

# CASCAIS

Tudo começa nas pessoas



LOTEAMENTO - BAIRRO MARECHAL CARMONA  
FONTAINHAS, CASCAIS E ESTORIL  
**MEMÓRIA DESCRITIVA**

DEPARTAMENTO DE ESTUDOS E LOTEAMENTOS  
DIVISÃO DE ESTUDOS MUNICIPAIS ESTRATÉGICOS  
MARÇO DE 2024

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	3
<b>2. ENQUADRAMENTO</b> .....	3
2.1. Antecedentes.....	4
2.2. Enquadramento Legal.....	4
2.3. Condicionantes .....	6
<b>3. PROPOSTA</b> .....	7
3.1. Objetivos e Conceitos .....	7
3.2. Espaço Público .....	8
3.3. <i>Espaços Verdes</i> .....	9
3.3.1. <i>Jardim da Água   Praça central</i> .....	9
3.3.2. <i>Jardim do Vento   Praça Sul</i> .....	10
3.3.3. <i>Jardim Solar   Praça Norte</i> .....	11
3.3.4. <i>Jardim da Mobilidade (e movimento)   Praça Este</i> .....	11
3.3.5. <i>Jardim da Produção   Hortas</i> .....	12
3.3.6. <i>Largo Cidade do Sal</i> .....	12
3.4. <i>Arruamentos</i> .....	13
3.5. Espaço Construído.....	14
3.5.1. <i>Habitação</i> .....	15
3.5.2. <i>Equipamentos</i> .....	15
3.5.3. <i>Comércio e Serviços</i> .....	15
3.5.4. <i>Especialidade e Infraestruturas</i> .....	15
3.5.4.1. <i>Estudo de Mobilidade</i> .....	16
3.5.4.2. <i>Estudo de Impacte Ambiental</i> .....	16
3.5.5. <i>Faseamento</i> .....	16
3.6. <i>Estacionamento</i> .....	17
3.6.1. <i>Estacionamento em espaço público</i> .....	17
3.6.2. <i>Resumo do Estacionamento</i> .....	18
<b>4. ANEXOS</b> .....	18

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o enquadramento e a fundamentação técnica da operação de loteamento do Bairro Marechal Carmona em Cascais (BMC), resultado da delimitação da Unidade de Execução (U.E.) com discussão pública, aprovada em Diário da República, 2.ª série, nº 136, Aviso 14133/2022 de 15 de julho de 2022.

A presente memória descritiva encontra-se estruturada em dois grandes capítulos: o Enquadramento, onde se pretende dar a conhecer os antecedentes e os condicionantes legais que estiveram na base do desenvolvimento desta operação de loteamento, e a Proposta. No capítulo da Proposta irão detalhar-se os objetivos e conceitos que estiveram na base do desenho urbano, assim como explicar de forma mais extensiva as características próprias do Espaço Público e do Espaço Construído.

## 2. ENQUADRAMENTO

A presente Operação de loteamento do Bairro Marechal Carmona situa-se na localidade das Fontainhas, da união de freguesias de Cascais e Estoril.

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 copropriedade 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 unidades de habitação para albergar outras famílias.

Neste capítulo pretende-se esclarecer a ligação desta operação de loteamento com os seus antecedentes, através do seu enquadramento legal, nomeadamente no Plano Diretor Municipal de Cascais (publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 124, de 29 de junho), a Unidade de Execução do Bairro Marechal Carmona (aprovada em Diário da República, 2ª série, nº 136) e o conceito de “Empreendimento habitacional a custos controlados” (Portaria 281/2021). Serão também abordadas as condicionantes relativas ao traçado urbano existente assim como a composição social do bairro.

## 2.1. Antecedentes

O Bairro Marechal Carmona enquanto território do Município de Cascais está submetido ao disposto no respetivo Plano Diretor Municipal (PDM), que identifica a área do Bairro como estando inserida na UOPG 6. Define o PDM-Cascais que na ausência de plano de urbanização ou de plano de pormenor aplicável à área, a Câmara Municipal de Cascais poderá desenvolver uma Unidade de Execução, de acordo com o definido no n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT.

Assim, tem a presente operação de loteamento como base a Unidade de Execução do Bairro Marechal Carmona, aprovada em Diário da República 2ª série, nº 136, Aviso 14133/2022 de 15 de julho de 2022, designada na presente memória descritiva de U.E.B.M.C. Nos termos de referência e planta de loteamento desta unidade de execução foram definidos os objetivos, conceitos e parâmetros urbanísticos a levar a efeito no desenvolvimento das subseqüentes operações urbanísticas.

A U.E.B.M.C. teve uma fase de discussão pública (Aviso 8362/2022, Diário da República, 2.ª Série, Parte H, nº 79, de 22 de abril de 2022) que decorreu entre o dia 02 de maio de 2022 e dia 27 de maio de 2022. Nesta janela temporal foram recebidas as participações, que foram devidamente respondidas e se encontram descritas no relatório de análise e ponderação, aprovado na reunião de câmara do dia 05 de julho de 2022.

