



# Cascais

com  
futuro

9 de Fevereiro de 2005

**Cascais**  
Câmara Municipal



## APRESENTAÇÃO PÚBLICA DO ANTE-PROJECTO DE REVISÃO DO PDM

# PROCESSO DE ELABORAÇÃO E ACOMPANHAMENTO (DL 380/99)

1. Fase de acompanhamento - a CMC entrega um ante-projecto à Comissão Mista de Coordenação (CCDR), que aprova um parecer.
2. Fase de concertação - no caso de alguma das entidades representadas na Comissão discordar.
3. Fase de Participação - abertura da discussão pública (mínimo de 44 dias após publicação no DR).
4. Elaboração das versão final.
5. Parecer Final da CCDR.
6. Aprovação em CMC e AM.
7. Ratificação Governo.
8. Publicação DR.

O PROJECTO AGORA APRESENTADO É UM PONTO DE PARTIDA E JÁ FOI DISTRIBUÍDO À ASSEMBLEIA MUNICIPAL, VEREADORES, PARTIDOS POLÍTICOS E ORGANIZAÇÕES DA SOCIEDADE CIVIL DE ÂMBITO CONCELHIO.

REAFIRMAMOS A RECEPTIVIDADE PARA ACOLHER CRÍTICAS, PROPOSTAS E SUGESTÕES CONSTRUTIVAS.

- ❖ PDM aprovado em 1997 com os votos do PS.
- ❖ Apenas 3 anos sobre a publicação do PDM vigente, foi deliberado em 7.3.2000, dar início ao processo de revisão, o que evidenciou a sua inadequação.
- ❖ Em 2001 a revisão estagnou por manifesta falta de vontade política para a consumir.
- ❖ A actual maioria definiu “medidas preventivas” para reduzir os parâmetros urbanísticos da habitação, por forma a não comprometer áreas do território onde ainda é possível intervir e corrigir situações inadequadas (em vigor desde 15 .2. 2003).
- ❖ Concomitantemente arrancaram os estudos conducentes ao relançamento da revisão do PDM que agora se apresenta como ante-projecto.

