

# **ANEXO 21**

## **REGULAMENTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

### **JUSTIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO**

# **JUSTIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS**

## **DE ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO**

### **DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASCAIS**

#### **PARA ADEQUAÇÃO AO RJIGT**

#### **VERSÃO PARA SUBMISSÃO A DISCUSSÃO PÚBLICA [2021]**

Preâmbulo

[...]

Artigo 1.º

#### **Alterações ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Cascais**

São alterados os artigos 1.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 8.º, 9.º, 10.º, 12.º, 14.º, 17.º, 19.º, 21.º, 23.º, 25.º, 28.º, 32.º, 36.º, 37.º, 40.º, 40.º-F, 40.º-U, 41.º, 42.º, 43.º, 44.º, 45.º, 47.º, 49.º, 50.º, 51.º, 53.º, 54.º, 55.º, 56.º, 57.º, 58.º, 59.º, 60.º, 61.º, 63.º, 65.º, 66.º, 67.º, 68.º, 69.º, 70.º, 73.º, 75.º, 77.º, 78.º, 79.º, 80.º, 83.º, 84.º, 85.º, 86.º, 89.º, 92.º, 93.º, 94.º, 109.º, 114.º, 115.º, 116.º, 117.º, 118.º, 120.º, 121.º, 122.º, 123.º, 125.º, 126.º, 127.º, 129.º e 131.º do Regulamento do PDM-Cascais que passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[...]

1 - [...]

2 - O PDM-Cascais estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial, a política municipal de ordenamento do território e de urbanismo e as demais políticas urbanas, integra e articula as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional, regional e setorial e estabelece o modelo de desenvolvimento e de organização espacial do território, quer rústico, quer urbano.

3 - [...]

---

### **Justificação:**

Mera clarificação normativa.

---

Artigo 3.º

[...]

1 - O PDM-Cascais é constituído pelos seguintes elementos:

a) [...]

b) Planta de Ordenamento, desdobrada em:

i) [...]

ii) [...]

- iii) [...]
- iv) Planta de Ordenamento – Mobilidade e Acessibilidades:
  - (a) Planta de Mobilidade;
  - (b) Planta de Acessibilidades;
- v) [...]
- vi) [...]
- vii) [...]
- viii) [...]
- ix) [...]
- c) [...]
- 2 - [...]

---

### **Justificação:**

Necessidade de desdobramento da planta de ordenamento referente à mobilidade e às acessibilidades.

---

#### Artigo 4.º

[...]

- 1 - [...]
  - a) [...]
    - i) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro, na redação vigente;
    - ii) [...]
    - iii) [...]
    - iv) [...]
    - v) [...]
    - vi) [...]
    - vii) [...]
    - viii) [...]
    - ix) [...]
    - x) Plano Estratégico para os Resíduos Urbanos (PERSU 2020+), aprovado pela Portaria n.º 241 -B/2019, de 31 de julho;
    - xi) Estratégia Nacional de Conservação da Natureza e da Biodiversidade 2030 (ENCNB 2030), aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 55/2018, de 7 de maio;
    - xii) Estratégia Turismo 2027 (ET27), aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 134/2017, de 27 de setembro;
    - xiii) Plano Estratégico Transportes e Infraestruturas (PET3+) para 2014-2020, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 61 -A/2015, de 20 de agosto;
    - xiv) [...]
    - xv) [...]
    - xvi) [...]

- xvii) [...]
- xviii) Programa de Ação Nacional de Combate à Desertificação (PANCD), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 78/2014, de 24 de dezembro;
- xix) Plano Nacional de Gestão Integrada de Fogos Rurais (PNGIFR), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 45-A/2020, de 16 de junho;
- b) [...]
- i) [...]
- ii) Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROF LVT), aprovado pela Portaria n.º 52/2019, de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 13/2019, de 12 de abril;
- c) [...]
- i) [...]:
- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]
- h) [...]
- i) [...]
- j) [...]
- k) Plano de Pormenor para Reestruturação Urbanística dos Terrenos do Hotel Estoril-Sol e Área Envolvente, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 144/2006, no Diário da República n.º 210, Série I, de 31 de outubro, e alterado pela Declaração da Alteração por Adaptação para se compatibilizar com o POC-ACE, publicada no Diário da República, n.º 220, Série II, de 15 de novembro de 2019;
- l) [...]
- m) [...]
- n) [...]
- o) [...]
- p) [...]
- q) [anterior alínea r)]
- ii) Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) 2020-2029, publicado através do Aviso n.º 19468/2020, no Diário da República, n.º 231, Série II, de 26 de novembro.
- 2 - [...]
- 3 - [...]

---

**Justificação:**

Mera atualização das fontes normativas.

---

## Artigo 5.º

[...]

O PDM-Cascais adota os conceitos técnicos fixados no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, os demais conceitos previstos na legislação e regulamentos aplicáveis e ainda os que se seguem, com o seguinte significado:

- a) [...]
- b) *(Revogada.)*
- c) [...]
- d) Área de intervenção - Área de terreno, da parcela ou do lote sobre a qual incide a operação urbanística, excluindo as áreas classificadas como solo rústico ou delimitadas como reserva ecológica nacional;
- e) Área de solo contabilizável para efeitos de cálculo do índice de edificabilidade - Para o cálculo do índice de edificabilidade não são contabilizáveis as áreas classificadas como solo rústico ou delimitadas como reserva ecológica nacional;
- f) [...]
- g) [...]
- h) *(Revogada.)*
- i) [...]
- j) [...]
- k) [...]
- l) [...]
- m) Índice de edificabilidade - Quociente entre a superfície de pavimento respeitante à operação urbanística e a área do solo contabilizável para efeitos de cálculo do índice de edificabilidade;
- n) Índice de impermeabilização - Quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas de ocupação de terreno e a área total de intervenção sobre a qual incide a operação urbanística incluindo, para este efeito, as áreas do terreno classificadas como solo rústico ou delimitadas como reserva ecológica nacional;
- o) Índice de ocupação - Quociente entre a área total de implantação da operação urbanística e a área de intervenção;
- p) Índice volumétrico - Quociente entre a volumetria total a que a operação urbanística diz respeito e a área de intervenção sob a qual incide a operação urbanística;
- q) [...]
- r) [...]
- s) [...]
- t) [...]
- u) [...]
- v) [...]
- w) [...]
- x) [...]
- y) [...]
- z) [...]
- aa) [...]
- bb) [...]
- cc) Usos:
  - i) [...]
  - ii) Usos complementares - Correspondem a usos não integrados nos usos dominantes, mas admissíveis na categoria ou subcategoria de espaço, mediante o cumprimento dos requisitos de complementaridade previstos nas mesmas;

- iii) Usos dominantes - Correspondem aos usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaço;
- iv) Usos de comércio e serviços - Correspondem tanto às atividades desenvolvidas em locais abertos ao público, destinados à venda a retalho, à prestação de serviços pessoais e a estabelecimentos de restauração e bebidas como às atividades administrativas, públicas e privadas, os serviços públicos, escritórios e prestação de serviços pessoais;
- v) Usos de equipamento - Compreendem os espaços destinados à provisão de bens e serviços, de natureza pública ou privada, destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil, incluindo, designadamente, residências ou alojamentos para estudantes, lares de idosos e espaços para a prestação de serviços de alojamento coletivo como o *coliving*; excepcionalmente, os espaços de propriedade pública destinados a usos de equipamento podem ser afetos à Política Municipal de Habitação para arrendamento habitacional a preços acessíveis;
- vi) Usos de habitação - Compreendem os usos afetos a funções habitacionais, nas modalidades de habitação unifamiliar ou coletiva;
- vii) [...]
- viii) Usos de indústria - Compreendem as atividades industriais conforme definidas na Classificação das Atividades Económicas (CAE), integrando atividades transformadoras, de armazenagem ou logística, serviços complementares conexos com a atividade e infraestruturas de apoio;
- ix) [...]
- x) [...]
- xi) (*Revogada.*)
- xii) (*Revogada.*)
- xiii) [...]
- dd) [...]
- ee) [...]
- ff) (*Revogada.*)

---

**Justificação:**

Alínea b): revogada em razão de o conceito de agricultura sustentável não ser utilizado no regulamento.

Alíneas d) e e): actualização de solo rural para solo rústico.

Alínea h): revogada por se entender que o conceito de construção ligeira tem um sentido técnico-normativo demasiado ambíguo.

Alíneas m), n), o) e p): entende-se que estes índices se devem aplicar a todo o tipo de operações, sem qualquer distinção; no caso do índice de impermeabilização, entende-se clarificar que para efeitos do cálculo do quociente, na área total de intervenção incluem-se as áreas de terreno classificadas como solo rústico ou delimitadas como REN.

Alínea cc), subalínea ii): clarificação normativa.

Alínea cc), subalínea iii): deixa de ser necessário que o uso dominante tenha que incidir em pelo menos 51.º da superfície ao nível da operação urbanística a concretizar.

Alínea cc), subalínea iv): unificação dos conceitos de uso de comércio e de serviços.

Alínea cc), subalínea v): pretende-se dar maior abrangência ao uso de equipamento, mediante a enumeração de atividades que fazem zona fronteira com outro tipo de usos, como é o caso de lares, residências estudantis e o alojamento local.

Alínea cc), subalínea vi): clarificação normativa.

Alínea cc), subalínea viii): clarificação normativa.

Alínea cc), subalínea xi): revogada uma vez que os usos de serviços passaram a integrar o conceito unitário de usos de comércio e serviços.

Alínea cc), subalínea xii): conceito eliminado por ser utilizado sem qualquer relevância no regulamento.

Alínea ff): revogada em razão de o conceito de via dedicada não ser utilizado no regulamento.

---

## Artigo 6.º

**Identificação**

[...]

## a) Áreas Classificadas, Recursos e Valores Naturais:

i) [...]

(a) [...]

(b) [...]

(c) [...]

1) [...];

2) [...];

3) [anterior subalínea 4)]

4) (Revogada.)

5) (Revogada.)

(d) [...]

1) [...]

2) Áreas Protegidas, Sítio de Importância Comunitária (SIC) Sintra-Cascais e Zona Especial de Conservação de Sintra-Cascais (ZEC Sintra-Cascais) integrados no Sistema Nacional de Áreas Protegidas;

3) [...]

4) Zona de Interesse Biofísico das Avencas;

5) Zona de Proteção Especial do Cabo Raso (ZPE Cabo Raso).

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) Perigosidade de Incêndio Rural.

---

**Justificação:**Meras atualizações normativas.

---

## Artigo 8.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

a) [...]

b) [...]

c) Racionalizar o acesso automóvel na subcategoria de espaço central histórico, procurando reforçar a oferta de estacionamento público nas respetivas periferias;

d) [...]

- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]
- h) [...]
- i) [...]
- j) Promover a recolha e a armazenagem das águas pluviais e a sua reutilização;
- k) [...]
- l) Assegurar que os espaços públicos incorporem uma significativa área verde permeável;
- m) Estimular a criação, manutenção e utilização de material vegetal, quer através da construção de hortas urbanas comunitárias, quer de jardins públicos nos quais se privilegie a utilização de espécies autóctones adaptadas a condições de sequeiro;
- n) Implementar medidas que visem mitigar o efeito das ilhas de calor urbano, designadamente através da:
  - i) Implantação de árvores de arruamentos e demais estruturas verdes, nas quais se privilegie a utilização de espécies autóctones;
  - ii) Consagração, por via de regulamento municipal, da obrigatoriedade de as novas construções com cobertura horizontal serem cobertas com vegetação verde e painéis solares ou respetiva pré-instalação, privilegiando-se também a adoção de jardins verticais.
- o) [anterior alínea n)]

---

### **Justificação:**

Alínea c): foi suprimida a referência a *residencial histórico*, em linha com o proposto com a supressão desta subcategoria no regulamento.

Alínea j): inclusão da atividade de recolha.

Alínea l): nova ação proposta.

Alínea m): melhor concretização do tipo de espécies autóctones a utilizar.

Alínea n): nova ação proposta.

---

### Artigo 9.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - Nas áreas afetas à Estrutura Ecológica Municipal aplica-se o regime específico do uso do solo na categoria e subcategoria de espaço que a constituem.

---

**Justificação:**

Enunciação de regra geral que se encontrava reproduzida nos artigos 11.º, 13.º e 15.º do regulamento.

---

Artigo 10.º

**Estrutura ecológica fundamental**

[...]

Artigo 12.º

**Estrutura ecológica complementar**

[...]

Artigo 14.º

**Estrutura ecológica urbana**

1 - A estrutura ecológica urbana integra as áreas que constituem o suporte dos sistemas ecológicos fundamentais e complementares, cuja proteção é indispensável ao funcionamento sustentável do solo urbano, bem como todos os espaços verdes de utilização coletiva essenciais ao lazer dos cidadãos e à amenização ambiental e valorização paisagística, bem como à proteção de infraestruturas existentes ou previstas.

2 - *(Revogado.)*

---

**Justificação:**

Melhor explicitação do âmbito da estrutura ecológica urbana.

---

Artigo 17.º

[...]

1 - A ocupação das zonas ameaçadas por cheias, identificadas na Planta de Condicionantes – REN, em solo rústico ou em solo urbano, está sujeita às seguintes disposições:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]

f) [...]

g) Nos solos afetos à estrutura ecológica urbana, admite-se a instalação de infraestruturas de apoio ao recreio e lazer, desde que sejam amovíveis, não constituam obstáculo à circulação das águas e a cota do piso inferior seja superior à cota local da máxima cheia conhecida e prevista para a cheia centenária.

2 - [...]

---

### **Justificação:**

Corpo do n.º 1: mera atualização da referência do *solo rural* para *solo rústico*.

Alínea g): suprimida a referência ao qualificativo de *ligeiras* por se entender que o mesmo tem um sentido técnico-normativo demasiado ambíguo.

---

Artigo 19.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - Os procedimentos de controlo prévio relativos a operações urbanísticas em zonas de conflito são instruídos com estudo que demonstre o cumprimento das regras do Regulamento Geral do Ruído.

---

### **Justificação:**

Previsão de elemento instrutório de procedimento administrativo para efeitos de verificação do cumprimento do regime legal.

---

Artigo 21.º

[...]

1 - Nas áreas de suscetibilidade elevada e moderada dos terrenos à ação sísmica, identificadas na Planta de Ordenamento – Carta de Suscetibilidade I, a Câmara Municipal pode solicitar ao interessado estudos complementares geológicos, hidrogeológicos ou geotécnicos, de avaliação da capacidade estrutural do edifício e/ou de definição de soluções técnicas compatíveis com as características da área a intervir e condicionar as obras e os trabalhos em razão desses estudos.

2 - [...]

---

**Justificação:**

Substituição do conceito de *promotor* por *interessado* por se considerar este último é um conceito normativo mais abrangente e adequado no contexto da norma.

---

## Artigo 23.º

[...]

- 1 - [Anterior corpo do artigo.]
- 2 - Em áreas de suscetibilidade elevada, hipoteticamente afetadas por ondas de tsunami as operações urbanísticas com impacte relevante ou outras que contemplem dormidas (novas ou por alteração de uso) deverão contemplar medidas mitigadoras, tais como:
  - a) Instalação de um Sistema de Aviso e Alerta de Tsunamis, que automaticamente desencadeará um alarme no interior e/ou no exterior dos edifícios;
  - b) Nas edificações que possuam condições para tal, criação de abrigos em altitude, devidamente dimensionados em estrutura e ocupação humana, acima da cota máxima de Tsunami.

---

**Justificação:**

Sinalização da necessidade de adoção de medidas mitigadoras de risco nas operações urbanísticas em áreas hipoteticamente afectadas por ondas de tsunami.

---

## Artigo 25.º

[...]

- 1 - Para efeitos de perigosidade de incêndio rural são consideradas as áreas de suscetibilidade muito alta e alta, identificadas na Planta de Condicionantes/Planta da Perigosidade de Incêndio Rural.
- 2 - [...]
- 3 - Sem prejuízo das medidas de defesa da floresta contra incêndios previstas no quadro legal vigente, a ocupação do solo rústico observa ainda as regras constantes do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) em vigor.
- 4 - Anualmente, deve constar do GeoCascais a identificação atualizada das áreas percorridas por incêndios nos últimos 10 anos.

---

**Justificação:**

n.º 1: atualização da planta identificadora.

n.º 3: mera atualização da referência do *solo rural* para *solo rústico*.

n.º 4: prevê-se que o GeoCascais passe a proceder à identificação e respetiva atualização das áreas percorridas por incêndios nos últimos 10 anos, por ser o instrumento mais expedido para esse efeito.

---

## Artigo 28.º

[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- 3 - O património cultural do Município de Cascais compreende os seguintes valores culturais:
  - a) Património classificado e em vias de classificação (identificado no Anexo I);
  - b) Bens culturais com interesse patrimonial (identificados no Anexo II):
    - i) [...]
    - ii) [...]
    - iii) Elementos singulares e arte pública (identificados no RUEM);
    - iv) [...]
    - v) [...]

