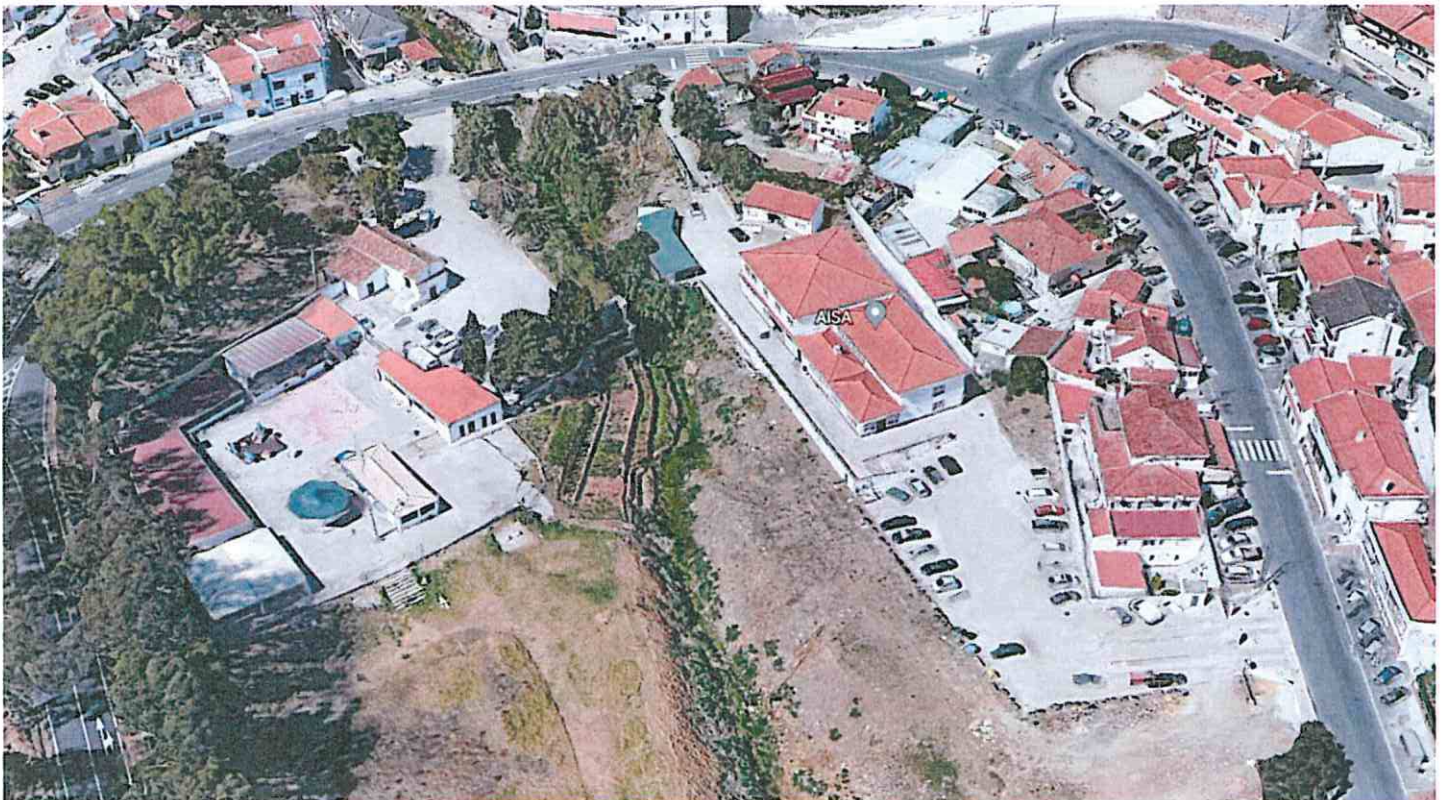




A blue ink signature, appearing to be 'A. S.', written in a cursive style.

A black ink signature, appearing to be 'A. S.', written in a cursive style.

