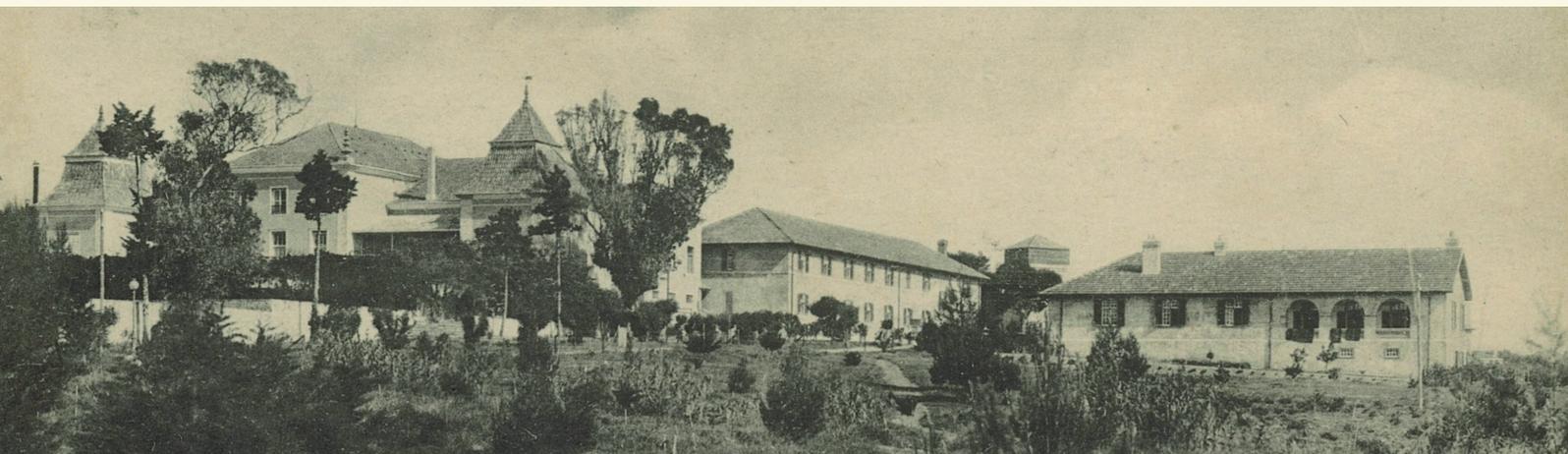


CMC  
A MELHOR SOLUÇÃO,  
ENTRE TODAS AS  
POSSÍVEIS REALIDADES!...

2014

1961 - 2014

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO  
DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA



**CARCAVELOS-SUL**

UMA NOVA CENTRALIDADE NO CONCELHO



CASCAIS  
CÂMARA MUNICIPAL

ÍNDICE	
CAPITULO 1 CONTEXTO E RESUMO	2
CAPITULO 2 INTRODUÇÃO	5
CAPITULO 3 ENQUADRAMENTO URBANISTICO	6
CAPITULO 4 HISTORIAL	12
4.1. A Quinta Nova de Santo António	12
4.2. A Companhia do Cabo Submarino	14
4.3. PUCS – Donat-Alfred Agache e Étienne de Gröer	17
4.4. Alteração PUCS – Arantes e Oliveira (1961)	19
4.5. Loteamento (1982) e contrato de urbanização (1985)	20
4.6. Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul no âmbito do PDM (1997)	23
4.7. Elaboração do Plano de Pormenor para o Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul e rejeição pela Assembleia Municipal (2001)	26
4.8. Novos Termos de Referência (2006-2011)	30
CAPITULO 5 O PROCESSO JUDICIAL	32
5.1. Ação ordinária de responsabilidade civil contratual (proc. n.º 85/1999)	32
5.2. Segunda ação ordinária de responsabilidade civil contratual (proc. n.º 476/2002)	32
5.3. Acordo de 2006	32
5.4. Articulado Superveniente ao proc. n.º. 476/2002	33
5.5. Aditamento ao Acordo	33
5.6. Segundo Articulado Superveniente ao proc. n.º. 476/2002	33
5.7. Segundo aditamento ao Acordo e suspensão da instância	33
CAPITULO 6 A PROPOSTA	34
6.1. Proposta	34
6.2. Termos de Referência 2013	34
6.3 Estudos de caracterização e setoriais	38
6.4. O Relatório Ambiental	57
6.5 A delimitação da REN	58
6.6. Modelo de Ocupação / Condicionantes	60
6.7. Proposta Final	67
CAPITULO 7 PPERUCS: O MAIS ESCRUTINADO PLANO DE SEMPRE	70
CAPITULO 8 CONCLUSÕES E RAZÃO DE SER	72

CAPITULO 1  
**CONTEXTO E RESUMO**

Foi em 1961 que John Fitzgerald Kennedy chegou à presidência dos Estados Unidos da América. Foi em 1961 que a História registou a Invasão da Baía dos Porcos. Foi em 1961 que começou a ser erguido o Muro de Berlim. Foi também nesse ano de 1961 que se iniciou o processo do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul (PPERUCS). A sucessão de acontecimentos anunciados atrás é elucidativa das mudanças sísmicas que atravessaram o mundo desde 1961. Muita coisa mudou no mundo, e muitas vezes o mundo mudou depressa demais. Outras coisas, porém, ficaram congeladas na história. Como o PPERUCS.

Desde 1961 que o Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul é um dos mais complexos dossiês municipais, tanto desta como de outras Administrações Autárquicas. É um processo que cruzou diversos executivos autárquicos, de todas as cores políticas, e que há décadas aguarda solução. Durante todos estes anos, foram sempre os mesmos a pagar o preço da inação ou inabilidade política: os cascalenses. Isso está prestes a mudar.

Enfrentando um problema que tem sido passado como uma batata quente de geração para geração, este Executivo foi o primeiro que teve a coragem de apresentar uma solução ambientalmente sustentável para os terrenos da Quinta dos Ingleses em Carcavelos. Finalmente, Carcavelos tem um Plano de Pormenor para a Quinta dos Ingleses que valoriza as pessoas e a economia local, que respeita o ambiente e que promove o desenvolvimento solidário.

Essa solução, que aqui se apresentará, não foi imune a constrangimentos herdados de um passado sombrio. Para se compreender o que é este Plano de Pormenor, é preciso conhecer os seus antecedentes. As decisões políticas que o espartilham, as decisões que o condicionam. É preciso conhecer os planos anteriores e os decisores responsáveis por mais de 50 anos de narrativa zigzagueante. É preciso, no fundo, conhecer a História do PPERUCS.

É isso que lhe propomos neste livro: que conheça o passado, o presente e o futuro do Plano de Pormenor de Carcavelos.

Este trabalho visa, de forma efetiva e transparente, refletir essa realidade, para que a memória não se perca e para que fique claro toda a envolvente que conduziu a esta tomada de decisão.

A complexidade natural, que envolve processos desta natureza, é exponenciada com os mais de 50 anos de duração deste processo nas várias instâncias.

Como já se provou, durante todo este tempo o Mundo mudou, Portugal mudou e mudaram também as visões e a preocupação com o ordenamento do território. A importância dada às dimensões ambiental, cultural e humana foi-se cimentando, gerando normativos legais que passaram a refletir novos conceitos, mais atentos à defesa efetiva da qualidade de vida e à sustentabilidade.

Porém, perpassa através dos tempos e de decisões tomadas que, independentemente da evolução da política de utilização dos solos, este território carece de intervenção, de planeamento e de revitalização.

Após mais de cinquenta anos este processo está perto do seu final. Os impasses reduziram e melhoraram o que já tinha sido destinado, mas esse facto não apaga a degradação, a desordem e a vivência marginal que neste espaço dura há tempo demais.

Tivemos de chegar a 2014 para, com determinação, alcançar consensos, alcançar soluções que põem fim ao calvário e que conduzirão à criação de uma nova centralidade para o Concelho de Cascais.

Desde 1961 até 2014 muitos foram os recuos e poucos os avanços. Durante estes mais de 50 anos foram poucos os que quiseram participar no encontro de melhores soluções, mas muitos foram os que, oportunisticamente, se foram tornando os principais agentes da desinformação, os que conduziram à formulação de mitos, à criação de (in)verdades.

Foram 11 os executivos camarários que desde as primeiras eleições autárquicas de 1976 manifestaram conviência, até pela omissão, com este impasse. Muitos foram os rostos que detiveram, já em liberdade

e em democracia, o poder para resolver mas que nada resolveram e que hoje querem apagar a História e esconder de todos essa realidade.

Vencidos 50 anos desde o primeiro despacho do então Ministro das Obras Públicas, Eng.º Eduardo Arantes e Oliveira, sobre o “aproveitamento urbanístico da Zona” e 42 anos sobre a primeira decisão camarária de garantia de se poder elaborar o Plano de Pormenor da Quinta de Santo António, em Carcavelos, ou Quinta dos Ingleses, como se usou dizer nos últimos anos, este espaço voltou a ser notícia.

Desde 1972 até 1985, aquando da assinatura da escritura pública do contrato de Urbanização da Quinta de Santo António, realizaram-se dezenas de reuniões - quer dos vários Executivos Camarários quer da Assembleia Municipal - bem como com as diversas entidades envolvidas, várias consultas aos órgãos de Freguesia e de Moradores.

De 1986 a 2001 várias foram as alterações legais introduzidas nas tomadas de decisão e todas elas foram objeto de ampla discussão em Câmara e Assembleia Municipal. Vários foram os atores que nelas participaram, de todos os quadrantes partidários e que conduziram ao chumbo do novo Plano de Pormenor em 2001 pela Assembleia Municipal de Cascais. Um resultado que espelha não só o desagrado por uma pior solução, mas também a falta de coragem e o taticismo eleitoralista. Também ele infrutífero!

Durante estes 15 anos (1986/2001) a Empresa Alves Ribeiro submete a Tribunal diversas ações contra o Município, tendo por base o suposto incumprimento da autarquia. Chegados a este ponto, a Câmara Municipal de Cascais volta a tentar, por via negocial, encontrar solução para este espaço e aprova, em 2006, uma minuta de acordo com a empresa e com a Saint Julian's School Association. Nesse mesmo ano são aprovados os Termos de Referência (TR), a elaboração de um novo Plano de Pormenor e a minuta de protocolo sobre a sua implementação.

Ora, em face de todo o trabalho, reuniões e alterações legislativas que vieram a contemplar inúmeras novas realidades, a Câmara Municipal elabora, de 2006 a 2013, várias propostas de revisão e alteração dos TR, faz diversas reuniões com todas as entidades públicas, lança inúmeros períodos de participação pública e de interessados com vista à elaboração de uma proposta definitiva para este espaço.

Estávamos a 25 de novembro de 2013 quando, em sede de Reunião de Câmara, foi este processo de decisão do PPERUCS votado favoravelmente. Estava aberta a etapa mais recente de um processo iniciado em 1961 e cujos sucessivos adiamentos resultaram em ações litigiosas interpostas contra o Município de Cascais que correm desde 1999, pretendendo os proponentes ser compensados com um valor de 264,31 milhões de euros acrescido de juros à maior taxa legal em vigor.

Apesar de a proposta levada a Discussão Pública ter ficado concluída em junho de 2013, depois da respetiva avaliação positiva das autoridades competentes e de uma ampla participação em conferências de serviços e reuniões de concertação, entendeu o Executivo que só se deveria promover o debate público - último passo com vista à votação final do processo - após as eleições autárquicas (setembro de 2013).

Entre 13 de dezembro de 2013 e 17 de fevereiro de 2014 cidadãos e demais interessados foram, uma vez mais, chamados a pronunciarem-se de forma transversal num processo que diz respeito a todos: Carcavelos e o concelho. Decorreu, assim, um período de discussão pública amplo e alargado (muito para além dos 22 dias exigidos por lei), acompanhado por duas exposições públicas explicativas e de duas sessões de esclarecimento, nomeadamente em 17 de dezembro de 2013 em Carcavelos e em 14 de janeiro de 2014 em Cascais, mas também nos meios de comunicação social, através das plataformas digitais da Câmara Municipal de Cascais e ainda, formalmente, em livro de registo próprio.

Ao todo, no âmbito do período de discussão pública foram registadas 91 participações escritas (duas das quais entradas fora de prazo, mas consideradas), onde os respetivos subscritores apresentaram as suas reclamações, observações e sugestões às propostas de plano e de delimitação da REN.

Mas o que contempla afinal esta proposta?

Avançada pelo executivo PSD/CDS, é a melhor solução de entre todas as realidades possíveis. É, de facto, o mais ambicioso e sustentável projeto urbanístico que aquela zona do concelho já conheceu.

Prevê um desenvolvimento enquadrado ao longo de 20 anos, com acompanhamento municipal para garantir que urbanização e infraestruturas de apoio se desenvolvem concomitantemente em respeito pelas necessidades dos novos moradores mas, também, da população das zonas envolventes. Este Plano será efetivamente monitorizado por parte da Autarquia visando o cumprimento de todos os fatores ambientais, sociais e urbanísticos que contempla.

O Plano de Pormenor assenta num modelo de ocupação que permitirá afetar ao domínio municipal cerca de 50% da sua área total, constituída maioritariamente por propriedade privada. Nos termos propostos, estas áreas destinam-se a parque urbano e espaços verdes, bem como equipamentos de utilização coletiva e rede de mobilidade.

A título de exemplo, a área verde nuclear do Parque Urbano, incluindo a ribeira, abrange cerca de 10 ha (1/5 da área de intervenção), sem contar com os equipamentos desportivos e lúdicos (4,2 ha). A estes espaços juntam-se cerca de 14,8 ha ocupados por outros espaços verdes, 13 ha afetos à rede de mobilidade e estacionamento de apoio à praia, permitindo concretizar o disposto no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Cidadela-Forte S. Julião da Barra (POOC).

Ao longo do período de discussão pública uma das preocupações mais sentidas prendeu-se com os efeitos da urbanização desta zona sobre o mar, com eventuais consequências para a prática desportiva, com especial destaque sobre o surf.

Desmistificando estes receios, Ramiro Neves, Professor Associado do Instituto Superior Técnico da Universidade de Lisboa, desenvolveu dois estudos que vieram contribuir para um melhor esclarecimento do tema. Intitulados “Implicações sobre o regime de ventos e a evolução da Praia de Carcavelos” e “Reestruturação Urbanística de Carcavelos-Sul – Implicações sobre a evolução sedimentar na Praia de Carcavelos”, os estudos são perentórios ao afirmar que “as construções planeadas para Carcavelos-sul não terão impacte sobre a qualidade do surf na praia”.

Uma afirmação baseada na evidência de que “as construções não alteram o sentido do escoamento do vento e só originam pequenas diferenças a alturas superiores a 20 metros acima do nível do mar” e ainda que “a reestruturação urbanística de Carcavelos-sul não terá qualquer influência sobre o futuro do areal da Praia de Carcavelos porque não altera as correntes, logo não interfere nos processos de transporte. A região tem substrato rochoso e por isso não pode ser fonte de sedimentos.”

A Reestruturação Urbanística de Carcavelos-Sul representa, seguramente, uma das intervenções mais marcantes no território nos últimos 10 anos. Será, acima de tudo uma mudança que se pretende para melhor, numa porta de entrada do concelho que, década após década, se tornou conhecida pelas piores razões. Pretende-se, agora, não só contrariar o atual estado de coisas, como dirimir, a contento de todos, uma questão que se arrasta há demasiado tempo nos foros urbanístico e judicial.

Por isso estamos convictos que concordará, depois de ler este livro e de se tornarem claras todas as envolventes, que a proposta que aprovamos é:

A melhor solução, entre todas as possíveis realidades.

## CAPITULO 2 INTRODUÇÃO

Partindo do Enquadramento Urbanístico, o trabalho que agora lhe apresentamos, em detalhe, reflete todo o historial do processo de urbanização da Quinta Nova de Santo António, em Carcavelos, porta de entrada no Concelho de Cascais.

Os factos aqui relatados cobrem um período de 50 anos, que se estende de 1961 até à atualidade. Integram os estudos e planos realizados, as decisões havidas sobre os mesmos, incluindo decisões da Câmara Municipal de Cascais e Assembleia Municipal de Cascais.

Ora, entendendo este livro como pró-memória coletiva, torna-se indispensável a apresentação de um breve historial da Quinta Nova de Santo António (1674-1870) e da Companhia do Cabo Submarino (1870-1962), cuja utilização modificaria para sempre este território.

Ao abordar cronologicamente todo este processo o leitor identificará dois momentos que marcarão incontornavelmente esta zona:

1º momento: a sua origem em 1934/35 com a adjudicação do Plano de Urbanização da Costa do Sol (PUCS) a Donat-Alfred Agache;

2º momento: o despacho, em 1961, do então Ministro Arantes e Oliveira, que marcou o início de todo este processo e que conduziu ao primeiro loteamento (em 1982). Logo depois, em 1985, foi pela mão de Helena Roseta, então presidente de Câmara de Cascais, que se celebrou o contrato de urbanização inicial.

No âmbito deste exaustivo trabalho, realizado em co-autoria por vários técnicos e especialistas, trazemos as propostas apresentadas e as suas evoluções, bem como os processos de negociação, revisão e alteração de TR e as demais diligências judiciais que o mesmo comporta.

Para se compreender melhor os efeitos do arrastar de um processo desta dimensão, o processo judicial e respetivos pedidos de indemnização justificam, por si só, um capítulo. Este aborda não só a ação de responsabilidade civil contratual (Proc. n.º 85/1999), mas também a ação ordinária de responsabilidade civil contratual (Proc. n.º 476/2002).

No capítulo dedicado à proposta levada a discussão pública, o leitor poderá encontrar desde logo os Termos de Referência que estiveram na base do desenvolvimento de todo o PPERUCS, mas também os Estudos de Caracterização e Estudos Setoriais que lhe deram forma.

Este será, seguramente, o Plano de Pormenor que mais estudos contempla e que mais foi objeto de discussão pública.

Este livro, que agora lhe chega às mãos, pretende ser um veículo claro e objetivo da forma como decorreu o processo e discussão em torno do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul, particularmente tendo em conta o seu impacto a nível local e municipal.

Aqui encontrará respostas a todas as inúmeras questões que, ao longo de tantos anos, foram sendo colocadas e poderá, conscientemente, verificar o rigor e a preocupação que houve na abordagem deste plano.

A opção de tornarmos públicas todas as fases deste processo não visa responsabilizar alguém pela falta de decisão. É, antes, uma forma de tornar próximo o exercício de decidir, tornar claras as nossas razões e assim contribuir para uma cidadania ativa e consciente.

CAPITULO 3  
ENQUADRAMENTO URBANISTICO

Inserida na União de Freguesias de Carcavelos e Parede, a mais oriental das freguesias do Concelho de Cascais, a área de intervenção do PPERUCS, abrangendo cerca de 54 ha, confina, a sul, com a Av. Marginal (EN 6), a norte, com a Av. Tenente-coronel Melo Antunes e o interface modal de Carcavelos, a poente, com a Av. Jorge V e o Bairro do Junqueiro e, a nascente, com a Estrada da Torre, o Bairro dos Lombos e a Urbanização da Quinta de São Gonçalo. (fig. 3.1)

Pautado por uma diminuta ocupação de solos, a qual se restringe a uma área com cerca de 7,5 ha, e na qual se inserem o antigo Solar da Quinta Nova de Santo António e outras construções de apoio, designadamente, jardins, campos desportivos e zonas de estadia formais e naturais, que, em conjunto, constituem desde longa data, as instalações do Colégio St. Julian's (CSJ), este espaço é principalmente ocupado por áreas arborizadas concentradas sobretudo a nascente e áreas de revestimento herbáceo e arbustivo em redor do colégio. De destacar, ainda, o vale da Ribeira de Sassoeiros e respetiva linha de água em levada, numa estrutura hidráulica do século XVIII. (fig. 3.2)

Em matéria de ocupação, salienta-se ainda, na zona norte, a existência de dois campos desportivos cuja exploração se encontra a cargo do Grupo Sportivo de Carcavelos. Perto desta zona, realiza-se, quinzenalmente, a Feira de Carcavelos.

No que diz respeito à estrutura rodoviária, verifica-se que no interior da área de intervenção propriamente dita, não há uma rede rodoviária formal. Existe apenas uma única "via" que possibilita o acesso de veículos ao CSJ, articulada com uma bolsa de estacionamento de uso exclusivo desta instituição, que culmina numa ligação perpendicular à Av. Tenente-coronel Melo Antunes. (fig. 3.3)



Figura 3.1 | Localização da área de intervenção no Concelho de Cascais e na União de Freguesias de Carcavelos e Parede.

Na envolvente da área de intervenção, observa-se que a rede viária chegou até aos nossos dias fiel ao traçado proposto no PUCS, destacando-se, em particular, dessa herança, as soluções de remate dos arruamentos em impasse do Bairro do Junqueiro e as malhas ortogonais deste bairro, aplicadas também parcialmente ao centro urbano de Carcavelos.

A sul, à medida que a motorização aumentava, a Av. Marginal foi-se impondo como um eixo de desenvolvimento da Costa do Sol, complementar à Linha do Estoril, principal responsável pela expansão de Lisboa em direção a poente, mas também como infraestrutura fraturante entre a área do Plano de Pormenor e a atrativa Praia de Carcavelos.

A norte, devido à existência da linha ferroviária, verifica-se uma importante função distribuidora do tráfego local e interurbano, assegurada pelo interface de Carcavelos, que articula os terminais, rodoviário e ferroviário, com o parque de estacionamento de apoio à estação de caminho-de-ferro. Apesar das boas acessibilidades, por transporte público, o relativo afastamento deste interface à praia, que pode ser vencido a pé ou de bicicleta, percorrendo a ampla e longa Av. Jorge V provoca, durante os picos de utilização, uma grande afluência de transporte individual, tirando partido de um extenso mas desordenado e desqualificado estacionamento, inserido na área abrangida pelo POOC. (fig. 3.4)

Com exceção da estrema sul que, conforme referido, confronta com a Av. Marginal e com a Praia de Carcavelos e do limite sudeste, onde, num futuro breve, se prevê que venha a ser instalada a Nova School of Business and Economics da Universidade Nova de Lisboa (Nova-SBE), a estrutura urbana que envolve a área de intervenção apresenta-se totalmente consolidada.

Elemento marcante da paisagem, a Praia de Carcavelos com um extenso areal rematado a nascente pelo emblemático Forte de São Julião da Barra goza de um clima ameno, de uma temperatura da água regularmente agradável e do apoio de diversos estabelecimentos de restauração, exercendo por isso, mas sobretudo pela sua posição estratégica no contexto da Área Metropolitana de Lisboa e pelas excelentes acessibilidades, uma forte atratividade sobre a população desta vasta região urbana.

A morfologia urbana da envolvente apresenta-se consolidada, o que, tendo por base informação resultante dos estudos de quarteirão realizados e/ou dos loteamentos aprovados, se traduz em índices de utilização que variam entre 0,27 e 3,13. Extrapolando a informação existente e recorrendo à aplicação de médias ponderadas, considera-se que o índice médio da envolvente se cifra em 0,72.

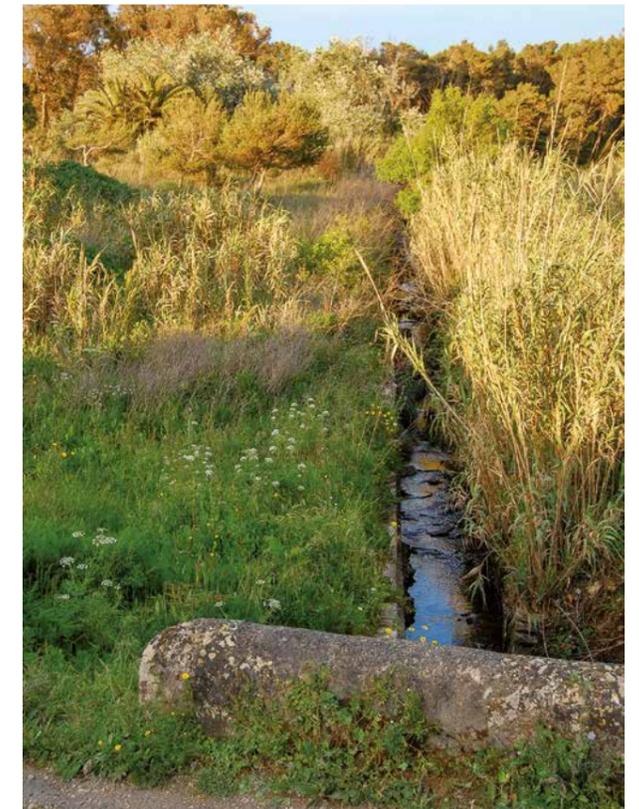


Figura 3.2 | Vista da levada da Ribeira de Sassoeiros



Figura 3.3 | - Colégio St. Julian's;



Figura 3.4 | Interface modal de Carcavelos



Figura 3.5 | Áreas urbanas homogéneas na envolvente e índice de utilização de quarteirão

Para a mesma área, o índice médio ponderado calculado com base no PDM de Cascais é de 0,75. (fig. 3.5)

A norte da área de intervenção do PPERUCS situa-se o centro de Carcavelos. Composta por arruamentos ortogonais que definem quarteirões, esta área, com uma densidade habitacional a rondar os 45 alojamentos/ha, e que se expandiu a partir da linha de comboio, é ocupada essencialmente por funções de residência e de comércio. Ponto de encontro tradicional da população, a Praça da República localizada junto à Igreja Matriz de N.ª S.ª dos Remédios é o principal espaço público deste tecido urbano. No entanto, as suas dimensões modestas e constrangimentos de acessibilidade limitam a capacidade de assegurar uma centralidade para o aglomerado envolvente. (fig. 3.6 e fig. 3.7)

A área territorial situada a nascente da área de intervenção do Plano de Pormenor, que faz fronteira com o Concelho de Oeiras, de cariz essencialmente residencial, apresenta uma densidade variável que tende a aumentar de norte para sul, sendo possível individualizar quatro grandes zonas, designadamente, e de norte para sul: a zona do Alto dos Lombos; a urbanização Lombos Sul; a urbanização da Quinta de São Gonçalo; e o Bairro da Torre.

Núcleo habitacional completamente segregado da área do Plano de Pormenor, por se encontrar fisicamente separado desta pela linha de caminho-de-ferro, pela Ribeira de Sassoeiros e pela EN6-7, a zona do Alto dos Lombos apresenta uma ocupação de baixa densidade, traduzida predominantemente por habitação unifamiliar agrupada com uma densidade habitacional que ronda os 25 alojamentos/ha.

A urbanização Lombos Sul, que se localiza a sul da anterior, apresenta uma densidade de ocupação média, pautada por uma arborização razoável, e dispõe de alguns equipamentos de lazer e desportivos, bem como de algumas áreas verdes. Nesta zona, apesar de pontualmente surgirem alguns edifícios de 8 pisos, a volumetria dominante são os 3 a 4 pisos, sendo o piso térreo, frequentemente, ocupado por comércio de proximidade. A zona mais a norte deste bairro, limitada a sul pela Av. Dr. Francisco Lucas Pires e a norte pela linha de caminho-de-ferro, difere da anterior por ser, predominante, ocupada por moradias de 2 pisos e apresentar uma rede viária algo confusa, dada a prevalência de ruas sem saída. A densidade habitacional é de cerca de 35 alojamentos/ha. (fig. 3.8 e fig. 3.9)

Composta predominantemente por edifícios de 5 pisos e densidades de ocupação, de construção e de número de fogos média-elevada, com uma densidade habitacional próxima dos 31 alojamentos/ha, a urbanização da Quinta de São Gonçalo, localizada a sul da urbanização Lombos Sul, desenvolveu-se de ambos os lados da EN6-7 mas, sobretudo, a nascente desta. Como espaços públicos destacam-se algumas praças interiores para as quais comunicam os fogos térreos e uma área verde de uso coletivo em posição periférica. (fig. 3.10)

A sul desta última urbanização encontra-se o Bairro da Torre, composto por um grupo de edifícios heterogéneos, com alturas variáveis até 4 pisos com recuado e com uma densidade habitacional de cerca de 29 alojamentos/ha.

A poente da área de intervenção do Plano de Pormenor situa-se o Bairro do Junqueiro. Este bairro, que deve o seu nome à presença do antigo forte militar que fazia parte do sistema de defesa da 3ª Linha de Torres (Forte do Junqueiro), apresenta um tecido urbano consolidado, composto predominantemente por moradias, na zona adjacente à Av. Jorge V, e por edifícios de habitação coletiva e equipamentos hoteleiros, com volumetrias e densidades de ocupação mais elevadas. Predominam os lotes de grandes dimensões que, agregados, formam quarteirões ortogonais com dimensões aproximadas de 120 m x 48 m. Pela altura dos seus edifícios, destacam-se, principalmente, a Urbanização Riviera (6 a 8 pisos) e o Hotel Praia Mar com 9 pisos. A densidade habitacional deste bairro é, aproximadamente, de 23 alojamentos/ha. O contraste deste tecido urbano mais ortogonal é evidente quando comparado com a zona de Lombos Sul, desenvolvida nos anos 70 do séc. XX segundo um traçado rodoviário “orgânico” ou, com a mais recente urbanização da Quinta de São Gonçalo, estruturada por conjuntos de edifícios, dispostos ortogonalmente entre si e que formam pontualmente algumas praças interiores. (fig. 3.11 e fig. 3.12)

A norte deste bairro, embora geograficamente mais afastado da área de intervenção do PPERUCS e claramente separado de ambos pela linha de caminho-de-ferro, mas ainda na sua



Figura 3.6 | Centro de Carcavelos



Figura 3.7 | Centro de Carcavelos



Figura 3.8 | Quinta dos Lombos



Figura 3.9 | Lombos-sul



Figura 3.10 | Quinta de São Gonçalo



Figura 3.11 | Junqueiro



Figura 3.12 | Junqueiro



Figura 3.13 | Urbanização das Marianas

envolvente, situa-se o espaço de reestruturação urbanística do Bairro das Marianas. Este espaço, que num passado recente foi uma mancha degradada e dissonante num tecido urbano estabilizado, dada a sua ocupação por barracas, é hoje um espaço urbano de alta densidade em fase de consolidação. (fig. 3.13)

Alargando o espectro de análise ao território de Carcavelos, verificamos que esta é uma área constituída por um tecido urbano consolidado, onde predomina a função residencial. Comporta recursos ecológicos e valores ambientais que importa salvaguardar e valorizar, designadamente, a Praia de Carcavelos e as Ribeiras de Sassoeiros e das Marianas e é dotada de infraestruturas de mobilidade e acessibilidade, existentes e em fase de estudo, que asseguram elevados níveis de serviço, tanto nas deslocações locais como nas de maior distância. Destacam-se a Linha do Estoril, a Autoestrada A5, a Av. Marginal, a EN 6-7 e a Via Longitudinal Sul (VLS), integradas na rede estruturante existente, e, em fase de estudo, a Via Oriental de Cascais (VOC) e o Transporte Público em Sítio Próprio (TPSP).