A U.E.B.M.C. e todos os seus elementos constituintes estão disponíveis no sítio oficial da Câmara Municipal de Cascais, na internet, através do endereço: <https://www.cascais.pt/delimitacao-da-unidade-de-execucao-do-bairro-marechal-carmona>.

Assim, com o objetivo de concretizar a reconversão e requalificação urbanística do Bairro Marechal Carmona, os parâmetros estabelecidos na U.E.B.M.C. foram a base de trabalho desta Operação de loteamento e os lotes concretizam a reorganização pensada para a estrutura fundiária do Bairro.

## 2.2. Enquadramento Legal

A delimitação da Unidade de Execução que dá enquadramento legal a esta operação urbanística é o resultado de um perímetro da subtração de dois edifícios existentes, inseridos em loteamentos, sem intervenção planeada, mas a manter – estes edifícios estão devidamente identificados (planta proposta da Unidade de Execução). Em consequência desta delimitação e com a subtração dos Loteamento existentes, a operação de Loteamento do Bairro Marechal Carmona conta com uma Área total de 51 357.60m².

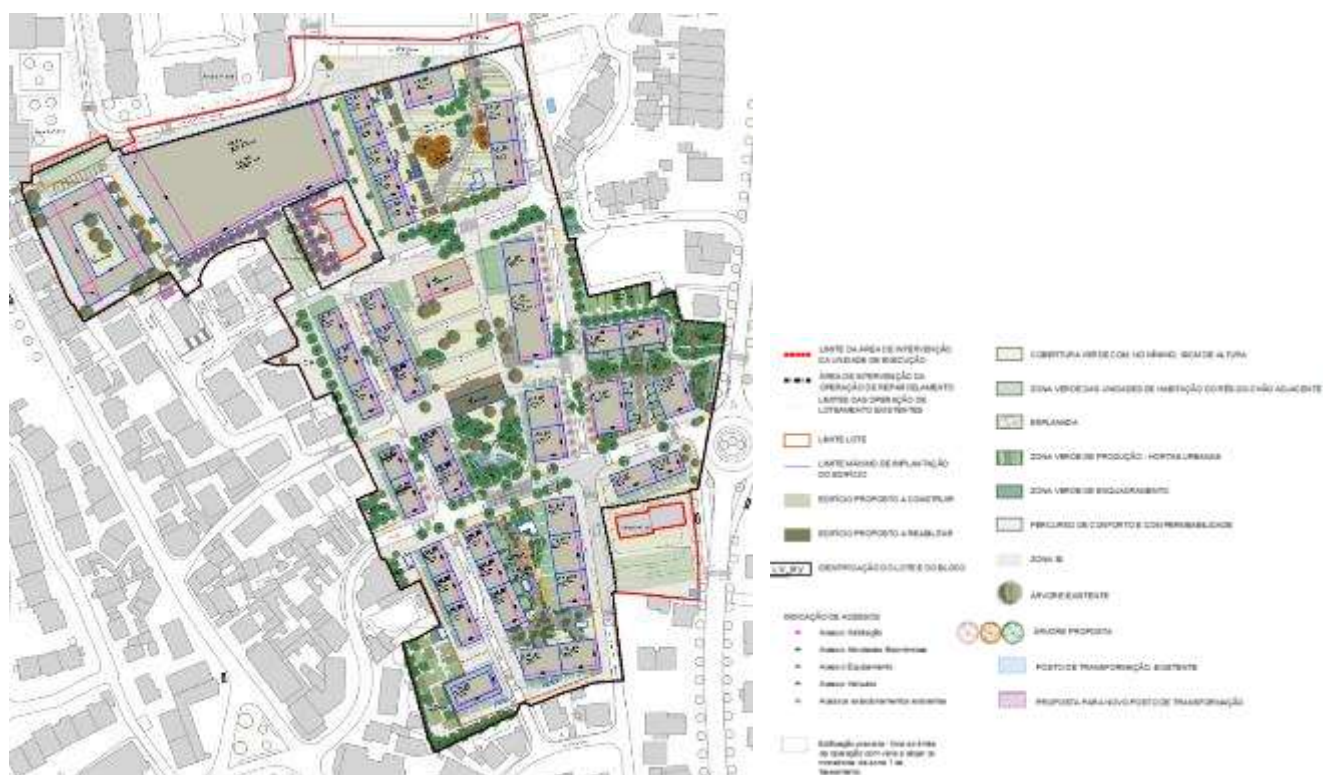


Figura 1 – Imagem da Planta Síntese com marcação dos limites da Unidade de Execução e da Operação de loteamento

A presente Operação de loteamento é parcialmente enquadrada pelo Regime de Habitação a Custos Controlados (Portaria 281/2021) que estabelece a figura legal de “*Empreendimento habitacional a custos controlados*”. Conforme indicado no diploma, esta tipologia de conjunto edificado deverá ter “*um total de áreas brutas das habitações de custos controlados e respetivas partes acessórias que corresponde a pelo menos 75% da sua área bruta total, sendo a área restante destinada a equipamentos complementares ou espaços de comércio e serviços.*”

Uma vez que as parcelas da Unidade de Execução são a estrutura fundadora dos Lotes estabelecidos nesta Operação de loteamento, é o enquadramento legal na construção a custos controlados (Regime de habitação a custos controlados - Portaria 281/2021) que ajuda a estabelecer a partição dos lotes, através da definição dos limites dos blocos no interior dos lotes, em função das áreas brutas máximas permitidas para as tipologias estabelecidas (Anexo da mesma Portaria, 4º - quadro de área bruta por tipologia).

