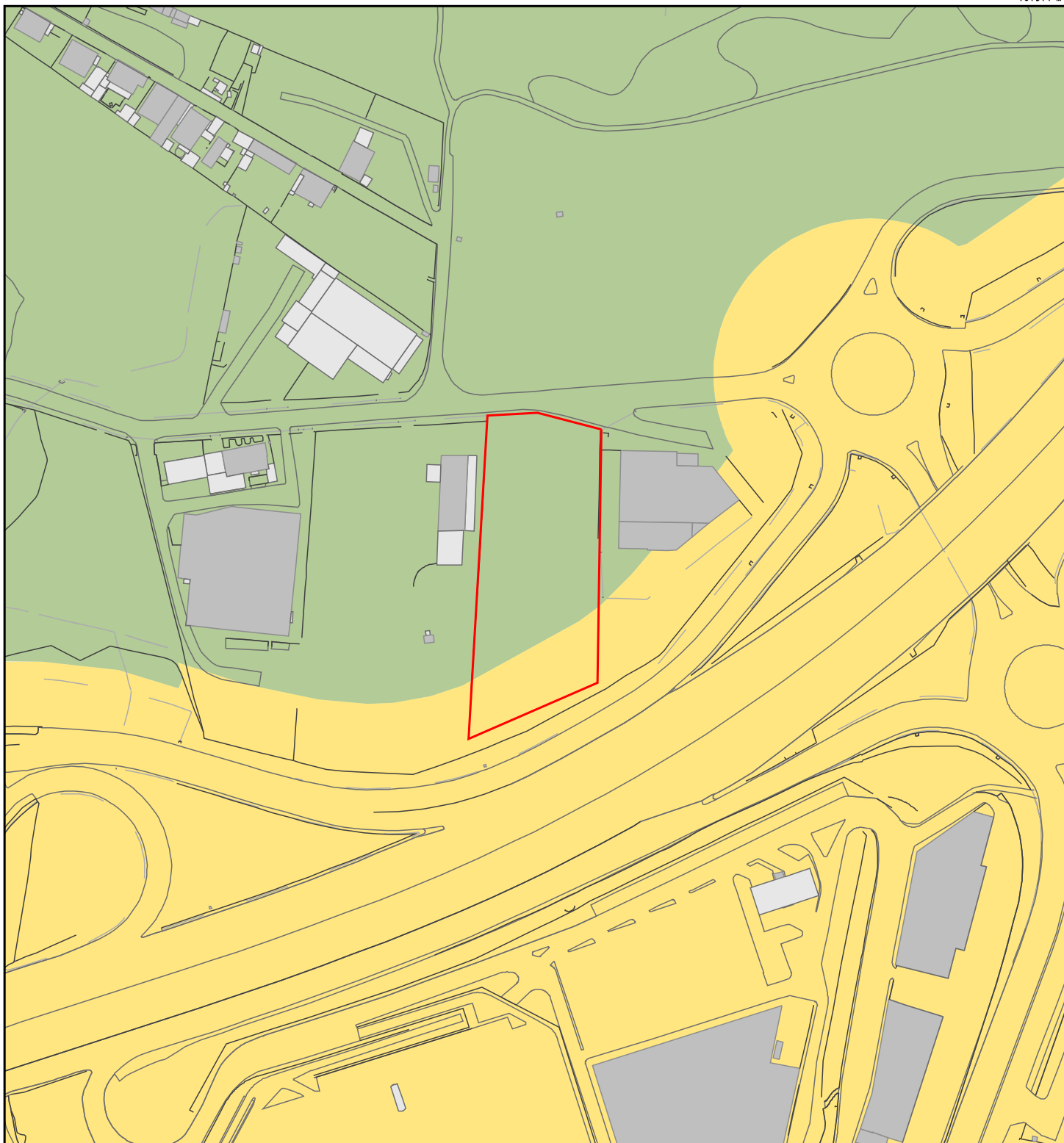
Área (m²): 4571.5
Perímetro (m): 300.1

NOTA: Coordenadas em metros referentes ao sistema de referência PT-TM06/ETRS89



CÂMARA MUNICIPAL

PLANO DIRETOR MUNICIPAL



Classificação do Solo

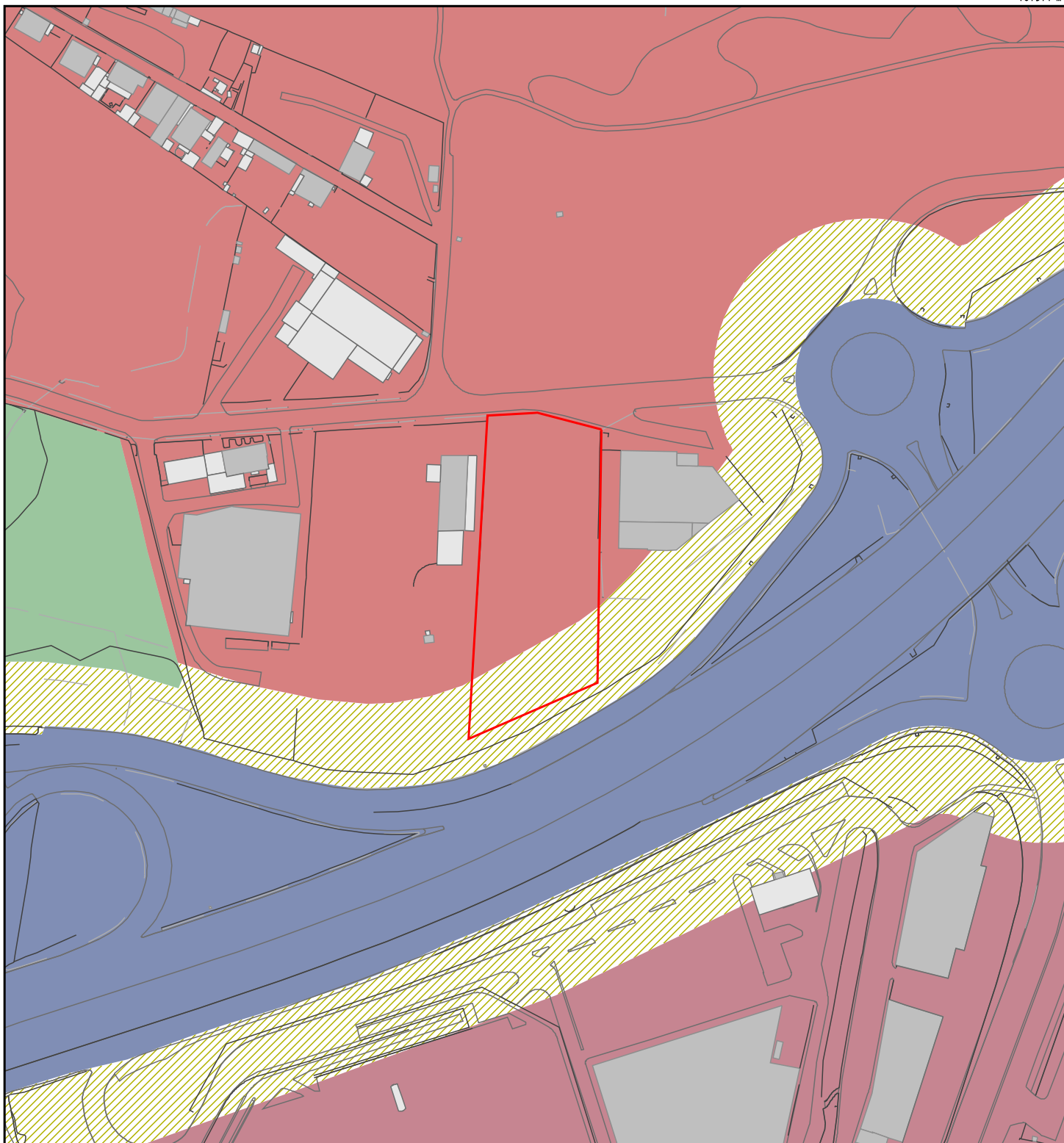


Classificação do Solo 2022 – Solo Rústico





Classificação do Solo 2022 – Solo Urbano

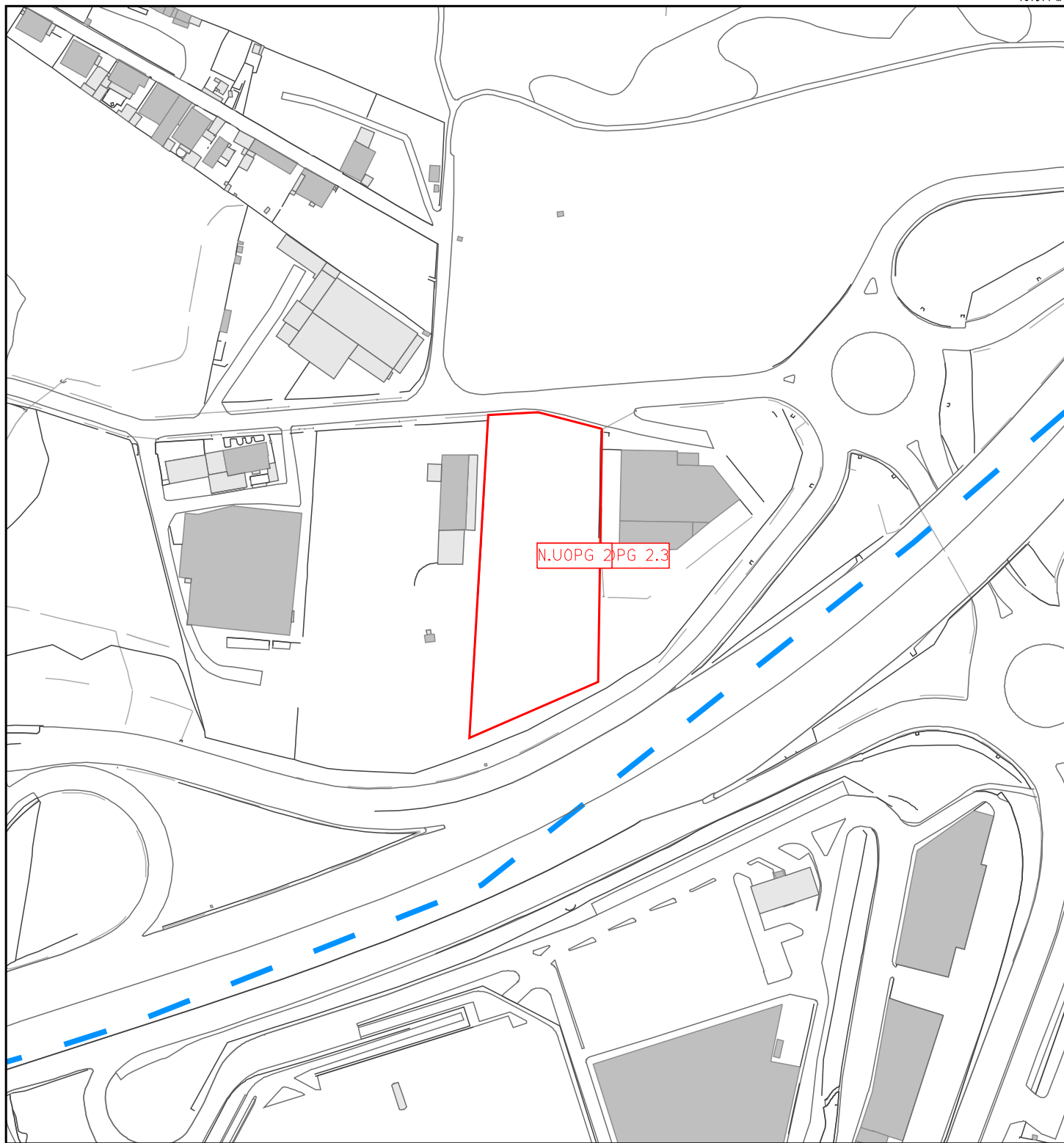




Qualificação do Solo

-  Qualificação do Solo 2022 – Espaço Agrícola de Nível 1
-  Qualificação do Solo 2022 – Espaço de Atividades Económicas
-  Qualificação do Solo 2022 – Espaço de Infraestruturas Estruturantes
-  Qualificação do Solo 2022 – Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas
-  Qualificação do Solo 2022 – Espaço de Aglomerados Rurais





