

UNIDADE DE EXECUÇÃO | REQUALIFICAÇÃO DA MARINA DE CASCAIS | TERMOS DE REFERÊNCIA



NOVEMBRO 2018

CASCAIS CÂMARA MUNICIPAL
DIREÇÃO MUNICIPAL DE GESTÃO E INTERVENÇÃO TERRITORIAL
DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

ÍNDICE

- 1 – INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL
- 2 – CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO
- 3 – IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO
- 4 – OPORTUNIDADE E FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO
- 5 – CONFORMIDADE COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES
- 6 – PROPOSTA DE INTERVENÇÃO
- 7 – SISTEMA DE EXECUÇÃO
- 8 – ANEXOS

1 – INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente documento constitui a fundamentação técnica e de enquadramento da proposta de delimitação da Unidade de Execução de Requalificação da Marina de Cascais, sita na União das Freguesias de Cascais e Estoril, para efeitos do procedimento de abertura do período de discussão pública, nos termos do n.º 1 e do n.º 2 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

As unidades de execução constituem mecanismos privilegiados para a execução dos planos municipais de ordenamento do território, podendo ser delimitadas oficiosamente ou a requerimento dos interessados, mediante a fixação, em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação de todos os prédios abrangidos.

O Plano Diretor Municipal de Cascais publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 124, de 29 de junho, através do Aviso n.º 7212-B/2015, de 29 de junho, com a atual redação resultante da Alteração por Adaptação, publicada através do Aviso n.º 3234/2017, no Diário da República, 2.ª série – n.º 62, de 28 de março de 2017, e da Correção Material publicada através do Aviso n.º 6459/2017, no Diário da República, 2ª série – n.º 110, de 7 de junho de 2018 definiu como forma preferencial de execução das operações urbanísticas a concretizar em áreas delimitadas como Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUB-UOPG), que as mesmas se deveriam processar no âmbito de unidades de execução, entre as quais figura a SUB-UOPG 7.4 correspondente à Marina de Cascais, e cujos objetivos programáticos se encontram previstos no artigo 126.º, nº4, alínea g), subalínea iv) do Regulamento do PDM.

A delimitação da Unidade de Execução de Requalificação da Marina de Cascais decorre da iniciativa dos particulares interessados, no quadro da execução e da programação definida no PDM-Cascais e do Pedido de Informação Prévia (PIP) submetido à apreciação dos serviços da Câmara Municipal, que constitui o processo SPO nº 1161/2017, nos termos do qual se propõe a realização de uma operação urbanística de requalificação do equipamento existente mediante obras de demolição, alteração e ampliação.

Na falta de plano de urbanização ou de plano de pormenor aplicável à área, está a Câmara Municipal obrigada, nos termos do n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT, previamente à aprovação da delimitação da Unidade de Execução, a promover um período de discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor.

É neste contexto, que é apresentada a presente proposta de delimitação da unidade de execução, que se designou por Unidade de Execução de Requalificação da Marina de Cascais (UERMC).

2 – CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

As bases gerais para a construção e concessão da Marina de Cascais, respetivos fundamentos e representação gráfica foram fixados pelo Decreto-Lei n.º 335/91, de 7 de setembro, com as alterações e na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 14/94, de 20 de janeiro.

O Contrato de Concessão, vigente, viria a ser celebrado a 21 de setembro de 1995, entre o Estado Português, à data representado pela ENATUR-Empresa Nacional de Turismo, S.A. e a Marcascais - Sociedade Concessionária da Marina de Cascais, ora requerente da presente proposta de delimitação da unidade de execução, nos termos do qual lhe foi outorgada a concessão, em regime de serviço público regular e contínuo, da construção e exploração, pelo período de 75 anos, da Marina de Cascais, para “apoio à navegação e abrigo portuário de embarcações de recreio, bem como as instalações e serviços de natureza comercial e industrial, operacionais, complementares e acessórios que possam contribuir para a melhor prossecução desse objetivo” (cfr. cláusula 4.º do referido Contrato de Concessão - Anexo VI.C).