---

**Justificação:**

Entende-se que os elementos singulares e arte pública devem passar a constar de listagem do RUEM ao invés do PDM, de forma a facilitar a sua atualização.

---

## Artigo 32.º

[...]

- 1 - [...]
- 2 - As operações urbanísticas a incidir sobre os referidos bens estão sujeitas a vistoria prévia, a realizar nos termos do regime previsto no artigo 90.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) e a parecer técnico não vinculativo dos serviços municipais com competência em matéria de património e de cultura, bem como à apresentação de estudo de caracterização histórica, arquitetónica e/ou arqueológica do bem que justifique a intervenção proposta.

---

**Justificação:**

Suprir lacuna do regulamento que previa a realização de vistoria prévia sem explicitar o respetivo regime.

Clarificação que o parecer interno dos serviços camarários não tem carácter vinculativo (supremacia do poder democrático face ao poder burocrático).

---

Artigo 36.º

[...]

[...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) As obras de demolição devem cumprir o regime previsto no artigo 68.º do presente Regulamento;

e) [...]

---

**Justificação:**

O parecer referido na alínea d) já se encontrava contemplado no artigo 68.º respeitante à vistoria pelo que se eliminou a sua previsão neste artigo por redundância.

---

Artigo 37.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - A identificação dos elementos singulares e de arte pública deve constar de listagem anexa ao Regulamento da Urbanização e Edificação (RUEM) a qual deve ser periodicamente atualizada.

---

**Justificação:**

Entende-se que os elementos singulares e arte pública devem passar a constar de listagem do RUEM ao invés do PDM, de forma a facilitar a sua atualização.

---

## Artigo 40.º

[...]

1 - [...]

2 - Considerando a especificidade das quintas no contexto do ordenamento do concelho, privilegiam-se as intervenções disciplinadas por planos de pormenor ou enquadradas em unidades de execução, que de forma integrada promovam a sua requalificação ou adaptação, admitindo-se, até à aprovação desses planos ou dessas unidades, a realização de obras de conservação e restauro, de ampliação ou de alteração, nos termos da regulamentação específica prevista para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço e do disposto no artigo 32.º.

3 - As obras de ampliação referidas no número anterior não podem ultrapassar 20% da superfície de pavimento existente e legal, sendo que a cércea não pode exceder a dos edifícios existentes.

4 - [...]

5 - Sem prejuízo do regime específico dos espaços de ocupação turística de nível 2 em solo rústico, no âmbito de operações de reconversão do edificado, admite-se a alteração para usos de turismo, comércio e serviços ou de equipamentos complementares ao uso habitacional ou à atividade agrícola, considerando-se interditos os usos de logística e indústria, à exceção dos complementares à produção agrícola.

6 - [...]

7 - As intervenções são enquadradas em unidades de execução, ficando sujeitas às seguintes condições:

- a) Garantia de reabilitação do edificado constituinte da quinta histórica;
- b) Garantia do aproveitamento do solo agrícola para produção do vinho de Carcavelos;
- c) As novas construções ou as obras de ampliação devem adotar princípios de construção sustentável, como tais definidos em regulamento municipal;
- d) As obras de ampliação só podem ocupar solo que não tenha tido atividade agrícola durante mais de 10 anos consecutivos.

---

**Justificação:**

n.º 2: considera-se adequado que as intervenções nas quintas históricas tanto possam ser enquadradas em plano de pormenor como em unidades de execução.

n.º 3: considera-se redutora a obrigatoriedade de observância do número de fogos e de pisos dos edifícios existentes.

n.º 5: mera atualização normativa em função dos novos conceitos adoptados e salvaguarda do regime específico dos novos espaços de ocupação turística de nível 2.

n.º 7: fixação de regras para as intervenções enquadradas em unidades de execução.

---

## Artigo 40.º-F

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - O disposto nos números 2 e 3 não é aplicável nas áreas do POC-ACE que coincidam com a anterior área de intervenção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 86/2003, publicada no Diário da República, Série I-B, n.º 144, de 25 de junho de 2003.

---

**Justificação:**

Atualização da referência normativa – o POC-ACE que substituiu o POOC Sintra-Sado – mas no estrito respeito pela norma transposta do Regulamento do POPNSC.

---

## Artigo 40.º-U

[...]

1 - [...]

a) [...]

b) Instalações e infraestruturas portuárias, bem como as que sejam compatíveis com estas, quando em áreas sob a jurisdição de autoridade portuária ou em áreas sujeitas a concessão de marina;

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]

k) [...]

l) [...]

m) [...]

n) [...]

o) [...]

p) [...]

q) [...]

r) [...]

s) [...]

t) [...]

2 - [...]

---

**Justificação:**

A alínea b) da NE 17 do POCACE restringe as atividades de instalações e infraestruturas portuárias permitidas na Margem àquelas que situem em áreas sob jurisdição portuária, deixando injustificadamente de fora a área da Marina de Cascais uma vez que esta não se situa em área sobre a jurisdição da Administração do Porto de Lisboa.

A redacção proposta permite superar essa restrição, carecendo para o efeito de ratificação do Governo.

---

## Artigo 41.º

[...]

1 - Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, é estabelecida a seguinte classificação:

a) Solo rústico, aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano;

b) Solo urbano, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização ou à edificação.

2 - A classificação do solo como rústico regula o seu aproveitamento sustentável com base na biodiversidade, na conservação dos ecossistemas e dos recursos e valores naturais, na produção agrícola, pecuária e florestal, na exploração de recursos geológicos, na produção de energias renováveis e noutras funções compatíveis com o estatuto de solo rústico.

3 - [...]

---

**Justificação:**

Mera actualização de conceitos face ao disposto na legislação.

---

## Artigo 42.º

[...]

1 - A qualificação do solo processa-se através da sua integração nas várias categorias e subcategorias do solo rústico e do solo urbano delimitadas na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais e estabelece o seu aproveitamento em função da utilização dominante, das regras de ocupação, uso e transformação do solo.

2 - A cada categoria ou subcategoria corresponde um uso ou mais usos dominantes, os quais podem coexistir com determinados usos compatíveis ou complementares.

3 - [...]

---

**Justificação:**

n.º 1 – actualização de solo rural para solo rústico.

n.º 2 – clarificação e simplificação do texto da norma.

---

## Artigo 43.º

[...]

O solo rústico é constituído pelas seguintes categorias e respetivas subcategorias de espaço, representadas na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais:

- a) [...]
- b) Espaço Agrícola:
  - i) Espaço Agrícola de Nível 1;
  - ii) Espaço Agrícola de Nível 2;
- c) Espaço Florestal:
  - i) Espaço Florestal de Nível 1;
  - ii) Espaço Florestal de Nível 2;
- d) (Anterior alínea b).)
- e) Espaço de Recursos Energéticos e Geológicos;
- f) Espaço de Equipamentos e Infraestruturas:
  - i) Espaço Rústico de Proteção a Infraestruturas;
- g) (Anterior alínea e).)
  - i) Espaço de Ocupação Turística de Nível 1;
  - ii) Espaço de Ocupação Turística de Nível 2.

---

**Justificação:**

Definição das categorias e subcategorias do solo rústico em linha com os conceitos previstos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

---

## Artigo 44.º

[...]

1 - As áreas de solo rústico devem ser preservadas enquanto áreas estruturantes do território, tendo em vista o seu aproveitamento, quer enquanto solo vivo, quer dos demais recursos e valores naturais, ambientais, culturais ou paisagísticos, não podendo ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades, devendo os habitats ser mantidos em estado de conservação favorável tendo em vista a promoção da biodiversidade e dos serviços prestados pelos ecossistemas.

2 - O solo rústico não tem por natureza vocação edificatória, pelo que as operações urbanísticas admitidas são apenas as previstas nos termos definidos no presente Regulamento ou nos termos permitidos no âmbito dos regimes legais específicos.

3 - Nas áreas de solo rústico, independentemente da categoria ou subcategoria de espaço, são interditas as seguintes ações:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]
- h) [...]
- i) [...]

4 - [...]

a) As escavações arqueológicas e as obras de valorização do património cultural, bem como as obras de construção e ampliação de infraestruturas, de equipamentos ou de instalações afetas à defesa nacional ou à proteção civil, as inerentes às instalações necessárias à exploração dos recursos geológicos, às explorações agrícolas ou à realização de infraestruturas e equipamentos de natureza pública, designadamente: estradas, bacias de retenção, obras hidráulicas de regularização de ribeiras, subestações de energia elétrica, linhas de alta e média tensão, parques solares fotovoltaicos, infraestruturas de suporte de estações de radiocomunicações e respetivos acessórios, aerogeradores, estações de tratamento de águas residuais, estações de bombagem, depósitos de água e estações de tratamento de água;

b) As obras com finalidade agrícola, quando comprovadamente integradas na gestão de explorações agrícolas, nomeadamente construções de apoio ou de armazenamento, aterros ou escavações;

c) [...]

d) As obras admitidas em áreas de espaço de ocupação turística;

e) As obras de ampliação em quintas históricas não situadas em áreas de espaço de ocupação turística até ao máximo de 20% sobre a superfície de pavimento da preexistência legalmente construída.

5 - [...]

6 - [...]

---

**Justificação:**

n.ºs 1, 2 e 3: actualização de solo rural para solo rústico.

n.º 4, alínea a): introdução dos parques solares fotovoltaicos nas permissões previstas nesta norma.

n.º 4, alínea b): supressão do limite de 200 m<sup>2</sup> de área de construção por não haver racional do mesmo.

n.º 4, alínea d): permissão de obras em espaço de ocupação turística.

n.º 4, alínea e): permissão de obras de ampliação em quintas históricas não situadas em espaço de ocupação turística.

---

**Artigo 45.º**

[...]

1 - A categoria de espaço natural corresponde a áreas com maior valor natural, a zonas sujeitas a regimes de salvaguarda mais exigentes e a áreas de reconhecido interesse natural e paisagístico.

2 - *(Revogado.)*

3 - As áreas afetas a esta categoria de espaço integram a Estrutura Ecológica Municipal, quer ao nível da estrutura ecológica fundamental quer da estrutura ecológica complementar, compreendendo ainda áreas de intervenção do POC-ACE e do Parque Natural de Sintra-Cascais, bem como as áreas de ocorrência dos valores naturais do SIC Sintra-Cascais da Rede Natura 2000, atualmente classificado como ZEC Sintra-Cascais, integradas no referido Parque Natural, áreas delimitadas como Reserva Ecológica Nacional e as demais áreas assim classificadas na Planta de Ordenamento, que pela sua disponibilidade contribuem para a biodiversidade e conectividade entre habitats, potenciando a estabilidade dos ecossistemas, a redução da fragmentação dos espaços e a reconstrução de uma paisagem multifuncional.

4 - [...]

---

**Justificação:**

n.º 1: redefinição da caracterização da categoria de espaço natural.

n.º 3: redefinição do âmbito da categoria de espaço natural.

---

**Artigo 46.º****Caracterização**

1 - [...]

2 - *(Revogado.)*

---

**Justificação:**

Considera-se desnecessária a identificação normativa das áreas correspondentes ao espaço natural de nível 1, sendo suficiente a respetiva representação gráfica.

---

Artigo 47.º

[...]

1 - O regime do uso do solo e de edificabilidade nas áreas delimitadas na subcategoria de espaço natural de nível 1 está sujeito aos condicionamentos fixados nos regimes específicos que incidem sobre as diferentes áreas desta subcategoria, aplicando-se supletivamente o regime previsto no artigo 44.º do presente Regulamento.

2 - *(Revogado.)*

---

**Justificação:**

Elimina-se a possibilidade de usos industriais em espaço natural de nível 1.

---

Artigo 48.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - *(Revogado.)*

---

**Justificação:**

A descrição do n.º 3 ficou desatualizada em função da redefinição do âmbito da subcategoria de espaço natural de nível 2.

---

Artigo 49.º

[...]

1 - [...]

a) *(Revogada.)*

- b) [...]
  - c) [...]
  - d) [...]
  - e) [...]
  - f) [...]
  - g) Recuperação de sistemas e habitats importantes para a conservação da natureza e da biodiversidade (e.g. arribas e dunas costeiras);
  - h) Construção de infraestruturas de apoio a atividades de recreio e lazer (bancos, sanitários, quiosques e estruturas similares);
  - i) Obras de conservação de edificações existentes e legais;
  - j) (Revogada.)
  - k) (Revogada.)
  - l) [...]
- 2 - (Revogado.)

---

**Justificação:**

n.º 1, alínea a): revogada por desatualização em função da redefinição do âmbito da subcategoria de espaço natural de nível 2.

n.º 1, alínea g): precisão normativa.

n.º 1, alínea h): suprimida a referência a *material ligeiro* por se entender que o mesmo tem um sentido técnico-normativo demasiado ambíguo.

n.º 1, alínea i): restrição do âmbito da norma.

n.º 2: norma despcienda dado que os artigos 39.º e 40.º eram sempre aplicáveis.

---

Artigo 50.º

[...]

A subcategoria de espaço natural de nível 3 corresponde a áreas naturais de carácter residual com grau apreciável de intervenção humana e que contribuem para a reconstrução de uma paisagem multifuncional.

---

**Justificação:**

Redefinição do âmbito da subcategoria de espaço natural de nível 3

---

## Artigo 51.º

[...]

Sem prejuízo do disposto em legislação específica, na subcategoria de espaço natural de nível 3, para além das admitidas na subcategoria de espaço natural de nível 2 admitem-se também as seguintes ações e utilizações:

- a) Obras de reconstrução ou de alteração de edificações existentes e legais;
- b) Obras de ampliação, até ao máximo de 20% sobre a superfície de pavimento da preexistência legalmente construída;
- c) Edificação de piscinas.

---

**Justificação:**

Consagração de maiores possibilidades de acções e utilizações, por comparação com as subcategorias de espaço natural antecedentes.

---

## Artigo 53.º

[...]

1 - As intervenções urbanísticas a desenvolver em espaço de aglomerados rurais devem promover o reordenamento sustentável do território, através da requalificação do edificado e das infraestruturas básicas ou mediante a implementação de equipamentos ou serviços de apoio, preferencialmente no âmbito da execução das respetivas SUB-UOPG em que estão inseridas, em articulação com os regimes de proteção previstos para as áreas do Parque Natural de Sintra-Cascais, sendo aplicável o disposto no artigo 40.º-O.

2 - [...]

---

**Justificação:**

Redefinição normativa.

---

## Artigo 54.º

[...]

A categoria de espaço de recursos energéticos e geológicos compreende as áreas que foram objecto de exploração de recursos minerais no subsolo, nas quais se deve proceder à sua recuperação paisagística e potenciar a sua exploração ao nível de recursos energéticos.

---

**Justificação:**

Redefinição normativa.

---

## Artigo 55.º

**Regime**

- 1 - Nesta categoria devem ser elaborados e executados os Planos Ambientais de Recuperação Paisagística (PARP), de acordo com a legislação aplicável.
- 2 - Nesta categoria admitem-se atividades respeitantes ao aproveitamento de recursos energéticos desde que as mesmas sejam compatíveis com a situação de facto existente e com as eventuais normas do PARP em vigor.
- 3 - (Revogado.)

---

**Justificação:**

Consagração de um regime adequado ao tipo de áreas em causa nesta categoria.

---

## Artigo 56.º

[...]

- 1 - A categoria de espaço de equipamentos e infraestruturas, em solo rústico, corresponde a áreas ocupadas ou a ocupar por equipamentos e/ou infraestruturas.
- 2 - (Revogado.)

---

**Justificação:**

O espaço de equipamento e infraestruturas em solo rústico não se circunscreve ao Autódromo pelo que se retiraram as referências específicas ao mesmo.

---

## Artigo 57.º

[...]

Nestes espaços podem ser implementadas estruturas e ocupações compatíveis com a utilização dominante de equipamento e/ou de infraestrutura.

---

**Justificação:**

O espaço de equipamento e infraestruturas em solo rústico não se circunscreve ao Autódromo pelo que se retiraram as referências específicas ao mesmo.

---

## Artigo 58.º

[...]

1 - A categoria de espaço de ocupação turística compreende as áreas cuja utilização dominante ou que se pretende fomentar é a atividade turística e de lazer, compatível com a organização espacial do território em solo rústico.

2 - Os espaços de ocupação turística subdividem-se nas subcategorias de espaços de ocupação turística de nível 1 e de nível 2.

---

**Justificação:****Redefinição normativa.**

---

## Artigo 59.º

[...]