UOPG e Sub-UOPG

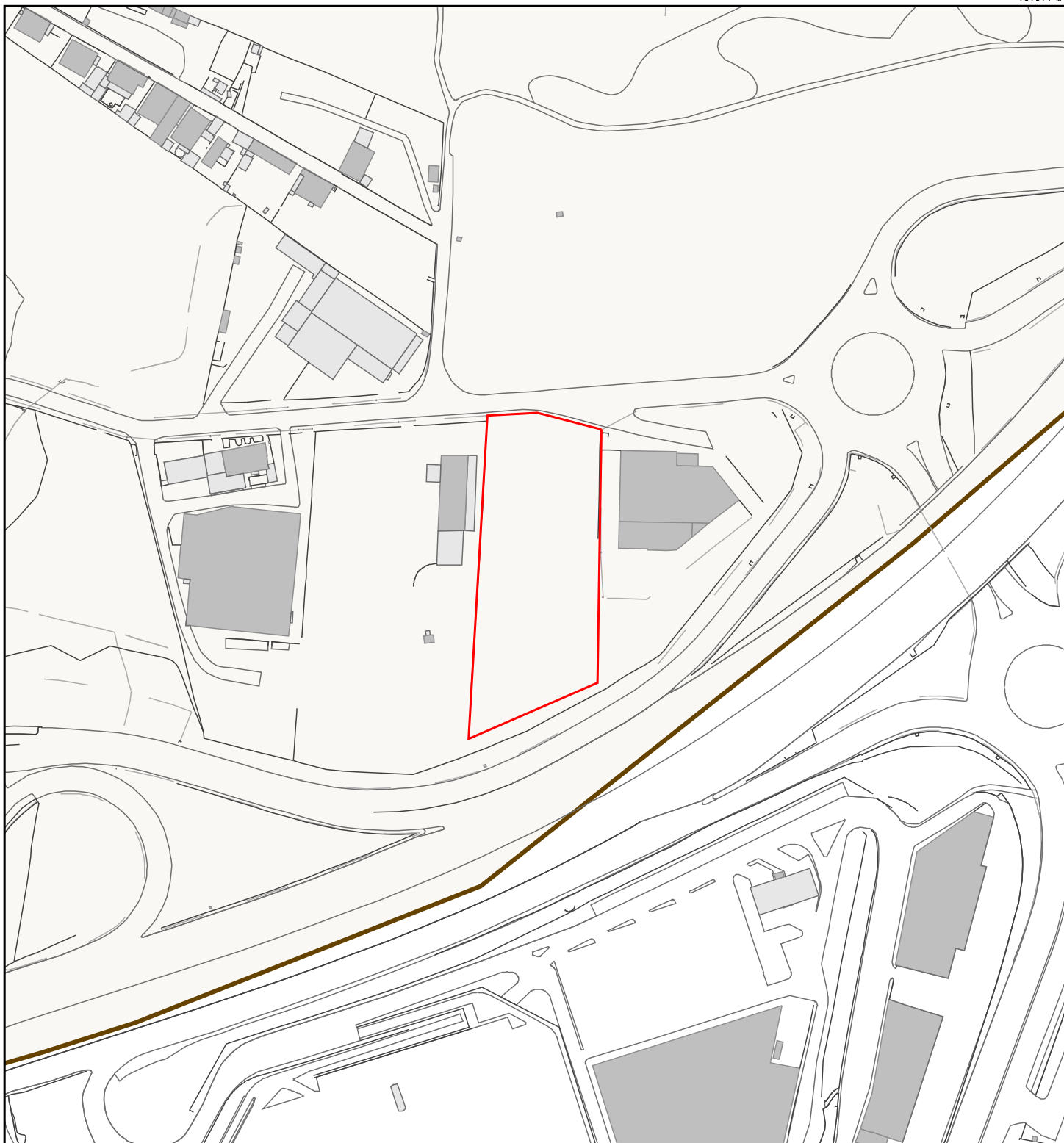


UOPG e Sub-UOPG 2022 - Sub-UOPG



UOPG e Sub-UOPG 2022 - UOPG



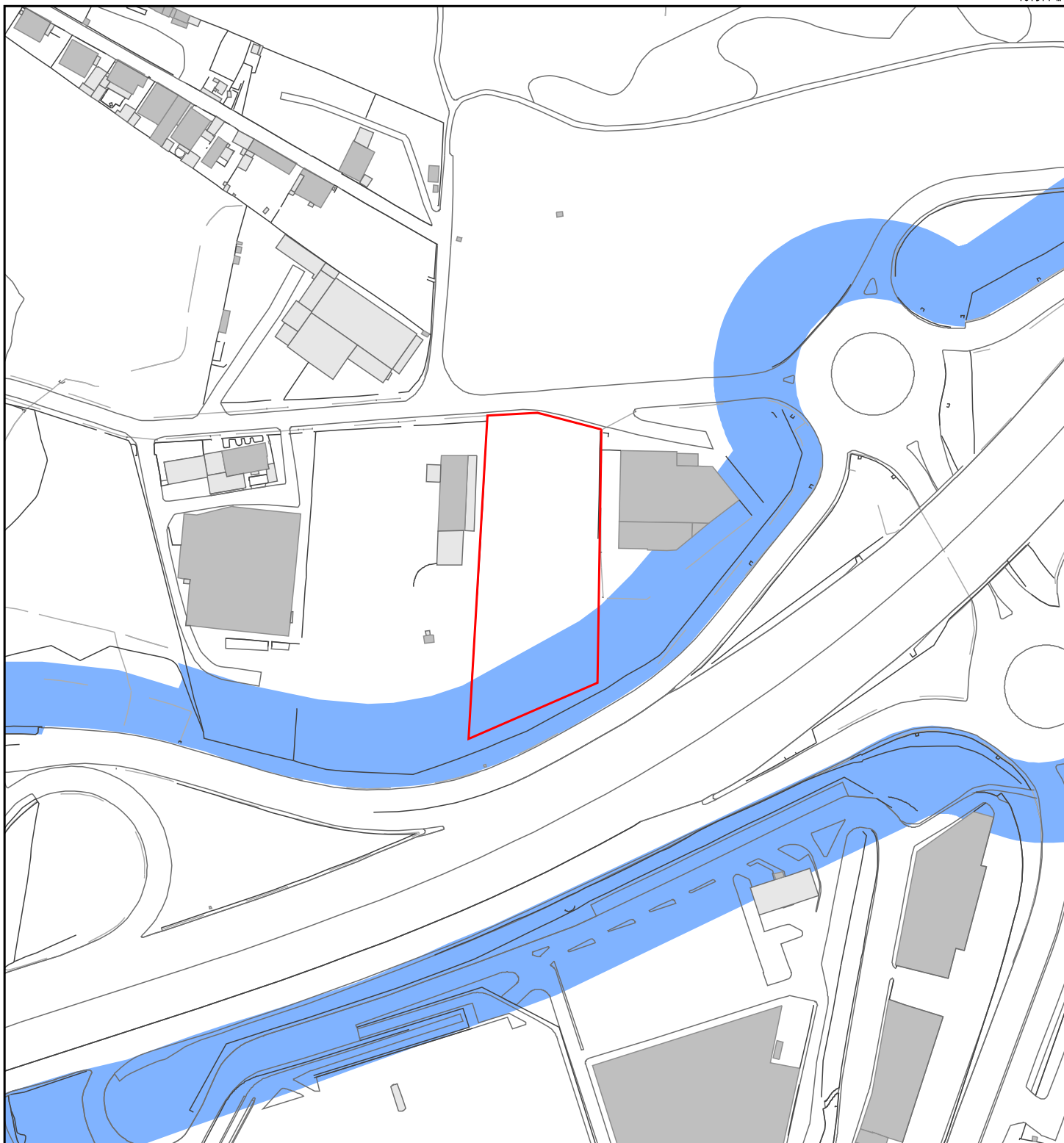


Regime de proteção PNSC



Limite Paisagem Cultural - Zona de Transição





Estrutura Ecológica



Estrutura Ecológica 2022 – Estrutura Ecológica Urbana



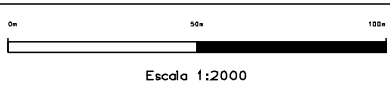


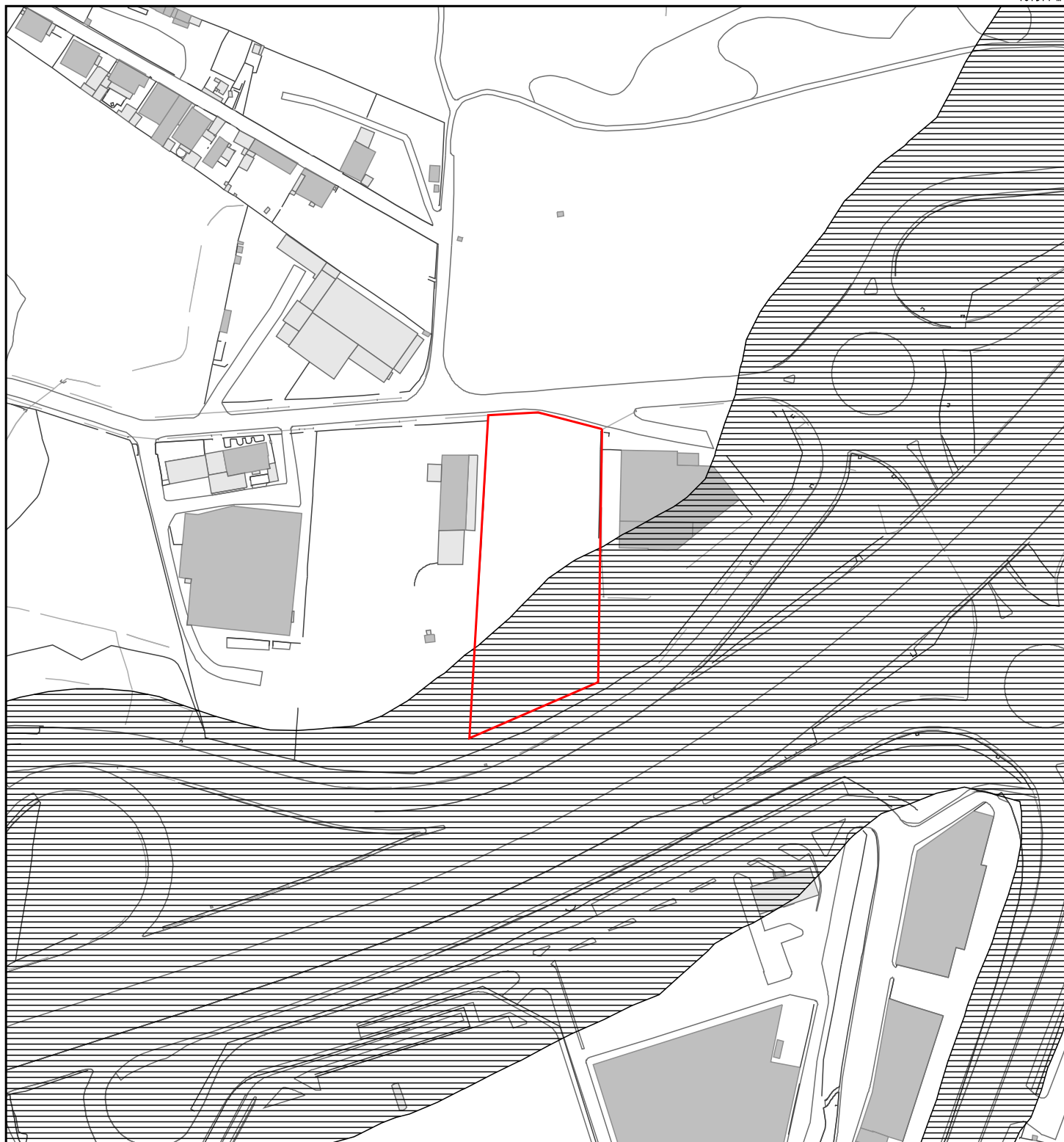
Planos

- | | | | |
|---|---------------------------------|---|--------------------------------|
|  | Planos 2022 - PBH-T |  | Limite PROF LVT - Desconhecido |
|  | Planos 2022 - POPNSC |  | Planos 2022 - PROTAML |
|  | Limite PROF LVT - Grande Lisboa |  | Planos 2022 - PSRN2000 |

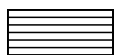


Versão Informática - Não substitui consulta aos diplomas publicados. Cartógrafo no sistema de referência PT-TM06/ETRS89