Posteriormente, com a publicação do Decreto-Lei n.º 232/2003, de 27 de setembro, os poderes gerais do Concedente, em representação do Estado foram conferidos ao Município de Cascais, em substituição da ENATUR Empresa Nacional de Turismo, S.A. e mediante a publicação do Decreto-Lei nº 149/2006, de 2 de agosto, foi desafetado do domínio público militar e autorizada a cessão a título definitivo à Câmara Municipal de Cascais, parte do PM nº 12/Cascais, designada “Fosso da Cidadela de Cascais”, a fim de possibilitar a construção do parque auto de estacionamento subterrâneo da Marina de Cascais (designado por “Parque Marina Terra”), alterando-se em conformidade a área de concessão da Marina, de forma a integrar igualmente aquele prédio (Anexo VI.E).

O estabelecimento da concessão é o que consta da Cláusula 6.ª do Contrato e compreende zonas dominiais e infraestruturas, bens móveis e imóveis, as instalações e os equipamentos que venham a ser construídos, desde que fisicamente integrados e funcionalmente indissociáveis da exploração da Marina. (cf. Anexo VI.C).

Presentemente o equipamento Marina de Cascais, compreende duas áreas distintas:

- i. Área Molhada – Correspondente ao conjunto de todos os cais de estacionamento, postos de acostagem temporária e permanente, cais de espera, cais de abastecimento, cais de serviços, grade de marés, rampas e quaisquer áreas destinadas ao uso exclusivo das embarcações;

- ii. Área Terrestre – Correspondente ao conjunto de todos os edifícios, áreas comerciais (estabelecimentos comerciais - lojas e terraços) áreas de serviços, áreas comuns, arruamentos e estacionamento.

A área de intervenção da Marina integra a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 7 (UOPG 7) - Litoral Poente, prevista no PDMCascais, a qual é marcada a norte por uma área residencial qualificada e a sul e a poente por um território de vocação assumidamente turística, no qual são exercidas funções de centralidade a nível municipal, quer pela existência de equipamentos de cariz turístico, como a Marina e a Cidadela de Cascais, o Centro de Congressos e as Termas do Estoril, quer pelo importante legado histórico e patrimonial existente, bem como de um conjunto de equipamentos museológicos diversificados que potenciam uma permanente oferta cultural.

A UOPG 7 desempenha um papel fundamental para o desenvolvimento socioeconómico e para a competitividade do concelho, no contexto da Área Metropolitana e do país. Este território destaca-se pela sua vocação turística e pela existência de espaços residenciais com qualidade urbanística e arquitetónica, bem como pelo elevado valor ecológico e assinalável qualidade paisagística, ambiental e patrimonial.

Inserida na UOPG 7, a SUB-UOPG 7.4 localiza-se no extremo sul da Vila de Cascais e corresponde ao equipamento designado por Marina de Cascais, cujo perímetro é, nos termos do artigo 126º, nº 4, alínea g), subalínea IV) do Regulamento do PDM, definido pelo molhe, área terrestre, terraplano e plano de água, com uma área aproximada de 183.008 m².

3 – IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A proposta de delimitação da Unidade de Execução de Requalificação da Marina de Cascais incide apenas sobre parte da área objeto do contrato de concessão da construção e exploração da Marina de Cascais, com exclusão da área afeta ao Parque de Estacionamento Marina Terra e respetiva cobertura, bem como a correspondente à Área Molhada.

A área de intervenção da proposta de delimitação da Unidade de Execução Requalificação da Marina de Cascais abrange parte da área da SUB-UOPG 7.4 do PDM Cascais, correspondente a 57.292 m² e encontra-se representada nas plantas de localização e de delimitação que constituem os Anexos I e III ao presente documento, e apresenta as seguintes confrontações:

- A norte: com o Parque de Estacionamento Marina Terra e relvado contíguo à muralha sul da Cidadela; limite sul da escarpa onde se implanta a Fortaleza de N^a Sra. da Luz e pelo limite sul da plataforma Clube Naval de Cascais;
- A poente: A Casa de São Bernardo e o rochedo da praia de Santa Marta;
- A sul e nascente: O plano de água da Marina.

