

INFORMAÇÃO PRÉVIA SOBRE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

(Nos termos do art.º 14º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações vigentes; IV n.º 22 do Anexo 1 da Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril e Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra, em vigor)

1. Local da Obra

Morada da obra: Cacém					
Área do terreno:	8.604,00 m²	Localidade:	Cacém	Freguesia:	UF Aqualva e Mira Sintra
Conservatória:	Aqualva-Cacém	N.º registo predial da Conservatória:	1973	N.º da matriz:3378 - P	Urbana

2. Caracterização da operação urbanística

☐ De acordo com o n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações vigentes, o processo reporta-se:

a) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor;	<input type="checkbox"/>
b) As obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;	<input type="checkbox"/>
c) Obras de reconstrução das quais resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos;	<input type="checkbox"/>
d) As obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, sem prejuízo do disposto em legislação especial;	<input type="checkbox"/>
e) As demais operações urbanísticas que não estejam sujeitas a comunicação prévia ou isentas de controlo prévio, nos termos do presente diploma.	<input type="checkbox"/>

☒ De acordo com os n.ºs 4 e 6 do artigo 4.º do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações vigentes, o processo reporta-se:

a) As obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos;	<input type="checkbox"/>
b) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor;	<input checked="" type="checkbox"/>
c) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;	<input type="checkbox"/>
d) A edificação de piscinas associadas a edificação principal;	<input type="checkbox"/>
e) As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável, nos termos dos nos 2 e 3 do artigo 14.º	<input type="checkbox"/>

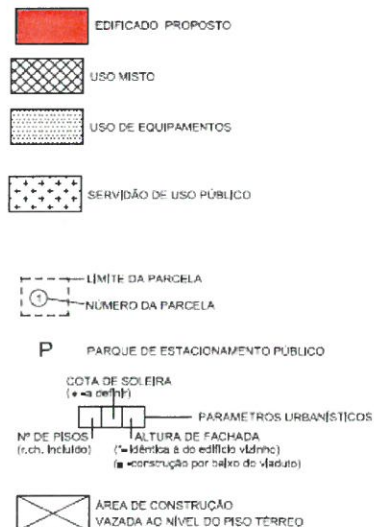
Pedido:	Tipo de obra: Obra de Edificação	Legalização <input type="checkbox"/>
	<p>Caraterização: Edifício com funções mistas e equipamento, com uma área máxima de implantação de 7.893,00 m² e área bruta de construção máxima de 20.000,00m², distribuídos por volumes com 1, 3 e 9 pisos, conforme Planta de Implantação do Plano de Pormenor da Área Central do Cacém, cuja alteração foi publicada em Aviso N.º 6275/2010, no DR em 25 de Março de 2010 e sujeita a retificação publicada através da Declaração de Retificação n.º 1811/2010, de 02 de Setembro de 2010.</p> <p>Por se localizar numa área "chave" de desenvolvimento da Área Central do Cacém, o projeto de arquitectura do edifício deverá constituir uma referência arquitetónica de elevada qualidade. Além de proporcionar uma nova imagem, enquadra uma área de equipamentos que, em conjunto com a nova praça cívica, constituirão um ícone qualificador no centro urbano do Cacém.</p> <p>De acordo com o Regulamento do Plano, republicado através do Aviso n.º 6275/2010, de 25 de Março 2010 e retificado através da Declaração de Retificação n.º 1811/2010, de 02 de Setembro de 2010, a ocupação nesta parcela deverá ainda obedecer aos seguintes pressupostos:</p>	

