

# CASCAIS

Tudo começa nas pessoas



UNIDADE DE EXECUÇÃO – BAIRRO MARECHAL CARMONA – CASCAIS  
**TERMOS DE REFERÊNCIA**

DIREÇÃO MUNICIPAL DE ESTRATÉGIA, INOVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO  
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO  
MARÇO DE 2022

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	3
<b>2. ENQUADRAMENTO LEGAL</b> .....	3
<b>3. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO</b> .....	4
3.1. Situação existente e área envolvente .....	4
3.2. Usos e Equipamentos .....	4
3.3. Morfologia Urbana .....	4
3.4. Bairro Marechal Carmona atual em números .....	5
<b>4. FUNDAMENTAÇÃO E OPORTUNIDADE DA DELIMITAÇÃO</b> .....	6
<b>5. IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO</b> .....	7
<b>6. CONFORMIDADE COM OS PROGRAMAS E PLANOS TERRITORIAIS</b> .....	7
6.1. Programas Territoriais .....	7
6.2. Plano Diretor Municipal de Cascais .....	7
6.2.1. Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo .....	7
6.2.2. Ordenamento – Suscetibilidades .....	8
6.2.3. Ordenamento – Aeronáutico .....	8
6.2.4. Condicionantes .....	8
<b>7. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO</b> .....	8
7.1 Avaliação de Impacte Ambiental .....	8
7.2. Operação de reparcelamento .....	8
7.2.1. Área de Intervenção .....	8
7.2.2. Caraterização da operação urbanística .....	9
7.3. Desenho Urbano Proposto .....	10
7.4. Faseamento .....	11
7.5. Prazo de Execução .....	11
<b>8. SISTEMA DE EXECUÇÃO</b> .....	11
<b>9. ANEXOS</b> .....	11

## **1. INTRODUÇÃO**

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, conforme se estatui no art.º 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

O Plano Diretor Municipal de Cascais (PDM-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 redação vigente, prevê no n.º 5 e seguintes do art.º 61.º que em função da realidade do território, pode a Câmara Municipal considerar que as intervenções urbanísticas devem ser suportadas por soluções de conjunto, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a execução de obras de urbanização, a reserva de espaços para áreas verdes e de equipamentos coletivos, ou exigirem o estabelecimento de mecanismos de perequação para a redistribuição de encargos e benefícios entre os proprietários envolvidos.

Tais intervenções podem processar-se no âmbito de unidades de execução, delimitadas pela Câmara Municipal, as quais devem abranger áreas que constituam um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas e que possam cumprir os requisitos legais exigíveis.

Nos termos do n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT, na ausência de plano de urbanização ou de plano de pormenor aplicável à área, está a Câmara Municipal obrigada, 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.

O presente documento constitui a fundamentação técnica e de enquadramento da proposta de delimitação da Unidade de Execução do Bairro Marechal Carmona (BMC), em Cascais, para efeitos do procedimento de abertura do período de discussão pública.

## **2. ENQUADRAMENTO LEGAL**

O PDM-Cascais, publicado no Diário da República, 2ª Série, n.º 124, de 29 de junho, através do Aviso n.º 7212-B, de 29 de junho, definiu como uma das formas para a execução das operações urbanísticas nas áreas territoriais com traços de identidade urbana, geográfica e funcional, e delimitadas em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), que as mesmas se podem processar no âmbito de unidades de execução, podendo definir objetivos programáticos e fixar características específicas para a área em causa.

A delimitação das unidades de execução está atualmente prevista no n.º 2 do artigo 147º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), como instrumento preferencial para a execução dos planos. Nos termos do artigo 148º do mesmo diploma, a delimitação de uma unidade de execução consiste na fixação, em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com a respetiva identificação dos prédios abrangidos pela mesma.

### 3. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A Unidade de Execução do Bairro Marechal Carmona situa-se em Cascais, na localidade de Fontainhas, abrange uma área de 58.891,18 m<sup>2</sup> e insere-se na UOPG 6 do PDM-Cascais.