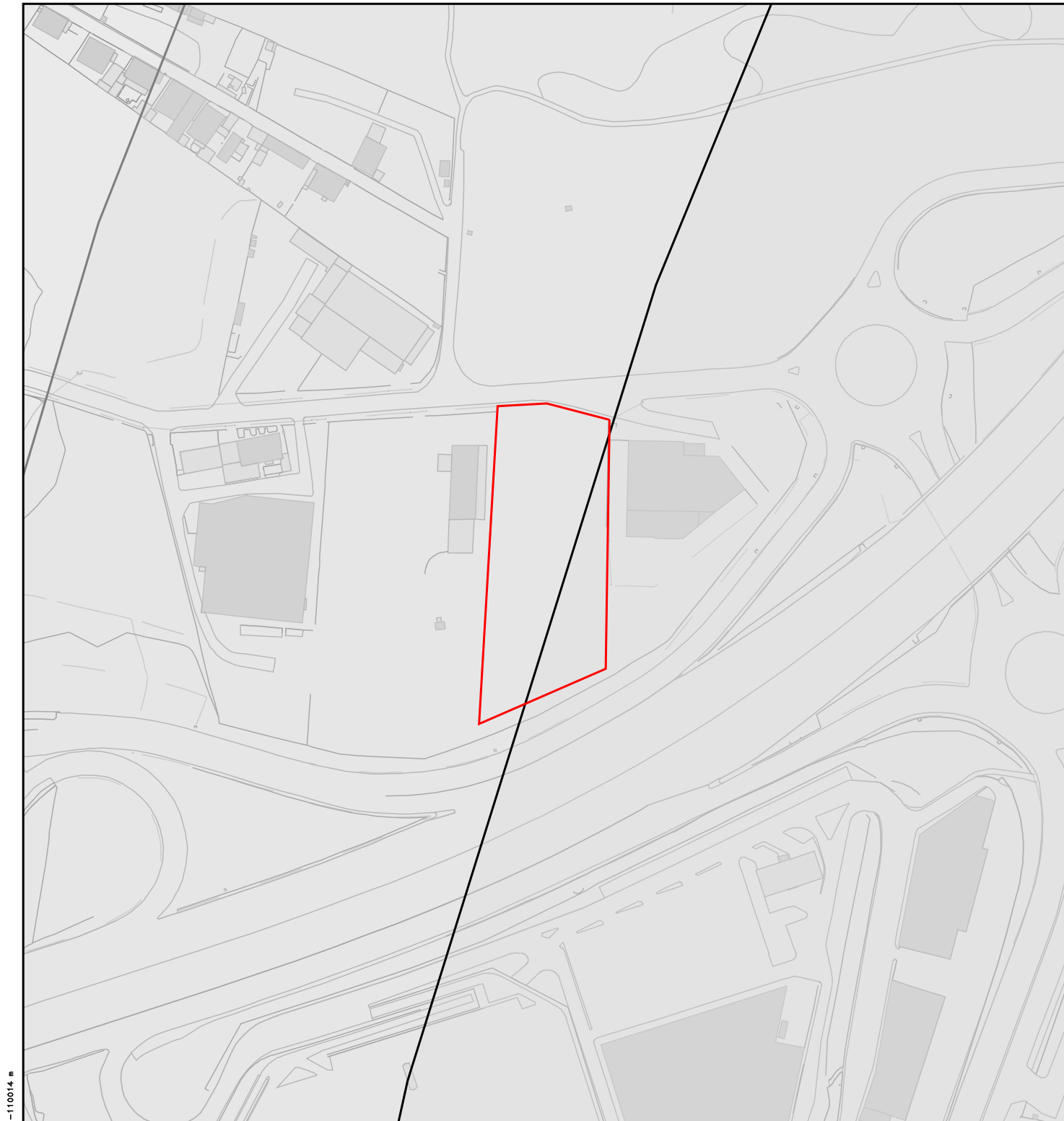


Ordenamento Zonamento Acústico







Ordenamento Zonamento Acústico – Zonas de Conflito

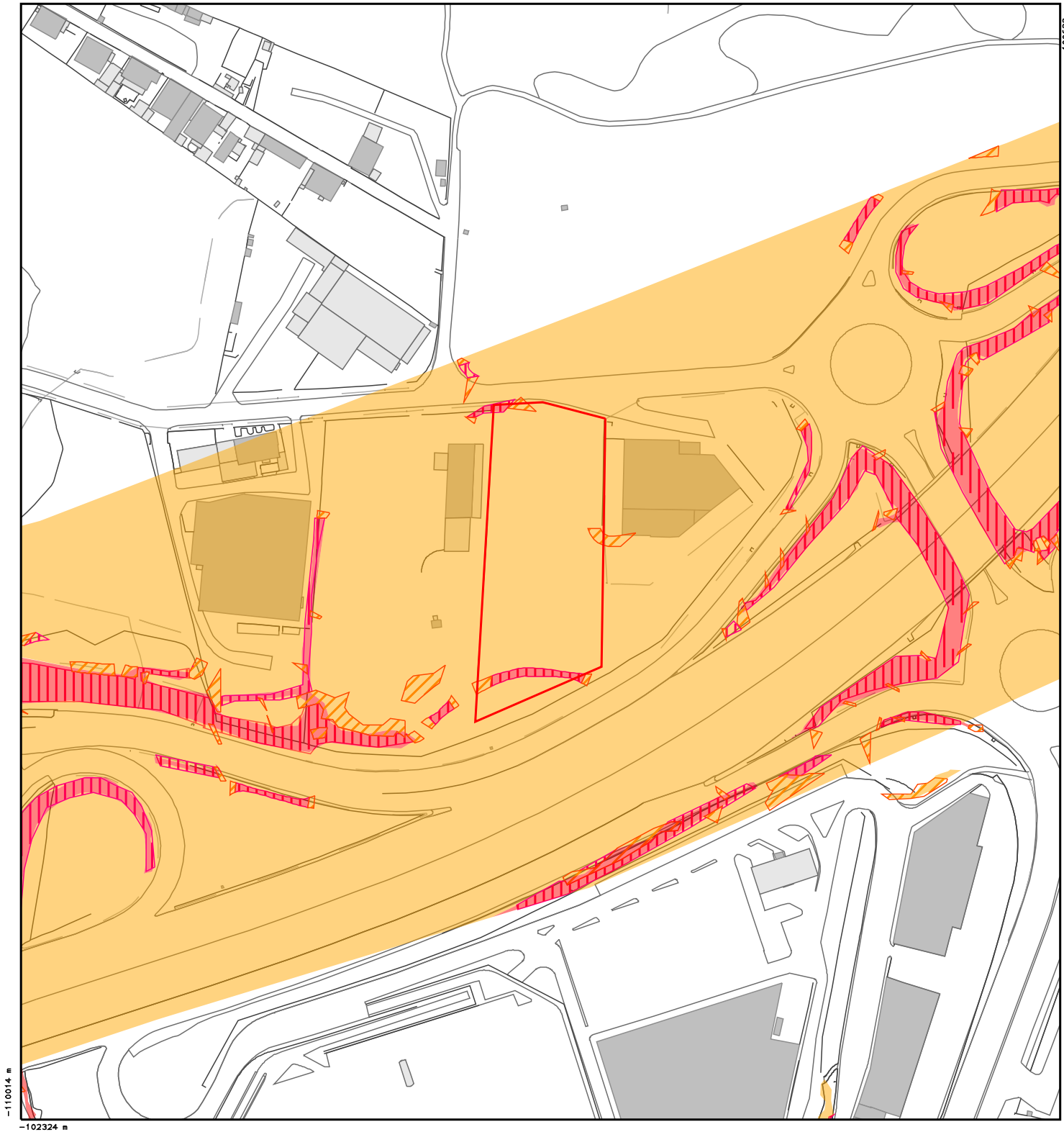








Ordenamento Aeronautico

-  Limite Aerodromo – Zona 4 – Proteção de Atividades com aves e controlo da avifauna
-  Limite Aerodromo – Zona 8 – Superfície Horizontal Interior
-  Limite Aerodromo – Zona 9 – Superfície cônica
-  Limite Aerodromo – Zona 10 – Proteção luzes passíveis interferir com a segurança