UNIDADE DE EXECUÇÃO | REQUALIFICAÇÃO DAS INSTALAÇÕES DA AISA | TERMOS DE REFERÊNCIA



DEZEMBRO 2019

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

ÍNDICE

- 1 – INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL
- 2 – CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO
- 3 – OPORTUNIDADE E FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO
- 4 – IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO
- 5 – CONFORMIDADE COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES
- 6 – 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 das Instalações da AISA (Associação de Apoio Social Nossa Senhora D'Assunção), na Malveira da Serra, freguesia de Alcabideche, 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 1.3 – Malveira da Serra e Janes e cujos objetivos genéricos se encontram previstos no artigo 126.º, n.º 4, alínea a) subalínea iii) do Regulamento do PDM-Cascais.

A delimitação da Unidade de Execução de Requalificação das Instalações da AISA decorre da iniciativa dos particulares interessados, no quadro da execução e da programação definida no PDM-Cascais para efeitos de implementação do projeto de requalificação do equipamento existente, mediante a realização de obras de demolição, alteração e ampliação, conforme resulta do projeto submetido à apreciação dos serviços da Câmara Municipal, que constitui o processo SPO nº 1252/2019.

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.

UNIDADE DE EXECUÇÃO
REQUALIFICAÇÃO DAS INSTALAÇÕES DA AISA
TERMOS DE REFERÊNCIA

Neste contexto, foi submetida a apreciação da Câmara Municipal, na sua reunião de 3 de setembro de 2019, a Proposta de Delimitação da Unidade de Execução Requalificação das Instalações da AISA (UERIAISA), com a delimitação constante da Planta Cadastral, respetivos Termos de Referência e Anexos, que constituíram parte integrante da Proposta n.º 970/2019, tendo aquele órgão, ponderada a oportunidade da delimitação em causa, validado os Termos de Referência e aprovado iniciar o procedimento de delimitação da Unidade de Execução com a abertura de um período de discussão pública.

A fase de consulta pública decorreu durante um período de 20 dias uteis, entre o dia 14 de outubro e o dia 11 de novembro de 2019, tendo sido publicitada nos termos legalmente previstos, designadamente sob a forma de Anúncio na comunicação social, em jornal diário, de Aviso publicado em Diário da República (Aviso n.º 15700/2019, D.R. 2.ª Serie n.º 191, de 4 de outubro de 2019), de editais, afixados nos locais de estilo, no Boletim Municipal e no sítio oficial da Câmara de Cascais, em www.cm-cascais.pt, durante a qual foram disponibilizados para consulta dos interessados os elementos concernentes com a proposta de delimitação, quer *on line*, quer presencialmente no Departamento de Gestão Territorial.

O período de discussão pública terminou a 11 de novembro de 2019, não tendo sido apresentadas quaisquer participações, reclamações, observações ou sugestões perante a Proposta de Delimitação da Unidade de Execução.

A proposta de delimitação da Unidade de Execução - Requalificação das Instalações da AISA (UERIAISA), submetida a discussão pública, observa os objetivos programáticos da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 e da SUBUOPG 1.3 e cumpre os pressupostos e os objetivos específicos consignados nos artigos 126.º e 127.º do Regulamento do PDM;

O presente documento constitui a fundamentação técnica e de enquadramento da proposta final de delimitação da Unidade de Execução Requalificação das Instalações da AISA (UERIAISA), sita na freguesia de Alcabideche.



2 – CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção abrange parte da área da SUB-UOPG 1.3 do PDM Cascais (Malveira da Serra e Janes), encontra-se representada nas plantas de delimitação que constituem os Anexos III e IV ao presente documento, e apresenta as seguintes confrontações:

- A norte: com a Avenida de Nossa Senhora da Assunção;
- A poente: com a área adjacente à Ribeira da Foz do Guincho;
- A sul: com a Rua de Cascais e com o espaço verde adjacente à Ribeira da Foz do Guincho;
- A nascente: com o aglomerado urbano localizado junto à Rua de Cascais.



O terreno a intervir situa-se no limite sudoeste da Malveira da Serra, numa plataforma situada entre o aglomerado existente junto à Rua de Cascais e a Ribeira da Foz do Guincho, e possui uma área de 5 496,5 m².