Tem como limite norte, a Rua Geraldo Sem Pavor, a sul a Rua João das Regras, a nascente a Avenida de Sintra, a Rua e Largo da Quinta da Cúcia, e a Rua Eng. José Ulrich, e a poente o núcleo central do aglomerado urbano das Fontainhas. O Bairro localiza-se muito próximo do núcleo histórico de Cascais, e de todos os equipamentos, serviços e infraestruturas aí existentes. Apresenta, através da Av. de Sintra, bons acessos às principais vias de comunicação do concelho, A5 e A16.

#### 3.1. Situação existente e área envolvente

O Bairro teve a sua origem em duas fases, a primeira em 1946, foi de iniciativa da Santa Casa da Misericórdia e estabeleceu o quarteirão da Escola Básica Professor Manuel Gaião, a primeira linha de habitações na Rua Catarina Eufémia e Rua Cidade de Xai-Xai. A segunda fase, em 1954, foi de iniciativa municipal e estabeleceu o traçado final do Bairro. Complementarmente a esta fase, foi construída, pela Santa Casa da Misericórdia, a Creche Marcelina Teodoro dos Santos.

O Bairro apresenta, desde essa altura, uma envolvente maioritariamente habitacional, com algum comércio, especialmente na confluência das Ruas de Alvide e de São José, bem como, mais a norte, dois equipamentos importantes, quer pela dimensão, quer pelo volume de tráfego que geram: o campo desportivo do Grupo Desportivo Recreativo das Fontainhas de Cascais (GDRFC) e o colégio do Amor de Deus.

A Avenida de Sintra e a Rua de Alvide são as duas principais artérias de distribuição de transportes públicos, conjugando entre ambas cerca de nove linhas municipais e uma linha intermunicipal. Existem também na envolvente, junto do campo do GDRFC e no centro do aglomerado urbano das Fontainhas, dois pontos de "Bike Sharing".

#### 3.2. Usos e Equipamentos

A área de intervenção mantém a tendência da envolvente, sendo um Bairro maioritariamente habitacional, com a particularidade de apresentar dois equipamentos escolares: a Escola Básica Professor Manuel Gaião e a Creche Marcelina Teodoro dos Santos. A existência destes equipamentos escolares associados ao colégio já mencionado atribuem a esta porção de território um cariz peculiar no rácio de equipamentos escolares por metro quadrado.

#### 3.3. Morfologia Urbana

A data de origem do BMC constitui uma relação direta com outros bairros erigidos no país na mesma década e que partiram de uma decisão do governo da altura, que pretendia implementar uma política de uma família, uma casa. Exemplo disto são os bairros Lisboetas do Restelo, incluído no Bairro da Encosta da Ajuda (1938-1940) e o Bairro de Alvalade, concebido no âmbito do Plano de Urbanização de Alvalade (1945-1947), ambos da autoria do Arquiteto João Guilherme Faria da Costa (1906-1971).

A política habitacional da altura fez crescer o número de habitações disponíveis, e ao mesmo tempo permitiu uma experimentação de conceitos urbanísticos e tipologias de habitar que variavam entre habitações unifamiliares isoladas ou em banda em parcelas envolvidas por áreas verdes, ou habitações multifamiliares organizadas numa lógica de quarteirão, onde o interior possuía espaços verdes. Os traçados marcadamente ortogonais ajudavam à clareza e organização das propostas, algo que não é totalmente evidente no BMC.

O Bairro apresenta uma forma algo trapezoidal com a base menor volta a sul, onde a Rua Catarina Eufémia e Rua Cidade de Xai-Xai fazem as duas principais transversais. O restante traçado tem por base ruas mais

pequenas, que ligariam a espaços públicos de reunião (nunca foram definidos como tal), como são os casos das Pracetas Guilherme Cardim e João António Gaspar. Este traçado apesar de ditar uma certa ordem e clareza à organização espacial do Bairro, encontra-se extremamente subdimensionado, com ruas com uma largura média de 3,5 metros, sem passeios ou zonas de estacionamento.

Existe, no entanto, um elemento de nota na malha urbana do Bairro, a Rua Catarina Eufémia, que possui um evidente carácter regrador e agregador. Esta via tem a particularidade de ser o principal acesso ao bairro, ao mesmo tempo que é uma das poucas ruas que liga o centro das Fontainhas à Avenida de Sintra (via pertencente à rede estruturante e de distribuição principal - Nível 2). A diferença na dimensão do arruamento, comparativamente com os restantes do Bairro, permite perceber que esta rua é a "espinha vertebral" onde está ancorado todo o desenho da malha urbana do Bairro.

