

UNIDADE DE EXECUÇÃO QUARTEIRÃO DA PRAÇA DE TOUROS | TERMOS DE REFERÊNCIA



FEVEREIRO 2017

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

## ÍNDICE

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

## 1 – INTRODUÇÃO

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 Sub-Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, entre as quais figura a SUB-UOPG 7.3 correspondente ao quarteirão da antiga Praça de Touros de Cascais e às áreas envolventes.

Por sua vez, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RGIT) aprovado pelo D.L. 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.

Para a área correspondente ao quarteirão da Praça de Touros de Cascais e áreas adjacentes foi apresentada, através de um Pedido de Informação Prévia (PIP) submetido à apreciação dos serviços da Câmara Municipal, que constitui o processo SPO n.º 724/2016, uma proposta para delimitação de uma unidade de execução.

A proposta 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, simultaneamente, a integração das áreas a afetar a espaços verdes e a infraestruturas públicas, bem como uma adequada relação funcional e formal com a envolvente, visando a qualificação e a vivificação de um território que se encontra há vários anos devoluto e descaracterizado.

Neste contexto, foi submetida a apreciação da Câmara Municipal, na sua reunião pública de 12 de Dezembro de 2016, a Proposta de Delimitação da Unidade de Execução Quarteirão da Praça de Touros, (UEQPT) com a delimitação constante da Planta Cadastral, respetivos Termos de Referência e Anexos, que constituíram parte integrante da Proposta n.º 1112/2016, identificada como Anexo VIII, 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 3 e o dia 30 de janeiro de 2017, tendo sido publicitada nos termos legalmente previstos, designadamente sob a forma de Aviso publicado em Diário da Republica (Aviso n.º 1599/2016, D.R. 2.ª Serie n.º 245, de 23 de dezembro de 2016), de editais, afixados nos locais de estilo, no Boletim Municipal e no sítio oficial da Câmara de Cascais, em [www.cm-cascais.pt](http://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 (conforme se encontra detalhado no Relatório da Discussão Pública que constitui o Anexo IX).

O período de discussão pública terminou a 30 de janeiro de 2017, 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 do Quarteirão da Praça de Touros, submetida a discussão pública, 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 *iii*) do regulamento do PDM.

A Proposta, face à ausência de participações, foi apenas pontualmente objecto de correcções de forma e de escrita, sendo que a sua versão final corresponde, na íntegra, à Proposta e Termos de Referência aprovados pela Câmara Municipal na reunião de 12/12/2016.

A proposta de desenho urbano a concretizar para a área delimitada contempla uma operação urbanística conjunta, desenvolvendo-se através de uma operação de reparcelamento e de operações de edificação para implantação de dois edifícios multiusos, irá reforçar a malha urbana existente e revitalizar um território presentemente descaracterizado.

Em cumprimento da execução prevista no PDM Cascais, nos termos do Despacho de 06/12/2016 que recaiu sobre o Processo SPO 724/2016, os presentes Termos de Referência, Planta de Cadastro e Anexos constituem a fundamentação técnica, jurídica e de enquadramento da delimitação da Unidade de Execução do Quarteirão da Praça de Touros (UEQPT).

## 2 – CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A Unidade de Execução do Quarteirão da Praça de Touros situa-se na União das Freguesias de Cascais e Estoril, no concelho de Cascais, abrange uma área de 39.265 m<sup>2</sup> e enquadra-se na UOPG 7 – Litoral Poente e na SUB-UOPG 7.3 previstas no PDM Cascais, encontra-se representada nas plantas de localização e de delimitação, que constituem os Anexos I e II ao presente documento.

Esta unidade operativa é marcada a norte por uma área residencial qualificada e a sul e a poente por um território de vocação assumidamente turística. Carateriza-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, bem como de um conjunto de equipamentos museológicos diversificados que potenciam uma permanente oferta cultural.

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

A SUB-UOPG 7.3 localiza-se no “coração” do Bairro do Rosário, numa área com uma forte componente residencial. O contexto edificado envolvente carateriza-se pela diversidade de tipologias, usos e características arquitetónicas dos edifícios.

A envolvente norte e nascente é marcada por habitações unifamiliares, com lotes de maiores dimensões a nascente, assim como por alguns equipamentos que integram o Bairro, tais como o Centro de Convívio, o Externato Nossa Senhora do Rosário e a Escola Pereira Coutinho. Na zona sul localizam-se equipamentos públicos como a Escola EB3/S de Cascais, o parque de estacionamento da Polícia ou um parque infantil.

O empreendimento Scala Cascais, localizado a sul da referida Escola, confere àquele território um carácter de contemporaneidade, aliando arquitetura de referência a espaços verdes de qualidade. A sul da área de intervenção localiza-se ainda um pinhal que requer uma intervenção de requalificação e enquadramento na envolvente. O lado poente da Av. N<sup>ª</sup> Sra. do Rosário é ainda marcado por algumas habitações unifamiliares na faixa contígua à área de intervenção, mas sobretudo por edifícios plurifamiliares habitacionais e por empreendimentos turísticos, cuja altura varia entre os 5 e os 10 pisos.

