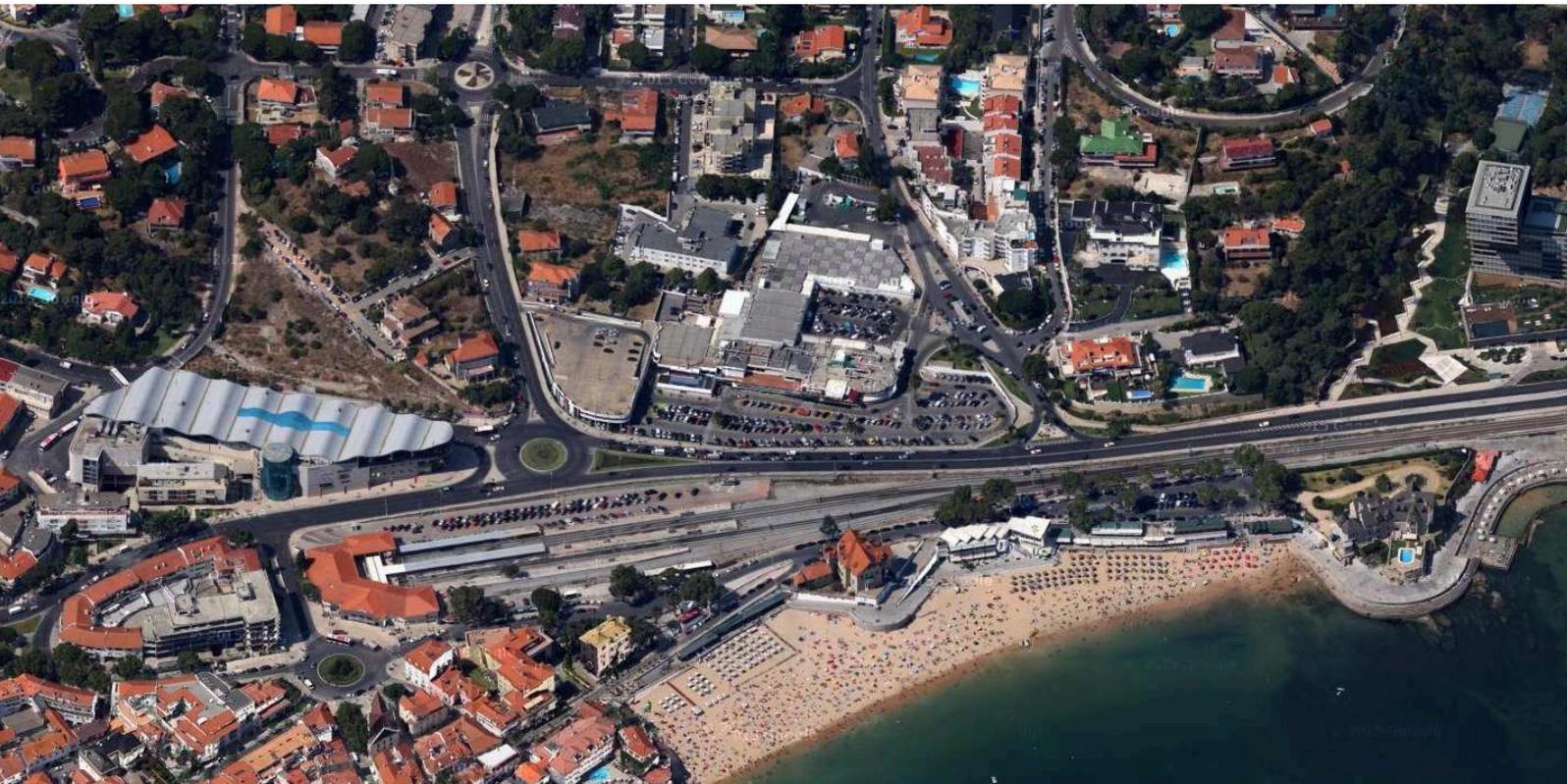


UNIDADE DE EXECUÇÃO – ENTRADA NASCENTE DE CASCAIS | TERMOS DE REFERÊNCIA



JUNHO 2017

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

INDICE

- 1. INTRODUÇÃO**
- 2. ENQUADRAMENTO LEGAL**
- 3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**
- 4. FUNDAMENTAÇÃO E OPORTUNIDADE DA DELIMITAÇÃO**
- 5. IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO**
- 6. CONFORMIDADE COM OS PROGRAMAS E PLANOS TERRITORIAIS**
- 7. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO**
- 8. SISTEMA DE EXECUÇÃO**
- 9. ANEXOS**

1. INTRODUÇÃO

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RGIT) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio estatui que 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.

