

PROPOSTA A REUNIÃO DE CÂMARA

Proposta nº 13-2023 [DCOT]

Pelouro: **Gestão Territorial****Assunto: Proposta de Delimitação da Unidade de Execução Alto da Maceira, Cascais**

Considerando que:

- a) O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) aprovado pelo D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio, com as alterações subsequentes e na redação vigente prevê a figura da unidade de execução (U.E.) enquanto mecanismo de execução dos planos municipais de ordenamento do território, conforme dispõem os artigos 146.º a 152.º do diploma em apreço;
- b) A Câmara Municipal pode assumir assim um papel pró-ativo na implementação do PDM vigente, mas simultaneamente regulador na construção de soluções e na forma de ocupação e transformação das áreas de intervenção e contratualização, em harmonia com o regime fixados nos artigos 146.º e 147.º do RJIGT e nos artigos 3.º alínea h); 54.º e 55.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio - Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo, na actual redação;
- c) As unidades de execução podem 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;
- d) O PDM Cascais prevê esta forma de execução, determinando no n.º 3 do art.º 125.º do Regulamento que a sua execução se opere através de planos de urbanização, de planos de pormenor ou de unidades de execução, mediante os sistemas de execução previstos no RJIGT ou através de operações urbanísticas avulsas no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE);
- e) A delimitação da presente unidade de execução foi requerida pelos interessados, no caso a sociedade Decial, Desenvolvimento Residencial em Cascais, SARL, na qualidade de proprietária do prédio urbano designado por "Quinta da Maceira", sito na Rua do Alto da Maceira em Cascais, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 7428 e inscrito na matriz predial sob o artigo 5815, da união das freguesias de Cascais e Estoril, com a área de 25.891,00 m2;



- f) A localização privilegiada do prédio aliada à sua dimensão tem motivado ao longo dos anos a apresentação de diversas propostas de ocupação, quer para implantação de unidades hoteleiras, de apart-hotéis ou de apartamentos turísticos, quer de parcelamento físico (quer por via do destaque ou do loteamento) para usos diversos, as quais se afiguraram sempre desenquadrados da qualidade urbanística e da vivência habitacional da envolvente;
- g) A delimitação de uma unidade de execução permitirá a elaboração de um estudo de conjunto da parcela, de forma una e coesa, bem como a definição de um único programa de intervenção e de ocupação, e possibilitará a subsequente realização de uma única operação urbanística, no caso a edificação de um condomínio residencial com uma elevada qualidade estética, urbanística e arquitetónica, compatível com a singularidade da UOPG 7;
- h) A delimitação da Unidade de Execução Alto da Maceira está devidamente detalhada nos Termos de Referência que integram a presente Proposta, observa os objetivos programáticos previstos para a UOPG 7 e cumpre os pressupostos e os objetivos específicos consignados no artigo 127.º n.º 3, Quadro 2 – UOPG 7 do Regulamento do PDM-Cascais;
- i) Nos termos do n.º 4 do art.º 148.º do RJIGT, a Câmara Municipal deve promover, previamente à aprovação da delimitação de uma unidade de execução, um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor, com uma duração nunca inferior a 20 dias, anunciado com a antecedência mínima de 5 dias.

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere:

1. Dar início ao procedimento de delimitação da Unidade de Execução Alto da Maceira em conformidade com os artigos 148.º e 149.º do RGIT, integrada na UOPG 7, com o enquadramento exposto nos considerandos supra e de acordo com os Termos de Referência;



2. Promover, por um período de 20 dias uteis, a discussão pública da proposta de delimitação da Unidade de Execução Alto da Maceira, devidamente delimitada na Planta Cadastral, respetivos Termos de Referência e Anexos, que constituem parte integrante da presente Proposta.

O Vice-Presidente da Câmara,

17/01/2023

X Miguel Pinto Luz

Assinado por: MIGUEL MARTINEZ DE CASTRO PINTO LUZ

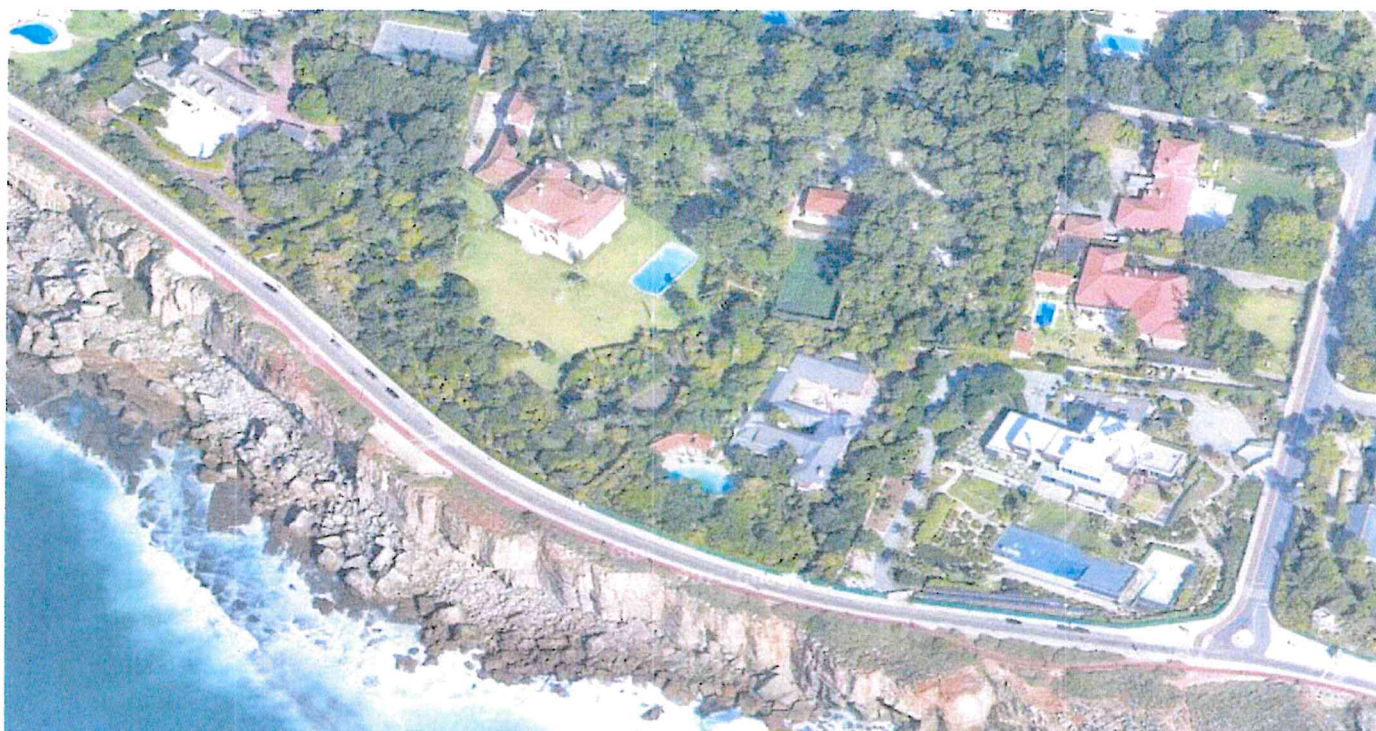
DELIBERAÇÃO

Aprovado por unanimidade.



UNIDADE DE EXECUÇÃO | ALTO DA MACEIRA

TERMOS DE REFERÊNCIA - ANEXOS



DEZEMBRO 2022

CASCAIS CÂMARA MUNICIPAL

Direção Municipal de Estratégia,
Inovação e Qualificação
Departamento de Gestão Territorial

ANEXOS

- **Anexo I** – Planta de localização
- **Anexo II** – Extrato do PDM-Cascais
- **Anexo III** – Planta de delimitação da Unidade de Execução sobre o cadastro
- **Anexo IV** – Planta esquemática da ocupação proposta
- **Anexo V** – Imagens tridimensionais | proposta
- **Anexo VI** – Certidão permanente do teor da descrição e inscrição em vigor



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL



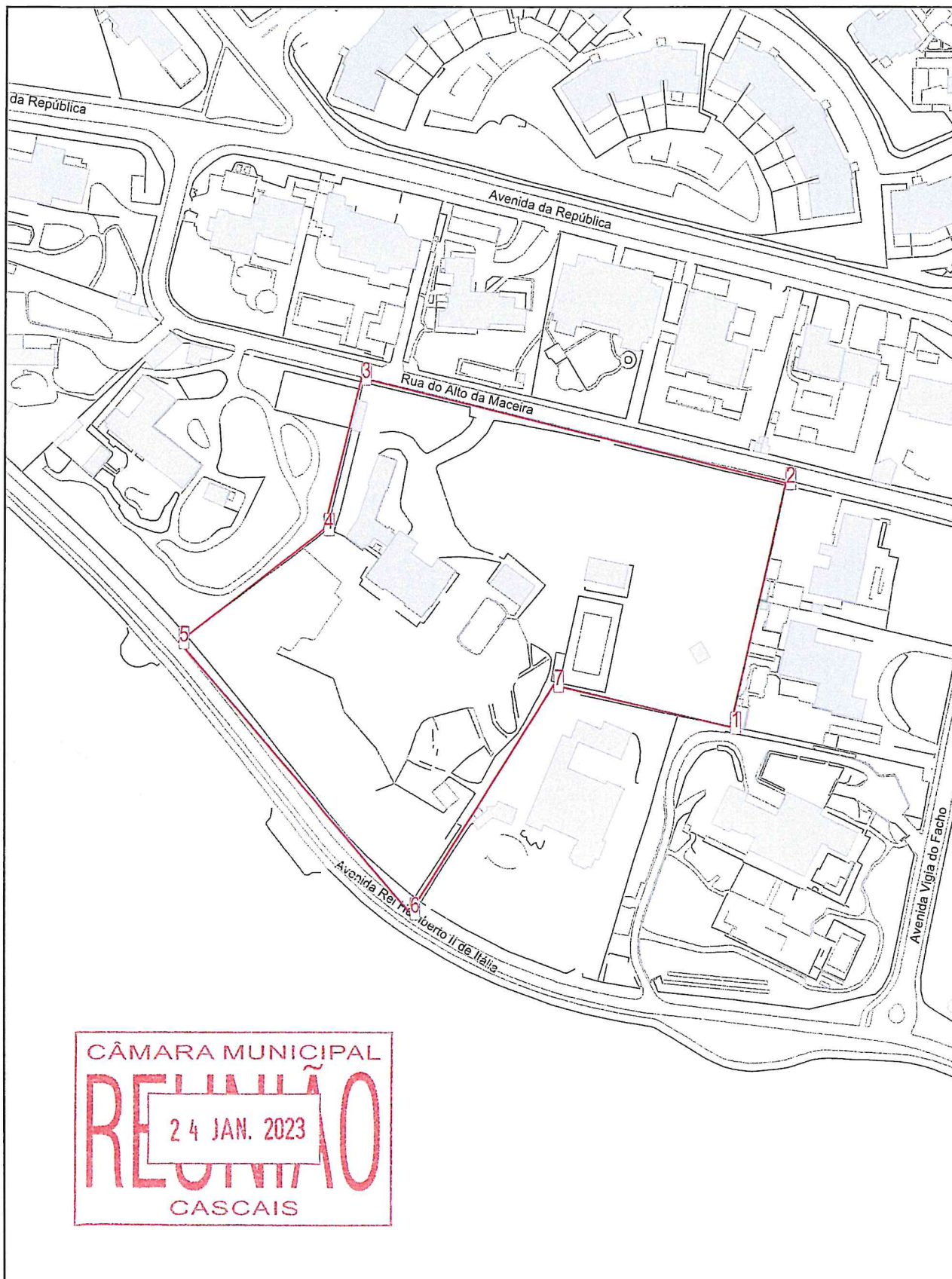
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