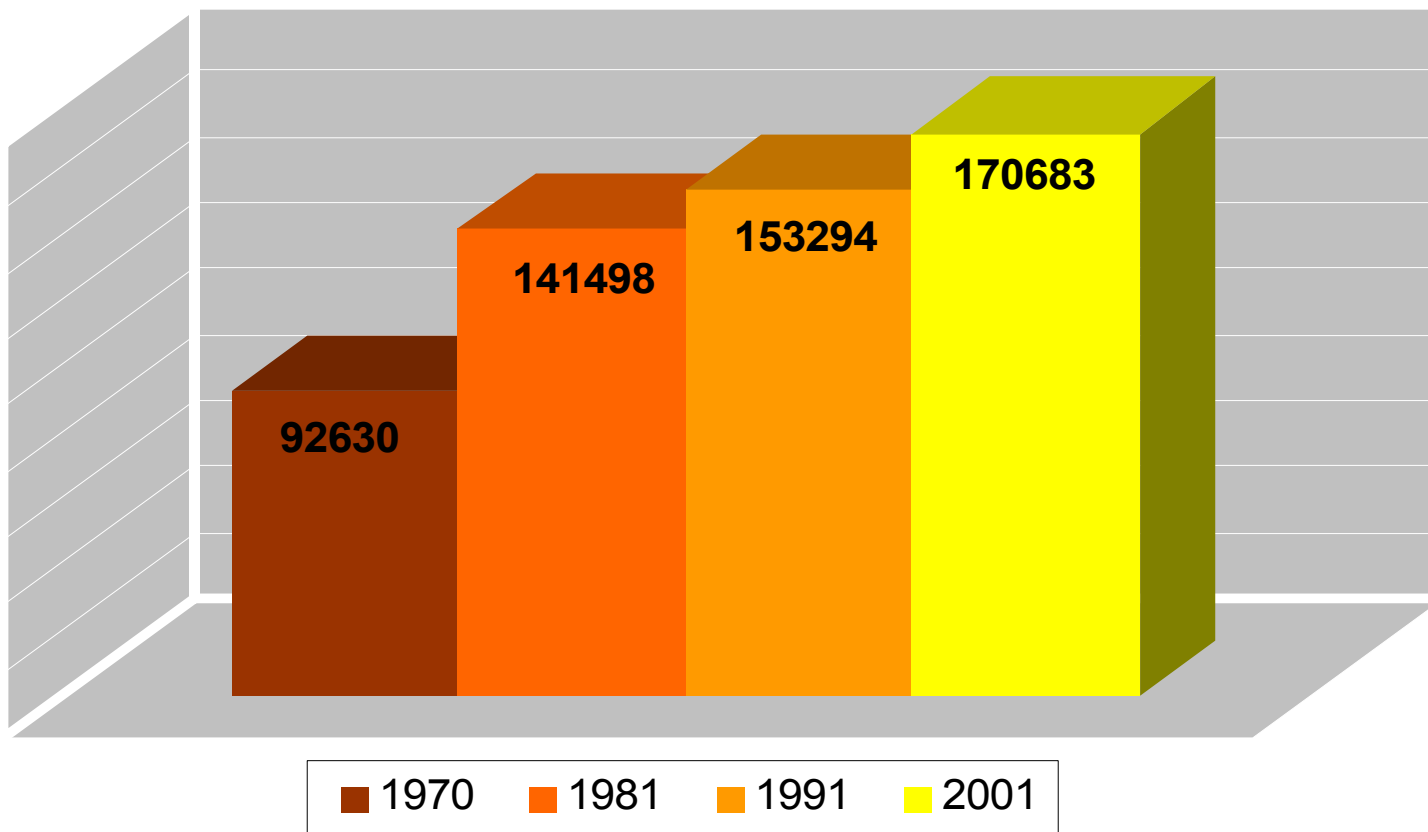
# DIAGNÓSTICO

- ✓ Com o PDM-1997, a dinâmica da construção sobrepôs-se e ultrapassou largamente o ritmo da execução de infra-estruturas e acessibilidades, o que se traduziu numa generalizada **degradação da qualidade de vida**.
- ✓ Essa dinâmica nefasta foi agravada pelo facto de se terem previsto **parâmetros excessivos** e manchas de alta e média densidade onde seria exigível grande contenção.
- ✓ Passados 7 anos, estão comprometidos praticamente todos os **espaços urbanos e urbanizáveis** e proliferaram **ilhas de edificações pesadas e incoerentes**.
- ✓ As Freguesias de Alcabideche e S. D. Rana são muito penalizadas pela proliferação de cerca de 250 **AUGI**.
- ✓ A inexistência de espaços apropriados para **empresas de serviços** frustrou o objectivo de captar terciário de qualidade e assim alargar a oferta de empregos, atenuar o número de deslocações diárias entre Cascais e outros Concelhos da AML, e alargar a cobrança de derrama.
- ✓ As áreas destinadas ao **desenvolvimento turístico** mereceram uma expressão pouco significativa no PDM e são desviadas do seu fim.
- ✓ Crescente carência de espaços para **equipamentos e infra-estruturas**.

## Análise Estatística, Económica e Social do Concelho

- De 1970 a 2001, o Concelho duplicou o número de habitantes.
- De 1991 a 2001 segundo o Censo terá crescido 11,3%.
- Esta taxa é muito superior à registada, no mesmo período:
  - no conjunto da AML (+5,6%)
  - no Município de Oeiras (+ 5,8 %).
- Suspeita-se que os números apontados pecam por defeito:
  - a própria CMC, em Junho de 2001 referia 192.000 (+25%);
  - a AdC no mesmo ano assinalava 196.000 (28%).

*Foi precisamente esta evolução da população residente e a construção de habitação a ritmo similar que veio justificar à Maioria a assunção de políticas de contenção, traduzidas nomeadamente na adopção de medidas preventivas e da alteração do PDM, em ambos os casos com clara redução dos parâmetros de construção.*



**Evolução da população do Concelho de Cascais entre 1970 e 2001**

(Fonte: INE, Recenseamento da População 1970, 1981, 1991 e 2001)