Por sua vez, 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, prevê que a sua execução se possa desenvolver no âmbito das SubUnidades Operativas de Planeamento e Gestão, entre as quais figura a SUB-UOPG 7.1 correspondente ao quarteirão sito na entrada nascente de Cascais.

Para a área em causa, vulgarmente denominada como *quarteirão do Jumbo* foi requerida a sua delimitação como unidade de execução, conforme registo SPO 248/2017.

A proposta, que decorre assim da iniciativa dos particulares interessados, foi apreciada pelos serviços, articulada com os proponentes e revista, de forma a abranger uma área mais vasta do que a apresentada, permitindo assim a delimitação de um perímetro com características de unidade e autonomia urbanística que assegure uma adequada relação funcional e formal com a envolvente, permitindo desta forma a requalificação das infraestruturas públicas confinantes, bem como qualificação e a vivificação de um território que se encontra há muito descaracterizado.

Neste contexto, foi submetida a apreciação da Câmara Municipal, na sua reunião pública de 13 de fevereiro de 2017, a Proposta de Delimitação da Unidade de Execução Entrada Nascente de Cascais (UEENC) com a delimitação constante da Planta Cadastral, respetivos Termos de Referência e Anexos, que constituíram parte integrante da Proposta n.º 128/2017, tendo aquele órgão ponderado 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 23 de março e 21 de abril de 2017, tendo sido publicitada nos termos legalmente previstos, designadamente sob a forma de Aviso, em Diário da República (Aviso n.º 2686/2017, D.R. 2.ª Serie n.º 53, de 14 de março de 2017), 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.

Durante o referido período foram recepcionadas 12 participações, cuja análise e ponderação se encontra expressa e detalhada no Relatório de Análise e Ponderação da Discussão Pública que constitui o Anexo X, nos termos do qual se conclui que não foi invocada perante a proposta de delimitação da UEENC qualquer desconformidade ou incompatibilidade da mesma com programas ou planos territoriais, assim como não foi suscitada qualquer desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis, tendo as participações recepcionadas se pronunciado exclusivamente sobre a proposta de desenho urbano preliminar indicativo da ocupação prevista para a área a sujeitar a intervenção urbanística, as quais não se afiguram, de facto ou de direito, suscetíveis de obstar ao prosseguimento do procedimento para efeitos de deliberação sobre a versão final da Proposta de Delimitação da Unidade de Execução Entrada Nascente de Cascais (UEENC).

Em conformidade com as conclusões do Relatório de Análise e Ponderação da Discussão Pública foram introduzidas na presente Proposta Final de Delimitação da UEENC (Ponto 6.2.5. - Condicionantes de Infraestruturas) as sugestões concernentes com a circulação na Av. Marechal Carmona e com a realocação da praça de táxis, assim como os ajustamentos decorrentes da Correção Material do Plano Diretor Municipal aprovada pela Câmara Municipal na sua reunião pública de 17 de abril de 2017, por comunicação, nos termos do disposto nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 1, e do n.º 2 do artigo 122.º do RJGT, publicada através do Aviso n.º 6459/2017, no D.R. 2.ª Série, N.º 110, de 7 de junho de 2017.

O presente documento constitui assim a fundamentação técnica e de enquadramento da Proposta Final de Delimitação da Unidade de Execução Entrada Nascente de Cascais (UEENC), a qual observa os objetivos programáticos da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 7 (UOPG-7) e cumpre os pressupostos e os objetivos específicos consignados no artigo 126.º g. UOPG 7, subalínea i) do regulamento do PDM, para efeitos do procedimento de aprovação pela Câmara Municipal, nos termos previstos no n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A delimitação das unidades de execução está atualmente prevista no nº 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 148.º 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.

Por sua vez, o 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 definiu como forma preferencial da execução das operações urbanísticas a concretizar em áreas delimitadas como Sub-Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUBUOPG), que as mesmas se deveriam processar no âmbito de unidades de execução, em face do objetivos programáticos para as mesmas fixados e das características específicas das áreas em causa.

3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A presente Unidade de Execução será desenvolvida na área localizada na entrada nascente de Cascais, compreendida a norte pela Rua Henrique Seixas, a nascente pela Av. Marechal Carmona, a poente pela Av. de Sintra e a sul pela Av. Marginal, constituindo uma área territorial com aproximadamente 50 226 m².