A envolvente apresenta duas realidades distintas: a zona poente/sul e a zona nascente/norte, tendo como charneira a via interna de apoio ao equipamento existente, compreendida entre o espaço tardoz do mesmo e a linha de delimitação dos logradouros existentes das habitações adjacentes.

A zona poente, onde se insere a ampliação proposta, é marcada pela edificação existente, que confronta com os logradouros a tardoz pertencentes às habitações da Rua de Cascais. A imagem urbana do local apresenta uma configuração incoerente e difusa ao longo da via interna de apoio do edifício, resultante da soma de diferentes tipologias e de espaços residuais.

No lado poente, as construções são dispersas, assumindo-se o edifício como o elemento agregador de maior relevo do perímetro urbano, onde o seu maior valor natural, nomeadamente a ribeira e os espaços adjacentes, apresentam fortes carências ao nível de espaço público qualificado, sem infraestruturas ou equipamentos de recreio adequados, não permitindo o seu usufruto, embora se revistam de elevado potencial ambiental e paisagístico.

A zona sul é caracterizada por uma área livre, que presentemente é utilizada como estacionamento, com uma imagem urbana degradada de um terreno baldio e sem condições para esse uso específico.

A zona nascente apresenta uma leitura urbana homogénea para a Rua de Cascais, bem delimitada morfológicamente na composição das habitações, muito embora os logradouros a poente apresentem uma configuração anárquica e muito desqualificada, prejudicando muito a imagem urbana do local.

3 – OPORTUNIDADE E FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO



A AISA - Associação de Apoio Social Nossa Senhora D'Assunção é uma instituição de solidariedade social que tem por objetivos promover o espírito de solidariedade e entreajuda e o convívio entre os idosos, o apoio à infância e a adolescência, contribuindo para o seu bem-estar físico, moral e social.

Na prossecução dos seus objetivos estatutários, a AISA gere varias instituições, como o centro de dia, a SAD, o centro de apoio á família ou espaços de intercâmbio inter-geracional.

A proposta de delimitação da presente unidade de execução em apreço foi requerida pela AISA mediante a apresentação do registo SPO nº 1108/2019, como pressuposto prévio à implementação de um projeto que visa dar resposta a um conjunto de debilidades e carências sociais, há muito identificadas na povoação e cuja realização constitui um dos objetivos da Associação, no quadro dos Estatutos.

O programa de intervenção proposto vai ao encontro da estratégia definida no Modelo de Desenvolvimento Concelhio – Cascais, Território Coeso e Inclusivo – assente na articulação entre os serviços municipais, instituições particulares de solidariedade social, associações da sociedade civil, Juntas de Freguesia, ou quaisquer outras entidades externas, que visem a conceção e implementação de estratégias e projetos de desenvolvimento social, de forma a assegurar a complementaridade das ações e maximização dos resultados.

A presente proposta de delimitação da unidade de execução permitirá a realização de uma operação urbanística de ampliação e reestruturação do equipamento existente (Centro de Dia), a par da conservação e reabilitação das infraestruturas exteriores existentes e do espaço público envolvente, e ainda, dotar aquele equipamento de nova valência, mediante a construção de uma unidade residencial para pessoas idosas.

Paralelamente, uma das premissas do programa de intervenção definido pelo Município em articulação com o Promotor é a requalificação dos espaços verdes envolventes ao edifício, traduzindo-se numa adequada intervenção paisagística da margem esquerda da Ribeira da Foz do Guincho, de modo a proporcionar um adequado usufruto daquele espaço pela população.

4 – IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A Unidade de Execução de Requalificação das Instalações da AISA (UERIAISA) incide sobre parte do prédio misto, denominado Foz Norte, comodatado entre a AISA e a Sociedade Quinta da Marinha – Serviços, S.A., descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha 5142, da freguesia de Alcabideche, inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o artigo rústico 747 (parte) secção 8-13-14-23-24-34 e os artigos urbanos 824; 825, 826, 827, 866 e 875, devidamente representado na planta de cadastro que constitui o Anexo III.