<b>FREGUESIA / ANO</b>	<b>1970</b>	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>
<b>Alcabideche</b>	<b>17195</b>	<b>25473</b>	<b>26897</b>	<b>31801</b>
<b>Carcavelos</b>	<b>7170</b>	<b>12888</b>	<b>18014</b>	<b>20037</b>
<b>Cascais</b>	<b>20735</b>	<b>29389</b>	<b>27741</b>	<b>33255</b>
<b>Estoril</b>	<b>15440</b>	<b>24312</b>	<b>23962</b>	<b>23769</b>
<b>Parede</b>	<b>13950</b>	<b>20094</b>	<b>20742</b>	<b>17830</b>
<b>S. Domingos de Rana</b>	<b>18140</b>	<b>29342</b>	<b>35938</b>	<b>43991</b>
<b>TOTAL</b>	<b>92630</b>	<b>141498</b>	<b>153294</b>	<b>170683</b>

## **População Residente do Concelho de Cascais**

Fonte: INE, Recenseamento da População 2001

População do Concelho de Cascais					Taxa de Variação			Densidade Populacional				
Freguesia	1970	1981	1991	2001	1970-81	1981-91	1991-01	1970	1981	1991	2001	Área Km2
Alcabideche	17195	25473	26897	31801	48,1	5,6	18,2	430	637	672	795	40
Carcavelos	7170	12888	18014	20037	79,7	39,8	11,2	1593	2864	4003	4453	4,5
Cascais	20735	29389	27741	33255	41,7	-5,6	19,9	1032	1462	1380	1654	20,1
Estoril	15440	24312	23962	23769	57,5	-1,4	-0,8	1755	2763	2723	2701	8,8
Parede	13950	20094	20742	17830	44,0	3,2	-14,0	3875	5582	5762	4953	3,6
São Domingos de Rana	18140	29342	35938	43991	61,8	22,5	22,4	902	1460	1788	2189	20,1
<b>Concelho de Cascais</b>	<b>92630</b>	<b>141498</b>	<b>153294</b>	<b>170683</b>	<b>52,8</b>	<b>8,3</b>	<b>11,3</b>	<b>954</b>	<b>1457</b>	<b>1579</b>	<b>1758</b>	<b>97,1</b>

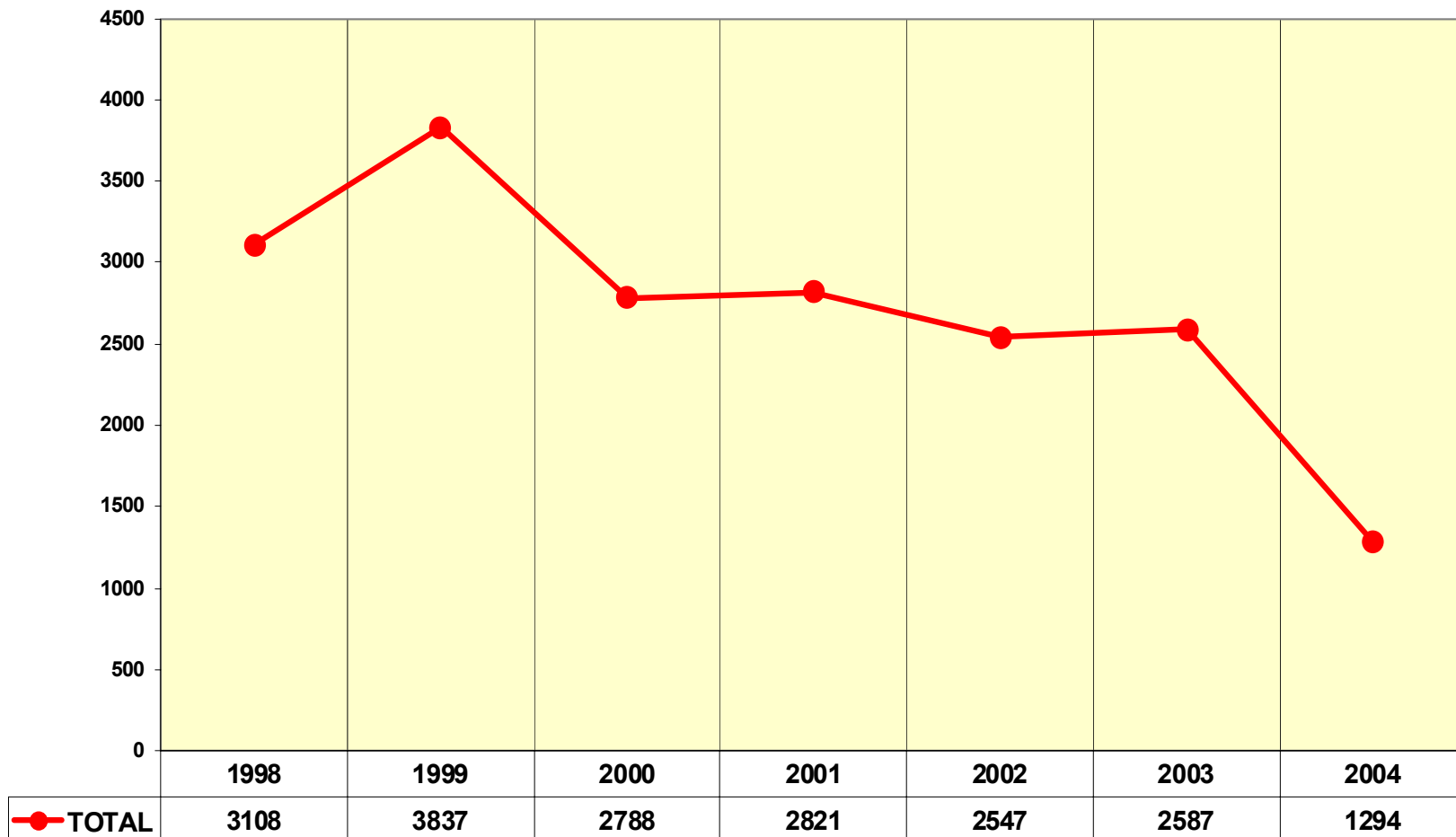
## Evolução da População do Concelho por Freguesias