Localizam-se ainda nesta área equipamentos coletivos como o Pavilhão do Dramático de Cascais e diversos espaços verdes. O passeio marítimo que liga o Guincho ao centro da Vila de Cascais é outra referência daquele território, assumindo-se como um local privilegiado de desporto e lazer.

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

- a) A Rua Pêro de Alenquer, a norte (pelo limite sul dos lotes de moradias);
- b) A Av. Pedro Álvares Cabral, a nascente (pelo limite poente dos lotes de moradias, incluindo o cruzamento com a Rua Pêro de Alenquer);
- c) A Rua Pêro de Alenquer, a sul (pelo limite norte do estabelecimento escolar);
- d) A Av. Nossa Senhora do Rosário, a poente (pelo limite nascente dos lotes de moradias, incluindo a rotunda existente a norte e a zona de passeio adjacente a sul desta).

A área, em apreço, constitui uma plataforma com uma ligeira pendente de inclinação constante, segundo o eixo Noroeste-Sudeste, situando-se a uma cota variável entre 34,00m e 42,00m, caracterizando-se pela sua morfologia regular e pouco acidentada e apresentando uma boa exposição solar.

A área de intervenção encontra-se maioritariamente desocupada e devoluta, sem qualquer tipo de construção, uma vez que o edifício da antiga Praça de Touros de Cascais foi demolido há cerca de uma década por questões de salubridade e de segurança.

A proximidade ao mar e ao centro de Cascais tornam este território numa das áreas do concelho com maior potencial, em termos de qualidade de vida e de aproveitamento urbanístico.

### **3 – ANTECEDENTES E OPORTUNIDADE DA DELIMITAÇÃO**

A área correspondente à SUB-UOPG 7.3 é integrada na sua totalidade na área de intervenção da proposta de delimitação da Unidade de Execução, abrangendo uma parcela atualmente propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado TDF, parcelas cedidas à Santa Casa da Misericórdia de Cascais (SCMC) e terrenos propriedade do Município de Cascais.

Desde 1996 que o Município assumiu o compromisso de participar na reestruturação fundiária da zona da antiga Praça de Touros de Cascais, assegurando a viabilidade das cedências necessárias ao desenvolvimento de um projeto urbanístico para o local.

Por escritura pública de compra e venda, outorgada em 9 de julho de 1999, o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado TDF sucedeu à SCMC, enquanto titular da parcela de 11.024 m<sup>2</sup> que foi outrora ocupada com o edifício da Praça de Touros e edifícios anexos e dos direitos edificatórios àquela afetos, tendo promovido a demolição do edifício afecto à Praça de Touros e a atividades complementares, bem como dos edifícios anexos.

Atualmente a área de intervenção encontra-se devoluta, constituindo uma vazia urbano que importa estruturar em articulação com a área envolvente, conferindo um novo sentido e uma nova dinâmica àquele lugar.

O PDM 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 veio entretanto delimitar toda a área anteriormente ocupada com o edifício da Praça de Touros, bem como as áreas adjacentes, numa Sub-Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 7.3 (SUB-UOPG 7.3) determinando que as operações urbanísticas ali a desenvolver devem ser precedidas da delimitação deste espaço como unidade de execução.

Para esta área, encontram-se definidos os usos e as formas de ocupação do solo e concretizados os parâmetros urbanísticos aplicáveis, que visam de acordo com os objetivos do PDM em vigor, requalificar e vivificar este espaço intersticial devoluto na malha urbana circundante, permitindo uma *“intervenção de referência a implantar num quarteirão autónomo relativamente à envolvente”*.

A proposta de intervenção para o território em causa e respetivo desenho urbano encontra-se definida na proposta da operação de parcelamento e no desenho urbano constante do Pedido de Informação Previa submetido à apreciação dos serviços da Câmara Municipal nos termos do Processo SPO n.º 724/2016.) sobre o qual recaiu o Despacho de 06/12/2016.

Com a presente delimitação daquela área como unidade de execução e com a concretização dos projetos consubstanciados nas propostas acima referidas consideram-se reunidos os pressupostos para se iniciar a requalificação e regeneração da área denominada como Unidade de Execução do Quarteirão da Praça de Touros.

## 4 – 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 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.

Por sua vez, o PDM-Cascais 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, conforme decorre do disposto nos artigos 61º n.º 5 e 6 e 126.º g. UOPG7 - iii) em face do objetivos programáticos para as mesmas fixados e das características específicas da área de intervenção em causa.