Expressão territorial da estratégia de desenvolvimento local assumida para este território, os diversos Planos de Pormenor entretanto aprovados pela Assembleia Municipal de Cascais, sejam eles decorrentes de determinação expressa do PDM de Cascais – como é o caso do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística da Quinta do Barão e do Plano de Pormenor do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro – ou resultantes de iniciativa do executivo municipal – por exemplo o Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística para a Instalação da Sede Nacional da Brisa e o Plano de Pormenor do Espaço Terciário de Sassoeiros Norte – em conjunto com o PPERUCS correspondem à base da gestão programada para o território de Carcavelos. (fig. 3.14)

Contributo para um desenvolvimento harmonioso e sustentado deste território e, cumulativamente, para o reforço da atratividade e competitividade do município nos contextos regional e supra regional, aqueles Planos de Pormenor consubstanciam propostas com forte incidência no sector terciário, com especial ênfase na vertente turística. Através da constituição de polos de serviços e comércio indutores de atividade económica, reforçam a oferta de equipamentos sociais e desportivos, promovem o investimento na educação e incrementam a oferta turística qualificada, fomentando, assim, o crescimento do emprego qualificado e duradouro.

Contribuem para a concretização da estrutura ecológica municipal, sendo disso reflexo a implementação do projeto de regularização da Ribeira de Sassoeiros, e dão especial atenção às questões ambientais, quer no que alude à valorização e preservação dos recursos, quer no que refere à prevenção de catástrofes. Apostam na qualificação do espaço público e promovem a criação de grandes estruturas verdes de usufruto público, aspetos que, aliados aos de cariz socioeconómico, se traduzem numa qualificação urbana e asseguram um desenvolvimento socio-territorial coeso e igualitário.

As intervenções preconizadas, aliadas à construção da Nova-SBE, promovem um modelo baseado na compactação urbana, estabelecendo a distribuição dos espaços coletivos

e equipamentos públicos, integrando centro e periferia, bem como público e privado. Fomentam o policentrismo de atividades, a diversidade de usos, a continuidade territorial e a qualificação do espaço público, contribuindo para a utilização do transporte público e diminuição de deslocações pendulares. Sem descurar a qualificação ambiental, induzem ao dinamismo económico e concorrem para o reforço do investimento contribuindo assim para o aumento da competitividade territorial.

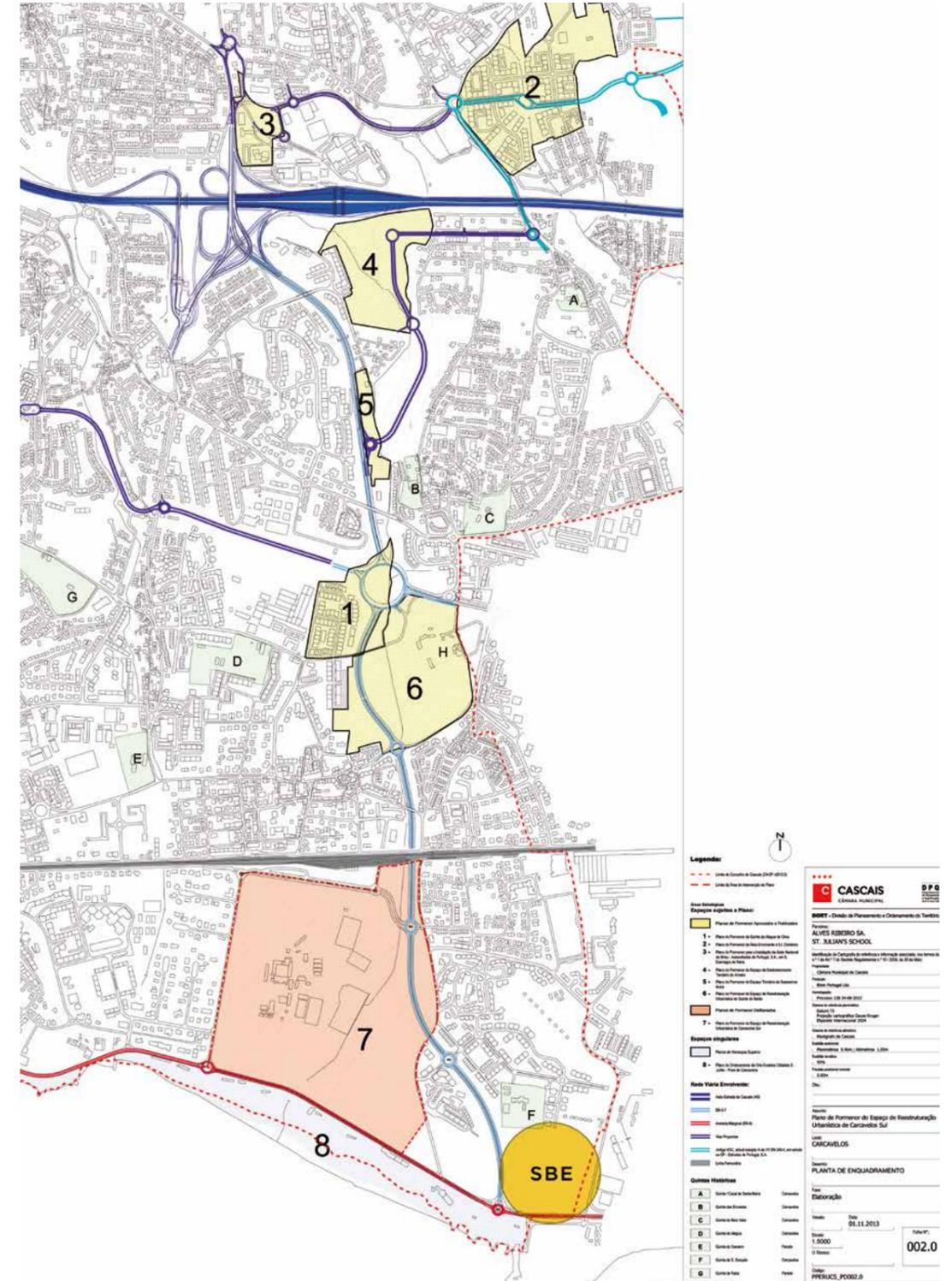


Figura 3.14 | Planta de pormenor do “Território Carcavelos”.

CAPITULO 4  
HISTORIAL

**4.1 A Quinta Nova de Santo António**

A empresa inglesa de comunicações telegráficas submarinas, *Falmouth, Gibraltar and Malta Company*, escolheu a Quinta Nova, ou Quinta Nova de Santo António, como estação de transmissão e retransmissão dos sinais elétricos telegráficos, aqui se instalando em 1870. (fig. 4.1)

Esta presença, que se revelou longa, veio a popularizar um novo nome para a propriedade: Quinta dos Ingleses.

A Quinta Nova situa-se imediatamente a sul de Carcavelos, com ela comunicando através do seu imponente portal, provavelmente seiscentista. A sul, o mar - a Praia de Carcavelos, anteriormente denominada Praia da Sainha, a poente da Fortaleza de S. Julião da Barra.

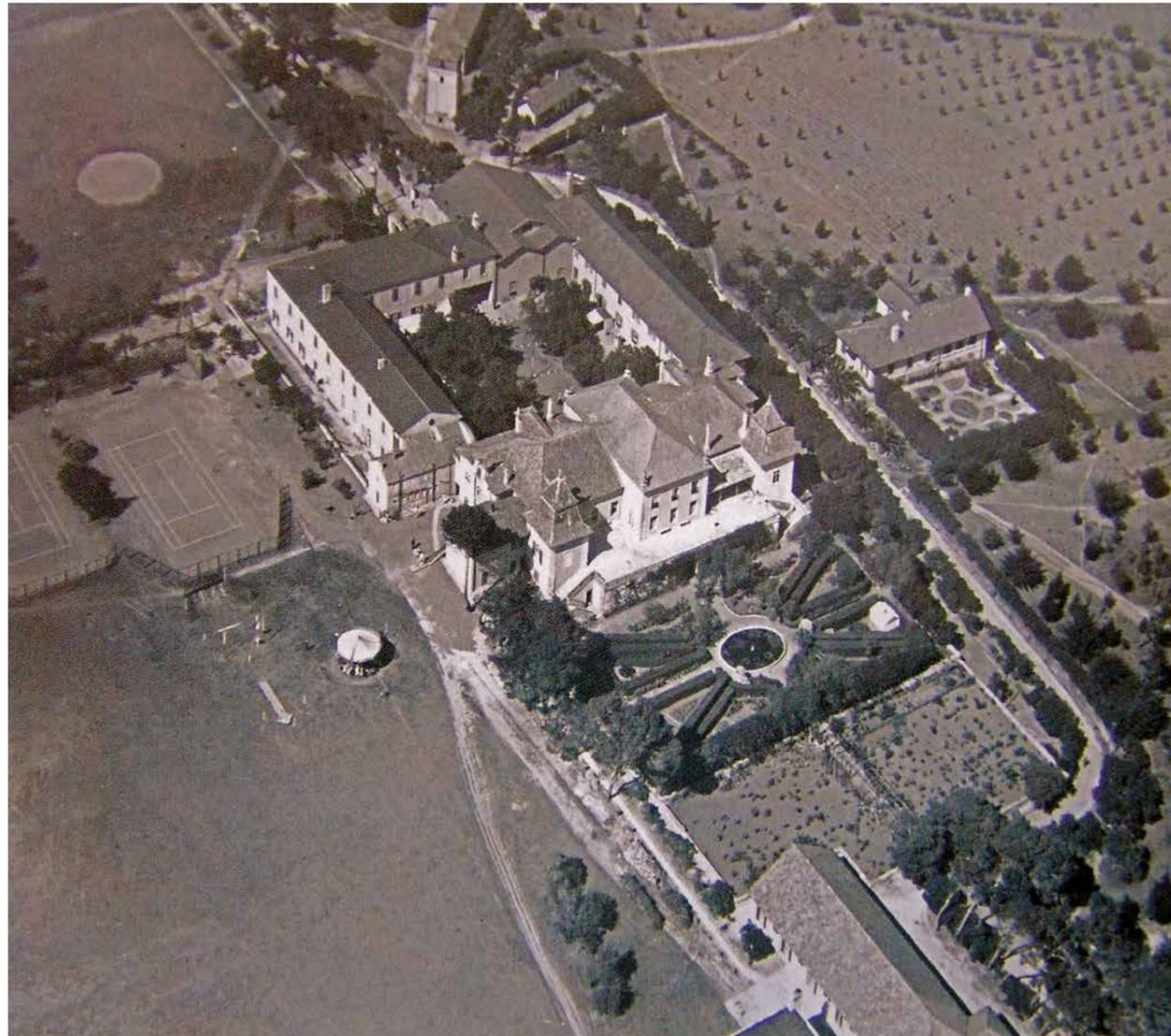


Figura 4.1 | Quinta Nova de Santo António. C. 1935. Saint Julian's School

À entrada da barra do Rio Tejo, numa situação privilegiada, comunicava facilmente com Lisboa através de telegrafia elétrica terrestre, e o empreendimento encontrou no solar da Quinta Nova espaçosas instalações.

A Quinta Nova tem uma longa história como unidade de produção agrícola e, posteriormente como quinta de recreio, lazer e produção, típica da cultura portuguesa.

A mais antiga documentação encontrada refere-se a um dos seus anteriores nomes: Quinta da Ordem. Este documento é um traslado quinhentista de um provável original do século XIV, naturalmente anterior à autonomia administrativa de Cascais, em 1364, e definição do seu termo em 1370. Este território estava, então, integrado no Município de Sintra, tradicionalmente terra da Rainha. Na então vila (hoje lugar de Carcavelos) existiu o Hospital e Gafaria do Santo Espírito de Sintra que pode ter tido origem na Ordem Hospitalar do Espírito Santo, com as suas albergarias. Estas instituições caritativas obtinham os seus rendimentos através de doações, quer particulares quer Reais. Segundo o trabalho de Maria Isabel Miguéns, sobre o tombo do Hospital e Gafaria de Sintra, os rendimentos deste provinham de propriedades localizadas em Sintra, no Termo de Sintra e, depois, no Termo de Cascais, e eram geridos em 1369 por João Eanes, da Fonte da Pipa, Provedor do Hospital e vereador em Sintra em 1371.

Podemos aceitar, naturalmente, que as propriedades situadas no Termo de Cascais têm uma origem prévia a 1370 pois, é de novo Maria Isabel Miguéns que nos informa que um acordo, de 1371, entre Provedores de Sintra e Cascais decidiu que os bens do Hospital e Gafaria do Santo Espírito de Sintra seriam assim divididos, no caso de não ter sido inteiramente aplicado o rendimento: os bens integrantes no Concelho de Sintra seriam administrados para os pobres de Sintra e os bens integrantes no novo Termo de Cascais seriam divididos entre os pobres de ambas as vilas.

Comprovando a existência de um hospital em Cascais em Trezentos, mais tarde, já em meados do século XVI, estas instituições vão integrar os bens das respetivas Misericórdias.

A Quinta da Ordem manteve este nome até finais do século XVII. Tomou, mais tarde, o nome de Quinta de Santo António pela ereção da ermida de Santo António em 1681. Vários fundos documentais permitem-nos perseguir parte da história desta propriedade e dos seus usufrutuários.

Podemos concluir que, generalizadamente, esta propriedade esteve aforada a aristocratas, de maior ou menor peso social. Destes são de salientar os morgados do Lavre e os morgados da Alagoa. Inseridas no Período Moderno, onde se assume a difícil mobilidade social, estas duas famílias vão conseguir ascender a fidalgos da Casa Real partindo de profissões humildes, constituindo fortunas, bens fundiários e posições de relevo social e administrativo no reino.

Os Lavre têm uma origem modesta, vindos do Lavre, em Montemor-o-Novo, como bem sucedidos comerciantes na produção e negócio de carnes. Este sucesso trouxe Manuel Lopes para Lisboa, no século XVII, onde estabeleceu família, casando com uma filha de um negociante de tripas para instrumentos musicais de corda. O seu crescimento económico correspondeu à sua ambição social até chegar a fidalgo da Casa Real, Familiar do Santo Ofício e tesoureiro da Casa da Rainha Maria Isabel de Saboia.

Seguindo os esperados comportamentos de representação social, os Lavre constituíram um morgadio comprando terrenos em Carcavelos acrescentando a sua maior propriedade, a Quinta da Ordem. Constituíram, assim, a sua Quinta de recreio, lazer e produção, tão típica da cultura áulica (da Corte) portuguesa. Manuel Lopes adquiriu o cargo, hereditário, de Secretário do Conselho Ultramarino que ainda foi ocupado pelo seu bisneto Joaquim Miguel Lopes do Lavre na segunda metade de Setecentos.

A ruína familiar, ou má gestão dos meios, levou Joaquim Miguel a vender as suas propriedades de Carcavelos a José Francisco da Cruz Alagoa, recém-instituidor do Morgado da Alagoa, com propriedade em Carcavelos.

Também a família Cruz tinha origens humildes. O pai Cruz era “ensemblador”, ou entalhador; trabalhava madeiras decorativas. As três filhas entraram para o Convento de Chelas e dos quatro filhos o mais velho escolheu a vida clerical enquanto os outros se dedicaram aos negócios. O mais novo foi aprender as artes dos negócios para Itália; anteriormente, os seus irmãos José Francisco e Joaquim Inácio emigraram para o Brasil, com dezassete e doze anos de idade, respetivamente. Ali dedicaram-se principalmente ao negócio do tabaco e participaram no comércio triangular Atlântico: Portugal / Brasil / África. A riqueza chegou depressa e por finais dos anos 40 de Setecentos o negociante mais velho, José Francisco, já se encontrava instalado na capital como um dos mais bem colocados homens de negócio da Praça de Lisboa. Instalou-se numa rede clientelar de interesses financeiros, económicos e sociais onde participava Sebastião José de Carvalho e Melo, futuro Marquês de Pombal; o déspota esclarecido do Iluminismo português.

Ainda antes do terramoto de 1755, José Francisco, Sebastião José e outros fundaram a Companhia Geral do Grão-Pará e Maranhão. Foi com a subida ao poder total de Sebastião José que José Francisco da Cruz ascendeu a importantes cargos na administração do reino, como homem de confiança do novo Secretário de Estado do Reino e membro da mesma rede clientelar. O Morgado da Alagoa ocupou os seguintes cargos, entre outras responsabilidades: Provedor da Junta do Comércio (um superministério da economia), Tesoureiro-mor do Erário Régio (um superministério das finanças), Administrador das Alfândegas de Lisboa e do Reino, Intendente ou fiscal das Obras Públicas da Cidade de Lisboa (ao tempo da reconstrução pombalina de Lisboa) Provedor e Deputado da Companhia Geral do Grão-Pará e Maranhão, Provedor e Deputado da Companhia Geral de Pernambuco e Paraíba, Diretor da Real Fábrica das Sedas, e a mais frutífera atividade: a arrematação do milionário Contrato Geral do Tabaco.

Os irmãos Cruz, protegidos pelo Marquês de Pombal, foram executores das políticas desenvolvimentistas pombalinas, enriquecendo ao ponto de se tornarem dos homens mais poderosos do reino e muito mais influentes que a maior parte da aristocracia. Pertenceram ao grupo de homens de negócios de Setecentos que lançaram as bases sociais do capitalismo oitocentista.

O primeiro Morgado da Alagoa, José Francisco da Cruz (1717/1768) tomou posse das terras dos Lavres em Carcavelos e reestruturou-as. Ergueu um solar, provavelmente sobre as anteriores casas nobres, ou de sobrado, construiu novos lagares e adega e reorganizou o sistema de captação e distribuição de água. Pela dimensão dos lagares e adega a sua maior e natural produção deveria ser a vitivinicultura.

#### 4.2 A Companhia do Cabo Submarino

Ao tempo do terceiro morgado, também José Francisco, a gestão dos bens e as finanças privadas estavam de tal maneira difíceis que alugaram a Quinta Nova aos ingleses da *Falmouth, Gibraltar and Malta Company* em 1870 e concretizaram a venda em 1872. A estação ficou instalada no solar do Morgado da Alagoa. (fig. 4.2)

A primeira ligação, em Junho de 1870, fechou o ambicioso plano de ligação imperial inglês: a ligação direta entre Inglaterra e a Índia. Face à distância e às condicionantes tecnológicas foi necessária a instalação de uma série de estações de emissão e retransmissão do sinal elétrico, que perdia força com a distância e a resistência do cabo. Assim, criaram-se as estações de Porthcurno (Inglaterra), Carcavelos (Portugal), Gibraltar (Espanha/Inglaterra), Malta (Malta/colónia Britânica), Alexandria (Egito), Suez (Egito), Aden (colónia Britânica/Iémen) e Bombaim (colónia Britânica/Índia). Numa época de afirmação dos nacionalismos e dos impérios, a extensão das comunicações a longa distância tornou-se fundamental: anteriormente a esta data, só a viagem do navio entre Inglaterra e Bombaim podia demorar dois meses; com o cabo a funcionar a resposta a um telegrama podia demorar vinte e quatro horas.

Aqui também Portugal ficou a ganhar: tinha Lisboa ligada a Carcavelos e Bombaim ligada a Pangim por telegrafia terrestre.

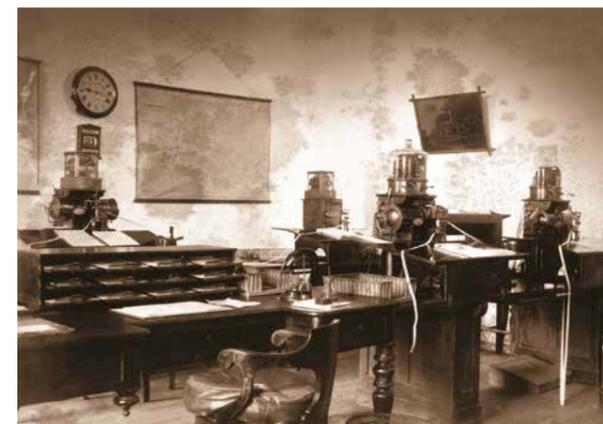


Figura 4.2 | Sala dos telégrafos na Quinta Nova de Santo António. C.1880. Coleção Rompana

A evolução das comunicações por cabo submarino, principalmente a partir de 1860, foi de tal forma importante que, não parando a progressão, é agora o cabo de fibra ótica que “envela” o globo terrestre.

A Quinta Nova acomodou uma colónia britânica, normalmente constituída por jovens, que veio trazer novas modas e novas vivências localmente e a nível nacional. Ainda no século XIX o culto do *Sportsman* era uma realidade e a juventude dos funcionários ingleses levou-os à prática desportiva, com o apoio da empresa (Eastern Telegraph Company e depois Cable and Wireless). “Peritos” em futebol e ténis, também divulgaram o rugby, o ciclismo e o cricket, com muito menor sucesso. Na Quinta Nova criaram, provavelmente, o primeiro centro desportivo do país, com relvado para futebol, cricket e golf e uma pista de ciclismo. (fig. 4.3)

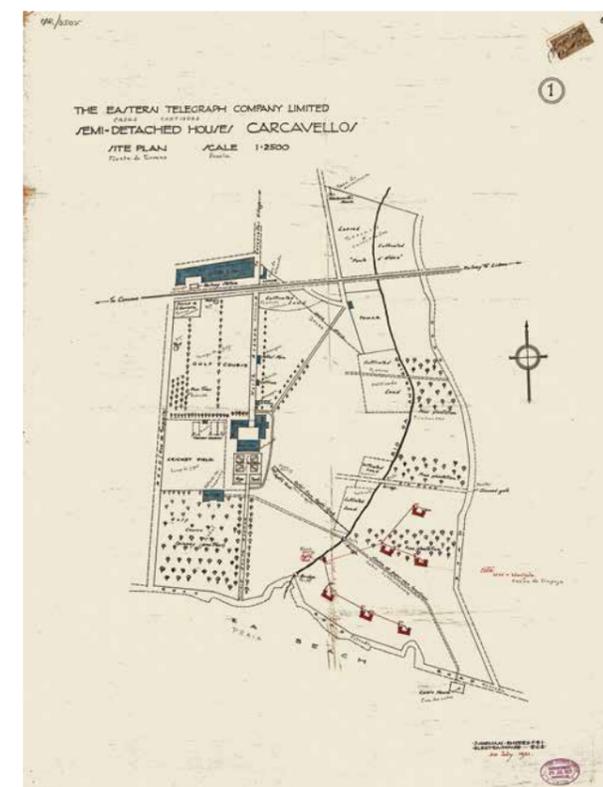


Figura 4.3 | Planta da Quinta Nova 1921. AHMC

A sua equipa de futebol dominou o panorama futebolístico nacional até às primeiras décadas do século XX, sendo “Carcavelos” um nome mítico do futebol português. O seu ténis participou regularmente em encontros por Lisboa, Porto, Carcavelos, Estoril e Cascais. (fig. 4.4)



Figura 4.4 | Ténis na Quinta Nova de Santo António. C.1910. AHMC

Com o incremento das mensagens telegráficas foi preciso aumentar o pessoal contratado, quer inglês quer português. As instalações agrícolas à volta do pátio foram transformadas em quartos, instalações sanitárias e cozinhas. Também os lagares, com o tempo, foram reestruturados e a adega transformada em salão de festas e ginásio desportivo. A partir de 1925 seis novas unidades habitacionais albergaram os funcionários com família, perto da mata plantada pelos ingleses no século XIX.

Em 1932 é inaugurada a Saint Julian’s School, homenageando o farol da Fortaleza de S. Julião, como luz orientadora do saber. Esta escola serviu os filhos dos funcionários que deixaram de ter de ir para Inglaterra para começar os seus estudos mas rapidamente albergou outras nacionalidades. Durante a II Guerra Mundial recebeu refugiados e terminado o conflito aumentaram os estudantes portugueses. Com as perspectivas de fecho da estação telegráfica, nos anos 60, a Saint Julian’s Association, dona da escola, conseguiu adquirir o núcleo central da quinta com o apoio da comunidade britânica, do British Council e da Fundação Calouste Gulbenkian. Atualmente, frequentada por alunos de várias nacionalidades, leciona o currículo inglês e o português, mantendo-se como um das mais prestigiadas instituições de ensino em Portugal. (fig. 4.5)



Figura 4.5 | Fachada sul do solar da Quinta Nova de Santo António. MLisboa CMC

Não são só as vivências setecentistas ou o cabo telegráfico que importam mas tudo o que gira à volta deles; as suas circunstâncias e as interações conseguidas dentro de leituras patrimonialistas numa perspetiva Histórica e Cultural onde não conta apenas a arquitetura, o construído, mas muito o vivenciado e as inter-relações pessoais, sociais e institucionais.

A partir destas perspetivas, o núcleo urbano da Quinta Nova foi alvo de um processo de classificação como Imóvel de Interesse Municipal, como forma de proteção da memória nos elementos construídos, considerando também os valores arquitetónicos.

#### 4.3. PUCS - Donat-Alfred Agache e Étienne de Gröer

Donat-Alfred Agache e Étienne de Gröer foram dois dos arquitetos que, a convite de Duarte Pacheco, trouxeram a Portugal nos anos 30 e 40 novos ideais urbanísticos, entre os quais se distingue o conceito da “*cidade-jardim*”, de Ebenezer Howard, em destaque naquela época na Europa. A aplicação prática desses conceitos e a sua adaptação a um contexto territorial especificamente português constitui um legado para as gerações de urbanistas e arquitetos nacionais.

Agache foi convidado por Duarte Pacheco, no final do primeiro mandato como Ministro das Obras Públicas e Comunicações, para trabalhar em planos de urbanização. Realizou o “Estudo Preliminar da Urbanização da Zona de Lisboa ao Estoril e Cascais” e trabalhou na proposta de valorização da Costa do Sol até 1936.

A Lei nº. 1.909, de 22 de maio de 1935, define a região da Costa do Sol e determina o estudo do respetivo Plano de Urbanização, iniciando-se o processo de discussão do PUCS.

Foram vários os problemas locais e, após terem sido ultrapassados todos os obstáculos, o PUCS é finalmente aprovado, pelo Decreto-Lei nº. 37.251, de 28 de dezembro de 1948, e surge como um documento político para a valorização da região da Costa do Sol, que correspondia à faixa costeira delimitada entre Lisboa e Cascais. Este Plano de Urbanização foi desenvolvido também para resolver o problema do surto de construção ocorrido na área costeira, nos arredores de Lisboa, devido à eletrificação da linha do caminho-de-ferro, em agosto de 1926, e devido à implementação de um projeto turístico de grande envergadura.

Agache apresentou um trabalho de ordenamento e planeamento do território para a área de Lisboa e arredores, entre 1933 e 1936, englobando o território urbano e rural, e tendo em consideração os múltiplos fatores que influenciam o crescimento da cidade.

Para Carcavelos, apresentou um modelo urbanístico inspirado em experiências americanas, onde adotou o princípio da segregação da circulação automóvel da circulação dos peões. Com este procedimento Agache previa a implementação de um novo centro balnear - Carcavelos - Praia.

Este mecanismo permitia diminuir os gastos públicos na infraestruturização viária da estância e aumentar a área reservada a espaços verdes coletivos. Perspetiva que se adequava à filosofia defendida para a Costa do Sol, zona residencial de qualidade, privilegiando a habitação unifamiliar como tipologia predominante.

Devido ao interesse demonstrado no planeamento e ordenamento da faixa costeira de Lisboa, e dado que Agache se deslocara para o Brasil, foi convidado para desenvolver o Plano de Urbanização da Costa do Sol, Étienne de Gröer.

Étienne de Gröer colaborou, em diversas ocasiões, com Agache, nomeadamente no Plano de Urbanização do Rio de Janeiro. Chegou a Lisboa em 1938, aos 56 anos de idade e já com vasta experiência em urbanismo, quando a Câmara Municipal de Lisboa, com Duarte Pacheco na presidência, o contratou para definir as grandes linhas de desenvolvimento da cidade. Foi então contratado para o cargo de *urbanista-conselheiro técnico da Câmara*, tendo nessas funções elaborado o Plano Diretor de Urbanização de Lisboa.

Foi um dos principais urbanistas do Estado Novo, tendo coordenado a elaboração dos ante planos ou planos de urbanização de numerosas localidades, entre as quais Abrantes, Almada, Beja, Braga, Coimbra, Évora, Luanda, Sintra e Costa do Sol.

O PUCS foi planeado e elaborado tendo em consideração cada um dos aglomerados costeiros que o integram. O referido plano é orgânico, adaptado ao relevo, com arruamentos sinuosos, que dão acesso a pequenos impasses, rematados por pracetas, configurando um tecido de baixa densidade. Foi elaborado um regulamento pormenorizado especificando as regras a aplicar nos diversos zonamentos delimitados em planta. Classificou as áreas de acordo com as suas funções: comercial (Zona C), residencial semi-rural (Zona HSR), residenciais (Zonas HA, HB, HC e HD), residencial económica (HE), residências de exceção (Zonas HZ e HZ1), industrial (I), rural e florestal (RF), destinada a serviços e edifícios públicos (Zona E), aldeã (Zona A) e de servidão (Zona S). Classificou as áreas residenciais com categorias desde Zona HA a Zona HE, com parâmetros distintos. Relativamente à dimensão dos lotes, variavam entre os 2.000 m<sup>2</sup> para as Zonas HA e os 600 m<sup>2</sup> nas Zonas HD. O tipo de construção permitido era, grosso modo, moradias unifamiliares isoladas, com índices máximos de ocupação baixos, que variavam entre os 8% (nas Zonas HSR) e os 18% (nas Zonas HD), nas moradias isoladas ou geminadas.

As construções multifamiliares, em banda e não ultrapassando os três pisos, eram admitidas apenas nas áreas centrais dos aglomerados. As construções coletivas, de 3 pisos, eram admitidas em algumas situações. Os hotéis poderiam ter uma volumetria superior.

Para o espaço específico que corresponde ao atual perímetro do PPERUCS estava contemplada uma zona rural e florestal (provisória) destinada a serviços e a equipamentos públicos, como se pode observar na (fig. 4.6).