As operações urbanísticas a desenvolver nos empreendimentos turísticos, em espaço de ocupação turística nível 1, devem subordinar-se aos parâmetros definidos nos títulos que se mantenham válidos e eficazes e articular-se com o regime fixado nos demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

---

**Justificação:****Corresponde ao regime da até agora categoria única de espaço de ocupação turística com atualização de solo rural para solo rústico.**

---

## Artigo 60.º

**Categorias e subcategorias do solo urbano**

O solo urbano é constituído pelas seguintes categorias e respetivas subcategorias funcionais de espaço, representadas na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais:

- a) Espaço Central:
  - i) Espaço Central Histórico.
- b) Espaço Habitacional:
  - i) Espaço Habitacional Singular e Turístico.
- c) Espaço de Atividades Económicas:
  - i) Espaço Estratégico de Atividades Económicas.
- d) Espaço de Uso Especial:
  - i) Espaço de Equipamento;
  - ii) Espaço de Infraestruturas Estruturantes.
- e) Espaço Verde:
  - i) Espaço Verde de Recreio e Produção;
  - ii) Espaço Verde de Proteção e Conservação;

- iii) Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas.

---

### **Justificação:**

A subcategoria residencial histórico foi abrangida pelo central histórico, por se entender que eram escassas as diferenças entre as duas subcategorias.

O espaço de atividades económicas passa a permitir, indistintamente, comércio, serviços e atividades industriais.

A subcategoria de espaço estratégico que fazia parte da categoria de espaço de uso especial passa a constituir uma subcategoria do espaço de atividades económicas.

---

#### Artigo 61.º

[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- 3 - Nas áreas de solo urbano confinantes com o solo rústico, devem os instrumentos de gestão territorial e as operações urbanísticas a concretizar assegurar a transição entre o edificado existente e as novas realizações, mediante o enquadramento e inserção urbanística, em particular ao nível do desenho urbano, da morfotipologia e do número de pisos ou da altura máxima da fachada.
- 4 - [...]
  - a) Assegurar a transição entre o edificado existente e as novas realizações, mediante o enquadramento e inserção urbanística, em particular ao nível do desenho urbano, da morfotipologia e do número de pisos ou da altura máxima da fachada;
  - b) Reforçar as áreas de forte centralidade existentes, estabelecendo regras com vista à sua requalificação e à densificação e diversificação de usos;
  - c) Regenerar, recuperar, renovar ou reconverter os sectores urbanos mais degradados;
  - d) *(Anterior alínea a.)*
  - e) *(Anterior alínea b.)*
  - f) *(Anterior alínea c.)*
  - g) *(Anterior alínea d.)*
  - h) *(Anterior alínea e.)*
  - i) *(Anterior alínea f.)*
  - j) *(Anterior alínea g.)*
  - k) *(Anterior alínea h.)*
  - l) *(Anterior alínea i.)*
  - m) *(Anterior alínea j.)*
  - n) *(Anterior alínea k.)*
  - o) *(Anterior alínea l.)*
  - p) *(Anterior alínea m.)*

q) (Anterior alínea n.)

5 - Nas áreas desqualificadas ou particularmente degradadas, privilegiam-se as operações de requalificação urbana, com vista ao estabelecimento de traçados de desenho urbano qualificado, à promoção e desenvolvimento de equipamentos e infraestruturas de interesse coletivo, públicos ou privados, assim como a preservação e valorização de espaços verdes inscritos na estrutura ecológica urbana, preferencialmente com recurso aos mecanismos previstos nos números 6 e 7 do presente artigo.

6 - (Anterior n.º 5.)

7 - (Anterior n.º 6.)

8 - (Anterior n.º 7.)

9 - No âmbito dos instrumentos de gestão territorial ou das operações urbanísticas a desenvolver, as dotações de estacionamento a prever devem respeitar os parâmetros estabelecidos nos artigos 120.º e seguintes do presente Regulamento, sem prejuízo do disposto no artigo 124.º-A.

10 - Quando a aplicação dos parâmetros urbanísticos definidos para as categorias e subcategorias de espaço previstos nas Secções seguintes inviabilizar a reconversão urbanística da AUGI, deve a proposta de reconversão justificar e fundamentar a aplicação de outros parâmetros a adotar, de acordo com os procedimentos legalmente aplicáveis.

11 - (Anterior n.º 4 do artigo 62.º.)

12 - Nas obras de edificação, subsequentes à demolição total ou parcial de edifícios com usos de turismo ou de equipamentos, podem aplicar-se os parâmetros urbanísticos do edificado pré-existente, no que respeita ao número de pisos e superfície de pavimento, nas seguintes situações:

a) No caso de uso de turismo pré-existente:

- i) Para os empreendimentos turísticos com mais de 50 unidades de alojamento à data da entrada em vigor do PDM-Cascais ou posteriormente licenciados, quando no cômputo geral das unidades de alojamento e das frações autónomas resultantes das novas edificações a maioria do conjunto seja afeta ao uso de turismo, não podendo o disposto nesta norma ser novamente aplicado durante o prazo de dez anos;
- ii) Para os empreendimentos turísticos com até 50 unidades de alojamento à data da entrada em vigor do PDM-Cascais, podem as novas edificações não ser afetadas ao uso de turismo.

b) No caso de uso de equipamento pré-existente, quando a superfície de pavimento das novas edificações seja afeta na sua maioria a esse uso.

13 - Os edifícios erigidos com majoração de pisos destinados a estabelecimentos hoteleiros, com a categoria de 4 ou 5 estrelas, ou a equipamentos, não podem ser destinados a outros usos, salvo se os pisos adicionais resultantes da majoração forem demolidos.

---

**Justificação:**

n.º 3: clarificação que, para efeitos de enquadramento e inserção urbanística, a altura máxima da fachada pode servir como alternativa ao número de pisos dado que estes não têm legalmente um limite máximo ao nível do pé direito.

n.º 4, alíneas a), b) e c) e n.º 5: reprodução das regras que já constavam dos n.ºs 2 e 3 do artigo 62.º, agora revogado.

n.º 12: tem por fonte o atual artigo 62.º, n.º 5, com distinção de solução normativa entre usos pré-existentes de turismo e de equipamento.

n.º 13: supressão da possibilidade de destinar os pisos majorados para outros usos ao fim de 15 anos, prevista no atual artigo 62.º, n.º 6.

---

## Artigo 63.º

**Regime de edificabilidade comum ao solo urbano**

1 - No solo urbano, a execução do plano processa-se através de operações urbanísticas apropriadas à natureza e dimensão da intervenção, as quais devem preservar e valorizar o património edificado, os enquadramentos urbanísticos e paisagísticos relevantes da malha urbana envolvente, bem como as características dominantes, no que respeita às morfotipologias da malha urbana de proximidade.

2 - [...]

a) Cumprimento das características morfotipológicas dominantes existentes na frente edificada do lado do arruamento onde se integra a operação urbanística, no troço de rua entre duas transversais, ou;

b) Cumprimento das características morfotipológicas dominantes existentes no quarteirão, em caso de insuficiência ou inexistência de características de dominância, na frente edificada do lado do arruamento referido na alínea anterior.

3 - Na apreciação da existência de características morfotipológicas de dominância, nos termos e para os efeitos referidos no número anterior, devem ser observados, em particular, os parâmetros concernentes à tipologia construtiva, ao número de pisos ou altura da fachada, à dimensão do lote ou parcela, aos alinhamentos de fachadas e empenas e o afastamento às extremas.

4 - [...]

a) [...]

b) [...]

c) Número de pisos - O número de pisos deve ser determinado pelo valor modal do número de pisos da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a operação urbanística, no espaço entre duas transversais ou no troço onde os edifícios possuam alturas homogéneas, sem prejuízo do seguinte:

i) [...]

ii) [...]

iii) *(Revogada.)*

d) [...]

e) Profundidade das empenas - A profundidade máxima das empenas pode ascender a 18,00m desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição, de insolação e de ventilação dos espaços habitáveis e seja garantida a concordância com as empenas adjacentes, com exceção dos edifícios isolados os quais não estão sujeitos a profundidade máxima de empena;

f) [...]

g) [...]

h) [...]

---

### **Justificação:**

Mera clarificação normativa de vários segmentos do texto.

n.º 4, alínea e): introdução da regra de os edifícios isolados não terem que estar sujeitos a profundidade máxima de empena, em função, precisamente, do respetivo carácter isolado.

---

Artigo 65.º

[...]

1 - As operações urbanísticas a desenvolver no espaço central devem observar as características morfotológicas dominantes da malha urbana onde se inserem, em cumprimento dos parâmetros e condicionantes de referência previstos no artigo 63.º, com as especificidades seguintes:

a) [...]

2 - [...]

a) [...]

b) Admite-se a alteração à utilização, de habitação para equipamento, comércio ou serviços, desde que estas utilizações se situem na cave, no primeiro ou segundo pisos contados a partir da cota de soleira do edifício, e desde que seja garantida uma ocupação mínima de 30% destinada ao uso habitacional.

3 - As operações urbanísticas de alteração à utilização nas quais não seja possível cumprir a ocupação mínima destinada a uso habitacional prevista na alínea b) do n.º 2 podem, a título excecional e perante justificação fundamentada, ser admitidas, desde que seja demonstrado que na frente edificada do lado do arruamento onde se integra o edifício objeto de intervenção, se encontra respeitada a percentagem mínima de 30% para uso habitacional.

4 - [...]

---

### **Justificação:**

Atualização do conceito de uso residencial para uso habitacional.

---

Artigo 66.º

[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- 3 - [...]
- 4 - [...]
- 5 - [...]
- 6 - A instalação de novos estabelecimentos de comércio ou de serviços com uma superfície de pavimento superior a 500,00m<sup>2</sup>, ou a ampliação superior a 500,00m<sup>2</sup> dos estabelecimentos comerciais ou de serviços existentes, só é admitida em situações excecionais, justificadas mediante a apresentação de estudos económicos que comprovem que tais obras contribuem para a qualificação da oferta comercial e para a dinamização funcional e valorização estética destes espaços.
- 7 - A instalação de novos estabelecimentos de comércio ou de serviços ou a alteração dos existentes, nos termos referidos no número anterior, está sujeita a deliberação da Câmara Municipal.

---

### **Justificação:**

Alteração em consonância com o novo uso proposto de comércio e serviços.

---

#### Artigo 67.º

[...]

- 1 - [...]
- 2 - (*Revogado.*)
- 3 - [...]
- 4 - [...]
  - a) A alteração do uso de turismo ou de equipamento para outros usos só é admitida mediante deliberação da Câmara Municipal fundamentada na demonstração técnico-financeira de que tal alteração contribuirá para a reabilitação e dinamização desta área urbana;
  - b) A alteração do uso habitacional para outros usos, à exceção dos usos de turismo ou de equipamento, só é admitida em cave e nos dois primeiros pisos acima do solo.
- 5 - [...]
  - a) [...]
  - b) Seja demonstrado que a percentagem mínima de 30% do uso habitacional se encontra assegurada na frente edificada do lado do arruamento onde se integra a operação urbanística, tendo como referência o número de fogos ou frações licenciadas;
  - c) [...]
- 6 - [...]
- 7 - [...]

---

**Justificação:**

N.º 2: revogado por não caber a regulamentação municipal disciplinar as formas de controlo prévio das operações urbanísticas consagradas no RJUE.

N.º 4, alínea a): entende-se que as restrições à alteração do uso de turismo para outros usos se justificam também para o caso de alterações ao uso de equipamento.

N.º 4, alínea b) e n.º 5 alínea b): atualização do conceito de uso residencial para uso habitacional.

---

## Artigo 68.º

[...]

1 - Sem prejuízo do disposto no RJUE, no espaço central histórico a demolição ou desmontagem, total ou parcial, de edificações ou dos seus componentes está sujeita a controlo prévio municipal e só pode ser admitida nas seguintes situações:

a) [...]

b) Quando as edificações a demolir apresentarem características:

i) Visivelmente dissonantes do conjunto onde se inserem; ou

ii) Sem valor histórico; ou

iii) Sem valor arquitetónico.

c) [...]

d) Em situações que não sejam passíveis de reabilitação, em razão da inviabilidade técnica ou da onerosidade desproporcionada do processo de reabilitação, a demonstrar fundamentadamente pelo interessado;

e) [...]

2 - [...]

3 - As situações enumeradas nas alíneas a) a c) do n.º 1 são atestadas por vistoria municipal à qual se aplica o regime previsto no artigo 90.º do RJUE.

---

**Justificação:**

Clarificação normativa do texto.

---

## Artigo 69.º

[...]

1 - A categoria de espaço habitacional corresponde a áreas urbanas, consolidadas ou a consolidar, caracterizadas por um elevado nível de infraestruturização a preservar e valorizar, com reforço da sua componente residencial, por compactação, ou colmatação.

2 - Nestas áreas admitem-se como compatíveis com o uso habitacional dominante, os usos de turismo, de comércio, de serviços e de micrologística, de equipamentos ou de indústria compatível.

---

### **Justificação:**

Atualização do conceito de uso residencial para uso habitacional.

---

#### Artigo 70.º

[...]

1 - [...]

2 - Quando inseridas em áreas de espaço habitacional que não apresentem características morfológicas de dominância nos termos referidos no n.º 2 do artigo 63.º, devem as operações urbanísticas considerar os seguintes parâmetros de referência, sem prejuízo da implementação de medidas que assegurem a adequada integração do edificado com a envolvente:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) *(Revogada.)*
- f) Altura máxima da fachada – 11,00m
- g) *(Revogada.)*
- h) [...]

3 - As intervenções urbanísticas destinadas ao uso de comércio e serviços até 1000,00 m2 de superfície de pavimento não carecem de cumprir os parâmetros e condicionantes de referência previstos no n.º 1, devendo observar os previstos no número anterior; qualquer alteração posterior para uso diferente de comércio e serviços observa as regras dos números precedentes.

---

### **Justificação:**

n.º 2, alínea e): revogada por se entender que o parâmetro densidade habitacional máxima não carece de ser adotado.

n.º 2, alínea g): revogada dado que na alínea anterior se define a altura máxima da fachada, tornando despiciendo limitar o número máximo de pisos acima da cota de soleira.

n.º 3: flexibilizar as condicionantes à instalação de unidades de comércio e serviços até 1000,00m2.

---

## Artigo 73.º

[...]

- 1 - A subcategoria de espaço habitacional singular e turístico integra uma área adjacente à orla costeira e inserida no Parque Natural de Sintra-Cascais, consolidada em face das suas características morfológicas e com níveis de ocupação e utilização do solo particulares, assumindo-se como uma zona de descompressão e transição entre um território de elevada sensibilidade ambiental e paisagística e a área contígua, a nascente, com uma ocupação mais densificada.
- 2 - Nesta subcategoria de espaço admitem-se, a par do uso habitacional e turístico, os usos de comércio e serviços, equipamentos ou restauração e lazer.

---

**Justificação:****Atualização do conceito de uso residencial para uso habitacional.**

---

## Artigo 75.º

[...]

- 1 - [...]
- 2 - Nestas áreas admitem-se como compatíveis a micrologística, equipamentos, turismo e, a título excepcional, a habitação existente ou já prevista ou programada em AUGI.
- 3 - *(Anterior n.º 2.)*
- 4 - *(Anterior n.º 3.)*
- 5 - *(Anterior n.º 4.)*
- 6 - *(Anterior n.º 3 do artigo 76.º.)*
- 7 - As áreas industriais degradadas inseridas nesta categoria de espaço devem ser objeto de operações de regeneração, reabilitação ou reconversão urbanística, no sentido de as tornar apelativas à fixação de novas unidades empresariais.
- 8 - As obras de edificação destinadas a usos industriais, bem como as de ampliação ou de alteração dos estabelecimentos existentes licenciados, devem ser devidamente equacionadas em relação a espaços habitacionais adjacentes, de modo a assegurar a sua compatibilidade em termos de poluição, ruído, vibração, estacionamento, circulação, cargas e descargas ou segurança de pessoas e bens.
- 9 - Os efluentes industriais têm de cumprir os condicionamentos impostos por legislação específica, designadamente os que respeitam ao seu tratamento prévio.
- 10 - *(Anterior n.º 6 do artigo 78.º.)*
- 11 - *(Anterior n.º 7 do artigo 78.º.)*

---

**Justificação:**

N.º 2: definição dos usos compatíveis para esta categoria de espaço em função da supressão das anteriores subcategorias de espaço que previam os respetivos usos compatíveis.

N.ºs 7, 8 e 9 – correspondem a regras que já constavam do artigo 78.º, agora revogado.

---

## Artigo 77.º

[...]