## 5 – FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

A delimitação da Unidade de Execução do Quarteirão da Praça de Touros 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 harmoniosa da solução urbanística na malha urbana existente, reorganizando os sistemas de mobilidade, designadamente ao nível da circulação viária e do incentivo aos modos suaves através do incremento das redes pedonais e cicláveis, nomeadamente através das seguintes ações:
  - i. Realinhamento da via norte (Rua Pêro de Alenquer), reordenamento e a criação de novos lugares de estacionamento, associados a uma intervenção qualificadora ao nível dos pavimentos;



- ii. Intervenção paisagística no separador central da Av. Pedro Alvares Cabral, a nascente, e criação de uma rotunda na ligação nordeste com a Rua Pêro de Alenquer;
  - iii. Intervenção paisagística na rotunda de ligação entre a Av. N.ª Sra. do Rosário e Rua Pêro de Alenquer e no passeio existente a sul, estabelecendo uma continuidade ao nível da solução preconizada para o lado nascente;
  - iv. Adoção de boas práticas de sustentabilidade ambiental, designadamente ao nível do espaço público, dos edifícios e da mobilidade.
- c) Cumprir os objetivos estabelecidos no artigo 126.º do RPDM-Cascais referentes à SUB-UOPG 7.3, em particular:
- i. Criar uma intervenção de referência a implantar num quarteirão autónomo relativamente à envolvente, que possibilite o desenvolvimento de uma operação singular de reconversão e requalificação urbanística;
  - ii. Minorar o impacto da estrutura edificada sobre a envolvente, designadamente no que respeita ao comprimento dos planos de fachada marginais aos arruamentos limítrofes à área de intervenção;
  - iii. Privilegiar o atravessamento pedonal da área de intervenção, segundo o eixo NW/SE, definido pela Rotunda da N.ª Sra. do Rosário e a Avenida Pedro Álvares Cabral;
  - iv. Criar uma área de parque/jardim integrando os edifícios propostos e estabelecendo uma estrutura de paisagem artificializada de transição e articulação com o tecido urbano envolvente, vocacionada para a fruição e lazer público;
  - v. Promover a continuidade da estrutura verde e de espaços de uso pedonal na globalidade do quarteirão, mediante a adoção de tipologias arquitetónicas considerando a sobrelevação de parte, ou do todo, dos edifícios relativamente ao solo, designadamente, com a criação de pisos vazados e edifícios assentes sobre “pilotis” (estacas);
  - vi. Integrar, na solução paisagística global, o maciço arbóreo existente, designadamente na zona sudoeste da área de intervenção;

- vii. Consagrar maioritariamente o uso habitacional, associado a usos terciários, integrando serviços, restauração, pequeno comércio local e superfície comercial de média dimensão e ainda, equipamento complementar ao uso habitacional;
- viii. Reformular e requalificar o arruamento a sul da área de intervenção, privilegiando o uso pedonal e condicionando o uso rodoviário no acesso ao equipamento escolar e a outros usos especiais;
- ix. Prever o necessário estacionamento, de superfície e subterrâneo, de apoio aos usos e tipologias propostas.

No contexto acima descrito, a proposta de intervenção, formalizada através do processo SPO nº 724/2016, concretiza os objetivos suprarreferidos, contribuindo determinantemente para a requalificação e valorização daquele território.

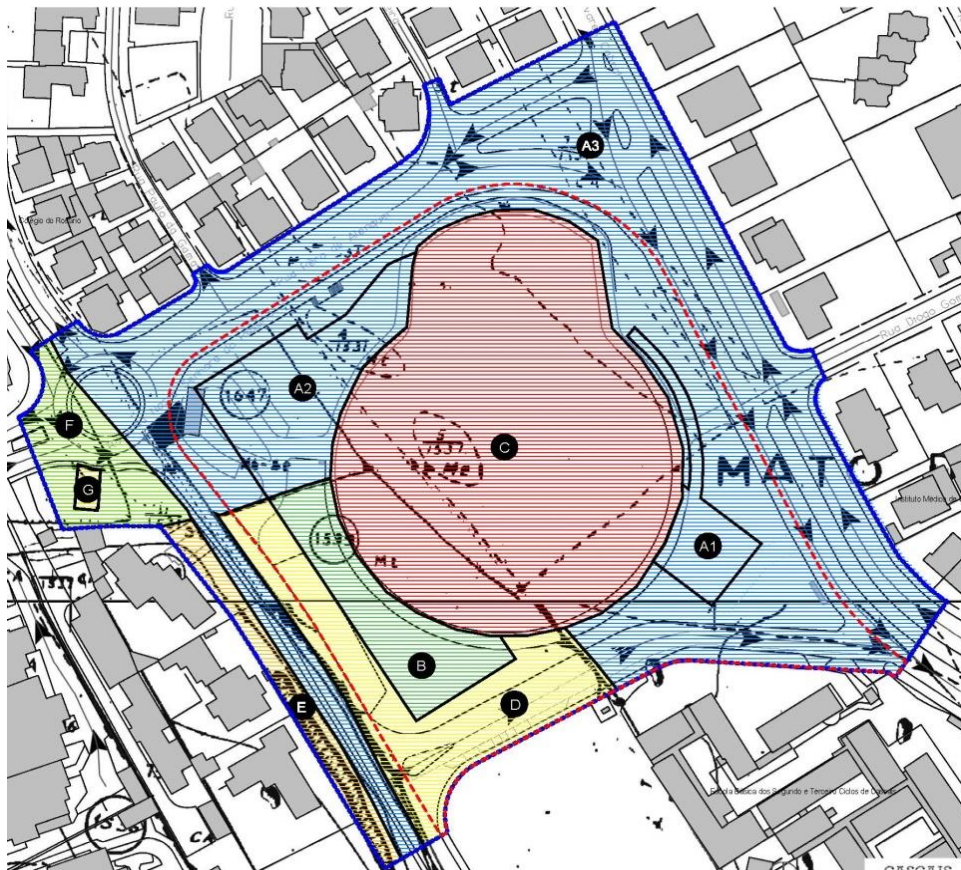
## 6 – IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO

De acordo com os elementos fornecidos pelo Departamento de Gestão Financeira e Patrimonial/ Divisão de Assuntos Patrimoniais e Expropriações, a Unidade de Execução do Quarteirão da Praça de Touros, com a delimitação e os limites físicos constantes da planta que constitui o Anexo III, apresenta as seguintes características e abrange os seguintes prédios urbanos:

- Área de intervenção da Unidade de Execução – 39.265,00 m<sup>2</sup>
- Área de intervenção da SUBUOPG 7.3 – 24.983,60 m<sup>2</sup>

| IDENTIFICAÇÃO EM PLANTA | TITULARIDADE | DESCRIÇÃO PREDIAL | ARTIGO MATRICIAL | ÁREA DA PARCELA INTEGRADA NA U.E. |
|-------------------------|--------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|
| A1                      | CMC/SCMC     | 8471              | 1531, sc 55 e 56 | 873 m <sup>2</sup> , a desanexar  |
| A2                      | CMC/SCMC     | 8471              | 1531, sc 55 e 56 | 2203 m <sup>2</sup> , a desanexar |
| A3                      | CMC          | 8471              | 1531 R           | 17677 m <sup>2</sup>              |
| B                       | CMC/SCMC     | 12035             | 11780            | 1702 m <sup>2</sup> , a desanexar |

|   |   |       |                      |                      |
|---|---|-------|----------------------|----------------------|
| C | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO | 3042  | 13905-P              | 11024 m <sup>2</sup> |
| D | CMC                                       | 12035 | 1539                 | 3286 m <sup>2</sup>  |
| E | CMC                                       | 10425 | 1538, sc 66 e 75     | 877 m <sup>2</sup>   |
| F | CMC                                       | 1657  | 14251 e 1488 (parte) | 1526 m <sup>2</sup>  |
| G | CMC                                       | 9857  | 14068                | 97 m <sup>2</sup>    |



Planta de cadastro com identificação dos prédios e parcelas (Anexo III)

  ÁREA DE INTERVENÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO  
39.265,00 m<sup>2</sup>  
  ÁREA DE INTERVENÇÃO DA SUB-UOPG 7.3  
24.983,60 m<sup>2</sup>

| PARCELA | DESCRIÇÃO PREDIAL | ARTIGO MATRICIAL     | ÁREA DA PARCELA INTEGRADA NA U.E. |
|---------|-------------------|----------------------|-----------------------------------|
| A1      | 1531, sc 55 e 56  | 1531R                | 873 m <sup>2</sup> , a desanexar  |
| A2      | 1531, sc 55 e 56  | 1531R                | 2203 m <sup>2</sup> , a desanexar |
| A3      | 1531R             | 1531R                | 17677 m <sup>2</sup>              |
| B       | 12035             | 11780                | 1702 m <sup>2</sup> , a desanexar |
| C       | 3042              | 13905-P              | 11024 m <sup>2</sup>              |
| D       | 12035             | 1539                 | 3286 m <sup>2</sup>               |
| E       | 10425             | 1538                 | 877 m <sup>2</sup>                |
| F       | 1657              | 14251 e 1488 (parte) | 1526 m <sup>2</sup>               |
| G       | 9857              | 14068                | 97 m <sup>2</sup>                 |

## **7 – CONFORMIDADE COM OS PROGRAMAS E PLANOS TERRITORIAIS**

### **7.1 - 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 de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado (POOC Sintra-Sado);
- 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 do Quarteirão da Praça de Touros, em face da sua localização, apresenta-se como uma área suscetível de atrair e fixar novas atividades e funções de nível superior, pela requalificação urbana através da valorização do espaço público, pela elevação do nível de serviços urbanos e melhoria da qualidade da oferta habitacional.