A Quinta da Marinha – Serviços, S.A., na qualidade de proprietária do prédio acima identificado, celebrou com a AISA – Associação de Apoio Social, um contrato de comodato, de forma a permitir a utilização gratuita de parte do prédio misto, para gestão e ampliação do equipamento existente, estacionamento e área de apoio às festas tradicionais, conforme decorre das cláusulas contratuais, assinadas pelas partes (Anexo VI.A).

A Unidade de Execução de Requalificação das Instalações da AISA, apresenta uma delimitação que incide apenas sobre parte da área objeto do contrato de comodato, correspondente a uma área aproximada de 5.496,5 m², devidamente identificada na planta de cadastro que constitui o Anexo II.




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

5.1 – Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC)

As disposições constantes dos Planos Especiais de Ordenamento do Território, nomeadamente do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC), aprovado pela RCM n.º 1-A/2004, de 8 de janeiro, foram transpostas para o PDM de Cascais no âmbito do procedimento de 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.

No âmbito do POPNSC a área de intervenção da UERIAISA encontrava-se abrangida pelo regime das *área de proteção complementar de tipo I*, ao qual se sobrepõe o regime de *Área de intervenção específica para a valorização cultural e patrimonial*, correspondente às *Áreas de Intervenção Delimitadas destinadas à instalação de equipamentos em solos rurais* (art.º 28.º alínea g) do RPOPNSC.

A área de intervenção da proposta de unidade de execução insere-se igualmente no Sítio de Importância Comunitária Sintra-Cascais, integrado na Rede Natura 2000 e observado aquando da elaboração do POPNSC.

5.2 – PDM de Cascais

5.2.1 – Ordenamento – UOPG 1 e SUB-UOPG 1.3

A área de intervenção está inserida na UOPG 1 e na SUBUOPG 1.3, nos termos do artigo 126º do RPDM.

A UOPG 1 coincide, genericamente, com a área do Parque Natural de Sintra -Cascais afeta ao Município de Cascais, compreendendo um território de características eminentemente rurais, com uma expressão significativa de faixa litoral de especial valor ecológico, de elevada biodiversidade e qualidade paisagística e ambiental.

Esta UOPG representa uma área de singularidade que se afirma pela preservação dos valores culturais, naturais e de biodiversidade. Entre o mar e a serra, esta singularidade constitui uma importante oportunidade de desenvolvimento territorial baseado na sustentabilidade, reduzindo a pressão sobre os recursos e encorajando e facilitando a consciência ecológica.

Em termos programáticos, a principal vocação da UOPG 1 é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no Regulamento do PDM, designadamente e de forma mais expressiva, Cascais território de valores ambientais, concretizado através da valorização e conservação da natureza numa perspetiva de desenvolvimento. Neste sentido, devem ser privilegiados os usos compatíveis com a qualificação do solo como espaço natural, apostando na promoção da qualidade de vida da população residente e no desenvolvimento de atividades que possam atrair visitantes no âmbito do turismo ambiental, cultural e desportivo.

Assim, é importante valorizar a identidade dos núcleos urbanos existentes com base no património histórico e etnográfico, ajustando os respetivos perímetros em função da realidade existente. A consolidação e valorização da rede viária existente deverão ser asseguradas, apostando na promoção da mobilidade em modos suaves e na revisão e otimização da oferta de transporte público.



A área de intervenção está inserida, quase na sua totalidade, na SUBUOPG 1.3, designada por “Malveira da Serra e Janes”, que abrange, no total, uma área territorial de cerca de 16,7 HA.