4 – OPORTUNIDADE E FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

A Marina de Cascais, não obstante constituir um equipamento com uma localização privilegiada, atenta a proximidade ao mar e ao centro de Cascais, tem vindo a perder a sua atratividade enquanto equipamento de lazer e de investimento, paradigma que urge alterar.

Constituindo o turismo náutico um dos produtos turísticos estratégicos previstos no Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT) e igualmente assumido como uma das valências de maior aposta municipal, a Marina de Cascais deve constituir-se como empreendimento vital no apoio à marinha de recreio e aos desportos náuticos, e assumir-se em si mesma, como um polo turístico potenciador do desenvolvimento turístico do Concelho.

Com a atual proposta de delimitação desta unidade de execução pretende-se revitalizar o espaço Marina, potenciando a sua atratividade na criação de momentos urbanos e arquitetónicos referenciais, em articulação com o espaço Cidadela, de forma a possibilitar a sua transformação, num conjunto harmónico com manifesto interesse público, cultural e turístico.

A delimitação da presente unidade de execução visa proporcionar à Marina de Cascais uma nova identidade, mais moderna, mais funcional, mais vivida e sustentável, mantendo os limites atuais dos espaços existentes, mas criando uma nova abordagem conceptual dentro desses mesmos limites, dotando as valências existentes de melhores condições de fruição e introduzindo novas valências, designadamente o uso de turismo/hotelaria já previsto nas Bases Gerais da Concessão (Base V) mas ainda não implementado.

A entrada em vigor do PDM de Cascais em 2015 veio permitir uma nova leitura deste território, desde logo delimitado como SUB-UOPG e como um equipamento estratégico a requalificar.

Neste contexto, e em conformidade com o disposto no artigo 126º do RPDM-Cascais (SUB-UOPG 7.4), constituem pressupostos e objetivos da presente proposta de delimitação de Unidade de Execução Requalificação da Marina de Cascais, os seguintes:

- i. Construção de novos edifícios e ampliação dos edifícios existentes, com o limite máximo de dois pisos acima da cota de soleira e altura máxima de fachada de 7,5m (ou manutenção do valor verificado nos edifícios existentes, caso seja superior);
- ii. Interdição de implantação de novas construções na zona localizada a nascente, contígua à Fortaleza de N.ª Sra. da Luz, Marégrafo e Clube Naval de Cascais e delimitada a poente pela fachada de topo do edifício de comércio e serviços existente, adjacente à muralha da Cidadela e Fortaleza de Nossa Sra. da Luz;
- iii. Salvaguarda do sistema de vistas da Cidadela de Cascais e respetiva Zona Especial de Proteção (ZEP);
- iv. Integração e requalificação das infraestruturas e edifícios destinados à instalação de entidades públicas, designadamente Autoridade Marítima, Serviço de Estrangeiros e Fronteiras e Estação Salva-Vidas da Capitania de Cascais;
- v. Criação de uma estação Salva-Vidas com uma área mínima de 120 m², destinada a comportar o programa espaço-funcional definido pela Capitania de Cascais, integrando um espaço para arrecadação de material e guarda de embarcações, instalações para pessoal e instalações de apoio administrativo;
- vi. Remodelação do estabelecimento de restauração e bebidas da Praia de Santa Marta - Equipamento com funções de Apoio de Praia. O licenciamento das operações urbanísticas de remodelação deverá constar de projeto próprio e contemplar a integração das valências afetas a: posto de primeiros socorros (> 4 m²); balneários e vestiário (> 20 m² podendo esta área não ser considerada na área máxima coberta com recurso à colocação de duchas no exterior); instalações sanitárias (> 25 m²) e armazém de apoio (> 4 m²) e respeitar a área máxima de ocupação de 150 m² (somatório das área coberta e descoberta);
- vii. Cumprimento da dotação de estacionamento nos termos previstos no RPDM;

- viii. Reestruturação da área terrestre da Marina de Cascais, associando-a uma nova arquitetura e escolha de materialidades de maior dignidade e de criação de espaços e percursos de apelo à fruição, mais claros, funcionais e eficazes.