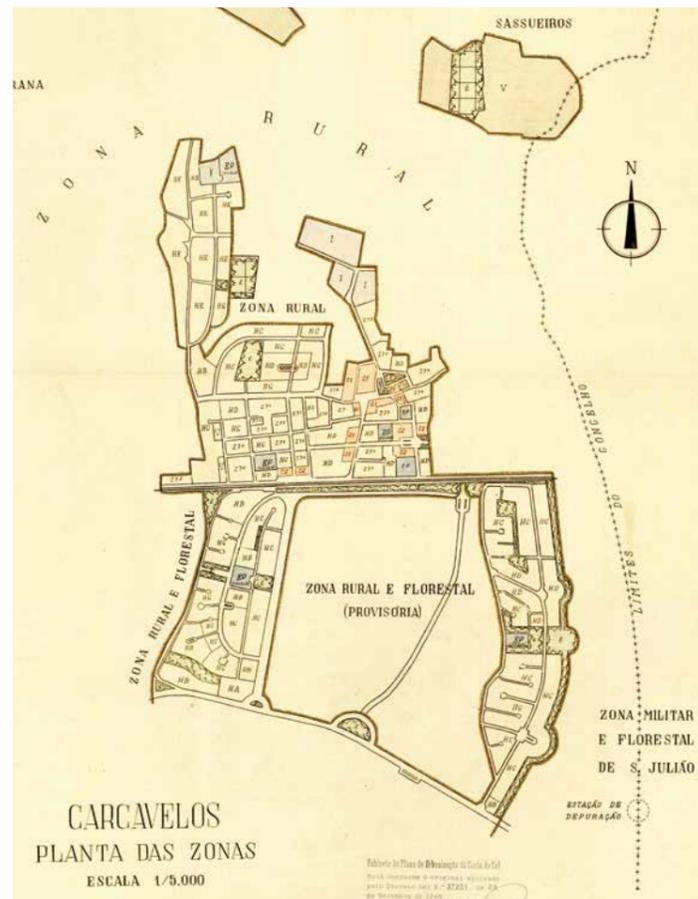


Figura 4.6 | Etienne de Gröer, Plano de Urbanização da Costa do Sol, Carcavelos, 1948

#### 4.4. Alteração PUCS – Arantes e Oliveira (1961)

Com a publicação, em 26 de julho de 1961, de um Despacho do Ministro das Obras Públicas, Eng.º Eduardo Arantes e Oliveira sobre o “aproveitamento urbanístico da Zona do Cabo Submarino, em Carcavelos”. (in: ofício da CMC nº 8.737, de novembro de 1961), o PUCS é alterado. Nesse Despacho Ministerial estão descritas as condições necessárias para que o estudo [cujos detalhes desconhecemos por não existir documentação disponível] fosse aprovado, entre elas:

1. - “Terá de ser transmitida preliminarmente para a posse da Câmara Municipal a faixa marginal a sul do arruamento na orla a sul da zona edificada”.
2. - “Constituirão encargo do interessado toda a urbanização da área interessada, mediante projecto e caderno de encargos a aprovar pela Câmara Municipal e sujeitos à sua fiscalização”.
3. - “Todas as áreas destinadas a edifícios públicos ou de interesse público que não sejam construídos pelo interessado serão cedidos à Câmara Municipal (escolas, igrejas, etc.)”.
4. - “Dentro das disposições gerais que ficam enunciadas, o programa de execução deste empreendimento no que se refere à área que não pertence ao interessado poderá ficar dependente da aquisição desta área, sem limite de prazo, excepto no que diz respeito às áreas a ceder à Câmara Municipal, nos termos do que se dispõe neste despacho”.

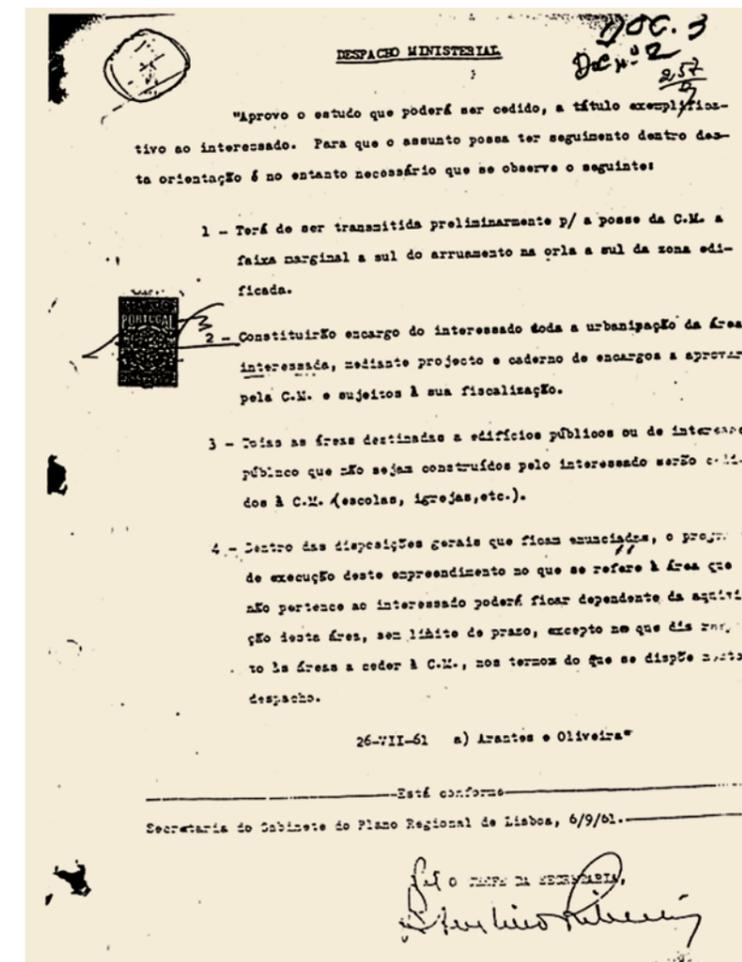


Figura 4.7 | Despacho Ministerial

**MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS**

Gabinete do Ministro

**Decreto-Lei n.º 37:251**

Pela Lei n.º 1:909, de 22 de Maio de 1935, foi definida a região da Costa do Sol e determinado o estudo do respectivo plano de urbanização por um organismo a criar especialmente para o efeito no então Ministério das Obras Públicas e Comunicações. Posteriormente, o Decreto n.º 26:762, de 9 de Julho de 1936, regulamentou a constituição e funcionamento deste organismo — o Gabinete do Plano de Urbanização da Costa do Sol — e o Decreto n.º 27:601, de 29 de Março de 1937, estabeleceu que as Câmaras Municipais de Lisboa, Oeiras e Cascais só poderiam autorizar qualquer construção ou modificação importante na referida zona mediante prévia aprovação do Gabinete.

Este conjunto de medidas constitui a primeira intervenção do Governo no problema geral da urbanização dos centros populacionais do País, e, como tal, pode dizer-se, o início de uma orientação que viria a abranger, a breve trecho, todo o território nacional, pela promulgação dos diplomas que hoje fixam as normas a observar no desenvolvimento urbanístico das suas principais localidades. A primazia com que foi considerada a região da Costa do Sol justificava-se amplamente, dadas as suas características excepcionais, o progressivo crescimento da sua população e, finalmente, a necessidade de disciplinar convenientemente a construção, que então se verificava já em larga escala, por forma a evitar a repetição dos inúmeros erros anteriormente cometidos, caminhando-se para a constituição de um núcleo urbano tanto quanto possível perfeito e que, pela sua imediata vizinhança da capital, viesse a servir de modelo a outras áreas de natureza semelhante.

O estudo do plano revelou-se da maior dificuldade em virtude dos numerosos problemas locais que houve de solucionar com o mínimo prejuízo para os proprietários de terrenos ainda adquiridos quando era inteiramente livre a construção, sem obediência a quaisquer princípios técnicos, e também pela natural relutância e incompreensão perante uma orientação que pela primeira vez se adoptava em Portugal. Foi, portanto, muito demorado esse estudo, e, para que não paralisasse o progresso da zona em questão, tornou-se necessário definir sucessivamente pequenos planos parciais — procedimento, aliás, previsto na referida Lei n.º 1:909 —, abrangendo as áreas de maior interesse, onde foi assim possível ir construindo em condições satisfatórias e que hoje se destacam nitidamente em relação àquelas que haviam sido anteriormente edificadas.

Figura 4.8 | Excerto do Decreto-Lei nº 37.251, de 28 de dezembro de 1948

Este Despacho foi assinado pelo Chefe da Secretaria do Gabinete do Plano Regional de Lisboa no dia 6 de setembro de 1961. In: “Despacho Ministerial, de 26-VII-61, de Arantes e Oliveira”.

O Decreto-Lei nº. 37.251, de 28 de dezembro de 1948, é revogado em 23 de maio pelo Decreto-Lei nº 141/94 devido ao facto de o PDM de Cascais estar em fase final de elaboração, e em que eram determinadas as novas regras de ocupação, uso e transformação do solo.

**4.5 Loteamento (1982) e Contrato de Urbanização (1985)**

Em julho de 1979 decorreu na Assembleia de Freguesia de Carcavelos uma sessão extraordinária de carácter urgente, convocada a pedido da Câmara Municipal, e cujo objetivo era a discussão e aprovação de um anteprojecto para a urbanização dos terrenos a sul de Carcavelos. Mais tarde, a 26 de dezembro de 1979, foi aprovado pela Câmara Municipal de Cascais o estudo prévio do “Plano de Urbanização da Quinta de Nova de Santo António”, e enviado à Assembleia Municipal, que em reunião plenária de 24 de março de 1980, se pronunciou sobre o respectivo estudo, tendo aprovado propostas de recomendação à Câmara.

Em 2 de novembro de 1982, por deliberação da Câmara Municipal, foi aprovado o loteamento referente ao processo nº 9.260/80. A proposta apresentada era composta por oito zonas designadas de A a G, eram constituídas por 54 lotes, destinados a habitação, comércio, escolas, equipamentos desportivos, turísticos, hoteleiros e religioso. A designada por zona H, era formada por uma área de 33.476 m2 de terreno destinada a arruamentos e outra de 62.590 m2 para espaços verdes.

Estavam previstos um total de 28 lotes para habitação com 139 fogos, 2 lotes para habitação e comércio com 30 fogos e 4 lotes para habitação e garagem com 30 fogos, contabilizando um total de 199 fogos.

Para os restantes usos estavam também estimados 6 lotes para comércio, 2 lotes para escolas, 1 lote para parque, 2 lotes para centro paroquial, 1 lote para restauração, 2 lotes para hotéis com um total de 1.440 camas e 4 lotes para equipamentos desportivos.

Dos 54 lotes existentes, estavam previstos serem cedidos à Câmara 4 lotes de habitação e garagem, 3 lotes de habitação e 3 lotes de comércio para permuta com o Colégio Inglês, assim como 2.880 m2 para parque infantil, 11.054 m2 para escola e 31.820 m2 para campos de jogos.

A 7 de março de 1984 foi deliberado por unanimidade que a segunda fase do loteamento não fosse aprovada sem que os condicionamentos existentes no parecer do SPUA - Serviço de Planeamento, Urbanismo e Arquitetura da CMC - estivessem cumpridos, assim como ficasse acordado entre a Savelos e a Câmara o realojamento das famílias que ocupavam os terrenos.

No seguimento deste processo, foi elaborada em dezembro de 1984 uma escritura, visando a permuta, para acerto de extremas, dos terrenos da Savelos e CSJ. (fig. 4.10)

Decorrente de tais negociações, foi celebrado a 20 de dezembro de 1985 nos termos do Decreto-Lei nº 400/84, de 31 de dezembro, por escritura pública, o Contrato de Urbanização, previamente aprovado em reunião ordinária de 17 de dezembro, no qual ficou definido que:

- A Câmara se comprometia a entregar à Savelos o alvará de loteamento global, definitivo e transmissível, no todo ou em parte, daquela urbanização;
- A Savelos obrigar-se-ia a pagar à Câmara Municipal a quantia de oitenta milhões, seiscentos e cinquenta mil, oitocentos e setenta e oito escudos;
- A Savelos em consequência da obrigação do pagamento anteriormente referido, ficaria livre de quaisquer pagamentos de outras mais-valias, participações ou encargos, além dos motivados pela realização das infraestruturas a efetuar dentro da sua urbanização definidas no plano, e pelo pagamento relativo ao realojamento dos ocupantes;
- A Savelos não ficaria obrigada a fazer infraestruturas nos lotes a ceder à CMC.

Importa referir que após o 25 de abril de 1974, os terrenos e casas da Quinta Nova de Santo António foram ocupados, tendo a Savelos instaurado uma ação possessória de restituição devida dos mesmos, sobre a qual foi proferida sentença no sentido de os referidos imóveis e terrenos serem desocupados, ação essa que foi objeto de recurso. A CMC conseguiu que os ocupantes pusessem termo ao referido processo, comprometendo-se a promover o realojamento dos mesmos e a desocupação dos referidos terrenos.

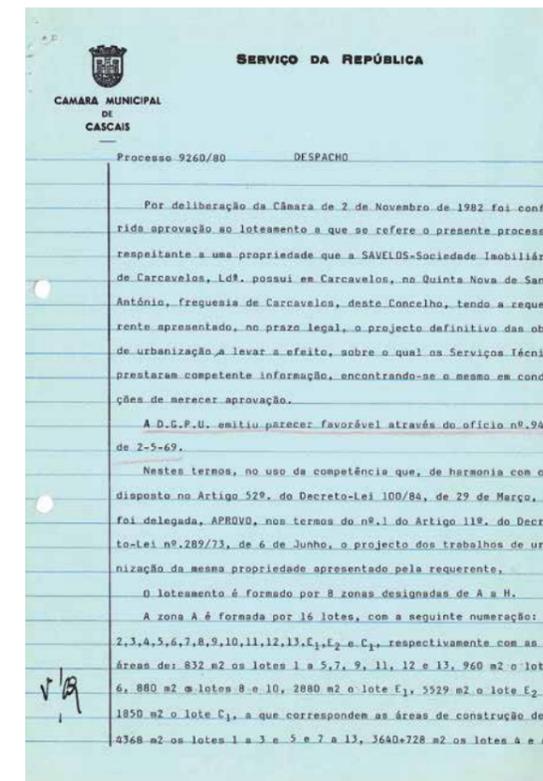


Figura 4.9 | Deliberação de Câmara de 2 de novembro de 1982

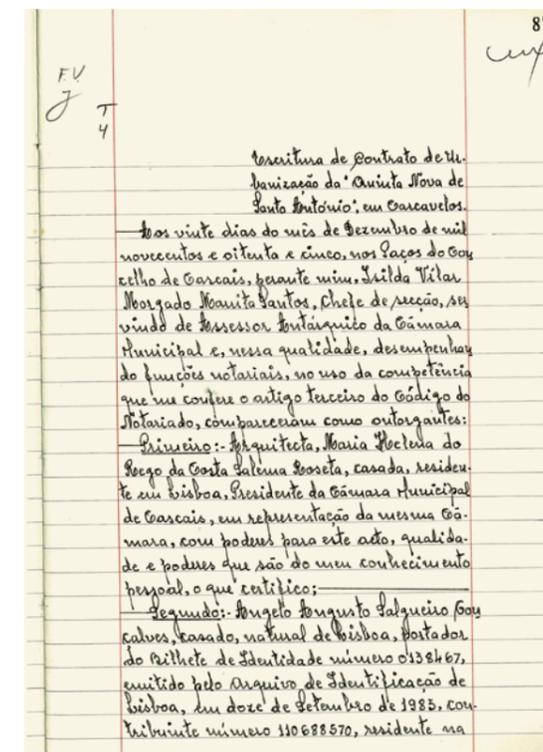


Figura 4.10 | Escritura do contrato de urbanização da Quinta Nova de Santo António, em Carcavelos

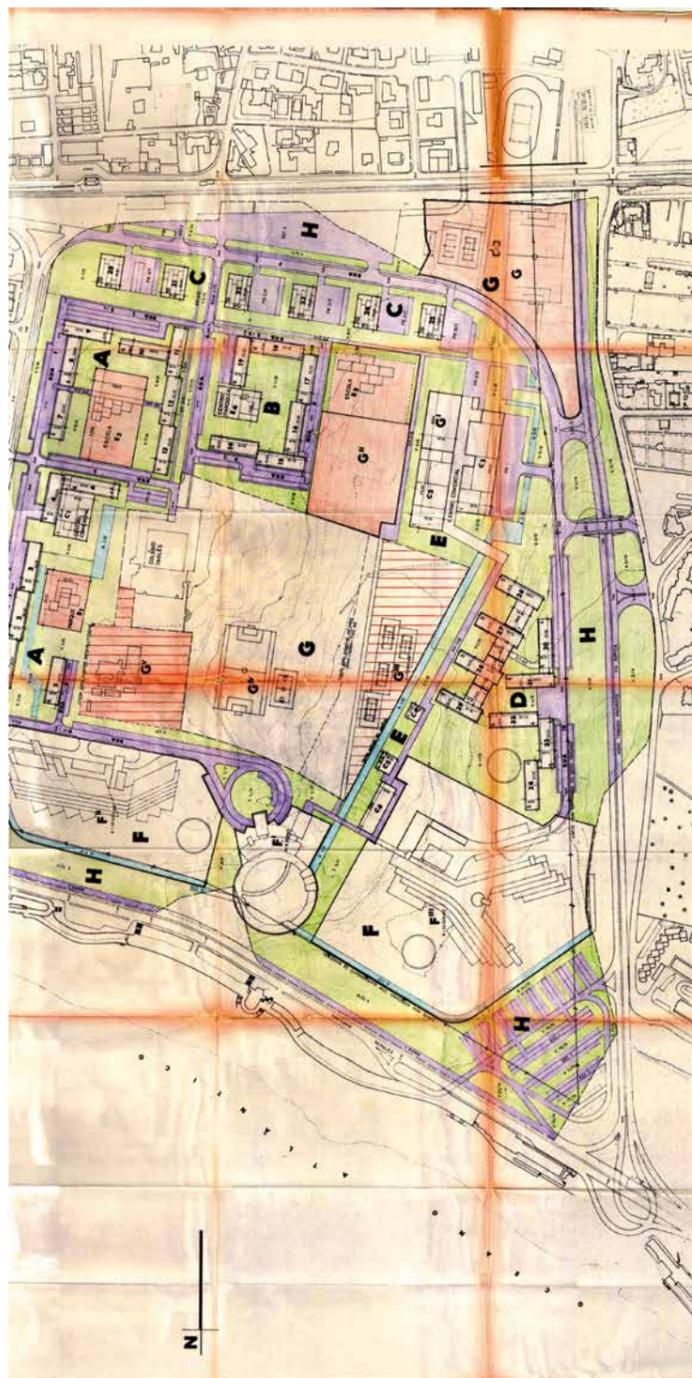


Figura 4.11 | Planta da operação urbanística da Savelos

Para possibilitar o realojamento, a Savelos teria de entregar a importância de trinta milhões de escudos, mas em contrapartida a Câmara comprometia-se a ampliar a área de construção prevista no projeto, e a que se refere o alvará, em 11.000 m<sup>2</sup>.

Neste sentido, a Savelos poderia reforçar aquela sua entrada pecuniária até mais trinta e seis milhões e quinhentos mil escudos, obrigando-se a Câmara, em contrapartida, a aumentar até 23.900 m<sup>2</sup> de área de construção.

Ficou também definido no contrato de urbanização que o faseamento do alvará pudesse ser feito sem que a Savelos tivesse de obedecer à ordem alfabética das zonas “A a F”, e que o período definido para a execução das infraestruturas referentes ao alvará seria no máximo de 15 anos.

Do loteamento aprovado, foram estabelecidos como parâmetros urbanísticos, a superfície bruta de pavimento para habitação de aproximadamente 168.176 m<sup>2</sup>, para comércio de 15.484 m<sup>2</sup> e para hotelaria de 50.400 m<sup>2</sup>. Estavam definidos 2.118 fogos, bem como o número máximo de 14 pisos acima da cota de soleira.

Encontravam-se ainda previstas áreas para espaços verdes de utilização coletiva com 62.590 m<sup>2</sup>, para espaços de equipamento de utilização coletiva, nomeadamente equipamentos sociais com 1.550 m<sup>2</sup>, equipamentos educativos com 10.754 m<sup>2</sup>, equipamentos de recreio com 2.880 m<sup>2</sup> e de equipamentos desportivos com uma área de 36.800 m<sup>2</sup>, nas quais estavam previstos dois campos desportivos, um campo de ténis e um pavilhão coberto.

Relativamente ao número de lugares de estacionamento ficaram previstos 1.187 (incluindo a REFER) de carácter público. O afastamento previsto para as construções à Av. Marginal (ao eixo) era de 32,50 m e o índice de utilização do solo de 0,54.

Das áreas de terreno afetas a obras decorrentes do plano, constatou-se que não foram previstos nesta fase, áreas para ninho de empresas, nem lugares de estacionamento de apoio à praia, sendo a área total de cedências de 141.820 m<sup>2</sup>. (fig. 4.11)

Do loteamento de 1985, pode concluir-se que relativamente à sustentabilidade da proposta, e no que diz respeito ao ambiente, foi realizado um anteprojecto para os espaços exteriores que previa uma proposta de canalização da Ribeira de Sassoeiros, muito embora tenha sido considerada uma solução fluvial desadequada.

Relativamente à mobilidade e acessibilidade constatou-se a ausência de estacionamento de apoio à praia. A proposta previa ainda a oferta de emprego estimada em 2.353 postos de trabalho. No que se refere à questão de valorização patrimonial, ficou prevista a manutenção do edifício da “casa” da Quinta Nova de Santo António.

#### 4.6. Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul no âmbito do PDM (1997)

A CMC deliberou em Reunião de Câmara de 18 de fevereiro de 1986, aceitar a doação pela Savelos de um terreno com a área de 141.820 m<sup>2</sup> e de 10 lotes de terreno para posteriormente permutar com o Colégio Inglês.

Em 1987 a SAVELOS, Sociedade Imobiliária de Carcavelos Lda. é adquirida pela empresa Alves Ribeiro S.A (ARSA), que iniciará um novo período na história do processo de urbanização de Carcavelos Sul.

Mais tarde, uma área de terreno com cerca de 9.155 m<sup>2</sup> é expropriada à ARSA para a construção do Parque de Material Circulante de Carcavelos, tendo neste âmbito sido promovidas pela Rede Ferroviária Nacional-Refer, E.P., Declarações de Utilidade Pública, publicadas nos Diários da República IIª Série, n.ºs. 250, de 28 de outubro de 1994, e 197, de 27 de agosto de 1997.

Nos anos 90 do século XX, assiste-se a um conjunto de novas medidas regulamentares, no âmbito do ordenamento do território, que viriam a ter grande impacto para o Concelho de Cascais, em geral neste caso de Carcavelos Sul em particular, designadamente:

**1990** - Decreto-Lei n.º. 69/90, de 2 de março, que veio regulamentar a elaboração, aprovação e ratificação dos planos municipais de ordenamento do território (PMOT) que compreendem, designadamente os planos de pormenor (PP);

**1995** - Proposta de classificação da Quinta Nova de Santo António por parte do IPPAR (Instituto Português do Património Arquitectónico - hoje DGPC - Direção Geral do Património Cultural), como Imóvel de Interesse Municipal;

**1997** - O PDM Cascais entra em vigor em 19 de junho de 1997, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 96/97;

**1998** - Entrada em vigor do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Cidadela-S. Julião da Barra (POOC), nos termos da Resolução do Conselho de Ministros n.º 123/98, de 19 de outubro;

**1999** - Entrada em vigor do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.

Paralelamente à publicação dos novos instrumentos de gestão territorial, sucede também uma outra questão, transversal a todos os períodos deste processo, relativa à doação de terrenos do processo de Loteamento n.º 9.260/80.

De acordo com a Reunião de Câmara de 28 de maio de 1997, fica aprovado por unanimidade a elaboração do Plano de Pormenor da Área de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul (PPARUCS) pelo Departamento de Planeamento Estratégico, de acordo já com o previsto na subsecção 10ª do projeto do PDM 97 para os Planos de Pormenor, referentes ao espaço de desenvolvimento estratégico. (fig. 4.12)

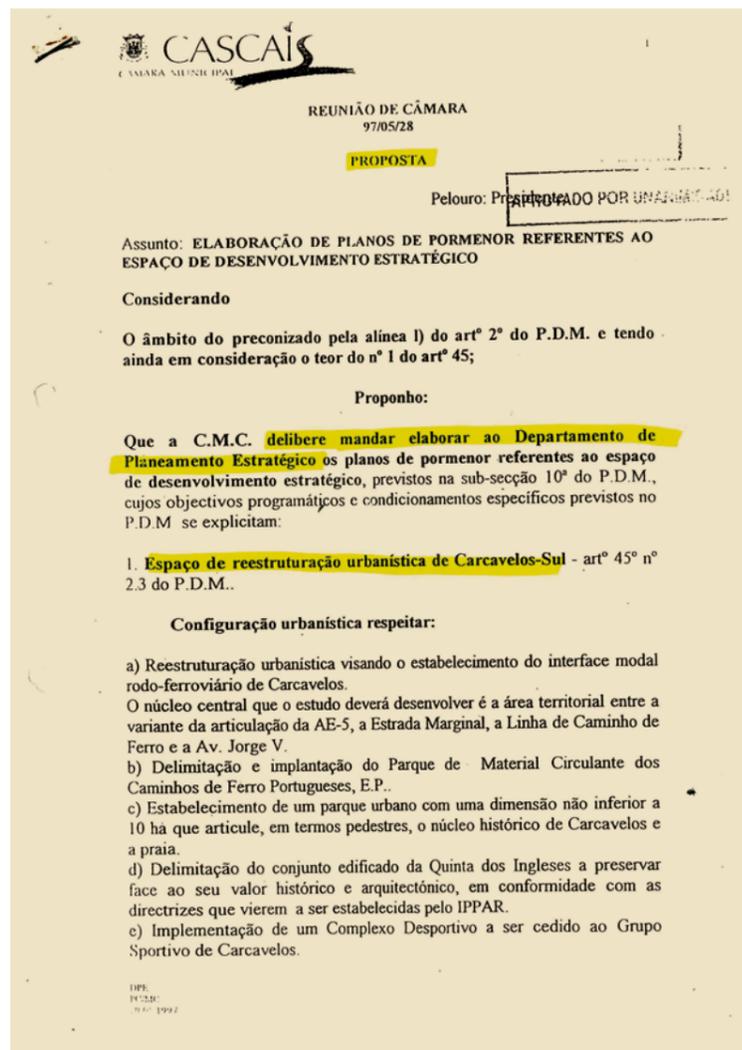


Figura 4.12 | Proposta aprovada por unanimidade em Reunião de Câmara de 28 de maio de 1997

Neste contexto para a elaboração do plano de pormenor, é proposta a seguinte configuração urbanística a respeitar:

*“a) Reestruturação urbanística visando o estabelecimento do interface modal rodoferroviário de Carcavelos.*

*O núcleo central que o estudo deverá desenvolver é a área territorial entre a variante da articulação da AE-5, a Estrada Marginal, a Linha de Caminho-de-Ferro e a Av. Jorge V.*

*b) Delimitação e implantação do Parque de Material Circulante dos Caminhos de Ferro Portugueses, E.P..*

*c) Estabelecimento de um parque urbano com uma dimensão não inferior a 10 ha que articule, em termos pedestres, o núcleo histórico de Carcavelos e a praia.*

*d) Delimitação do conjunto edificado da Quinta dos Ingleses a preservar face ao seu valor histórico e arquitetónico, em conformidade com as diretrizes que vierem a ser estabelecidas*

*pelo IPPAR.*

*e) Implementação de um Complexo Desportivo a ser cedido ao Grupo Sportivo de Carcavelos.*

*f) Respeito pela manutenção de uma faixa livre de construção na frente da Estrada Marginal de, pelo menos, 30 metros.*

*g) Configuração de um empreendimento residencial multi-uso, cujos parâmetros urbanísticos se enquadrem nos estudos já apresentados à Câmara e à Assembleia Municipal e respeitem as áreas condicionadas e as determinações dos capítulos 2, 5 e 6 do regulamento e da carta de condicionantes do PDM.”*

Com a entrada em vigor do PDM Cascais, em 19 de junho de 1997, fica por fim publicado que a área de intervenção do Plano é classificada como “Espaço de Desenvolvimento Estratégico” na sua totalidade, de acordo com o artigo nº. 45º, nº. 2.3, subsistindo no regulamento algumas das considerações urbanísticas propostas pelo (então) Departamento de Planeamento Estratégico da CMC.

“SECCÃO III  
Espaços de desenvolvimento estratégico

Artigo 45.o  
Delimitação e caracterização

*1 — A classe de espaços de desenvolvimento estratégico a que se refere a alínea l) do n.o 1 do artigo 2.o está especificamente delimitada na carta de ordenamento do PDM-Cascais, corresponde a espaços destinados a desenvolvimentos de singularidade relevante e que correspondem a objectivos estratégicos da administração municipal, da administração central, de parcerias com a iniciativa pública, privada ou cooperativa, que podem vir a adquirir as características das classes de espaços urbanos, urbanizáveis ou de outras desde que a sua implementação seja precedida da elaboração e ratificação de plano de pormenor, nos termos definidos no Decreto-Lei nº. 69/90, de 2 de março. Estas disposições finais não se aplicam no espaço de valorização da orla marítima urbana de Cascais, o qual se regerá pela legislação aplicável.*

*2 — Nestes espaços, as indicações de carácter programático e condicionamentos de algum modo determinantes da sua expressão na elaboração dos planos de pormenor são definidos nos números seguintes e particularizados ao seu desenvolvimento específico. (...)*

*2.3 — Espaço de reestruturação urbanística de Carcavelos Sul. — Constitui uma área territorial limitada a nascente pela variante de articulação da AE 5 com a estrada marginal, a norte pelo caminho-de-ferro, a sul pela estrada marginal e a poente pela Avenida de Jorge V.*

*A reestruturação urbanística visa o estabelecimento do interface modal rodoferroviário de Carcavelos, o parque de material circulante dos Caminhos de Ferro Portugueses, E. P., o estabelecimento de um parque urbano de dimensão relevante e estruturador e a valorização e a preservação do conjunto edificado da Quinta dos Ingleses, e configura um empreendimento residencial e multiuso.*

*Os parâmetros urbanísticos serão os que vierem a ser estabelecidos no plano de pormenor que desenvolva as opções de ordenamento, garantindo-se, designadamente, manutenção de faixas livres de construção na frente da estrada marginal de pelo menos 50 m, a salvaguarda das áreas condicionadas, respeitando as determinações dos capítulos II, V e VI deste Regulamento, e a carta de condicionantes do PDM, e compreenderá as determinações que vierem a ser estabelecidas pelo IPPAR.”*

Da conclusão deste período, importa salientar que ficaram definidas as principais orientações estratégicas para a elaboração do PP, assim como as condicionantes decorrentes da entrada em vigor do PDM-Cascais de 1997 e demais legislação, ainda que a proposta do PPARUCS, de acordo com estas novas orientações, só venha a ser concretizada posteriormente.

Em síntese, os principais objetivos que vieram a ser publicados no PDM-Cascais, no que diz respeito à reestruturação urbana, são o estabelecimento do interface modal rodoferroviário de Carcavelos, a realização do parque de material circulante dos Caminhos de Ferro Portugueses, E. P., a criação de um parque urbano de dimensão relevante e estruturador, a valorização e a preservação do conjunto edificado da Quinta dos Ingleses e, por último a implementação de um empreendimento residencial e multiuso.