### **7.2 – POOC Sintra-Sado**

Aprovado pela R.C.M. nº 86/2003, de 25 de junho, abrange parte dos Concelhos de Sintra, Cascais, Almada, Sesimbra e Setúbal, no troço de costa compreendido entre Sintra e a foz do rio Sado, numa extensão total de 120 km. Este Plano Especial estabelece os regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais, fixando os usos e o regime de gestão a observar com vista a assegurar a permanência dos sistemas indispensáveis à utilização sustentável da sua área de intervenção, em especial a prossecução dos seguintes objetivos:

- O ordenamento dos diferentes usos e atividades específicas da orla costeira;
- A classificação das praias e regulamentação balnear;
- A valorização e qualificação das praias consideradas estratégicas por motivos ambientais ou turísticos;

- A orientação do desenvolvimento de atividades específicas da orla costeira;
- A defesa e valorização dos recursos naturais e do património cultural.

A área de intervenção encontra-se abrangida por este Plano Especial, estando os terrenos em causa inseridos em área identificada como “Áreas urbanizadas e de urbanização programada” a que corresponde o estipulado no artigo 15.º do Regulamento do Plano de Ordenamento, nos termos do qual se considera estarmos perante uma intervenção urbanística uma para a área de um quarteirão localizado no interior de uma zona urbana consolidada, com elevado nível de infraestruturização e concentração de construções.

### **7.3 – PDM de Cascais**

A delimitação da Unidade de Execução e as operações urbanísticas que ali se pretendem desenvolver conformam-se com o Plano Diretor Municipal de Cascais ora vigente (PDM-Cascais), nos termos seguintes:

#### **7.3.1 – 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), que correspondem a áreas territoriais com semelhante identidade urbana, geográfica e funcional, constituindo unidades territoriais de referência para efeitos da gestão estratégica municipal.

Delimitadas na Planta de Ordenamento, correspondem a áreas para onde se encontram 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 público, das infraestruturas e dos equipamentos.

É neste enquadramento que assentam as opções programáticas e urbanísticas subjacentes à SUB-UOPG 7.3 e à área de intervenção da Unidade de Execução, devidamente explanadas no ponto 5 do presente documento.

Para além de se encontrar delimitada numa Sub-Unidade 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 Residencial*, cujo regime se encontra definido nos artigos 69.º e seguintes do RPDM.

Os parâmetros de edificabilidade aplicáveis à SUB-UOPG 7.3 e por inerência à presente 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                                  | 20.000 m <sup>2</sup>                                   |
| Índice de impermeabilização máximo                                    | 0,70  |
| Altura máxima da fachada  | 21,00 m   |
| Número de pisos máximo acima da cota de soleira                       | 5   |
| Percentagem para usos de habitação                                    | 75 % a 80 %   |
| Percentagem para usos de comércio /serviços/ restauração/ equipamento | 20 % a 25 %   |
| Dotação de estacionamento   | De acordo com estabelecido pelo Regulamento PDM e RUEM. |

### **7.3.2 - Mobilidade e Acessibilidades**

Na solução apresentada, verifica-se que o traçado da ciclovía proposto cumpre o disposto PDM-Cascais, devendo, no entanto, o projeto de licenciamento subsequente contemplar a continuidade da mesma ao longo da Avenida N.ª. Sra. do Rosário, na área integrada na presente Unidade de Execução.

### **7.3.3 – Suscetibilidades**

A área de intervenção apresenta uma suscetibilidade moderada ao risco sísmico, encontrando-se sujeita ao regime previsto no artigo 21.º do Regulamento do PDM, tendo sido emitido parecer favorável pelo Serviço Municipal de Proteção Civil, no âmbito da consulta efetuada sobre o Pedido de Informação Prévia instruído sob o processo SPO n.º 724/2016.

O projeto de licenciamento subjacente à delimitação da presente Unidade de Execução deverá igualmente dar cumprimento ao disposto no artigo 21.º do Regulamento do PDM, designadamente no que se refere à construção de edifícios de habitação e das redes de infraestruturas.

### **7.3.4 - 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.

A proposta de delimitação da unidade de execução foi remetida a parecer da Ana – Aeroportos de Portugal - nada havendo a obstar por parte daquela entidade.

### **7.3.5 - Zonamento Acústico**

No que concerne ao zonamento acústico, a área em acusa insere-se na “Zona Mista”, conforme resulta do art.º 18.º do Regulamento do PDM e da Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo.

### **7.3.6 – 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 Av. Nossa Sra. do Rosário, no limite sul da área de intervenção, ficando como tal sujeita ao regime estatuído no artigo 7º do Regulamento do PDM.