- a) Cumprir os usos definidos na Planta de Implantação do Plano, regulados pelo artigo 12.º do regulamento, estando assinalado na mesma o uso misto e o uso de equipamento, a saber:
- a. Entende-se por uso misto, os destinados: " ... a habitação, a comércio, a serviços, a áreas técnicas, a indústria compatível com o uso habitacional nos termos da legislação em vigor, a estabelecimentos hoteleiros e de restauração e bebidas e a equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente escolares, hospitalares, desportivos e de recreio e lazer, estando sujeito às seguintes regras:
 - a) Quando coexista a habitação com qualquer dos outros usos, estes localizar-se-ão no rés-do-chão e pisos elevados com acesso independente a partir da rua;
 - b) São permitidos edifícios destinados exclusivamente a comércio, a serviços e a estabelecimentos hoteleiros." (n.º 3 do artigo 12.º)
 - b. O Uso de equipamento não é susceptível de alteração (n.º 4 do artigo 12.º)
- b) A contabilização da área bruta de construção (20.000 m²) e área de implantação do edificado (7.893 m²), deverá obedecer às definições constantes do artigo 5.º do regulamento;
- c) Constituição de servidões de uso público, conforme assinaladas na Planta de Implantação do Plano.
- d) Nos termos definidos no artigo 15.º n.º 3 do regulamento, deverá ser garantido um mínimo de 150 lugares de estacionamento público;
- e) A utilização do verde de uso público na parcela, com excepção do estacionamento previsto no n.º 3 do artigo 15.º, deverá ser restringida aos usos definidos no artigo 18.º do mesmo regulamento: "...instalação de quiosques, cafés e equipamento a céu aberto.";



Plano de Pormenor da Area Central do Cacém

Extrato da Planta de Implantação quanto à Parcela M



A

A Parcela M cujo edifício pretende concretizar "... uma estrutura adossada à linha do comboio (...) constituindo uma nova fachada para o lado do Cacém.", terá as características abaixo descritas, de acordo com desenho de trabalho (17/03/2015) e respetivo quadro de áreas anexo:

- **Pisos cota 104.0 e 107.0**, área bruta de construção máxima de 7.615 m² por piso, destinado a Estacionamento.

- **Piso cota 110.0**

- Área bruta de construção máxima de 2.765 m², destinada a comércio

- Área bruta de construção máxima de 1.275 m², destinada a uso misto

- Área bruta de construção máxima de 2.167 m², destinada a áreas técnicas

A cobertura deste piso constitui uma praça cívica sobrelevada na continuidade do Parque Linear e que garante uma ambiência urbana mais qualificada na via coberta, de ligação entre a Av. dos Missionários e a Rua Elias Garcia.

- **Piso cota 116.0**

- Área bruta de construção máxima de 2.530 m², destinada a uso misto

- Área bruta de construção máxima de 1.595 m², destinada a Equipamento, nomeadamente os destinados à prestação de serviços às coletividades, como proteção civil e administração.

- **Piso cota 119.7**

- Área bruta de construção máxima de 2.970 m², destinada a uso misto

- Área bruta de construção máxima de 1.530 m², destinada a Equipamento, nomeadamente os destinados à prestação de serviços às coletividades, como proteção civil e administração.

- **Piso cota 123.4**

- Área bruta de construção máxima de 1.022 m², destinada a uso misto

- Área bruta de construção máxima de 642 m², destinada a serviços

- Área bruta de construção máxima de 2.030 m², destinada a Equipamento, nomeadamente os destinados à prestação de serviços às coletividades, como proteção civil e administração.

- **Piso cota 127.1**

- Área bruta de construção máxima de 642 m², destinada a serviços

- Área bruta de construção máxima de 1.265 m², destinada a Equipamento, nomeadamente os destinados à prestação de serviços às coletividades, como proteção civil e administração.

- **Pisos cota 130.8, 134.5 e 138.2**

- Área bruta de construção máxima por piso de 578 m², destinada a serviços

Este volume mais alto que a restante composição, assinala o interface ferroviário e pretende traduzir-se numa referência espacial que se distinga na malha urbana e marque o território pela sua expressão inovadora. Desta forma a sua conceção deverá revestir-se de uma especial qualidade em termos de imagem e integração urbana, privilegiando a articulação da linguagem arquitetónica utilizada, o espaço público a criar, assim como os materiais e tecnologias a utilizar na sua construção.