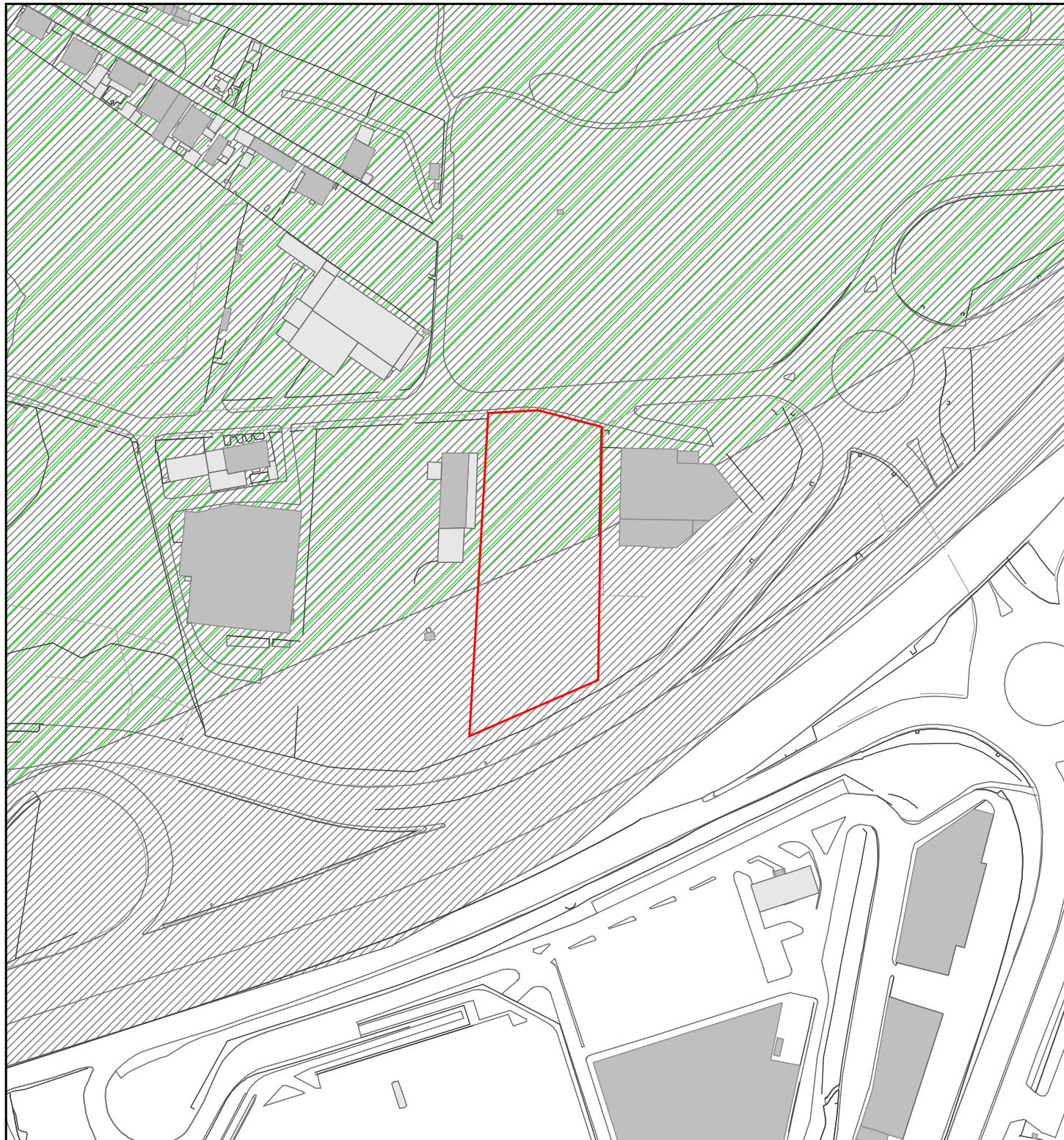




Ordenamento Suscetibilidade

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





-110014 m

-102324 m

Áreas Protegidas

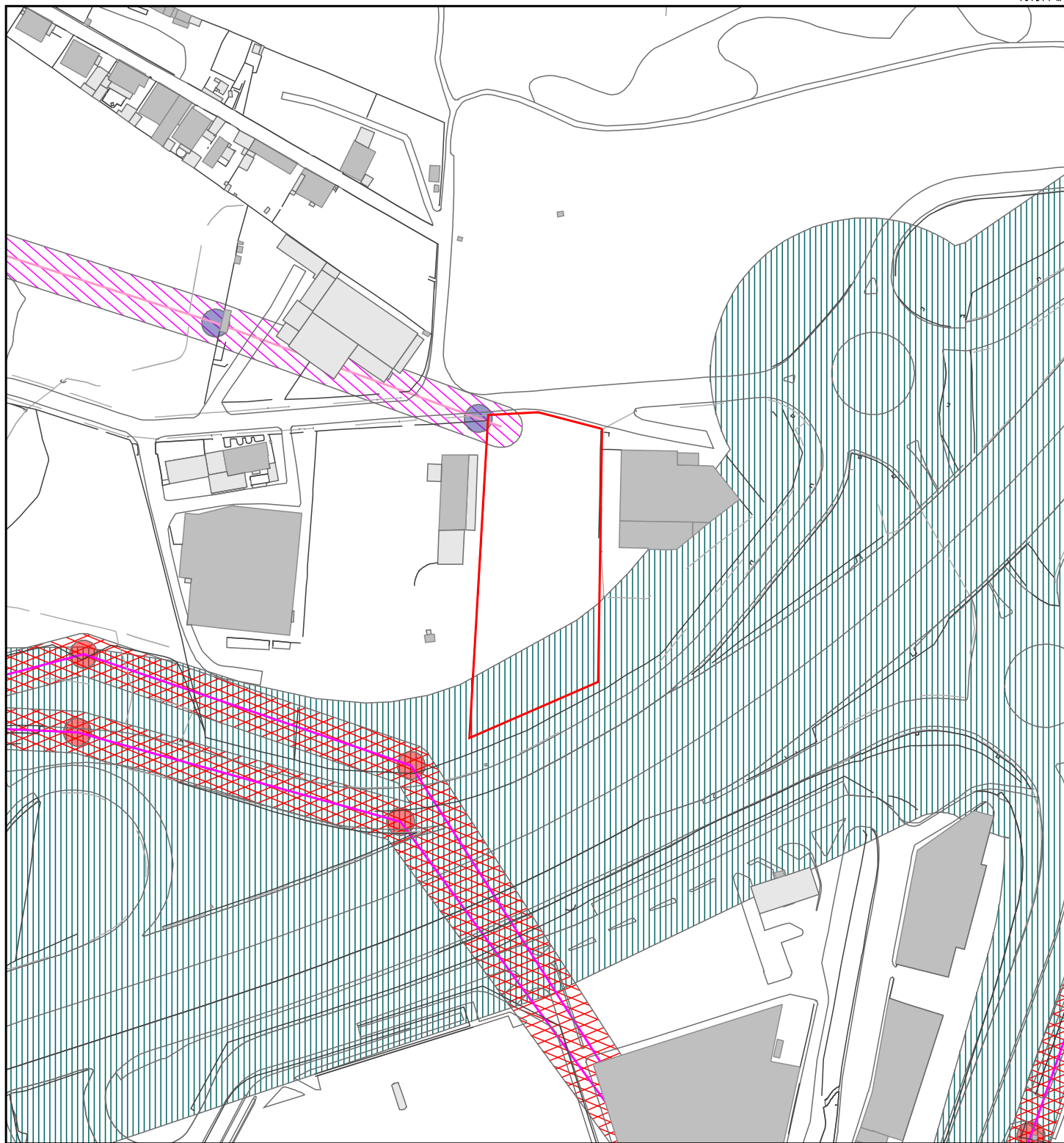


Limite - Parque Natural de Sintra Cascais










Limite - Sítio de Interesse Comunitário da Rede Natura 2000



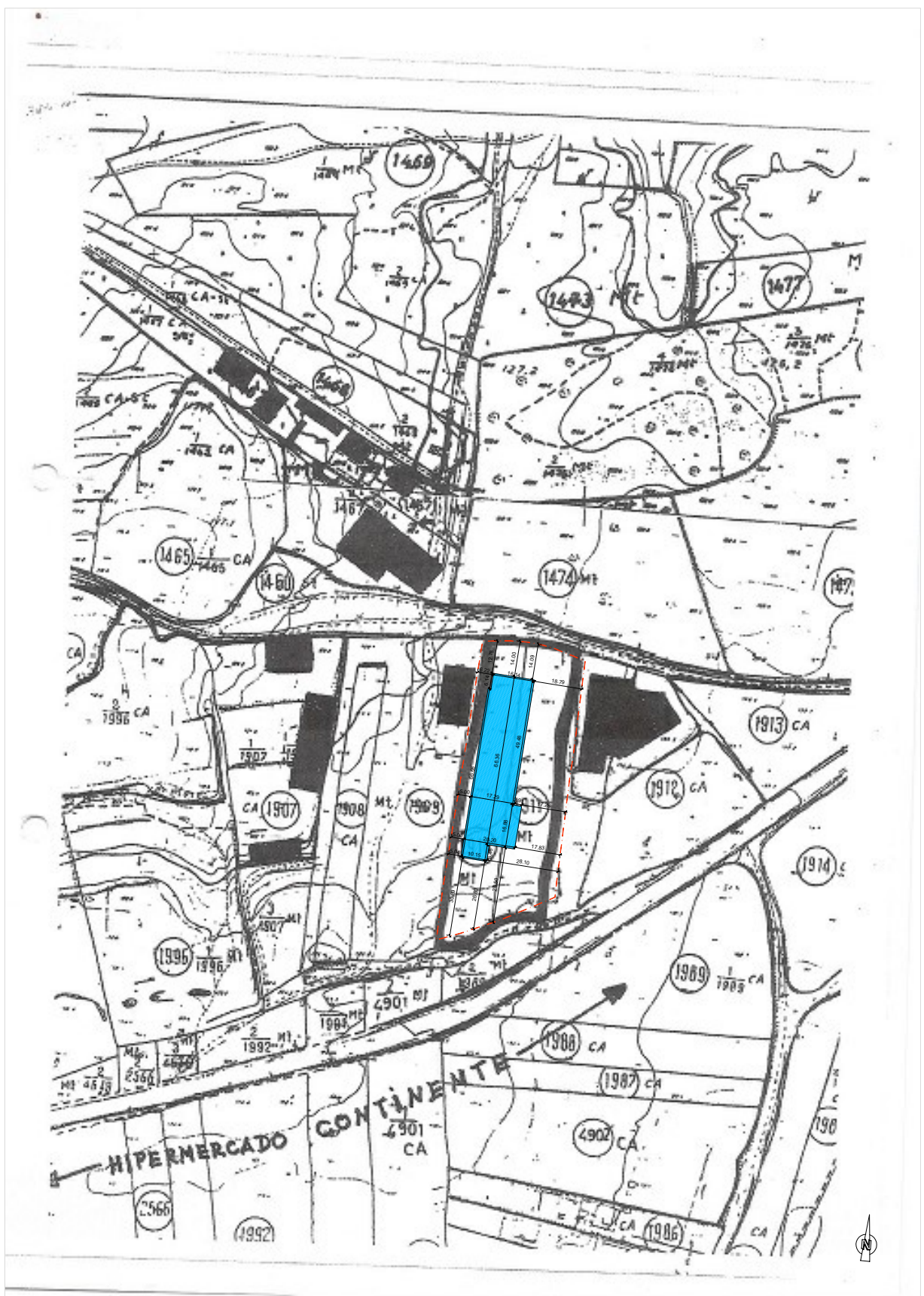


Infraestruturas

-  Limite Rede Elétrica Nacional – Poste alta tensão
-  Limite Rede Elétrica Nacional – Poste média tensão
-  Limite Rede Elétrica Nacional – Serviço alta tensão
-  Limite Rede Elétrica Nacional – Serviço média tensão
-  Limite Rede Rodoviária (PRN) – Serviço rodoviária existente
-  Posição Rede Elétrica Nacional – Linha de Alta Tensão
-  Posição Rede Elétrica Nacional – Linha de Média Tensão



ANEXO III – PLANTA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO
DA UNIDADE DE EXECUÇÃO SOBRE O CADASTRO



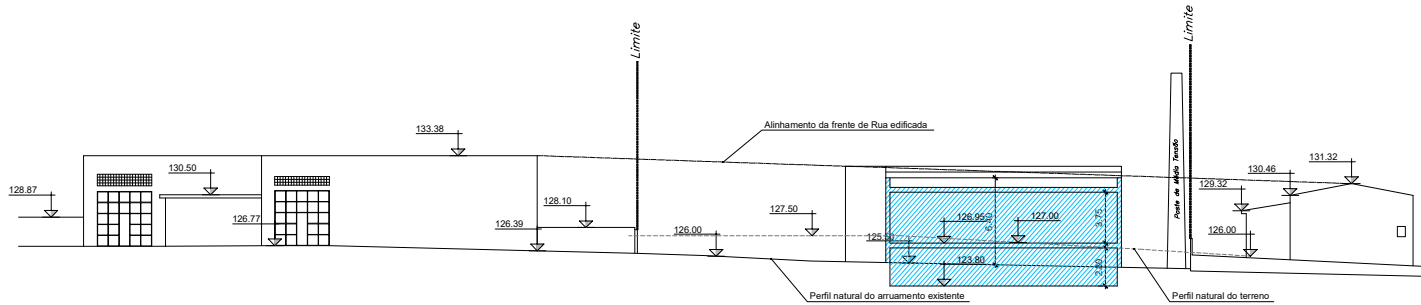
PEDRO C. GOMES NUNES RUA MARQUES DE POMBAL Nº 873 B R/C DT - PAREDE TELF: 214587500/2/3 MAIL: pedrognunes@net.novis.pt	CLIENTE ANTONIO MIGUEL DA ROCHA BARBOSA	ESCALA APROX. 1:1000
	LOCAL ATROZELA - ALCABIDECHE	FOLHA Nº 2
O ARQUITECTO Nº 4775	ASSUNTO PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA LAR RESIDENCIAL E CENTRO DE DIA	REGISTO Nº T17