A proposta de delimitação da Unidade de Execução de Requalificação da Marina de Cascais, pelas suas características e pela sua localização, apresenta-se assim como uma área suscetível de atrair e fixar novas atividades, funções e valências, promovendo a requalificação urbana do edificado, a valorização do espaço público, a elevação do nível de serviços urbanos e de recreio e a qualidade da oferta turística.

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

5.1 – Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais (POPNSC) e Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado (POOC)

As disposições constantes dos Planos Especiais de Ordenamento do Território, nomeadamente do Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais (POPNSC) e do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado (POOC Sintra-Sado) foram transpostas para o PDMCascais no âmbito do procedimento de Alteração por Adaptação, publicada através do Aviso n.º 3234/2017, no Diário da Republica, 2.ª série – n.º 62, de 28 de março de 2017.

Foram promovidas consultas ao ICNF e APA tendo aquelas entidades emitido pareceres favoráveis condicionados, os quais devem ser cumpridos no âmbito do licenciamento das operações urbanísticas a realizar para a concretização da unidade de execução.

5.2 – PDM de Cascais

5.2.1 – Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

A área de intervenção da Unidade de Execução encontra-se delimitada como Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (cfr. com o extrato do PDM que constitui o Anexo II), classificada como Solo Urbano

/ Solo Urbanizado e integra a categoria de Espaço de Uso Especial e a subcategoria de Espaço de Equipamento.

Os parâmetros de edificabilidade aplicáveis à SUB-UOPG 7.4 e por inerência à presente Unidade de Execução, bem como às operações urbanísticas que aqui se pretendem promover, encontram-se fixados nos artigos 83.º e 126º do RPDM, designadamente:

- Usos de comércio, serviços, restauração, turismo ou residencial;
- Superfície de pavimento máxima total – 25.000 m²;
- Altura máxima de fachada à cota altimétrica real de 10,70 m (referenciada ao Marégrafo de Cascais) em construções novas ou ampliação das existentes, com exceção da altura verificada nos edifícios existentes, caso seja superior;
- Salvaguarda do sistema de vistas da Cidadela de Cascais e respetiva ZEP;

5.2.2 – Ordenamento – Património cultural

A área de intervenção insere-se, na sua totalidade, na Zona Especial de Proteção (ZEP):

- Da Cidadela de Cascais, (que inclui a Fortaleza de N.ª Sra. da Luz e a torre fortificada de Cascais), classificada como Imóvel de Interesse Público;
- Do Forte de Santa Marta (restos), classificada como Imóvel de Interesse Público;
- Do Palácio do Conde de Castro Guimarães, também denominado de “Torre de São Sebastião” (atual Museu Conde de Castro Guimarães), classificada como Imóvel de Interesse Público;
- Do Marégrafo de Cascais, classificada como Imóvel de Interesse Público;
- Da Casa de Santa Maria, classificada como Monumento de Interesse Público.

Nas zonas de proteção de bens imóveis classificados ou em vias de classificação, todas as operações urbanísticas (com exceção das obras de alteração no interior dos imóveis) carecem de parecer prévio favorável da Direção Geral do Património Cultural (DGPC), o qual foi emitido em 25/01/2018 no âmbito do PIP n.º 1161/2017.

Relativamente ao património arqueológico, parte da área de intervenção localizada junto à Cidadela de Cascais encontra-se classificada como “Património Arqueológico de Nível 1”, aplicando-se o disposto na alínea a) do nº 3 do artigo 33º e o artigo 34º do RPDM.

O nível de proteção 1 integra “todas as áreas e sítios arqueológicos onde estão documentados contextos estruturais e estratigráficos preservados, podendo ser sujeitos a classificação. Nos termos do nº 5 do artigo 34º do RPDM, “no nível 1 de proteção, a Câmara Municipal, mediante parecer técnico-científico, privilegia uma metodologia de sondagem prévia/escavação de diagnóstico ou escavação em área, nas operações urbanísticas que impliquem qualquer impacto ao nível do solo e subsolo, ficando o licenciamento de quaisquer obras condicionado à apresentação de relatório preliminar dos trabalhos realizados, da autoria de arqueólogo ou equipa de arqueologia responsável e ao parecer prévio dos serviços competentes”.