A área de intervenção da Unidade de Execução, melhor identificada na fotografia aérea a seguir reproduzida, incide sobre toda a área correspondente à *Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 7.1 (SUB-UOPG 7.1)*, integrada na *UOPG 7* e delimitada na Planta de Ordenamento do PDM de Cascais, representada nas plantas de localização e de delimitação, que constituem os Anexos I e II ao presente documento.



Esta unidade operativa (UOPG 7) é marcada a norte por uma área residencial qualificada e a sul e a poente por um território de vocação assumidamente turística. Caracteriza-se por exercer 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, coexistente com 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.

A área correspondente à SUBUOPG 7.1, subsumida na totalidade na delimitação da unidade de execução, constitui presentemente um quarteirão semi-devoluto, descaracterizado e desqualificado, incompatível

com a qualidade e dignidade que se exige desde logo à entrada principal de uma das mais importantes vilas turísticas do País.

Para além das construções devolutas e em ruína localizadas no topo poente, parte substancial da área de intervenção é actualmente ocupado com um espaço comercial de grandes dimensões, designado de edifício "*Jumbo de Cascais*". Este espaço é fortemente marcado por uma zona de estacionamento, coberta e descoberta, de grande dimensão e impacte urbanístico negativo, onde sobressai um silo automóvel localizado a poente e uma zona de cais de cargas e descargas a céu aberto com os consequentes impactos daí decorrentes.

4. FUNDAMENTAÇÃO E OPORTUNIDADE DA DELIMITAÇÃO

A Unidade de Execução ora proposta, requerida por iniciativa dos proprietários, e ajustada pelo Município, localiza-se na mais importante entrada de Cascais, a entrada nascente e absorve toda a área delimitada como SUB-UOPG 7.1, integrando ainda as áreas adjacentes correspondentes aos troços viários, a requalificar no decurso da concretização das operações urbanísticas.

A delimitação geográfica da área de intervenção da Unidade de Execução é conferida pela estrutura viária existente, designadamente:

- A Rua Henrique Seixas, a norte;
- A Av. Marechal Carmona, a nascente;
- A Av. Marginal, a sul, incluindo a rotunda do Cascais Villa;
- A Av. de Sintra, a poente, incluindo a rotunda existente no prolongamento da Rua Henrique Seixas).

A proposta de delimitação da Unidade de Execução Entrada Nascente de Cascais obedeceu aos seguintes critérios:

- a) Abranger uma área suficientemente ampla que permita constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanística e que assegure, simultaneamente, a integração das áreas a afetar a espaços verdes e a infraestruturas públicas;
- b) Assegurar uma adequada relação funcional e formal com a envolvente, através da integração da solução urbanística na malha urbana existente, articulando os usos em presença, de forma a conciliar a componente habitacional com as utilizações de serviços/comércio/restauração e com a criação de espaços verdes e de fruição pública;

- c) Possibilitar uma reordenação/requalificação dos troços viários confinantes e os sistemas de mobilidade, de forma a articulá-los com a intervenção urbanística preconizada, nomeadamente através das seguintes ações:
- i. Realinhamento, reordenamento e reperfilamento dos arruamentos circundantes, nos limites da área delimitada como U.E. (Rua Henrique Seixas; Av. Marechal Carmona; Av. Marginal e Av. de Sintra);
 - ii. Criação de uma solução de circulação pedonal que faça a ligação mais directa, entre o empreendimento urbanístico projectado e o passeio da Av. Marginal confinante com a estação ferroviária, através de um percurso acessível, que possibilite o fluxo pedonal mais intuitivo e em condições de maior conforto e segurança;
 - iii. Localização de uma praça de táxis, na área de intervenção do empreendimento comercial;
 - iv. Assegurar que o acesso em túnel ao empreendimento comercial não provoque, em situações de maior fluxo, a obstrução da via direita da Av. Marginal, no sentido Lisboa-Cascais, devendo o parque de estacionamento ser dotado de uma área de stocagem suficientemente ampla, que não comprometa o normal funcionamento da Av. Marginal;
 - v. Intervenção qualificadora ao nível dos pavimentos e do mobiliário urbano;
 - vi. Adopção de boas práticas de sustentabilidade ambiental, designadamente ao nível do espaço público, dos edifícios e da mobilidade.
- d) Cumprir os objetivos estabelecidos no artigo 126º do RPDM-Cascais referentes à SUB-UOPG 7.1, de forma a permitir a requalificação e valorização de uma área com uma localização emblemática, designadamente nos seguintes termos:
- i. Implementação de uma operação singular de reconversão urbanística;
 - ii. Reorganização do edificado, através da demolição dos edifícios existentes;
 - iii. Construção de uma estrutura de arruamentos e espaços públicos, atendendo aos eixos dos arruamentos limítrofes e quarteirões circundantes, potenciando o sistema de vistas sobre a envolvente, designadamente sobre o mar;
 - iv. Criação de uma área de parque/jardim na zona sul do quarteirão adjacente à Avenida Marginal, preferencialmente em anfiteatro, acompanhando o declive do terreno existente e tendo como referência para o limite norte o alinhamento paralelo

à Avenida Marginal, definido pelo entroncamento da Avenida Marechal Carmona com a Avenida do Brasil;

- v. Execução de um conjunto edificado, destinada a usos de habitação/comércio/serviços/restauração;
- vi. Construção em cave, de uma estrutura edificada de pisos, destinados a estacionamento e áreas comerciais.