No entanto, por forma a dar a melhor área possível e aproveitar a área disponível nesta operação, foram selecionados os lotes que melhorariam o desenho urbano com maiores dimensões, mantendo, no entanto, as tipologias. Desta forma devemos enquadrar esses lotes excluídos do Regime de Habitação a custos controlados: L3\_B7 e L3\_B8; L5\_B1, L5\_B2 e L5\_B3; L8\_B1 e L8\_B2; L11\_B1 e L11\_B2; L13\_B1 e L13\_B2 e L14\_B5, L14\_B6 e L14\_B7.

### 2.3. Condicionantes

O Bairro enquadra-se numa zona urbana consolidada, maioritariamente habitacional, com algum comércio, especialmente na confluência das Ruas de Alvide e de São José. No seu topo norte, Rua Geraldo Sem Pavor, encontram-se 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 nascente encontra-se a Avenida de Sintra, uma das principais artérias de distribuição da Vila, onde se congregam a maioria dos transportes públicos. A poente, o Bairro confronta com uma área residencial que terá uma origem posterior à do próprio bairro, e que apresenta uma morfologia urbana algo descaracterizada.

A topografia desenvolve-se como um anfiteatro que desce no sentido sudoeste e a ligação desta zona com a Rua de Alvide (onde se localizam transportes públicos, comércio e serviços) desenha-se com perfis acentuados.

Construído com o propósito habitacional e demonstrando um desenho urbano pensado, o Bairro teve o seu início de construção em 1948, com uma segunda fase com início em 1954. As habitações encontram-se, atualmente, completamente adulteradas, existindo quase uma duplicação da área total construída inicial, repartida entre anexos, garagem e construções sem condições de salubridade. Este facto relaciona-se com a data de construção do bairro, onde a preocupação com as acessibilidades, a salubridade e a qualidade do espaço afeto aos agregados familiares não eram devidamente enquadrados legalmente. (ver desenho simulação tridimensional, LOT.6).

Assim, do ponto de vista das unidades habitacionais existentes, encontramos um espaço descaracterizado e descuidado onde se privilegia, no entanto, o ambiente de vizinhança e a presença de árvores com pequenas áreas exteriores que pontuam as ruas e os interiores dos lotes.

O espaço da Escola Manuel Gaião é hoje uma barreira à livre fruição através do bairro, embora o seu edifício principal seja um objeto arquitetónico com valor representativo de um período da arquitetura portuguesa.

Considerou-se assim que seria interessante para o projeto, realocar a escola dentro da operação de loteamento, libertar o espaço central do bairro reconvertendo-o em espaço público, e reaproveitar o edifício principal da atual escola como um equipamento aberto a toda a população.

Com base no Estudo Social Bairro Marechal Carmona, o bairro caracteriza-se, do ponto de vista sociológico, por uma população muito envelhecida, alguns moradores com mobilidade reduzida e a maioria em situação de reforma.

Face à idade bastante elevada dos residentes, esta operação foi pensada de forma faseada, por forma a que os habitantes façam uma única mudança de casa. Por outro lado, e de forma a garantir a identidade do bairro atual, as recomendações do espaço construído e os pressupostos de espaço público pretendem garantir o contacto dos moradores com o exterior, quer pela criação de uma zona verde para moradores do rés-do-chão, quer por acesso às hortas urbanas previstas.

Com vista a assegurar uma boa relação com a envolvente, a correta adequação desta operação nas suas várias fases e a garantia da memória do lugar, os novos arruamentos têm por base a maioria dos arruamentos existentes, ajustando-se o seu perfil transversal.

### 3. PROPOSTA

Este terceiro ponto da memória descritiva pretende dar a conhecer os fundamentos do desenho urbano e os conceitos intrínsecos à base do desenvolvimento do mesmo, isto é, os objetivos e os conceitos que estiveram na base da proposta. Uma vez esclarecida a síntese do que se pretende neste conjunto, ir-se-á caracterizar a proposta, dividindo a operação de loteamento numa análise de cheio - vazio, isto é, entre espaço público e espaço construído.

#### 3.1. Objetivos e Conceitos

A operação de loteamento, a que se refere a presente memória descritiva, pretende constituir 15 lotes, destinados à construção de 44 novos blocos de edifícios, e a reabilitação e reconversão do edifício da escola existente. Com uso predominantemente habitacional, prevê-se a integração de dois lotes para equipamento, e o bloco/edifício existente a reabilitar (escola existente), será reconvertido nouro equipamento.

A Unidade de Execução que antecedeu esta operação de loteamento definiu uma leitura homogénea do território, através de um desenho urbano consistente e morfologicamente adaptado ao terreno, promovendo a reformulação da Rua Catarina Eufémia, por forma a materializar o seu carácter regridor e agregador.