<small>RESERVAM-SE OS DIREITOS DE AUTOR SOBRE TODAS AS INFORMAÇÕES INSERIDAS NESTE DESENHO. NÃO PODENDO SER REPRODUZIDAS NO SEU TODO OU EM PARTE, SEM O PRÉVIO CONSENTIMENTO POR ESCRITO</small>	DESIGNAÇÃO PLANTA CADASTRAL	DATA 16/05/2023



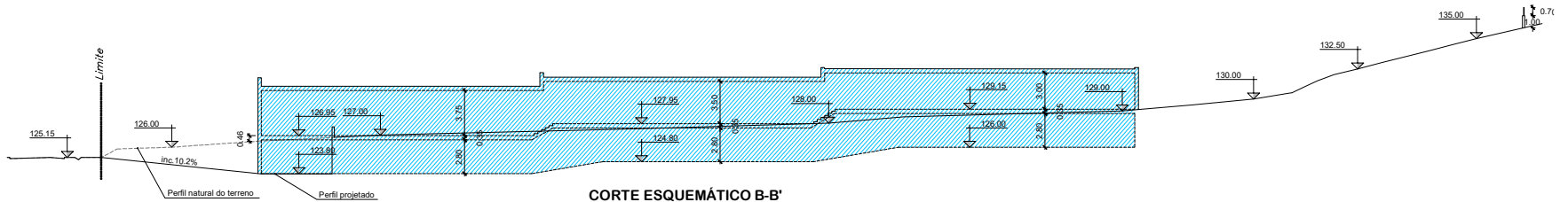
- LEGENDA:**
- Limite do lote - 4.571,00 m²
 - Raio de 150m de afastamento ao nó de ligação da A16
 - Limite de zona de conflito acústico - FOM
 - Limite de zona de espaço verde de protecção a infraestruturas - PDM
 - Percurso pedonal
 - Circulação automóvel
 - Superfície de pavimento proposta - 1.144,50 m²
 - Cerca máxima - 6,50m
 - Zona de cedência à C.M. Cascais para alargamento do passeio existente (12,81m²)
 - Polígono de implantação proposto - 1.255,00 m²
 - Zona circulação automóvel (alcatryo) - 129,62 m²
 - Zona automóvel (pavimento tipo betão poroso) - 286,28 m²
 - Zona circulação pedonal (calçada) - 115,85 m²
 - Zona ajardinada (2.691,63 m²)

PEDRO C. GOMES NUNES RUA MARQUES DE POMBAL Nº 873 B R/C DT - PAREDE TELF: 21 4587500/2/3 MAIL: pedrognunes@net.novis.pt	CLIENTE	ANTONIO MIGUEL DA ROCHA BARBOSA	ESCALA 1:250
	LOCAL	ATROZELA - ALCABIDECHE	FOLHA Nº 3
O ARQUITECTO	Nº 4775	ASSUNTO	PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA - LAR RESIDENCIAL E CENTRO DE DIA
RESERVAM-SE OS DIREITOS DE AUTOR SOBRE TODAS AS INFORMAÇÕES INSERIDAS NESTE DESENHO. NÃO PODENDO SER REPRODUZIDAS NO SEU TODO OU EM PARTE, SEM O PRÉVIO CONSENTIMENTO POR ESCRITO	DESIGNAÇÃO	DATA	DESENHOU
	PLANTA DE IMPLANTAÇÃO	16/05/2023	