A

		cota	104.0	107.0	110.0	116.0	119.7	123.4	127.1	130.8	134.5	138.2	TOTAL
		piso	-2	-1	0 (rua)	1 (praça)	1a (mezanino)	2	3	4	5	6	
área de construção	comércio				2.765								
	usos mistos				1.275	2.530	2.970	1.022					13.580
	serviços							642	642	578	578	578	
	escritórios	(m²)				1.205	1.530	2.030	1.265				
	Serviços C.M. Sintra					227							6.420
	centro físico				163								
Total por pisos			0	0	4.040	4.125	4.500	3.694	1.907	578	578	578	20.000
Postos de trabalho C.M. Sintra		9m²/posto (un)	-	-	-	134	170	226	141	-	-	-	670
áreas técnicas	auditório				244								
	serviços técnicos				436								
	refeitório				448								1.530
	acessos				210								
	áreas técnicas	(m²)			192								
	usos privados				65								65
usos privados	armazém e cais				572								572
	áreas de apoio												
Estacionamento (inclui 50 lugares para serviços C.M. Sintra)			7.615	7.615									15.230
Total por pisos			7.615	7.615	2.167	0	0	0	0	0	0	0	17.397
Lugares de estacionamento para usos privados ou públicos		(un)	245	195	-	-	-	-	-	-	-	-	440
Lugares de estacionamento para serviços C.M. Sintra		(un)	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	50

As áreas máximas de construção poderão ser redistribuídas pelos pisos conforme especificação do projeto de arquitetura e distribuição de usos, desde que não exceda a área bruta de construção máxima de 20.000,00 m² definida na Planta de Implantação do Plano de Pormenor da Área Central do Cacém, cuja alteração foi publicada em Aviso N.º 6275/2010, no DR em 25 de Março de 2010 e sujeita a retificação publicada através da Declaração de Retificação n.º 1811/2010, de 02 de Setembro de 2010.

Sem prejuízo dos usos previstos na Planta de Implantação do Plano de Pormenor da Área Central do Cacém, regulados pelo artigo 12.º do regulamento, os usos indicados na presente informação prévia, são considerados preferenciais.

De acordo com os conceitos definidos na Portaria n.º 216-B/2008, de 03/03/2008, "Equipamentos de utilização colectiva – áreas afectas às instalações (inclui as ocupadas pelas edificações e os terrenos envolventes afectos às instalações) destinadas à prestação de serviços às colectividades (saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, protecção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à prática de actividades culturais, de recreio e lazer e de desporto."

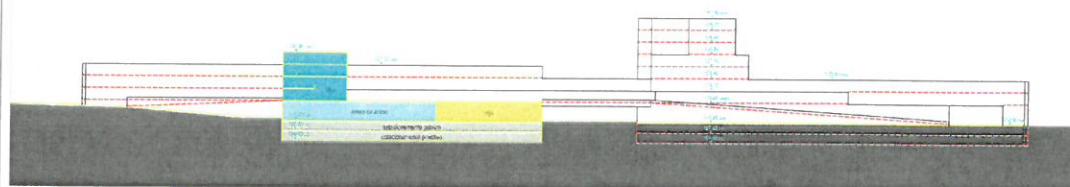
Afetos ao uso de Equipamento serão destinados aos Serviços da Câmara Municipal de Sintra, 6.420 m² de área bruta de construção, 1.530 m² para áreas técnicas e 50 lugares de estacionamento abaixo da cota de soleira.

Conforme disposto na alínea a) do n.º 2.8. do artigo 41.º do Regulamento do PDM de Sintra (Resolução de Conselho de Ministros n.º 116/1999 de 4 de outubro de 1999), deverá prever no mínimo 2 lugares de estacionamento privado por 25 pessoas de capacidade de uso do equipamento. Na impossibilidade de cumprir a dotação de lugares de estacionamento exigida no uso de equipamento, deverá ser acautelada a satisfação da necessidade na área de influência da presente operação.

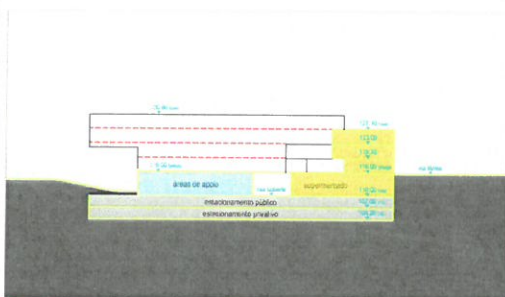
De acordo com o n.º 2.2. do artigo 41.º do Regulamento do PDM de Sintra (Resolução de Conselho de Ministros n.º 116/1999 de 4 de outubro de 1999), caso a superfície útil total afeta ao uso misto for inferior ou igual a 500 m² deverão ser previstos dois lugares de estacionamento por cada 100 m² de área bruta, se pelo contrário a superfície útil total afeta ao uso misto for superior a 500 m² deverão ser previstos três lugares de estacionamento por cada 100 m² de área bruta.