Como traçado modelador, o desenho do novo Bairro reflete a procura de constituir um território com qualidade de vida urbana, socialmente coeso e inclusivo e que potencie a cidadania ativa. Por outro lado, destaca-se no quadro de intenções a vontade de assegurar a conectividade territorial com a malha urbana envolvente, criando espaços públicos inclusivos de qualidade e acessíveis para todos, com especial enfoque no peão.

Tendo por base a narrativa de Bairro, que apresenta contributos substanciais na sua dimensão social, 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 promover a interação e o convívio entre os mesmos, para ser possível consolidar os sentidos de origem e pertença, essenciais à identidade do Bairro, da Vila e do Concelho.

Do ponto de vista da mobilidade, possibilitar que os habitantes acedam de forma agradável e rápida a pé ou de bicicleta a transportes públicos, equipamentos, serviços e atividades económicas, ajuda a potenciar a constituição de uma comunidade completa, a promover o comércio local e economia circular.

A valorização da relação entre espaço público e condições de habitabilidade, na proporção entre o aumento da oferta habitacional (em quantidade, qualidade e tipologia) e o aumento de zonas sociais correspondentes no espaço público, zonas verdes (maioritariamente permeáveis) e edifícios de equipamentos e serviços,

constituir-se-ão como os principais agentes dinamizadores sociais e económicos do bairro, uma vez que procurarão incentivar o diálogo entre os moradores do bairro e a restante população, promovendo assim um espaço repleto na oferta de experiências para com a população.

### 3.2. Espaço Público

Nesta subsecção do retrato da proposta pretende-se, explicar quais os objetivos do conjunto dos espaços verdes propostos, enquanto áreas de uso social, de lazer e de apoio à descompressão da malha urbana, assim como as suas mais-valias do ponto de vista ecológico, tendo em conta as tipologias de espaços verdes e arruamentos.

Para a concretização dos objetivos acima mencionados, o desenho do espaço público assenta sobre uma série de critérios fundamentais, estruturados em três grupos, designadamente, na Proteção, no Conforto e no Lazer.

O Bairro integra diferentes tipologias de espaços verdes: os espaços verdes no interior dos quarteirões, que proporcionam percursos acessíveis pelo seu interior, zonas de estadia com presença de árvores de grande porte; as coberturas verdes sobre as caves de estacionamento, que funcionam como espaço verdes de interior de quarteirão, mas com um tipo de vegetação mais rasteira e com um uso mais conducente ao recreio; as hortas urbanas, como continuidade de uma boa medida de sustentabilidade largamente implementada no concelho; os canteiros junto das habitações, que pretendem ter uma apropriação dos residentes, numa tentativa de continuidade do modo de habitar atual do bairro, onde cada moradia conta com um pequeno jardim, também ele reservado, do espaço da rua mas em contacto com a mesma.

Em todo o desenho foi avaliada a possibilidade de integração das árvores já existentes, conseguindo-se manter grande parte das mesmas, e são propostas novas árvores de arruamento, enquadramento e produção. Esta avaliação foi efetuada pela Divisão de Gestão de Espaços Verdes da Câmara de Cascais.



Figura 2 - Campus of Charles University Hradec Králové – Boole ArchitectsChéquia



Figura 3 - Diana, Princess of Wales Memorial Fountain - Gustafson Porter Bowman, Londres



Figura 4 – Passeio St Joan – Metalocus, Barcelona



### 3.3. Espaços Verdes

O espaço público, atualmente está entregue aos carros e ao estacionamento, à semelhança de todas as cidades e vilas do nosso tempo, espera-se, com este projeto, que seja devolvido às pessoas, fazendo surgir jardins, caminhos, zonas de estadia, hortas, bosque e lago, num bairro que se encontra a meia-encosta, aberto ao mar.

O bairro foi perdendo a estrutura vegetal que outrora o enquadrava e complementava e com o desenho do novo bairro não é possível manter algumas das cerca de 200 árvores atuais. Tornando-se inevitável o abate de 111 árvores, das quais 60 são exemplares protegidos pelos REVPA (*pinus* de grande porte, *fraxinus* sp. e *cupressus* sp.).

Com a intenção de compensar a perda de estrutura vegetal e de manter o carácter original, onde "as zonas arborizadas previstas enquadram o conjunto estudado, contribuindo assim para melhorar grandemente o seu aspeto e dispensando-lhe ao mesmo tempo uma boa proteção contra o vento que se faz sentir muito nesta zona", está previsto que se faça a plantação de mais de 300 novas árvores e 800 arbustos.

A utilização dos elementos da paisagem como vetor para o planeamento urbano é a abordagem correta e permite um desenho sólido e fecundo na gestão dos recursos naturais de forma a prevenir e minimizar catástrofes naturais tais como cheias e desabamentos que se tem presenciado nas zonas urbanas do nosso país. Com a preocupação ecológica, surgem as principais propostas, nos arruamentos:

- Promoção da infiltração da água e aproveitamento das chuvas para rega – canteiros rebaixados e lancil que permita a passagem da água. Escolha de espécies que sobrevivam ao encharcamento temporário.
- Exposição solar ordenada – ensombramento nas ruas e estacionamentos, entrada de luz em fachadas e ruas com exposição a Norte.
- Movimento urbano como matriz de desenho – economia de recursos e estímulo à circulação pedonal, ao passeio e ao uso do espaço exterior.