Relativamente aos parâmetros urbanísticos, define-se que seriam os que viessem a ser estabelecidos no Plano de Pormenor de acordo com as opções de ordenamento, garantindo-se a manutenção de faixas livres de construção na frente da estrada marginal de pelo menos 50 m e a salvaguarda das áreas condicionadas, respeitando as determinações dos capítulos II (Das servidões administrativas, restrições de utilidade pública e outros condicionamentos), V (Dos parqueamentos) e VI (Das cedências, do dimensionamento e das compensações) do Regulamento e da Carta de Condicionantes do PDM-Cascais. (fig. 4.12 e fig. 4.13)

4.7 Elaboração do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação

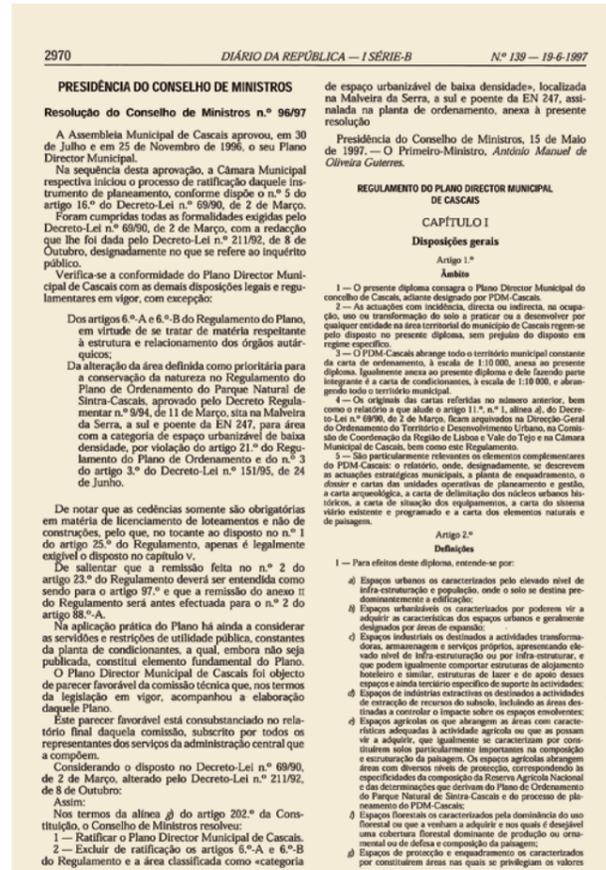


Figura 4.13 | Excerto do regulamento do PDM-Cascais, 1997

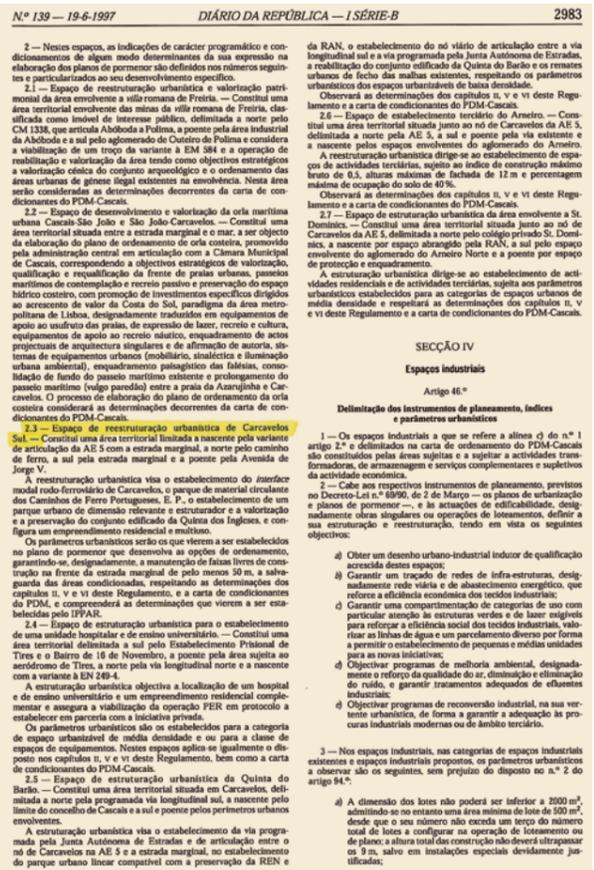


Figura 4.14 | Excerto do regulamento do PDM-Cascais, 1997

Urbanística de Carcavelos Sul e rejeição pela Assembleia Municipal (2001)

De acordo com o artigo 3.º. do Decreto-Lei nº. 69/90, de 2 de março, passou a ser competência dos municípios a elaboração dos Planos de Pormenor. Neste sentido, a CMC tinha duas hipóteses, decorrentes do Diploma, de concretização do Plano: ou eram os serviços técnicos que elaboravam o Plano de Pormenor ou requeriam a execução do mesmo por empresas externas. Por deliberação de Câmara de 28 de maio de 1997, foi aprovada a elaboração do Plano pelo Departamento de Planeamento Estratégico da CMC.

Mais tarde, com a publicação do PDM-Cascais, por deliberação de Reunião de Câmara a 9 de julho de 1997 foi atribuído à ARSA, então proprietária maioritária dos terrenos abrangidos pelo plano, o encargo da elaboração dos estudos urbanísticos previstos nos Decreto-Lei nº. 69/90, de 2 de março, sob a coordenação de Departamento de Planeamento Estratégico da CMC.

A Câmara, ao decidir mandar elaborar o plano, tinha que fazer cumprir o Decreto-Lei nº. 55/95, de 29 de março, que estabelecia o regime da realização de despesas públicas, nomeadamente com empreitadas de obras públicas e prestação de serviços.

Várias opiniões políticas consideravam que o Plano então em elaboração violava o Decreto-Lei, alegando que era ilegal, pelo facto de se ter encarregue a ARSA da elaboração do mesmo, sendo solicitada pelos partidos da oposição a revogação da deliberação camarária de 9 de julho de 1997. Pretendiam que o plano fosse revogado e se desse início a um novo processo, cumprindo-se o Decreto-Lei nº. 197/99, de 8 de junho, que regulava a aquisição de prestação de bens e serviços.

No Plano apresentado em 2001 encontravam-se definidos como parâmetros urbanísticos, a superfície bruta de pavimento para habitação de 191.441 m2, e para comércio e serviços de 34.827 m2, não estando prevista nenhuma área para hotelaria. Foi definido o número de 1.450 fogos, bem como o número máximo de pisos acima da cota de soleira (6 mais 1 recuado). Relativamente aos lugares de estacionamento público previam-se 1.775 lugares, e 756 lugares de apoio à praia. O afastamento das construções previstas ao eixo da Av. Marginal era de 63 m e o Índice de Utilização do Solo era de 0,53. (fig. 4.15)

Relativamente à sustentabilidade do mesmo, no que diz respeito ao ambiente, foi proposta a

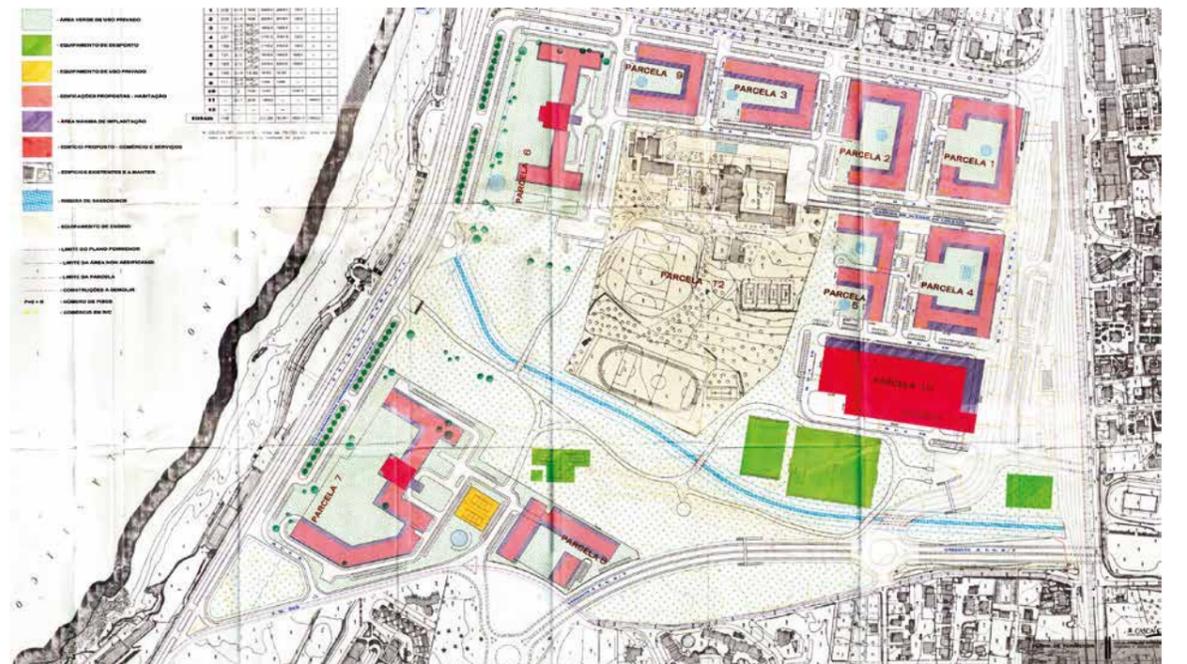


Figura 4.15 | Proposta do Plano de 2001

regularização da ribeira, através de uma solução de perfil trapezoidal. Na questão da mobilidade e acessibilidades foi respeitada a indicação do POOC de instalar um estacionamento de apoio à praia. No que diz respeito à oferta de emprego, foram também previstos 1.244 postos de trabalho. Por último, relativamente à valorização do património, foi aberto um processo de classificação da Quinta Nova de Santo António como Imóvel de Interesse Municipal.

A proposta apresentada foi colocada em discussão pública, entre 14 de fevereiro e 28 de março de 2000, tendo sido prolongada até 30 de agosto desse ano, através do Edital n.º 53/00, de 7 de fevereiro. (fig. 4.16)

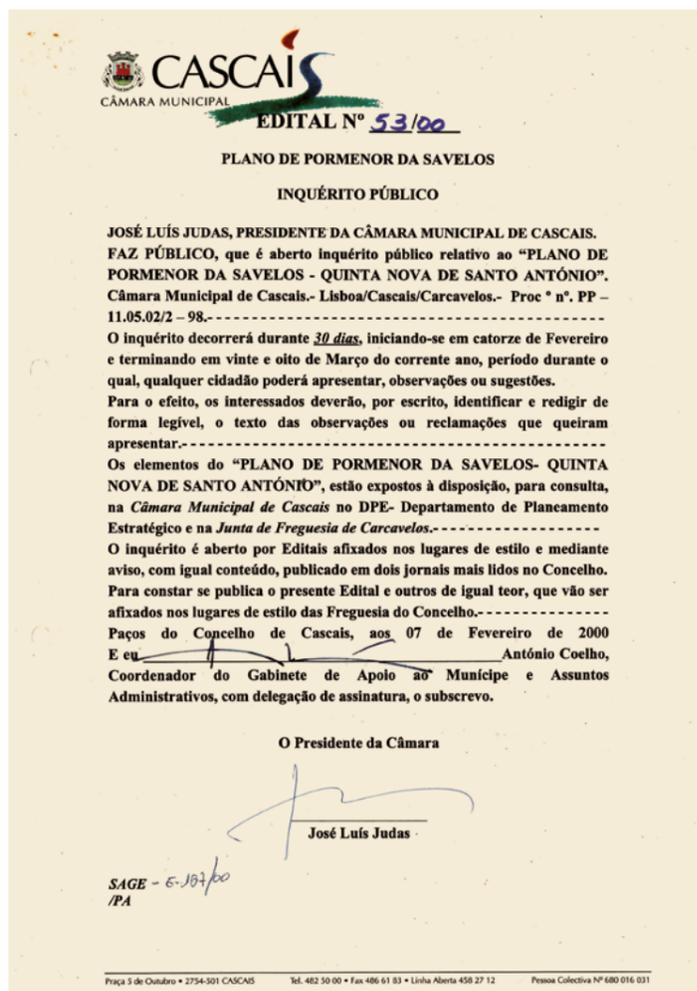


Figura 4.16 | Edital 53/00

Findo o período de discussão pública do Plano de Pormenor, a CMC ponderou as diversas sugestões e observações recebidas, tendo deliberado algumas alterações à proposta, na Reunião de Câmara de 22 novembro de 2000, onde aprovava a divulgação e ponderação dos resultados da mesma, bem como remeter a versão final da proposta do plano à Assembleia Municipal para aprovação.

A 26 de março de 2001, realizou-se uma reunião plenária de Assembleia Municipal de Cascais, para discussão e aprovação do PPARUCS.

Várias foram as acusações relativas à legalidade do plano em discussão, bem como da sua bondade. Neste sentido, a força política que representava o plano, propôs que a análise do plano de pormenor baixasse a uma Comissão, e que a Assembleia Municipal deliberasse com base na introdução de eventuais retificações que daí surgissem. De acordo com a legislação que regula os planos de pormenor, a Assembleia Municipal não podia alterar o plano, logo, nunca podia viabilizar uma proposta que não fosse a apresentada. Foi colocada à votação a criação da referida comissão tendo sido rejeitada por maioria.

A proposta do PPARUCS foi submetida a votação, tendo sido rejeitada por maioria, com 20 votos contra, 1 voto a favor e 18 abstenções.

As principais razões que levaram à rejeição da proposta do plano pelas diversas forças políticas, prenderam-se com a legalidade e irregularidades do mesmo e com o facto de considerarem que os conteúdos da proposta expressavam uma política de agravamento das condições de qualidade de vida. Consideraram que o plano apresentado revelava um grande impacto ambiental e que eram insuficientes os estudos ecológicos elaborados, os quais eram exigidos pelo artigo 14º do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro, bem como escassos os estudos relativos à proteção do património arquitetónico. Relativamente à rede de acessibilidades, consideravam que a mesma estava incorreta e as infraestruturas e equipamentos eram inexistentes.

Era necessário, no entender de tais forças políticas, submeter a zona envolvente a cuidados especiais, por forma a garantir o crescimento e o desenvolvimento urbano harmoniosos e com clara salvaguarda dos padrões de qualidade de vida.

A 5 abril de 2001, a Assembleia Municipal comunicou à Câmara Municipal, o resultado da deliberação do PPARUCS. (fig. 4.17)

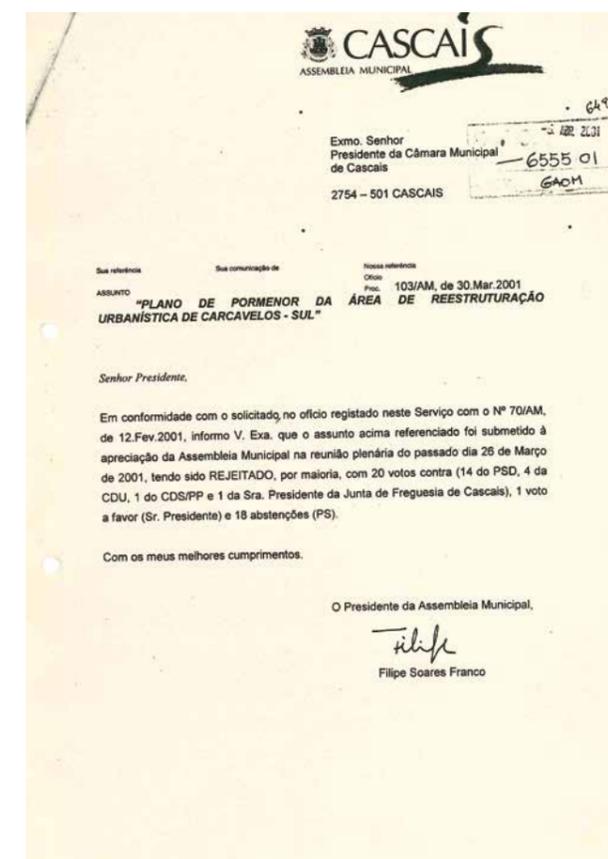


Figura 4.17 | Ofício da Assembleia Municipal de Cascais

#### 4.8 Novos Termos de Referência (2006-2011)

Após a rejeição do plano pela Assembleia Municipal de Cascais em 2001, e na sequência do acordo celebrado entre a CMC e a ARSA em 2006, foi deliberada a elaboração de uma nova versão do Plano e respetivos TR em reunião camarária de 30 de janeiro de 2006. Essa deliberação foi corrigida na reunião camarária de 26 de abril do mesmo ano, na sequência da constatação de um manifesto lapso de escrita.

O PPERUCS passava a considerar, pela primeira vez, o CSJ como parceiro na elaboração e execução do plano.

Os TR aprovados em 2006 tiveram como princípio a intenção da CMC em elaborar um projeto de excelência, respeitando os compromissos ambientais e sociais com as gerações contemporânea e futura no âmbito da Agenda 21, através da conceção e aplicação de boas práticas em matéria de desenvolvimento urbano sustentado. Fazendo um enquadramento territorial da área de intervenção, este documento integra o plano nos instrumentos de ordenamento territorial e na Agenda 21, vigentes à data, e define as bases programáticas da solução urbanística e os princípios para a elaboração do plano.

O desenvolvimento da proposta a partir de 2006, com os objetivos programáticos definidos nos TR, passou pela realização de vários estudos e contributos técnicos, nomeadamente de pareceres de entidades representativas de interesses a ponderar. A estes estudos e contributos juntam-se alterações legislativas e regulamentares e reformulação da Agenda 21 local, bem como negociações estabelecidas com os parceiros. Assim, entre 2006 e 2011, a proposta do PPERUCS em elaboração sofreu alterações de substância, designadamente ao nível da metodologia de delimitação da REN, da concretização de cedências, da alteração de usos e da assunção de encargos para a realização das obras decorrentes do plano, designadamente de equipamentos e infraestruturas.

Nesse sentido, em julho de 2011 a CMC delibera a aprovação da revisão dos TR de 2006 com alterações que se enquadram no âmbito da liberdade de planeamento que lhe assiste e que se balizam pelas vinculações legais e pelos princípios jurídicos fundamentais, ponderando adequadamente todos os interesses em causa.

As principais diferenças entre os TR de 2006 e a respetiva revisão aprovada em 2011 prendem-se com as alterações legislativas e regulamentares que ocorreram neste período, nomeadamente as que se prendem com o regime jurídico da REN, significativamente alterado em 2008.

Neste âmbito, foram aferidas as condicionantes que impendiam sobre a área de intervenção do PPERUCS, nomeadamente com a clarificação das servidões militares, das relativas à proximidade da via-férrea, bem como foi alargada a proteção do património cultural, passando a incluir outros imóveis e elementos de interesse cultural e áreas de potencial interesse arqueológico sujeitos a acompanhamento especializado em fase de obras, para além da servidão estrita “sítio arqueológico” incluído no PDM de 1997. Estas retificações, ao nível das condicionantes, foram assim, incorporadas nos TR de 2011.

Aliás, o património natural e construído passa, em 2011, a ser considerado como elemento fundamental da estrutura de espaço público, assim como a rede de mobilidade integrada e aglutinadora da estrutura urbana envolvente e o estacionamento de apoio à praia, previsto no POOC. Este último, embora referido nos TR de 2006, é melhor desenvolvido em 2011 incluindo-se também uma definição de critérios de apuramento de dotação mínima de estacionamento a prever em toda a área do Plano em função dos usos previstos e da legislação e regulamentos municipais aplicáveis.

Nos TR de 2011 são igualmente melhor explicitados o regime de cedências, afetação de solos e aquisição e regularização administrativa dos mesmos. Existem ajustes na distribuição de usos da área de superfície bruta de pavimento (SBP) destinada a construção privada dos dois parceiros (ARSA e CSJ), mantendo-se contudo o valor total inalterado entre 2006 e 2011. Em contrapartida, existe um aumento de área nas parcelas destinadas a uso público, nomeadamente no parque urbano, e inclui-se um quarto equipamento desportivo (designado em 2011 como “parque de skates”) e um equipamento

cultural, não previstos na versão de 2006. A definição da comparticipação na construção e da atribuição dos incentivos é também reformulada em 2011, indo ao encontro da defesa do melhor equilíbrio entre os diferentes interesses na área do PPERUCS, tendo sempre em vista a promoção da qualificação do espaço que resultará no benefício da população que dele usufruirá no futuro.

Neste âmbito, os TR de 2011 passam a incorporar os eixos da Agenda Cascais 21, dando cumprimento às orientações estratégicas constantes no Relatório de 2007/2008. Estes eixos estratégicos correspondem aos desafios fundamentais do município e foram definidos a partir do diagnóstico da situação feito à data. O seu objetivo global visa valorizar a cidadania e a cooperação participativa de forma a fomentar o desenvolvimento sustentável, que preserve o ambiente e promova a sua integração com o meio urbano. Assim, a partir dos TR de 2011, o PPERUCS assume-se como uma peça chave na implementação do plano de ação do município e das comunidades locais como forma de implementar a sustentabilidade ao nível local através de uma estratégia integrada e consistente.

Com a aprovação da revisão dos TR em 2011, a CMC delibera simultaneamente a remessa da proposta do PPERUCS e respetivo relatório ambiental à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) para que esta entidade promova a realização de uma conferência de serviços, nos termos e para os efeitos das disposições regulamentares do RJIGT. Esta conferência de serviços teve lugar a 18 de outubro de 2011, com a presença da CCDR-LVT e de mais 24 entidades representativas dos interesses a ponderar. A 23 de janeiro de 2012, a CMC aprovou a Ponderação dos Resultados da Conferência de Serviços, bem como a promoção de reuniões de concertação com diversas entidades. Após as reuniões de concertação, os serviços da CMC analisaram todas as questões levantadas pelas entidades e elaboraram um relatório síntese das alterações à proposta de plano em que foram incorporadas sugestões e orientações das entidades intervenientes na conferência de serviços e nas reuniões de concertação. Como consequência deste processo surgiu a necessidade de fazer alterações à proposta do PPERUCS, conforme definido na alteração dos TR aprovada pela CMC em fevereiro de 2013, adiante descritos com maior detalhe.

## CAPITULO 5 O PROCESSO JUDICIAL

Estão pendentes no Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa duas ações judiciais interpostas pela ARSA contra o Município de Cascais, as quais se encontram suspensas na sequência de celebração de um Acordo e respetivos Aditamentos, que visam pôr termo às mesmas através de uma transação judicial.

### 5.1. Ação ordinária de responsabilidade civil contratual (proc. n.º 85/1999)

Em 19 de janeiro de 1999, a ARSA intentou no Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa (TACL), uma Ação de Responsabilidade Civil Contratual por incumprimento, contra o Município de Cascais, que foi distribuída na 1.ª Secção com o número de Processo 85/99, que teve por fundamento a inexecução do contrato de urbanização celebrado em 20 de dezembro de 1985 e a não emissão até 19 de dezembro de 1986 do Alvará de Loteamento da Urbanização da Quinta Nova de Santo António, pedindo a condenação do Município de Cascais a pagar à requerente a indemnização de 1.883.182.376\$30, acrescida de juros à maior taxa legal sobre o valor da indemnização, contados desde a data da citação até ao pagamento efetivo daquela.

A 10 de março de 1999, o Município de Cascais apresentou no TACL a sua contestação.

Aquando da interposição da ação e apresentação da respetiva contestação estava em curso a elaboração do Plano de Pormenor, cuja proposta foi rejeitada, por maioria, na sessão ordinária da Assembleia Municipal de Cascais de 26 de março de 2001.

### 5.2. Segunda ação ordinária de responsabilidade civil contratual (proc. n.º 476/2002)

Em consequência da não aprovação do PPARUCS, a ARSA, em 15 de julho de 2002, propôs outra Ação Ordinária de Responsabilidade Civil Contratual, no TACL, contra o Município de Cascais, distribuída na 4.ª Secção, Processo n.º 476/2002, em que pede a condenação do Município de Cascais no pagamento de uma indemnização de €151.983.694,00, acrescida de juros à mais alta taxa legal sobre tal valor, contados desde a data da citação até ao pagamento efetivo daquela.

Como fundamento deste pedido, alega a não emissão até 19 de fevereiro de 1986 do Alvará do Loteamento da Quinta Nova de Santo António e a não aprovação, em 26 de março de 2001, do Plano de Pormenor, para a mesma área, a que o município se encontraria vinculado em execução da cláusula primeira do contrato de urbanização celebrado em 20 de dezembro de 1985.

Notificado desta ação, o Município de Cascais apresentou, no TACL, a sua contestação em 29 de outubro de 2002.

### 5.3. Acordo de 2006

De 2003 a 2006 o Tribunal decretou a suspensão da instância das duas ações a requerimento das partes, por se encontrarem em diligências com vista à celebração de um Acordo entre o Município de Cascais e a ARSA, o que ocorreu a 7 de março de 2006, e que teve por objeto regular a forma como se processaria a elaboração e sequente aprovação do PPERUCS, comprometendo-se os contraentes a atuarem em permanente colaboração e cooperação e de forma célere, de modo a que o plano estivesse elaborado no prazo máximo de 18 meses, contados a partir de 30 de janeiro de 2006, data da deliberação camarária que aprovou a elaboração do PPERUCS.

### 5.4. Articulado Superveniente ao proc. n.º 476/2002

Aquando do termo do prazo de suspensão da instância, 15 de maio de 2008, a elaboração de PPERUCS ainda não se encontrava concluída, pelo que a ARSA, na mesma data, deu entrada no TACL no Processo n.º 476/2002, na Ex - 4.ª Secção da 6.ª Unidade Orgânica, de um Articulado Superveniente, onde pediu a alteração do montante da indemnização de €151.983.694,00 para €264.331.678,81 - acrescida de juros à mais alta taxa legal, contados desde a citação do requerido até 15 de maio de 2006, sobre o anterior valor da indemnização, e, sobre o valor ora alterado a partir desta data e até ao pagamento efetivo daquela, pelos prejuízos que sofreu face a atos e omissões do requerido, contratuais ou extracontratuais.

### 5.5. Aditamento ao Acordo

O Juiz não proferiu Despacho sobre o articulado superveniente e o Município de Cascais não contestou os termos do mesmo, por se encontrar em negociações com a ARSA para a elaboração de um Aditamento ao Acordo de 7 de março de 2006, que foi celebrado em 13 de novembro de 2008.

Neste aditamento ao Acordo de 7 de março de 2006, foram estabelecidas novas datas para a conclusão dos procedimentos relativos à elaboração e aprovação do PPERUCS, mantendo-se os termos e condições em que se efetuará a transação dos processos judiciais, que ocorrerá com a emissão e entrega do correspondente Alvará.

### 5.6. Segundo Articulado Superveniente ao proc. n.º 476/2002

Não obstante a suspensão da instância das duas ações, em dezembro de 2011 a ARSA deu entrada na 2.ª Unidade Orgânica (Ex. 4.ª Secção da 6.ª Unidade Orgânica) do TACL de outro Articulado Superveniente ao Processo n.º 476/2002, Ação Ordinária de Responsabilidade Civil Contratual, mantendo o valor da ação de €264.331.678,81, alegando para o efeito factos que ocorreram a partir de 2011, que considerou relevantes para a prova do direito invocado nesta ação e que se referem, nomeadamente, à finalização levada a cabo pelo Município, de forma unilateral, das peças escritas e desenhadas do PPERUCS, bem como à aprovação, em 17 de outubro, de um novo modelo de execução em total violação do modelo de execução estabelecido no Acordo de 2006 e respetivo Aditamento de 2008 e no acordo de vontades formado em março de 2011.

### 5.7. Segundo aditamento ao Acordo e suspensão da instância

Neste Processo n.º 476/2002, não foi, ainda, emitido despacho judicial sobre a admissão do Articulado Superveniente apresentado pela ARSA em 5 de dezembro de 2011, na medida em que após a entrada deste, o Tribunal suspendeu a instância, com base na celebração pelas partes de um segundo Aditamento ao Acordo de 7 de março.

Terminado o período de suspensão da instância se as partes nada requererem em contrário, os processos retomarão a sua normal tramitação.

CAPÍTULO 6  
A PROPOSTA

6.1. Proposta

A área objeto do PPERUCS assume especial destaque na orla costeira do Concelho de Cascais pelo conjunto de características ímpares que reúne como nenhuma outra. A sua dimensão significativa, a proximidade à praia, a boa cobertura de transportes públicos, rodoviários e ferroviários, a existência de valores patrimoniais e ecológicos, constituem algumas das características de maior relevo que justificam amplamente uma intervenção de reestruturação, visando os grandes objetivos estratégicos delineados no PDM.

De facto, a sua dimensão de cerca de 54 ha, faz desta área um dos poucos espaços do Concelho de Cascais e da União de Freguesias de Carcavelos e Parede que se tem mantido à margem do desenvolvimento urbanístico, progressivamente consolidado na sua vizinhança.

Por outro lado, no que se refere à capacidade das infraestruturas rodoviárias envolventes, a conclusão da EN 6-7 no final da década de 90 do séc. XX e simultaneamente a requalificação, arranjo e reperfilamento da Av. Tenente-coronel Melo Antunes, bem como a construção do interface rodoferroviário situado a norte da área de intervenção, vieram estabelecer as suas excelentes condições de acessibilidade.

Perante este contexto, pleno de potencial por desenvolver há cerca de duas décadas, tendo a área em causa sido objeto de várias tentativas de reestruturação, a presente proposta de Plano constitui a oportunidade ideal para a qualificar.

Estamos em presença de uma área expectante que, tendo em conta todo o historial anteriormente descrito, se encontra bastante vulnerável a utilizações pouco qualificadas ou mesmo ilícitas. A atual proposta de Plano vem assim responder à necessidade de agir com urgência sobre este território.

Em função de todo o historial processual e judicial descrito anteriormente, a elaboração da proposta teve como parceiros a ARSA, proprietária de cerca de 85% da área do plano, o CSJ, que ocupa cerca de 7,54 ha e ainda a Estradas de Portugal S.A. (EP), responsáveis por uma área residual (cerca de 0.7%) deste território.

6.2. Termos de Referência 2013

Os TR da atual proposta foram aprovados pela CMC em reunião havida a 18 de fevereiro de 2013. Resultado de um processo de alterações sucessivas já descrito anteriormente, a versão final dá resposta a questões colocadas, designadamente, pela CCDRL-LVT e pela Agência Portuguesa do Ambiente (APA), entre diversas outras entidades representativas de interesses a ponderar e com responsabilidades ambientais específicas, nomeadamente na delimitação da REN, que passa a englobar uma maior faixa de proteção ao mar. Foi dado também um reforço às disposições do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML), concretamente através do recuo das parcelas de primeira linha em relação à costa, da redução cumulativa da área de construção, da densidade urbana, do número de pisos dos edifícios e, conseqüentemente, da sua volumetria global. Na convergência com o POOC, foi aumentado o número de lugares de estacionamento de apoio à praia de Carcavelos. Foi ainda excluído o equipamento preferencial de saúde, por não se revelar necessário.

Os TR encontram-se enquadrados pelos instrumentos de gestão territorial já referidos (PROT-AML, POOC), bem como pelo próprio PDM que classifica a área de intervenção do PPERUCS como “Espaço de Desenvolvimento Estratégico”. Neste âmbito, estão definidos os seguintes objetivos específicos para a área do PPERUCS:

- Implementação de um Parque Urbano de dimensão relevante e estruturador;
- Preservação e valorização do conjunto edificado da Quinta dos Ingleses;
- Instalação de um empreendimento multifuncional que contemple os usos habitacional, de comércio, de serviços, hoteleiro e outros.

Visa ainda o PPERUCS os seguintes objetivos complementares:

- Implantação de equipamentos de utilização coletiva;
- Regularização da situação administrativa da EN 6-7;
- Instalação do estacionamento de apoio à praia, previsto no POOC.

Além do PDM, a proposta encontra-se ainda enquadrada pela Agenda Cascais 21, compromisso decorrente da Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e o Desenvolvimento / Cimeira da Terra, realizada no Rio de Janeiro em junho de 1992, a que o Estado Português se vinculou, e que cabe também ao município cumprir. O PPERUCS participa assim também na implementação da Agenda Cascais 21, dando cumprimento às orientações estratégicas constantes no Relatório de 2007/2008.