Nesta SUBUOPG pretendem-se promover projetos integrados que deem relevo à vertente do espaço público e social, resultante de uma estrutura contínua de espaços livres, e da proposição de equipamentos coletivos, bem como a criação de infraestruturas tecnológicas para os usos propostos para a área, nomeadamente:

- a) Promover a programação estruturada da expansão do aglomerado urbano e contenção do fenómeno de construção dispersa e urbanização difusa;
- b) Promover a edificabilidade no espaço urbano segundo critérios de sustentabilidade, dimensão e conexão com o desenvolvimento definido;
- c) Promover o incentivo à reconstrução e à reabilitação de edifícios, em detrimento da construção nova;
- d) Promover o desenvolvimento de programas habitacionais orientados para áreas e necessidades específicas nomeadamente a requalificação do espaço público (praças e passeios públicos) e da rede viária;
- e) Promover a qualidade de vida das populações e reforço do ambiente de ruralidade, bem como da requalificação urbanística e patrimonial, em especial nos centros históricos;
- f) Promover o desenvolvimento de formas integradoras de ocupação e transformação dos espaços construídos que favoreçam a salvaguarda da estrutura ecológica, a renovação dos ecossistemas e a expansão dos espaços naturalizados através da sua ligação ao PNSC;
- g) Promover um desenho urbano definidor do momento da intervenção e indutor de uma maior utilização do espaço público tirando partido dos elementos biofísicos do local;
- h) Definir, quantificar e localizar as infraestruturas básicas necessárias ao desenvolvimento futuro, garantindo a equidade no acesso a infraestruturas, equipamentos coletivos e serviços de interesse geral em especial as redes de saneamento básico;
- i) Definir, quantificar, hierarquizar e localizar os equipamentos coletivos, em particular os de saúde, educação, desporto, cultura e lazer;
- j) Promover a mobilidade, as acessibilidades e o estacionamento com base em solução devidamente suportada em «estudo de tráfego», dando solução às questões do sistema viário num quadro global



9/16

de otimização das acessibilidades e articulado com o sistema multimodal de transportes públicos, valorizando ainda as soluções de deslocações a pé e em bicicleta;

k) Promover o desenho inclusivo nos espaços públicos.

As operações urbanísticas inseridas na referida SUBOPG concretizam-se no quadro de planos municipais de ordenamento do território ou de unidades de execução, observando os regimes de proteção aplicáveis, pressupostos em que se enquadra o projeto em desenvolvimento para a presente área de intervenção.

5.2.2 – Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

A área de intervenção da Unidade de Execução integra áreas classificadas como solo rural e como solo urbano e incide sobre várias categorias de espaço, designadamente:

- Solo Urbano - Categoria de Espaço Residencial

Está qualificada como Espaço Residencial uma área residual existente entre o limite nascente do edifício proposto e o aglomerado urbano da Rua de Cascais que será objeto de uma intervenção de requalificação paisagística, ao nível dos arruamentos e espaço público envolvente ao edifício.

- Solo Urbano - Categoria de Espaço Residencial, Subcategoria de Espaço Residencial Histórico

Está qualificada como Espaço Residencial Histórico a área correspondente ao aglomerado urbano contíguo à Rua de Cascais. A área inserida nesta subcategoria de espaço, de reduzidas dimensões e localizada no limite nascente será objeto de uma intervenção de enquadramento paisagístico.

- Solo Rural - Categoria de Espaço Natural / Subcategoria de Espaço Natural de Nível 1

As áreas inseridas nesta subcategoria destinam-se à preservação e proteção dos valores naturais de maior relevância e interesse ecológico e paisagístico, fundamentais ao suporte da biodiversidade do território.

Na área com esta classificação e qualificação inserida na proposta de delimitação da UERIAISA prevê-se uma intervenção de requalificação/renaturalização paisagística, que se estende desde a margem esquerda da ribeira, à Rua de Cascais por onde se faz o principal acesso, e à envolvente ao equipamento, a poente e a sul.

- Solo Rural - Categoria de Espaço de Aglomerados Rurais

A área qualificada na categoria de espaço de aglomerados rurais corresponde à área onde se localizará o equipamento social.



Conforme decorre do regulamento do PDM, as intervenções a realizar nesta categoria de espaço estão sujeitas ao disposto nos artigos 52.º e 53.º do RPDM, sendo aplicável, por remissão, o regime previsto no art.º 40.º-O.

A solução proposta enquadra-se nos pressupostos definidos nos referidos artigos, designadamente por se tratar de uma intervenção de requalificação do edificado existente (equipamento), por promover o reordenamento sustentável do território e por se enquadrar nos objetivos da SUBUOPG onde se insere.