NORTE



Escala 1:25000



Escala 1:2000

Projecto:

1 - X:□	-113001.3	- Y:□	-107472.7
2 - X:□	-112979.4	- Y:□	-107374.9
3 - X:□	-113149.6	- Y:□	-107333.0
4 - X:□	-113164.5	- Y:□	-107393.2
5 - X:□	-113222.6	- Y:□	-107438.4
6 - X:□	-113129.9	- Y:□	-107546.9
7 - X:□	-113072.3	- Y:□	-107455.9

Área (m2): 26984.2
Perímetro (m): 734.5

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

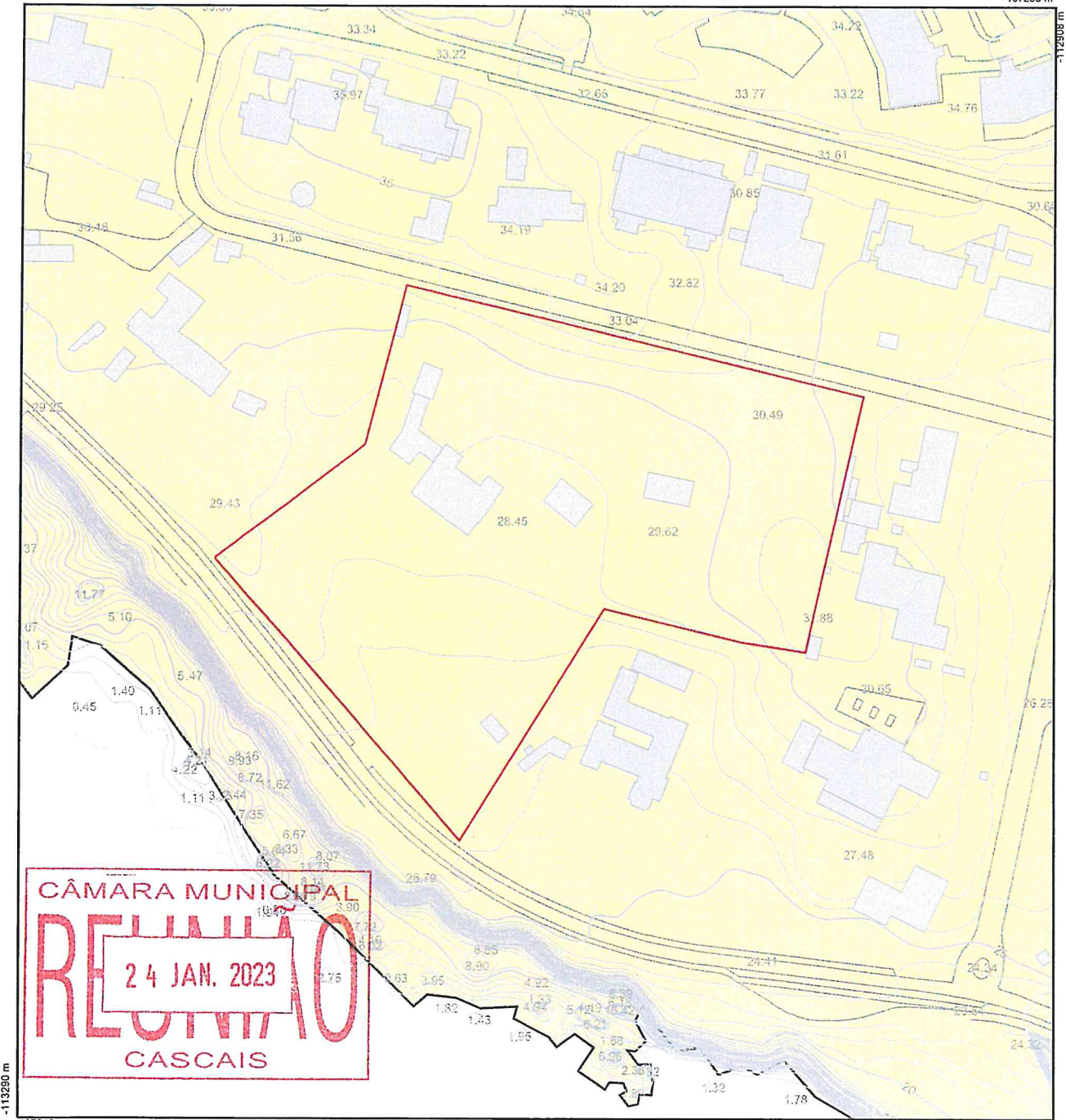




CÂMARA MUNICIPAL



PLANO DIRETOR MUNICIPAL

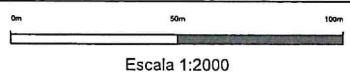


Ordenamento Classificação

 Ordenamento Classificação - Solo Urbano



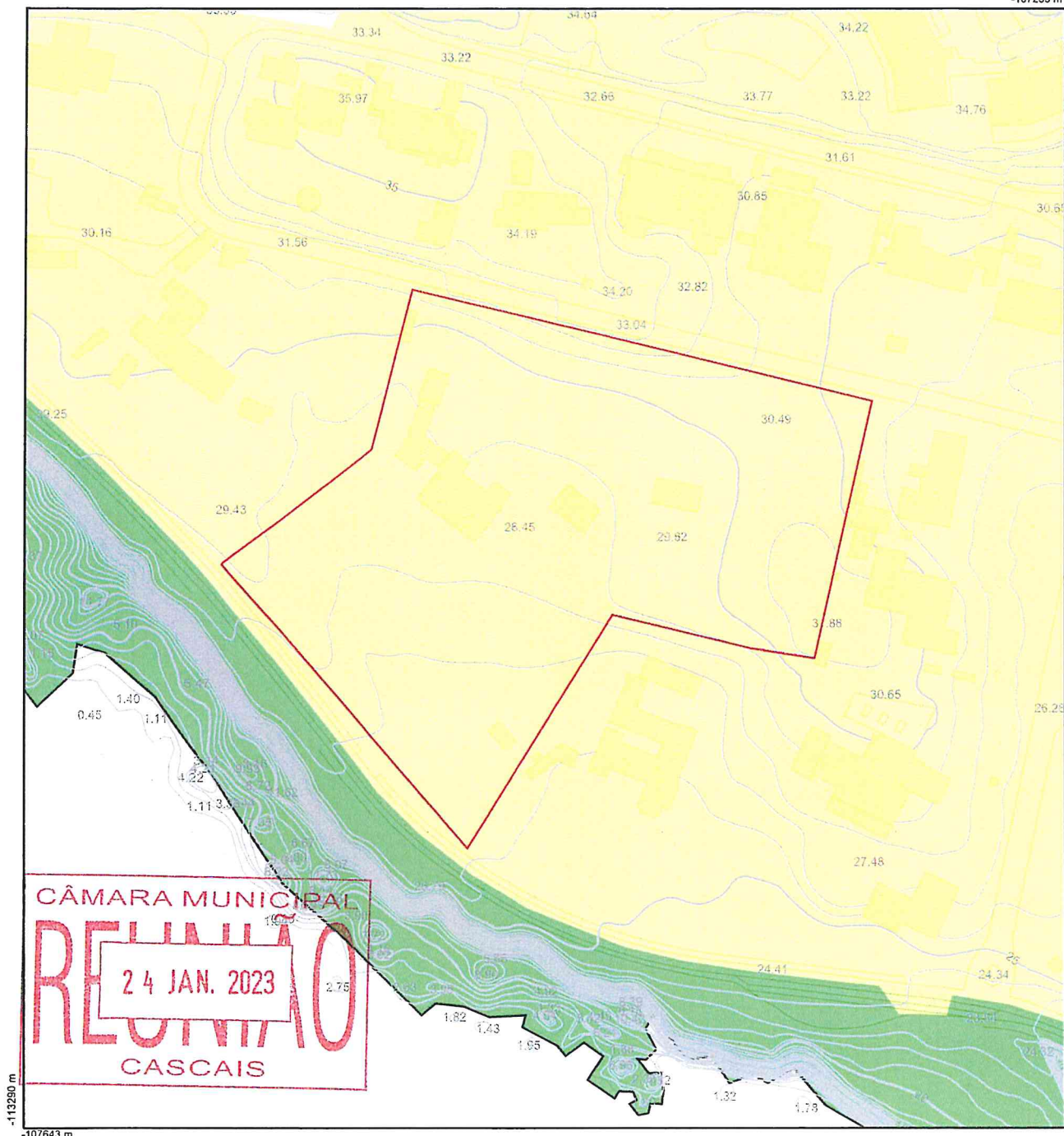
Versão Informática - Não substitui consulta aos diplomas publicados. Cartografia no sistema de referência PT-TM06/ETRS89