Embora a Rua Catarina Eufémia seja a principal ligação do Bairro com a envolvente, existem outros pontos de contacto com a malha envolvente como são os casos da Rua José Ulrich, que se localiza mais a nascente e atravessa todo o Bairro no sentido norte-sul, a Rua João António Gaspar, que se conecta com a envolvente a partir da Travessa José António Gaspar, e se encontra a poente e atravessa grande parte do Bairro, terminando na Praceta João António Gaspar. A Rua Cidade de Xai-Xai faz a divisão do topo norte do Bairro e permite a articulação com a área residencial mais a norte, bem como com a Avenida de Sintra.

Quanto ao edificado, existe uma grande uniformidade arquitetónica, provavelmente associada à génese do Bairro. As habitações estão organizadas em bandas de duas a quatro casas, variando o número de pisos entre 1 e 2, possuindo estas últimas um fogo por cada piso. No seu traçado original, as habitações não possuíam muro na frente de rua, o que permitia uma leitura de espaço público muito mais aberta que a atual.

### 3.4. Bairro Marechal Carmona atual em números

Área de intervenção: 57.292,41 m<sup>2</sup>  
Área total de construção legal: 14 500 m<sup>2</sup>  
Área de construção ilegal: 7 370 m<sup>2</sup>  
Área total de logradouros: 18 500 m<sup>2</sup>  
Área total destinada a habitação (lotes): 40 370 m<sup>2</sup>  
Área total de espaço público: 8 633,75 m<sup>2</sup>  
Número de famílias residentes: 196  
Número total de fogos: 222

Número de fogos devolutos: 32  
População estimada: 420

#### Equipamentos:

CRECHE MARCELINA TEODORO DOS SANTOS

Área da parcela: 2 930 m<sup>2</sup>  
Área total de construção: 1 120 m<sup>2</sup>  
Número de alunos: 150 alunos

EB1 PROFESSOR MANUEL GAIÃO (a escola está dividida em dois polos)

Área da parcela 1: 3 435 m<sup>2</sup>  
Área da parcela 2: 1 580 m<sup>2</sup>  
Área total das parcelas: 5015 m<sup>2</sup>  
Área de construção parcela 1: 814 m<sup>2</sup>  
Área de construção parcela 2: 414 m<sup>2</sup>  
Área total de construção: 1228 m<sup>2</sup>  
Número de alunos: 144

#### 4. FUNDAMENTAÇÃO E OPORTUNIDADE DA DELIMITAÇÃO

O início da construção do Bairro Marechal Carmona (BMC) data de 1948, sendo que uma segunda fase se iniciou em 1954. Localizado a apenas cinco minutos do centro de Cascais, junto a um dos eixos principais de entrada (Av. Sintra), o parque habitacional do BMC encontra-se atualmente muito degradado ao nível das habitações e do espaço público.

O retrato sociodemográfico, concluído em julho de 2018, caracteriza a população residente por uma estrutura etária bastante envelhecida, baixos níveis de escolaridade, elevados níveis de inatividade e vulnerabilidade no emprego. Em termos de saúde e bem-estar, a população apresenta níveis de incapacidades decorrentes do processo de envelhecimento e claras situações de isolamento social.

O projeto de regeneração urbanística e social do BMC, pretende dotar esta área de habitação apropriada às necessidades de quem lá vive, criar habitação para jovens e estudantes, dotar o bairro de um programa de envelhecimento ativo, de serviços e comércio para dar resposta às necessidades elementares da população, atribuindo assim ao BMC uma nova imagem identitária, designadamente, enquanto nova centralidade habitacional para Cascais.

Esta regeneração urbanística corresponde a uma necessidade há muito identificada e reconhecida por ambos os proprietários, Município e Santa Casa da Misericórdia de Cascais, sendo certo que a sua execução eficiente recomenda uma gestão global e integrada de regeneração urbanística e social que se afigura necessário executar na totalidade do Bairro Marechal Carmona.