- 1 - As operações urbanísticas a incidir em espaço de atividades económicas devem respeitar os valores ou enquadramentos urbanísticos e paisagísticos relevantes e as características morfotipológicas de dominância da malha urbana onde se inserem, nos termos do regime geral previsto no artigo 63.º.
- 2 - [...]
  - a) Índice de edificabilidade máximo – 0,60 (no caso específico de uso industrial aplica-se um índice volumétrico de 7m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>);
  - b) Índice de ocupação de solo máximo – 0,50;
  - c) Índice de impermeabilização máximo – 0,70;
  - d) [...]
  - e) [...]
  - f) [...]
- 3 - [...]
- 4 - Em situações excecionais, devidamente justificadas pelas tecnologias de produção utilizadas, nas operações urbanísticas destinadas a uso industrial poderá ser admitida uma altura de fachada superior à resultante da aplicação do regime previsto nos n.ºs 1 e 2.

---

**Justificação:**

n.º 2: acerto de índices em função da supressão das anteriores subcategorias.

n.º 4: solução justificada em função das características particulares de algumas indústrias.

---

## Artigo 78.º

[...]

1. A subcategoria de espaço estratégico de atividades económicas corresponde a áreas de reserva ou suporte ao desenvolvimento estratégico e sustentável do concelho, nas quais existem e se pretendam

implementar empreendimentos urbanísticos, infraestruturas ou equipamentos, públicos ou privados, de natureza estruturante e manifesto interesse para o Município, designadamente polos universitários ou tecnológicos, centros de investigação e inovação, de arte ou cultura ou sedes de empresas de dimensão e referência no mercado.

2. *(Anterior n.º 2 do artigo 81.º)*

3. Consideram-se como dominantes os usos de comércio/serviços e de turismo de equipamento, e como complementares os de habitação e restauração os quais não podem constituir a primeira fase de execução da obra e não podem exceder, no seu conjunto:

- a) 10% da área de superfície de pavimento total, no caso de parcelas ou lotes com área < 1,00ha;
- b) 30% da área de superfície de pavimento total, no caso de parcelas ou lotes com área ≥ 1,00ha.

---

### **Justificação:**

Corresponde, fundamentalmente, à caracterização e identificação da subcategoria do espaço estratégico constante do artigo 81.º, agora revogado.

---

#### Artigo 79.º [...]

Nesta subcategoria de espaço, as operações urbanísticas ficam subordinadas aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) *(Anterior alínea b) do artigo 82.º)*
- b) *(Anterior alínea c) do artigo 82.º)*
- c) Índice de impermeabilização máximo – 0,60
- d) *(Anterior alínea e) do artigo 82.º)*
- e) Afastamento mínimo das edificações à extrema do lote ou parcela: ≥ altura do edifício mais próximo de cada extrema, sendo que, em casos devidamente justificados, podem ser aceites outros afastamentos.

---

### **Justificação:**

Corresponde, fundamentalmente, ao regime da subcategoria do espaço estratégico constante do artigo 82.º, agora revogado

---

#### Artigo 80.º [...]

- 1 - A categoria de espaço de uso especial corresponde a áreas destinadas a usos de equipamentos e de infraestruturas.
- 2 - Integram o espaço de uso especial as subcategorias de espaço de equipamento e de espaço de infraestruturas estruturantes.

---

**Justificação:** adoção do conceito infraestruturas estruturantes em consonância com a nova regulamentação.

---

Artigo 83.º

[...]

1 - [...]

2 - Nesta subcategoria de espaço consideram-se como compatíveis os usos de comércio, serviços, restauração ou de turismo. Excecionalmente, e apenas na área delimitada como subunidade operativa de planeamento e gestão 7.4 (SUB-UOPG 7.4), é admitido como compatível o uso habitacional.

3 - [...]

4 - [...]

---

**Justificação:**

Atualização do conceito de uso residencial para uso habitacional

---

Artigo 84.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - No caso de as operações urbanísticas a desenvolver nesta subcategoria de espaço serem relativas a equipamentos públicos de iniciativa municipal a sua edificabilidade é aquela que resultar da exata satisfação do interesse público que estiver subjacente a esses equipamentos.

---

**Justificação:**

Solução já adotada em outros planos territoriais.

---

Artigo 85.º

[...]

1 - A subcategoria de espaço de infraestruturas estruturantes corresponde a áreas ocupadas por instalações e serviços relativos à gestão de resíduos sólidos urbanos, a infraestruturas ferroviárias,

rodoviárias e às redes de água e saneamento básico, de abastecimento e fornecimento de gás, de eletricidade, de água e de telecomunicações.

2 - As infraestruturas que integram esta subcategoria de espaço são, designadamente, as seguintes: a Linha de Cascais (CP); a Estação de Alta Tensão de Trajouce; o Ecoparque de Trajouce; a ETAR da Guia; a Estação de Tratamento da Fase Sólida localizada junto à saída da A5; a A5 e a A16; as interfaces existentes e a erigir.

3 - As servidões referentes aos espaços de infraestruturas estruturantes encontram-se delimitadas na Planta de Condicionantes, quando a escala o permite.

---

### **Justificação:**

Nova denominação da subcategoria.

---

#### Artigo 86.º

[...]

1 - [...]

2 - Sem prejuízo do cumprimento das disposições legais específicas para a área em causa, é permitida a ocupação do subsolo ou a construção sobrelevada de infraestruturas rodoviárias, bem como a sua ocupação com obras que se revelem necessárias ao funcionamento, requalificação ou ampliação das infraestruturas e respetivos serviços.

3 - [...]

4 - No caso de cessação dos usos ou funções afetas a qualquer das infraestruturas existentes assinaladas na Carta de Ordenamento na subcategoria de espaço de infraestruturas estruturantes, pode a respetiva área ser reconvertida e englobar os usos de comércio e serviços, de equipamentos ou de espaço verde, nos termos seguintes:

a) As infraestruturas com uma área de implantação igual ou superior a 2,00ha são reconvertidas mediante plano de pormenor ou unidade de execução que preveja a requalificação do solo, os parâmetros urbanísticos a cumprir e a perequação a observar;

b) [...]

---

### **Justificação:**

n.º 2: redefinição normativa.

n.º 4, alínea a): entende-se que o instrumento de reconversão tanto pode ser um plano de pormenor como uma unidade de execução.

---

#### Artigo 89.º

[...]

1 - [...]

- a) (Revogada.)
  - b) [...]
  - c) As edificações projetadas adotem princípios de construção sustentável, como tais definidos em regulamento municipal, e não excedam um piso acima da cota de soleira;
  - d) [...]
- 2 - [...]

---

### **Justificação:**

n.º 1, alínea a): revogada por se entender não haver racional para limitar as intervenções a parcela com mínimo de 0,50ha.

n.º 1, alínea c): revogado o inciso relativo a *construção ligeira* por se entender que o mesmo tem um sentido técnico-normativo demasiado ambíguo.; os princípios de construção sustentável deverão ser definidos em regulamento municipal.

---

#### Artigo 92.º

[...]

- 1 - A subcategoria de espaço verde de proteção a infraestruturas integra as áreas verdes de enquadramento às redes rodoviárias de nível 1 e nível 2, existentes ou previstas.
- 2 - Estes espaços têm por objetivo assegurar:
  - a) A concretização do futuro traçado das vias rodoviárias previstas de nível 1 e nível 2;
  - b) A existência de uma faixa *non aedificandi*, a revestir por uma cortina de vegetação adequada, de modo a enquadrar e reforçar a proteção da via de interferências marginais, atenuando o impacto da infraestrutura no território e no tecido urbano mais próximo, em particular na preservação da qualidade do ar e ruído, minimizando os possíveis impactes decorrentes das emissões poluentes e dos níveis sonoros produzidos pela exploração das infraestruturas.
- 3. [...]

---

### **Justificação:**

Redefinição do âmbito da subcategoria.

---

#### Artigo 93.º

[...]

- 1 - [...]
- 2 - Excepcionalmente admite-se a legalização das construções já erigidas à data da entrada em vigor do presente Regulamento (com exclusão de anexos, telheiros e demais construções complementares), desde

que as mesmas não comprometam o funcionamento e a segurança das infraestruturas confinantes, existentes ou a construir, e seja emitido parecer favorável das entidades com jurisdição sobre a área em causa.

3 - Nas edificações licenciadas erigidas nesta subcategoria de espaço só são admitidas obras de alteração e conservação destinadas a manter o edificado ou a promover a melhoria das suas condições de habitabilidade e salubridade.

4 - Nos troços confinantes com vias concessionadas, a execução e manutenção dos espaços verdes, nos termos previstos na alínea b) do n.º 2 do artigo 92.º, é da responsabilidade de entidade concessionária.

---

## **Justificação:**

Redefinição normativa.

---

Artigo 94.º

### **Servidões rodoviárias *non aedificandi***

São estabelecidas as seguintes *servidões non aedificandi* para efeitos de concretização do futuro traçado das vias rodoviárias previstas de nível 1, nível 2 e nível 3, referidas no n.º 2 do artigo 109.º:

a) Na ausência de estudo prévio da via aprovado pela Câmara Municipal, a *servidão non aedificandi* é definida pelo espaço-canal delimitado a 50 m para cada lado do eixo proposto da via e traçado na Planta de Ordenamento – Mobilidade e Acessibilidades;

b) Com o estudo prévio da via aprovado pela Câmara Municipal, a *servidão non aedificandi* é definida pelo espaço-canal delimitado a 30 m para cada lado do eixo proposto no estudo prévio;

c) Com o projeto de execução da via aprovado pela Câmara Municipal, a *servidão non aedificandi* é definida pelo espaço-canal de 20 m para cada linha da berma, da aresta superior do talude de escavação ou da aresta inferior do talude de aterro, aprovado no respetivo projeto de execução;

d) Em situação de obra em curso, a *servidão non aedificandi* é definida pelo espaço-canal delimitado a 12 m para cada lado da linha da berma executada ou da aresta superior do talude de escavação executado ou da aresta inferior do talude de aterro executado.

---

## **Justificação:**

Recuperação de norma do PDM de 1997 em função da eliminação da figura de espaço canal enquanto categoria de espaço.

---

Artigo 109.º

### **Caracterização**

1 - [...]

2 - [...]

3 - As vias de nível 1 a nível 4 encontram-se identificadas na Planta de Ordenamento – Mobilidade.

4 - [Anterior n.º 3.]

5 - [Anterior n.º 4.]

6 - [Anterior n.º 5.]

7 - O regime de proteção de cada via é o estabelecido pela legislação em vigor e no presente Regulamento.

8 - [Anterior n.º 7.]

---

**Justificação:**  
Redefinição normativa.

---

Artigo 114.º

[...]

[...]

a) [...]

b) [...]

c) Rede de 3.º nível – compreende a rede existente de transporte público que assegura as ligações entre os Concelhos de Cascais, Sintra, Oeiras e Amadora.

---

**Justificação:**  
n.º 3: revogado o inciso *concessionada* por estar desfasado da realidade.

---

Artigo 115.º

[...]

1 - [...]

2 - As interfaces de passageiros existentes, propostas e a requalificar encontram-se indicativamente representadas na Planta de Ordenamento - Acessibilidades, incluindo todas as estações da Linha de Cascais, à exceção da do Monte Estoril, sem prejuízo de outras interfaces que venham a ser definidas e executadas.

3 - [...]

4 - [...]

5 - As interfaces de iniciativa municipal podem ser implantadas em qualquer categoria de espaço do solo urbano devendo sempre garantir-se uma correta inserção com o espaço envolvente.

6 - Nos casos em que as interfaces de iniciativa municipal venham a ser implantadas em edifícios a construir, a área de construção a afetar à interface não é contabilizada para efeitos de cumprimento dos parâmetros urbanísticos aplicáveis à operação urbanística em causa.

---

**Justificação:**

n.º 2: precisão normativa para maior flexibilidade na gestão.

n.ºs 5 e 6: pretende-se conferir maior flexibilidade de gestão na procura de espaços e implementação de interfaces de iniciativa municipal.

---

## Artigo 116.º

[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- 3 - A estrutura principal da rede ciclável existente e proposta encontra-se indicativamente representada na Planta de Ordenamento - Mobilidade e Transportes, ficando os respetivos parâmetros e critérios de dimensionamento estabelecidos em regulamento municipal.
- 4 - [...]
- 5 - [...]

---

**Justificação:**

Precisão normativa para maior flexibilidade na gestão.

---

## Artigo 117.º

[...]

- 1 - [...]
  - a) Aeroporto Municipal de Cascais;
  - b) [...]
  - c) [...]
- 2 - [...]

---

**Justificação:**

Atualização da denominação.

---

## Artigo 118.º

**Aeroporto**

- 1 - O aeroporto municipal constitui uma infraestrutura aeronáutica civil, sujeita a zonas de proteção e respetivos limites do espaço aéreo por estas abrangido e para a qual importa igualmente definir as demais zonas de influência.
- 2 - [...]
- 3 - [...]
- 4 - [...]

---

**Justificação:**

Atualização da denominação.

---

## Artigo 120.º

[...]

- 1 - [...]
- 2 - *(Revogado.)*
- 3 - *(Revogado.)*
- 4 - [...]
- 5 - [...]
- 6 - [...]
- 7 - [...]
- 8 - [...]
- 9 - Nas construções novas, os lugares de estacionamento afetos às frações devem ter pré-instalação para carregamento de veículos elétricos.

---

**Justificação:**

Os n.ºs 2 e 3 são revogados por se tratar de matéria que deverá passar a constar de regulamento municipal específico.

n.º 9: nova solução em função das exigências atuais da sociedade.

---

## Artigo 121.º

[...]

- 1 - [...]

2 - O estacionamento público corresponde a estacionamento tarifado ou gratuito, em parques de estacionamento, térreos ou em estruturas construídas, bolsas de estacionamento e na via pública.

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

### Justificação:

Clarificação do texto da norma.

Artigo 122.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - (Revogado.)

9 - [...]

Quadro 1

#### Parâmetros de dimensionamento do estacionamento automóvel

Usos	Estacionamento no interior da parcela ou lote	Estacionamento Público
<b>Habitação (lugares / fogo)</b>	$\leq T1$ : 1 lugar/fogo $T2$ : 2 lugares/fogo $\geq T3$ : 3 lugar/fogo $\geq T5$ : 4 lugares/fogo	Operações de loteamento $\leq 30$ fogos: 1 Lugar/fogo $> 30$ fogos: 1 Lugar/fogo + Estudo de mobilidade
<b>Apartamentos e Aldeamentos Turísticos (lugares / UA)</b>	$\leq T3$ : 1 lugar/ UA $> T3$ : 2 lugares/ UA	

Usos	Estacionamento no interior da parcela ou lote	Estacionamento Público	
<b>Comércio Retalhista e Restauração</b>	Ligeiros: ABC ≤ 500,00m <sup>2</sup> : 1 lugar/50,00m <sup>2</sup> SP ABC < 1.000,00m <sup>2</sup> : 1 lugar/40,00m <sup>2</sup> SP ABC > 1.000,00m <sup>2</sup> : 1 lugar/35,00m <sup>2</sup> SP ABC > 2.000,00m <sup>2</sup> : 1 lugar/30,00m <sup>2</sup> SP + Estudo de mobilidade Pesados: ABC > 2.000,00m <sup>2</sup> : 1 lugar/1.000,00m <sup>2</sup> SP ABC > 1.000,00m <sup>2</sup> : zona de cargas e descargas		
<b>Serviços e Equipamentos de Saúde sem Internamento</b>	1 Lugar/50,00m <sup>2</sup> SP	+ 30% Dos lugares privativos—no caso de edifícios coletivos para serviços	
<b>Hipermercados e Centros Comerciais</b>	Ligeiros: ABC ≤ 4.000,00m <sup>2</sup> : 1 lugar/20,00m <sup>2</sup> SP + Estudo de mobilidade ABC > 4.000,00m <sup>2</sup> : 1 lugar/15,00m <sup>2</sup> SP + Estudo de mobilidade Pesados: ABC > 2.000,00m <sup>2</sup> : 1 lugar/500,00m <sup>2</sup> SP ABC > 1.000,00m <sup>2</sup> : zona de cargas e descargas		
<b>Indústria, Armazéns e Comércio Grossista</b>	Ligeiros: 1 lugar/100,00m <sup>2</sup> SP Pesados (mínimo 1): 1 lugar/1.000,00m <sup>2</sup> SP		
<b>Estabelecimentos Hoteleiros (soma-se 50% da dotação para restauração )</b>	Ligeiros: 1 Lugar/4 UA 1 Lugar/50,00m <sup>2</sup> SP de sala de conferências/congressos >150 UA: Estudo de mobilidade + Espaço para autocarro para tomada e largada de passageiros	Espaço para tomada e largada de passageiros (no interior do lote ou no espaço público)	
<b>Equipamentos de Saúde com internamento</b>	Ligeiros: 1 Lugar/4 camas e 1 Lugar/consultório	+ 20% Dos lugares privativos	
<b>Ginásios, Piscinas, Clubes de Saúde e outros usos geradores de concentração temporária de estacionamento (restaurantes ou fast-food com drive in)</b>	1 Lugar/15,00m <sup>2</sup> SP		
<b>Estabelecimentos de Ensino</b>	<b>Jardins Infantis e Creches</b>	1 Lugar/sala de aula	1 Lugar/50,00m <sup>2</sup> SP
	<b>1.º, 2.º e 3.º Ciclos Secundário</b>	1 Lugar/100,00m <sup>2</sup> SP e 2 Lugares/sala de aula 6 Lugares para veículos de duas rodas / sala de aula > 500 Alunos: Estudo de mobilidade	Espaço para tomada e largada de passageiros

Usos		Estacionamento no interior da parcela ou lote	Estacionamento Público
	<b>Ensino Superior</b>	1 Lugar/100,00m <sup>2</sup> SP e 10 Lugares/sala de aula > 500 Alunos: Estudo de mobilidade	5 Lugares/sala de aula; 3 Lugares para veículos duas rodas/sala de aula Espaço para tomada e largada de passageiros
<b>Escolas de condução</b>		1 Lugar/veículo a operar e 1 Lugar/sala de aula	
<b>Locais de culto, salas de espetáculo e equipamentos com público</b>		1 Lugar/30,00m <sup>2</sup> SP	
<b>Outros usos</b>		Aplicam-se os parâmetros de outros usos por similitude, ou os que decorrem por estudo de mobilidade	

Notas e legenda:

- Quando a operação urbanística tiver mais do que uma utilização aplica-se a dotação cumulativa;
- Quando o valor calculado resulte em números não inteiros deve arredondar-se o total para a unidade superior;
- A obrigatoriedade de estudo de mobilidade não prejudica o cumprimento da dotação mínima estimada;
- SP – Superfície de pavimento;
- UA – Unidade de alojamento para fins turísticos.