Cumulativamente conforme dispõe o n.º 3 do artigo 15.º do Regulamento do Plano de Pormenor, deverá prever no mínimo de 150 lugares de estacionamento público subterrâneo mantendo-se o respetivo acesso a partir do novo troço viário a criar por baixo da praça, libertando-a da circulação automóvel.

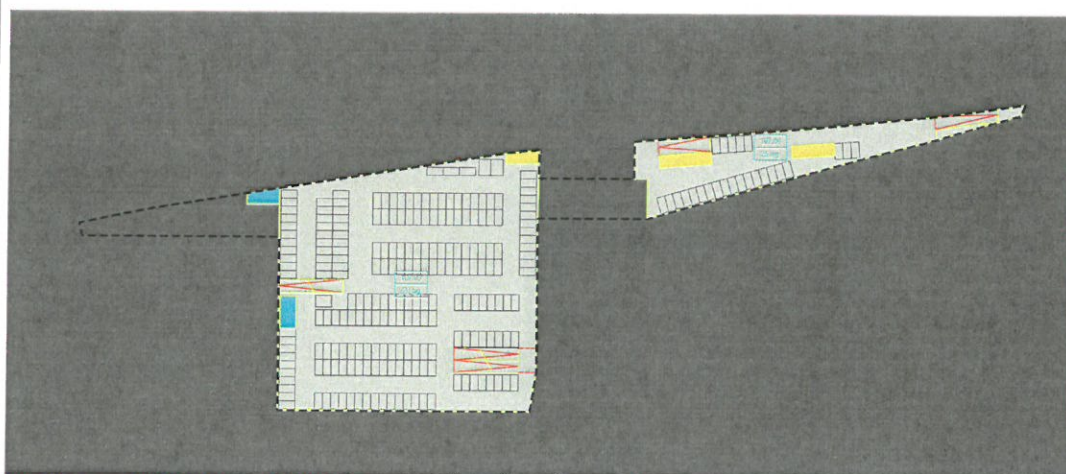
A



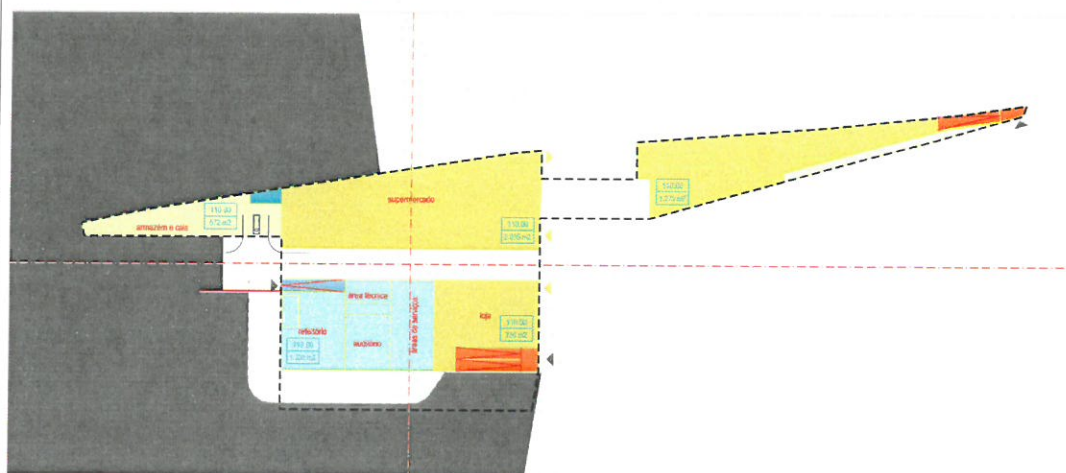
Perfil



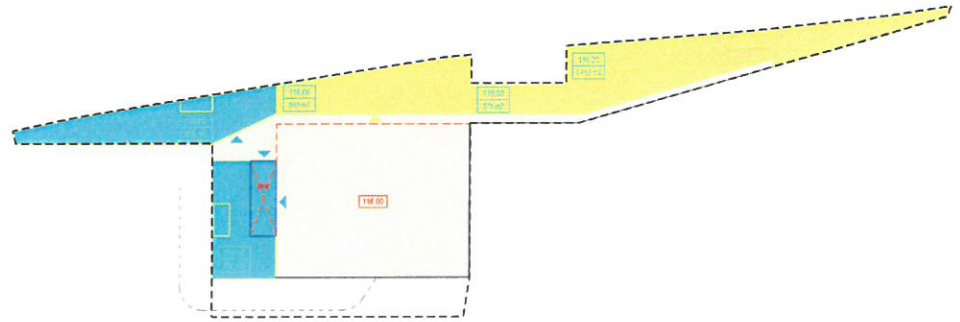
Perfil



Planta piso -2 (104.00) e -1 (107.00)



Planta piso 0 (110.00)



The figure shows a map of land-use changes categorized by color and labeled with their respective areas in km²:

- Blue Region (Top Left):** Labeled "170.79" and "170.79".
- Yellow Region (Top Right):** Labeled "170.79" and "170.79".
- Green Region (Bottom Left):** Labeled "170.79" and "170.79".
- White Region (Bottom Center):** Labeled "170.79" and "170.79".

6

3.3. Servidões e restrições de utilidade pública								
		Recursos geológicos	Águas de nascente	<input type="checkbox"/>	Infraestruturas	Instalações aduaneiras	<input type="checkbox"/>	
			Águas minerais naturais	<input type="checkbox"/>		Defesa nacional	<input type="checkbox"/>	
			Pedreiras	<input type="checkbox"/>		Abastecimento de água	<input type="checkbox"/>	
		Recursos agrícolas e florestais	Reserva agrícola nacional	<input type="checkbox"/>		Drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	
			Obras de aproveitamento hidroagrícola	<input type="checkbox"/>		Rede eléctrica	<input type="checkbox"/>	
			Oliveiras	<input type="checkbox"/>		Gasodutos e oleodutos	<input type="checkbox"/>	
			Sobreiro e azinheira	<input type="checkbox"/>		Estradas e caminhos municipais	<input type="checkbox"/>	