O BMC irá assim integrar a política de habitação com as demais políticas urbanas e sociais de Cascais, de forma a garantir o direito à habitação adequada num conceito intergeracional, bem como a proteção dos recursos naturais e da paisagem.

A delimitação da presente proposta de Unidade de Execução obedeceu aos seguintes critérios:

- a) Cumprimento dos objetivos estabelecidos no artigo 126º do RPDM-Cascais referentes à UOPG 6, designadamente:
  - i. Consolidação dos eixos estratégicos: "Cascais, território com qualidade de vida urbana", "Cascais, território de valores ambientais", "Cascais, território coeso e inclusivo" e "Cascais, cidadania ativa";
  - ii. Desenvolvimento de projetos com impacto na qualificação do território, assegurando a conectividade territorial, promovendo a compacidade, criando espaços públicos de qualidade e proximidade, promovendo um território coeso e inclusivo que aposte na diversidade social, capaz de acolher atividades económicas de proximidade;
  - iii. Promoção integrada de boas práticas, designadamente ao nível da mobilidade em modos suaves, do recreio e lazer e da conservação e valorização do ambiente na Ribeira das Vinhas.
- b) Cumprimento dos objetivos estabelecidos nos nº 5 e 6 do artº 61º e artigo 62º do RPDM-Cascais, designadamente:
  - i. Promoção, requalificação e valorização do território, tendo em conta os seguintes princípios de atuação:
    - Assegurar a transição entre o edificado existente e as novas realizações, mediante o enquadramento e inserção urbanística, em particular ao nível do desenho urbano, da morfotipologia e do número de pisos;
    - Reforçar as áreas de forte centralidade existentes, estabelecendo regras com vista à sua requalificação e à densificação e diversificação de usos;
    - Regenerar, recuperar, renovar ou reconverter os sectores urbanos mais degradados;
    - Desenvolvimento de operações de requalificação urbana, com vista ao estabelecimento de traçados de desenho urbano qualificado, à promoção e desenvolvimento de equipamentos e infraestruturas de interesse coletivo, públicos ou privados, assim como a preservação e valorização de espaços verdes inscritos na estrutura ecológica urbana.

## 5. IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO

De acordo com os elementos fornecidos pelo Departamento de Assuntos Patrimoniais, a Unidade de Execução do BMC, possui delimitação e os limites físicos constantes da planta que constitui o Anexo IV.A, incide sobre uma área total de 57.292,41 m<sup>2</sup> sobre os prédios urbanos referidos no anexo IV.A e anexo IV.B.

## 6. CONFORMIDADE COM OS PROGRAMAS E PLANOS TERRITORIAIS

### 6.1. Programas Territoriais

A área de intervenção da Unidade de Execução está abrangida pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:

- Plano Nacional de Políticas de Ordenamento do Território (PNPOT);
- Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML);
- Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana de Lisboa (PROFAML);
- Plano da Bacia Hidrográfica do Tejo;
- Plano Diretor Municipal de Cascais (PDM-Cascais).

As diretrizes para o desenvolvimento do território na Área Metropolitana de Lisboa (AML) constantes do PNPOT, do PROTAML e do PROFAML foram incorporadas em sede de planeamento da UOPG 6, no âmbito da Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais.

A Unidade de Execução do BMC, em face da sua localização, apresenta-se como uma área suscetível de atrair e fixar novas atividades e funções de nível superior, assegurando a requalificação urbana do território envolvente, através da regeneração do ambiente urbano, valorização do espaço público e da criação de novos equipamentos geradores de uma nova dinâmica urbana.

### 6.2. Plano Diretor Municipal de Cascais

#### 6.2.1. Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

A área de intervenção da Unidade de Execução encontra-se classificada como Solo Urbano e inserida na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 6 (cfr. o extrato do PDM-Cascais que constitui o Anexo II) e insere-se nas qualificações de Espaço Residencial e de Equipamento.