### Justificação:

n.º 8: revogado, por se entender adequado que o interessado possa optar por um rácio de estacionamento mais flexível.

Quadro 1: suprimida a referência a alojamento por não constituir um uso específico; inclusão da referência aos estabelecimentos de ensino secundário.

Artigo 123.º

[...]

1 - Sem prejuízo do disposto em legislação específica aplicável, pode ser aceite o pedido de dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecida neste capítulo, desde que se verifique uma das seguintes condições:

- [...]
- [...]
- [...]
- [...]

2 - [...]

---

**Justificação:**

Mera clarificação técnica da solução já constante da norma.

---

Artigo 125.º

[...]

1. [...]
2. [...]
3. O plano é executado através de planos de urbanização, de planos de pormenor ou de unidades de execução mediante os sistemas de execução previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) ou de operações urbanísticas avulsas no âmbito do RJUE.

---

**Justificação:**

Acerto técnico da redação da norma.

---

Artigo 126.º

[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- 3 - [...]
- 4 - As UOPG e SUB-UOPG encontram-se delimitadas e identificadas na Planta de Ordenamento, tendo como contextos territoriais, conteúdos programáticos e parâmetros específicos, os constantes dos artigos 126.º-A a 126.º-J.

---

**Justificação:**

Dada a grande extensão deste artigo e que dificultava a sua leitura, optou-se por criar novos artigos, tantos quantos as UPOG existentes.

---

Artigo 127.º

[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]

3 - [...]

Quadro 2  
Parâmetros Urbanísticos

UOPG	Índice de Edificabilidade Máx.	Índice de Ocupação Máx.	Índice Volumétrico Máx.	N.º Máx. Pisos (Acima Cota Soleira)	Dimensão Máxima Empena (não aplicável a edifícios isolados)
1	0,50	0,35	-	3	18,00m
2	1,00	0,45	7,00m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	7	18,00m
3	1,20	0,80	-	6	18,00m
4	0,80	0,40	7,00m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	5	18,00m
5	0,60	0,30	-	5	18,00m
6	1,00	0,45	-	6	18,00m
7	1,00	0,50	-	8	18,00m
8	1,00	0,50	-	6	18,00m
9	1,00	0,50	-	6	18,00m
10	1,00	0,50	-	7	18,00m

4 - [...]

- a) Áreas delimitadas na subcategoria de espaço central histórico;
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]

---

### Justificação:

Quadro 2: suprimidas as referências a “ilíquido” por não constarem do restante articulado do regulamento.

n.º 4, alínea a): suprimida a referência a espaço residencial histórico que deixa de existir.

---

Artigo 129.º

[...]

1 - [...]

2 - Os incentivos referidos no número anterior podem ser objeto de concretização em regulamentação específica ou atribuídos a iniciativas que configurem para a Câmara Municipal interesse relevante, nomeadamente as seguintes:

- a) A realocização de atividades de indústria ou de armazenagem com impactes ambientais negativos para a categoria de espaço de atividades económicas;
  - b) A realização de equipamentos de utilização coletiva ou unidades hoteleiras com interesse estratégico para o município;
  - c) [...]
  - d) [...]
  - e) [...]
  - f) [...]
  - g) Operações urbanísticas de reabilitação de imóveis, identificados como valores culturais do Município de Cascais;
  - h) [...]
  - i) Operações urbanísticas destinadas, total ou parcialmente, à Política Municipal de Habitação;
  - j) Operações urbanísticas que prevejam a recolha, o armazenamento e o tratamento das águas pluviais ou cinzentas e a sua reutilização na rega de jardins ou de descarga das retretes;
  - k) Operações urbanísticas que visem mitigar o efeito das ilhas de calor urbano, designadamente através da implantação de estruturas verdes em edifícios;
  - l) Operações urbanísticas que prevejam a demolição de edificações (licenciadas ou não) existentes em leitos de cheias e a renaturalização do solo.
- 3 - [...]
- 4 - As construções que tenham beneficiado da majoração prevista no n.º 1 só podem ser objeto de alteração de uso caso se conformem com os parâmetros gerais aplicáveis, designadamente através das competentes obras de alteração ou de demolição.

### Justificação:

n.º 2: alargamento dos exemplos de iniciativas a que podem vir a ser atribuídos incentivos.

n.º 4: visa assegurar que a majoração atribuída se mantenha apenas para o uso específico que a motivou, salvo se a Câmara Municipal deliberar que o novo uso pode beneficiar da majoração nos termos do n.º 2.

Artigo 131.º

[...]

1 - [...]

Quadro 3

#### Parâmetros de dimensionamento de cedências

Usos	Áreas a ceder por cada 100m <sup>2</sup> de superfície de pavimento	
	Espaços Verdes Públicos (EVP)	Equipamentos de Utilização Coletiva (EUC)
Habitação	30,00m <sup>2</sup>	30,00m <sup>2</sup>

<b>Comércio, Serviços e Turismo</b>	28,00m <sup>2</sup>	25,00m <sup>2</sup>
<b>Indústria ou Logística</b>	25,00m <sup>2</sup>	10,00m <sup>2</sup>
<b>Equipamentos de iniciativa privada</b>	28,00m <sup>2</sup>	n.a.

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - As áreas a ceder gratuitamente para o domínio municipal para estacionamento, observam as regras previstas nos artigos 120.º a 122.º do presente Regulamento.

6 - As condições e termos em que poderá ocorrer a dispensa, total ou parcial, da cedência efetiva de áreas para espaços verdes públicos e para equipamentos públicos e a sua substituição pela sujeição a compensação e respetivo regime encontram-se fixados nos regulamentos municipais específicos, nomeadamente no RUEM e no Regulamento Municipal de Compensação.

7 - Nas alterações de uso, as áreas a ceder resultam da diferença entre as que fossem devidas em função do novo uso e as que foram anteriormente cedidas.»

---

### **Justificação:**

Quadro 3: visa suprir a lacuna relativa aos equipamentos de iniciativa privada em termos de cedências.

n.ºs 5, 6 e 7 – clarificações normativas

---

## Artigo 2.º

**Alterações aos anexos ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Cascais**

Os anexos I e II ao Regulamento do PDM-Cascais são alterados com a redação constante da republicação em anexo ao presente.

---

**Justificação:**

Meras correcções de lapsos e atualizações.

Conforme decorre da nova redacção do artigo 28.º, n.º 3, alínea b), subalínea iii) e do artigo 37.º, n.º 3, a listagem dos elementos singulares e de arte pública passará a constar do RUEM ao invés do PDM, de forma a facilitar a sua atualização.

---

## Artigo 3.º

**Aditamentos ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Cascais**

São aditados ao Regulamento do PDM-Cascais os artigos 51.º-A, 51.º-B, 51.º-C, 51.º-D, 51.º-E, 51.º-F, 57.º-A, 57.º-B, 59.º-A, 63.º-A, 63.º-B, 124.º-A, 126.º-A, 126.º-B, 126.º-C, 126.º-D, 126.º-E, 126.º-F, 126.º-G, 126.º-H, 126.º-I e 126.º-J, com a seguinte redação:

## «Artigo 51.º-A

**Caracterização e identificação**

- 1 - A categoria de espaço agrícola corresponde a áreas com maior potencial para o desenvolvimento de atividades agrícolas e pecuárias.
- 2 - Os espaços agrícolas subdividem-se nas subcategorias de espaços agrícolas de nível 1 e de nível 2.

---

**Justificação:**

Caracterização da categoria de espaço agrícola em consonância com a regulamentação existente.

---

## Artigo 51.º-B

**Caracterização e regime**

- 1 - A subcategoria de espaço agrícola de nível 1 corresponde a áreas da Reserva Agrícola Nacional situadas em contexto rural e às demais áreas com potencial agrícola ou agro-florestal.
- 2 - Nesta subcategoria não são admitidos quaisquer usos e atividades que comprometam o desenvolvimento das atividades agrícolas, pecuárias e conexas, admitindo-se como compatíveis, designadamente, as seguintes ações:
  - a) Instalação de sebes e bordaduras de vegetação natural na periferia de parcelas, com o objetivo de criar locais de refúgio e reprodução para a fauna;
  - b) Recuperação de sistemas e habitats importantes para a conservação da natureza e da biodiversidade;
  - c) Obras de construção, conservação, de reconstrução ou de alteração de edificações exclusivamente relacionadas com a atividade agrícola;
  - d) Obras de ampliação, até ao máximo de 20% sobre a superfície de pavimento da preexistência legalmente construída;
  - e) Construção de acessos, percursos e áreas de estacionamento exterior, em materiais permeáveis ou semipermeáveis, utilizando sempre que possível, os elementos construtivos preexistentes.
- 3 - Nas áreas inseridas na Região demarcada do Vinho de Carcavelos devem ser privilegiadas atividades que potenciem o desenvolvimento deste produto.

---

**Justificação:**

Definição do regime da nova subcategoria de espaço agrícola de nível 1.

---

## Artigo 51.º-C

**Caracterização e regime**

- 1 - A subcategoria de espaço agrícola de nível 2 corresponde a áreas da Reserva Agrícola Nacional situadas em contexto urbano.
- 2 - Nesta subcategoria apenas se admite a construção de edificações para apoio exclusivo às atividades agrícolas e conexas, com um índice máximo de 0,05.

---

**Justificação:**

Definição do regime da nova subcategoria de espaço agrícola de nível 2.

---

## Artigo 51.º-D

**Caracterização e identificação**

- 1 - A categoria de espaço florestal corresponde a áreas com maior potencial para o desenvolvimento da atividade florestal, de forma sustentada e compatível com as funções de proteção, de conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geossítios e de recreio e valorização da paisagem.
- 2 - Os espaços florestais subdividem-se nas subcategorias de espaços florestais de nível 1 e de nível 2.

---

**Justificação:**

Caraterização da categoria de espaço florestal em consonância com a regulamentação existente.

---

## Artigo 51.º-E

**Caracterização e regime**

- 1 - A subcategoria de espaço florestal de nível 1 corresponde à "Quinta da Peninha" e às áreas submetidas pelo PROF-LVT ao regime florestal: os Perímetro Florestais da "Serra de Sintra" e da "Penha Longa".
- 2 - As ações a realizar nesta subcategoria de espaço devem observar as orientações constantes das normas de intervenção florestal aplicáveis ao planeamento florestal da função de proteção e de conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geossítios, sem prejuízo da observância das normas de intervenção florestal, gerais e de aplicação localizada, definidas no anexo I do Regulamento e no Capítulo E do Documento Estratégico ambos do PROF-LVT.
- 3 - Nas ações a realizar que impliquem a arborização ou a rearborização das espécies florestais definidas no PROF-LVT como a privilegiar em cada sub-região homogénea, apenas devem ser admitidas espécies indígenas quando incidente em áreas classificadas.
- 4 - Sem prejuízo da observância das normas de intervenção florestal que decorrem da aplicação das orientações do PROF-LVT, nesta subcategoria são admitidas as seguintes ações e utilizações:
  - a) Criação e ampliação de bosques na sua área potencial e reconversão gradual de áreas florestais produtivas em áreas de floresta autóctone de proteção, na sua área potencial;

- b) Construção de acessos, percursos e áreas de estacionamento exterior, em materiais permeáveis ou semipermeáveis, utilizando sempre que possível, os elementos construtivos preexistentes.

---

**Justificação:**

Definição do regime da nova subcategoria de espaço florestal de nível 1.

---

Artigo 51.º-F

**Caracterização e regime**

- 1 - A subcategoria de espaço florestal de nível 2 integra as áreas definidas pela COS 2018 e pela proposta de PG-ZEC como áreas de floresta, florestas autóctones, florestas autóctones de resinosas e matos e matagais, com funções predominantemente de recreio e de valorização da paisagem.
- 2 - As atividades a desenvolver nesta subcategoria devem alinhar-se com os objetivos e as linhas de atuação do PROF-LVT para a função de recreio e valorização da paisagem dos espaços florestais.
- 3 - Nesta subcategoria apenas são admitidas obras de conservação de edificações existentes e legais.

---

**Justificação:**

Definição do regime da nova subcategoria de espaço florestal de nível 2.

---

Artigo 57.º-A

**Caracterização e identificação**

- 1 - A subcategoria de espaço rústico de proteção a infraestruturas integra as áreas verdes de enquadramento às redes rodoviárias de nível 1 e nível 2, existentes ou previstas, incidentes em solo rústico.
- 2 - Estes espaços têm por objetivo assegurar:
  - a) A concretização do futuro traçado das vias rodoviárias previstas de nível 1 e nível 2;
  - b) A existência de uma faixa non aedificandi, a revestir por uma cortina de vegetação adequada, de modo a enquadrar e reforçar a proteção da via de interferências marginais, atenuando o impacto da infraestrutura no território e no tecido urbano mais próximo, em particular na preservação da qualidade do ar e ruído, minimizando os possíveis impactes decorrentes das emissões poluentes e dos níveis sonoros produzidos pela exploração das infraestruturas.
- 3 - As soluções técnicas a adotar no revestimento vegetal destes espaços devem utilizar vegetação autóctone, resiliente, de reduzidas necessidades hídricas e de baixo custo de manutenção.

---

**Justificação:**

Consagração da nova subcategoria de espaço rústico de proteção a infraestruturas.

---

## Artigo 57.º-B

**Regime de uso do solo e de edificabilidade**

1 - Nos espaços rústicos de proteção a infraestruturas são interditas as obras de construção, sem prejuízo da possibilidade de instalação de estruturas de proteção sonora e ou de proteção física, bem como das demais obras inerentes às infraestruturas viárias e/ou para os fins previstos nas concessões de exploração, em corredores identificados na Planta de Ordenamento.

2 - Nos troços confinantes com vias concessionadas, a execução e manutenção dos espaços verdes, nos termos previstos na alínea b) do n.º 2 do artigo anterior, é da responsabilidade de entidade concessionária.

---

**Justificação:**

Definição do regime da nova subcategoria de espaço rústico de proteção a infraestruturas.

---

## Artigo 59.º-A

**Caracterização e regime**

1 - A subcategoria de espaço de ocupação turística de nível 2 corresponde a áreas de quintas históricas localizadas no Vale de Caparide, em que se pretende fomentar o seu aproveitamento turístico em contexto agro-rural, numa lógica de complementaridade de usos.

2 - Nesta subcategoria admitem-se novas construções e obras de ampliação não podendo o seu conjunto ultrapassar o índice 0,1, sendo que a cércea não pode exceder a do edifício histórico principal existente.

---

**Justificação:**

Consagração de uma subcategoria de espaço de ocupação turística destinada a fomentar o aproveitamento turístico de algumas quintas históricas.