			Azevinho	<input type="checkbox"/>		Rede ferroviária	<input checked="" type="checkbox"/>	
			Regime florestal	<input type="checkbox"/>		Rede rodoviária nacional e rede rodoviária regional	<input type="checkbox"/>	
			Povoamentos florestais percorridos por incêndios	<input type="checkbox"/>		Aeroportos e aeródromos	<input type="checkbox"/>	
		Recursos ecológicos	Árvores e arvoredos de interesse público	<input type="checkbox"/>		Telecomunicações	<input type="checkbox"/>	
			Reserva Ecológica Nacional	<input type="checkbox"/>		Faróis e outros sinais marítimos	<input type="checkbox"/>	
	Áreas protegidas		<input type="checkbox"/>	Marcos geodésicos	<input type="checkbox"/>			
	Rede natura 2000		<input type="checkbox"/>	Outras Servidões de Uso Público	<input checked="" type="checkbox"/>			
	Património edificado	Imóveis classificados		<input type="checkbox"/>	Outros _____	<input type="checkbox"/>		
		Edifícios públicos e outras construções de interesse público (inclui edifícios escolares)		<input type="checkbox"/>	Outros _____	<input type="checkbox"/>		
	Conclusão:		<p>De acordo com a Planta de Implantação do Plano de Pormenor deverão ser constituídas sob o prédio as seguintes servidões de uso público:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Servidão com a área de 420,00 m² de atravessamento da Avenida dos Bons Amigos; - Servidão com a área de 770,00 m² ligação entre a Av. dos Missionários e a Rua Elias Garcia; - Servidão com a área de 3.500,00 m² praça cívica sobrelevada e passadiço de ligação entre blocos; - Servidão com a área de 950,00 m² sobre parte do estacionamento, integrada no Parque Linear; - Servidão com a área de 6.020,00 m² de estacionamento. 					