Os eixos estratégicos correspondem aos desafios fundamentais do município e foram definidos a partir do diagnóstico da situação atual. O seu objetivo global visa valorizar a cidadania e a cooperação participativa de forma a fomentar o desenvolvimento sustentável, que preserve o ambiente e promova a sua integração com o meio urbano, baseando-se em 7 eixos estratégicos de sustentabilidade:

■ Eixo Estratégico 1 - Ordenamento do Território

- Qualificação do Espaço Urbano
  - Valorização Urbanística;
  - Valorização Patrimonial e Cultural, através, nomeadamente, da qualificação da Alameda Seiscentista, da levada da Ribeira de Sasseiros e do conjunto edificado do CSJ;
  - Aumento da oferta de espaços verdes urbanos e valorização de espaços públicos de recreio e lazer, designadamente através de um Parque Urbano de dimensão relevante e estruturador;
  - Reabilitação do edificado com valor patrimonial, designadamente com a conversão da Torre de Água num equipamento cultural.
- Valorização e defesa da orla costeira através do cumprimento dos objetivos estipulados no POOC, e concretamente através da execução do estacionamento de apoio à Praia de Carcavelos.

■ Eixo Estratégico 2 - Cidadania e Responsabilidade Social

- Promoção das boas práticas ambientais através de projetos de demonstração a desenvolver na área do Parque Urbano;
- Participação da população na resolução dos problemas do desenvolvimento local;
- Fomento do bom comportamento ambiental de todas as entidades prestadoras de serviços.

■ Eixo Estratégico 3 - Gestão de Recursos Naturais e Resíduos

- Uso eficiente da água
  - Racionalizar o consumo de água na rega;
    - Implementação de medidas de gestão dos consumos de água de rega, através da escolha de espécies vegetais adequadas às características climáticas e de baixa exigência hídrica;
    - Implementação de sistemas de rega com programação e controle centralizados;
    - Soluções sustentáveis de aplicação e aproveitamento da água da chuva, nomeadamente através da proposta de construção de cisternas de recolha de águas para rega do Parque Urbano, e, se possível, implementação de um Sistema de Reciclagem de águas cinzentas proveniente do tratamento das mesmas.
- Redução de resíduos sólidos urbanos e aumento de reciclagem

- Cumprir as metas do Plano Estratégico dos Resíduos Sólidos Urbanos II (PERSU II)
  - Reduzir a quantidade de resíduos sólidos urbanos indiferenciados;
  - Aumentar a percentagem de resíduos sólidos urbanos reutilizados e reciclados.
- Promoção da eficiência energética e energia renovável
- Aumentar o recurso a fonte de energia alternativa
    - Implementação da eficiência energética dos edifícios, particularmente na incorporação de soluções de sustentabilidade no processo de construção;
    - Implementação do Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar nos Edifícios;
    - Fomento do uso de energias renováveis com a implementação de sistemas de gestão de energia.
- Eixo Estratégico 4 - Criatividade e Inovação
- Promover o espírito empreendedor através, designadamente, da implementação de um “Ninho de Empresas”.
- Eixo Estratégico 5 - Educação, Saúde e Qualidade de Vida
- Minimizar os fatores de risco para a saúde pública
  - Poluição Atmosférica
    - Contribuição ativa para o Plano de Mobilidade Sustentável, encontrando-se previsto uma vasta rede pedonal, uma rede ciclável e a disponibilização de espaço para a implementação de Transporte Público em Sítio Próprio;
    - Elaboração de Estudo de Mobilidade;
    - A qualidade do ar deve refletir-se igualmente na qualidade do ar ambiente (interior), para a qual contribuirão as soluções arquitetónicas a propor.
  - Poluição Sonora
    - Elaboração de mapas de ruído;
    - Promoção de soluções de planeamento, indutoras da redução dos impactos do ruído;
    - Aplicação de isolamento acústico nos edifícios.
  - Qualificação e aumento da rede de equipamentos
  - Oferta de equipamento escolar, através do CSJ e de um novo equipamento preferencialmente educativo;
  - Oferta de equipamento cultural, com características de um “Fabrication Laboratory” (FABLAB), cujos conteúdos serão orientados para atividades como história, tradição e património;
  - Oferta de equipamento social, para a concretização de um Centro Paroquial com Centro de Dia;
  - Oferta de equipamento desportivo, nomeadamente de um centro gímnico, campos de jogos e de um parque de skates;
  - Oferta de um Parque Urbano.
- Eixo Estratégico 6 - Economia e Trabalho
- Gerar emprego e aumentar o número de postos de trabalho qualificados;
  - Reforço da aposta em equipamento de hotelaria de qualidade compatível com os objetivos de preservação e valorização ambiental e patrimonial;
  - Implementação de empresas promovendo a competitividade económica e a modernização do sector comercial e de serviços;
  - Implementação de um “Ninho de Empresas”.

■ Eixo Estratégico 7 - Mobilidade

- Aumentar a segurança e fluidez rodoviária
- Aumento das áreas pedonais e proposta de ciclovia, visando o favorecimento de meios de deslocação alternativos e saudáveis, e o aumento da mobilidade;
- Correto ordenamento espacial das atividades de modo a fomentar a utilização dos transportes públicos coletivos.
- Fomentar o uso de transportes com menor impacte ambiental.

Os TR definem que a proposta se baseia num projeto integrado, dando relevo à vertente de usufruto público e social decorrente da estrutura de espaços livres, dos equipamentos coletivos disponibilizados, das inovações tecnológicas ao nível das infraestruturas e das construções, bem como do potencial estratégico que os usos propostos conferem à zona, complementado com um empreendimento multifuncional privado (habitação, comércio, serviços e turismo).

Este programa conforma-se com uma linguagem urbana e arquitetónica assumidamente contemporânea, cuja imagem e métodos construtivos são compaginados com o respeito pela escala e valores do sítio, nomeadamente os ambientais, culturais e históricos. A proposta urbanística valoriza os sistemas de vistas, de mobilidade, a relação com o mar, com a estrutura ecológica e com as frentes urbanas envolventes.

Assim, o PPERUCS deve contemplar a seguinte estrutura de espaço público:

- Parque urbano;
- Estacionamento de apoio à praia, previsto no POOC;
- Património natural e construído;
- Rede de mobilidade integrada e aglutinadora da estrutura urbana envolvente;
- Praças e passeios equipados.

Ao nível da qualificação do espaço, o quadro de referência define que a intervenção se pauta pela implementação de princípios de sustentabilidade, a todas as escalas e, nomeadamente, do ponto de vista económico, desde a estrutura verde ao edifício, passando pelo espaço público e sua infraestruturização. Neste sentido, o projeto introduz soluções de aproveitamento e racionalização energética, associadas à utilização de energias renováveis e conducentes à redução do consumo energético resultante de combustíveis fósseis, bem como de tecnologias e materiais que promovam soluções sustentáveis.

Neste âmbito serão considerados: o desenho, ecologicamente responsável a todos níveis; a utilização de materiais e energias renováveis; a redução, a recolha, a reciclagem e a reutilização; a qualidade das zonas envolventes naturais e construídas; as necessidades humanas e sociais; a eficiência urbana e o rendimento a longo prazo.

Para o PPERUCS pretende-se um exemplo da forma ecológica de abordar o urbanismo, contemplando os seguintes princípios:

- Promoção de políticas do território fundamentadas num desenvolvimento harmonioso e sustentado, onde as diversas dimensões (social, económica, ambiental e cultural) se integram com vista a melhorar a qualidade de vida dos cidadãos;
- De sustentabilidade ambiental, encarando a preservação e a valorização ambiental como premissas fundamentais de criação de desenvolvimento;
- De coesão social, através de medidas conducentes à melhoria das condições de vida e da qualidade urbana para a população, nomeadamente, promoção de igualdade de oportunidades no acesso aos equipamentos, aos serviços e à valorização dos Recursos Humanos, potenciando a empregabilidade e o emprego;
- A qualificação do território, elegendo o ambiente e o património como fatores de competitividade;

- O reforço das acessibilidades internas com prioridade ao peão;
- A promoção de padrões construtivos qualificados baseados em conceitos ecológicos de otimização energética, gestão da água, gestão de resíduos e recolha de resíduos em ilhas ecológicas (contentores enterrados no solo);
- A conceção e construção do espaço público e da paisagem, segundo conceitos ecológicos e ambientais;
- A qualificação dos sistemas de educação, formação e inserção profissional;
- O incremento do lazer e do turismo;
- A promoção de infraestruturas e equipamentos destinados à realização de eventos multiculturais e desportivos;
- A potenciação de sinergias entre iniciativas e estratégias públicas e privadas, como motor dos processos de intervenção e concertação, que garantam a integração de objetivos de natureza económica, social e cultural.

Os TR alterados em 2013 confirmam ainda questões relativas à aquisição e regularização administrativa de solo, essenciais à execução da programação prevista. É ainda determinada a distribuição dos direitos de edificabilidade dos promotores ARSA e CSJ, em função dos parâmetros definidos no artigo 2.º, n.º 3, alínea g) do Regulamento do PDM-Cascais (RPDM), sem prejuízo da correspondente contabilização nos termos do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio. A fixação destes parâmetros de edificabilidade e dos respetivos usos, com acordo expresso dos promotores, no âmbito dos TR, reveste-se de particular importância considerando todo o historial deste processo, já descrito anteriormente.

Da mesma forma, os TR definem o apuramento das cedências mínimas obrigatórias, levando em consideração a edificabilidade correspondente à construção existente, nomeadamente no caso do CSJ. O PPERUCS contemplará a cedência para o município das áreas de terreno que se mostrem necessárias à sua concretização, designadamente para o parque urbano e zona de estacionamento do POOC. A dotação mínima de estacionamento é prevista nos TR como resultado da aplicação do Capítulo V do RPDM, assegurando ainda a concretização de lugares na via pública, necessários à satisfação das necessidades intrínsecas do modelo urbano desenvolvido e a integração da oferta de estacionamento público de apoio à Praia de Carcavelos.

No que diz respeito à afetação de solos e obras, os TR definem as prioridades que visam dotar a área do Plano, e consequentemente a ex-Freguesia de Carcavelos e o Município de Cascais, de infraestruturas e equipamentos de diversas valências, abrangendo os objetivos programáticos estabelecidos pelo município e as carências apuradas em face da execução do Plano, bem como a regularização administrativa de situações existentes. Assim, a distribuição da edificabilidade total do PPERUCS distribui-se percentualmente da seguinte forma:

- Habituação - 60,65%
- Comércio - 13,19%
- Serviços - 17,47%
- Hotel - 4,31%
- Equipamento de Utilização Coletiva - 4,38%

O prazo máximo para a execução das obras de urbanização do PPERUCS é definido nos TR com um horizonte de 13 anos.

### 6.3 Estudos de caracterização e setoriais

A proposta do PPERUCS é sustentada por um conjunto significativo de estudos que foram realizados por equipas multidisciplinares e que procuraram descrever e conhecer todas as potencialidades deste território identificando, ao mesmo tempo, problemas e construindo soluções que pudessem ser concretizadas através da execução do Plano.

Visando a caracterização operativa dos fatores biofísicos e paisagísticos mais relevantes, para a compreensão dos valores e funções do território do Plano, bem como o suporte à tomada de decisões sobre o uso adequado e sustentável do mesmo, foram efetuadas análises referentes às condicionantes biofísicas, clima, fisiografia, uso atual do solo e paisagem que consubstanciam o **Estudo Complementar - Caracterização Biofísica e Climática**. (fig. 6.1 e fig. 6.2)

No que diz respeito à fisiografia, para uma melhor compreensão das condições de relevo, foi elaborada a respetiva carta de hipsometria, festos e talvegues. Dessa análise, destaca-se um festo principal coincidindo nas zonas de maior cota, que faz a separação entre as bacias hidrográficas. Ainda neste âmbito, foi analisada a orientação das encostas, verificando-se que na área do Plano as variações altimétricas são mínimas, de tal modo, que se pode desprezar o seu efeito em termos de conforto climático e conseqüente influência no povoamento por espécies vegetais instaladas. Já no que diz respeito à marcação dos declives, que relaciona a diferença entre variação de cotas altimétricas e planimétricas, este revelou-se um estudo fundamental para o ordenamento. O estudo do declive foi elaborado no sentido de fornecer informação sobre o risco de erosão dos solos e permitir a definição de zonas com apetência para diversos usos.

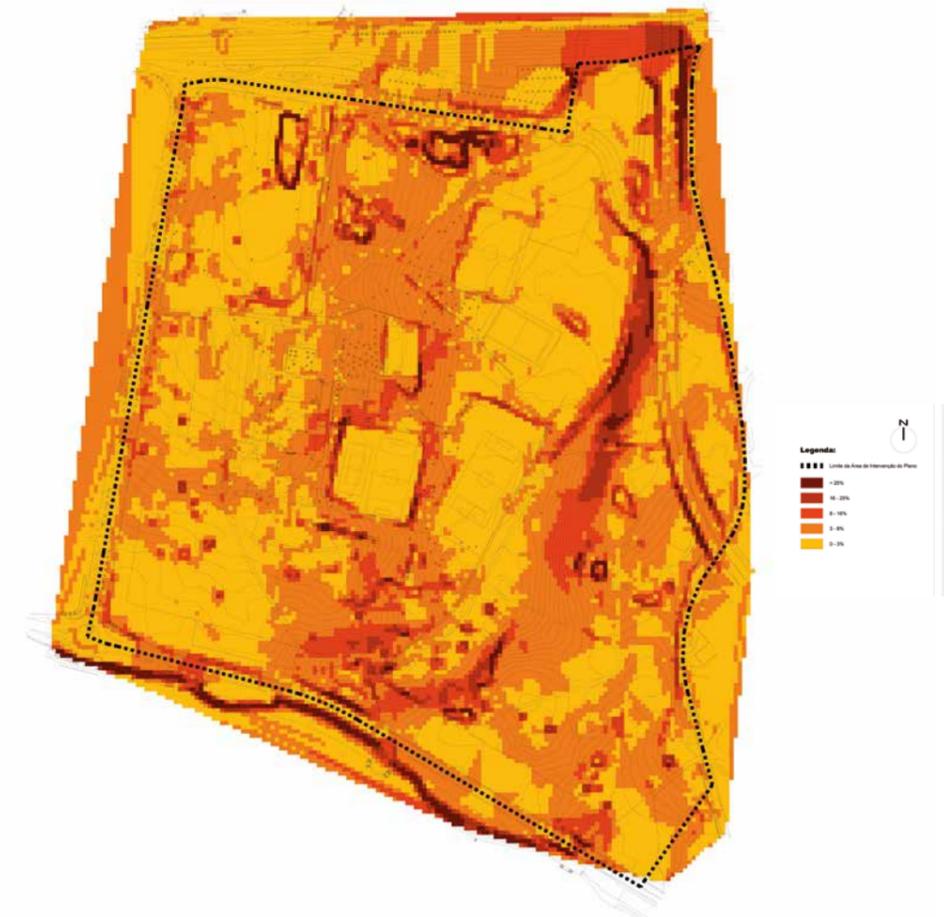


Figura 6.1 | Carta de Declives

O clima foi analisado com detalhe em função dos dados disponíveis para a área, nomeadamente históricos de registo de temperatura, humidade relativa bem como os ventos dominantes. Estando a área de intervenção localizada muito próxima do mar, os ventos vindos do mar (carregados de salsugem) adquirem particular relevância, sendo este fator tido em conta na elaboração da proposta.

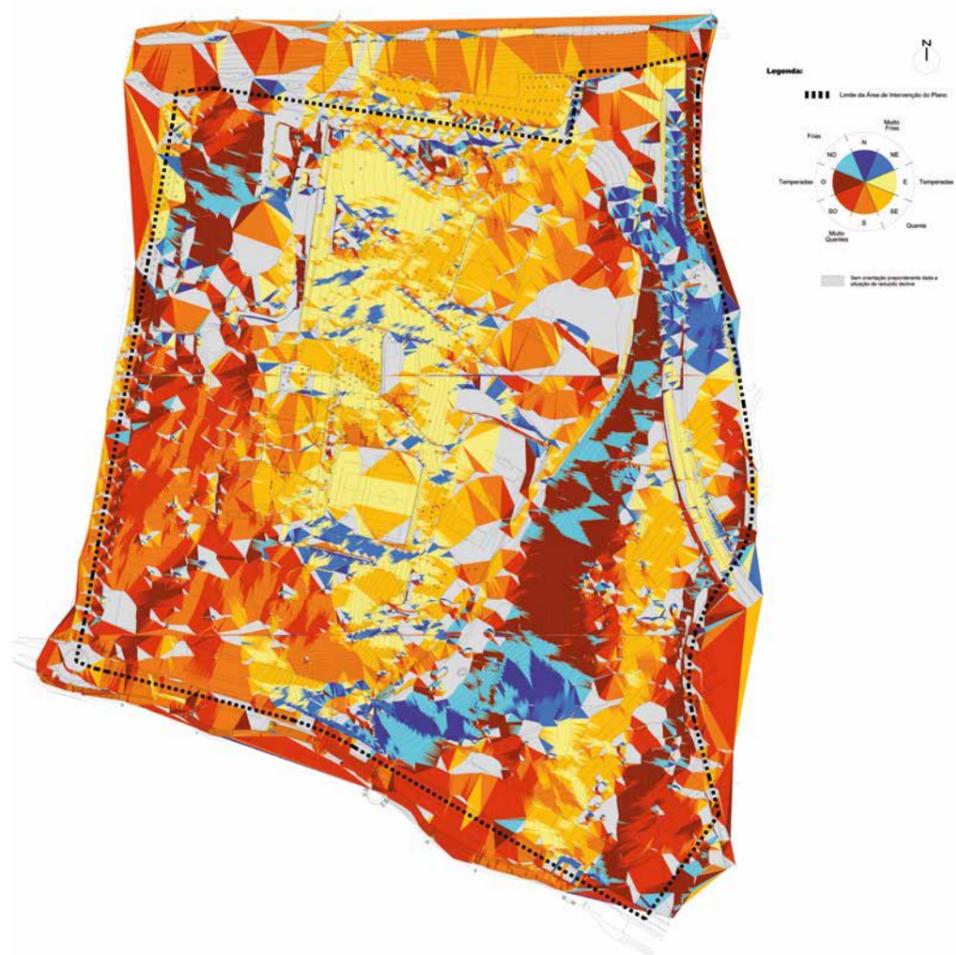


Figura 6.2 | Carta de Orientação de Encostas

A análise da zona de intervenção do Plano, com vista à identificação de áreas com maior aptidão paisagística, teve como base diversos fatores, entre os quais em primeiro lugar, a presença das condicionantes biofísicas, verificando-se a sobreposição destas na maior parte da área afeta às mesmas. No que diz respeito ao domínio público hídrico, foi considerada uma linha de água, constituída como vala, a Ribeira de Sassoeiros, um elemento de drenagem superficial importante para a área do Plano, para as zonas a montante desta, e respetiva zona inundável.

No que respeita à Rede Ecológica Metropolitana (REM) salvaguardaram-se os corredores ecológicos estruturantes que garantirão a sustentabilidade ecológica e preservação dos ecossistemas, respetivamente ao longo da EN6-7 e o segundo ao longo da Ribeira de Sassoeiros. Este estudo salienta ainda a importância da mata existente, referindo que esta se encontra bastante degradada devido à negligência e usos abusivos, propondo ações de limpeza, poda e remoção de exemplares mortos, e ainda tratamentos fitossanitários. A apreciação do local em termos de apazibilidade, indica um lugar normalmente exposto aos ventos dominantes de norte, contudo, e atendendo à proximidade com o mar, os ventos sudoeste, carregados de salugem, também adquirem especial relevância na área do Plano. Por este motivo é importante a criação de uma orla da mata que assumirá a forma de cunha, característica das zonas costeiras, com a função de proteger o interior desta área da ação dos ventos. Das análises efetuadas, resulta uma proposta de aproximação ao modelo territorial de estrutura ecológica da área do Plano, concretizada na elaboração da carta de síntese de aptidão paisagística. (fig. 6.3)

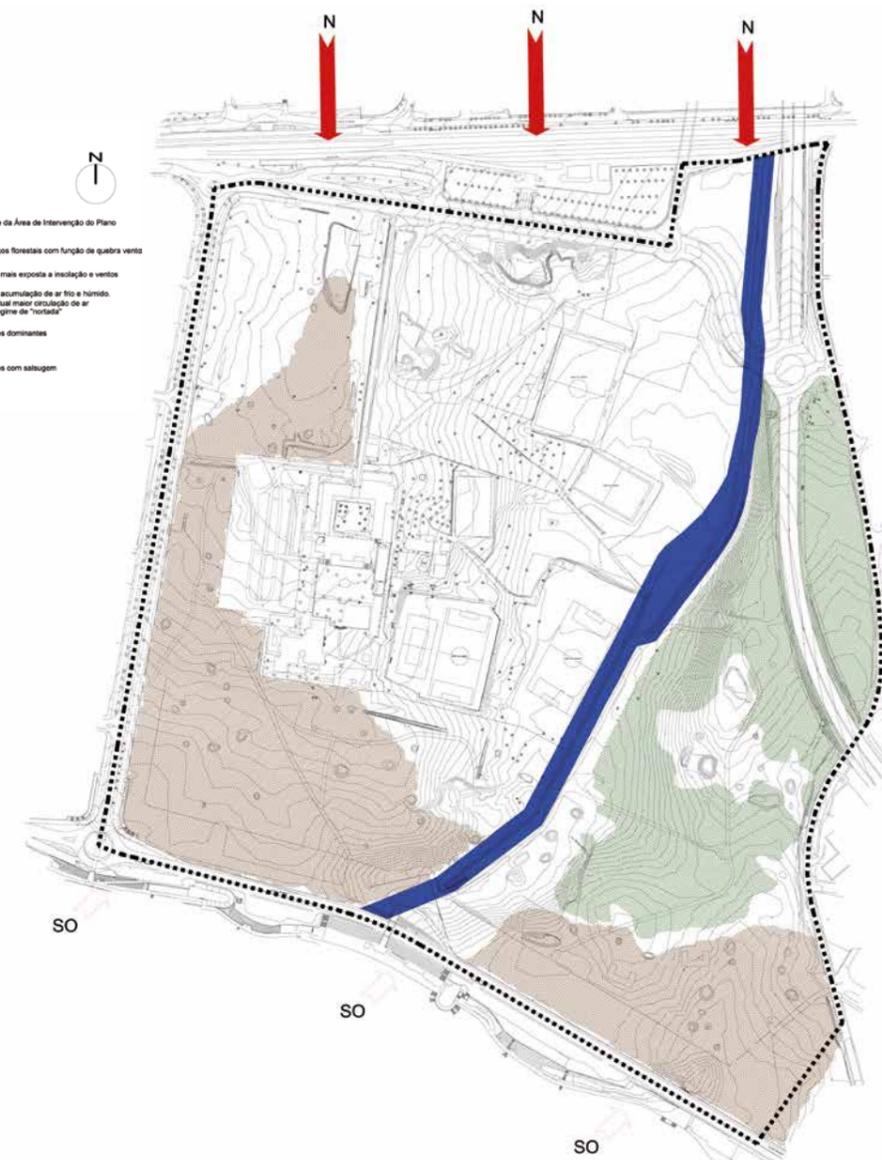


Figura 6.3 | Carta de fatores climáticos

Tendo em conta que a área do PPERUCS é atravessada pelo troço final da Ribeira de Sassoeiros, e a importância que tem essa linha de água na fisiografia do local, a proposta é também sustentada pelo Estudo Hidráulico da Ribeira de Sassoeiros, elaborado atendendo à solução preconizada para o Parque Urbano. Este estudo tem como antecedentes dois outros, realizados em 1995 e 2005, que foram ajustados em função, quer dos contributos do ex-INAG - Instituto da Água (consultado no âmbito do processo), quer da evolução da proposta do Plano.

Foi objetivo do estudo hidráulico elaborado para o PPERUCS, caracterizar a infraestrutura a executar de forma a assegurar a drenagem do caudal em défice, situação que se verificará para a chuvada de 100 anos, sendo este quantificado em 18,25 m<sup>3</sup>/s. Para a chuvada de 10 anos, a infraestrutura existente assegurará graviticamente a respetiva drenagem, já que apresenta uma capacidade de escoamento (27,60 m<sup>3</sup>/s) superior ao caudal aduzido (26,60 m<sup>3</sup>/s).

A solução proposta terá como condicionante qualquer intervenção na muralha militar existente, localizada imediatamente a norte da Av. Marginal, entre a PH Passagem Hidráulica e a passagem pedonal para a praia. Igualmente este estudo propõe o aproveitamento e infraestruturas de drenagem

existentes e que fazem parte da história e memória do local enquanto espaço de aproveitamento agrícola. Assim, o antigo canal de secção retangular (“levada”) e um coletor de 1700 mm de diâmetro serão usados no encaminhamento das águas pluviais que para o caudal de 7 m<sup>3</sup>/s funcionarão como by-pass à ribeira, permitindo assim libertá-la das águas afetas a pequenas chuvadas, mantendo-se este espaço em condições de ser usufruído pela população, com todas as vantagens daí inerentes.

No âmbito deste estudo preconiza-se ainda a execução de uma infraestrutura enterrada que colete as águas junto à boca de receção da atual PH (cuja cota de rasto é de 3,33 m), e as descarregue junto à plataforma pedonal (cota 7,23 m), sendo estas posteriormente encaminhadas para a praia através da passagem pedonal inferior, atualmente com 6,00 m de largura, mas que se pretende, no futuro, com 12,00 m de largura. Nestas circunstâncias, propõe-se um canal em betão armado com uma secção interior de 2,50 m x 2,00 m numa extensão de 36,00 m. A linha de energia apresentará uma inclinação de 0,3% para o caudal a escoar de 18,25 m<sup>3</sup>/s, resultando uma velocidade de 3,76 m/s, e conduzindo a uma cota piezométrica na boca de entrada de sensivelmente 7,80 m.

Conclui-se assim que para a bacia em referência, a área inundada desenvolver-se-á progressivamente até atingir a cota máxima de 7,80 m, situação que se verificará 1,33 horas após o início da chuvada centenária, conforme indicado no estudo referenciado.

Este estudo hidráulico serviu ainda de fundamentação à proposta de delimitação da REN no que diz respeito à inclusão de zonas ameaçadas pelas cheias. Ainda neste âmbito, a proposta de **Delimitação da REN nas Áreas que Extravassam a Área de Intervenção do Plano** constitui-se também como Estudo Complementar do PPERUCS.

Outro dos traços essenciais da fisiografia deste território é o seu coberto arbóreo e vegetal, pelo que foi também elaborado o **Levantamento Fitossanitário do Coberto Arbóreo do PPERUCS**, que procurou caracterizar a situação presente (através de trabalhos de campo e de laboratório) visando a avaliação do estado sanitário das espécies arbóreas existentes. (fig. 6.4)

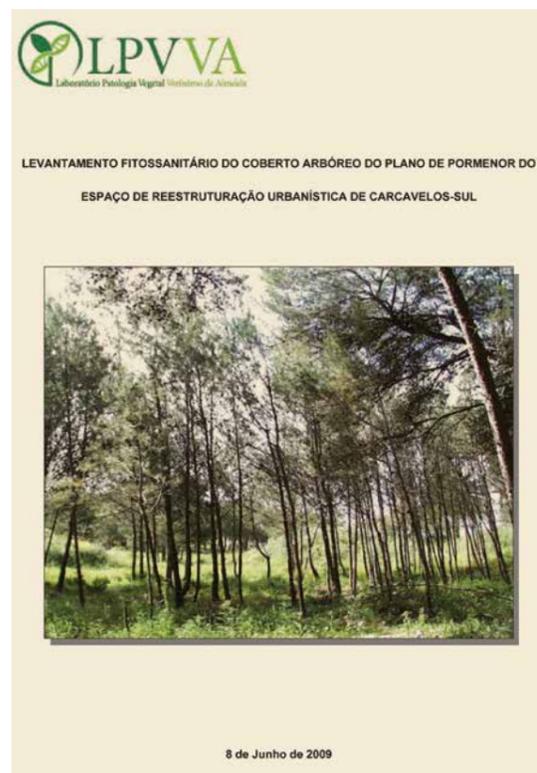


Figura 6.4 | Estudo fitossanitário do coberto arbóreo

A análise global dos dados recolhidos em campo permitiu verificar que as árvores do género Cupressus (cipreste) são as que maiores problemas fitossanitários apresentam no total das espécies arbóreas presentes neste espaço, especialmente em resultado de uma ação direta ou indireta dos seus frequentadores. Igualmente, as árvores do género Pinus (pinheiro) têm sido sujeitas a toda uma série de vandalismos que possibilitou e acelerou o desenvolvimento de fungos e o ataque de pragas, pelo que se considera necessário o abate de uma percentagem dos pinheiros do coberto arbóreo para que a mata restabeleça o seu equilíbrio natural. (fig. 6.5)

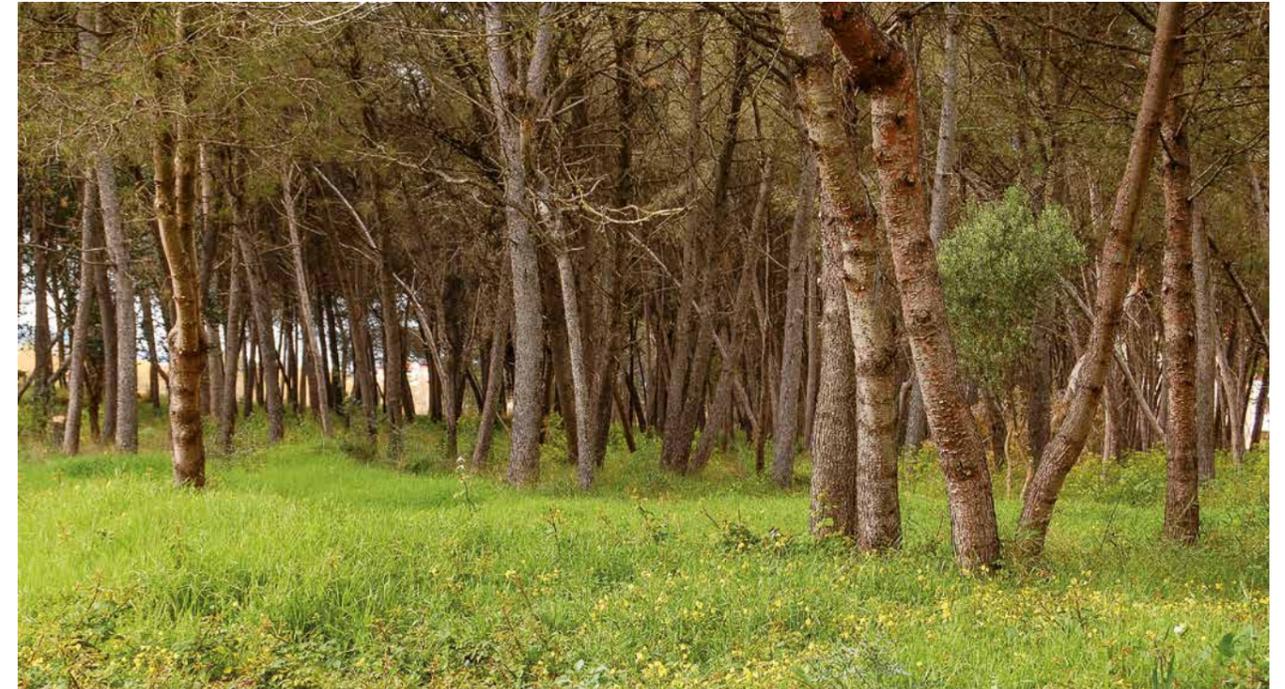


Figura 6.5 | Bosque dos Lombos

No que respeita aos eucaliptos, normalmente de grandes dimensões, a sua manutenção eventual, implicará o corte de pernadas e ramos, já que é uma espécie que apresenta tendência para partir grandes ramos devido ao peso e a desequilíbrios da copa.