---

## Artigo 63.º-A

**Regime de edificabilidade específico para usos de turismo**

As operações urbanísticas destinadas a usos de turismo a erigir nas categorias ou subcategorias de espaço onde aquele uso seja admitido, ficam sujeitas ao regime seguinte:

a) Quando realizáveis em áreas que apresentem características morfotipológicas de dominância devem observar os valores ou enquadramentos urbanísticos e paisagísticos relevantes e as características morfotipológicas de dominância da malha urbana onde se inserem, nos termos do regime geral previsto no artigo 63.º, com as demais especificidades:

i) Cumprimento do índice de impermeabilidade máximo previsto para o lote de acordo com os parâmetros a seguir descritos, salvo em situações de impossibilidade física em face da realidade existente ou em casos devidamente justificados:

(a) Os prédios, lotes ou parcelas com área igual ou inferior a 300,00m<sup>2</sup> devem prever 15% de área permeável aferida à área do prédio, lote ou parcela;

- (b) Os prédios, lotes ou parcelas com área superior a 300,00m<sup>2</sup> e igual ou inferior a 600,00m<sup>2</sup> devem prever 25% de área permeável aferida à área do prédio, lote ou parcela;
- (c) Os prédios, lotes ou parcelas com área superior a 600,00m<sup>2</sup> devem prever 40% de área permeável aferida à área do prédio, lote ou parcela.
- ii) As operações de edificabilidade destinadas a estabelecimentos hoteleiros com a categoria de 4 ou 5 estrelas podem beneficiar, mediante deliberação da Câmara Municipal, de uma majoração de mais dois pisos acima da moda.
- b) As operações urbanísticas a concretizar em áreas que não apresentem características morfotológicas de dominância, nos termos referidos no n.º 2 do artigo 63.º, devem considerar os seguintes parâmetros de referência, sem prejuízo da implementação de medidas que assegurem a adequada integração do edificado com a envolvente:
- i) Índice de edificabilidade máximo:
- (a) Estabelecimentos hoteleiros, com a categoria de 4 ou 5 estrelas – 1,50
- (b) Outros estabelecimentos hoteleiros – 0,60
- (c) Outros empreendimentos turísticos – 0,30
- ii) Índice de ocupação de solo máximo:
- (a) Estabelecimentos hoteleiros, com a categoria de 4 ou 5 estrelas – 0,60
- (b) Outros estabelecimentos hoteleiros – 0,35
- (c) Outros empreendimentos turísticos – 0,30
- iii) Índice de impermeabilização máximo:
- (a) Estabelecimentos hoteleiros, com a categoria de 4 e 5 estrelas – 0,80
- (b) Outros estabelecimentos hoteleiros – 0,65
- (c) Outros empreendimentos turísticos – 0,50
- iv) Altura máxima da fachada:
- (a) Estabelecimentos hoteleiros, com a categoria de 4 ou 5 estrelas – 25,00m
- (b) Outros estabelecimentos hoteleiros – 15,00m
- (c) Outros empreendimentos turísticos – 8,00m
- v) Afastamento mínimo das edificações à extrema do lote ou parcela:
- (a) Afastamento fronteiro – 10,00m
- (b) Afastamento a tardoz – 5,00m
- (c) Afastamentos laterais – 5,00m
- vi) Em casos devidamente justificados podem ser aceites outros afastamentos que não os acima definidos.

---

## **Justificação:**

Autonomização do anterior n.º 5 do artigo 63.º.

---

Artigo 63.º-B

### **Regime de edificabilidade específico para usos de equipamento**

As operações urbanísticas destinadas a usos de equipamento a erigir nas categorias ou subcategorias de espaço onde aquele uso seja admitido ficam sujeitas ao regime seguinte:

- a) Quando realizáveis em áreas que apresentem características morfotipológicas de dominância, devem observar os valores ou enquadramentos urbanísticos e paisagísticos relevantes e as características morfotipológicas de dominância da malha urbana onde se inserem, nos termos do regime geral previsto nos números 1 a 4 do artigo 63.º, podendo beneficiar, mediante deliberação da Câmara Municipal, de uma majoração de mais dois pisos acima da moda;
- b) As operações urbanísticas a concretizar em áreas que não apresentem características morfotipológicas de dominância nos termos referidos no n.º 2 do artigo 63.º, devem observar os parâmetros de referência, previstos no n.º 2 do artigo 84.º, sem prejuízo da implementação de medidas que assegurem a adequada integração do edificado com a envolvente.

---

### **Justificação:**

Autonomização do anterior n.º 6 do artigo 63.º.

---

Artigo 124.º-A

#### **Regulamento municipal de estacionamento**

As regras estabelecidas nos artigos 120.º a 124.º aplicam-se até à entrada em vigor de regulamento municipal específico para o estacionamento.

---

### **Justificação:**

Pretende-se que as regras relativas ao estacionamento passem a constar de regulamento municipal específico como instrumento mais flexível para a sua gestão.

---

Artigo 126.º-A

#### **UOPG 1**

##### **CONTEXTO TERRITORIAL:**

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

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

##### **CONTEÚDO PROGRAMÁTICO:**

A principal vocação da UOPG 1 é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no presente Regulamento, designadamente e de forma mais expressiva, Cascais território de valores ambientais, concretizado através da valorização e conservação da natureza numa perspetiva de desenvolvimento.

Neste sentido, devem ser privilegiados os usos compatíveis com a qualificação do solo como espaço natural, apostando na promoção da qualidade de vida da população residente e no desenvolvimento de atividades que possam atrair visitantes no âmbito do turismo ambiental, cultural e desportivo.

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

A promoção de atividades económicas associadas aos saberes tradicionais constitui-se duplamente como oportunidade de criação de emprego qualificado e de atração no âmbito do turismo cultural e ambiental. O mesmo se poderá dizer de atividades de desporto natureza nas vertentes de aprendizagem, lúdica e de competição, nomeadamente *surf*, *windsurf*, *trekking*, escalada ou *BTT*.

*i)* Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.1 - Biscaia

O núcleo urbano de Biscaia, localizado na freguesia de Alcabideche, e totalmente inserido no PNSC, abrange uma área territorial de aproximadamente 5,20ha delimitada na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais e integrada na UOPG 1, constitui a Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.1 (SUB-UOPG 1.1).

*ii)* Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.2 - Figueira do Guincho

O núcleo urbano de Figueira do Guincho, localizado na freguesia de Alcabideche, e totalmente inserido no PNSC, abrange uma área territorial de aproximadamente 3,40ha delimitada na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais e integrada na UOPG 1, constitui a Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.2 (SUB-UOPG 1.2).

*iii)* Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.3 - Malveira da Serra e Janes

Os núcleos urbanos de Malveira da Serra e Janes, localizados na freguesia de Alcabideche, e totalmente inseridos no PNSC, abrangem uma área territorial de aproximadamente 16,70ha delimitada na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais e integrada na UOPG 1, constituem a Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.3 (SUB-UOPG 1.3).

*iv)* Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.4 - Zambujeiro

O núcleo urbano de Zambujeiro, localizado na freguesia de Alcabideche, e totalmente inserido no PNSC, abrange uma área territorial de aproximadamente 16,70ha delimitada na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais e integrada na UOPG 1, constitui a Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.4 (SUB-UOPG 1.4).

*v)* Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.5 - Alcorvim de Cima

O núcleo urbano de Alcorvim de Cima, localizado na freguesia de Alcabideche, e totalmente inserido no PNSC, abrange uma área territorial de aproximadamente 4,60 ha delimitada na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais e integrada na UOPG 1, constitui a Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.5 (SUB-UOPG 1.5).

*vi)* Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.6 - Alcorvim de Baixo

O núcleo urbano de Alcorvim de Baixo, localizado na freguesia de Alcabideche, e totalmente inserido no PNSC, abrange uma área territorial de aproximadamente 5,80ha delimitada na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais e integrada na UOPG 1, constitui a Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.6 (SUB-UOPG 1.6).

*vii)* Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.7 - Charneca

O núcleo urbano de Charneca, localizado na união de freguesias Cascais e Estoril, encontra-se delimitado por terrenos do PNSC a norte, nascente e poente e a sul pela Av. da Charneca, e abrange uma área

territorial de aproximadamente 13,00ha delimitada na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais e integrada na UOPG 1, constitui a Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.7 (SUB-UOPG 1.7).

*viii)* Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.8 - Murches

O núcleo urbano de Murches localiza-se na freguesia de Alcabideche, e totalmente inserido no PNSC, abrange uma área territorial de aproximadamente 45,70ha delimitada na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais e integrada na UOPG 1, constitui a Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.8 (SUB-UOPG 1.8).

Nas SUB-UOPG referidas anteriormente, pretende-se promover projetos integrados que dêem relevo à vertente do espaço público e social, resultante de uma estrutura contínua de espaços livres, e da proposição de equipamentos coletivos, bem como a criação de infraestruturas tecnológicas para os usos propostos para a área, nomeadamente:

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

Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução, mantendo-se a aplicação dos regimes de proteção representados na Planta de Ordenamento/Regimes de Proteção do PNSC.

*ix)* Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.9 – Troço de costa Guincho-Guia

A SUB-UOPG do troço de costa Guincho-Guia localizada na freguesia de Alcabideche e na união de freguesias Cascais e Estoril compreende uma faixa de território ao longo da costa que vai desde a praia do Abano até à Guia, abrange uma área de 408,60ha delimitada na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais e integrada na UOPG 1, constitui a Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.9 (SUB-UOPG 1.9).

Esta SUB-UOPG é regulamentada pelo "Projeto de Requalificação e Valorização Ambiental do troço de costa Guincho-Guia", publicado na separata do Boletim Municipal de 2 de março de 2009.

Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução.

#### Artigo 126.º-B

### UOPG 2

#### CONTEXTO TERRITORIAL:

A UOPG 2 localiza-se na zona norte do concelho, sofrendo forte influência da paisagem natural e cultural da Serra de Sintra. Faz fronteira e estabelece a principal ligação rodoviária com o Município de Sintra. Integra equipamentos e unidades de comércio e serviços de grande relevância estratégica e de interesse supramunicipal, designadamente o Hospital de Cascais, o Hospital Escola de Alcoitão e o Autódromo do Estoril, entre outros.

Encontra-se particularmente bem servida em termos de acessibilidades, nomeadamente através da A5 e A16, estando ainda prevista a concretização da Via Longitudinal Norte e a implementação de um TPSP estruturador da coroa norte do Concelho de Cascais e que possibilitará ainda uma ligação ao Concelho de Sintra.

#### CONTEÚDO PROGRAMÁTICO:

A principal vocação da UOPG 2 é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no presente Regulamento, designadamente e de forma mais expressiva, Cascais território de criatividade, conhecimento e inovação e Cascais qualidade de vida urbana, estimulando a atividade económica de elevado valor acrescentado.

A promoção e o desenvolvimento de *clusters* no sector terciário, associados a medidas indutoras de processos de reestruturação e regeneração urbanística, assumem-se como elementos fulcrais na atração de capital humano com elevados níveis de qualificação, ligados aos equipamentos existentes e previstos.

O incremento da escala de influência destes equipamentos, através de unidades complementares, permitirá ainda uma maior atratividade e o reforço da oferta turística do concelho nos segmentos do turismo de lazer e desportivo, bem como do emergente turismo de saúde.

Associado a esta visão estratégica, e ao reforço do papel como polo integrado que se pretende que este sistema urbano venha a constituir, deverá promover-se a elaboração de Planos de Urbanização.

#### i) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 2.1 - Cabreiro

O núcleo urbano de Cabreiro localiza-se na freguesia de Alcabideche, encontra-se delimitado por terrenos do PNSC a norte, nascente e poente e abrange uma área de 8,60ha delimitada na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais e integrada na UOPG 2, constitui a Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 2.1 (SUB-UOPG 2.1).

#### ii) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 2.2 - Alcabideche

O núcleo urbano de Alcabideche localiza-se na freguesia de Alcabideche sendo que apenas parte deste aglomerado se encontra inserido no PNSC. Encontra-se delimitado por terrenos do PNSC a norte, e a nascente, e a poente e sul pelos limites do PNSC e abrange uma área de 13,10ha delimitada na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais e integrada na UOPG 2, constitui a Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 2.2 (SUB-UOPG 2.2).

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

- a) Promover a programação estruturada da expansão do aglomerado urbano e contenção do fenómeno de construção dispersa e urbanização difusa;
- b) Promover a edificabilidade no espaço urbano segundo critérios de sustentabilidade, dimensão e conexão com o desenvolvimento definido;
- c) Promover o incentivo à reconstrução e à reabilitação de edifícios, em detrimento da construção nova;

- d) Promover o desenvolvimento de programas habitacionais orientados para áreas e necessidades específicas nomeadamente a requalificação do espaço público (praças e passeios públicos) e da rede viária;
- e) Promover a qualidade de vida das populações e reforço do ambiente de ruralidade, bem como da requalificação urbanística e patrimonial, em especial nos centros históricos;
- f) Promover o desenvolvimento de formas integradoras de ocupação e transformação dos espaços construídos que favoreçam a salvaguarda da estrutura ecológica, a renovação dos ecossistemas e a expansão dos espaços naturalizados através da sua ligação ao PNSC;
- g) Promover um desenho urbano definidor do momento da intervenção e indutor de uma maior utilização do espaço público tirando partido dos elementos biofísicos do local;
- h) Definir, quantificar e localizar as infraestruturas básicas necessárias ao desenvolvimento futuro, garantindo a equidade no acesso a infraestruturas, equipamentos coletivos e serviços de interesse geral em especial as redes de saneamento básico;
- i) Definir, quantificar, hierarquizar e localizar os equipamentos coletivos, em particular os de saúde, educação, desporto, cultura e lazer;
- j) Promover a mobilidade, as acessibilidades e o estacionamento com base em solução devidamente suportada em "estudo de tráfego", dando solução às questões do sistema viário num quadro global de otimização das acessibilidades e articulado com o sistema multimodal de transportes públicos, valorizando ainda as soluções de deslocações a pé e em bicicleta;
- k) Promover o desenho inclusivo nos espaços públicos.

Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução, mantendo-se a aplicação dos regimes de proteção representados na Planta de Ordenamento/Regimes de Proteção do PNSC.

### iii) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 2.3 – Atrozela

A área territorial abrangida por esta SUB-UOPG localiza-se na freguesia de Alcabideche, com cerca de 91,82ha, encontra-se inserida no PNSC e inclui o aglomerado urbano da Atrozela e uma área envolvente delimitada a norte pela Ribeira da Penha Longa e pelos terrenos do Autódromo do Estoril, a nascente e sul pelo IC30/A16 e a poente pela Rua Marquês de Angeja, delimitada na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais e integrada na UOPG 2, constitui a Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 2.3 (SUB-UOPG 2.3).

1. Caracterização da área de intervenção específica da Atrozela - é possível identificar uma série de problemas e carências existentes:

- a) Uma parte significativa da área de intervenção específica é abrangida por condicionamentos de natureza biofísica, como a pendente dos terrenos junto ao IC30/A16, as áreas classificadas como REN e a ribeira;
- b) Deficiente infraestruturização da área de intervenção a todos os níveis;
- c) O nível do ruído resultante da atividade do Autódromo;
- d) Edifícios existentes dispersos que podem condicionar a intervenção mais adequada.

2. Objetivos para a área de intervenção específica - O Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa especifica para a área da serra de Sintra e litoral de Colares a Cascais (PNSC) a obrigatoriedade da adoção de um conjunto de orientações no sentido de:

- a) Garantir que as intervenções na orla da serra ou junto aos limites do Parque Natural não descaracterizam o espaço serra, nomeadamente na zona de transição para a área urbana poente. Esta área (zona de transição) deverá ser objeto de um estudo especial desde Cascais até Sintra/Portela;
- b) Controlar e definir o remate urbano da área a norte de Cascais no contacto com o Parque Natural;
- c) Conter a edificação dispersa;
- d) Promover a utilização da rede viária como via panorâmica, quando tal se configurar possível;

- e) O conhecimento mais apurado da área permitiu estabelecer objetivos pormenorizados, enquadrando as diretivas gerais do PROTAML. Assim, definida a figura de planeamento a elaborar para a zona, esta deverá estabelecer os seguintes objetivos:
- f) Valorizar a linha de água existente, a ribeira da Penha Longa e as respetivas margens como unidades estruturantes da paisagem;
- g) Dignificar em termos paisagísticos o IC30/A16, conforme refere o PROTAML, criando uma faixa de proteção *non aedificandi* — via panorâmica de fruição paisagística;
- h) Criar uma zona arborizada de proteção acústica no quadrante nascente, junto ao Autódromo do Estoril;
- i) Reforçar as acessibilidades ao interior do perímetro, através da criação de um novo sistema viário de distribuição;
- j) Remoção das infraestruturas industriais degradadas;
- k) Recuperação do núcleo urbano da Atrozela;
- l) Expansão do perímetro urbano para absorção das energias provenientes das áreas a preservar;
- m) Criação de percursos para desporto informal;
- n) Disponibilizar solos para a localização de equipamentos públicos para a satisfação das carências da população;
- o) Criação de uma articulação que promova, de forma franca, a relação do PNSC com a urbe, facilitando à população o acesso à Área de Paisagem Protegida;
- p) Obrigatoriedade da realização de um instrumento de gestão territorial, submetendo a área a um plano municipal de ordenamento do território.