### **7.3.7 – Valores culturais**

No limite poente da área de intervenção da Unidade de Execução encontra-se localizada uma estátua da Nª Sra. do Rosário, classificada no PDM como “arte pública”. Todavia, a proposta não prevê intervenções no elemento de arte pública.

## **8 – 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 das operações urbanísticas que se propõem desenvolver na área a delimitar como U.E., 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.

### **8.1 – Operação de reparcelamento**

Parte da área delimitada como Unidade de Execução será objecto de uma operação de reparcelamento do solo, dando origem à constituição de dois novos prédios, correspondentes a dois lotes de terreno para construção, bem como de uma área a ceder ao município destinada à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, a integrar no domínio público municipal, correspondentes às parcelas EV1 e EV2.

A operação de reparcelamento incide sobre uma área total de 15.802 m<sup>2</sup>, devidamente delimitada na planta de cadastro que constitui o Anexo V, abrangendo os seguintes prédios e parcelas:



- Parcela de terreno, com a área de 873 m<sup>2</sup>, que confronta a Norte com Fundo de Investimento de Imobiliário Fechado, TDF e terrenos municipais, a Sul e Nascente com terrenos municipais e a Poente com Fundo de Investimento de Imobiliário Fechado, TDF e terrenos municipais, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 8471, inscrito na matriz sob o artigo 1531, Secção 55 e 65, freguesia de Cascais, identificada na planta de cadastro da operação de reparcelamento como parcela A1;
- Parcela de terreno, com a área de 2.203 m<sup>2</sup>, que confronta a norte com terrenos municipais, a Sul e Nascente com Fundo de Investimento de Imobiliário Fechado, TDF e terrenos municipais e a Poente com terrenos municipais, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 8471, inscrito na matriz sob o artigo 1531, Secção 55 e 65, freguesia de Cascais, identificada na planta de cadastro da operação de reparcelamento como parcela A2;
- Parcela de terreno, com a área de 1.702 m<sup>2</sup>, que confronta a Norte com terrenos municipais e com Fundo de Investimento de Imobiliário Fechado, TDF, a Sul e Poente terrenos municipais e a Nascente com Fundo de Investimento de Imobiliário Fechado, TDF e terrenos municipais, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º12035, inscrito na matriz urbana sob o artigo 11780, União das freguesias de Cascais e Estoril, identificada na planta de cadastro da operação de reparcelamento como parcela B;
- Prédio urbano, com a área de 11.024 m<sup>2</sup>, que confronta a Norte, Sul, Nascente e Poente com terrenos municipais, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha n.º 3042, da freguesia de Cascais e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 13905-P, identificado na planta de cadastro da operação de reparcelamento como parcela C.

Os parâmetros urbanísticos propostos para a operação de reparcelamento são os constantes das peças escritas e desenhadas que constituem o Anexos V, nos termos das quais se encontram identificados os lotes a constituir, áreas e confrontações e respectivos parâmetros de edificabilidade, que a seguir sumariamente se descrevem:

**Lote 1**

Área do lote – 7569 m<sup>2</sup>

Área máxima de implantação – 6780 m<sup>2</sup>

Superfície de pavimento - 8976 m<sup>2</sup> + 4000m<sup>2</sup>

Altura máxima da fachada – 21 m

Uso – habitação + comércio

Numero estimado de fogos - 46

**Lote 2**

Área do lote – 4 669 m<sup>2</sup>

Área máxima de implantação – 3519 m<sup>2</sup>

Superfície de pavimento - 7024 m<sup>2</sup>

Altura máxima da fachada – 21 m

Uso – habitação

Numero estimado de fogos - 40

**8.1.2 – 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 130º e seguintes do RPDM-Cascais, as áreas a ceder ao Município no âmbito da operação urbanística são as que constam dos quadros infra:

Cálculo das áreas de cedência (m<sup>2</sup>) de acordo com o Quadro 3, Capítulo II do Regulamento do PDM:

- Zona nº 11
- Uso dominante na proposta: Habitação: Índice de Construção > 0,50 e ≤ 1,00
- Área Bruta de Construção Proposta:
  - Habitação (A) -16000,00 m<sup>2</sup> | Comércio / Serviços (B) - 4000,00 m<sup>2</sup>

| ESPAÇOS VERDES PÚBLICOS (EVP) | PDM            | PROPOSTA (PR) | DIFERENCIAL (DF) |
|-------------------------------|----------------|---------------|------------------|
| A X 0,30                      | 4800,00        | 3564,00       | -2356,00         |
| B X 0,28                      | 1120,00        |               |                  |
| <b>TOTAL (C)</b>              | <b>5920,00</b> |               |                  |

| EQUIPAMENTOS UTILIZAÇÃO COL. (EUC) | PDM            | PROPOSTA | DIFERENCIAL |
|------------------------------------|----------------|----------|-------------|
| A X 0,30                           | 4800,00        | 0,00     | -5800,00    |
| B X 0,25                           | 1000,00        |          |             |
| <b>TOTAL (D)</b>                   | <b>5800,00</b> |          |             |

O cumprimento do disposto no RJUE e no RPDM é concretizado através da cedência de terrenos na área de intervenção da operação de reparcelamento, designadamente de duas parcelas que totalizam a área de 3564m<sup>2</sup>, destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, identificadas na planta que constitui o Anexo V.C.