Em cumprimento dos objectivos programáticos previstos no PDM, este quarteirão deve ser objecto de uma operação singular de reconversão e requalificação urbanística, de acordo com as formas de ocupação do solo, usos e parâmetros urbanísticos aplicáveis, de forma a dignificar, requalificar e vivificar este espaço, potenciamento as áreas de uso pedonal numa relação de fruição privilegiada com o mar.

É pois, para prossecução destes objectivos, que se delimita a presente unidade de execução, para a qual foi igualmente apresentada uma proposta de reestruturação fundiária, acompanhada de uma proposta preliminar de desenho urbano.

5. IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO

De acordo com os elementos fornecidos pelo Departamento de Gestão Financeira e Patrimonial/ Divisão de Assuntos Patrimoniais e Expropriações, a Unidade de Execução Entrada Nascente de Cascais, incide sobre uma área total de aproximadamente 50.226,00 m², apresenta a delimitação e os limites físicos constantes da planta cadastral que constitui o Anexo III e abrange os prédios urbanos e parcelas seguintes:

IDENTIFICAÇÃO EM PLANTA	TITULARIDADE	DESCRIÇÃO PREDIAL	ARTIGO MATRICIAL	ÁREA DO PRÉDIO/PARCELA INTEGRADA NA U.E.
1	Companhia Portuguesa de Hipermercados, SA	4754	5882	19.600,00 m ²
2	Companhia Portuguesa de Hipermercados, SA	3942	4186	848,00 m ²
3	Santa Casa da Misericórdia de Cascais	2584	5210 e 6295	819,00 m ²
4	Companhia Portuguesa de Hipermercados, SA	7995	4072	1.287,00 m ²

5	Câmara Municipal de Cascais	6995	13656	3.354,75 m2
6	EuroLucerna – Sociedade Imobiliária Unipessoal, Lda.	7964	2956	2.129,00 m2
7	EuroLucerna – Sociedade Imobiliária Unipessoal, Lda.	5353	3509	2.338,26 m2
8	EuroLucerna – Sociedade Imobiliária Unipessoal, Lda.	5354	12017	1.239,00 m2
9	Sociedade de Empreendimentos do Canavial, Lda.	3747	394	990,25 m2
10	Sociedade de Empreendimentos do Canavial, Lda.	3975	1422	1.070,00 m2
Parcela A	Câmara Municipal de Cascais	15505 (D.P.)	1596	518,65 m2
Parcela B	Câmara Municipal de Cascais	11855 (D.P.)	1661	770,00 m2
Parcela C	Câmara Municipal de Cascais	11354 (D.P.)	1618	449,00 m2
Parcela D	Câmara Municipal de Cascais	6153 (D.P.)	1614	225,00 m2
Parcela E	Câmara Municipal de Cascais	Domínio Público		400,00 m2
Parcela F	Câmara Municipal de Cascais	Domínio Público		440,00 m2
Parcela G	Câmara Municipal de Cascais	11476 (D.P.)	1702	232,55 m2
Parcela H	Câmara Municipal de Cascais	26826 (D.P.)	1662/Sc. 67	552,05 m2
Parcela I	Câmara Municipal de Cascais	Domínio Público		4.122,25 m2
Parcela J	Câmara Municipal de Cascais	Domínio Público		6.239,60 m2
Parcela K	Câmara Municipal de Cascais	Domínio Público		225,00 m2
Parcela L	Câmara Municipal de Cascais	Domínio Público		1.271,85 m2
Parcela M	Câmara Municipal de Cascais	Domínio Público		2.014,00 m2

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 Diretor Municipal de Cascais (PDM-Cascais).

As diretrizes para o desenvolvimento do território na Área Metropolitana de Lisboa (AML) constantes do PNPOT e do PROTAML foram incorporadas em sede de planeamento da UOPG 7 no âmbito da Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais.