O estudo inicial foi elaborado em 2009 e revisto em 2013, verificando-se em toda a área em estudo um acréscimo de problemas fitossanitários no período que medeia estes trabalhos. A degradação da situação é decorrente de ataques de fungos e insetos, mas também de fatores de natureza abiótica, como o corte das raízes de sustentação, mudanças bruscas da direção do vento e até podas mal efetuadas. A identificação destas ameaças torna urgente a intervenção proposta pelo PPERUCS que qualifica estes valores ecológicos e ambientais no âmbito do Parque Urbano previsto.

A existência de um Parque Urbano na área do PPERUCS decorre do PDM em vigor, tendo sido objeto de um processo de reconhecimento de interesse público (RIP) em área de REN (cf. subcapítulo referente à redelimitação da REN). Considerando a importância do Parque Urbano no âmbito do PPERUCS, o **Anteprojeto do Parque Urbano de Carcavelos Sul** constitui-se também como estudo complementar da proposta. (fig. 6.6 e fig. 6.7)

Este anteprojeto corresponde à incorporação de condicionantes topográficas, hidrográficas, arquitetónicas e paisagísticas e ao detalhe permitido pela evolução e aprofundamento do trabalho de campo efetuado. Define as intervenções a efetuar na sua área total de 12,96 ha, nomeadamente quanto à compatibilização das suas componentes, paisagística, desportiva e de lazer, em estreita articulação com a componente aprofundada no estudo hidráulico da Ribeira de Sassoeiros, bem como o levantamento fitossanitário do coberto arbóreo, referidos anteriormente.

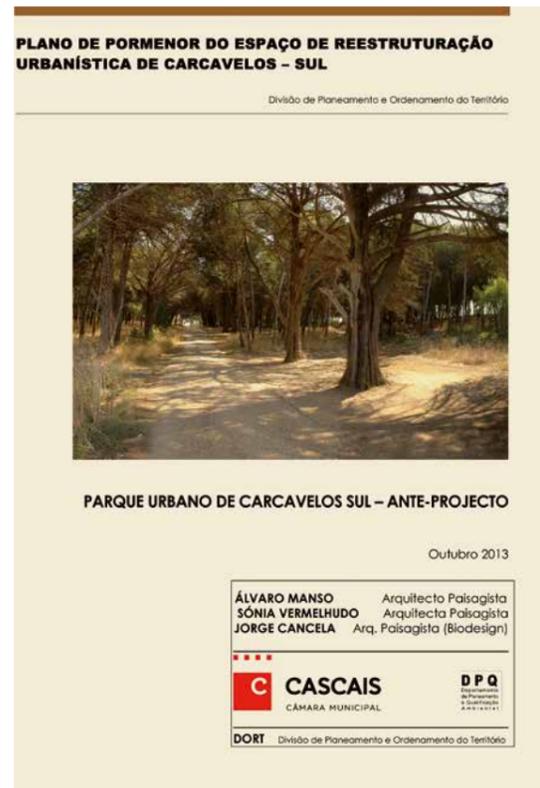


Figura 6.6 | Anteprojecto do Parque Urbano



Figura 6.7 | Esquissos conceituais do Parque Urbano.

Para a **caracterização geológica** da área do PPERUCS foi realizado um estudo específico, que procurou caracterizar a geomorfologia local no contexto do extenso maciço calcário do Cretácico que constitui a região tabular de Lisboa, localizada entre o Complexo Anelar Subvulcânico de Sintra (a norte) e o Oceano Atlântico (a oeste e sul). (fig. 6.8)

A área do PPERUCS insere-se numa plataforma de abrasão marinha materializada por antigas praias, que se estende desde o forte do Guincho até ao Cabo Raso e desde a Boca do Inferno até Santo Amaro de Oeiras. Trata-se de uma superfície talhada pelo mar provavelmente durante o Plistocénico (Quaternário), que testemunha o último período interglaciário que ocorreu há aproximadamente 120.000 anos. Corresponde a uma extensa zona plana evidente na paisagem, estendendo-se da atual arribal litoral para o interior. Essa plataforma de erosão está desenvolvida em rochas de idade

cretácica (Cretácico Inferior) e, também, em rochas de idade miocénica, sendo essas, um dos poucos testemunhos na região.



Figura 6.8 | Estudo de caracterização geológica

Esta caracterização é de particular relevância na avaliação de risco sísmico e dos processos de erosão da costa. Segundo a Carta de Zonamento Sísmico a área do PPERUCS situa-se na Zona Sísmica A, à qual corresponde um coeficiente de sismicidade ( $\alpha$ ) de 1. Também se pode classificar a área do PPERUCS quanto à microzonagem sísmica, recorrendo à carta de intensidades máximas, verificando-se que a área se inclui na categoria de intensidades IX. Pode-se considerar que a área do PPERUCS é parcialmente vulnerável a um eventual tsunami, o que se verifica para toda a costa de Cascais, em particular, e para todas as zonas costeiras de um modo geral. Contudo estas matérias serão remetidas para proposta de especialidade e respetivos processos de monitorização.

Os processos de erosão costeira requerem uma atenção especial dado que a área do PPERUCS se localiza próxima da orla marítima. Contudo, considerando o estudo realizado pela Faculdade de Ciências da Universidade de Lisboa, no que respeita à erosão costeira, verifica-se que a Av. Marginal e o paredão da praia de Carcavelos localizados imediatamente a sul da área do PPERUCS constituem barreiras antrópicas à evolução da erosão costeira. Deste modo, considera-se que a erosão costeira não constitui fator significativo a considerar. A reforçar esta opinião, foi elaborado um estudo pelo Prof. Ramiro Neves, do IST – Instituto Superior Técnico, provando a inexistência de riscos provenientes da implantação do PPERUCS.

A carta de suscetibilidade aos processos geológicos na área do PPERUCS foi assim produzida com base em fatores geomorfológicos (declives e erodibilidade), geológicos (unidades litológicas, permeabilidade, estrutura, fracturação, casificação e resistência) e hidrográficos (presença de linhas de água – Ribeira de Sassoeiros). De acordo com essa carta, a maior suscetibilidade aos processos geológicos ocorre na zona sudeste da área do PPERUCS, a que corresponde a formação de Caneças (C2Cn). A menor suscetibilidade ocorre, sensivelmente, na metade noroeste da área do PPERUCS, a que corresponde a formação das Areolas de Estefânia (MEs ou MII). As prospeções geológicas realizadas em 2001, cuja informação no que se refere aos ensaios se mantém atual e por isso é incluída

na presente proposta, foram essenciais nas recomendações para construções a edificar, no âmbito das medidas de salvaguarda contra os riscos naturais.

Sendo a área do PPERUCS um território fortemente marcado pela ação humana, além dos fatores biofísicos e paisagísticos foi considerado também essencial caracterizar a ocupação deste espaço ao longo do tempo e as transformações que essa ocupação operou na sua essência. Por outro lado, dando cumprimento às disposições da lei geral do património cultural bem como do regulamento do PDM em vigor, foi também necessário executar **trabalhos arqueológicos** de âmbito preventivo, já que na área do Plano se conheciam vestígios de ocupação genericamente caracterizada como “paleolítica”. (fig. 6.9)



Figura 6.9 | Relatório de trabalhos arqueológicos

Os trabalhos executados tiveram como objetivo avaliar o potencial arqueológico da área em análise, procurando delimitar a área correspondente ao sítio assinalado na Carta Arqueológica do Concelho de Cascais (Cardoso,1991), bem como detetar vestígios relacionados com anteriores ocupações do local, nomeadamente de carácter agrícola, de época moderna, relacionadas com a Quinta Nova de Santo António.

Os trabalhos iniciaram-se com prospeções de superfície, após desmatação mecânica e manual (esta última na área onde havia sido identificada a ocupação paleolítica) à exceção da área ocupada por construções do CSJ e da área de mata a preservar e integrar no futuro parque urbano. Foram depois abertas valas de diagnóstico por processos mecânicos ligeiros, com a largura de cerca de 1 metro, abertas até ao substrato geológico, de forma a avaliar o potencial arqueológico. Estas valas de diagnóstico foram complementadas pela realização de sondagens manuais nos locais onde se verificou maior potencial de interesse para a caracterização arqueológica das ocupações antigas identificadas.

Estas intervenções permitiram comprovar que o local do sítio identificado na Carta Arqueológica do Concelho de Cascais se limita praticamente à área da intervenção arqueológica efetuada em 1999 por Guilherme Cardoso, corroborando os dados obtidos nessa ocasião. Foi possível observar uma

fraca potência estratigráfica, revelando esta um grau de revolvimento bastante elevado, surgindo escasso material arqueológico integrável na Pré-História, misturado com cerâmica contemporânea. Esta evidência regista-se ao longo de todas as camadas estratigráficas observadas. Importa referir que este local, no século XVIII/XIX, esteve ocupado por vinha e que, já no século XX, foi ali construído um campo de golfe.

Já no que diz respeito a ocupações mais recentes, nomeadamente da Idade do Bronze, foi possível identificar o que poderão ter sido estruturas de armazenamento: uma estrutura de planta circular que pode corresponder a um fundo de cabana e uma outra, escavada no substrato geológico que, embora não possa haver certezas quanto à sua utilização original como silo, encontra paralelos em outras interpretadas como tal e que foram, como neste caso, utilizadas na fase de abandono como fossas de despejo. Além destas estruturas, foram recuperados nas escavações manuais outros vestígios materiais integráveis na Idade do Bronze, provavelmente Bronze final.

O registo arqueológico mostra que ao longo do Bronze final se assistiu à multiplicação, nesta área, de núcleos de carácter familiar, tipo casais agrícolas ou mesmo povoados abertos, que baseavam a sua subsistência na exploração intensiva de carácter agro-pastoril.

Para além do registo arqueológico, este estudo identifica e caracteriza sumariamente 16 elementos de interesse patrimonial, que foram integrados e valorizados na proposta do PPERUCS. A maioria diz respeito à chamada Quinta Nova de Santo António, mas também a edifícios e estruturas relativas à utilização do espaço pela Companhia do Cabo Submarino, elementos muito relevantes para a história do início das telecomunicações à escala global no séc. XIX e primeira metade do séc. XX.

O papel da Companhia do Cabo Submarino na história da área do PPERUCS é apenas um dos aspetos da vivência histórica deste local que foi desenvolvido no estudo intitulado **Análise Histórica e Arquitetónica da Alameda e da Quinta Nova de Santo António**. Estando este conjunto em vias de classificação como imóvel de interesse municipal, este estudo procurou auxiliar a leitura e caracterização deste património singular. Simultaneamente, procedeu-se à compilação de informações relativas ao CSJ, um surpreendente testemunho histórico-social não só da ocupação deste espaço como da própria comunidade britânica em Portugal. (fig. 6.10 e fig. 6.11)

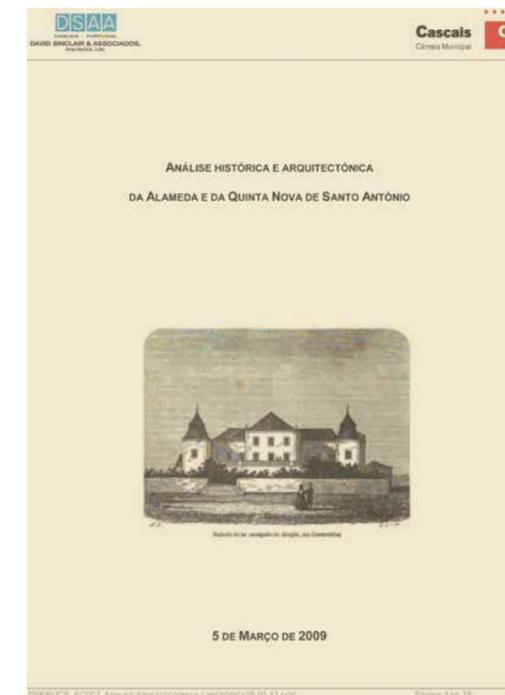


Figura 6.10 | Análise Histórica e Arquitetónica

O estudo faz um levantamento e análise do património edificado da antiga Quinta Nova de Santo António, definindo várias fases de evolução arquitetónica, e respetivos usos, desde a sua construção em época moderna – quando o edifício se assume como palácio senhorial de uma quinta de produção de vinho de Carcavelos, mas também de recreio – até à sua última utilização como edifício escolar. A utilização como edifício pelos serviços da Companhia do Cabo Submarino (na realidade a Eastern Telegraph Company, que resulta da fusão de três companhias distintas, entre as quais a Falmouth, Gibraltar and Malta Cable Company que tinha adquirido a Quinta em 1870) implicou também modificações que são analisadas em detalhe neste estudo. É feito um modelo do esquema de evolução da construção e ocupação do edifício, alameda e espaço circundante que visa identificar e clarificar a estrutura e sequência espacial dos elementos mais relevantes, aquela que, porventura, terá sido a sua sucessão temporal.



Figura 6.11 | Alameda Setecentista

Considerando que o edifício continuará a ser utilizado como edifício escolar, nos estudos setoriais do PPERUCS inclui-se também a **Prospetiva de Utilização da Quinta Nova de Santo António** que desenvolve os objetivos do Plano Diretor do CSJ para o futuro, abordando a sua vertente curricular, e a forma como se pretendem utilizar os edifícios existentes no perímetro do colégio. É apresentado um primeiro estudo preliminar do novo edifício previsto no Plano, que permitirá albergar as funções educativas, atualmente dispersas por construções precárias.

A preocupação na elaboração do PPERUCS com a otimização da utilização e fruição do espaço pela população local, levou à necessidade de elaboração de um estudo relativo à **Dinâmica Social, Económica e Demográfica**. Este necessitou de uma base mais alargada que se estendeu à sua envolvente imediata, com cerca de meio quilómetro de alcance, de modo a criar o devido enquadramento na freguesia. Para efeitos de comparação, neste estudo complementar o âmbito foi ainda alargado a todo o território do município. (fig. 6.12)

Em termos demográficos verifica-se que a parte oriental do concelho reúne 102.509 habitantes, ou seja, praticamente metade da população do Concelho de Cascais (dados do CENSO 2011). Esta situação define o carácter urbano desta área, com as implicações que esse facto induz no planeamento urbanístico e que sem dúvida estiveram presentes na classificação da área de intervenção como Espaço de Desenvolvimento Estratégico. A situação é ainda mais flagrante se tomarmos em consideração as freguesias limítrofes no Concelho de Oeiras.

A análise socioeconómica considerou, em primeiro lugar, as principais linhas históricas que moldaram o processo de urbanização na freguesia, assentes na reconversão de uso do solo de antigas quintas quando a criação da linha de caminho-de-ferro e, mais tarde da Estrada Marginal, melhoraram a acessibilidade a Lisboa. A partir de pequenos núcleos iniciais foi-se densificando o uso urbano do espaço com maior intensidade de construção a partir da década de 80 do século XX. Foi igualmente referenciada a sua articulação com Cascais, um concelho com vocação para o turismo e o lazer, atraindo estratos sociais privilegiados. Em segundo lugar, foi analisado um amplo conjunto de variáveis demográficas,

urbanísticas e económicas que permitiram caracterizar a evolução recente da freguesia, enquadrando-a no contexto das freguesias envolventes. A análise atendeu a indicadores que permitiram evidenciar como evoluiu a população residente, atendendo ao comportamento por estratos etários, estrutura familiar, parque habitacional, níveis de qualificação académica e origem dos rendimentos.

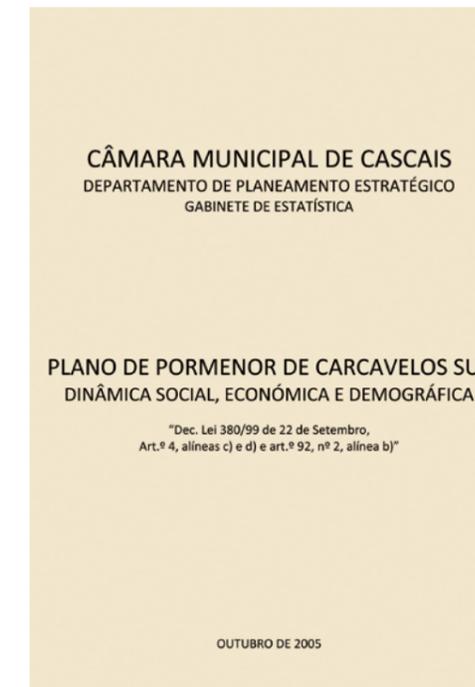


Figura 6.12 | Estudo da dinâmica social, económica e demográfica

Esta análise permite constatar como nos últimos cem anos a Freguesia de Carcavelos passou de uma área de vocação agrícola, dominada por grandes quintas e casais, para uma área fortemente urbanizada, em resultado das pressões desencadeadas pelo processo de metropolização centrado em Lisboa. No que se refere à evolução demográfica, constata-se que Carcavelos foi a freguesia onde se iniciou mais tarde o crescimento demográfico, apenas bem evidente a partir da década de 50 do século XX, cresceu de forma acentuada até 1991 e, desde então evidencia um crescimento moderado, mostrando sinais de abrandamento. Apesar de apresentar um índice de dependência total relativamente baixo, é notória a tendência para o envelhecimento, em especial no topo da pirâmide. Comparativamente ao concelho, as famílias de pequena dimensão estão aqui mais representadas e a sua dimensão é já inferior à média nacional. A evolução recente destas variáveis revela um fraco dinamismo demográfico (embora não tão acentuado como o da vizinha ex-Freguesia da Parede), que pode ser atenuado com a concretização das propostas do PPERUCS.

Cascais é um dos concelhos com o poder de compra *per capita* mais elevado do país e, também, um dos que tem a população ativa residente mais terciarizada. Na ex-Freguesia de Carcavelos mais de 80% dos ativos residentes estão no sector terciário e, mais de metade, trabalha ou estuda fora do concelho o que evidencia a sua proximidade e relacionamento funcional com Oeiras e Lisboa, que se acentua de 1991 para 2001, situação que se mantém de acordo com os resultados de 2011. Oeiras e Carcavelos distinguem-se pelo maior peso da população com qualificação académica superior. Metade dos residentes vive de rendimentos do trabalho mas, acompanhando a tendência de envelhecimento da população. No último período intercensitário, 2001 – 2011, aumentou a proporção dos que dependem de reformas ou pensões.

Numa breve reflexão sobre as tendências de evolução socioeconómica para a freguesia, é provável que o ritmo de crescimento da população continue a abrandar, sendo acompanhado pelo envelhecimento

e pela redução da dimensão média das famílias. Do ponto de vista económico, o nível de terciarização da população residente manter-se-á muito elevado, embora a dimensão da freguesia e o grau de ocupação do solo já atingido, não permitam antever a possibilidade de captação de grandes projetos com capacidade para fixação significativa de novos empregos.

O Plano agora proposto constitui provavelmente uma das principais exceções, podendo contribuir para cerzir a malha urbana, integrando e qualificando parcelas não ocupadas. A via rápida localizada a leste da área do plano e que liga a Av. Marginal à A5 criou novas condições de acessibilidade na freguesia e desta com o exterior. O PPERUCS, que prevê espaços residenciais, comerciais, de serviços e a instalação de um Ninho de Empresas (NE), pode assim articular-se mais facilmente com as áreas qualificadas e de inovação do Concelho de Oeiras (Office Parque, Taguspark e Universidades), recebendo daí sinergias.

O **Estudo de Mobilidade** suporta a proposta de acessibilidades e de estacionamento, mas é também entendido no seu sentido mais lato, resolvendo as questões da mobilidade e do sistema viário, num quadro global de otimização das acessibilidades e articulado com o sistema multimodal de transportes públicos, valorizando ainda as deslocações a pé e de bicicleta. Este é um estudo integrado, incluindo como vertentes essenciais os modos não motorizados, os transportes públicos, o tráfego, e o estacionamento, tendo como objetivo diagnosticar e compreender a realidade e as dinâmicas da zona de intervenção. Foram conduzidos inquéritos e levantamentos para apurar tendências e criar as devidas recomendações a refletir na proposta urbana. (fig. 6.13)

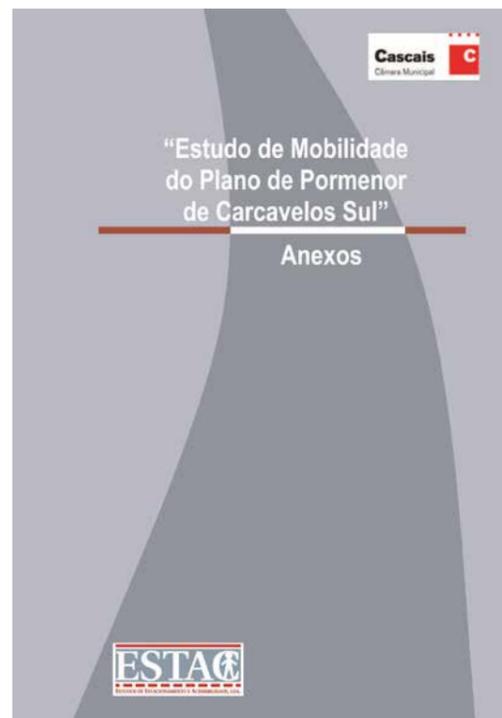


Figura 6.13 | Estudo de mobilidade

Considerando que o desenvolvimento da proposta ao longo do tempo implicou alterações dos parâmetros inicialmente considerados, o estudo de mobilidade sofreu alterações dinâmicas ao longo do processo.

Assim, em março de 2013, foi elaborada uma Nota Técnica de atualização devido à alteração dos usos de solo e à correspondente revisão de geração de tráfego ocorrida no processo de desenvolvimento do PPERUCS. Aproveitou-se também esta atualização para completar ou responder ao solicitado no parecer da EP, no âmbito da 1.ª conferência de serviços do PPERUCS (18 de outubro de 2011). A nota técnica referida atualiza os capítulos 4 e 5 do Estudo de Mobilidade, respetivamente, Impacte de

Tráfego e Estacionamento. Os restantes temas do Estudo de Mobilidade permanecem inalterados porque as eventuais diferenças introduzidas não são significativas. Em outubro do mesmo ano foi revista e aumentada a Nota Técnica de março de 2013 de forma a responder às sugestões expressas no parecer da EP ao nível da utilização dos TMDA e à apresentação de resultados de tráfego e de níveis de serviço à secção, não só para o ano horizonte (2030) com maior procura de tráfego mas também para a situação atual (ano base 2012) e ano horizonte intermédio (2020).

Relativamente às questões de acessibilidade de peões e bicicletas, foi analisada a situação atual, nomeadamente os obstáculos à sua progressão, verificados sobretudo nos limites norte, nascente e sul, que apresentam algum tipo de barreira física (terreno elevado, muro ou via estruturante), que impede ou dificulta o acesso dos peões à área de intervenção em condições favoráveis. Já no limite poente da área do PPERUCS, a Av. Jorge V sobressai positivamente, uma vez que os seus passeios amplos, ladeados por faixas verdes de herbáceas e árvores, permitem uma circulação segura e agradável entre a estação e a praia. Constatou-se que do topo noroeste desta avenida, junto à passagem pedonal sob a linha de comboio, irradia a quantidade mais significativa de peões. Neste eixo pedonal foram conduzidas contagens permitindo concluir que assegura muito bem os fluxos pedonais, atuais e futuros. (fig. 6.14 e fig. 6.15)



Figura 6.14 | Estimulo à mobilidade suave

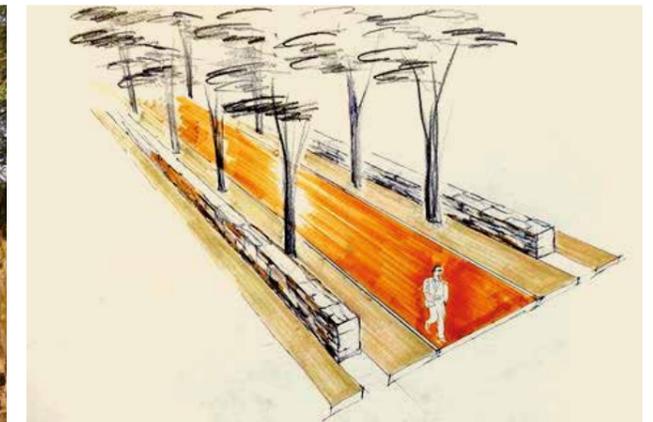


Figura 6.15 | Esquícios conceituais de mobilidade pedonal

Embora presentemente não existam ciclovias na área do Plano, existe potencial para a sua implementação, dado que se observam declives suaves, propícios ao desenvolvimento de alguns percursos, concretamente entre a estação de comboios e a praia, entre o parque urbano e os bairros envolventes e também entre este espaço verde e o areal. A identificação deste potencial no âmbito do Estudo de Mobilidade constituiu-se como um dos fatores de qualificação no desenvolvimento da proposta.

No tocante à oferta de transportes públicos, o comboio é o modo de transporte coletivo preponderante no contexto da freguesia. O serviço ferroviário da Linha do Estoril tem vindo a respeitar a qualidade da pontualidade e de material circulante, a frequência dos serviços e a informação aos passageiros. Permanece com um sistema de famílias que não deverá ser mudado porque tem funcionado bem historicamente. No que se refere à prestação deste meio de transporte, o estudo concluiu que a procura é elevada e que o grau de satisfação das necessidades é plenamente atingido com as composições e frequências atuais, registando-se ainda que o interface multimodal foi considerado bom por parte dos inquiridos. (fig 6.16)

Quanto à oferta de transporte público rodoviário, constata-se que há uma boa cobertura desta opção, concentrada a norte no interface e complementada por uma paragem junto ao Bairro da Torre situada no extremo sudeste da área de intervenção, mas também uma lacuna importante pelo facto da zona sul não ser servida por autocarros, apesar da rotunda da Av. Marginal (R1) estar dotada de paragem própria.



Figura 6.16 | Linha do Estoril - Interface Ferro-rodoviário de Carcavelos

A área do PPERUCS usufrui de uma grande acessibilidade rodoviária, sendo delimitada por eixos de hierarquia elevada (Av. Marginal, a Av. Jorge V, Av. Tenente-coronel Melo Antunes, Estrada da Torre e ainda a EN6-7, que garante os movimentos norte-sul entre a Marginal e a A5). Uma das preocupações principais do Estudo de Mobilidade é a análise do impacto de tráfego, considerando a rede rodoviária existente e a sua interação com a rede proposta pelo novo modelo de ocupação.

Das intersecções existentes analisadas na componente tráfego, verificou-se que, atualmente, as rotundas da Av. Marginal (R1 e R6) apresentam saturação na parte da manhã dos dias úteis. Note-se que, de acordo com as contagens históricas na EN6 (Av. Marginal), fornecidas pela EP, as cargas de tráfego têm vindo a diminuir. Mesmo assim, foi considerada uma taxa de crescimento natural anual do tráfego de 0,5%.

Em termos de política de transportes, tem sido acordado que, dadas as suas características, a Av. Marginal não deverá ser objeto de aumentos substanciais de capacidade, devendo as vias mais interiores e as radiais suportar o tráfego. (fig. 6.17)



Figura 6.17 | EN6 - Avenida Marginal

Por outro lado, mesmo a longo prazo (2030), a rede rodoviária envolvente ao PPERUCS consegue comportar a carga prevista evidenciando um comportamento satisfatório, mesmo em períodos de ponta.

Para a rotunda entre a Av. Tenente-coronel Melo Antunes e o Passeio Padre Aleixo Cordeiro (R3), foi desenvolvido um estudo complementar específico com o intuito de testar a nova configuração dimensional proposta, verificando-se que aumenta substancialmente a sua capacidade para fazer face aos fluxos de tráfego previstos, e que garantirá boas condições para a circulação futura.

De modo a dar resposta às questões levantadas em reuniões exploratórias pelo INIR (Instituto de Infraestruturas Rodoviárias), foi analisado o desempenho da Rotunda de São Gonçalo (R5), no qual se concluiu haver capacidade de reserva suficiente nesta rotunda, para os compromissos previstos e existentes e se recomenda manter a ligação no sentido da Av. Marginal para a Estrada da Torre. Foram feitas novas simulações, nos vários cenários, com o tráfego futuro nos anos horizonte (2020 e 2030) que permitiram apurar dados para a previsão da performance da rede viária na situação futura de maior carga de tráfego. Os níveis de serviço resultantes da nova atualização são similares aos da versão anterior e não comprometem as condições razoáveis de funcionamento da rede global. Foram também calculados os níveis de serviço por secção para responder ao solicitado pela EP tendo-se chegado a níveis de serviço acima de satisfatórios com exceção do nível de serviço D na secção da Av. Marginal, cuja gestão da exploração não compete à CMC.

Relativamente ao estacionamento, foi feita uma análise comparativa da oferta existente com os chamados requisitos regulamentares exigidos na situação futura, decorrente da plena execução do PPERUCS.

São propostos, para as diversas construções, 5.414 lugares para veículos ligeiros e 14 lugares para veículos pesados, isto no que diz respeito ao número de lugares privados no interior das parcelas, e 882 lugares públicos no exterior dos quais 30 para veículos de condutores com mobilidade condicionada. Ao estacionamento público acresce ainda o estacionamento inserido na área do POOC num total de 776 lugares de ligeiros, dos quais 11 para veículos de condutores com mobilidade condicionada e 14 de veículos pesados, nas proximidades dos acessos pedonais à Praia de Carcavelos. (fig. 6.18)



Figura 6.18 | Estudo do estacionamento de apoio à praia

A opção da ocupação a poente, de uma parte da faixa de servidão *non aedificandi*, determinada pelo POOC, para apoio à Praia de Carcavelos, com uma bolsa generosa exclusiva para veículos pesados em detrimento de um maior número de lugares de estacionamento para ligeiros, justifica-se pela muito maior eficiência espaço/pessoas transportadas de um autocarro relativamente a um ligeiro (cerca de 20/1). Quantificando, os lugares propostos para estacionamento de autocarros poderão representar o equivalente a cerca de 300 lugares de estacionamento para transporte individual.

Intimamente relacionado com a questão da mobilidade está o ambiente sonoro, tendo sido elaborados mapas de ruído e mapas de conflito que permitem concluir que as fontes ruidosas com influência na área em causa são as vias de tráfego envolventes, nomeadamente a EN 6 (Av. Marginal), a Av. Tenente-coronel Melo Antunes, a EN6-7 e a via-férrea da Linha do Estoril.