Folha 2/12

Data 18/05/2021





113290 m



-113290 m

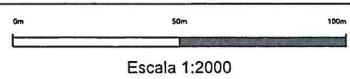
-107643 m

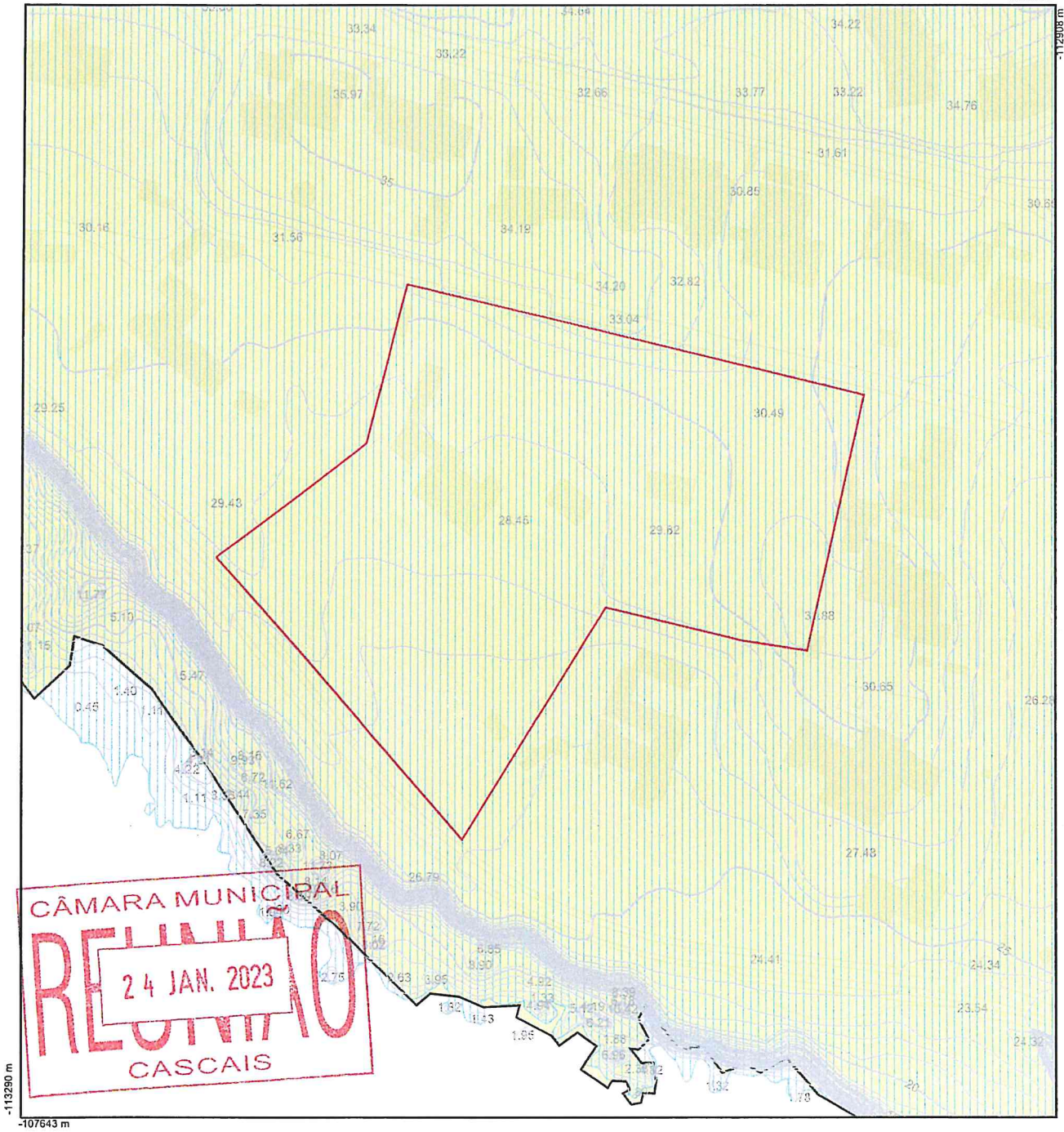
Ordenamento Qualificação

-  Ordenamento Qualificação - PMOT em vigor
-  Ordenamento Qualificação - Espaço Residencial
-  Ordenamento Qualificação - Espaço Verde de Proteção e Conservação
-  Ordenamento Qualificação - Espaço Verde de Recreio e Produção



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

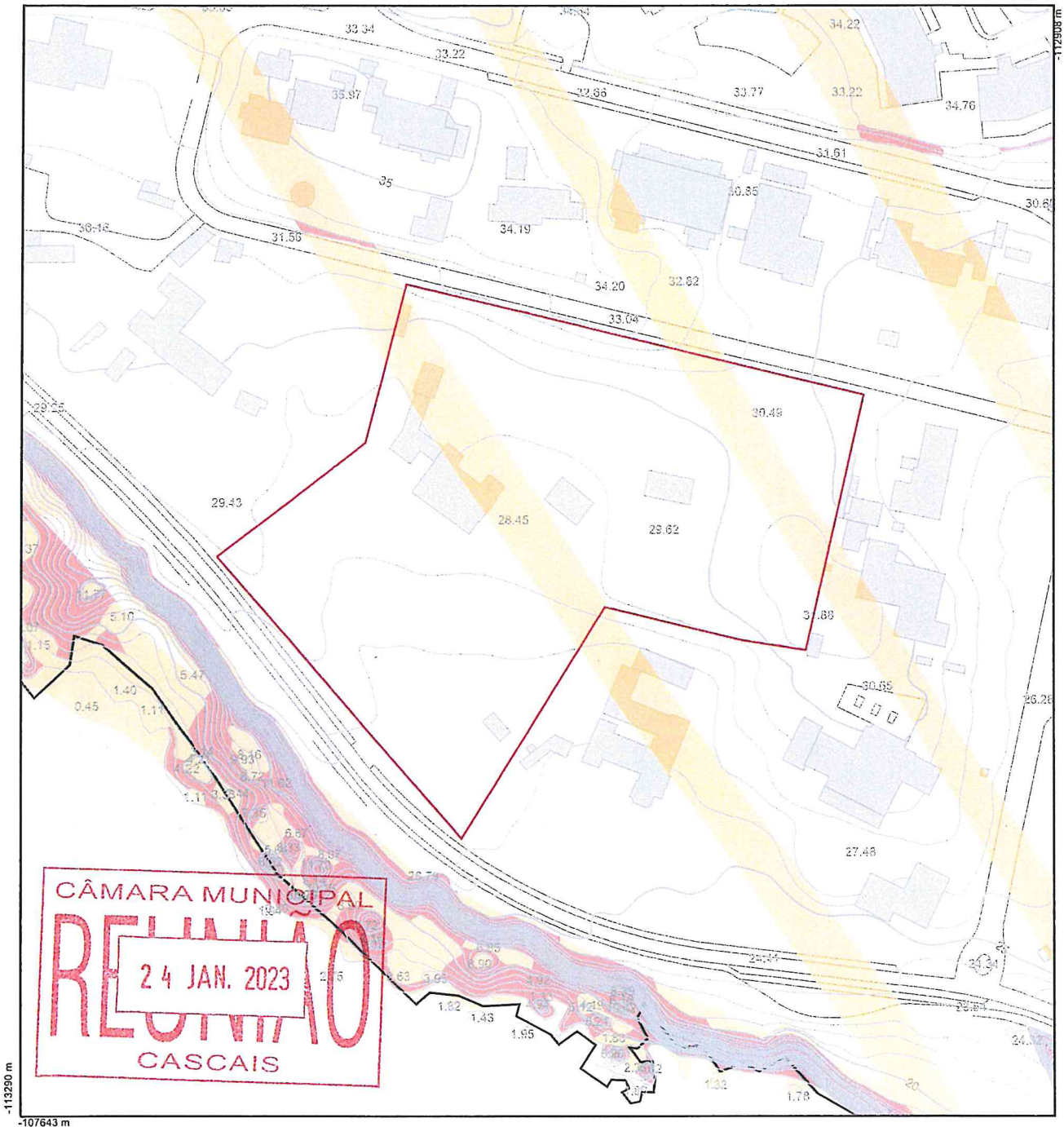






Ordenamento Planos

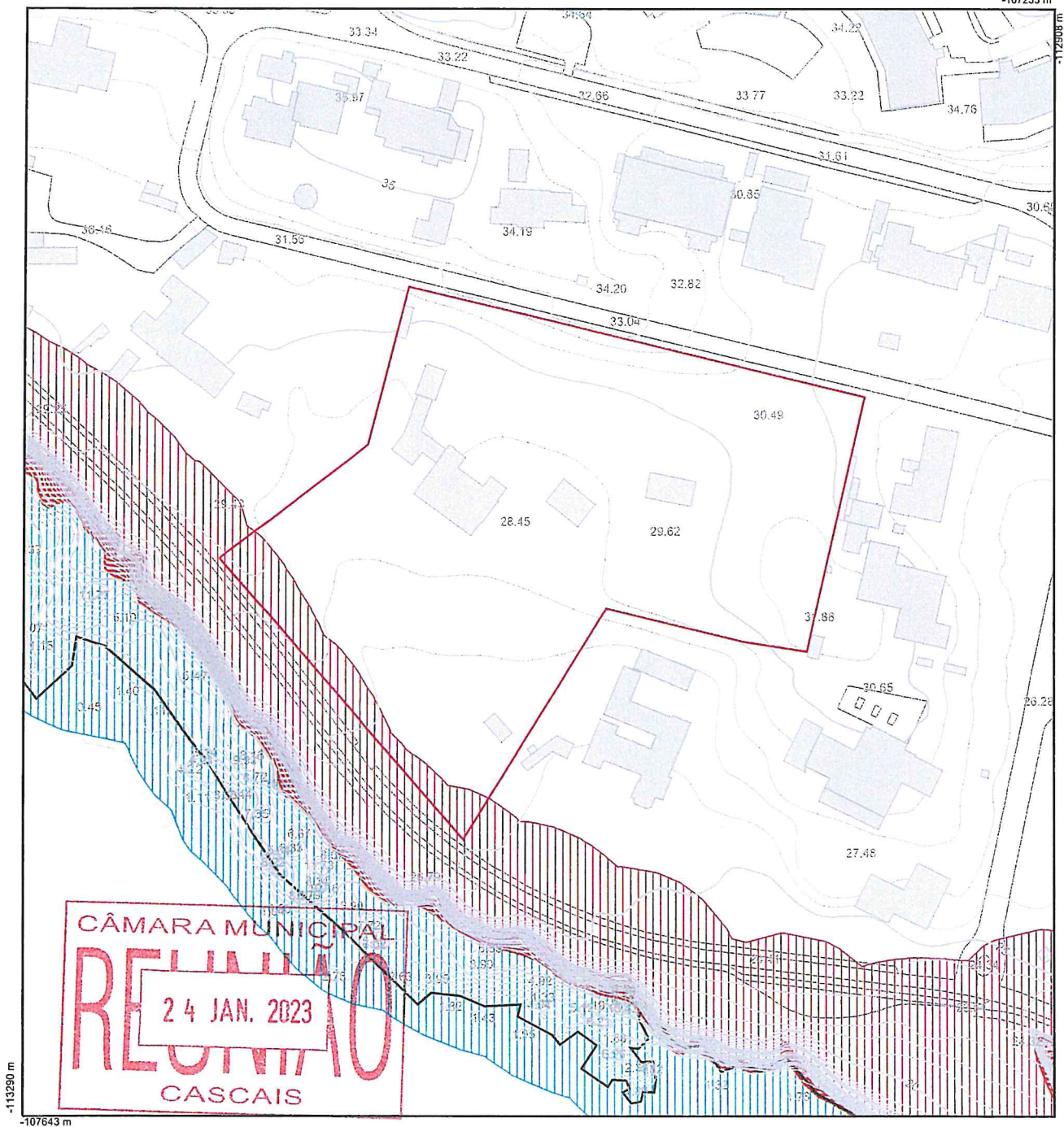
-  Ordenamento Planos - Plano da Bacia Hidrografica do Tejo
-  Ordenamento Planos - PROFAML
-  Ordenamento Planos - PROTAML
-  Ordenamento Planos - Pooç Sintra-Sado