4. Consultas

Entidades a consultar ou cujo parecer se encontre integrado no processo na sequência de consulta efetuada pelo requerente:			
<input type="checkbox"/>	Ana – Aeroportos de Portugal	<input type="checkbox"/>	APA – Agência Portuguesa do Ambiente
<input type="checkbox"/>	ERRAN LVT – Entidade Regional da Reserva Agrícola Nacional de Lisboa e Vale do Tejo	<input type="checkbox"/>	CDOS Lisboa - Comando Distrital de Operações de Socorro de Lisboa
<input type="checkbox"/>	CDSSSL – Centro Distrital de Solidariedade e Segurança Social de Lisboa	<input type="checkbox"/>	DRE – Direção Regional de Economia
<input type="checkbox"/>	MDN – Direção Geral de Armamento e Infraestruturas de Defesa	<input checked="" type="checkbox"/>	REFER – Rede Ferroviária Nacional
<input type="checkbox"/>	REN – Rede Elétrica Nacional	<input type="checkbox"/>	Turismo de Portugal, IP
<input type="checkbox"/>	EP – Lisboa	<input type="checkbox"/>	CCDR-LVT
<input type="checkbox"/>	ICN, IP – Departamento de Conservação da Natureza e Florestas Centro	<input type="checkbox"/>	INAC – Inspeção Nacional de Aviação Civil
<input type="checkbox"/>	ISS, IP – Centro Distrital de Lisboa	<input type="checkbox"/>	Outros
<input type="checkbox"/>	DRE-LVT – Direção Regional de Educação de Lisboa e Vale do Tejo	<input type="checkbox"/>	Outros
<input type="checkbox"/>	DGS – Direção Geral de Saúde	<input type="checkbox"/>	Outros
Observações:		Não aplicável por se integrar no Plano de Pormenor da Área Central do Cacém.	

5. Caracterização da obra

Descrição de áreas	Existente (1)	Proposta			Total (5) = (1) + (4)
		A legalizar (2)	A construir (3)	Total da proposta (4) = (2) + (3)	
1. Área de terreno	m ²			8.604 m ²	8.604 m ²
1.1 Área que transita (do)/(para o) domínio público					m ²
2. Frações e/ou unidades de ocupação	un	un	un	un	un
3. Área total de implantação	m ²	m ²	7.893 m ²	7.893 m ²	7.893 m ²
4. Área bruta de construção	m ²	m ²	20.000 m ²	20.000 m ²	20.000 m ²
5. Área bruta de anexo(s)	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
6. Volume de construção	m ³	m ³	m ³	m ³	m ³
7. N.º total de pisos	un	un	un	un	un
7.1 Acima da cota de soleira	un	un	1/3/9 un	1/3/9 un	1/3/9 un
7.2 Abaixo da cota de soleira	un	un	2 un	2 un	2 un
8. Cércea	m	m	m	m	m
9. Altura de fachada	m	m	5/13/15/32 m	5/13/15/32 m	5/13/15/32 m
10. Área de impermeabilização	m ²	m ²	8.604 m ²	8.604 m ²	8.604 m ²
11. N.º de lugares de estacionamento	un	un	490 un	490 un	490 un
12. Elementos construtivos					
12.1 Terraços descobertos e varandas	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
12.2 Galerias exteriores de utilização pública	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
12.3 Sótãos sem pé-direito regulamentar como área acessória habitacional	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
12.4 Arrecadações em cave ou sótão (afetas aos fogos ou a espaços de atividades económicas, desde que separadas fisicamente daqueles, possuindo acesso autónomo, através de parte comum)	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
12.5 Áreas técnicas, acima ou abaixo do solo	m ²	m ²	2.167 m ²	2.167 m ²	2.167 m ²
12.6 Áreas de estacionamento em cave, incluindo zonas de acesso	m ²	m ²	15.230 m ²	15.230 m ²	15.230 m ²
13. Elementos especiais					
13.1 Muros	ml	ml	ml	ml	ml
13.2 Construções ligeiras (hangares, tanques, depósitos não associadas à edificação principal)	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
13.3 Piscinas	m ³	m ³	m ³	m ³	m ³
13.4 Ascensores/monta-cargas	un	un	un	un	un
13.5 Corpos salientes da construção destinados a superfície útil da edificação, desde que projetados sobre solo público	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
13.6 Fecho de varandas	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Observações:	Deverão ser respeitados os parâmetros indicados na Planta de Implantação da Área Central do Cacém, nomeadamente número máximo de pisos, cota de soleira e altura máxima de fachada.				