### 3. Programa de intenções:

#### 3.1. Ambientais:

- a) Regularização da ribeira da Penha Longa como unidade estruturante;
- b) Compatibilização do nível do ruído com as disposições da legislação em vigor;
- c) Procurar soluções de qualidade através da proposta de espaços verdes, públicos ou privados, pela dimensão das parcelas e pela qualidade arquitetónica;
- d) Valorização do espólio cultural;

#### 3.2. Urbanísticas:

- a) Evitar o povoamento disperso;
- b) Expandir o perímetro urbano de forma a enquadrar as carências e necessidades da população inerentes à operação de gestão territorial;
- c) Não haverá aumento da área afeta ao uso habitacional;
- d) A área afeta ao uso comercial será limitada a unidades de comércio tradicional de âmbito local.

#### Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução, submetidos a parecer do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P., ficando as áreas com valores de natureza biológica, geológica e paisagista a preservar e a valorizar para garantia da conservação da natureza e da biodiversidade, sujeitas ao regime de proteção parcial do tipo I das áreas do PNSC.

#### iv) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 2.4 - Autódromo e Aglomerado Urbano da Ribeira da Penha Longa

O Autódromo localiza-se na freguesia de Alcabideche inserido no PNSC, encontrando-se delimitado por terrenos deste, a norte, a nascente e poente e abrange uma área de 91,60ha delimitada na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais e integrada na UOPG 2, constitui a Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 2.4 (SUB-UOPG 2.4).

1. Síntese dos problemas detetados — é possível identificar uma série de problemas e carências existentes na área de intervenção:

- a) O impacte visual da estrutura;
- b) O nível do ruído provocado pela prática desportiva na infraestrutura;
- c) Deficiente aproveitamento turístico e comercial;
- d) Deficientes acessibilidades e estruturas de apoio rodoviário;
- e) Degradação das linhas de água;
- f) Descaracterização da zona do vale da ribeira da Penha Longa, a poente;
- g) Degradação das estruturas agrícolas existentes.

## 2. Programa de intenções/objetivos:

### 2.1. Objetivos ambientais:

- a) Regularização das linhas de água;
- b) Valorização da ribeira da Penha Longa e das áreas adjacentes;
- c) Preconização de medidas de redução do impacte do ruído provocado pela atividade do estudo do Autódromo;
- d) Procura de soluções de qualidade através da proposta de valorização paisagística;
- e) Tirar partido do sistema de vistas;
- f) Recuperação e valorização do património agrícola;
- g) Compatibilização com outros projetos especiais.

### 2.2. Objetivos urbanísticos:

- a) Melhoria das acessibilidades e criação de infraestruturas de apoio ao tráfego;
- b) Valorização do vale da ribeira da Penha Longa;
- c) Articulação com o aglomerado urbano da ribeira da Penha Longa;

### 2.3. Objetivos culturais e educacionais:

- a) Criação de um museu da velocidade, em associação com uma escola da cidadania rodoviária;
- b) Criação de outros espaços lúdicos e de exposição vocacionados para a temática automobilística implantados em áreas edificadas;
- c) Dinamização do vale, a poente, com valorização do espólio cultural das estruturas agrícolas.

### 2.4. Objetivos económicos — criação de espaços turísticos/comerciais próprios para fomentar a vivência do espaço em complemento da atividade desportiva implantada em áreas edificadas.

#### Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução, tendo subjacente os regimes de proteção representados na Planta de Ordenamento/Regimes de Proteção do PNSC.

#### v) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 2.5 – Cluster de Equipamento do Cabreiro

Trata-se de um espaço urbano infraestruturado e edificado. Atenta a proximidade com o Hospital de Cascais, a intervenção nesta área deve ter um efeito regenerador face às preexistências e projetar-se com um papel importante na instalação de equipamentos e serviços de elevado valor acrescentado, nos segmentos da saúde e social, tendo por base os seguintes pressupostos e objetivos:

- a) Promover a instalação de equipamentos coletivos de referência, assegurando o remate com a malha urbana existente da povoação de Cabreiro.

#### Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução.

#### vi) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 2.6 – Cabreiro Poente /Hospital

Trata-se de um espaço urbano infraestruturado e edificado. Atenta a proximidade com o Hospital de Cascais, a intervenção nesta área deve ter um efeito regenerador face às preexistências e projetar-se com um papel importante na consolidação do eixo estratégico Cascais território de criatividade, conhecimento e inovação, visando concretamente a instalação de equipamentos e serviços de elevado valor acrescentado, nos segmentos da saúde e social, tendo por base os seguintes pressupostos e objetivos:

- a) Promover a instalação de equipamentos coletivos de referência, assegurando o remate e acessos condignos com a malha urbana existente da povoação de Cabreiro;
- b) Criação de um parque urbano na zona qualificada como Espaço Agrícola de nível 2;
- c) Criação de uma Escola Internacional de hotelaria e serviços;
- d) Admissão de espaços para comércio e habitação no máximo de 30% da área contabilizável.

Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução.

vii) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 2.7 – Cruz de Pôpa

Trata-se de um espaço urbano infraestruturado e edificado. A promoção e o desenvolvimento de clusters no setor terciário, associados a medidas indutoras de processos de reestruturação e regeneração urbanística, assumem-se como elementos fulcrais na atração de capital humano com elevados níveis de qualificação, ligados aos equipamentos existentes e previstos. O incremento da escala de influência destes equipamentos, através de unidades complementares, permitirá ainda uma maior atratividade e o reforço da oferta nos sectores da inovação e do desenvolvimento, tendo por base os seguintes pressupostos e objetivos:

- a) Promover a instalação de atividades de referência, assegurando o remate com a malha urbana existente do lugar de Cruz de Pôpa;
- b) Parâmetros urbanísticos da UOPG 2 e cumprimento dos regimes previstos para as categorias de espaço que abrange.

Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução.

viii) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 2.8 – Remate Poente de Alcabideche

Trata-se de um espaço urbano infraestruturado e edificado. A promoção e o desenvolvimento de *clusters* no setor terciário, associados a medidas indutoras de processos de reestruturação e regeneração urbanística, assumem-se como elementos fulcrais na atração de capital humano com elevados níveis de qualificação, ligados aos equipamentos existentes e previstos. O incremento da escala de influência destes equipamentos, através de unidades complementares, permitirá ainda uma maior atratividade e o reforço da oferta nos sectores da inovação e do desenvolvimento, tendo por base os seguintes pressupostos e objetivos:

- a) Promover a instalação de atividades de referência, assegurando o remate com a malha urbana existente no lugar de Cruz de Pôpa;
- b) Parâmetros urbanísticos da UOPG 2 e cumprimento dos regimes previstos para as categorias de espaço que abrange.

Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução.

ix) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 2.9 – Alcabideche Sul

Trata-se de um espaço urbano infraestruturado e edificado. A programação da intervenção visa estimular a atividade económica de elevado valor acrescentado, nomeadamente através da promoção do setor terciário e da investigação bem como do setor do turismo de negócios e do turismo de investigação, que permitirão o reforço da oferta do concelho nestes segmentos.

A consolidação daqueles setores e atividades assumem-se como elementos fulcrais na atração de capital humano com elevados níveis de qualificação os quais, associados a medidas de elevada qualidade

urbanística, e tendo por base os seguintes pressupostos e objetivos, constituirão um local de referência no contexto supramunicipal:

- a) Promover a instalação de equipamentos coletivos de referência, assegurando o remate com a malha urbana existente na povoação de Alcoitão;
- b) Incentivar o aproveitamento cénico e topográfico do terreno.

Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução.

#### x) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 2.10 – Parque Urbano da Adroana

Trata-se de um espaço urbano infraestruturado. O contexto de complexidade socio-territorial em que se insere exige que a programação detalhada dos usos e funções a implementar seja desenvolvida nas vertentes dos espaços verdes de recreio e produção, equipados, em estreita articulação e com o envolvimento da população local e municipal, tendo por base os seguintes pressupostos e objetivos:

- a) Promover a instalação de espaços verdes de recreio e produção, equipados, assegurando o remate com a malha urbana existente da povoação de Adroana;
- b) Criar condições para uma maior coesão e inclusão da população do Bairro da Cruz Vermelha.

Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução.

### Artigo 126.º-C

#### **UOPG 3**

##### CONTEXTO TERRITORIAL:

A UOPG 3 corresponde, na generalidade, ao vale da Ribeira de Caparide e afirma-se como espaço de singularidade paisagística e de elevada biodiversidade, num território municipal marcadamente urbano e cosmopolita.

Por razões geográficas e históricas, esta área do Município conservou os traços e a memória de Cascais como espaço de produção agrícola, intimamente ligado à produção da Vinha e do Vinho de Carcavelos. Por esta razão, a UOPG 3 apresenta uma concentração significativa de imóveis classificados e de reconhecido valor no âmbito do património arquitetónico, os quais, aliados à preservação da estrutura fundiária secular e correspondente paisagem contribuem para a caracterização desta unidade como valor cultural e paisagístico.

As características geográficas, a escala territorial e a posição relativa desta área no concelho, fazem com que o Vale de Caparide seja assinalado no PROTAML como uma Área Vital no conjunto da área metropolitana e, como tal, constituindo-se necessariamente como estrutura Ecológica Municipal, com áreas diferenciadas de estrutura ecológica fundamental e de estrutura ecológica complementar.

A principal vocação da UOPG 3 é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no presente Regulamento, designadamente e de forma mais expressiva, Cascais território de valores ambientais e, de forma indireta, Cascais qualidade de vida urbana, uma vez que, em coerência com a promoção da compacidade e policentrismo do território, se preservam áreas territoriais com características agrícolas, retirando-as da pressão urbanística a que estavam sujeitas. No caso particular do Vale de Caparide, que representa uma grande área no território do concelho, a sua vocação agrícola contribui simultaneamente para a constituição de uma grande bolsa verde de localização central no território densamente urbanizado do Concelho de Cascais.

##### CONTEÚDO PROGRAMÁTICO:

A atividade agrícola deste território é a sua principal mais-valia e deverá ser valorizada numa perspetiva produtiva e competitiva no mercado dos artigos de excelência, assumindo-se o Vinho de Carcavelos como a “marca” desta UOPG e a sua produção e promoção como fatores determinantes na articulação com

outras atividades económicas, nomeadamente o turismo cultural e ambiental e a investigação e desenvolvimento.

As quintas históricas aqui localizadas representam o fator mais óbvio desta valorização estratégica, mas importa também considerar o património arqueológico e paisagístico existente, tanto mais quanto testemunha a mesma vocação agrícola e rural desta área em épocas passadas.

Nessa perspetiva, estão previstos incentivos vários para as operações de regeneração, reabilitação e ampliação das edificações ou elementos paisagísticos existentes, sejam para terciário ou equipamentos complementares à atividade agrícola, sejam para eventual conversão ao uso turístico.

Nesta UOPG admite-se a construção de novas edificações que se revelem essenciais e complementares à produção agrícola do Vinho de Carcavelos.

Pretende-se ainda promover e incentivar a mobilidade em modos suaves enquanto uso preferencial em todo o Vale de Caparide, interligada a uma mais vasta rede estruturante de mobilidade com estas características, abrindo ao público o usufruto destas áreas para fins de recreio e lazer, enquanto outra vertente de atratividade desta UOPG.

#### Artigo 126.º-D

#### **UOPG 4**

##### CONTEXTO TERRITORIAL:

A UOPG 4, localizada no topo nordeste do concelho, apesar de uma ocupação dispersa e casuística do território, integra vários núcleos urbanos outrora ligados a atividades do sector primário, articulados por uma rede rodoviária deficiente, face ao enorme fluxo de tráfego pesado de atravessamento no eixo norte/sul. Esta UOPG incorpora ainda importantes infraestruturas e equipamentos com influência supraconcelhia, de que o Aeródromo Municipal de Cascais e o Ecoparque de Trajouce são exemplos.

##### CONTEÚDO PROGRAMÁTICO:

A principal vocação da UOPG 4 é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no presente Regulamento, designadamente e de forma mais expressiva, Cascais território coeso e inclusivo. Tendo em conta as características orográficas e as atividades económicas localizadas na envolvente próxima, que inclui os concelhos limítrofes de Sintra e Oeiras, deverá ser a regeneração urbana - ancorada na implantação ordenada de atividades económicas relacionadas com o sector secundário, nomeadamente indústrias de base tecnológica e de conhecimento -, o principal motor de desenvolvimento desta UOPG.

Nesta unidade territorial pretende-se garantir a sustentabilidade do futuro desenvolvimento do Aeroporto Municipal de Cascais para uma certificação de código 3, equacionando no respetivo processo, a possibilidade de realocação das áreas residenciais adjacentes, com recurso a eventuais processos de permuta de solos, concretizados através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidade(s) de execução.

Reveste-se ainda de particular importância a reabilitação e regeneração das áreas industriais degradadas, visando a instalação de funções qualificadoras e estruturadoras do território.

A implantação de infraestruturas territoriais e urbanas programadas - designadamente a Via Longitudinal Norte, a Via Circular a Trajouce e a Via Circular ao Aeródromo, em articulação com um novo nó viário com a Autoestrada A5, e associada à referida potenciação do Aeroporto Municipal de Cascais e a concretização do Ecoparque de Trajouce, associadas a ações de criação de cinturas verdes de enquadramento e lazer, constituem o cenário privilegiado para a fixação de núcleos industriais e logísticos.

##### i) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 4.1 – Futuro Eco-Parque Empresarial e Logístico de Trajouce

A ocupação industrial existente está desestruturada e descontextualizada das exigências atuais, competindo ao Município promover as condições para a inversão desse padrão e estimular a instalação de atividades económicas, de diversos setores e escalas, que se queiram modernizar e explorar novas oportunidades de negócio baseadas na economia circular - produção e consumo recorrendo a processos tendencialmente circulares e neutros carbonicamente -, que contribuam para o crescimento verde, eficiente e inteligente, tendo por base os seguintes pressupostos e objetivos:

- a) Promover a instalação de Eco-Parque Empresarial e Logístico;
- b) Os Eco-Parques Empresariais e Logísticos são instrumentos de gestão para a promoção da sustentabilidade, na medida em que, a par das preocupações ambientais, promovem o desenvolvimento local criando empregos estáveis e beneficiando a comunidade. Podem ser implementados pela gestão pública local em parceria com a gestão privada, universidades e por toda a população;
- c) A estruturação destas áreas de desenvolvimento económico tem como base um planeamento estratégico - urbanístico e ambiental, programado e articulado -, de forma a criar uma zona empresarial devidamente infraestruturada e ambientalmente certificada, como condição básica à atração de novos investimentos social, ambiental e economicamente responsáveis;
- d) Em linha com as disposições do Pacto Ecológico Europeu e com as iniciativas PPP da ONU.

Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução.

#### ii) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 4.2 – Trajouce (I)

Trata-se de um espaço urbano infraestruturado. A ocupação industrial existente está desestruturada e descontextualizada das exigências atuais, competindo ao Município promover as condições para a inversão desse padrão e estimular a instalação de atividades económicas, de diversos setores e escalas, que se queiram modernizar e explorar novas oportunidades de negócio baseadas na economia circular - produção e consumo recorrendo a processos tendencialmente circulares e neutros carbonicamente -, que contribuam para o crescimento verde, eficiente e inteligente, tendo por base os seguintes pressupostos e objetivos:

- a) Promover a instalação de espaços verdes de recreio e produção, equipados, assegurando o remate com a malha urbana existente da povoação de Trajouce;
- b) Promover a instalação de atividades económicas de diversos setores e escalas, que se queiram modernizar e explorar novas oportunidades de negócio baseadas na economia circular.

Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução.

#### iii) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 4.3 – Trajouce (II)

Trata-se de um espaço urbano infraestruturado. A ocupação industrial existente está desestruturada e descontextualizada das exigências atuais, competindo ao Município promover as condições para a inversão desse padrão e estimular a instalação de atividades económicas, de diversos setores e escalas, que se queiram modernizar e explorar novas oportunidades de negócio baseadas na economia circular - produção e consumo recorrendo a processos tendencialmente circulares e neutros carbonicamente -, que contribuam para o crescimento verde, eficiente e inteligente, tendo por base os seguintes pressupostos e objetivos:

- a) Assegurar o remate com a malha urbana existente da povoação de Trajouce;
- b) Promover a instalação de atividades económicas de diversos setores e escalas, que se queiram modernizar e explorar novas oportunidades de negócio baseadas na economia circular.

Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução.

Artigo 126.º-E

### UOPG 5

CONTEXTO TERRITORIAL:

A UOPG 5 localiza-se na zona sudoeste do concelho entre a singular paisagem do Parque Natural de Sintra-Cascais junto ao Cabo Raso, a poente, e o centro da Vila de Cascais, a nascente, e é limitada a sul pela faixa costeira atlântica.