A Unidade de Execução da Entrada Nascente de Cascais, em face da sua localização e da multiplicidade de valências que admite, apresenta-se como uma área privilegiada para atrair investimento, para permitir a elevação do nível de serviços urbanos e do comércio de proximidade e para incrementar a qualidade da oferta habitacional, fixando população em zonas de centralidade tendencialmente ocupadas por outros segmentos.

6.2 - PDM de Cascais

A proposta de delimitação da Unidade de Execução conforma-se com o Plano Diretor Municipal de Cascais ora vigente (PDM-Cascais), nos termos seguintes:

6.2.1 – Ordenamento

O modelo territorial proposto no PDM para o concelho reflete os eixos estratégicos de desenvolvimento estabelecidos em consonância com as diferentes características e vocações existentes ou a potenciar no território, sejam de natureza geográfica, patrimonial, funcional, social ou económica.

O PDM-Cascais define um conjunto de 10 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) e 5 Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUBUOPG), as quais constituem áreas territoriais com identidade urbana, geográfica e funcional, assumindo-se como unidades territoriais de referência para efeitos da gestão estratégica municipal.

Delimitadas na Planta de Ordenamento, correspondem a áreas para as quais foram definidos objetivos programáticos e parâmetros específicos, estabelecendo nomeadamente, o programa da intervenção e respetivos objetivos específicos, os parâmetros urbanísticos e disposições sobre o desenho urbano, bem como as formas de execução.

Os objetivos programáticos das UOPG e das SUB-UOPG enquadram-se nos 5 eixos estratégicos explanados na estratégia de sustentabilidade do município que visam atingir os objetivos gerais.

O PDM-Cascais coloca especial ênfase no interior do sistema urbano, mormente na criação de espaços urbanos mais qualificados e ambientalmente mais eficazes e sustentáveis, investindo na construção de espaços públicos e espaços verdes urbanos, que permitam melhorar a qualidade de vida das populações.

Esta atitude coaduna-se com uma estratégia de coesão sócio territorial que ambiciona diminuir assimetrias, bem como a fragmentação territorial existente, resultantes de políticas de planeamento ineficazes que permitiram uma urbanização desordenada e desqualificada em detrimento da requalificação da habitação, do espaço publico, das infraestruturas e dos equipamentos.

É neste enquadramento que assentam as opções programáticas e urbanísticas subjacentes à SUB-UOPG 7.1 e à área de intervenção da Unidade de Execução, devidamente explanadas no ponto 4 do presente documento.

Para além de se encontrar delimitada numa SubUnidade Operativa de Planeamento e Gestão (cfr. com o extrato do PDM que constitui o Anexo IV) a área de intervenção da Unidade de Execução encontra-se classificada como *solo urbano* e qualificada na categoria de *Espaço Central*, cujo regime se encontra definido nos artigos 64.º e seguintes do RPDM.

Os parâmetros de edificabilidade aplicáveis à SUB-UOPG 7.1 e por inerência à presente proposta de Unidade de Execução, bem como às operações urbanísticas que aqui se pretendem promover, encontram-se fixados no RPDM, nos termos seguintes:

Superfície de pavimento máxima total	33.000,00 m ²
Índice de impermeabilização máxima	0,70
Altura máxima da fachada	19,00 m
Superfície de pavimento máxima para uso habitacional	22.000,00 m ²
Superfície de pavimento máxima para usos de comércio /serviços/ restauração	11.000,00 m ²
De acordo de estacionamento	De acordo com estabelecido pelo Regulamento PDM e RUEM.

6.2.7

6.2.2 - Suscetibilidades

A área de intervenção apresenta uma suscetibilidade moderada ao risco sísmico e uma suscetibilidade moderada ao risco de *tsunami*, encontrando-se sujeita ao regime previsto nos artigos 21.º e 23.º do Regulamento do PDM, pelo que devem as operações urbanísticas a concretizar ser objecto de parecer prévio do Serviço Municipal de Proteção Civil, nos termos do n.º 4 do artigo 20.º do referido Regulamento.

A área de intervenção apresenta também pequenas áreas consideradas como de suscetibilidade elevada ou moderada de ocorrência de movimentos de massa em vertentes, sujeitas ao regime previsto no artigo 26.º do Regulamento do PDM.

Os projetos de licenciamento de obras, a desenvolver, devem igualmente dar cumprimento ao disposto no artigo 21.º do Regulamento do PDM, designadamente no que se refere à construção dos edifícios propostos, em particular dos edifícios de habitação e das redes de infraestruturas.

6.2.3 - Rede de Infraestruturas Aeronáuticas

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 Regulamento, pelo que as operações urbanísticas a concretizar devem ser objecto de parecer da ANAC – Autoridade Nacional de Aviação Civil.