Fonte: INE, Recenseamento da População de 1970, 1981, 1991 e 2001;  
Gabinete de Estatística, C. M. Cascais.





## LICENÇAS DE HABITAÇÃO EMITIDAS



<b>FREGUESIA / ANO</b>	<b>1970</b>	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>
<b>Alcabideche</b>	<b>5480</b>	<b>8940</b>	<b>10652</b>	<b>13706</b>
<b>Carcavelos</b>	<b>2605</b>	<b>4779</b>	<b>8877</b>	<b>10805</b>
<b>Cascais</b>	<b>8771</b>	<b>11951</b>	<b>14479</b>	<b>19693</b>
<b>Estoril</b>	<b>6619</b>	<b>10174</b>	<b>13372</b>	<b>14213</b>
<b>Parede</b>	<b>5340</b>	<b>7800</b>	<b>9222</b>	<b>11001</b>
<b>S. Domingos de Rana</b>	<b>5198</b>	<b>9859</b>	<b>14556</b>	<b>20365</b>
<b>TOTAL</b>	<b>34013</b>	<b>53503</b>	<b>71158</b>	<b>89783</b>

## **Evolução do número de alojamentos**

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação 1970, 1981, 1991 e 2001

## Grupos Funcionais do Concelho de Cascais

Grupos / Anos	1970	1981	1991	2001
0-14	24310	34763	28106	25801
15-64	61785	94722	107471	119125
65 e +	6535	12013	17717	25757
<b>Total</b>	<b>92630</b>	<b>141498</b>	<b>153294</b>	<b>170683</b>

## Percentagens

	1970	1981	1991	2001
Jovens %	26,2	24,6	18,3	15,1
Potencialmente Activos %	66,7	66,9	70,1	69,8
Idosos %	7,1	8,5	11,6	15,1

## Evolução dos Grupos Funcionais

Fonte: INE, Recenseamento da População de 1970, 1981, 1991 e 2001

# OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS PARA O CONCELHO

1. Instituir um sistema de planeamento baseado no primado do desenvolvimento multi-dimensional sustentado;
2. Programar, consolidar e monitorizar a rede geral de equipamentos e infra-estruturas;
3. Implementar uma Rede Verde Municipal;
4. Aplicar o Plano Estratégico do Turismo;
5. Implementar políticas de desenvolvimento económico e social sustentadas;
6. Gerar investimentos direccionados à salvaguarda, valorização e reabilitação do património cultural e natural;
7. Dar prioridade à reabilitação de imóveis antigos ou degradados e à revitalização urbanística de zonas desqualificadas, descaracterizadas ou de génese ilegal;
8. Criar condições para a fixação de empresas geradoras de postos de trabalho estáveis e qualificados;
9. Investir no Sistema Natural, respeitando e valorizando a RAN e a REN;

.../...



# OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS PARA O CONCELHO

.../...