Aplicam-se ainda os parâmetros urbanísticos e regras estabelecidos no artigo 40º-O do RPDM, designadamente:

- As novas edificações devem enquadrar-se na paisagem natural e cultural envolvente, ficando sujeitas a critérios de qualidade ao nível do partido arquitetónico adotado, dos cromatismos e dos materiais utilizados, não podendo ultrapassar o número de dois pisos acima do solo e cêrcea máxima de 6,50m;
- Os muros e as vedações de delimitação dos terrenos devem obrigatoriamente ser implantados de forma a assegurar a sua integração paisagística, não podendo exceder a altura de 1,00 m, com exceção dos casos previstos;
- O projeto de arquitetura da operação urbanística a implementar deve ser acompanhado de projeto de arquitetura paisagista, elaborado de acordo com a fase do projeto de arquitetura objeto de apreciação e que deve incluir a identificação da vegetação existente e proposta, estando sujeito a parecer vinculativo do ICNF, I. P.



5.2.3 – Condicionantes – Áreas Protegidas

A área de intervenção da unidade de execução proposta está ainda inserida no Parque Natural Sintra-Cascais, encontra-se abrangida pelo regime das *área de proteção complementar de tipo I*, ao qual se sobrepõe o regime de *Área de Intervenção específica para a valorização cultural e patrimonial*, correspondente às *Áreas de Intervenção Delimitadas destinadas á instalação de equipamentos em solos rurais*, hoje subsumida na Categoria de Espaço de Aglomerados Rurais (artigos 40.º N; 40.º -O; 52.º e 53.º do RPDM).

5.2.4 – Ordenamento – Estrutura Ecológica

A estrutura ecológica complementar integra as áreas com valores e características naturais, culturais e paisagísticos que devem ser preservadas e valorizadas, sujeitas a uma regulamentação específica, de acordo

com a sua sensibilidade ecológica, garantindo a interligação e coerência com a estrutura ecológica municipal fundamental. Nestas áreas aplica-se o disposto no Regulamento do PDM para as respetivas categorias e subcategorias de espaço.

5.2.5 – 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 – Suscetibilidade moderada*

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

- *Movimentos de massa em vertentes – grau de suscetibilidade moderada e elevada*

A área de intervenção da unidade de execução encontra-se delimitada como área de suscetibilidade moderada e elevada de ocorrência de movimentos de massa em vertentes, devendo as operações urbanísticas a executar cumprir o disposto no art.º 26.º do RPDM, em conformidade com o fixado.

5.2.6 – Condicionantes – Limite Rede Elétrica Nacional

A área de intervenção é atravessada pela linha e postes de média tensão e pela respetiva zona de proteção. O projeto de arquitetura está sujeito a parecer da EDP, o qual deve ser cumprido para efeitos da implantação e execução do equipamento social.





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 – Caracterização do projeto

O terreno onde é proposta a ampliação do Centro de Dia e a construção de um novo Lar de Idosos apresenta uma suave pendente a poente, com excelentes vistas para a Serra de Sintra e para o Vale que se debruça na direção do mar (Praia do Guincho).

A proposta visa assegurar a adequada integração urbana tendo em conta as características morfológicas relevantes e presentes em ambas realidades (poente/sul e nascente/norte), nomeadamente a preservação dos limites espaciais e alinhamentos precisos do contorno do perímetro urbano total formado pelo edifício existente e pelas habitações adjacentes; a preservação do polígono de implantação do edifício de equipamento existente e seu prolongamento segundo o mesmo alinhamento; a preservação da tendência dominante das distâncias dos afastamentos existentes às extremas dos logradouros na via interna de apoio ao edifício, bem como a preservação do limite de cércea do edifício existente.

O projeto compreende a reestruturação da construção existente e a sua ampliação para funcionamento do Centro de Dia e de um Lar de Idosos, com capacidade, respetivamente para 60 e 64 utentes.