6.2.4 - Zonamento Acústico

No que concerne ao zonamento acústico, a área em causa insere-se, apenas na sua periferia, em “Zonas de Conflito”, conforme resulta do artigo 18.º do Regulamento do PDM e da Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo, ficando sujeito ao estatuído no artigo 19.º do Regulamento.

6.2.5 - Condicionantes de Infraestruturas

Na área de intervenção da Unidade de Execução incide uma condicionante de “Zona de proteção ao coletor e/ou ao interceptor de drenagem de águas residuais” identificado na Planta de Condicionantes do PDM, que corresponde a uma infraestrutura que atravessa a Rua Henrique Seixas, no limite norte da área de intervenção, ficando como tal sujeita ao regime estatuído no artigo 7.º do Regulamento do PDM.

Foram apresentadas sugestão para a delimitação de estacionamento para velocípedes e motociclos, assim como a realocização da praça de táxis ora existente, as quais devem ser acauteladas em sede de elaboração e execução do projecto da rede viária.

A proposta foi igualmente reanalisada pelos serviços nos termos do parecer técnico emitido pelo DIT (Anexo IX) o qual deverá ser observado aquando da elaboração dos projecto da rede viária.

6.2.6 - Valores Culturais

Toda a Unidade de Execução, está abrangida pela "*Zona Especial de Proteção ao Chalet Faial, ao Palácio Palmela e ao Forte de Nossa Senhora da Conceição – Restos de Muralha*", ficando as operações urbanísticas, a concretizar, sujeitas a parecer da Direção-Geral do Património Cultural (DGPC).

No limite noroeste da área de intervenção da Unidade de Execução encontra-se localizada uma escultura, classificada no PDM como "*arte pública*", devendo a mesma ser salvaguardada.

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 desenho urbano preliminar que foi apresentado, ainda que não formalmente instruído no âmbito do controlo prévio aplicável, para a área a delimitar como U.E., de forma a facultar uma apreciação com maior detalhe sobre a forma de ocupação e de utilização daquela área territorial e, em paralelo, possibilitar um procedimento de consulta pública mais transparente e participativo por parte de todos os interessados.

7.1 – Avaliação de Impacte Ambiental

Conforme decore do quadro legal aplicável, as operações urbanísticas apresentadas, designadamente a operação de reparcelamento e as obras de alteração do estabelecimento comercial e do parque de estacionamento, 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, os proponentes/interessados optaram por iniciar o procedimento através da apresentação junto da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do

Tejo (CCDR LVT) de uma Proposta de Definição de Âmbito do Estudo de Impacte Ambiental, a qual foi já objecto de Decisão Favorável, proferida em 06/01/2017.

7.2 – Operação de reparcelamento

7.2.1 – Área de intervenção

A área de intervenção da operação de reparcelamento proposta incide sobre uma área titulada de 33 675,26 m², devidamente delimitada na planta de representação com identificação dos prédios constitui o Anexo V.A, abrangendo os seguintes prédios:

- Prédio urbano, com a área de 19 600 m², sito em Sítio do Arieiro, limites da Vila de Cascais, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha n.º 4754, da União de freguesias de Cascais e Estoril, concelho de Cascais e inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo 7542, identificado na planta de cadastro da operação de reparcelamento como prédio 1;
- Prédio urbano, com a área de 848 m², sito na Avenida Marechal Carmona, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha n.º 3942, da União de freguesias de Cascais e Estoril, concelho de Cascais e inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo 4641, identificado na planta de cadastro da operação de reparcelamento como prédio 2;
- Prédio urbano, com a área de 819 m², sito na Avenida Marechal Carmona n.º13-A, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha n.º 2584, da União de freguesias de Cascais e Estoril, concelho de Cascais e inscrito na respetiva matriz urbana sob os artigos 5210 e 6295, identificado na planta de cadastro da operação de reparcelamento como prédio 3.
- Prédio urbano, com a área de 1 287 m², sito na Rua Henrique Seixas, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 7995, da União de freguesias de Cascais e Estoril, concelho de Cascais e inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo 4455 /4072, identificado na planta de cadastro da operação de reparcelamento como prédio 4;
- Prédio urbano, com a área de 3.354,75 m²11.024 m², sito na Rua José Joaquim de Freitas, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha n.º 6995, da União de freguesias de Cascais e Estoril, concelho de Cascais e inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo 13656, identificado na planta de cadastro da operação de reparcelamento como prédio 5;