O **Estudo de Ambiente Sonoro** do PPERUCS fez-se nos termos da regulamentação em vigor relativa à poluição sonora, na qual se define que as ações de planeamento territorial e de desenvolvimento urbano devem ter em conta critérios de qualidade ambiental adequados, de modo a prevenir e minimizar a exposição das populações ao ruído, e a garantir o cumprimento das disposições regulamentares aplicáveis nesta matéria. Estes objetivos devem, desejavelmente, ser alcançados através do planeamento da localização de novas áreas destinadas a ocupação residencial e a estabelecimentos escolares e hospitalares em zonas com um ambiente acústico pouco perturbado, e a distâncias suficientemente elevadas das fontes ruidosas existentes ou planeadas, designadamente de vias de tráfego importantes, zonas industriais, equipamentos ruidosos, etc. (fig. 6.19)



Figura 6.19 | Estudo do ambiente sonoro

Na sequência deste estudo, o PPERUCS adota a classificação de “zona mista” e Corredor de Proteção Acústica (CPA) para a sua área de intervenção. Do estudo conclui-se ainda que no interior da área do PPERUCS e para o ano horizonte (2030) o ambiente acústico se apresenta pouco perturbado, com níveis sonoros adequados ao desenvolvimento de atividades sensíveis ao ruído e à implantação de edifícios de habitação, escolares, hospitalares ou outros.

Como garantia do cumprimento das exigências regulamentares será aplicada camada de desgaste pouco ruidosa, de tipo BMB (Betume Modificado com Borracha), na Av. Tenente-coronel Melo Antunes. Caso sejam respeitados os CPA definidos não se prevê a necessidade de adotar medidas de minimização do ruído complementares.

Ainda assim, na sequência da análise dos pareceres técnicos emitidos pelas entidades à proposta do PPERUCS no âmbito da 2.ª conferência de serviços, em particular as recomendações emanadas pela EP, foi elaborada reformulação do Estudo de Mobilidade, com integração total das sugestões aí referidas. Após análise detalhada destas alterações, verifica-se que as mesmas têm consequências

residuais no ambiente acústico previsto para a fase de total exploração do PPERUCS (ano horizonte de estudo - 2030).

Conclui-se ainda e para o ano horizonte, que o ambiente acústico se prevê pouco perturbado, quer para o interior quer para a envolvente próxima do PPERUCS, com níveis sonoros adequados ao desenvolvimento de atividades sensíveis ao ruído e à implementação de edifícios das várias tipologias e usos previstos e em respeito pelos limites regulamentares aplicáveis.

Relativamente à **qualidade do ar** da zona, foi desenvolvido o respetivo estudo complementar de avaliação para a situação atual e futura, tendo como suporte legislativo a Diretiva-Quadro e o Decreto-Lei n.º 111/2002, de 16 de abril, que fixa os valores máximos para os poluentes em estudo. (fig. 6.20)



Figura 6.20 | Estudo da qualidade do ar

A metodologia seguida, suportada pelos dados do estudo de tráfego, avaliou os impactes sobre a qualidade do ar inerentes ao acréscimo de tráfego local provocado pela implantação do PPERUCS, baseando-se, na estimativa, para 2008 (ano base) e 2020 (ano horizonte do projeto), das concentrações de CO, NO2 e PM10 no ar ambiente, assumindo a sua dispersão.

De acordo com a informação recolhida e com os resultados do modelo de simulação para os dois cenários testados (Cenário Crítico e Típico), conclui-se que a implementação do PPERUCS não conduzirá, por si só, a uma degradação da qualidade do ar no local em análise. Apesar de se prever um aumento do tráfego automóvel em circulação na área de estudo, o mesmo não contribuirá para um aumento das emissões de origem rodoviária verificadas atualmente. De facto, a melhoria tecnológica que se espera vir a ocorrer no parque automóvel nacional e uma legislação, cada vez mais restritiva, contribuirão para uma diminuição dos poluentes emitidos pelo sector dos transportes.

Também intimamente relacionado com a execução da proposta está o **Estudo da Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos (RSU) indiferenciados e seletivos**. Atendendo às características físicas da área de intervenção do Plano, nomeadamente o seu corredor verde central atravessado pela Ribeira de Sassoeiros, que condicionaram o desenvolvimento de duas áreas distintas de ocupação do solo,

é identificada, neste estudo, a necessidade de criação de redes independentes no domínio destas infraestruturas. (fig. 6.21)

Considerando estas duas áreas, entendeu-se que o método mais propício para a recolha de RSU, a implementar na área do PPERUCS, assenta na distribuição de ilhas ecológicas, recorrendo a contentorização subterrânea, em número e localização que proporcione uma adequada cobertura de cada, incentivando boas práticas de reciclagem voluntária por parte da população e das atividades instaladas. O correspondente estudo específico foi oportunamente submetido à apreciação da EMAC - Empresa de Ambiente de Cascais, merecendo aprovação desta.

As ilhas ecológicas distribuídas na área do plano cobrem o depósito dos RSU diferenciados produzidos pelas unidades habitacionais, de serviços e dos equipamentos coletivos a 100%. O cálculo da produção de RSU provenientes da habitação, baseou-se nos rácios mais recentes n.º de contentores / n.º de fogos, publicados no Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais (RUEM), 8 de março de 2013, tendo por base para efeitos de cálculo o agrupamento de duas ou mais parcelas habitacionais.



Figura 6.21 | Estudo da recolha de RSU

O conjunto de estudos designados como **Estudos Preliminares** determinam que os projetos das obras a realizar no âmbito da proposta de Plano, deverão ser constituídos por elementos escritos (incluindo estimativa orçamental, e elementos desenhados que caracterizem as respetivas intervenções).



Figura 6.22 | Estudos preliminares

Estes estudos enquadram 7 grandes áreas de obras a executar, a saber (fig. 6.22):

- Estudo Preliminar da Rede de Mobilidade proposta;
- Estudo Preliminar do Parque Urbano de Carcavelos Sul;
- Estudo Preliminar do Estacionamento de apoio à praia - POOC;
- Estudo Preliminar do Equipamento Cultural;
- Estudo Preliminar do Centro Gímnico;
- Estudo Preliminar do Equipamento Educativo;
- Estudo Preliminar do Equipamento Social / Centro de Dia.

#### 6.4. O Relatório Ambiental

O grande objetivo da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) é estabelecer um nível elevado de proteção do ambiente e contribuir para uma melhor sustentabilidade da gestão urbana e do processo de decisão, integrando as preocupações ambientais, sociais, económicas, políticas e institucionais nas diversas fases de preparação de determinados planos e programas.

Considerando a importância das questões ambientais no desenvolvimento da proposta do PPERUCS, foi realizada uma ponderação ambiental da qual resultou o relatório de averiguação da sujeição do plano à AAE. Este documento foi enviado para as entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE) para recolha de pareceres.

Do processo de AAE do PPERUCS resultou o Relatório Ambiental, uma das peças fundamentais que acompanham o Plano e irá resultar, após aprovação do mesmo, numa Declaração Ambiental da qual constará:

- A forma como as considerações ambientais e o relatório ambiental foram integrados no PPERUCS;
- As observações apresentadas durante a consulta pública e os resultados da respetiva ponderação;
- As razões que levaram à aprovação do PPERUCS, em prol de outras alternativas razoáveis abordadas durante a sua elaboração;
- As medidas de controlo previstas.

Na fase subsequente à emissão da Declaração Ambiental, que será posteriormente enviada à APA e disponibilizada ao público, haverá um programa de seguimento, onde deverão constar diretrizes de planeamento, monitorização, gestão e avaliação da implementação do PPERUCS. Deverá ainda constar desta fase a definição das formas de acompanhamento público e envolvimento de entidades competentes e agentes interessados para acompanhar o processo de implementação do PPERUCS.

O Relatório Ambiental conclui que a reestruturação do espaço de Carcavelos-Sul constitui uma oportunidade soberana de ordenar e reintegrar no tecido consolidado de Carcavelos, através da figura de Plano de Pormenor, um espaço presentemente pouco edificado e ainda relativamente naturalizado, todavia desestruturado, inseguro e com sinais claros de degradação biofísica.

A proposta de Plano estabelece o equilíbrio entre os diferentes tipos de usos e na relação destes com a envolvente. O PPERUCS promove a mistura de usos e atividades, com vista a um ambiente urbano que se pretende sustentável, reduzindo assim o tempo em deslocações e os consumos energéticos dos transportes, incentivando as deslocações pedonais ou em bicicleta e contribuindo para o esforço de diminuição das emissões de gases poluentes.

Por outro lado o PPERUCS permite assegurar a diversidade de espaços para os diferentes sectores de atividade, (por exemplo comércio, serviços, hotelaria), apoiados por uma rede de equipamentos universal, contribuindo para uma complementaridade de funções e valências que se opõe assim à mono-funcionalidade inibidora de um desenvolvimento urbano sustentável.

No que se refere à mobilidade, os conceitos e a estratégia de intervenção delineados no PPERUCS, configuram uma qualificação do ambiente urbano e uma minimização dos impactos ambientais, nomeadamente os que se relacionam com a emissão de gases com efeito de estufa e com o consumo energético. Também neste domínio, o Plano potencia os modos suaves (peões e bicicletas) e os transportes públicos em detrimento do automóvel explorando respetivamente a proximidade do interface e as condições topográficas favoráveis.

A promoção de uma boa acessibilidade às estruturas edificadas de comércio e serviços e aos equipamentos coletivos, facilitando a utilização dos modos de deslocação mais sustentáveis, foi cuidadosamente tida em conta na definição das opções de intervenção. O PPERUCS é marcado positivamente por uma forte diversidade das intervenções propostas, caracterizadas por exercerem, previsivelmente, efeitos diretos ou a médio prazo na coesão social, na qualificação territorial e na competitividade. A sua implementação permite corrigir algumas insuficiências (emprego, equipamentos) e disfunções tais como a falta de uma oferta equilibrada de comércio e serviços, apostando em particular na manutenção e recuperação patrimonial com vista ao desenvolvimento de toda uma área que promova a qualidade de vida, na ex-Freguesia de Carcavelos.

Do ponto de vista da qualidade do ambiente, o PPERUCS concretiza vários objetivos de sustentabilidade e de requalificação pretendidos para a intervenção, à luz da Agenda 21 Local, que trarão efeitos positivos inerentes à sua aplicação a médio e longo prazo, podendo assim vir a configurar-se como um bom exemplo de planeamento sustentável. A concretização do Parque Urbano, elemento central da proposta, englobando o “corredor verde” pré-definido pela Ribeira de Sassoeiros, salvaguarda a continuidade da Estrutura Ecológica Municipal definida para o Concelho e contempla ações que beneficiarão a área atualmente semi-abandonada, suprimindo também amplamente a necessidade de espaços verdes públicos na ex-Freguesia de Carcavelos. Entre essas ações importa destacar a regularização desta linha de água com vista à resolução do caudal de cheia centenária, através de uma solução hidráulica ecológica, que valoriza a importância do vale naturalizando as suas margens e que preserva a memória do local, incorporando o canal hidráulico histórico existente da antiga Quinta Nova de Santo António. A valorização da ribeira nestes moldes permite a sua integração harmoniosa no parque urbano.

No que respeita ao Património Cultural, foram identificados elementos distintos que constituem o núcleo histórico da Quinta Nova de Santo António ou dos Ingleses (imóvel em vias de classificação como Valor Concelhio). Estes elementos, designadamente o Palácio, a Torre de Água, e a Alameda, assumem-se como diferenciadores da paisagem e uma mais-valia cultural para a zona. Eles representam a própria evolução histórica do imóvel e são eles a principal razão do processo de classificação. Fora dessa área foram identificados outros elementos de interesse patrimonial, que serão integrados na proposta do Plano, através de cuja preservação se pretende fortalecer a memória histórica do local para as gerações vindouras.

No final da implementação do PPERUCS, a presença dos novos elementos visuais propostos definirão uma paisagem integrada com a envolvente construída e bem consolidada. Tendo em consideração o atual estado de semi-abandono e degradação biofísica da área de intervenção, é possível apontar para uma melhoria da qualidade visual da paisagem, com especial relevância para o Parque Urbano, que ocupa uma área significativa do PPERUCS e constitui o principal elemento estruturador do espaço público de descompressão e qualificador do território.

### 6.5 A delimitação da REN

A REN foi criada pelo Decreto-Lei n.º 321/83, de 5 de julho, com o objetivo de proteger os recursos naturais, especialmente água e solo, para salvaguardar processos indispensáveis a uma boa gestão do território e para favorecer a conservação da natureza e da biodiversidade. Contudo, o balanço da experiência de aplicação do regime jurídico da REN, levou a uma série de alterações legislativas que culminaram no Decreto-Lei n.º 166/2008 de 22 de agosto, que operou uma revisão mais profunda e global do Regime Jurídico da REN (RJREN). Este regime permite clarificar e objetivar as tipologias de áreas integradas na REN, estabelecendo os critérios para a sua delimitação, assinalando as respetivas

funções e identificando os usos e as ações que nelas são admitidos. Prevê igualmente que a delimitação da REN ocorra a dois níveis: a nível estratégico e a nível operativo.

Mais recentemente, o Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, veio alterar e republicar o RJREN. O principal objetivo desta última alteração legislativa é o da harmonização dos diferentes regimes jurídicos em vigor no que respeita à proteção dos recursos naturais, como é o caso da Lei da Água, o reforço da responsabilidade e autonomia dos municípios na delimitação da REN e a simplificação dos processos de controlo prévio dos usos e ações compatíveis com a REN, eliminando-se a figura da *autorização*.

Estas questões são particularmente relevantes porque a delimitação da REN na área de intervenção do PPERUCS foi aprovada em 1995 e corresponde a uma faixa, aproximadamente, entre os 100,00 m e os 170,00 m de largura que acompanha parte da ribeira de Sassoeiros e suas margens. Inclui-se ainda o traçado da linha de água que extravasa esta mancha e se estende até ao limite da área de intervenção. Acresce que a análise da transposição da “Carta de REN” para a escala de trabalho do PPERUCS revelou que a delimitação do leito normal do curso de água da Ribeira de Sassoeiros se encontra desajustada em relação ao traçado atual desta linha de água, mais concretamente no troço localizado no extremo nordeste da área de intervenção.

Considerando que à data da deliberação de elaboração do PPERUCS se encontrava em vigor legislação relativa à REN que inviabilizava as ações e obras previstas nessa área (ainda que subsistissem dúvidas quanto à sua delimitação decorrente da transposição de escalas), a CMC instruiu e apresentou um pedido de Reconhecimento de Relevante Interesse Público (RIP) das obras do Parque Urbano, a executar sobre solos sujeitos àquele RJREN, pedido esse que foi deliberado favoravelmente pela Câmara e, posteriormente, aprovado em Assembleia Municipal de Cascais a 27 de julho de 2009. Da proposta de declaração de RIP constava o anteprojecto do parque urbano, por via da classificação como REN dos solos onde o mesmo seria implantado.

Em face do novo RJREN republicado em 2012, bem como das orientações da CCDR-LVT, no caso concreto do PPERUCS, optou-se por apresentar uma proposta de delimitação da REN, ficando o procedimento de RIP sem feito. (fig 6.23)

A delimitação da REN elaborada em simultâneo com o PPERUCS determina a revogação e conseqüente atualização da Carta Nacional da REN para o Concelho de Cascais. À luz da legislação em vigor, as áreas consideradas para efeitos de integração na REN no território de intervenção do PPERUCS, correspondem assim a:

- **Cursos de água e respetivos leitos e margens** - Leito ecológico da Ribeira de Sassoeiros para um período de retorno de 10 anos (T10), e pelas suas margens definida com base no n.º 4 do artigo 11.º da Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, e correspondente a uma faixa de 10,00 m para cada lado do limite do leito ecológico;

De acordo com o parecer da ARH-Tejo, no âmbito da 1.ª Conferência de Serviços, não se considerou para efeitos desta delimitação, o troço da Ribeira de Sassoeiros que se encontra em levada.

- **Zonas ameaçadas pelas cheias** - mancha delimitada pela linha correspondente à linha alcançada pela maior cheia que se produza no período de um século (T100).

A delimitação do T10 e do T100 fundamentou-se no estudo hidráulico já referido anteriormente.

- **Faixa terrestre de proteção costeira** - delimitada a partir da Linha Máxima de Preia-mar das Águas Vivas Equinociais e que se estende para o interior assumindo uma largura de 100 m.



Figura 6.23 | Delimitação da REN

Já fora da área de estudo, a REN tem continuidade para norte, ao longo da linha de água, até ao limite do concelho, sendo que, numa parte do troço da Ribeira de Sassoeiros, entre a Quinta do Barão e a A5, a REN foi já alvo de delimitação no âmbito de PP já aprovados pela CMC (Quinta do Barão, Sassoeiros Norte e Espaço Terciário do Arneiro). De igual modo, no âmbito do PPERUCS, foi elaborada uma proposta de delimitação da REN nas áreas que extravasam a área de intervenção do Plano, atendendo às atuais condições verificadas no terreno.

### 6.6 Modelo de Ocupação / Condicionantes

O modelo de ocupação do PPERUCS cumpre os objetivos âncora do programa do município que se podem sintetizar nos seguintes pontos:

- Regularização da Ribeira de Sassoeiros;
- Implementação de um Parque Urbano;
- Valorização Patrimonial e Cultural;
- Estacionamento de Apoio à Praia;
- Implantação de Equipamentos de Utilização Coletiva;
- Instalação de um Empreendimento Multiusos;
- Regularização da Situação Administrativa da Rede Rodoviária.

Todo o contexto territorial existente (elementos naturais e construídos) foi caracterizado, estudado e analisado nos estudos anteriormente referidos, permitindo assim que a concetualização da proposta se estruturasse em torno dos sete eixos estratégicos definidos nos TR.

A proposta teve que considerar os compromissos vigentes da CMC, neste território, nomeadamente o protocolo para a cedência dos terrenos para a construção da EN 6-7, em 30 de março de 1999 (entre a CMC e ARSA), o auto de expropriação amigável de terrenos para a construção do Interface de Carcavelos e eliminação das Passagens de Nível e respetivos restabelecimentos (entre a REFER e ARSA), bem como o entendimento entre a CMC, a ARSA e o Grupo Sportivo de Carcavelos. Destes compromissos decorre a necessidade da regularização administrativa de solos que, no caso da EN 6-7, reverterão para o Estado Português integrando a Rede Rodoviária Nacional. Já no que diz respeito à Av. Tenente - coronel Melo Antunes, estes solos reverterão para o Domínio Público Municipal integrando a rede rodoviária municipal, em face de se estar perante o restabelecimento da malha rodoviária após a supressão das passagens de nível, da REFER, em Carcavelos e Lombos.

A área do PPERUCS encontra-se sujeita a uma série de condicionantes que decorrem das seguintes servidões: (fig. 6.24)

- Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Domínio Hídrico - Ribeira de Sassoeiros;
- Área Terrestre de Proteção do POOC;
- Emissário de Sassoeiros da SANEST;
- Rede Rodoviária Nacional;
- Rede Rodoviária Municipal;
- Rede de Média Tensão;
- Domínio público ferroviário;
- Servidão Militar;
- Servidão Escolar;
- Imóvel de Interesse Municipal em Vias de Classificação (Quinta de Santo António e Alameda de acesso);
- Outros Imóveis e Elementos de Interesse Cultural e Arqueológico.

O cumprimento das condicionantes referentes à REN, ao domínio hídrico da Ribeira de Sassoeiros e à área terrestre de proteção do POOC, encontra-se consubstanciado no PPERUCS através da proposta de delimitação da REN e no próprio desenvolvimento do anteprojeto do Parque Urbano.

O emissário de Sassoeiros a cargo da SANEST atravessa a área do PPERUCS de norte a sul. Os objetivos para esta área do Plano (parque urbano) são compatíveis com esta infraestrutura coletora, acarretando apenas adaptações à conduta pré-existente, inerentes aos trabalhos de ligação das novas redes de saneamento da proposta urbanística. Criam-se condições de estabilidade no eventual acesso para manutenção do emissário, que garantem que, em caso de o solo ter um teor de humidade elevado, se evitará o atolamento de veículos de manutenção.

No que diz respeito aos condicionamentos e servidões da Rede Rodoviária Nacional que envolvem o PP, destaca-se a transposição para a Planta de Condicionantes - Proposta, das faixas de proteção atuais da EN6-7 e EN6, resultantes da realização desta obra rodoviária, no século passado (década de 90) e do disposto na alínea c) do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de janeiro, que estabelece uma faixa de 20,00 m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 5,00 m da zona da estrada. No que se refere a vedações, as mesmas terão que obedecer ao estipulado na alínea b) do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de janeiro, sendo que os requerentes terão que apresentar diretamente à EP um projeto instruído de acordo com a Portaria n.º 114/71, de 1 de março, para efeitos do seu licenciamento. Quaisquer painéis publicitários a colocar e visíveis das estradas da Concessão EP só poderão ser licenciados após a emissão da autorização desta empresa, conforme decorre da legislação vigente (Lei n.º 97/88, de 17 de agosto e Decreto-Lei n.º 105/98, de 24 de abril). São igualmente respeitadas as condicionantes e servidões da rede municipal de estradas, reguladas pelo Decreto-Lei n.º 2010, de 19 de agosto de 1961.

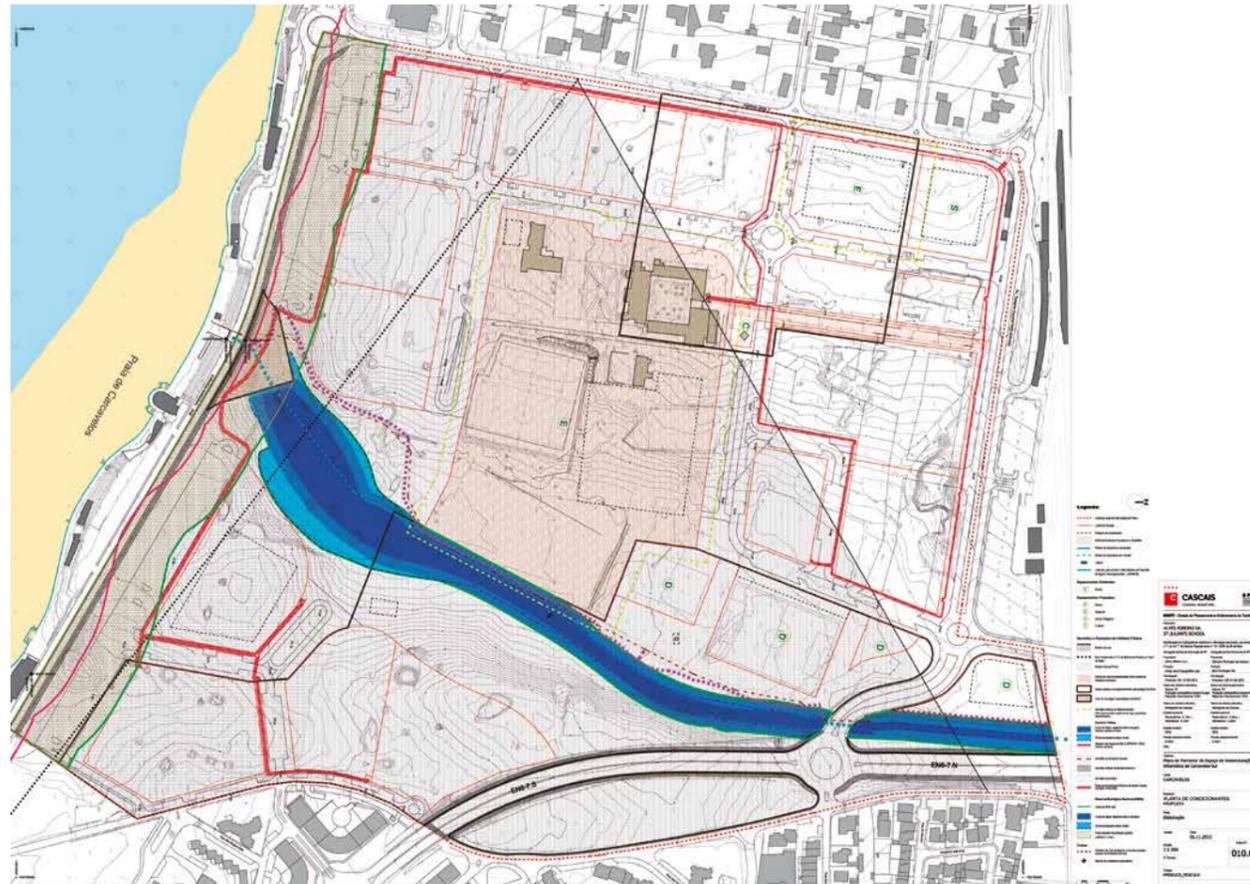


Figura 6.24 | Planta de Condicionantes

De acordo com as áreas das parcelas e das ocupações determinadas pelo Plano, prevê-se para alimentação aos futuros lotes a necessidade de instalação de uma rede de Média Tensão que, como tal, representará uma condicionante à proposta. Esta servidão encontra-se representada na Planta de Condicionantes - Proposta e corresponderá a 1,00 m para cada lado do eixo do percurso da linha enterrada, segundo as disposições da legislação em vigor.

Quanto às servidões e condicionamentos decorrentes da proximidade da via férrea, contemplam-se as medidas previstas nos artigos 14.º e 15.º do Decreto-Lei n.º 276/2003 de 4 de novembro, nomeadamente no que concerne ao respeito de uma zona *non aedificandi*.

Em matéria de servidões militares, relativamente à servidão da Bateria da Parede cumpre salientar que, conforme a informação prestada nas reuniões exploratórias com o Ministério da Defesa Nacional (MDN), esta servidão não abrange área do PPERUCS, pelo que se considerou que a mesma deveria deixar de estar contemplada como condicionante do Plano (situação proposta). A reforçar este considerando, salienta-se que, de acordo com as condicionantes constantes do SIGWeb de Cascais, não se verifica a existência da servidão da Bateria da Parede na área do Plano. Atualmente, esta servidão abrange apenas uma área restrita com uma primeira faixa de 30,00 m, complementada por uma segunda de 20,00 m, em redor do ponto de origem designado como Posto de Observação da Parede. De igual modo, e sempre em consonância com os pareceres do MDN, a servidão da Bateria da Laje não condiciona intervenção proposta pelo PPERUCS e como tal, não figura na Planta de Condicionantes - Proposta. Segundo indicações do MDN, a servidão do Reduto Gomes Freire foi devidamente representada na Planta de Condicionantes - Proposta e respetivo regulamento do PP, ficando a área sul do PPERUCS abrangida por esta servidão e qualquer intervenção sujeita a autorização do MDN.

A servidão escolar do CSJ materializa-se no plano no cumprimento do PDM em vigor, pese embora a legislação geral tenha deixado de considerar estes condicionalismos, que passam pela existência de uma faixa de proteção aos edifícios com afastamentos definidos para novas construções, bem como a determinação da inexistência de obstáculos naturais ou edificados, que produzam o ensombramento dos recintos escolares.

A existência na área do PPERUCS de um Imóvel de Interesse Municipal em Vias de Classificação determinou um conjunto de medidas específicas de salvaguarda que abrangem também outros elementos de património cultural que, embora não sujeitos a processo de classificação no âmbito da legislação vigente, se procuram valorizar como peça fundamental da vivência passada e futura deste território. São identificados e caracterizados 18 elementos construídos, paisagísticos ou arqueológicos com interesse cultural, prevendo-se intervenções específicas de salvaguarda para cada um deles. Todas estas intervenções serão realizadas no respeito das convenções nacionais e internacionais, relativas à conservação e restauro do património cultural e deverão ser subscritas por entidades com qualidade reconhecida na execução desse tipo de ações e sujeitas ao parecer prévio por parte das unidades orgânicas da CMC, com competências no âmbito do Património Cultural.

A proposta de PPERUCS visa dotar a sua área de intervenção, a União das Freguesias de Carcavelos e Parede e o Município de Cascais, de infraestruturas, espaços verdes e equipamentos, em função dos objetivos programáticos do Município e das carências identificadas. A partir de uma distribuição dos usos, que assegura um empreendimento multifuncional, fundamentada numa visão integrada dos estudos de caracterização e diagnóstico realizados, a Proposta de Plano pode ser sucintamente caracterizada pela definição de três tipos de fins na afetação dos solos: (fig. 6.25 e fig. 6.26)

- Áreas de terreno afetas a obras decorrentes do Plano a integrar no Domínio Público;
- Áreas de terreno afetas a obras decorrentes do Plano a integrar no Domínio Privado do Município- Equipamentos de Utilização Coletiva;
- Áreas de terreno afetas ao Domínio Privado.

Com uma área de intervenção de 541.150 m<sup>2</sup>, quase dois terços dos solos do Plano serão integrados no domínio municipal. Os espaços verdes (estrutura verde, ribeira e POOC) ocupam 144.884 m<sup>2</sup>, os equipamentos de utilização coletiva 42.453 m<sup>2</sup>, a rede de mobilidade proposta 69.220 m<sup>2</sup>, considerando ainda o espaço público existente em 53.482 m<sup>2</sup>.