10. Incentivar o emparelamento do território, o associativismo entre investidores e a participação em parcerias com o município, como mecanismo de qualificação urbana;
11. Promover soluções que conduzam a um desenho urbano qualificado, valorizando a criação de tecido e evitando intervenções celulares que configurem ou promovam assimetrias no território, assumindo um papel didático que contribua para a requalificação do espaço urbano;
12. Inverter a tendência gerada pelo anterior PDM - que favoreceu o crescimento excessivo e desordenado da construção para habitação - em favor de novas intervenções urbanas que favoreçam a melhoria da qualidade de vida dos munícipes e o desenvolvimento sustentado do concelho;
13. Incentivar a participação pública, com base numa melhor informação e no debate sobre o desenvolvimento integrado do concelho.



## Medidas Essenciais Propostas

1. Definição rigorosa do espaço urbano consolidado, regulamentando a possibilidade e configuração genérica de novas construções, com:
  - índices de construção em acentuada baixa,
  - volumetria contida,
  - densidade de implantação muito atenuada e
  - tipo de uso restringido.
2. Delimitação alargada dos Núcleos Históricos e regulamentação rigorosa das intervenções de forma a preservar a sua identidade;
3. Identificação exhaustiva do Património Arquitectónico existente, bem como dos Parques, Jardins e Quintas Históricas, de modo a protegê-los de demolições precipitadas e usos inconvenientes, e a permitir a sua hierarquização e eventual classificação;

.../...

## Medidas Essenciais Propostas

.../...

4. Correção da delimitação da REN e da RAN, por forma a enquadrá-las em planos que permitam utilizações apropriadas sem degradar as suas qualidades naturais;
5. Actualização da carta de infra-estruturas viárias;
6. Revisão da delimitação das AUGI, promovendo a sua requalificação urbanística e integração na envolvente;
7. Redefinição das UOPG;
8. Relocalização das unidades industriais;
9. Actualização da Carta Arqueológica de Cascais;
10. Implementação de incentivos à renovação de edifícios com valor patrimonial e de núcleos urbanos degradados;
11. Criação de incentivos para HCC, promovendo o acesso à habitação das camadas mais jovens e de menores posses;
12. Recurso nomeadamente a Planos de Salvaguarda que imponham regulamentos específicos para os aglomerados com características singulares.

# Área Total Solo Urbano

PDM 1997 \_\_\_\_\_ 6.327,47 ha  
Proposta de 2005 \_\_\_\_\_ 6.067,32 ha    (*-260,21 ha / -4,4%*)

De salientar que, dentro dos cerca de 6.000 ha no espaço urbano proposto, há a considerar 989,05 ha (16% do total) que fazem parte da estrutura ecológica urbana, logo não edificáveis.

# Área Total Solo Rural (não Urbano)

PDM 1997 \_\_\_\_\_ 3.394,46 ha  
Proposta de 2005 \_\_\_\_\_ 3.654,67 ha    (*+260,21 ha / +7,7%*)





## Espaço Urbano Consolidado

( actuais Alta, Média e Baixa densidades)

Área total afectada à construção de habitação  
PDM de 1997 - projecto de 2005 = **284 ha**

Área potencial de construção de habitação  
PDM de 1997 \_\_\_\_\_ 18.314.140 m<sup>2</sup>  
Projecto de 2005 \_ 13.732.276 m<sup>2</sup> **(-25%)**

# Índices de Construção

PDM 1997			PDM 2005		
Classe de espaço	Índice de construção	Densidade habitacional (fogos/ha)	Classe de espaço	Índice de construção	Densidade habitacional (fogos/ha)
Urbano alta densidade	1,5		Zona E	0,6	45
Urbaniz. alta densidade	1	75	Zona D	0,5	30
Urbano média densidade	1		Zona C	0,3	20
Urbaniz. média densidade	0,8	60	Zona B	0,3	15
Urbano baixa densidade	0,5		Zona A	0,25	10
Urbaniz. baixa densidade	0,4	25			

# Espaço Urbano Consolidado (alguns aspectos inovatórios)

## a) Controle das densidades habitacionais

O PDM 1997 apenas fixa densidades habitacionais nos Espaços Urbanizáveis. Ora, é justamente no Espaço Urbano que se impõe uma maior contenção das densidades.