Figura 5 - Jardins de Chuva, São Paulo

#### 3.3.1. Jardim da Água | Praça central

A base de trabalho mantém-se, o terreno tem "boas condições de exposição e orientação" que outrora o Arq. Ruy d'Atouguia já tinha identificado. Apenas as necessidades são outras: mais estacionamento, mais espaço verde, mais capacidade de retenção de água neste local, que se encontra a montante da vila.

Assim surge o desenho deste primeiro espaço, que é o centro do bairro, um espaço verde, amplo e aberto. Um espaço de recreio informal, onde é possível correr, jogar, fazer piqueniques entre outros.

Descendo de Norte para Sul, é possível ouvir o barulho de água que circula numa “levada” de água no lado poente do jardim. Com ela são pretendidas duas coisas: a consciência do movimento e da existência de água permanente na paisagem, dando privacidade dos pisos térreos, que complementarmente é obtida com uma sebe paralela a este canal.

Neste jardim que está no centro do bairro, usamos a água como coração que vive no meio do peito. A proposta é a criação de uma bacia de infiltração e taludes de retenção. Estes taludes tiram proveito da pendente natural e criam volumes de terra que absorvem a água que lhes chega. A topografia é trabalhada de forma que cada talude está mais baixo que o anterior, resultando num “anfiteatro” onde o palco é a escola original do bairro. Os taludes têm uma pendente em cada sentido, uma pendente maior N-S e outra menor O-E; assim consegue-se que o caminho Nascente esteja sempre de nível com o relvado que compõe os taludes na face superior.

A bacia de infiltração que é o culminar da levada; é enquadrada por um bosquete de flora autóctone, que permanece como lembrança no verão, quando a água desaparece. No fim da levada e início da bacia, e para que haja água na levada durante o verão, a água é bombeada de volta ao extremo Norte do canal.

As pendentes do jardim permitem que quem queira passear com carrinhos, cadeiras de rodas ou cadeirinhas, o possa fazer. O percurso é desenhado de forma simples e com inclinações <6%, tornando o espaço central do bairro próprio para todos os que o queiram viver.

### *3.3.2. Jardim do Vento | Praça Sul*

A Sul do Jardim da Água, atravessando uma grande passadeira que atravessa a estrada da Rua Catarina Eufémia, entra-se no Jardim do Vento. Este interior de quarteirão é desenhado com elementos que em todas as suas características apelam à sensibilidade e consciência da força do vento.

O pavimento “desmontado”, como se tivesse sido rearrumado pelo vento forte, permite que haja trajetos suficientemente uniformes para se caminhar confortavelmente enquanto surgem espaços vazios que vegetação conquista.

Devido à garagem subterrânea, e tirando proveito da topografia local, organiza-se os pequenos logradouros em terraços, descendo de Norte para Sul. Isto permitirá uma altura maior de terra, até cerca de 1.5m em alguns locais, suficiente para plantação de espécies arbóreo-arbustivas de pequeno a médio porte.

A vegetação alusiva ao vento, como gramíneas que dançam à passagem da brisa e choupos ou salgueiros que tremem com a aragem, conferem ao jardim uma expressão visual do vento que “se faz sentir muito nesta zona”.

Outros elementos de interação com o vento, como esculturas de Land Art, que podem ser fruto de artistas locais, contribuem para novas formas de manifestação do vento, tal como cataventos, moinhos ou bandeiras que soam ao seu ritmo.



Figura 6,7 e 8 - Elementos vegetais e construídos alusivos ao vento

### 3.3.3. Jardim Solar | Praça Norte

Atravessando o Jardim da Água para Norte, encontra-se o Jardim Solar, que à semelhança dos outros jardins, os recursos naturais servem de mote para o desenho e materialidade deste espaço.

Os jogos de exposição solar, claro-escuro, sombra-sol estão presentes no caminho principal, onde a pérgula tem interrupções ritmadas e aberturas à luz. Também na escolha de vegetação arbórea, é pretendido que haja vegetação caducifólia e perenifólia, conforme o efeito claro-escuro.

No percurso secundário, feito com um lajeado irregular, a alusão à energia solar é pretendida pela semelhança com a secura que esta provoca num solo argiloso.

Uma série de painéis servem de tela para as sombras que se desenhavam, no inverno mais a norte e no verão mais a nascente, com a projeção do pôr-do-sol, relembrando as criações artísticas que o sol inspirou nas civilizações do mundo, como as sombras chinesas, os vitrais das grandes catedrais ou mesmo o cinema.

### 3.3.4. Jardim da Mobilidade (e movimento) | Praça Este

O canto mais a nascente do bairro é dos poucos espaços verdes comuns que ainda persistem. Aqui, a companhia sonora da Av. de Sintra expressa o nome do jardim, o movimento e a mobilidade.

Neste espaço, a energia cinética da grande avenida será dissipada à medida que se entra para o bairro, numa vivência que se pretende tranquila e serena.