Ordenamento Suscetibilidade

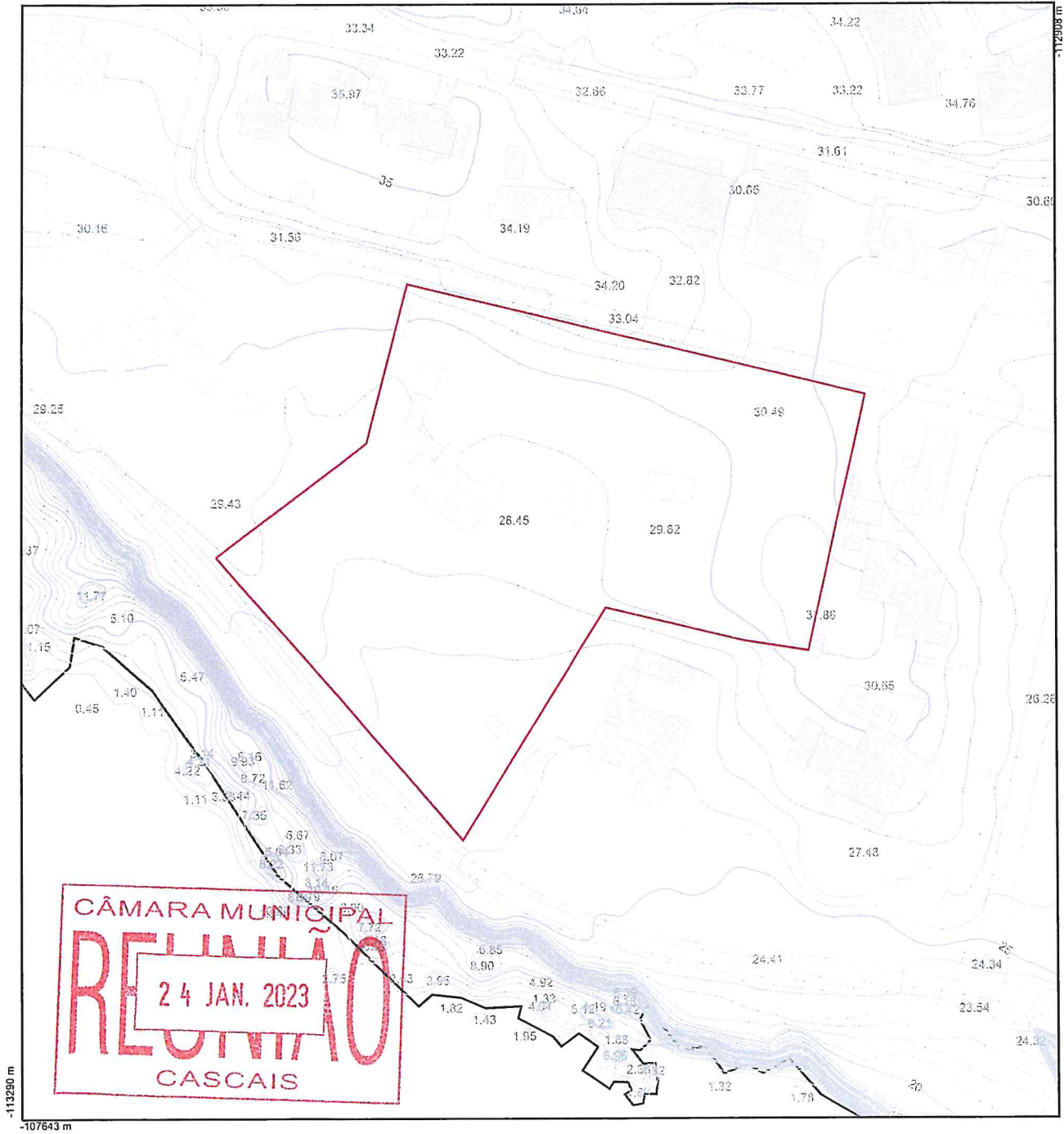
-  Limite Sismo - Grau de Suscetibilidade: Suscetibilidade elevada
-  Limite Sismo - Grau de Suscetibilidade: Suscetibilidade moderada





Ordenamento Suscetibilidade

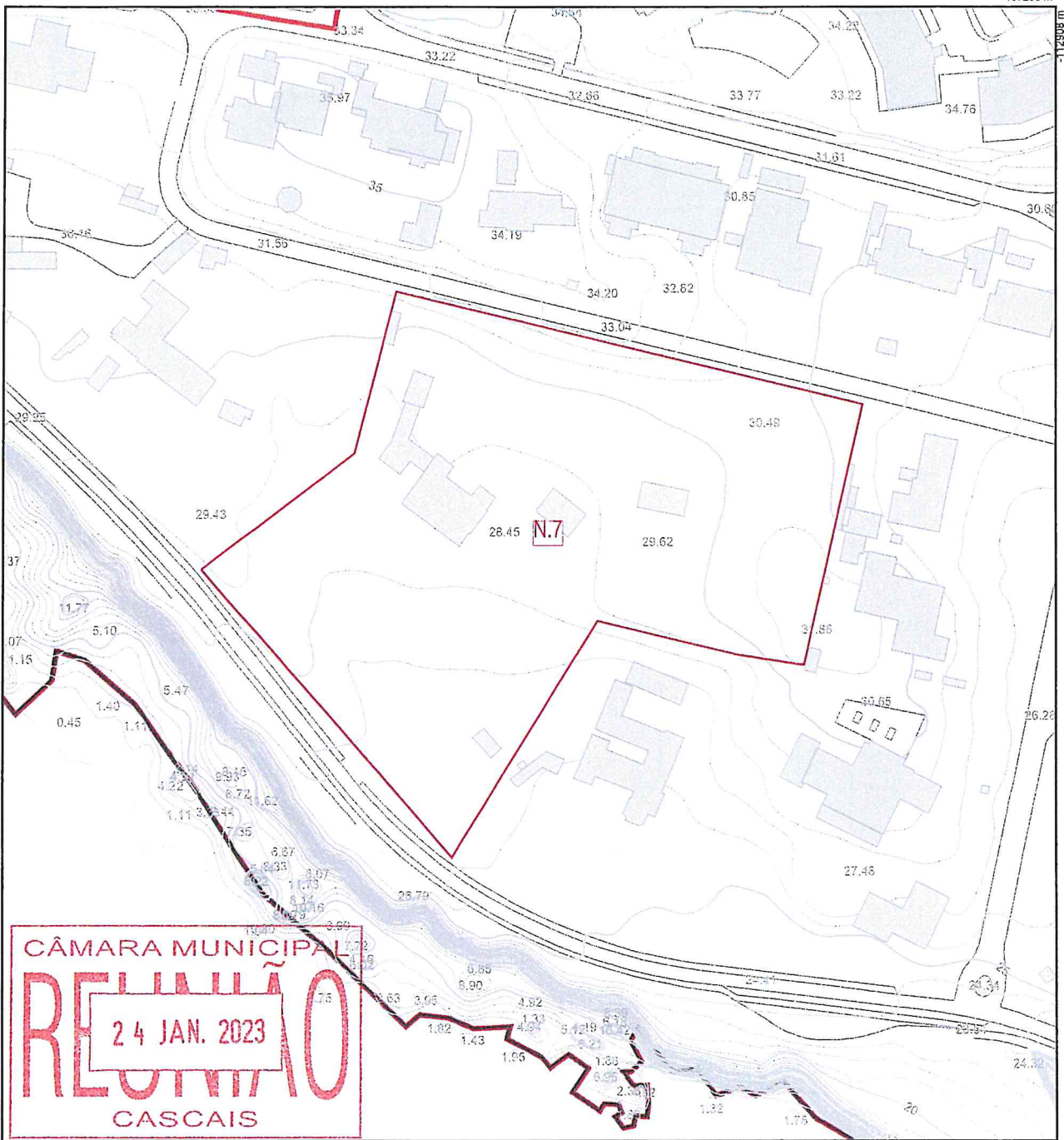
-  Limite Arriba - Grau de Suscetibilidade: Faixa de risco de proteção à crista da arriba
-  Limite Arriba - Grau de Suscetibilidade: Faixa de risco adjacente ao sopé da arriba
-  Limite Arriba - Grau de Suscetibilidade: Arriba





Ordenamento Aeronautico

-  Limite Aerodromo - Zona 4 - Proteção de Atividades com aves e controlo da avifauna
-  Limite Aerodromo - Zona 10 - proteção de luzes passíveis de interferir com a segurança de voo da aeronave



-113290 m

-107643 m

Ordenamento UOPG

 Ordenamento UOPG - UOPG



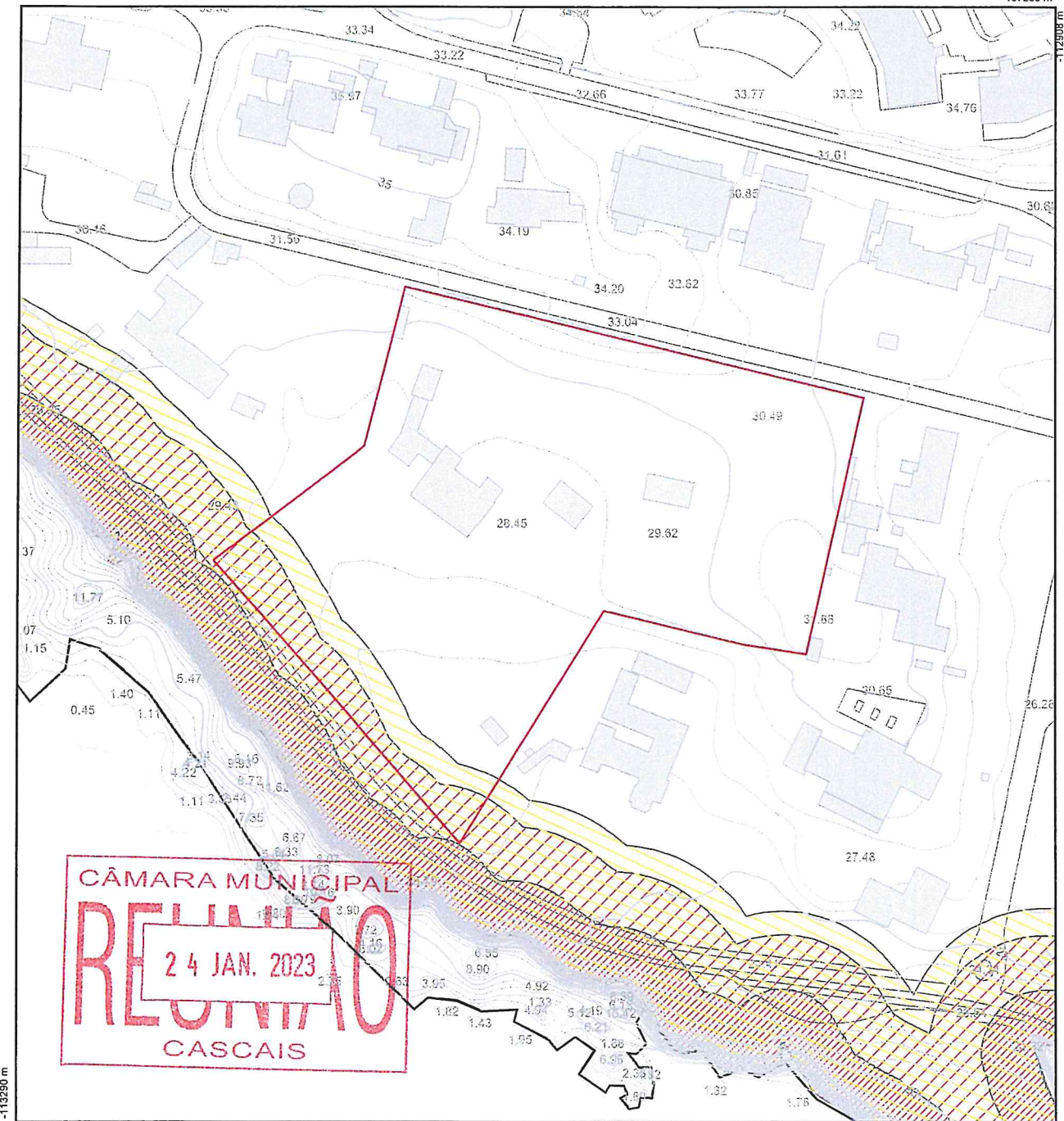
Versão Informática - Não substitui consulta aos diplomas publicados. Cartografia no sistema de referência PT-TM06/ETRS89