## b) Melhoria do “standard” habitacional

- a dimensão média do fogo passa de 100 m<sup>2</sup> para cerca de 140 m<sup>2</sup>;

- o facto de se introduzir novamente o conceito de lote mínimo permite assegurar a manutenção de zonas de elevada qualidade contrariando a proliferação dos condomínios.



# Núcleos Históricos e protecção ao Património Cultural

- Os Espaços de Núcleo Histórico são constituídos pelas áreas urbanas que se pretendem recuperar, manter e valorizar.
- Registam um aumento total da área de 179 ha e beneficiam de regras estritas de intervenção e de incentivos à conservação.
- São criados novos Núcleos no Estoril, Monte Estoril, Alto Estoril, S. João do Estoril e S. Pedro do Estoril (protecção à arquitectura de veraneio e à arquitectura modernista).
- Cada Espaço de Núcleo Histórico terá o seu plano de salvaguarda.
- O **Catálogo/Inventário do Património Histórico-Cultural** do Município de Cascais permitirá conhecer a realidade construída e os valores arquitectónicos, com os seus respectivos níveis de protecção.
- A noção de Património agora proposta abrange todas as áreas da intervenção humana e natural que contribuem hoje para a identidade do concelho de Cascais.

I.1. NÚCLEOS URBANOS HISTÓRICOS	28
I.2. IMÓVEIS CLASSIFICADOS	35
I.3 IMÓVEIS EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO	26
I.4. QUINTAS HISTÓRICAS	43
I.5. ARQUITECTURA CIVIL	74
I.6. ARQUITECTURA RELIGIOSA	26
I.7. MONUMENTOS	24
I.8. PARQUES E JARDINS HISTÓRICOS	12
I.9. PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO	64
I.10. PORTAIS	6
I.11. PONTES E CAMINHOS RURAIS	14
I.12. PLACAS TOPONÍMICAS	11
I.13. MARCOS E CRUZEIROS	27
I.14. ESTRUTURAS MILITARES E FARÓIS	10
I.15. ESTRUTURAS DE MOAGEM	29
I.16. ESTRUTURAS DE ÁGUA	39
I.17. FORNOS DE CAL	14
I.18. RELÓGIOS DE SOL	24

## Catálogo/Inventário do Património Histórico-Cultural

- O PDM 1997 apenas identifica 43 peças no Catálogo/Inventário.
- A proposta agora apresentada inventaria 506 peças.



**Cascais**

Câmara Municipal

## Espaço de Reconversão Urbanística

- Abrange as AUGI aprovadas e como tal definidas pela Câmara e que ainda não têm alvará emitido.
- Totaliza 492 ha.
- Não existe esta classe no PDM de 1997.
- Com a emissão de alvará de loteamento, ou com a recepção definitiva de obras de urbanização em operações que não obriguem a loteamento, transitam para a classe de Espaço Urbano Consolidado.

## Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (PMOT)

Em relação ao PDM de 1997, os espaços sujeitos à elaboração de PMOT, aumentam cerca de 20%, numa clara opção pelo planeamento como instrumento de estruturação e qualificação do território.

## Espaço de Equipamento

Entre as áreas totais previstas no PDM 1997 e no actual projecto de revisão verifica-se um aumento de 100 ha.

## Espaço Industrial

A área total proposta sofre um aumento de 70 ha, criando zonas industriais infra-estruturadas de dimensão relevante, para absorver progressivamente novas actividades e unidades dispersas.

## Espaço de Desenvolvimento Turístico

Regista uma diminuição de 150 ha, que se deve ao facto do Autódromo estar classificado no PDM 1997 como APTR e agora constar como área sujeita a PP.

## Espaço de Actividades Terciárias

Não existia do PDM 1997. Totaliza uma área de 86 ha.



# ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

É constituída pelas seguintes componentes:

Estrutura ecológica fundamental, que integra

- a) Espaço Natural Nível 1 (REN, áreas de protecção total e áreas de protecção parcial - tipo I e II do PNSC);
- b) Espaço Agrícola Nível 1 (RAN e Áreas de protecção complementar - tipo I do PNSC).

Estrutura ecológica complementar, que integra, no Solo Rural:

- a) Espaço Natural Nível 3;
- b) Espaço de Intervenção Específica
- c) Espaço Agrícola Nível 3;
- b) Espaço Verde de Actividades Específicas.