Um talude criado paralelamente à avenida pretende criar conforto para os habitantes do lote L13\_B2 ao mesmo tempo que nasce um espaço reservado e com o objetivo de ser usado como parque de merendas.

O Parque canino, também se insere neste jardim e pretende-se natural, com árvores, sombra e espaço.

A materialidade no interior dos lotes é semelhante à dos restantes espaços. No pavimento, o movimento é criado elevando algumas das “peças” constituintes do mesmo, de forma a criar bancos e muretes para modelação e separação dos logradouros.



Figura 9 - Rivermark de Fletcher Studio

### *3.3.5. Jardim da Produção | Hortas*

No recanto Sudoeste, já fora da área ocupada pela garagem subterrânea, surge um espaço de produção hortícola com talhões do tipo “hortas comunitárias”, com arrumos de alfaia e canteiros de ervas aromáticas partilhados e projetados para serem utilizados também como hortas acessíveis a utilizadores de cadeiras de rodas.

### *3.3.6. Largo Cidade do Sal*

Neste espaço a particularidade é a comunicação com o edifício contíguo a norte, cuja cobertura se pretende antecipar com material vegetal. A plantação de Jacarandás, em compasso de 5 metros, fará o efeito de cobertura natural, que é replicada e continuada pelo edifício de serviços e escola. Esta mancha de Jacarandás, que na primavera ficará lilás, é contemplada do recreio da escola, como uma nuvem sob a qual se paira.

### 3.4. Arruamentos

Os próximos parágrafos apresentam o conjunto das estratégias e medidas tomadas com vista à criação da identidade do espaço rua como canal acessível para caminhar e como meio de promoção de outros modos suaves.

Pela vontade intrínseca aos objetivos da presente proposta da promoção da identidade de bairro, o espaço rua pretendia-se de coexistência entre peão e veículo. Desta vontade foram estudadas as medidas para a criação de uma zona de coexistência (Lei 72/3013). Não obstante à matriz de desenho ter este objetivo, com o cumprimento das normas de boas práticas nestes espaços, pretende-se estabelecer uma imposição menos restrita, de Zona 30.



Figura 10 - Os princípios da partilha do espaço, da segurança e da qualidade ambiental (Manual de Normas Residenciais de Coexistência, ANSR)

Certos de que a proximidade dos transportes públicos e do centro de Cascais, juntamente com as medidas de incentivo à redução do uso do transporte individual, possa trabalhar-se para a evolução de um núcleo de coexistência, deixando-se em aberto a possibilidade de no futuro o bairro seja em centro urbano.

Pretende-se que o conjunto tenha passeios e vias de nível, à mesma cota, e que o desenho das vias seja feito com introdução de curvas, a cada 40m, que obriguem à redução de velocidade, associando a presença das árvores e de zonas verdes como barreira natural do espaço passeio. Enquanto zona 30 e em situações pontuais, serão previstas barreiras físicas de separação vias e passeios.

De uma forma global, os atravessamentos das vias conjugam-se com os percursos pedonais no interior dos quarteirões, por forma a valorizar todo o conjunto e a contribuir para uma adequada mobilidade no bairro e integração com a sua envolvente.

O atravessamento da Rua Catarina Eufémia e a Rua Cidade de Xai-Xai identificam-se como situações singulares de identidade da unidade da presente proposta, não só por se tratar de vias com alguma circulação pedonal e viária, como também porque se localizam no centro da intervenção, prevendo-se um tratamento diferenciado de pavimentação.

Assim, e conforme indicado na Planta Síntese (desenho LOT.4.2), o Bairro Marechal Carmona tem como demarcação de futura Zona 30 a Rua Cidade Xai-xai, incluindo a mesma e os troços das Ruas Eng. José Ulrich e João António Gaspar, assim como o troço da Rua Catarina Eufémia que fica entre estas duas ruas. A Sul, o limite desta zona estabelece-se nas entradas para o estacionamento em cave do Lote 14. Esta demarcação garante o acesso pedonal aos Equipamentos a partir do interior do bairro, incluindo os dois equipamentos a Norte onde se prevê uma escola e uma creche. A delimitação desta zona é demarcada por rampas de 10% de inclinação, na via, e por sinais verticais a demarcar o início e o final da mesma.

As dimensões da largura dos passeios e vias assentam nos parâmetros definidos na Unidade de execução: os passeios com uma largura mínima de 2,50 metros de ambos os lados da via; a largura da faixa de

rodagem da Rua Catarina Eufémia não deverá ser inferior a 7,00 metros; as faixas de rodagem das vias obedecem aos critérios, vias de sentido único com 3,5 metros e vias com dois sentidos, 6,50 metros; as vias são tendencialmente de uso misto, indicadas como zona 30 e futuramente como Zona Residencial e de Coexistência.

A proposta foi enviada para a Unidade de Acessibilidades e do Peão (UACP) e a contentorização foi estudada com a Empresa Municipal Cascais Ambiente.