Tendo em conta que esta área é inferior à que deve ser cedida, as compensações devidas pelas áreas em falta, são calculadas nos termos do Regulamento Municipal de Compensação em vigor (Regulamento n.º 390/2016, D.R. 2ª Serie – N.º 76, de 19 de abril e Declaração de Retificação n.º 459/2016, D.R. 2ª serie, de 5 de maio), podendo ser compensadas em numerário ou em espécie.

Foi apresentada uma proposta para compensação, em espécie, através da cedência de um terreno, sito em Peso ou Barradas – Burriquinhos, limites do lugar da Areia, Guincho, freguesia de Cascais, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 10503 da referida freguesia, inscrito na matriz rústica respetiva sob o artigo nº 123, o qual será avaliado para efeitos do pagamento dos montantes devidos.

As cedências serão concretizadas com a emissão do alvará de licença de reparcelamento, sendo que o projecto da operação de reparcelamento proposto consta do Pedido de Informação Previa apresentado sob o processo n.º 724/2016 sobre o qual recaiu o Despacho do Vereador do Pelouro de 06/12/2016.

## **8.2 – Caracterização do Desenho Urbano Proposto/Programa de utilização**

O programa da Unidade de Execução concretiza os objetivos estabelecidos no PDM-Cascais para a SUB-UOPG 7.3, assim como os objetivos específicos definidos no presente documento.

O desenvolvimento da Unidade de Execução visa a conceção do espaço urbano, com definição do traçado e das características da rede viária, dos espaços de estacionamento e dos demais espaços exteriores, contribuindo para a requalificação urbanística da zona, traduzindo-se na implementação de um desenho urbano qualificador, num conjunto edificado singular e no tratamento de elevada qualidade do espaço público envolvente, cuja implantação e demais características constam do Anexo VI.

A solução urbanística apresentada procura minimizar a área de implantação dos edifícios, libertando ao máximo o nível térreo e permitindo o atravessamento pedonal entre a rotunda de Nossa Senhora do Rosário e a Av. Pedro Álvares Cabral. Este atravessamento promove a existência de espaços ajardinados que dão continuidade à estrutura verde existente para o interior da intervenção, não obstante se manterem na esfera privada dos proprietários das futuras frações dos edifícios a implantar, criam uma estrutura de

paisagem ajardinada de transição e articulação com o tecido urbano envolvente, vocacionada para a fruição e lazer.

O projeto prevê a criação de uma área central de referência, limitada a nascente e poente por dois corpos, cada um constituído por dois volumes autónomos que se interligam ao nível da cave/semi-cave por um plano horizontal.

O corpo localizado a sul/poente, que corresponde ao lote 2, paralelo à Av. de Nossa Senhora do Rosário é de uso exclusivamente habitacional, com tipologias compreendidas entre o T1 e o T5, possuindo acesso automóvel autónomo pela Av. de Nossa Senhora do Rosário.

O lote 1 apresenta uma configuração trapezoidal, sendo que a sua ocupação a nível térreo é extremamente reduzida, uma vez que o volume acima do solo está sobre-elevado em relação à rua e ao interior do quarteirão, promovendo uma permeabilidade visual entre a Av. Pedro Álvares Cabral e as áreas ajardinadas existentes na proposta.

A área comercial com 4.000 m<sup>2</sup> é implantada num piso semienterrado com frente para uma praça comercial em forma de semicírculo que, de acordo com a memória descritiva do projeto, pretende fazer prevalecer a memória da antiga praça de touros.

O estacionamento das áreas habitacional e comercial desenvolve-se no tardoz da zona comercial, apresentando entradas distintas através do arruamento sul.

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 edifício, passando pelo espaço público e sua infraestruturação.

O projeto adotará soluções de aproveitamento e racionalização energética, associadas à utilização de energias alternativas e conducentes à redução do 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.

A proposta contribuirá, assim, para a melhoria sustentada dos valores da sociedade relativamente ao meio ambiente, mediante o esforço conjunto dos cidadão e do município.