Escala 1:2000

Folha 6/12

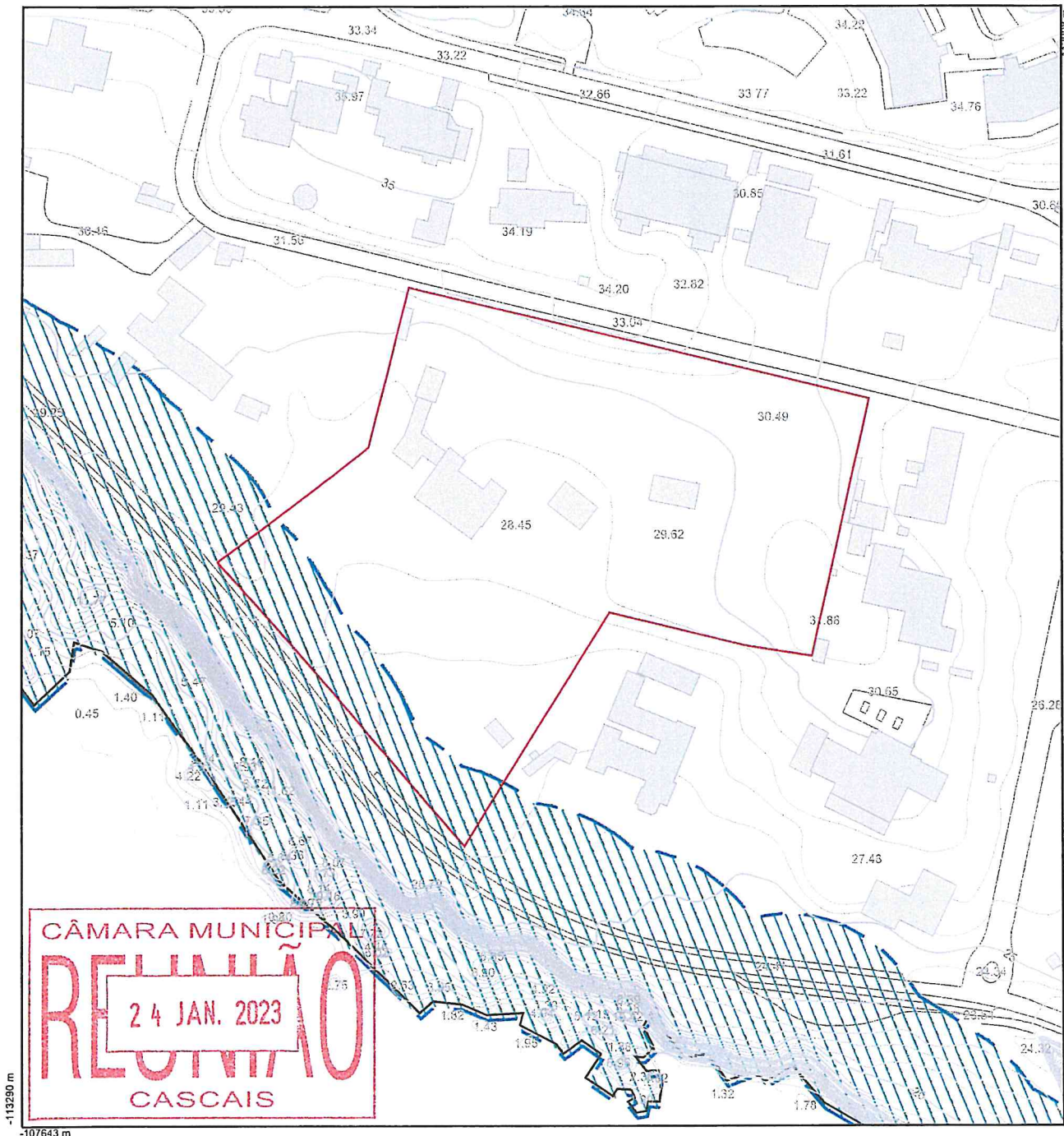
Data 18/05/2021



Regime Proteção OC-ACE

-  Limite Faixa Salvaguarda Terra - Nível I
-  Limite Faixa Salvaguarda Terra - Nível II
-  Limite Margem - Nível: Desconhecido
-  Limite Plano - Nível: Desconhecido

-113290 m



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIAO
24 JAN. 2023
CASCAIS

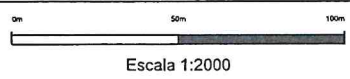
Recursos e Valores Naturais



Recursos e Valores Naturais - Margem das águas do mar



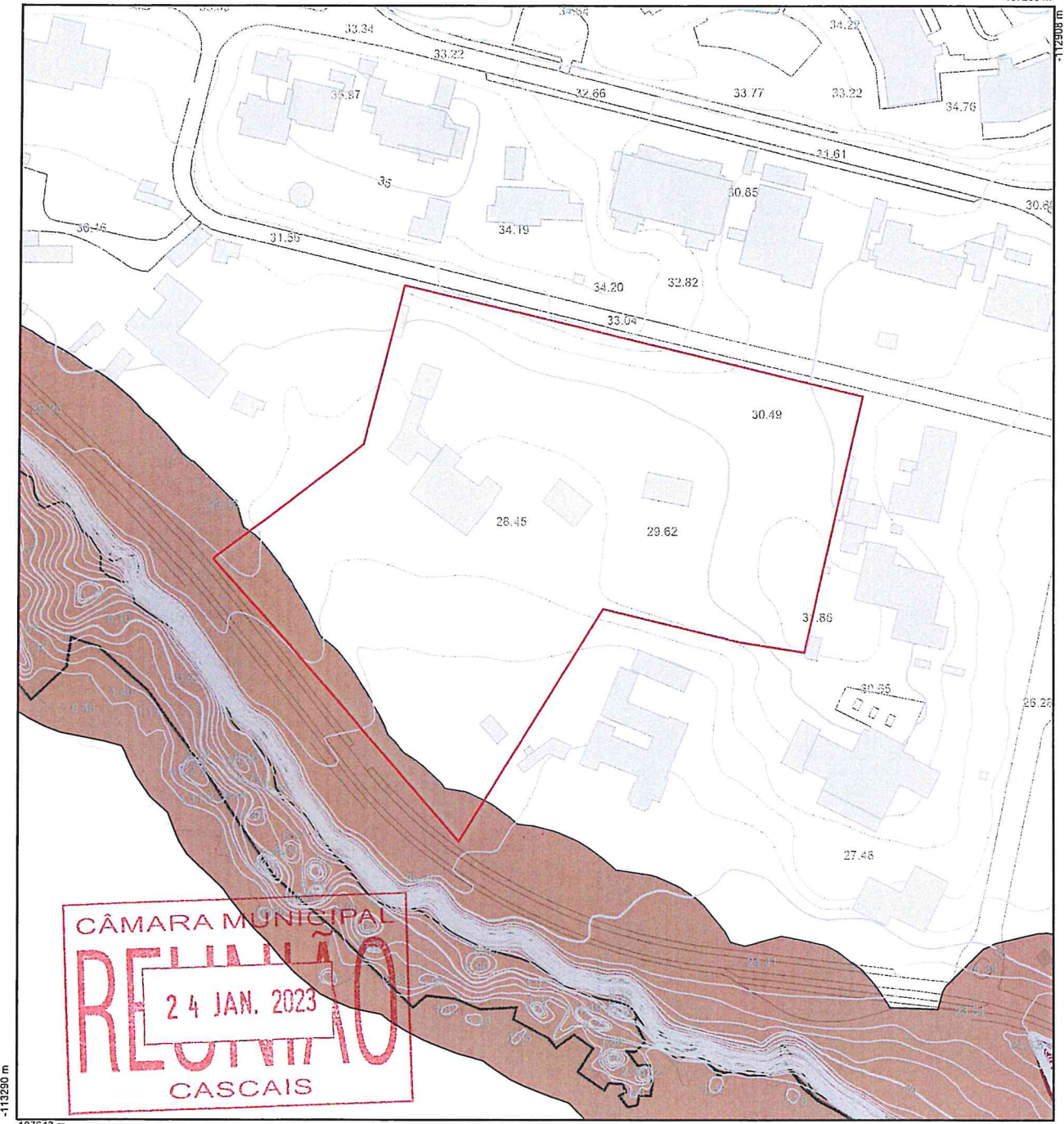
Versão Informática - Não substitui consulta aos diplomas publicados. Cartografia no sistema de referencia PT-TM06/ETRS89