Figura 11 - Exemplo de atravessamento de nível por diferenciação de pavimento e indicação de passadeiras numa unidade diferenciada – em Santa Maria da Feira, Nacional 109-4 Google 2022



Figura 12 - Exemplo de diferenciação nos pavimentos para marcação de percursos -Place d'Youville - Claude Cormier Associés, Canadá

### 3.5. Espaço Construído

Neste capítulo irá abordar-se a proposta ao nível do edificado, estruturando-se os usos e programas pretendidos, bem como a imagem a criar do bairro, que deve ser coesa e respeitosa do passado, com materiais o mais naturais possíveis, preferencialmente pré-fabricados de forma a simplificar a sua execução e redução de mão-de-obra. Para isso são recomendados os seguintes parâmetros gerais:

- A altura máxima da fachada é de 17 metros;
- O número máximo de pisos abaixo da cota de soleira pode variar por forma a cumprir com os parâmetros de estacionamento na legislação em vigor, sendo que atualmente devem ser previstos 3 pisos.
- Os pisos em cave devem, se possível, apresentar ventilação natural tirando partido das diferenças de cotas do terreno;
- A profundidade máxima das empenas dos edifícios para uso habitacional varia entre máximos de 10,6 e 16,00 metros desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição solar e de ventilação dos espaços habitáveis e seja garantida a concordância com as empenas adjacentes;
- As cotas de soleira podem variar entre 0,30m e 0,50m acima ou abaixo do estipulado nas peças desenhadas;
- Os espaços públicos originados por edifícios orientados para as vias públicas devem oferecer uma maior vivência e interação entre interior e exterior;

### *3.5.1. Habitação*

O Bairro Marechal Carmona pretende desenhar 417 unidades habitacionais, sendo esse o uso dominante da área de intervenção, enquadrando-se esta na Construção de Habitação a Custos Controlados. As dimensões dos lotes tiveram a formalização intencional de valorização da dimensão e orientação solar das unidades habitacionais (conforme 1.3. Condicionantes).

Para além das habitações para custos controlados, também são propostas 69 unidades de residências no Lote 7 – Bloco 2, possibilitando tipologias mais versáteis atendendo as novas formas de coabitar e atraindo novos habitantes para o bairro.

### *3.5.2. Equipamentos*

Pretende-se promover a melhoria das condições dos equipamentos existentes, bem como contemplar a inclusão de novos equipamentos sociais, promovendo infraestruturas de apoio e o devido enquadramento urbano.

A proposta conta com uma nova creche, a realocação da Creche Teodoro dos Santos, uma nova escola, a realocação dos dois polos da Escola Básica Manuel Gaião, e a reabilitação do edifício da escola existente, transformando-a num equipamento de carácter social e informativo.

Os novos equipamentos são posicionados a norte do bairro promovendo um conjunto mais alargado que passa a incorporar o campo de futebol do GDRFC, continuidade entre os equipamentos existentes, o bairro e o Estádio de Futebol das Fontainhas.

Propõe-se no centro do bairro que o edifício escolar existente seja reabilitado (lote 9), como mais uma memória do bairro, destinando a usos públicos, nomeadamente de convívio intergeracional e de espaço lúdico e social para partilha de conhecimento.

### *3.5.3. Comércio e Serviços*

Pretende-se na área de intervenção o uso pontual de comércio e serviços, nomeadamente em torno do espaço central (lote 11 - Bloco 2 e lote 7 - bloco 2) e a norte (Lote 2), com o intuito de potenciar a interação social e a vivência de qualidade do espaço público.

### *3.5.4. Especialidade e Infraestruturas*

Após aprovação da presente proposta de loteamento, serão desenvolvidos os projetos de especialidades e posteriormente realizadas as obras de infraestruturas, tendo em conta o faseamento do projeto. Os projetos de especialidades deverão seguir o Estudo de Mobilidade (Anexo III) e Estudo de Impacte Ambiental (Anexo IV) que anexam esta proposta.

#### *3.5.4.1. Estudo de Mobilidade*

O Estudo de Mobilidade que suporta esta proposta de Loteamento do Bairro Marechal Carmona (BMC), localizado na localidade das Fontainhas, da União de Freguesias de Cascais e Estoril. Organiza-se em duas fases: Fase 1 – Caracterização da Situação Atual, onde se descreveram as principais características atuais do sistema de acessibilidades e mobilidade numa área de estudo que inclui a área de intervenção e as redes viárias e de transportes coletivos na área envolvente da operação de loteamento. E a Fase 2 – Relatório Final do Projeto de Reabilitação do Bairro Marechal Carmona, onde detalha as análises relativas a acessibilidade, mobilidade e apresenta as análises de desempenho da rede viária perante o tráfego na situação futura, com base no modelo de micro simulação, fornecendo recomendações para o progresso do Projeto de Reabilitação.

#### *3.5.4.2. Estudo de Impacte Ambiental*

O Estudo de Impacte Ambiental (EIA) pretende identificar os impactes ambientais resultantes da reabilitação e regeneração do bairro, além de estabelecer medidas de minimização que são partes integrantes do Projeto de Execução, demonstram a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído, contendo informação acústica relativa à situação atual e à decorrente da execução da operação de loteamento.