Os parâmetros de edificabilidade máximos aplicáveis à UOPG 6, e por inerência à presente Unidade de Execução, bem como às operações urbanísticas que aqui se pretendem promover encontram-se fixados no Quadro 2 do artigo 127.º do RPDM:

UOPG	Índice de Edificabilidade Ilíquido Máx.	Índice de Ocupação Ilíquido Máx.	Índice Volumétrico Ilíquido Máx.	N.º Máx. Pisos (Acima Cota Soleira)	Dimensão Máxima Empena
6	1,00	0,45	-	6	18,00m

Os empreendimentos a erigir na área delimitada como Unidade de Execução devem apresentar um elevado enquadramento estético e ambiental e assumir-se como empreendimentos de referência ao nível dos princípios e tecnologias de sustentabilidade.

### *6.2.2. Ordenamento – Suscetibilidades*

A área de intervenção apresenta uma zona classificada como de suscetibilidade moderada ao risco sísmico, encontrando-se as operações urbanísticas subseqüentes à aprovação da Unidade de Execução ora propostas, sujeitas ao regime previsto no artigo 21º do Regulamento do PDM-Cascais.

### *6.2.3. Ordenamento – Aeronáutico*

A área de intervenção insere-se nas zonas 4 e 10 do Aeródromo. As operações urbanísticas a desenvolver na Unidade de Execução estão sujeitas ao regime previsto no artigo 7.º do Regulamento do PDM-Cascais e a parecer da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC).

### *6.2.4. Condicionantes*

A área de intervenção não tem condicionantes identificadas no PDM-Cascais.

## **7. 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, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos, é entendimento do Município de Cascais apresentar desde já uma descrição sumária do programa de intervenção previsto e das operações urbanísticas a implementar na área a delimitar como U.E., permitindo assim uma visão mais abrangente sobre a futura solução urbanística e, um procedimento de consulta pública mais alargado e participativo por parte de todos os interessados.

### **7.1 Avaliação de Impacte Ambiental**

Conforme decorre do quadro legal aplicável, as operações urbanísticas apresentadas, designadamente, a operação de reparcelamento e as subseqüentes obras de regeneração urbana em face das suas características, dimensão e localização, estarão sujeitas a Avaliação de Impacte Ambiental, nos termos da subalínea i) da alínea b) do n.º 3 do art.º 1 do Decreto-Lei n.º 151-B/2003, de 31 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 47/2014, de 24 de março e Decreto-Lei n.º 179/2015, de 27 de agosto.

Para o efeito, a Câmara Municipal de Cascais optou por iniciar o procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental após a aprovação da delimitação da Unidade de Execução do Bairro Marechal Carmona.

### **7.2. Operação de reparcelamento**

#### *7.2.1. Área de Intervenção*

A área de intervenção proposta incide sobre uma pluralidade de prédios, alguns de exclusiva propriedade do Município, outros de exclusiva propriedade da Santa Casa da Misericórdia de Cascais, e outros, em compropriedade entre as duas entidades.

O projeto irá contemplar residências para os atuais moradores (cerca de 190 famílias) e a construção de mais cerca de 296 fogos para albergar outras famílias. A concretização da operação urbanística deverá processar-se de forma a que a maioria dos moradores não tenham de sair do Bairro antes de serem realojados nas residências definitivas. Esta questão implicará que a intervenção se processe por fases (ver anexo VII).

Para viabilizar o projeto será necessário deslocalizar a Escola Básica Manuel Gaião que hoje se desenvolve em 2 polos distintos – com valências repetidas – mantendo o imóvel como memória coletiva e destinado a equipamento intergeracional.



### 7.2.2. Caracterização da operação urbanística

Para a área delimitada como Unidade de Execução é proposta uma operação urbanística de reparcelamento do solo, através da qual se pretende reorganizar a atual estrutura fundiária do Bairro Marechal Carmona, de forma a permitir o futuro desenvolvimento de um projeto sustentado que promova de forma singular a reconversão e requalificação urbanística daquela área.

Para assegurar o cumprimento dos objetivos, pressupostos e linhas orientadoras definidos pela UOPG 6, a ocupação do solo proposta contempla a demolição total das edificações existentes, com exceção do edifício principal da Escola Básica Manuel Gaião. A escola será realocada a norte, junto de uma nova creche Marcelina Teodoro dos Santos, concentrando assim um polo educacional no limite norte da Unidade de Execução.