O parecer da DGPC emitido em 25/01/2018 considera que se trata de “um projeto com impacto ao nível do subsolo e numa zona com potencial arqueológico subaquático” (...) e que deverão ser executados trabalhos arqueológicos preventivos que devem ser realizados por arqueólogo ou equipa de arqueologia, devidamente autorizados pela entidade competente, após apresentação de um plano de trabalhos que contemple a avaliação de impactes ao nível do solo, subsolo ou meio submerso, descrevendo e fundamentando as ações e medidas a adotar para assegurar a identificação, preservação e/ou registo de valores arqueológicos cuja existência seja conhecida ou considerada provável. Em função dos resultados obtidos durante a intervenção arqueológica deverão ser propostas as medidas de salvaguarda adequadas.

5.2.3 – Ordenamento – Suscetibilidade

Nos termos do artigo 20º do RPDM, a ocupação, o uso e a transformação do solo devem observar as suscetibilidades identificadas nas Cartas de Suscetibilidades para efeitos da sua prevenção e mitigação, sendo identificados na área de intervenção, os seguintes perigos:

- *Sismos* – Parte da área de intervenção, designadamente a área junto à enseada de Santa Marta, apresenta um grau de suscetibilidade elevada e moderada face ao risco de sismo.
- *Tsunami* – A área em análise apresenta um grau de suscetibilidade elevado face ao risco de Tsunami. Atendendo a que se encontra em fase de implementação o Sistema de Aviso e Alerta de Tsunami no Município de Cascais, em parceria com a ANPC, Área Metropolitana de Lisboa e o IPMA, foi solicitado pelo Serviço Municipal de Proteção Civil em parecer de 27/8/2018, a apresentação pelo Requerente de um

sistema de aviso e alerta de Tsunami no local, interno e externo às unidades de alojamento que se situam nas áreas de elevado risco de serem afetadas por ondas de Tsunami.

- *Instabilidade das arribas* – Parte da área de intervenção, designadamente a área junto à enseada de Santa Marta, está inserida na faixa de proteção à crista da arriba e na faixa de risco adjacente ao sopé da arriba.

5.2.4 – Ordenamento – Aeronáutico

A área de intervenção insere-se na “Zona de proteção das atividades com aves e controlo de avifauna” e em “Zona de proteção de luzes passíveis de interferir com a segurança de voo da aeronave” estando sujeita ao regime previsto no artigo 7.º do RPDM. A ANAC emitiu em 25/8/2017 parecer favorável.

5.2.5 – Condicionantes – Áreas Protegidas

Relativamente às condicionantes, encontram-se definidas como “Áreas protegidas constantes da lista de áreas protegidas nacionais” uma área irregular contígua à Cidadela e a zona de rochedo da enseada de Santa Marta, estando ambas sujeitas ao regime previsto no artigo 7.º do RPDM.

5.2.6 – Condicionantes – Reserva Ecológica Municipal

Na área de intervenção da U.E. existe uma pequena área inserida em “REN-Arribas e respetiva faixa de proteção” correspondente ao rochedo da enseada de Santa Marta e uma parte da área terrestre da Marina contígua à enseada. No parecer emitido pela CCCR-LVT em 24/07/2018 conclui-se que as operações urbanísticas não são suscetíveis de afetar a REN em vigor.

5.2.7 – Condicionantes – Equipamentos

No limite nascente da área de intervenção localiza-se o edifício da Capitania, correspondendo a uma instalação aduaneira e respetiva zona de proteção. Tratando-se de uma área condicionada, a mesma rege-se por legislação específica nos termos do artigo 7º do R-PDM, estando sujeita a parecer da Capitania do Porto de Lisboa na fase de licenciamento das operações urbanísticas.

5.2.8 – Condicionantes – Infraestruturas

A área de intervenção encontra-se inserida na área de servidão de sinalização marítima do enfiamento da barra Norte do Porto de Lisboa, constituído pelos faróis da Guia e farol de Santa Marta. Neste sentido foi consultada a Direção de Faróis, que emitiu parecer favorável em 1/9/2017.