As áreas afetas ao domínio privado têm os seguintes usos e são distribuídas da seguinte forma:

DESIGNAÇÃO	Áreas Construção
Habitacional	100.904 m <sup>2</sup>
Habitacional e Comércio	43.519 m <sup>2</sup>
Equipamento Escolar Privado	12.000 m <sup>2</sup>
Terciário	55.597 m <sup>2</sup>
Hotel	10.000 m <sup>2</sup>
<b>SOMATÓRIO</b>	<b>222.020 m<sup>2</sup></b>

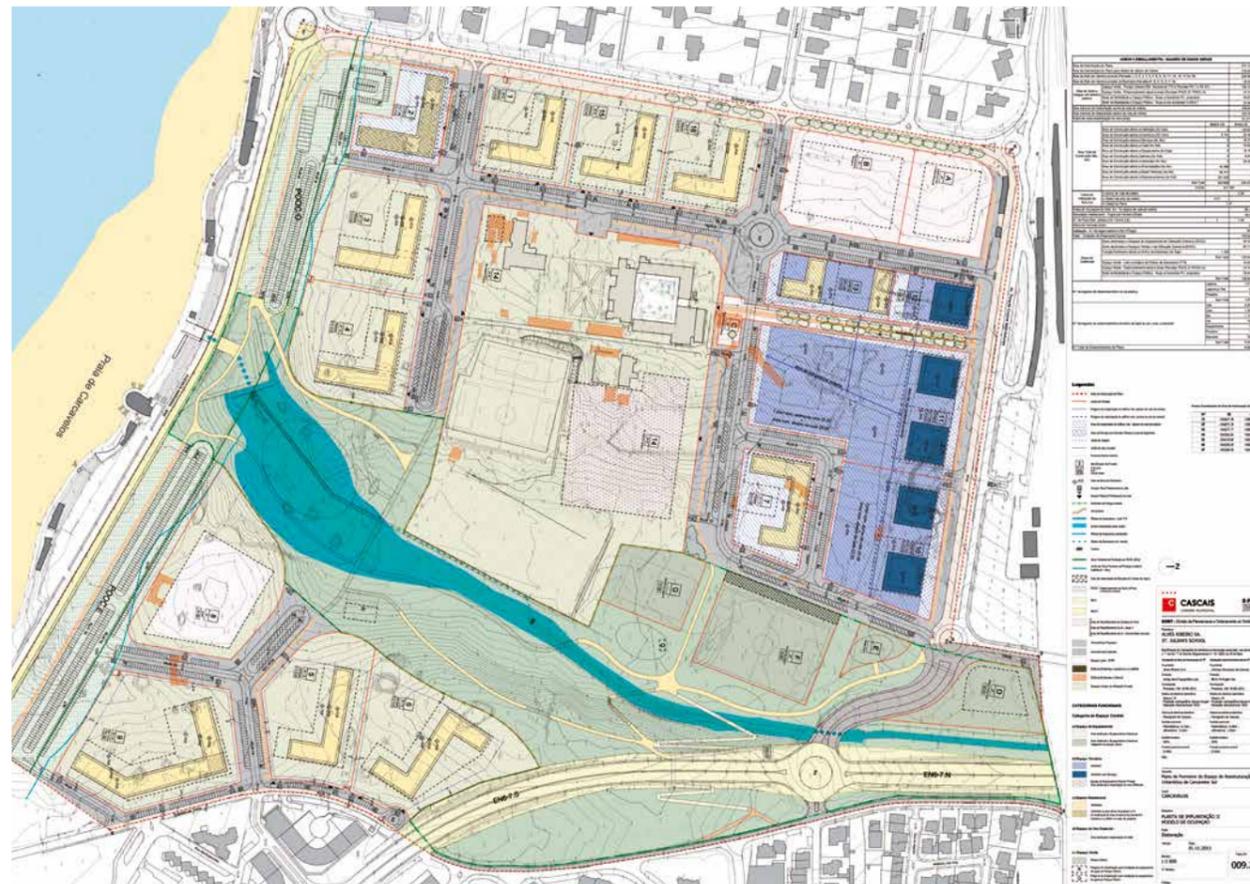


Figura 6.25 | Modelo de Ocupação

Sendo o estacionamento uma questão particularmente sensível nesta área, importa clarificar a sua quantificação e repartição em termos de titularidade:

DESIGNAÇÃO	N.º LUGARES
Estacionamento Público	882
Estacionamento Privado	5.327
Estacionamento do POOC	790
<b>SOMATÓRIO</b>	<b>6.999</b>

Relativamente aos parâmetros urbanísticos do PPERUCS, importa referir que o índice de ocupação do solo é de 0,46. Para o cálculo do índice foi utilizada a área de intervenção do PPERUCS conforme a proposta de 2013 (510.063 m<sup>2</sup>), resultando este valor de uma fórmula de cálculo adaptada ao Regulamento do PDM em vigor de modo a assegurar a equidade entre as propostas urbanísticas de 1985, 2001 e a presente. O número de fogos previstos é de 939, com um limite máximo de 7 pisos mais

recuado (acima da cota de soleira). O afastamento das construções (ao eixo da Marginal) será de 78 m. Em termos percentuais, a área de construção relativa a habitação ocupará cerca de 28% da área total do Plano, seguida pela área destinada ao comércio (6%), serviços (8%), hotelaria (2%) e por fim o NE, que ocupa menos de 1% da área do PPERUCS.

No que diz respeito aos equipamentos de utilização coletiva, as áreas de construção podem ser sintetizadas no seguinte quadro:

DESIGNAÇÃO	Áreas Construção
Equipamento Social (Centro de Dia e Centro Paroquial)	3.350 m <sup>2</sup>
Equipamento Educativo (EB1 + JI)	3.000 m <sup>2</sup>
Equipamento Cultural	144 m <sup>2</sup>
Equipamento Desportivo (Centro Gímnico)	1.250 m <sup>2</sup>
Equipamento Desportivo (Parque de Skate)	----
Equipamento Desportivo (Campo 1 c/ bancada)	810 m <sup>2</sup>
Equipamento Desportivo (Campo 2)	----
Instalações de apoio ao Parque Urbano	350 m <sup>2</sup>
Ninho de Empresas	1.152 m <sup>2</sup>
<b>Somatório</b>	<b>10.056m<sup>2</sup></b>

O Investimento Global estimado (projeto e obras) e os Encargos de Investimento são repartidos em dois grupos tipológicos de parcelas: obras decorrentes do Plano e obras privadas. O Investimento Global do Plano será integralmente suportado pelos privados e decorre de Acordos Perequativos com base no Modelo de Cooperação entre os parceiros (ARSA e CSJ) e a CMC na arbitragem da gestão do território. O plano de financiamento do PPERUCS distribui da seguinte forma o investimento estimado para as obras decorrentes do Plano:

OBRAS DECORRENTES DO PLANO	INVESTIMENTO ESTIMADO
Ribeira de Sassoeiros (T10)	211.960 €
Passagem Inferior da Av. Marginal	774.303 €
Ruas marginais e EN 6-7 (restabelecimentos)	1.637.062 €
Arruamentos	9.583.745 €
Passagem Superior da EN 6-7	443.380 €
Postos de Transformação	1.453.167 €
Estacionamento de Apoio à Praia (POOC)	2.648.294 €
Parque Urbano	3.842.995 €
Parque Infantil	158.000 €
Equipamentos	6.666.810 €
Ninho de Empresas	1.984.896 €
<b>SOMATÓRIO</b>	<b>29.404.612 €</b>

Já no que diz respeito às obras privadas, o investimento estimado reparte-se da seguinte forma:

OBRAS PRIVADAS	INVESTIMENTO ESTIMADO
Habitacional	103.559.175 €
Terciário	76.382.053 €
Equipamento Escolar Privado	5.032.795 €
Habitacional + Comercial	45.324.435 €
Hotel	10.750.000 €
<b>SOMATÓRIO</b>	<b>241.048.458 €</b>

Importa repetir que todo o investimento previsto será integralmente privado, com base no modelo de cooperação já referido. Esta é também uma proposta sustentável, alicerçada em critérios de sustentabilidade ambiental, de mobilidade e acessibilidade, de emprego e valorização patrimonial. Destaca-se a possibilidade de, com a execução do PPERUCS, qualificar ambientalmente a área contribuindo simultaneamente para a prevenção de riscos, sobretudo através da regularização hidráulica da Ribeira de Sassoeiros. A promoção da mobilidade suave e da acessibilidade universal é outro dos fatores de sustentabilidade da proposta, nomeadamente com a previsão de passagens



Figura 6.26 | Planta de Tipologia de Espaços Exteriores

pedonais francas sob a Av. Marginal, para acesso à praia, e sobre a EN 6-7, para ligação aos Lombos Sul, bem como o incremento da oferta de estacionamento e a conseqüente mais-valia para o sucesso do interface modal. Ainda no âmbito da mobilidade, a qualificação da oferta de estacionamento de apoio à Praia de Carcavelos representa uma importante mais-valia do Plano. Consolida-se também a política municipal de emprego (4.250 postos de trabalho, diretos e indiretos estimados com a execução do Plano) e valoriza-se o legado patrimonial e cultural como elemento agregador do território.

### 6.7 Proposta final

O modelo de ocupação até agora descrito corresponde à proposta que foi submetida a discussão pública mas, em resultado da ponderação das participações neste âmbito, foram determinadas em reunião de Câmara de 07 de Abril de 2014 um conjunto de ajustamentos à proposta, melhor descritos no capítulo seguinte.

Estes ajustamentos pontuais contribuem para a qualidade da proposta e mantém inalterado o polígono máximo de implantação das construções, a altura máxima das edificações, a altura máxima das fachadas com relação direta com a envolvente da área de intervenção do Plano, ainda que haja eliminação de pisos recuados com correspondente transferência de área de construção e números de fogos de habitação. A área de construção do Equipamento Desportivo (Centro Gímnico) é também reforçada, bem como se destina um espaço para serviços de apoio ao Transporte Público em Sítio Próprio (TPSP), sendo este aumento compensado com a diminuição de área do Ninho de Empresas. O diferencial entre a área de construção reforçada no Equipamento Desportivo e a retirada do Ninho de Empresas decorre da diferença entre os custos de construção associado a cada um dos usos e da necessidade de assegurar que o valor do investimento envolvido nesta operação não altera o montante global de financiamento da operação. Desta medida resultará um acréscimo de área de construção do Plano, acima da cota de soleira, que, no entanto, não tem repercussões ao nível do índice global do mesmo.

Propõe-se ainda intervir cénica e paisagisticamente na Av. Jorge V, designadamente, no muro da antiga Quinta de Santo António, num contexto urbano e contemporâneo e alterar a regulação relativa à intervenção no substrato arbóreo, consubstanciada na substituição em dobro de todos os elementos abatidos na área de intervenção do plano. Este ajuste terá também repercussão no programa de execução e plano de financiamento, através da antecipação de trabalhos fitossanitários cujo cronograma previsual distribuirá a sua execução em 75% na primeira fase, ficando os restantes 25% distribuídos equitativamente nas 2ª. e 3ª. fases.

A CMC informou a CCDR-LVT dos ajustamentos realizados na Proposta de Plano decorrentes da ponderação da Discussão Pública, nos termos da presente Proposta Final do PPERUCS.



Figura 6.27 | Praia de Carcavelos

As preocupações suscitadas sobre eventuais consequências decorrentes da execução do Plano sobre a prática do surf na Praia de Carcavelos (fig. 6.27), expressadas e debatidas intensamente durante o período de Discussão Pública, vieram a revelar-se infundadas em face das conclusões dos dois estudos (**Reestruturação Urbanística de Carcavelos-Sul - Implicações sobre o regime de ventos e a evolução da Praia de Carcavelos e Reestruturação Urbanística de Carcavelos-Sul - Implicações sobre a evolução sedimentar na Praia de Carcavelos**) elaborados pelo Prof. Ramiro Neves do Instituto Superior Técnico da Universidade de Lisboa. Assim, não foi necessário introduzir quaisquer ajustamentos na proposta a este nível. (fig. 6.28 e fig. 6.29)

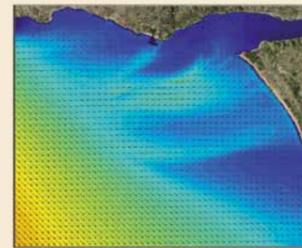
A CMC informou a CCDR-LVT dos ajustamentos realizados na Proposta de Plano decorrentes da ponderação da Discussão Pública, nos termos da presente Proposta Final do PPERUCS.

O PPERUCS vai gerar uma nova centralidade, com escolas e equipamentos sociais, espaços verdes e de lazer, polos de atividades económicas e de serviços geradores de emprego e duma nova dinâmica social, regenerando uma importante parcela do nosso território que precisa desesperadamente de um choque de vida que o salve do definhamento progressivo uma Capital do Surf.

Com a Proposta Final do PPERUCS Carcavelos continuará a ser aquilo que é hoje, mas ainda melhor. (fig. 6.30)

### Reestruturação Urbanística de Carcavelos-Sul – Implicações sobre o regime de ventos e a evolução da Praia de Carcavelos

Ramiro Neves, Prof. Associado do IST

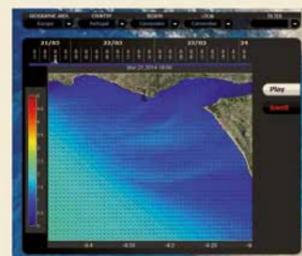


Março de 2014

Figura 6.28 | Estudo sobre as implicações do Plano no regime de ventos na Praia de Carcavelos

### Reestruturação Urbanística de Carcavelos-Sul – Implicações sobre a evolução sedimentar na Praia de Carcavelos

Ramiro Neves, Prof. Associado do IST



Março de 2014

Figura 6.29 | Estudo sobre as implicações do Plano na evolução sedimentar da Praia de Carcavelos



Figura 6.30 | Planta de apresentação da Proposta Final do PPERUCS

CAPITULO 7  
**PPERUCS: O MAIS ESCRUTINADO PLANO DE SEMPRE**

O título deste capítulo não é exagero. Porque a Câmara Municipal de Cascais acredita que as decisões escrutinadas e participadas pelos cidadãos são sempre melhores decisões, decidiu abrir sobre o PPERUCS o mais longo e abrangente processo de discussão pública de que há memória em Cascais. Houve tempo e houve oportunidade para todos os cidadãos poderem dar a sua opinião. E houve também transparência.

Primeiro o tempo. Diz a Lei que ferramentas como um Plano de Pormenor têm a obrigatoriedade de 22 dias de discussão. A Câmara Municipal de Cascais pulverizou esses prazos, concedendo dois meses para a participação pública.

Depois a oportunidade. Por forma a garantir a participação informada de todos os interessados, foram realizadas nas instalações da União das Freguesias de Cascais - Estoril e da União das Freguesias de Carcavelos - Parede, exposições sobre a proposta em discussão pública, que decorreram entre 13 de dezembro e 17 de fevereiro último. Para além disso, foram ainda realizadas sessões públicas de esclarecimento no Salão Nobre da União das Freguesias de Carcavelos - Parede e no Centro Cultural de Cascais que contaram sempre com a presença do Presidente da Câmara, Carlos Carreiras.

Por último, a transparência. Numa era em que as ferramentas digitais chegam a um número cada vez maior de concidadãos, a Câmara Municipal de Cascais disponibilizou em permanência no seu sítio da internet, toda a informação sobre este projeto. Também através dos vários órgãos de comunicação social, foi possível responder às dúvidas de jornalistas e opinião pública, num exercício de escrutínio tão profundo quanto saudável.

Este projeto - que prevê 393 milhões de euros de investimento privado, a criação de postos de trabalho e a recuperação de 20 ha de espaços verdes que serão devolvidos à população - veio comprovar a transparência na tomada de decisão da Câmara Municipal de Cascais. Para além disso, deixou bem vincado o reconhecimento da cidadania como veículo imprescindível de debate e de decisão.

Quando foi apresentado aos cascalenses, o Plano de Pormenor era uma proposta da Câmara de Cascais atendendo às pesadas circunstâncias de mais de 50 anos de (in)decisões. Depois do período de Discussão Pública e da elevada participação de munícipes que foi vertida no documento, o Plano de Pormenor passou a ser de todos os cidadãos, apesar das circunstâncias.

Quando foram chamados a intervir, os cascalenses disseram presente numa demonstração da importância deste projeto. A discussão pública permitiu a recolha de 91 participações e todas elas foram objeto de análise e de resposta individualizada, mesmo que legalmente não estivesse a Câmara obrigada a tal. Facto esse que não deixa de constituir um trabalho notável por parte dos serviços técnicos desta Edilidade.

Discussão Pública: que balanço?

Das 91 participações recebidas de cidadãos ou grupos de interesse, 35 expressam opiniões favoráveis, 49 fazem observações de cariz jurídico-urbanístico e somente sete apresentaram discordância.

Havendo ideias do lado dos cidadãos e abertura do lado da autarquia, do debate profícuo entre todos resultaram os seguintes ajustamentos ao Plano:

- Retirada dos pisos recuados nas parcelas 2, 3 e 4, frente à Av. Marginal;
- Manutenção da altura máxima das construções para as parcelas 1, 5, 6, 7, 13, 15 e 16, situadas em posição mais recuada em relação à linha de costa;
- Reforço da área de construção do equipamento desportivo (Centro Gímnico) em 500 m<sup>2</sup>;
- Consagração de um espaço para Serviços de Apoio ao Transporte Público em Sítio Próprio (TPSP);

- Garantir uma intervenção cénica e paisagística na Av. Jorge V, designadamente, no muro da antiga Quinta de Santo António, num contexto urbano e contemporâneo;
- Reforço da regulação relativa à intervenção no substrato arbóreo, consubstanciada na substituição em dobro de todos os elementos abatidos na área de intervenção do plano;
- Antecipar os trabalhos fitossanitários, alterando o programa de execução e plano de financiamento.

Sem lugar a dúvidas.

Concluindo: os cidadãos podem concordar ou discordar do teor do Plano. Porém, depois de todos serem ouvidos, depois de tanto tempo para apresentação de propostas, depois de muitas delas terem sido acolhidas, depois de tudo isto numa coisa todos teremos de estar de acordo: os cidadãos interessados sabem o que é precisamente o PPERUCS. Não há lugar a dúvidas.

Escrutinado por todos os que o quiseram fazer e apoiado por estudos científicos validados pelos maiores especialistas e universidades do país, não podem ter restado dúvidas sobre o teor do Plano e os seus antecedentes.

Assente em vários estudos como:

- Estudo de Transportes Coletivos - Rodoviários e Ferroviários;
- Estudo de Impacte de Tráfego - Trânsito e Estacionamento;
- Reestruturação Urbanística de Carcavelos-Sul - Implicações sobre a evolução sedimentar na Praia de Carcavelos;
- Reestruturação Urbanística de Carcavelos-Sul - Implicações sobre o regime de ventos e a evolução da Praia de Carcavelos.

A Câmara Municipal de Cascais está certa que contribuiu para um debate público abrangente e esclarecido. Foram os números e os estudos apresentados que conduziram à desmistificação de algumas questões, ficando confirmada a preservação dos solos, salvaguardando assim a antiga mancha de RAN, a REN e o respeito pelo PDM.

É pois com sentimento de missão cumprida, que este amplo debate público ficou concluído.

Nesta fase de balanço, a Câmara Municipal de Cascais não pode deixar de agradecer a participação de todos. Começando pelos munícipes que, concordando ou discordando do Plano, manifestaram sempre as suas opiniões com a educação e o respeito que o espaço público democrático exige. Um agradecimento também a todas as entidades envolvidas: Grupo Sportivo de Carcavelos, SOS Salvem o Surf, Praia Viva - associação de concessionários e amigos da Praia de Carcavelos, Cidadania Cascais, Movimento Fórum por Carcavelos, Assembleia de Freguesia de S. Domingos de Rana, Movimento Cascais Cidade Global, Quercus - Associação Nacional de Conservação da Natureza, PS Cascais, Grupo da lista do PS da Assembleia de Freguesia Carcavelos-Parede, GEC - Grupo Ecológico de Cascais e o Executivo da União das Freguesias de Carcavelos e Parede.

Do debate pode não ter nascido um Plano de Pormenor perfeito. Mas nasceu, certamente, um Plano de Pormenor melhor para Carcavelos e para Cascais.

CAPITULO 8  
**CONCLUSÕES E RAZÃO DE SER**

Ortega y Gasset dizia que “um homem é ele e as suas circunstâncias.” Isto significa que nenhuma ação do individuo pode ser entendida fora de um contexto, de uma circunstância, de uma realidade cultural, social, económica, ou ambiental.

Isto é particularmente válido para toda a ação política. Só os revolucionários anarquistas concebem a realidade como uma tela em branco onde toda a história pode ser pintada ao gosto do artista, sem constrangimentos de qualquer espécie. Todos sabemos bem que estas revoluções começam com sonho e muitas vezes acabam em pesadelo.

É isto que nos leva a reconhecer que a vida em democracia e em comunidade obedece a regras e a normas que têm de ser respeitadas para que possamos viver em paz e prosperidade.

Os órgãos municipais são novamente convocados a tomar uma decisão relativa ao Plano de Pormenor de Carcavelos Sul. É uma decisão de grande impacto e determinante no futuro de Carcavelos e do concelho. E essa decisão, não há como negá-lo, está moldada por circunstâncias inultrapassáveis.

É plausível que todos os membros dos órgãos autárquicos em Cascais conheçam a história do Plano de Pormenor de Carcavelos Sul de trás para a frente.

Mas nunca é demais dizer o seguinte: uma vez consagrados os direitos de construção na Quinta dos Ingleses, lá no ano de 1961, escolheu-se um caminho. E esse caminho, todos os sabemos, não tinha retorno.

Muitos políticos, de muitos executivos, fizeram esse caminho tentando escapar às armadilhas que iam surgindo. Durante 53 anos (!!!), políticos do anterior regime e do atual, em ditadura e em democracia e de todos os partidos, do poder central ou do poder local, fizeram as suas escolhas para o Plano de Pormenor de Carcavelos Sul.

Por cada decisão ou indecisão, por cada avanço ou por cada recuo, voluntária ou involuntariamente, muitos no passado foram somando problemas a uma fatura que todos sabiam teria de ser paga no futuro. Mas como todo o tempo futuro acaba por ter um tempo presente, calhou aos que no nosso tempo têm responsabilidades públicas e políticas resolver a questão. Fomos nós, todos os cidadãos de Cascais, que apanhámos com esta bola de neve formada ao longo de décadas.

Chegámos ao ponto de insustentabilidade absoluta. Não há mais fuga para a frente. Cascais é obrigada a decidir.

Depois de anos de trabalho que envolveram 22 entidades de todos os níveis administrativos e operacionais (Instituto de Conservação da Natureza e Florestas, CCDR- LVT, Direção Geral do Património e Cultura, Laboratório Nacional de Engenharia e Geologia, entre outros) e um corpo de técnicos competentes da Câmara de Cascais; depois de várias conferências de serviços, da mais longa discussão pública de que há memória no espaço público em Cascais; depois do maior escrutínio e da maior transparência de processos político-administrativos; depois de um relatório que incluiu muitas das sugestões feitas pelos cidadãos; depois de tudo isto, finalmente, Cascais tem um boa proposta de Plano de Pormenor para Carcavelos Sul, dadas as circunstâncias que foram sendo criadas, está bom de entender.

Que plano é esse?

Coloquemos as coisas em perspetiva. O primeiro plano de urbanização para a zona, o de 1982 e confirmado por escritura pública em 1985 previa 2.118 fogos; o que se vota agora e que foi apresentado pela maioria PSD/CDS reduz em cerca de 60% a capacidade habitacional. Em 1985, o plano previa prédios de 14 pisos; agora, o máximo foi colocado em metade desse valor (7 pisos mais recuado) e na frente de mar; este Plano corta para cerca de um terço a altura (5 andares). Mas há mais: em 1985 estavam previstos 62,590 metros quadrados de espaços verdes; agora são 107.565; antes os prédios ficavam a 32,5 metros da marginal e agora a primeira intervenção faz-se a 78 metros do eixo da marginal.

Para além destes números, o Plano que aqui se apresenta não tem qualquer tipo de impacto ambiental na Praia de Carcavelos, seja na dinâmica de sedimentação seja na dinâmica de ventos, como sustentam os estudos científicos elaborados por pessoas cuja competência técnica e seriedade intelectual está acima de qualquer questão.

Ou seja: Carcavelos continuará a ser aquilo que é hoje, uma capital do Surf, mas em melhor. Porque o tecido da urbe que vai surgir num terreno abandonado ambientalmente e fértil em criminalidade, criará uma nova centralidade que alavancará o Surf e todas as atividades económicas e de serviços.

Com escolas, centros sociais, serviços geradores de emprego e espaços verdes, o projeto previsto no Plano dará uma nova dinâmica social, económica e ambiental a Carcavelos, regenerando uma importante parcela do nosso território que precisa desesperadamente de um choque de vida que o salve do definhamento progressivo.

Houve quem se manifestasse duramente contra este Plano. E houve quem o apoiasse enfaticamente. Todas as perspetivas honestas foram bem-vindas. Este é, porém, um assunto demasiado sério para que se faça demagogia de sinais opostos: este Plano não é a pior coisa do mundo, assim como não é a melhor. É a melhor solução possível em função das circunstâncias que foram sendo criadas.

Em virtude do caminho sem retorno para onde coletivamente fomos empurrados, só nos sobravam duas decisões: ou se fazia o melhor Plano de Pormenor possível ou se deixava tudo na mesma esperando que, como por magia, os problemas desaparecessem. É a diferença entre controlar os acontecimentos ou deixarmo-nos controlar por eles. Optámos pela primeira hipótese: controlar os acontecimentos.

Façamos um exercício teórico. Imaginemos, como pedem alguns, que a Câmara e a Assembleia Municipal de Cascais decidiam deixar andar. Isso não serviria nem ao território, que continuaria desqualificado, nem às populações, que continuariam a ter na vizinhança uma terra de ninguém.

A solução do “deixa andar” só serve na perfeição os interesses de todos os que vivem na fronteira da opacidade. Quem é sério não pode desconhecer ou desvalorizar as consequências de uma fuga às responsabilidades.

Vamos supor que a Câmara e a Assembleia Municipal de Cascais não aprovavam o Plano. Muitos pensarão que se salvaria o terreno da Quinta dos Ingleses. Pura ilusão. Em virtude de um processo que corre nos tribunais há décadas, a Câmara corre o risco seríssimo de perder a ação e ser condenada ao pagamento de uma indemnização que pode ascender aos 300 MILHÕES DE EUROS. Isto significa dois orçamentos municipais.

Dirão alguns: “Pague-se! Que o dinheiro não seja problema porque o que queremos é o território liberto de construção.”

O problema que esta posição demagógica perde de vista é que a decisão do juiz não é apenas sobre o valor da indemnização a pagar mas também sobre a capacidade construtiva adquirida.

Isto é: os adeptos da não decisão e do deixa andar, além de obrigarem os cascalenses a correrem o risco de pagar 300 MILHÕES DE EUROS - o equivalente a uma fatura de 1500 euros por município - estariam a assinar de cruz a construção no mesmo local do plano de urbanização aprovado em 1982 e consignado em escritura pública em 1985. Plano esse que é de massificação absoluta e de desastre total.

Acreditamos que todos, mas mesmo todos, possam concordar nisto: este seria um cenário de desastre total para Cascais e para Carcavelos.

Foi este desastre que se quis evitar a todo o custo, atendendo às circunstâncias e controlando as variáveis que estavam na alçada da decisão autárquica.

Custa a entender que muitos ainda não percebem que, pelo menos desde 1961, a questão não é entre construir ou não construir. A questão é entre construir muito e mal, ou menos e melhor.

Pode perguntar-se aos membros da maioria PSD/CDS se este Plano é tudo aquilo que sonhámos para o local. A nossa resposta é claramente só uma: NÃO, não é. A atual proposta do Plano de Pormenor é apenas a melhor solução de entre muitas más soluções possíveis - como aquelas que testemunhamos num passado não muito distante ou até bem perto.

É, apesar de todos os constrangimentos, uma solução muito positiva para Carcavelos e para o concelho porque abre uma nova centralidade e estrutura o território com critério. É uma solução muito positiva para os jovens que ali vão ter mais oportunidades de criar o seu projeto de felicidade, e para os menos jovens, que ali encontrarão novos espaços de dignidade e de humanidade. É uma solução positiva porque é responsável e solidária com as gerações do futuro.

A síndrome da memória curta.

Alguém dizia que nada é tão admirável na política como uma memória curta. Temos a certeza que em todo este debate, os cascalenses tomaram nota de quem, ao sabor dos votos, tentou mudar de lado sem ser notado.

A política tem de ser feita com seriedade e com coerência. E se não é feita com coerência, pelo menos que seja feita com seriedade. Dá-se o extraordinário caso de haver nos atuais Órgãos Autárquicos uma oposição que não zela nem por uma nem por outra.

A história registou que o Partido Socialista teve sempre uma posição favorável às soluções urbanísticas apresentadas no passado, incluindo as vincadamente expansionistas. Como é o caso da proposta e aprovação do atual PDM, em 1997, que no que diz respeito à Quinta dos Ingleses já reflete os direitos consignados em 1985 por escritura pública.

A realidade é só esta: nunca nos últimos 30 anos os eleitos do Partido Socialista se opuseram a qualquer solução para os terrenos da Quinta dos Ingleses, por mais massificadora e expansionista que ela fosse. Mesmo em 2001, e por razões de oportunismo eleitoral, o melhor que o PS conseguiu fazer foi, num número político bipolar, abster-se na Assembleia Municipal depois do mesmo Partido Socialista ter votado favoravelmente o Plano de Pormenor em sede de Câmara Municipal.

Cascais herdou alguns dos atuais autarcas socialistas desse tempo. Mas por mais tempo que passe, a história não esquece que alguns dos que voltam a ter hoje a responsabilidade de decidir, disseram 'sim' (votaram favoravelmente) ou 'nim' (abstiveram-se) na votação de um plano que tinha mais prédios e mais altos, mais casas, mais construção, mais betão e menos espaços verdes, menos qualidade, menos proteção ambiental e nenhuma dinâmica económica.

Era o plano da massificação total. Era isto que o PS queria para Carcavelos. Pior: é isto que o PS continua a querer para Carcavelos. É que só assim é que se consegue justificar o voto contra do PS ao novo Plano de Pormenor.

Pode dar-se ainda o caso do PS não querer agora nem o que consignou no Plano Diretor Municipal, nem o plano que desenvolveu em 2001, nem agora o Plano de 2014 que foi votando a favor em todas as suas fases intermédias.

O PS não seria coerente. Mas mesmo não sendo coerente, o PS tem de ter uma atitude política séria.

O mínimo que os eleitores esperam, como sinal de maturidade democrática, é que os autarcas socialistas sejam sérios ou façam um mea culpa. O problema é que o Partido Socialista nunca o fez, nem pretende fazer. E ao tentar medidas táticas e oportunistas para sacudir a água do seu capote, o PS não perdeu só a coerência. Perdeu a seriedade no debate e na ação política.

A maioria entende que aos políticos cabe a legitimidade e a obrigação de decidir. Um político é eleito para decidir. Não é eleito para adiar a resolução dos problemas. Porque não faremos aos nossos filhos o que fizeram connosco, assumamos a responsabilidade de decidir.

Quem se opõe ao projeto não está a defender a melhor solução para a Quinta dos Ingleses. Quem alinha pelo voto contra não está a dizer que não quer nada para os terrenos. A verdade é outra.

Quem vota contra é responsável, e será responsável, por colocar os cascalenses perante a hipótese real de terem de pagar uma indemnização milionária e, em cima disso, ainda terem de suportar a execução do Plano de Pormenor consignado em escritura pública de 1985. Quem vota contra é conivente com este desastre urbanístico.

Mas quem vota contra também está a ceifar a hipótese de Carcavelos e Cascais terem uma nova centralidade com empresas e empregos. Com vida e com futuro. Quem vota contra está a negar a hipótese de Carcavelos se afirmar como destino cosmopolita à altura das suas ambições e das suas gentes.

É este o paradoxo insanável do voto contra: ao defenderem o mínimo, eles promovem o máximo dano a Carcavelos.

A hora da clarificação chegou.

As águas separam-se entre aqueles que alinham pela demagogia e pela hipocrisia e os que reconhecendo as circunstâncias difíceis, procuram estar à altura das responsabilidades.

Ninguém tem dúvidas de que o Plano de Pormenor que estamos a votar é o mais equilibrado que alguma vez foi apresentado.

Aos que nunca se opuseram a soluções muito mais onerosas do que a agora é apresentada, e se quiserem ter o mínimo e coerência, só restam duas saídas: a abstenção ou o voto favorável ao PPERUCS.

Por tudo o que deixamos escrito para avaliação futura, a Coligação Viva Cascais assume o seu voto a favor. Porque como dizia Ortega Y Gasset o homem é ele e as suas circunstâncias. As nossas foram as da dificuldade. Que para as gerações do futuro fiquem as da oportunidade.

Declaração de voto assinada pelo Presidente da Câmara, Vice-presidente, Vereadores e Deputados Municipais eleitos pela Coligação Viva Cascais.



**CASCAIS**

CÂMARA MUNICIPAL