Estrutura ecológica urbana, que integra:

- a) Espaço de áreas inundáveis;
- b) Espaço verde de recreio e lazer;
- c) Espaço verde de enquadramento;
- d) Espaço verde de recreio e lazer proposto;
- e) Espaço natural nível 2;
- f) Espaço agrícola nível 2.





## Solos Urbanizados

São divididos pelas seguintes classes:

- Espaço urbano consolidado;
- Espaço de reconversão urbanística;
- Espaço de núcleo histórico;
- Espaço industrial;
- Espaço de desenvolvimento de actividades terciárias;
- Espaço de equipamento;
- Espaço de desenvolvimento turístico;
- Espaço de áreas inundáveis;
- Espaço verde de recreio e lazer;
- Espaço verde de enquadramento.

## Solos de Urbanização Programada

- **Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, :**
  - Espaço sujeito a Plano;
  - Espaço singular programado;
  - Espaço singular a programar;
- Espaço industrial proposto;
- Espaço de desenv<sup>o</sup> de actividades terciárias proposto;
- Espaço de equipamento proposto;
- Espaço de desenvolvimento turístico proposto;
- Espaço verde de recreio e lazer proposto;
- Espaço natural nível 2;
- Espaço agrícola nível 2.

## SOLO RURAL

São propostas as seguintes classes de espaços:

- Espaço de exploração mineira;
- Espaço natural nível 1;
- Espaço natural nível 3;
- Espaço de intervenção específica;
- Espaço agrícola nível 1;
- Espaço agrícola nível 3;
- Espaço verde de actividades específicas;
- Espaço canal.

# CONTEÚDO DOCUMENTAL DO PDM

## Elementos que constituem o projecto de PDM:

- 1. Regulamento, acompanhado de 3 Anexos :**
  - Anexo I - Catálogo-Inventário do Património Histórico-Cultural do Município de Cascais.
  - Anexo II - Caracterização da Estrutura Urbana.
  - Anexo III - Unidades Operativas de planeamento e Gestão (UOPG's).
- 2. Planta de Ordenamento;**
- 3. Planta de Condicionantes;**
- 4. Planta de Reserva Agrícola Nacional (RAN);**
- 5. Planta de Reserva Ecológica Nacional (REN).**

# Elementos que acompanham o PDM

- ✓ Relatório com respectivos anexos.
- ✓ Caracterização Biofísica/ Climatológica do Concelho de Cascais;
- ✓ Planta de Enquadramento;
- ✓ Defesa Nacional, Segurança e Protecção Civil;
- ✓ Caracterização Biofísica/ Climatológica;
- ✓ Análise Fisiográfica (Carta de Hipsometria; Carta de Declives; Carta de Exposição Solar);
- ✓ Carta Geológica;
- ✓ Carta de Solos;
- ✓ Carta de Temperatura, Vento, Precipitação, Nevoeiro, Insolação, Humidade Relativa;
- ✓ Recursos e Valores Naturais;
- ✓ Áreas Agrícolas e Florestais;
- ✓ Carta da Estrutura Ecológica Municipal;
- ✓ Património Classificado, em Vias de Classificação, em Estudo e Arqueológico;
- ✓ Redes de Acessibilidades;
- ✓ Carta da Rede Rodoviária, Rede Ferroviária, Estruturas Aeroportuárias e Estruturas Portuárias;
- ✓ Carta da Rede de Transportes Públicos e Interfaces;
- ✓ Redes de Infra-estruturas e Equipamentos Colectivos;
- ✓ Carta de Abastecimento de Água e Saneam<sup>o</sup>/ Depósito e Tratam<sup>o</sup> de RSU, Rede Eléctrica e Gás;
- ✓ Carta de Serviços Públicos;
- ✓ Carta dos Equipamentos Desportivos;
- ✓ Carta de Equipamentos de Saúde;
- ✓ Carta de Segurança e Acção Social;
- ✓ Carta de Actividades de Ar Livre/ Natureza/ Lazer/ Turismo;
- ✓ Carta de Equipamentos Culturais;
- ✓ Localização e Distribuição de Actividades Económicas;
- ✓ Carta da Localização e Distribuição de Actividades Económicas;
- ✓ Carta da Identificação das Indústrias no Concelho de Cascais
- ✓ Carta de Ruído;
- ✓ Programa de execução e financiamento