Escala 1:2000

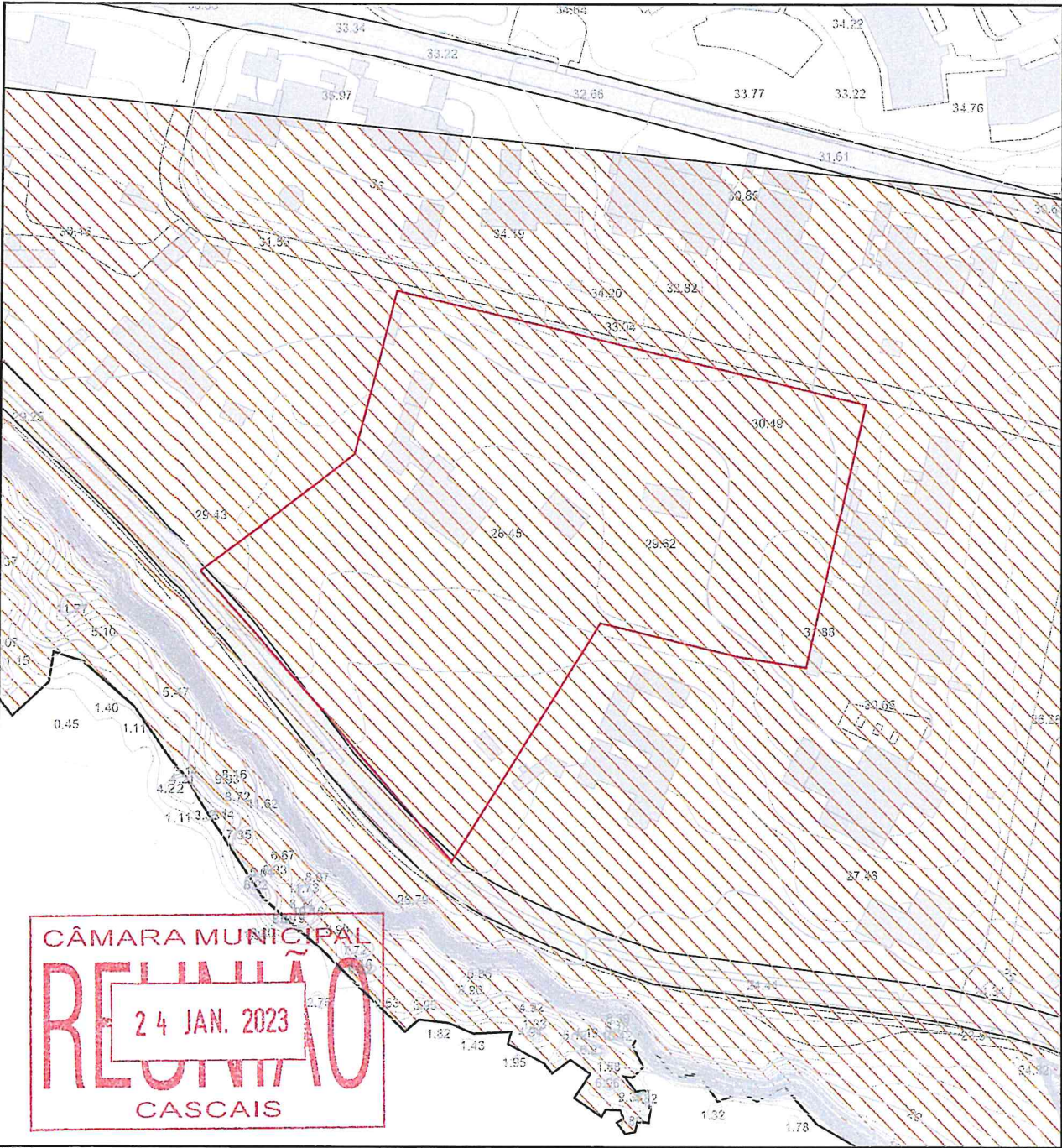
Folha 10/12

Data 18/05/2021





REN - Reserva Ecológica Nacional

 REN - Reserva Ecológica Nacional - Arribas e respectiva faixa de proteção



-113290 m
-107643 m

Infraestruturas

-  Limite Faróis e Farolins - Servidão do enflamento da barra norte
-  Limite Rede Rodoviária (Hierarquia) - Área de servidão das vias



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



Escala 1:2000

Folha 12/12

Data 18/05/2021



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIÃO
 24 JAN. 2023
 CASCAIS

CASCAIS

DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

UNIDADE DE EXECUÇÃO - ALTO DA MACEIRA
 ANEXO IV- PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO SOBRE O CADASTRO
 ESCALA 1:2000 DEZEMBRO 2022

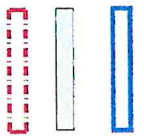
UNIDADE DE EXECUÇÃO - ÁREA DE INTERVENÇÃO - 25.891,00 M2
 PARCELA (ARTº 4895 - FICHA 7428)



UNIDADE DE EXECUÇÃO - ALTO DA MACIEIRA
 ANEXO V - PLANTA ESQUEMÁTICA DA OCUPAÇÃO PROPOSTA
 ESCALA: 1/1000 DEZEMBRO 2022

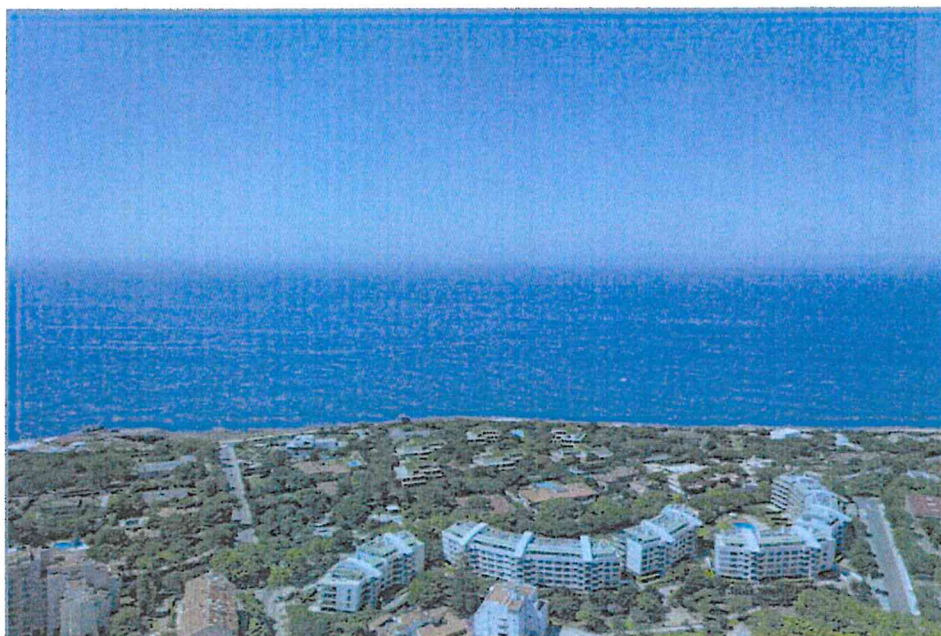
CASCAIS
 DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

UNIDADE DE EXECUÇÃO - ÁREA DE INTERVENÇÃO - 25.891,00 M²
 PARCELA (ART. 4695 - FICHA 7428)
 ÁREA INTEGRADA NO POC-ACE - 2.945,00 M²
 PERMANECERÁ NATURALIZADA E NÃO SERÁ CONTABILIZÁVEL
 PARA EFEITOS DE APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS
 ÁREA DE REFERÊNCIA PARA APLICAÇÃO
 DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS - 22.946 M²



CÂMARA MUNICIPAL
REUNIÃO
 24 JAN. 2023
 CASCAIS

Anexo V – Imagens tridimensionais | proposta



1. Vista do terreno sobre o mar





2. Vista do terreno a partir da marginal





Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2394-31383-110503-007428

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 18366, Livro N.º: 54

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Cascais

Parque da Gandarinha



MATRIZ n.º: 4895 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

** COMPOSIÇÃO: - moradia de 3 pisos, com garagem e casa de guarda de 1 piso, com a área de 756m² - piscina e anexo de 2 pisos, com a área de 145m² - posto de transformação de 1 piso, com a área coberta de 33m² - e logradouro, com a área de 24.957m².

** CONFRONTAÇÕES: Norte, Rua sem denominação; Sul, Engenheiro Tito Lagos e Estrada da Boca do Inferno; Nascente, Carlos Thelmo Pereira, Sociedade de Fomento Urbano, Lda e Engenheiro Tito Lagos; e Poente, Carlos Marques de Sousa.

** Reprodução da descrição.

O(A) Escriurário(a) Superior
Maria Teresa de Gões Soares Ramalho

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 11 de 1968/08/14 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** DECIAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL EM CASCAIS, SARL

Morada: Travessa do Carmo, n.º. 13, r/c

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** FOMENTO URBANO, LIMITADA

Morada: Rua do Sacramento, n.º. 35

Localidade: Lisboa

** Aquisição do prédio n.º. 22.483, a fls. 9 do G-34.

** Reprodução da insc. G 1.

O(A) Escriurário(a) Superior
Maria Teresa de Gões Soares Ramalho

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 12 de 1968/08/14 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** DECIAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL EM CASCAIS, SARL

Morada: Travessa do Carmo, n°. 13, r/c

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** DELIA OLGA DE LUCENA MATTISON

Casado/a com GRAHAM DACE MATISON no regime de Separação

Morada: Palace Hotel do Estoril

** Aquisição do prédio n°. 22.484, a fls. 9 do G-34.

** Reprodução da insc. G 2.

O(A) Escriurário(a) Superior
Maria Teresa de Gões Soares Ramalho

AP. 8 de 1969/08/22 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** DECIAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL EM CASCAIS, SARL

Morada: Travessa do Carmo, n°. 13, r/c

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** FOMENTO URBANO, LIMITADA

Morada: Travessa do Carmo, 13, r/c

Localidade: Lisboa

** Aquisição do prédio n°. 23.980, a fls. 23v do G-36.

** Reprodução da insc. G 3.

O(A) Escriurário(a) Superior
Maria Teresa de Gões Soares Ramalho



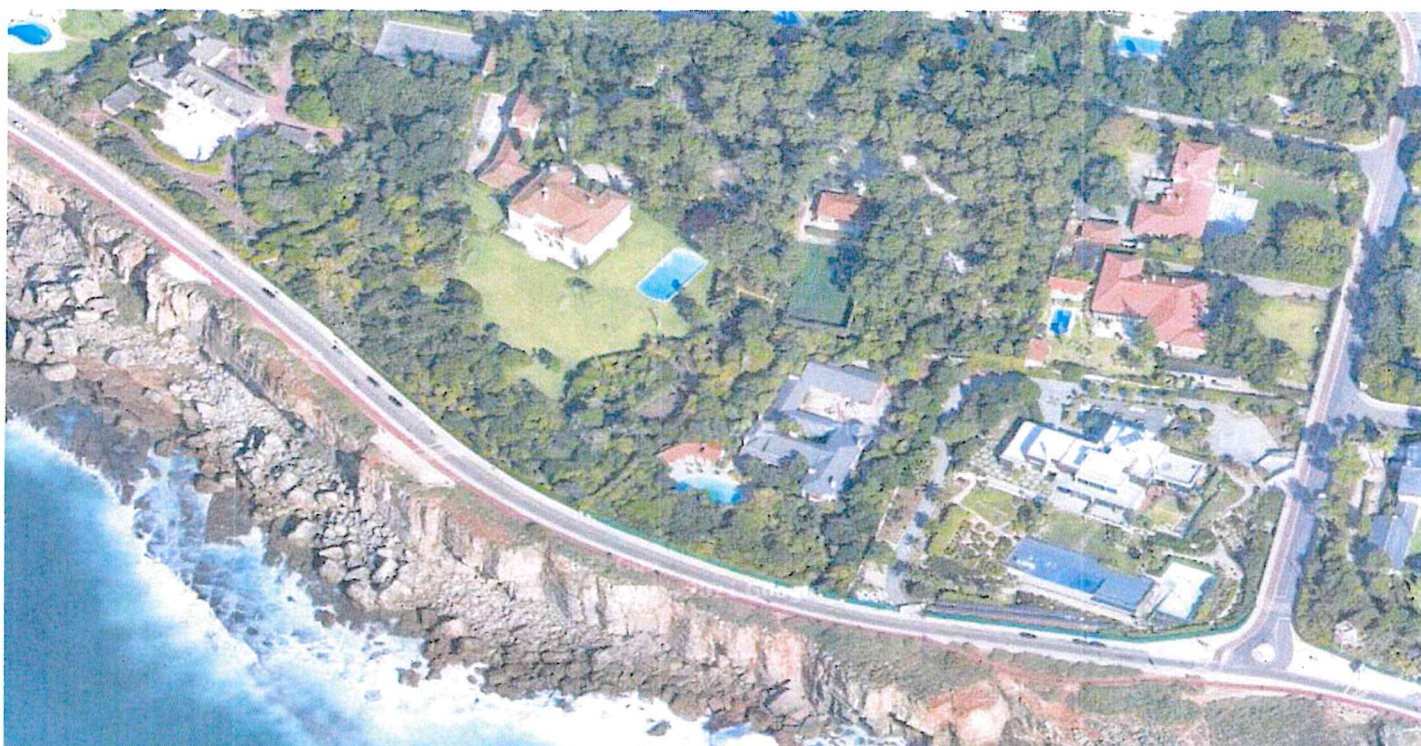
REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 09-02-2022 e válida até 09-08-2022