- Prédio urbano, com a área de 2.129 m², sito na Rua Henrique Seixas, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha n.º 7964, da União de freguesias de Cascais e Estoril, concelho de Cascais e inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo 2956, identificado na planta de cadastro da operação de reparcelamento como prédio 6;
- Prédio urbano, com a área de 2.338,26 m², sito na Rua Henrique Seixas (lote Poente), descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 5353, da União de freguesias de Cascais e Estoril, concelho de Cascais e inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo 3509, identificado na planta de cadastro da operação de reparcelamento como prédio 7;
- Prédio urbano, com a área de 1239 m², sito em Areeiro, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 5354, da União de freguesias de Cascais e Estoril, concelho de Cascais e inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo 12017, identificado na planta de cadastro da operação de reparcelamento como prédio 8;
- Prédio urbano, com a área de 990,25 m², sito na Avenida de Sintra, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 3747, da União de freguesias de Cascais e Estoril, concelho de Cascais e inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo 312/394, identificado na planta de cadastro da operação de reparcelamento como prédio 9;
- Prédio urbano, com a área de 1.070 m², sito na Avenida de Sintra, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 3975, da União de freguesias de Cascais e Estoril, concelho de Cascais e inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo 984, identificado na planta de cadastro da operação de reparcelamento como prédio 10;

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 "quarteirão" localizado na entrada nascente de Cascais, 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 definidas para SUBUOPG 7.1, a ocupação do solo proposta contempla a demolição total das edificações existentes,

em particular do atual espaço comercial de insígnia "Jumbo", realocando-o e substituindo-o por um novo espaço comercial, com uma área de construção menor do que a atualmente existente, enquadrado por uma estrutura edificada de uso habitacional, ambas construídas sobre pisos em cave destinados a parqueamentos, logística e áreas técnicas.

Através da operação de reparcelamento projectada (cfr. com a planta de reparcelamento que constitui o Anexo V.B) serão assim constituídos quatro novos prédios, correspondentes a quatro lotes de terreno para construção, destinados a usos de habitação, comércio, serviços/restauração, bem como áreas a ceder para espaços verdes e de utilização colectiva (*futuro área de parque/jardim*) e/ou para arruamentos viários e pedonais.

Nas 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, respectivas áreas e demais especificações, que a seguir, sumariamente se descrevem:

Lote 1

Área do lote – 8 255 m²

Área de implantação – 7 030 m²

Superfície de pavimento – 13 481 m²

Altura máxima da fachada – 19 m

Número de pisos abaixo da cota de soleira - 4

Uso – habitação

Numero estimado de fogos – 74

LOTE 2

Área do lote – 5 037 m²

Área de implantação – 3 874 m²

Superfície de Pavimento – 1 070 + 5 979 m²

Altura máxima da fachada – 19 m

Número de pisos abaixo da cota de soleira – 3

Uso – habitação + comércio/serviços/restauração

Numero estimado de fogos – 42

LOTE 3

Área do lote – 1 798 m²

Área de implantação – 1 640 m²

Superfície de Pavimento – 2 540 m²

Altura máxima da fachada – 19 m

Número de pisos abaixo da cota de soleira – 1

Uso – habitação

Numero estimado de fogos – 30

LOTE 4

Área do lote – 8 873 m²

Área de implantação – 8 291 m²

Superfície de pavimento – 9 929 m²

Numero máximo de pisos acima da cota de soleira – 2

Número de pisos abaixo da cota de soleira – 1

Uso – comércio/serviços/restauração

Numero estimado de fogos – 0

7.2.3 – Cedências

Nos termos das disposições conjugadas previstas nos artigos 166.º n.º 2 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, 43.º e 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e 130.º e seguintes do RPDM-Cascais, serão cedidas ao Município áreas para espaços verdes, para equipamentos públicos e para arruamentos viários e pedonais, em função das operações urbanísticas e dos pedidos de licenciamento que forem submetidos a apreciação da Câmara Municipal.

7.3 – Desenho Urbano Proposto

O programa da Unidade de Execução concretiza os objetivos estabelecidos no PDM-Cascais para a SUB-UOPG 7.1, assim como os objetivos específicos definidos no presente documento.

O desenvolvimento da Unidade de Execução visa a conceção do espaço urbano, com definição dos espaços de estacionamento e dos demais espaços exteriores, de forma a possibilitar a implementação de um desenho urbano singular, traduzido num conjunto edificado multifuncional e no tratamento de elevada qualidade do espaço público envolvente, contribuindo para a requalificação urbanística da zona.