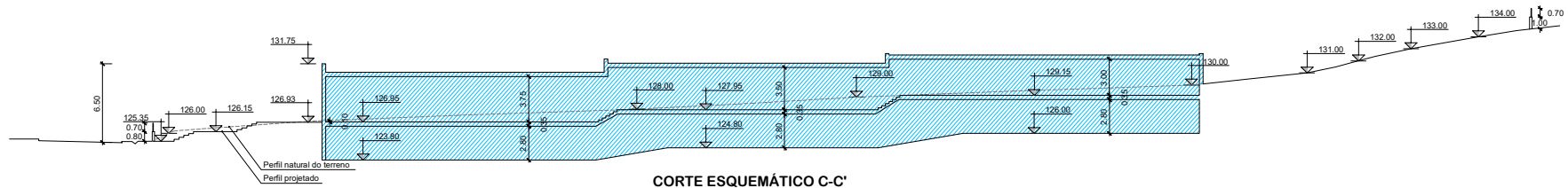




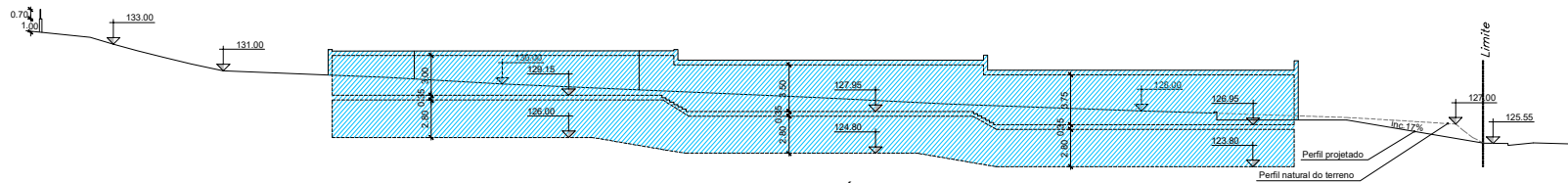
CORTE ESQUEMÁTICO A-A' (FRENTE DE RUA)



CORTE ESQUEMÁTICO B-B'



CORTE ESQUEMÁTICO C-C'



CORTE ESQUEMÁTICO D-D'

PEDRO C. GOMES NUNES RUA MARQUES DE POMBAL Nº 873 B R/C DT - PAREDE TEL: 214587500/2/3 MAIL: pedrognunes@net.novis.pt	CLIENTE	ANTONIO MIGUEL DA ROCHA BARBOSA	ESCALA 1:250
	LOCAL	ATROZELA - ALCABIDECHE	FOLHA Nº
O ARQUITECTO Nº 4775	ASSUNTO	PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA LAR RESIDENCIAL E CENTRO DE DIA	REGISTO Nº T17
RESERVAM-SE OS DIREITOS DE AUTOR SOBRE TODAS AS INFORMAÇÕES INSERIDAS NESTE DESENHO. NÃO PODENDO SER REPRODUZIDAS NO SEU TODO OU EM PARTE, SEM O PRÉVIO CONSENTIMENTO POR ESCRITO	DESIGNAÇÃO	CORTES ESQUEMÁTICOS	DESENHOU
	DATA	16/05/2023	

ANEXO V – CERTIDÕES PERMANENTES DO
TEOR DA DESCRIÇÃO E INSCRIÇÃO EM VIGOR



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2220-24488-110501-013003

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 4350, Livro N.º: B-13

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

DENOMINAÇÃO: CASA PARDA

SITUADO EM: sítio das Barrelas, junto à Estrada de Sintra

ÁREA TOTAL: 2960 M2

ÁREA DESCOBERTA: 2960 M2

MATRIZ n.º: 1911

SECÇÃO N.º: 27

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Mato

Norte e Poente- caminhos

Sul- Estrada

Nascente- Francisco António dos Santos Roquete

Desanexados 591m2 destinados à execução da obra A 16/IC30, lança Linhó (EN9)/Alcabideche (IC 15), divididos em 2 parcelas de terreno- uma com 568m2 e outra com 23m2 que vão ficar descritas sob os n.ºs 13004/20090722 e 13007/20090722-Alcabideche

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a), em substituição
Ana Cristina Medeiros Martins

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia

AP. 2911 de 2017/12/04 17:18:02 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2017/12/04 17:18:02 UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ANTÓNIO MIGUEL DA ROCHA BARBOSA

NIF 228915589

Solteiro(a), Maior

Morada: Rua Costa Ferreira, lote 23, Birre, Cascais

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** BRÁS ANTÓNIO JOSÉ DE MENESES

NIF 111885299

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** MARIA BENVINDA DE SOUSA E MENEZES
NIF 122387171
** MARIA MARGARIDA PELÁGIA MENEZES DE ABREU RIBEIRO
NIF 135721717
** MÁRIO DE ABREU RIBEIRO
NIF 129653977
** MARIA ÂNGELA PRUDÊNCIA FRANCISCO DE SOUSA E MENEZES
NIF 129771309
** MARIA TERESINHA ELESINHA MENESES CARDOSO
NIF 125659083
** PEDRO MANUEL DE MENESES CARDOSO
NIF 191999008
** JOSÉ LUÍS DE MENESES CARDOSO
NIF 191712612
** MIGUEL ALEXANDRE DE MENESES LOPES CARDOSO
NIF 200156403

O(A) Conservador(a)
Maria de Fátima Rebelo Pinheiro Frias

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 16-04-2021 e válida até 31-12-2021



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2220-24496-110501-012636

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 2107, Livro N.º: B-7

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

DENOMINAÇÃO: "SELÕES PEQUENOS"

SITUADO EM: Alcabideche

ÁREA TOTAL: 2840 M2

MATRIZ n.º: 1910 NATUREZA: Rústica

SECÇÃO N.º: 27

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Confrontações: Norte e Sul com caminho público; Nascente com a Câmara Municipal e do Poente com Francisco Capitão.

(Reprodução por extractação da descrição 2107 do Livro B-7, a folhas 25 da 1ª Conservatória do Registo Predial de Cascais).

- Desanexadas as parcelas n.ºs 102 e 102.01 com as áreas de 579m2 e 59m2, descritas sob os n.ºs 13054/20090921 e 13055/20090921, respectivamente.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)

Ana Cristina Medeiros Martins

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia

AP. 2911 de 2017/12/04 17:18:02 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2017/12/04 17:18:02 UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** ANTÓNIO MIGUEL DA ROCHA BARBOSA

NIF 228915589

Solteiro(a), Maior

Morada: Rua Costa Ferreira, lote 23, Birre, Cascais

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** BRÁS ANTÓNIO JOSÉ DE MENESES

NIF 111885299

** MARIA BENVINDA DE SOUSA E MENEZES

NIF 122387171

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** MARIA MARGARIDA PELÁGIA MENEZES DE ABREU RIBEIRO
NIF 135721717
** MÁRIO DE ABREU RIBEIRO
NIF 129653977
** MARIA ÂNGELA PRUDÊNCIA FRANCISCO DE SOUSA E MENEZES
NIF 129771309
** MARIA TERESINHA ELESINHA MENESES CARDOSO
NIF 125659083
** PEDRO MANUEL DE MENESES CARDOSO
NIF 191999008
** JOSÉ LUÍS DE MENESES CARDOSO
NIF 191712612
** MIGUEL ALEXANDRE DE MENESES LOPES CARDOSO
NIF 200156403

O(A) Conservador(a)
Maria de Fátima Rebelo Pinheiro Frias

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 16-04-2021 e válida até 31-12-2021