UNIDADE DE EXECUÇÃO | ALTO DA MACEIRA

TERMOS DE REFERÊNCIA



DEZEMBRO 2022

CASCAIS CÂMARA MUNICIPAL

Direção Municipal de Estratégia,
Inovação e Qualificação
Departamento de Gestão Territorial



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 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS
- 7 – PROPOSTA DE INTERVENÇÃO
- 8 – SISTEMA DE EXECUÇÃO
- 9 – ANEXOS



1 – INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente documento constitui a fundamentação técnica e de enquadramento da proposta de delimitação da Unidade de Execução Alto da Maceira, localizada na freguesia de Cascais e Estoril, 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), com as alterações subsequentes e na redação vigente.

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 a atual redação resultante das alterações subsequentes define, de entre as várias formas para a sua execução, a possibilidade das operações urbanísticas se poderem processar no âmbito de unidades de execução, que no caso presente se revela o instrumento mais adequado para a concretização da estratégia definida para o concelho, em matéria de política de ordenamento e de urbanismo.

Conforme resulta do disposto no n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT, na falta de plano de urbanização ou de plano de pormenor aplicável à área a delimitar está a Câmara Municipal obrigada, 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 proposta de delimitação da unidade de execução, que se designou por Unidade de Execução Alto da Maceira.



2 – CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção a delimitar, com uma área de 25.891,00 m², corresponde ao prédio urbano designado por Quinta da Maceira, sito no Parque da Gandarinha, Cascais, encontrando-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 do Alto da Maceira;
- A sul: com a Av. Rei Humberto II de Itália (antiga Estrada da Boca do inferno);
- A nascente e a poente: com lotes edificados.

A área encontra-se inserida numa zona urbana consolidada circundada por lotes edificados, cujos imóveis apresentam alturas e geometrias articuladas e irregulares, maioritariamente entre 2 e 3 pisos, com sótão ou piso recuado, revelando uma escala de implantação significativa com volumes isolados no terreno e com afastamentos diferenciados aos limites dos lotes.

Na área a delimitar como unidade de execução encontra-se atualmente erigida uma moradia e anexos de apoio, com uma área total de implantação de 934,00 m² integrando um logradouro com uma área de 24.957,00 m² com piscina, áreas de circulação e de estadia e respetivos espaços verdes.

O terreno apresenta uma topografia variável, mas de impacto visual pouco significativo, dada a sua grande extensão. As cotas mais altas localizam-se a norte, na zona do portão de acesso, definindo um planalto que se desenvolve na diagonal do terreno e que desce cerca de 3m para nascente e 1m para poente. A pendente dominante é de norte para sul e apesar de ser relativamente suave do ponto de vista percetivo no local tendo em conta a grande dimensão da parcela, o desnível total é ainda expressivo com cerca de 6m.

O acesso principal (pedonal e automóvel) é feito pela frente norte do imóvel, a partir da Rua do Alto da Maceira. Na frente oposta, a sul, o terreno apresenta-se a uma cota mais alta do que a Avenida, com um desnível relativo de cerca de 1m.

A moradia existente está implantada sensivelmente ao centro do terreno. Existem ainda outras construções e espaços construídos de menor dimensão e dispersos, tais como a casa de apoio e do guarda, piscina e anexos, campo de ténis, entre outros. Estas edificações não apresentam qualquer valor patrimonial digno de nota, seja ele arquitetónico, construtivo ou artístico relevante. Tratam-se de construções relativamente recentes (2.ª metade do séc. XX), construídas com recurso ao betão armado como principal material estruturante e revestimentos de fraca espessura e arte, pelo que a presente proposta prevê a sua demolição integral, de forma a promover uma melhor inserção paisagística e morfológica da proposta como um todo, não apenas no terreno, como também na sua envolvente.



O jardim atual, para além da mata de pinheiro-de-Alepo que ocupa o limite norte, possui alguma vegetação arbustiva e arbórea típica dos jardins do séc. XIX e XX da Costa do Sol, tais como pinheiros mansos, araucárias, ciprestes, cedros, palmáceas e várias espécies de suculentas.

Embora existindo alguns exemplares de porte significativo, estes encontram-se já na sua maioria significativamente desaprumados, consequência dos fortes ventos dominantes de NW que caracterizam esta região.

O seu estado atual apresenta por isso uma estabilidade precária ou mesmo perigosa. Por outro lado, a estrutura espacial do jardim revela-se pouco legível devido à proliferação das construções avulsas (anexos) e à degradação, quer da já referida da mata de pinheiros-de-Alepo, quer de áreas de herbáceas ou de sebes de compartimentação.

Junto ao limite sul encontramos uma mancha verde com alguns exemplares interessantes espontâneos, de que se destacam carvalhos cerquinhos e zambujeiros, que atestam o tipo de vegetação potencial existente no local e que forma uma eficaz proteção visual e sonora da Avenida Humberto II de Itália.

Trata-se, em suma, de um terreno com uma área muito superior à área média de todos os terrenos situados na envolvente mais próxima, implantado no meio de parcelas com áreas muito inferiores e com tipologias de construção variável, diferentes implantações e diferentes alinhamentos e dimensões de fachadas e empenas.

3 – OPORTUNIDADE E FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

A proposta de delimitação da Unidade de Execução Alto da Maceira decorre da iniciativa dos interessados e do pedido apresentado através da submissão do processo SPO 2018/2022.

Considerando a singularidade do espaço em causa quanto à sua extensão e localização e a necessidade de o estudar numa solução de conjunto harmonizável com a área envolvente foi apresentada pelos particulares interessados uma proposta de delimitação de uma unidade de execução que possibilite a definição de um programa de intervenção, com as melhores soluções de ocupação do solo e de estética urbanístico-arquitetónica.

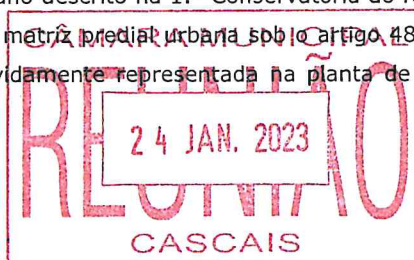


A delimitação de uma unidade de execução para o terreno em causa constitui assim uma forma de executar, coordenada e organizadamente, as opções de desenvolvimento dessa porção de território, permitindo manter a unidade física e funcional da parcela, evitando intervenções urbanísticas desintegradas e sucessivas, e acautelar a manutenção do uso residencial dominante na envolvente mais próxima.

A operação urbanística a realizar subsequente à delimitação da presente unidade de execução irá promover um estudo integrado da totalidade da parcela, garantindo uma intervenção qualificadora daquela área urbana ímpar do concelho, tendo em vista obter uma solução urbana e arquitetónica de qualidade, na modalidade de condomínio habitacional.

4 – IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A proposta de delimitação da Unidade de Execução Alto da Maceira abrange uma área de 25.891,00 m² e incide sobre o prédio urbano descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha 7428 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 4895 da extinta freguesia de Cascais, encontrando-se devidamente representada na planta de cadastro que constitui o Anexo III.



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

5.1 – Planos Regionais de Ordenamento do Território

A área de intervenção encontra-se abrangida pelos seguintes Planos Regionais de Ordenamento do Território:

- Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril;
- PROFAML (Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana de Lisboa (PROFAML), publicado pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2006, de 19 de outubro.

As orientações previstas nestes Planos foram incorporadas em sede de planeamento desta área do território no âmbito da Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais de 2015.

5.2– PDM de Cascais

5.2.1 – Ordenamento – UOPG 7

A área de intervenção está inserida na UOPG 7, sendo delimitada a norte por uma área residencial de qualidade e a poente por um território de vocação assumidamente turística, abrangendo os núcleos históricos de Cascais e Estoril.

Dotado de diversos equipamentos de cariz turístico, o território correspondente à UOPG 7 beneficia ainda de um legado histórico importante, bem como de um conjunto de equipamentos museológicos diversificados e permanente oferta cultural, constituindo simultaneamente um destino residencial de excelência.

Esta UOPG caracteriza-se por exercer funções de centralidade de nível municipal, oferecendo áreas residenciais que respeitam os mais elevados padrões de qualidade urbanística, onde a estrutura urbana existente enaltece os valores culturais do concelho, permitindo-lhe assumir um importante papel ao nível do turismo nas suas diversas vertentes.

Em termos programáticos, a UOPG 7 pretende promover a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no Regulamento do PDM-Cascais, designadamente e de forma mais expressiva, *Cascais território com qualidade de vida urbana*, tendo como objetivos a compacidade, o policentrismo e a conectividade do território.

5.2.2 – Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

A área de intervenção da Unidade de Execução integra solo urbano-urbanizado e incide na sua totalidade na categoria de Espaço Residencial.

Tratando-se de uma Unidade de Execução, a operação urbanística subsequente deverá ter por limite os parâmetros urbanísticos constantes do n.º 3 do artigo 127.º do Regulamento do PDM (RPDM).



5.2.3 – Ordenamento – Regime de Proteção - Programa da Orla Costeira de Alcobaça-Cabo Espichel (POC-ACE)

O PDM-Cascais integra as disposições específicas para as áreas do POC-ACE situadas no concelho de Cascais e delimitadas na Planta de Ordenamento — Regime de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira Alcobaça Cabo -Espichel, nos termos do artigo 40.º - Q do RPDM.

A área de intervenção abrange as seguintes tipologias integradas na Zona Terrestre de Proteção:

- Faixa de Salvaguarda em Litoral de Arriba / Faixa de Salvaguarda para Terra nível I;
- Margem.

O artigo 40.º-W n.º 2 do RPDM define um conjunto de interdições nas áreas inseridas em “Faixas de Salvaguarda em Litoral de Arriba para Terra — Nível I e II”.

A intervenção proposta naquela faixa não contemplará intervenções desenquadradas das ações permitidas.