Na Fortaleza de N^a Sra. da Luz localiza-se um marco geodésico que constitui uma servidão administrativa, aplicando-se o disposto no artigo 7^o do RPDM.

A proposta de delimitação da Unidade de Execução de Requalificação da Marina de Cascais cumpre as disposições constantes dos instrumentos de gestão territorial, servidões, restrições de utilidade públicas e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

6 – PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

Pese embora a lei apenas imponha para a delimitação de uma unidade de execução a fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, é entendimento do Município de Cascais apresentar desde já uma descrição sumária das operações urbanísticas que se propõem desenvolver na área a delimitar como Unidade de Execução, permitindo assim uma visão mais abrangente sobre a proposta urbanística a desenvolver para o local, e um procedimento de consulta pública mais alargado e participativo por parte de todos os interessados.

6.1 – Desenho Urbano Proposto/Programa de utilização

O projeto proposto surge numa perspetiva de revitalização do espaço Marina de Cascais, potenciando a sua atratividade enquanto empreendimento turístico, cultural e desportivo, de forma a possibilitar que a renovada Marina se torne novamente um espaço galvanizador e valorizador para Cascais.

O projeto de requalificação, com o reforço dos usos comerciais e turísticos, pretende redesenhar a área terrestre da Marina de Cascais, numa nova abordagem do espaço, altamente potenciadora da vivência e humanização do mesmo. A intervenção assenta em duas linhas complementares, uma renovação profunda das edificações existentes que incide sobre as atuais infraestruturas, áreas comerciais, de restauração e

serviços de apoio mas também nos espaços públicos exteriores, concretamente no sistema viário e de passeios, áreas verdes e equipamentos urbanos.

A reestruturação da Marina passará por uma intervenção de requalificação do espaço público, pela remodelação da imagem das edificações existentes designadamente a Autoridade Marítima, o Serviço de Estrangeiros e Fronteiras e a Estação Salva-vidas da Capitania de Cascais, pela implementação de uma nova zona comercial e de um conjunto de edifícios para fins turísticos (unidades de alojamento) e pela criação de uma nova área de lazer e de apoio náutico.

O fenómeno de alguma sazonalidade e por vezes desertificação que se verifica em algumas Marinas depende em muito da qualidade do espaço, assim como do teor das ofertas comerciais e obviamente da qualidade dos serviços de apoio náutico em toda a sua amplitude. Esta realidade poderá ser radicalmente modificada com a incorporação sustentada da função turística, ação que é proposta para o conjunto, configurando seguramente um forte contributo para o equilíbrio e qualificação do equipamento.

A área de unidades de alojamentos proposta é distribuída de forma a minimizar o impacto sobre o sistema de vistas da Cidadela, de baixa volumetria (1 piso), com altura máxima de fachada permitida na SUB-UOPG, e será integrada juntamente com o atual volume proposto para a parte comercial, tornando este conjunto um espaço de uso misto em termos de dinâmicas para o empreendimento, valorizando assim a operação para o futuro explorador destas unidades.

A proposta apresentada irá trazer à Marina de Cascais uma nova identidade, mais moderna, mais funcional, mais vivida e sustentável, um espaço que se pretende referencial tanto a nível local e regional, como de forma ambiciosa de alcance internacional.

O conjunto edificado proposto é composto por dois edifícios novos, um mais a nascente e outro mais a poente, bem como um edifício central, todos no local onde atualmente existem os atuais edifícios, os quais serão demolidos por se apresentarem com um grau de degradação significativo, mesmo ao nível das suas infraestruturas.

Através da criação de uma nova entrada, demarcada entre os edifícios nascente e poente, que permite o acesso a toda a área comercial e turística, proceder-se-á também a uma releitura do edifício comercial central, estabelecendo um eixo interior que o torna permeável e o adequa à existência de lojas de referência acedidas pelo amplo percurso/jardim coberto com a preocupação de se obter bastante luz natural.

Será igualmente criada uma nova área de lazer e de apoio náutico com a construção de um volume de apoio junto do atual edifício da capitania.