O desenho urbano proposto procura conciliar as várias valências em presença, e mediante o aproveitamento do desnível natural do terreno, entre a Av. Marginal e a Rua Henrique Seixas, dispõe os edifícios habitacionais em anfiteatro, de forma harmoniosa e fluida, com afastamentos generosos entre si, permitindo uma “*respiração*” natural e privilegiando o sistema de vistas.

De uma forma sumária, o projecto assenta nos seguintes traços:

- i. Concentração, a poente, da componente comercial, com cérceas que não ultrapassam as atualmente existentes, distribuindo-se por dois lotes, sendo que no lote 2, “cohabita” com frações de uso habitacional;
- ii. Concentração, a nascente, da principal componente do projeto habitacional, desenvolvido através de 4 blocos de frações, afastados entre si, privilegiando o sistema de vistas, implantados sobre um embasamento comum constituído por estacionamento afectos aos usos comerciais e habitacionais;
- iii. Localização, a norte nascente e poente, de dois edifícios habitacionais, sendo que no edifício sito a poente a cércea vai diminuindo para sul;
- iv. Definição das principais entradas e saídas, tanto as afectas à área comercial com à área habitacional pela Av. Marechal Carmona, libertando o tráfego, quer da Av. Marginal quer da Av. de Sintra.
- v. Relocalização do estabelecimento comercial, em zona mais afastada da Av. Marginal, libertando assim área para criação de um amplo espaço público e de jardim, com cerca de 7.000,00 m², o qual irá beneficiar de uma fachada integrada que permitirá o enquadramento necessário do novo espaço;
- vi. Reestruturação de todas as zonas de apoio e cargas e descargas afectas ao empreendimento comercial, em zonas opostas à Av. Marginal, enterradas, eliminando assim os inerentes impactos visuais, acústicos e de trânsito associados.

De acordo com descrição apresentada, a intervenção ao nível da conceção e programação pautar-se-á pela implementação de princípios de sustentabilidade nas diversas escalas de ação, desde a estrutura verde ao edificado, passando pelo espaço público e sua infraestruturação.

O projeto adoptará soluções de aproveitamento e racionalização energética, associadas à utilização de energias alternativas e conducentes à redução de consumo energético resultante de combustíveis fósseis, bem como de tecnologias e materiais que promovam soluções sustentáveis, contribuindo para que o empreendimento venha a funcionar de forma ecologicamente responsável.

Neste contexto, os interessados indicam que o projecto será proposto para atribuição de incentivos urbanísticos, com reflexo na área afecta a superfície de pavimento para usos de comércio/serviços/restauração, ao abrigo do disposto no artigo 129.º n.º 2 alínea h) do Regulamento do PDM.

7.4 – 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 3/4 anos a contar da emissão do alvará de reparcelamento.

8 – SISTEMA DE EXECUÇÃO

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

O Município de Cascais pretende alienar o prédio urbano descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha n.º 6995 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 13656, com a área total de 3.354,75 m², que integra a Unidade de Execução, atribuindo ao adquirente, ou a quem o venha suceder na sua posição, todos os direitos de edificabilidade que lhe estão associados em função da capacidade edificativa prevista para a SUB-UOPG 7.1 e para a presente Unidade de Execução.

Os encargos da execução e urbanização da Unidade de Execução serão assumidos pelos interessados, ou por quem o venha a suceder na sua posição, incluindo o pagamento de todas as compensações urbanísticas e taxas municipais devidas, ficando devidamente especificado no Contrato de Urbanização, a celebrar entre o Município de Cascais e os proprietários dos prédios abrangidos, os direitos e obrigações das partes.

9. Anexos

Constituem Anexos aos Termos de Referência da Unidade de Execução Entrada Nascente de Cascais, os seguintes elementos:

- **Anexo I** – Planta de localização.
- **Anexo II** – Planta de delimitação da Unidade de Execução.
- **Anexo III** – Planta de cadastro com identificação dos prédios/parcelas.
- **Anexo IV** – Extrato do PDM-Cascais.
- **Anexo V** – Proposta de Intervenção – Operação de reparcelamento:
 - **Anexo V.A** – Planta de representação dos prédios iniciais;
 - **Anexo V.B** – Planta de reparcelamento;
 - **Anexo V.C** – Quadro de distribuição de usos por lote.
- **Anexo VI** – Desenho urbano proposto:
 - **Anexo VI.A** – Simulação virtual tridimensional.
- **Anexo VII** - Estudo de tráfego.
- **Anexo VIII** – Fotocópias de Certidões de Registo Predial.
- **Anexo IX** – Parecer Técnico do DIT.
- **Anexo X** – Relatório de Análise e Ponderação da Discussão Pública.