### 8.2.1 – Parâmetros urbanísticos

O PDM estabelece um conjunto de parâmetros de edificabilidade para a SUB-UOPG 7.3 que deverão ser aplicados na operação urbanística a promover na presente Unidade de Execução, tendo sido propostos os seguintes:

|   |   |
|---|---|
| Área de intervenção da U.E.                           | <b>39.265 m<sup>2</sup></b>   |
| Área dos lotes  | <b>12.238 m<sup>2</sup></b><br>Lote 1 – 7.569 m <sup>2</sup><br>Lote 2 – 4.669 m <sup>2</sup>   |
| Área de implantação                                   | <b>10.299 m<sup>2</sup></b><br>Lote 1 - 6.780 m <sup>2</sup><br>Lote 2 – 3.519 m <sup>2</sup>   |
| Superfície de pavimento<br>(acima da cota de soleira) | <b>20.000 m<sup>2</sup></b><br>Habitação - 16.000 m <sup>2</sup> (80%)<br>Lote 1 – 8.976 m <sup>2</sup><br>Lote 2 – 7.024 m <sup>2</sup><br>Comércio (no Lote 1) - 4.000 m <sup>2</sup> (20%)<br>4.000 m <sup>2</sup> |
| Altura máxima das fachadas                            | <b>21 m</b>   |
| Nº estimado de fogos                                  | 86*   |
| Nº de pisos   | Acima da cota de soleira – 5<br>Abaixo da cota de soleira - 2   |
| Índice de impermeabilização                           | <b>0.46</b>   |

### 8.2.2 – Mobilidade

O projeto prevê a reformulação das vias envolventes com o objetivo de fomentar o atravessamento pedonal da área de intervenção, condicionar o uso rodoviário da via a sul e de reordenar a circulação viária e o estacionamento automóvel nas vias norte e nascente. A concretização destes objetivos encontra-se detalhada na memória descritiva do PIP. Este conjunto de ações será complementado por uma intervenção paisagística qualificadora do espaço urbano.

O projeto procura ainda fomentar meios de mobilidade suaves, designadamente através da implementação de uma ciclovia bidirecional na totalidade do seu perímetro, potenciando a continuidade das vias projetadas.

Relativamente ao estacionamento, a proposta prevê a criação de lugares de estacionamento à subterrâneos e à superfície, atribuindo em conformidade com os usos e tipologias propostas, dando cumprimento ao definido no PDM-Cascais. Está ainda prevista a criação de lugares de estacionamento para velocípedes e motociclos, conforme definido na memória descritiva da solução de desenho urbano da operação urbanística.

### **8.3 – Prazo de execução**

O desenvolvimento urbano e a execução das operações urbanísticas no âmbito da Unidade de Execução deverão concretizar-se no prazo máximo de 4 anos a contar da emissão do alvará de reparcelamento, sendo de dois anos o prazo previsto para a realização das obras de urbanização

## **9 – SISTEMA DE EXECUÇÃO**

A execução do Plano Diretor Municipal no âmbito da Unidade de Execução do Quarteirão da Praça de Touros 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 atribui ao Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (FIIF) ou a quem o venha suceder na sua posição, a integralidade da capacidade edificativa (20.000 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento) prevista para a SUB-UOPG 7.3 e para a presente Unidade de Execução.

Os encargos de urbanização da área de intervenção da Unidade de Execução serão assumidos pelo Fundo de Investimento (FIIF), ou por quem o venha suceder na sua posição, incluindo o pagamento de todas as taxas municipais devidas, ficando devidamente especificado no Contrato de Urbanização, a celebrar entre o Município de Cascais e os proprietários envolvidos, os direitos e obrigações das partes.

Deverão ainda ser cumpridos pelo Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (FIIF), ou por quem o venha a suceder na sua posição, os condicionalismos constantes e resultantes da informação dos serviços sobre a qual recaiu o Despacho do Vereador do Pelouro de 06/12/2016, exarado no Pedido de Informação Prévia instruído sob o processo SPO nº 724/2016.

## 10 – ANEXOS

Constituem Anexos aos Termos de Referência da Unidade de Execução do Quarteirão da Praça de Touros, os seguintes elementos:

- **Anexo I** – Planta de localização;
- **Anexo II** – Planta de delimitação da Unidade de Execução;
- **Anexo III** – Planta de cadastro com a identificação dos prédios/parcelas;
- **Anexo IV** – Extrato do PDM-Cascais;
- **Anexo V** – Operação de reparcelamento – peças escritas e desenhadas;
  - **Anexo V.A** – Planta da operação de reparcelamento – Existente;
  - **Anexo V.B** – Planta de síntese da operação de reparcelamento;
  - **Anexo V.C** – Planta da operação de reparcelamento - Cedências;
  - **Anexo V.D** – Memória Descritiva;
- **Anexo VI** – Desenho urbano proposto:
  - **Anexo VI.A** – Planta de implantação circulação viária e pedonal;
  - **Anexo VI.B** – Estudo de mobilidade;
  - **Anexo VI.C** – Simulação virtual tridimensional;
- **Anexo VII** – Fotocópias de Certidões de Registo Predial;
- **Anexo VIII** – Proposta n.º 1112/2016;
- **Anexo IX** – Relatório da Discussão Pública.