O edifício desenvolve-se num piso em cave e em dois pisos acima do solo, mantendo a cércea existente, situando-se os acessos nos topos norte e nascente.

A configuração do edifício apresenta uma solução funcional formalizada através de uma estrutura linear e modular que pretende, por um lado proporcionar um sistema de circulação eficaz e, por outro, a racionalização de custos. O edifício é constituído por três sectores distintos: o centro de dia, o lar de idosos e o espaço de reabilitação, interligados pela área de receção que se assume como a charneira do sistema espacial. A articulação entre pisos através do espaço de Receção permite a interligação de todos os sectores de uma forma independente.

O posicionamento das escadas e elevadores, localizados no centro e nas extremidades dos eixos do sistema de circulação do edifício, permitem fluxos internos diferenciados nos movimentos de visitas, utentes, pessoal e operações logísticas, na articulação das várias valências ou serviços entre pisos.

No piso 0 irá funcionar o Centro de Dia e o Lar de idosos, partilhando entre ambos o espaço de refeições e cozinha. No piso 1 está previsto o Lar de Idosos, e o piso da cave é composto pelo espaço de Reabilitação, partilhando os espaços de logística com o Centro de Dia e o Lar de Idosos.

A área para os funcionários é um espaço partilhado entre centro de dia e lar e encontra-se no piso da cave e piso 1.

A proposta de intervenção a concretizar, traduz-se na realização de operações urbanísticas de demolição, alteração, ampliação e utilização, formalizada através da instrução de um Pedido de Licenciamento, correspondente ao processo SPO n.º 1252/2019.

6.2 – Intervenção paisagística

Os espaços exteriores, bem como os percursos e acessos pedonais previstos na área de intervenção da presente Unidade de Execução serão planeados de forma a equilibrar a nova proposta com o espaço envolvente existente, caracterizado por declive ligeiro. O espaço exterior que envolve o edifício sofrerá um tratamento paisagístico, de acordo com o projeto de paisagismo a realizar, respeitando o n.º 6 do artigo 40º-O do Regulamento PDM, oferecendo aos utentes um espaço bem definido em seus limites, favorecendo a sua vivência, emanação espacial e segurança.

6.3 – Mobilidade

O edifício proposto permite a facilidade de acessos pedonais e viários, contendo um acesso pedonal pela Rua de Cascais, sem percalços entre a entrada do lote e a entrada do lar, permitindo o mínimo de esforço às pessoas de mobilidade condicionada.

Prevê ainda dois acessos viários, ambos pela Rua de Cascais, permitindo o estacionamento dentro do espaço exclusivo do equipamento, facilitando a entrada/saída de pessoas com mobilidade condicionada. É ainda permitida a entrada de viaturas pela Rua de Cascais, no lado norte do lote, sendo este estacionamento destinado a entrada de viaturas de emergência (ambulância), cargas e descargas técnicas.



O estacionamento afeto ao equipamento é de 30 lugares, sendo 3 deles reservados a pessoas com mobilidade condicionada.

6.4 – Parâmetros urbanísticos

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis são:

- Área de terreno da operação urbanística: 5.496,50 m²;
- Usos: Equipamento;
- Número de pisos acima da cota de soleira: 2 pisos;
- Cércea: cércea a manter na continuidade do edifício existente;
- Número de lugares de estacionamento proposto: 30.



6.5 – Prazo de execução

A execução das operações urbanísticas no âmbito da Unidade de Execução deverá 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 das Instalações da AISA 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 das Instalações da AISA, os seguintes elementos:

- **Anexo I** – Planta de localização
- **Anexo II** – Extrato do PDM-Cascais
- **Anexo III** – Planta - Delimitação da Unidade de Execução sobre o cadastro
- **Anexo IV** - Planta - Delimitação da Unidade De Execução | Proposta de Intervenção
- **Anexo V** – Simulação Virtual Tridimensional
- **Anexo VI** – Documentos de Legitimidade:
 - **Anexo VI.A** – Contrato de Comodato
 - **Anexo VI.B** – Planta
 - **Anexo VI.C** – Certidão permanente do teor da descrição e inscrição em vigor