Através da operação de reparcelamento projetada (cfr. a planta de reparcelamento que constitui o Anexo V.A), serão assim constituídos 15 novos prédios, destinados a usos de habitação, atividades económicas e equipamentos. A restante área da Unidade de Execução será afeta a arruamentos públicos e espaços verdes (ver Anexo V.B).

Na peças escritas e gráficas apresentadas, encontram-se descritos os parâmetros urbanísticos propostos para a operação de reparcelamento, designadamente quanto ao número de lotes a constituir, respetivas áreas e demais especificações, que se apresentam no próximo quadro:

	Área da parcela (m <sup>2</sup> )	Área de implantação (m <sup>2</sup> )	Superfície de pavimento (m <sup>2</sup> )	Altura máxima da fachada (m)	Uso	Número estimado de fogos
Parcela 1	3 021	1 625	3 200	8	Equipamento	0
Parcela 2	4 636	4 636	5 040	12	Equipamento	0
Parcela 3	5 282	5 282	9 660	17	Habitação	92
Parcela 4	650	650	2 225	14	Habitação	28
Parcela 5	633	633	2 481	14	Habitação	24
Parcela 6	383	383	2 252	18	Equipamento	0
Parcela 7	987	987	4 890	17	Habitação + Unidades de residência+atividades económicas	89
Parcela 8	608	519	2 358	17	Habitação	20
Parcela 9	363	363	585	10	Equipamento	0
Parcela 10	590	590	2 314	14	Habitação	24
Parcela 11	390	390	1 515	14	Habitação+atividades económicas	12
Parcela 12	586	586	2 884	17	Habitação	30
Parcela 13	1 313	965	3 815	17	Habitação	37
Parcela 14	7 672	7 672	12 200	14	Habitação	116
Parcela 15	454	454	1 315	11	Habitação	14
Total	27 568	25 735	56 734			486

Nota 1: A parcela 14 deverá garantir o atravessamento público, á superfície, da atual Rua João António Gaspar, por forma a garantir a ligação do seu troço a norte (interior da U.E.) com o troço a sul (fora da U.E.).

Nota 2: Admite-se a construção de caves para uso de estacionamento e áreas técnicas, por forma a dar resposta às exigências do PDM-Cascais, Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais (RUEM) e demais legislação aplicável.

### 7.3. Desenho Urbano Proposto

O programa da Unidade de Execução concretiza os objetivos estabelecidos no PDM-Cascais para a UOPG 6, assim como os objetivos específicos definidos no presente documento.

O desenvolvimento da Unidade de Execução visa constituir-se como uma proposta que proporcione um território com qualidade de vida urbana, socialmente coeso e inclusivo e que potencie a cidadania ativa, assegurando a conectividade territorial com a malha urbana envolvente, criando espaços públicos inclusivos de qualidade e acessíveis para todos, com especial enfoque no peão.

Pretende-se também garantir de modo concertado, uma leitura homogénea do território, através de um desenho urbano consistente e morfológicamente adaptado ao terreno, promovendo a reformulação da Rua Catarina Eufémia, por forma a materializar o seu carácter regridor e agregador. No desenvolvimento da atual proposta deu-se uma atenção especial aos detalhes conceituais da intervenção, fundada em técnicas de conceção solar passiva e bioclimática e de integração de tecnologias, que possam ajudar à sustentabilidade e equilíbrio energético urbano.

Quanto aos equipamentos escolares existentes, procurou-se também promover a melhoria das suas condições, bem como contemplar a inclusão de um equipamento social, prevendo infraestruturas de apoio, com o devido enquadramento urbano.

A intervenção no espaço urbano do Bairro Marechal Carmona deverá incidir numa visão holística, tendo por base a narrativa de Bairro, que apresenta contributos substanciais, considerando a sua dimensão humana, uma vez que só assim se conseguirá ter um Bairro vivo, e destinado às pessoas. O espaço urbano nas suas mais complexas relações com aqueles que o utilizam, deverá assim, promover a interação e o convívio entre os mesmos, de forma a que se possam consolidar os sentidos de origem e pertença, essenciais à identidade do Bairro, da Vila e do Concelho.

Para a concretização dos objetivos mencionados, deverá o desenho assentar sobre uma série de critérios fundamentais, estruturados em três grupos, designadamente, na Proteção, no Conforto e no Lazer.