O objetivo do procedimento de avaliação é aferir da viabilidade ambiental do projeto, previamente ao seu licenciamento ou autorização, sendo o mesmo desenvolvido em fase de projeto, distinguindo-se apenas pelo grau de detalhe da informação a apresentar.

#### *3.5.5. Faseamento*

É pretensão da Câmara Municipal de Cascais realojar os atuais moradores do bairro sem que para isso seja necessário passarem por um alojamento intermédio/temporário antes do realojamento definitivo (ver desenho LOT 4.3 e LOT.6). Assim pretende-se materializar o estudo do faseamento definido na U.E.B.M.C., que permite o realojamento da população residente no Bairro e a inclusão de novos moradores em todas as fases, com especial enfoque nas últimas fases 4 e 5 da proposta.

Por forma a dar início ao faseamento da operação de Loteamento foi previsto um edifício fora desta operação que será o primeiro a ser construído, para realojar os moradores da zona 1 de faseamento. O edifício à data de hoje, encontra-se em fase de licenciamento, com n.º SPO 359/2024.



### 3.6. Estacionamento

#### 3.6.1. Estacionamento em espaço público

A presente proposta pretende oferecer uma maior qualidade de espaço público e lazer, aos habitantes e utilizadores. Prevendo que os lugares de estacionamento no espaço público sejam distribuídos ao longo das vias propostas e sejam intercalados por zonas verdes que servirão tanto para embelezar o ambiente como para proteger os peões. O principal objetivo dos lugares no espaço público exterior é facilitar a tomada e largada de passageiros, bem como as cargas e descargas.

Seguindo a mesma filosofia, para proporcionar-se mais liberdade pedonal ao espaço da rua, a maioria do estacionamento público será em cave, conforme previsto no artigo 121º, nº2, alínea b) do PDM em vigor. Esta abordagem prevê: 1 lugar de estacionamento por fogo, acrescido de 10% para estacionamento destinado a habitação pública, conforme especificado no Quadro I da Portaria nº75/2024.

#### **Distribuição dos Lugares de Estacionamento Público:**

- Serão disponibilizados 156 lugares públicos de estacionamento dentro da unidade de execução sendo que 121 destes lugares estão dentro do limite da área de intervenção.
- Destes 156 lugares 6 lugares serão destinados a pessoas com mobilidade, sendo que 4 destes lugares estão dentro do limite da área de intervenção.
- Os lugares estarão estrategicamente distribuídos em cada fase do projeto, garantindo que cada bloco de edifícios seja servido por estacionamento público adequado.

#### **Distribuição dos Lugares em cave:**

A proposta prevê um total de 667 lugares em cave, distribuídos entre os lotes 1, 2, 3 e 14:

- 435 lugares serão destinados às habitações e unidades de residência.
- 232 lugares serão destinados a equipamentos, comércio e serviços. Os estacionamentos subterrâneos serão desenvolvidos em um e dois pisos abaixo da cota de soleira e funcionarão com entradas autónomas para a via pública. O número de pisos em cave poderá variar para cumprir com os parâmetros estipulados na legislação em vigor.

Embora os valores de estacionamento tenham sido calculados com base no Plano Diretor Municipal (PDM), o Regulamento Urbanístico de Edificação Municipal (RUEM), no artigo 39º, alínea c) menciona que: "As operações urbanísticas que se apresentem com relevância e interesse estratégico para o Município podem ser dispensadas do cumprimento parcial da dotação de estacionamento fixada, nos termos reconhecidos e aprovados pela Câmara Municipal".

Mesmo que esta decisão possa ser tomada futuramente, a presente operação de loteamento tem como objetivo cumprir as necessidades de estacionamento de acordo com a legislação em vigor e atender às necessidades praticas dos usuários, promovendo um ambiente urbano mais organizado e acessível.

### Benefícios Esperados:

- Melhoria da qualidade do espaço publico e das áreas de lazer;
- Aumento da segurança para os peões, graças às zonas verdes de enquadramento;
- Facilitação do acesso e uso do espaço publico, especialmente para pessoas com mobilidade reduzida;
- Contribuição para um desenvolvimento urbano mais sustentável e integrado;

Esta proposta visa assim equilibrar as necessidades de estacionamento com a criação de um espaço publico mais agradável e funcional, promovendo uma qualidade de vida superior para todos os utilizadores.

### 3.6.2. Resumo do Estacionamento

USOS	DOTAÇÃO *		PROPOSTA			
			Estacionamento em Cave		Estacionamento na Via Pública	
	ligeiros	2 rodas	ligeiros	2 rodas	ligeiros	2 rodas
Habitacões	(417+18) 435	148	417+18= 435	118	121	185
Est. na via pública	88		0			
Equipamentos	207		232			

Tabela 1 – Comparação dos lugares de estacionamento entre a proposta e a legislação – Fonte: Equipa  
\* Com base no regulamento do PDM Cascais (artigo 122º) e Quadro I da portaria n.º75/2024.

## 4. ANEXOS

Anexo I – Levantamento Fotográfico

Anexo II – Levantamento Fitossanitário

Anexo III - Estudo de Mobilidade

Anexo IV – Estudo de Impacte Ambiental