6. Conformidade urbanística

<input type="checkbox"/> Alvará de Loteamento n.º	<input type="checkbox"/> Outros (por ex. Informação prévia, etc...)
<input checked="" type="checkbox"/> PMOT Plano de Pormenor da Área Central do Cacém	

Descrição	Na Proposta	Alvará/PMOT/IP	Diferença	Observações
Área do Lote (m ²)	8.604 m ²	8.604 m ²	0	
Área de Implantação (m ²)	7.893 m ²	7.893 m ²	0	
Área de Construção (m ²)	20.000 m ²	20.000 m ²	0	
Número de Pisos (un)	1/3/9	1/3/9	0	

Descrição	Na Proposta	Alvará/PMOT/IP	Diferença	Observações
Acima da soleira (un)	1/3/9	1/3/9	0	
Abaixo da soleira (un)				
Cércea (ml)				
Volumetria (m³)				
Número de Fogos (un)				
N.º unidades de ocupação (un)				
N.º de estacionamento (un)				
Descrição:	O número exato de lugares de estacionamento será aferido aquando do projeto de arquitetura do edifício sendo sempre garantida a dotação prevista no n.º 3 do artigo 15.º do Regulamento do Plano de Pormenor e cumprida a dotação prevista no artigo 41.º do RPDM. Na impossibilidade de cumprir a dotação de lugares de estacionamento exigida no uso de equipamento, deverá ser acautelada a satisfação da necessidade na área de influência da presente operação.			

7. Outros elementos / condicionamentos

A execução da obra implica a demolição do prédio existente no local?	Não	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim	<input type="checkbox"/>	n.º de Processo:
					registo Smartdocs:
A execução da obra implica obras de urbanização?	Não	<input type="checkbox"/>	Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	n.º de Processo:
					registo Smartdocs:
Descrição:	Em sede de comunicação prévia das obras de urbanização deverá: - Executar os desvios e ligações das infraestruturas necessárias; - Efetuar a reposição e remate dos pavimentos e espaços verdes nas imediações da parcela; - Efetuar a ligação viária e das restantes infraestruturas, entre a Av.ª dos Bons Amigos e a Rua Elias Garcia				

8. Informação

8.1 Face ao exposto emite-se informação prévia de edificação FAVORÁVEL nos termos e para os efeitos do artigo 14.º do D.L. 555/99, de 16/12, com as alterações vigentes, para o prédio descrito na CRP n.º 1973 da UF Agualva e Mira Sintra, e inscrito na matriz predial urbana sob o n.º 3378 - P da mesma UF, designado Parcela M do Plano de Pormenor da Área Central do Cacém, devendo a realização da operação urbanística ser sujeita a comunicação prévia de obra de edificação nos termos da subsecção V do mesmo diploma legal, instruída de acordo com a Portaria 113/2015 de 22 de abril.

A pretensão deverá cumprir os parâmetros urbanísticos e demais articulados aplicáveis, constantes do Regulamento do Plano de Pormenor da Área Central do Cacém, no omissio, o RPDM Sintra, assim como o RMUECS, RGEU e demais legislação aplicável.

17/09/2015, A Técnica,

Cláudia Santos

(Cláudia Santos)

17/9/2015

A Diretora Municipal de Ambiente, Planeamento e Gestão do Território,

Ana Queiroz do Vale

(Por delegação e subdelegação de competências do Exmo. Sr.º Presidente da Câmara Municipal de Sintra conferidas por despacho n.º 20 -P/2014, de 15 de janeiro, reiterado pelo despacho n.º 135 -P/2014, de 24 de setembro)

17/09/15

O Presidente da Câmara,

Basílio Horta

(Por competências próprias e delegadas pela Câmara Municipal de Sintra conferidas por proposta n.º 1 -P/2013, de 23 de outubro, deliberada em reunião de câmara em 25 de outubro 2013)