Na Proteção, porque uma das maiores preocupações nas cidades atuais, prende-se com a competição constante entre o "automóvel" e o peão pelo espaço público. Garantir um desenho que promova a circulação pedonal segura para todas as faixas etárias, é fundamental.

Outro nível de Proteção prende-se com um desenho do espaço urbano que seja bem definido, iluminado e com movimento, de forma a evitar locais que se possam tornar desertos urbanos. Associar a estes espaços atividades comerciais e de serviços, bem como prever uma eficiente iluminação pública será assim, fundamental. Será também importante pensar este espaço urbano enquanto abrigo de experiências sensoriais desagradáveis, como fontes de ruído ou de poluição, dotando-o de proteções contra as condições atmosféricas, materializadas em percursos sombreados ou na escolha de mobiliário urbano adequado.

Quanto ao Conforto, temática crucial se se pretender garantir um espaço urbano de qualidade, terá como principal critério a mobilidade pedonal, que deverá ser acessível a todos, sem existência de barreiras e com circuitos bem definidos.

A escala será outro dos critérios que permitirá garantir o maior nível de Conforto, pois a relação entre o espaço público e o espaço edificado no Bairro deverá promover uma correta integração e diálogo entre ambos, de forma a evitar maus exemplos, como ruas estreitas com edifícios demasiado altos ou espaços de estadia demasiado amplos e desprovidos de qualquer construção na sua envolvente que os enquadrem. Estes, aliás, constituem, em articulação com a mobilidade, o cerne deste desenho urbano, pelo que será de extrema importância conceber espaços que promovam o convívio, dotados de espaços verdes e edifícios com atividades de suporte à estadia.

Garantir-se-á também um desejável grau de Conforto do espaço público do Bairro, se o seu desenho, levar em linha de conta as condições climatéricas específicas do local, preparando-o para ser utilizado todo o ano, e ainda implementar mobiliário urbano, que contribua nas suas vertentes utilitária, lúdica ou para o incentivo à visita e à estadia.

Por fim, o Lazer. Associado a uma boa mobilidade, estarão as opções de vistas, podendo potenciar a qualidade dos percursos e contribuir para que o espaço se torne mais interessante, sendo de extrema importância para o Bairro poder haver uma relação visual entre o percurso a percorrer e as vistas que esse mesmo percurso possa oferecer. Finalmente, e para garantir o Lazer nos locais de estadia, a ausência de ruído, que sendo uma temática muito esquecida aquando da conceção dos espaços urbanos, deverá ser acautelada, para que possa ser possível manter uma conversa, a um nível normal, nesses espaços.

#### 7.4. Faseamento

Embora esta temática seja normalmente associada a uma etapa mais ligada à obra, neste projeto deverá ser considerada como fundamental a todo o processo, uma vez que é pretensão da Câmara realojar o máximo possível de moradores sem que para isso seja necessário passarem por um alojamento intermédio/temporário antes do realojamento definitivo. Assim foi estudado um faseamento que permite o realojamento da população residente no Bairro, disponível no Anexo VII.

#### 7.5. Prazo de Execução

O desenvolvimento urbano e a execução das operações urbanísticas no âmbito da Unidade de Execução deverão iniciar-se no prazo de 2 anos, e prolongar-se-ão pelo período que as fases determinarem.

### 8. SISTEMA DE EXECUÇÃO

A execução do Plano Diretor Municipal no âmbito da Unidade de Execução do Bairro Marechal Carmona será feita através do sistema de cooperação, cabendo ao Município a iniciativa da sua execução, com a cooperação da Santa Casa da Misericórdia, nos termos do artigo 150.º do RJIGT.

### 9. ANEXOS

Constituem Anexos aos Termos de Referência da Unidade de Execução do Bairro Marechal Carmona, 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.A** – Planta da identificação das parcelas abrangidas na Unidade de Execução
- **Anexo IV.B** – Quadro das parcelas abrangidas na Unidade de Execução
- **Anexo V.A** – Planta de reparcelamento
- **Anexo V.B** – Quadro do reparcelamento
- **Anexo VI** – Proposta de desenho urbano
- **Anexo VII** – Proposta de faseamento
- **Anexo VIII** – Concordância da Santa Casa da Misericórdia