O artigo 40.º-U n.º 2 do RPDM estabelece um conjunto de interdições nas áreas inseridas na tipologia “Margens”. A intervenção proposta naquela faixa não contempla intervenções desenquadradas das ações permitidas.

As disposições do POC-ACE transpostas por adaptação para o PDMC estabelecem ainda as ações e atividades permitidas mediante autorização das entidades legalmente competentes.

Nas áreas do POC-ACE a proposta poderá assim contemplar:

- A extração, mobilização ou deposição de sedimentos visando a proteção costeira, a proteção de arribas ou o reforço dos cordões dunares;
- Obras de proteção costeira;
- Ações de reabilitação de ecossistemas costeiros;
- Obras de modelação do terreno ou construção de infraestruturas tendo em vista a dissipação da energia das águas, amortecimento de cheias e galgamentos e encaminhamento das águas para zonas menos vulneráveis.



5.2.4 – 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:

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

- Faixa de risco de proteção à crista da arriba:

Parte da área de intervenção da Unidade de Execução está inserida na faixa de proteção à crista da arriba. Nessa área não será realizada qualquer obra de edificação.

5.2.5 – Ordenamento | Rede de Infraestruturas Aeronáuticas

A área de intervenção insere-se na Zona 4 – “Proteção das atividades com aves e controlo de avifauna” e 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.

5.2.6 – Condicionantes – Recursos e Valores Naturais

- Recursos e Valores Naturais – Margens das águas do mar;
- REN – Reserva Ecológica Nacional – Arribas e respetiva faixa de proteção;
- Infraestruturas - Rede Rodoviária (Hierarquia) – Área de servidão das vias.

As entidades gestoras das redes ou com jurisdição nas áreas de servidão serão consultadas no âmbito da operação urbanística subsequente, para pronúncia prévia, emissão dos pareceres ou das autorizações que se revelem necessárias, nos termos das disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

A proposta em análise, pela sua singularidade, qualidade arquitetónica e adequada integração urbanística conforma-se com os objetivos programáticos da UOPG 7 e observa as demais especificações e condicionamentos fixados.



6 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

6.1 - Parâmetros urbanísticos da UOPG 7

Os parâmetros de edificabilidade máximos aplicáveis à UOPG 7 e por inerência passíveis de ser aplicados às operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução encontram-se fixados no Quadro 2 do n.º 3 do artigo 127.º do RPDM, os quais a seguir se discriminam:

- a. Índice de edificabilidade ilíquido máximo: 1.00
(Para uma área de intervenção de 22.946 m² a superfície de pavimento máxima corresponderia a 22.946,00 m²)
- b. Índice de ocupação ilíquido máximo: 0.50
- c. N.º máximo de pisos (acima da cota de soleira): 8
- d. Dimensão máxima de empena: 18.00 m

6.2 - Parâmetros urbanísticos da Unidade de Execução Alto da Maceira

A presente proposta de unidade de execução fixa desde já os parâmetros urbanísticos máximos aplicáveis à proposta de ocupação a desenvolver através de uma operação de condomínio residencial, nos termos seguintes:

- a. Área de intervenção da proposta da unidade de execução: 25.891,00 m²
- b. Área de referência para aplicação dos parâmetros urbanísticos: 22.946,00 m²
(Não integra a área delimitada no POC-ACE, em cumprimento do disposto na alínea b) do n.º 4 do artigo 127.º do RPDM, a qual permanecerá naturalizada, sendo apenas objeto de intervenção paisagística)
- c. Índice de edificabilidade ilíquido máximo: 0,55
- d. Superfície de pavimento máxima: 12.500,00 m²
- e. Índice de ocupação ilíquido máximo: 0.50
- f. N.º máximo de pisos (acima da cota de soleira): 2+ 1 recuado
- g. Dimensão máxima de empena: 18.00 m
- h. N.º máximo de fogos: 48
- i. Uso: habitacional





7 – 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 realizar no local e um procedimento de consulta pública mais transparente.

7.1 – Caracterização do projeto

A proposta define uma estrutura conceptual organizativa que visa um enquadramento harmonioso e de colmatação com a malha urbana em que se insere. Prevê a demolição das construções preexistentes (casa principal e anexos) e a implantação de um conjunto residencial (condomínio) de volumetrias atomizadas em 6 corpos distintos, separados entre si de forma homogénea, em que cada corpo será composto por dois pisos acima do solo e um piso recuado. Para cada corpo é proposta uma área de logradouro envolvente de uso exclusivo.

Estes corpos serão recortados e articulados por forma a gerar espaços exteriores generosos, varandas e terraços amplos, de usufruto exclusivo das frações, apresentando simultaneamente faces variadas de menor dimensão, reduzindo significativamente a escala perceptível de cada volume. Esta articulação da proposta, por decomposição da volumetria a construir, relaciona-se com os modelos volumétricos encontrados nas construções envolventes.

A área de logradouro comum contemplará espaços de fruição, com uma zona de piscina exterior e respetiva área exterior de apoio, assim como espaços complementares de lazer, parcialmente enterrados e integrados na topografia natural do terreno, para a qual será realizado um projeto de arquitetura paisagista.

Como espaços complementares o projeto prevê a instalação de um SPA, um espaço de ginásio e uma piscina interior e respetivas áreas complementares típicas de uma estrutura de vivência em condomínio.

Sob cada edifício, em subsolo, desenvolver-se-á um piso de estacionamento. Estes lugares serão destinados não apenas aos residentes, como também aos visitantes. Haverá ainda um conjunto de lugares à superfície para permanências de curta duração, para veículos de emergência, de serviços ou outros, a dimensionar na fase subsequente do projeto a licenciar, mas que se pretende de baixo impacto perceptivo de forma a preservar a continuidade do espaço verde.

A proposta de ocupação apresentada nos anexos Anexo IV e V destina-se a ilustrar o modelo de ocupação preconizado e os princípios que permitem justificar a compatibilidade da solução com os objetivos e parâmetros da UOPG 7 do RPDM, admitindo-se ajustamentos/alterações sobre a futura operação urbanística de edificação que não ultrapassem os parâmetros definidos no ponto 6.2.

7.2 – Intervenção paisagística

Dada a sua extraordinária localização e o seu potencial impacto na paisagem da frente marítima de Cascais, os espaços exteriores revestem-se de especial importância, tanto para a própria consolidação da sua natureza específica, como para a qualidade do empreendimento e para a integração do edificado na paisagem natural e envolvente construída.

A intervenção terá assim um especial enfoque na valorização das espécies arbóreas existentes e na criação de novas e amplas áreas verdes de usufruto comum e privativo, mas com grande impacto perceptivo e ambiental em toda a envolvente.

O acesso ao jardim poderá ser feito diretamente a partir de cada edificação, através do percurso que assegura a ligação dos fogos aos vários subespaços do jardim. As superfícies inertes ocupam uma área residual, seguindo o conceito que determina a presença abundante da vegetação como elemento dominante e caracterizador do conjunto.

Assim, prevalece o modelo de implementação e manutenção da estrutura verde, com árvores, arbustos, subarbustos e amplos revestimentos herbáceos. Esta vegetação, cujo elenco será preferencialmente autóctone ou cujas características se adaptem às condições edafoclimáticas da região, contribui ainda para a proteção dos subespaços de estadia relativamente aos ventos dominantes, aos percursos e às vias que existem na proximidade do imóvel tirando, na medida possível, partido das vistas singulares desta especial localização.

A proposta prevê uma estrutura verde diferenciada no seu limite sul, onde será prevista a plantação e regeneração das comunidades fitobotânicas potenciais, que em boa parte já se encontram no local e que serão reforçadas, criando uma faixa de elevado valor ecológico, que coincide com as áreas de restrição de utilidade pública e de recursos e valores naturais presentes.



7.3 – Princípios de sustentabilidade ambiental aplicáveis à intervenção

A intervenção, tanto do ponto de vista arquitetónico como paisagístico, pretende ainda reger-se por um conjunto de premissas fundamentais para a salvaguarda dos valores ambientais numa aceção mais abrangente e duradoura. Prevê-se, por isso, a implementação de soluções que vão ao encontro de uma construção mais eficiente, sustentável, ecológica e em harmonia com o meio ambiente. Das soluções que se pretendem introduzir destacam-se, a título de exemplo:

- A utilização de materiais de proximidade e soluções ecológicas, como o recurso a isolamentos de carácter ambiental e a procura de soluções passivas que visem minimizar o recurso a aquecimento/arrefecimento por intermédio de equipamentos de impacto energético;
- Ao nível das instalações de telecomunicações e electricidades, opção por sistemas evoluídos que tentarão ir ao encontro de menores consumos energéticos, procurando por exemplo soluções de iluminação eficiente. Prevê-se a implementação disseminada de postos de carregamento para veículos elétricos alimentados diretamente por coletores fotovoltaicos;
- Recolha e reaproveitamento de águas pluviais e introdução de sistemas que promovam um consumo de água responsável;
- Introdução de painéis solares térmicos para aquecimento de águas quentes sanitárias.

Com a implementação de medidas como as elencadas e que serão estudadas especificamente durante as fases de desenvolvimento do projeto aqui em causa, pretende-se dar resposta ao cumprimento de diversos requisitos de sustentabilidade atuais, por forma a obter uma certificação ambiental com elevados padrões de referência, do tipo BREEAM, LEED ou WELL.

7.4 – Consultas a entidades

O projeto de arquitetura, os projetos de especialidades e os demais projetos de infraestruturas ou de reforço de infraestruturas territoriais serão objeto de análise e parecer das unidades orgânicas da CMC e de consulta às entidades externas que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre os referidos projetos.



7.5 – Obras de infraestruturas ou de reforço das infraestruturas

Compete ao promotor a execução ou reforço de todas as obras de infraestruturas territoriais que se revelem necessárias ao suporte da operação urbanística, as quais deverão ser executadas nos termos definidos nos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas unidades orgânicas da CMC, pelas entidades gestoras das redes ou pelas demais entidades cuja pronuncia, parecer ou autorização se revele necessária, designadamente ao nível das redes de eletricidade, de águas residuais e pluviais, de gás, telecomunicações, etc.

7.6 – 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 do alvará de obras de edificação, sem prejuízo da aplicabilidade das normas legais relativas a ~~prorrogação de prazos.~~

8 – SISTEMA DE EXECUÇÃO



A execução do Plano Diretor Municipal no âmbito da Unidade de Execução Alto da Maceira será feita através do sistema de iniciativa dos interessados, cabendo a estes a iniciativa de execução e os encargos respetivos, nos termos do artigo 149.º do RJIGT.

9 – ANEXOS

Constituem Anexos aos Termos de Referência da Unidade de Execução Alto da Maceira, os seguintes elementos:

- **Anexo I** – Planta de localização
- **Anexo II** – Extrato do PDM-Cascais
- **Anexo III** – Planta de delimitação da Unidade de Execução sobre o cadastro
- **Anexo IV** – Planta esquemática da ocupação proposta
- **Anexo V** – Imagens tridimensionais | proposta
- **Anexo VI** – Certidão permanente do teor da descrição e inscrição em vigor