A proposta de intervenção que o requerente pretende concretizar, traduz-se na realização de operações urbanísticas de demolição, alteração, ampliação e utilização, formalizada através da instrução de um Pedido de Informação Prévio correspondente ao processo SPO n.º n.º 1161/2017.

6.2 – Intervenção paisagística

A intervenção paisagística proposta apresenta um desenho marcadamente naturalista.

O seu traçado de parque linear é pontuado por um conjunto de zonas de estadia, com equipamento urbano de apoio. Na zona norte haverá dois grandes espelhos de água enquadrados por uma vegetação próxima da vegetação dunar. São também propostas zonas relvadas e de prados floridos, que constituem áreas de descompressão, e que no caso dos relvados permitem uma utilização de lazer mais intensiva.

A grande cobertura da galeria comercial será também vegetalizada, onde a vegetação ficará contida na malha estrutural, criando um efeito visual de luz e sombra, e diminuindo o impacto visual da cobertura. Grandes aberturas na malha estrutural permitem não só a ventilação como a entrada de luz que viabilizará a existência de pequenos jardins dentro deste edifício.

A proposta contempla ainda uma requalificação do paisagismo em torno da Fortaleza, bem como a requalificação dos acessos com o passeio Maria Pia e com o percurso pedonal de ligação à Cidadela a ser viabilizado em conjunto com a Camara Municipal de Cascais.

6.3 – Mobilidade

A proposta prevê a reformulação da circulação viária e pedonal na área da Marina, designadamente na zona da rotunda de entrada, que passará a ter uma utilização pública, resolvendo um problema existente de mobilidade e de acesso ao parque de estacionamento coberto, a par da uniformização dos perfis viários, corrigindo situações desajustadas e permitindo incrementar as áreas pedonais e de estadia.

A intervenção passará igualmente pela requalificação dos acessos a este Equipamento, designadamente a requalificação do acesso entre o Passeio Maria Pia e a Marina, do percurso existente entre a Cidadela e a Fortaleza da Luz, bem como a execução de um acesso pedonal de ligação entre a Marina e a Cidadela.

A circulação automóvel ao espaço da Marina será controlada apenas para acesso às utilizações ou eventos, e o estacionamento de veículos junto das áreas comerciais e das unidades de alojamento será também controlado, em termos de tempo de permanência, de forma a incentivar a circulação pedonal.

6.4 – Prazo de execução

O desenvolvimento urbano e a execução das operações urbanísticas no âmbito da Unidade de Execução deverão concretizar-se no prazo máximo de 4 anos a contar da emissão do alvará de obras de edificação.

7 – SISTEMA DE EXECUÇÃO

A execução do Plano Diretor Municipal no âmbito da Unidade de Execução de Requalificação da Marina de Cascais será feita através do sistema de iniciativa dos interessados, cabendo a estes a iniciativa de execução, nos termos do artigo 149.º do RJGT.

8 – ANEXOS

Constituem Anexos aos Termos de Referência da Unidade de Execução de Requalificação da Marina de Cascais, os seguintes elementos:

- **Anexo I** – Planta de localização
- **Anexo II** – Extrato do PDM-Cascais
- **Anexo III** – Planta de proposta de delimitação da Unidade de Execução
- **Anexo IV** – Planta de cadastro
- **Anexo V** – Desenho urbano proposto:
 - **Anexo V.A** – PIP - Planta de síntese – Piso 0
 - **Anexo V.B** – PIP - Planta de síntese – Piso 1
 - **Anexo V.C** – PIP - Planta de síntese – Coberturas
 - **Anexo V.D** – PIP - Simulação virtual tridimensional
- **Anexo VI** – Legitimidade:
 - **Anexo VI.A** – Decreto-Lei nº 335/91, de 7 de setembro
 - **Anexo VI.B** – Decreto-Lei nº 14/94, de 20 de janeiro
 - **Anexo VI.C** – Contrato de concessão da Marina de Cascais
 - **Anexo VI.D** – Decreto-Lei nº 232/2003, de 27 de setembro
 - **Anexo VI.E** – Decreto-Lei nº 149/2006, de 2 de agosto