De características marcadamente turísticas, apresenta uma elevada concentração e diversificação de empreendimentos turísticos e de estabelecimentos de restauração de excelente qualidade, complementadas por equipamentos ligados ao golfe, ao desporto e lazer equestre, bem como às atividades náuticas, conectadas por uma rede estruturada de mobilidade em modos suaves, integradas numa paisagem e ambiente único.

#### CONTEÚDO PROGRAMÁTICO:

A principal vocação da UOPG 5 é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no presente Regulamento, designadamente e de forma mais expressiva, Cascais território com qualidade de vida urbana, Cascais território de valores ambientais e Cascais território de criatividade, conhecimento e inovação.

Na concretização destes objetivos pretende-se estimular o turismo de qualidade, na vertente de turismo residencial, apostando no reforço dos empreendimentos turísticos, dos estabelecimentos hoteleiros e dos serviços complementares.

### Artigo 126.º-F

#### UOPG 6

#### CONTEXTO TERRITORIAL:

A UOPG 6, balizada a nascente pela área residencial do Estoril e pelo campo de golfe, a poente por espaços de cariz eminentemente natural, a sul por áreas com forte vocação turística e funções urbanas de centralidade a nível concelhio e a norte por uma zona caracterizada por um emergente desenvolvimento do sector terciário, assume uma posição geoestratégica favorável à concentração de capital humano.

Caracterizada por padrões de estruturação urbana, de acessibilidades, de desenho urbano indutor de conforto, de qualidade de vida e de segurança de nível superior, este território garante à população residente, e demais utilizadores, acesso privilegiado às principais áreas de suporte à vida social.

#### CONTEÚDO PROGRAMÁTICO:

A principal vocação da UOPG 6 é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no presente Regulamento, designadamente e de forma mais expressiva, Cascais território com qualidade de vida urbana, Cascais território de valores ambientais, Cascais território coeso e inclusivo e Cascais cidadania ativa.

Com uma vocação ancorada na componente residencial, importa promover a estruturação da ocupação fragmentada e dispersa, que ainda subsiste em determinadas áreas, através de projetos com impacto na qualificação do território, assegurando a conectividade territorial, promovendo a compacidade, criando espaços públicos de qualidade e proximidade, promovendo um território coeso e inclusivo que aposte na diversidade social, capaz de acolher atividades económicas de proximidade.

Na UOPG 6, reveste-se de particular importância a criação do Parque Urbano da Ribeira das Vinhas, encarado como elemento catalisador e agregador do território, bem como plataforma de conectividade entre a UOPG 1, a UOPG 7 e a envolvente construída, consagrando uma oportunidade de promoção integrada de boas práticas, designadamente ao nível da mobilidade em modos suaves, do recreio e lazer e da conservação e valorização do ambiente.

#### i) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 6.1 – Birre/Areia

Pretende-se que a programação detalhada dos usos e funções a implementar seja desenvolvida nas vertentes dos espaços verdes e dos equipamentos de utilização coletiva, em estreita articulação e com o envolvimento da população local e municipal. Esta área reveste-se de particular importância para a criação de um Parque Urbano -encarado como elemento agregador do território urbanizado e consolidado e a sua conectividade com a UOPG 1 e com o Parque Natural de Sintra Cascais, em particular, tendo por base os seguintes pressupostos e objetivos:

- a) Manutenção e valorização do solo rural e dos espaços naturais integrados na UOPG 1;
- b) Preservação e valorização dos valores naturais e ambientais de terrenos integrados na UOPG 6, em solo urbano, através da instalação de um parque urbano estruturador da conectividade com o PNSC;

- c) Promover a instalação de equipamentos coletivos de referência no topo Leste, assegurando o remate com a malha urbana existente da povoação de Aldeia de Juzo;
- d) Implantação e construção da via programada, de acordo com as características estabelecidas.

Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução.

ii) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 6.2 - Areia

O núcleo urbano de Areia localizado na união de freguesias de Cascais e Estoril encontra-se delimitado por terrenos do PNSC a norte, sul e poente, abrange uma área de 16,70ha delimitada na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais e integrada na UOPG 6, constitui a Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 6.2 (SUB-UOPG 6.2).

O aglomerado da Areia apresenta uma dinâmica diversa do restante conjunto das povoações do concelho de Cascais inseridas na área de paisagem protegida do PNSC, que resulta na estabilização populacional e no quase integral preenchimento por áreas urbanizadas do perímetro da SUB-UOPG.

Nesta unidade territorial pretende-se promover um projeto integrado que dê relevo à vertente do espaço público e social, resultante de uma estrutura contínua de espaços livres, e da proposição de equipamentos coletivos, bem como a criação de infraestruturas tecnológicas para os usos propostos para a área, nomeadamente:

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

Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução, mantendo-se a aplicação dos regimes de proteção representados na Planta de Ordenamento/Regimes de Proteção do PNSC.

Artigo 126.º-G

**UOPG 7**

**CONTEXTO TERRITORIAL:**

A UOPG 7, sobranceira ao mar, delimitada a norte por uma área residencial de qualidade e a poente por um território de vocação assumidamente turística, caracteriza-se por exercer funções de centralidade de nível municipal. Simultaneamente, oferece espaços residenciais que respeitam os mais elevados padrões de qualidade urbanística, onde a estrutura urbana existente enaltece os valores culturais existentes, permitindo-lhe assumir um importante papel ao nível do turismo nas suas diversas vertentes.

**CONTEÚDO PROGRAMÁTICO:**

A principal vocação da UOPG 7 é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no presente Regulamento, designadamente e de forma mais expressiva, Cascais território com qualidade de vida urbana, Cascais território coeso e inclusivo e Cascais território de cidadania ativa, como destino turístico consolidado e internacionalmente reconhecido – marca Estoril / Cascais - cuja riqueza e diversidade satisfazem os mais diversos segmentos e nichos de procura, onde é possível desfrutar, em segurança e ao longo de todo o ano, de um conjunto único de património e serviços de apoio à atividade turística.

Dotado de diversos equipamentos de cariz turístico, donde se podem destacar a Marina e a Cidadela em Cascais, o Casino, o Centro de Congressos e as Termas no Estoril, que lhe permitem abrir o espectro dos turistas a atrair, este território beneficia ainda de um legado histórico importante, bem como de um conjunto de equipamentos museológicos diversificados e permanente oferta cultural.

Pela sua vocação central, ancorada num turismo de qualidade, esta UOPG desempenha um papel fundamental para o desenvolvimento socioeconómico e para a competitividade do concelho, reforçando a sua posição no contexto da Área Metropolitana de Lisboa (AML) e do país, destacando-se ainda pelo dinamismo das atividades económicas e da criação de emprego, podendo orientar as suas estratégias para o aprofundamento da fixação de serviços associados ao turismo capazes de atrair capital humano com elevados níveis de qualificação, salientando-se a concretização do Centro de Mar de Cascais como forma de dinamização do turismo científico.

Constituindo a Marina de Cascais um equipamento âncora fundamental do Concelho, de apoio ao turismo de náutica de recreio, deverão incrementar-se as atividades ligadas aos desportos náuticos e à realização de eventos de projeção internacional, bem como o desenvolvimento e comercialização de produtos de apoio a estas atividades. Num quadro de renovação deste equipamento, deverá ponderar-se o interesse do aumento da oferta hoteleira e a valorização do legado histórico-cultural envolvente, em especial na integração com o conjunto da Cidadela.

**i) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 7.1**

A área localizada na entrada nascente da Vila de Cascais, compreendida pela Rua Henrique Seixas (norte), Avenida Marechal Carmona (nascente), Avenida Marginal (sul) e Avenida de Sintra (poente) constitui uma área territorial com aproximadamente 3,27ha, delimitada na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais, integrada na UOPG 7 e identificada como Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 7.1 (SUB-UOPG 7.1).

Nesta unidade territorial pretende-se promover uma operação singular de reconversão e requalificação urbanística, segundo os seguintes pressupostos e objetivos:

- a) Demolição dos edifícios existentes, em razão da operação urbanística proposta;
- b) Criação 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;
- c) Criação de uma área de parque/jardim na zona sul do quarteirão adjacente à Avenida Marginal, desenvolvendo-se 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;
- d) Criação de uma estrutura edificada, na qual se admitem os usos de habitação/comércio/serviços/restauração;
- e) Construção sob a estrutura edificada de pisos em cave, destinados a estacionamento e áreas comerciais.

Parâmetros de edificabilidade a aplicar cumulativamente:

- a) Superfície de pavimento máxima total – 33.000,00m<sup>2</sup>
- b) Índice de impermeabilização máximo – 0,70
- c) Altura máxima da fachada – 19,00m
- d) Superfície de pavimento máxima para uso de habitação – 22.000,00m<sup>2</sup>
- e) Superfície de pavimento máxima para usos de comércio/serviços/restauração – 11.000,00m<sup>2</sup>
- f) Dotação de estacionamento de acordo com estabelecido pelo Regulamento PDM e Regulamento de Urbanização e Edificação Municipal.

Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas, designadamente operações de reparcelamento, eventualmente enquadradas em unidade(s) de execução.

ii) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 7.2

A área localizada na entrada nascente da Vila de Cascais, compreendida pela Avenida Dom Pedro I (norte), Avenida Marginal e edifícios existentes (sul), Rotunda da entrada de Cascais (nascente) e Avenida Costa Pinto (poente), abrange uma área territorial com cerca de 0,75ha, delimitada na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais, integrada na UOPG 7 e identificada como Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 7.2 (SUB-UOPG 7.2).

Nesta unidade territorial pretende-se promover uma operação singular de reconversão e requalificação urbanística segundo os seguintes pressupostos e objetivos:

- a) Demolição integral do edifício comercial existente;
- b) Criação de um corpo edificado destinado a habitação, acima da cota de soleira, sendo que a cota de soleira de referência corresponde ao atual acesso central a sul, à cota altimétrica real de 10,30m (referenciada ao Marégrafo de Cascais);
- c) Altura máxima dos edifícios não superior à existente, à cota altimétrica real de 32,00m (referenciada ao Marégrafo de Cascais);
- d) Considerar a construção de um piso destinado a comércio / serviços / restauração, abaixo da cota de soleira, tirando partido da diferença de cotas e declive dos arruamentos envolventes;
- e) Sob os mencionados pisos deverá ser previsto o necessário estacionamento de apoio às valências e tipologias propostas e estacionamento de uso público;

Parâmetros de edificabilidade a aplicar cumulativamente:

- a) Superfície de pavimento máxima total – 12.950,00m<sup>2</sup>
- b) Altura máxima da fachada – 21,00m
- c) Dotação de estacionamento de acordo com estabelecido pelo Regulamento do PDM e Regulamento de Urbanização e Edificação Municipal.

Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidade(s) de execução.

iii) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 7.3

A área correspondente à Marina de Cascais, equipamento definido pelo perímetro estabelecido pelo molhe, área terrestre, terraplano e plano de água, constitui uma subunidade territorial, delimitada na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais, integrada na UOPG 7 e identificada como Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 7.4 (SUB-UOPG 7.4).

Nesta unidade territorial pretende-se promover uma operação de reconversão e requalificação urbanística, segundo os seguintes pressupostos e objetivos:

- a) A área de intervenção correspondente às áreas delimitadas pelo perímetro do equipamento;

- b) Limitação de altura máxima de fachada de 7,50m acima da cota de soleira, ou manutenção do valor verificado nos edifícios existentes, caso seja superior;
- c) Construção de novos edifícios e ampliação dos edifícios existentes, nos termos do disposto na alínea anterior;
- d) Interdição de implantação de novas construções na zona localizada a nascente, contígua à Fortaleza de Nossa Senhora da Luz, Marégrafo e Clube Naval de Cascais e delimitada a poente pela fachada de topo do edifício de comércio e serviços existente, adjacente à muralha da Cidadela e Fortaleza de Nossa Senhora da Luz;
- e) Salvaguarda do sistema de vistas da Cidadela de Cascais e respetiva Zona Especial de Proteção (ZEP);
- f) Integração e requalificação das infraestruturas e edifícios destinados à instalação de entidades públicas, designadamente Autoridade Marítima, Serviço de Estrangeiros e Fronteiras e Estação Salva-Vidas da Capitania de Cascais;
- g) Criação de uma Estação Salva-Vidas com uma área mínima de 120,00m<sup>2</sup>, destinada a comportar o programa espaço-funcional, definido pela Capitania de Cascais, integrando um espaço para arrecadação de material e guarda de embarcações, instalações para pessoal e instalações de apoio administrativo;
- h) A dotação de estacionamento e sua concretização será definida de acordo com o projeto específico para o equipamento.

Parâmetros de edificabilidade a aplicar cumulativamente:

- a) Superfície de pavimento máxima total – 25.000,00m<sup>2</sup>
- b) Altura máxima de fachada até à cota altimétrica real de 10,70 m (referenciada ao Marégrafo de Cascais) em construções novas ou ampliação das existentes, com exceção da altura verificada nos edifícios existentes, caso seja superior;
- c) Salvaguarda do sistema de vistas da Cidadela de Cascais e respetiva ZEP.

Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidade(s) de execução.

#### iv) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 7.4 - Envolvente do antigo Hospital de Cascais

Corresponde à área envolvente do antigo Hospital de Cascais. Este equipamento foi construído pela Santa Casa da Misericórdia de Cascais em substituição do anterior que datava do séc. XVII. Foi inaugurado em 24 de dezembro de 1941 e adquiriu o nome do conde de Castro Guimarães, devido ao importantíssimo contributo financeiro que o conde doou em testamento para este fim. O provedor da Santa Casa já havia feito aprovar a construção de um novo hospital na reunião de 3 de dezembro de 1911, trinta anos antes.

Naturalmente não se poderá esquecer a doação do terreno feito por Henrique Marques Leal Pancada em 1932. Àquelas verbas somaram-se ainda o importante financiamento do Governo do Estado Novo e de vários particulares.

Em 1975 passou para a tutela do Estado e encerrou definitivamente as suas portas em 2010 com a inauguração do novo hospital Dr. José de Almeida, em Alcabideche.

Este importante equipamento público deixou memórias muito fortes na população de Cascais pelo que a substituição do imóvel deverá ser efetuado de modo a trazer para a zona uma mais-valia vivencial e urbana.

O quarteirão onde se insere está muito descaracterizado tendo em vista a envolvente encontrando-se limitado a Norte: Rua Padre José Maria Loureiro onde confina com a Escola Salesiana e vários outros edifícios de 3 e 4 pisos; a Nascente: Rua Dom Francisco de Avilez que se caracteriza por ser uma rua com edifícios de habitação coletiva (2, 3 e 4 pisos) e comércio e serviços no piso térreo; a Sul: Rua Joaquim Manuel Avelar, com edifícios em banda, com 3 e 4 pisos, onde proliferam os usos habitacionais, comércio e serviços; a Poente: Av. do Ultramar, a "rua das Finanças" com imóveis com embasamentos contínuos de serviços e comércio, encimados por edifícios habitacionais com 3 a 6 pisos.

O quarteirão em si possui o terreno do antigo hospital a norte, a sul o edifício Cascais Center – imóvel que inclui os CTT, a Loja do Cidadão e vários serviços da Câmara – e no miolo possui 3 moradias unifamiliares e um armazém da antiga PT.

Importa, pois, que todo o quarteirão seja intervencionado conferindo-lhe características homogéneas e vivenciais consentâneas com o Centro Histórico onde se insere.

Assim, propõe-se que seja(m) desenvolvido(s) projeto(s) onde se admite manter a estrutura edificada do *Cascais Center*, com a valência de serviços ou habitacional. O restante quarteirão deverá ter uma imagem com um embasamento de um piso acima do solo – podendo ser dois tendo em conta a topografia do terreno – com usos mistos e, acima deste, se desenvolvam volumes habitacionais. Estes volumes deverão estar organizados por forma a criar um pátio interior, acessível ao público, onde se possam ter ambientes verdes de estadia apoiados por comércio, serviços e restauração.

Admite-se que este pátio interior seja construído em cotas inferiores às das vias circundantes de forma ao mesmo usufruir dos usos de comércio, serviços e restauração dos pisos de embasamento, atribuindo-se o uso habitacionais nos superiores.

Uma vez que este quarteirão possui uma envolvente com características particulares, que fazem com que todas as ruas envolventes sejam distintas, os volumes construídos que constituírem os gavetos do quarteirão deverão merecer um tratamento e transição harmoniosa e cuidada. Este tratamento deverá ter especial atenção na interceção da Av. do Ultramar com a Rua Padre José Maria Loureiro, uma vez que este é o ponto mais alto do quarteirão.

O estacionamento deverá ser em cave, cumprindo a dotação legal, podendo os acessos serem efetuados por parcelas vizinhas registando-se o ónus de passagem.

Tendo em conta a diversidade de tipologias e de proprietários admite-se que a concretização desta intensão seja efetivada num só projeto ou em projetos individuais desde que se compatibilizem entre si.

Para o efeito estabelecem-se os seguintes parâmetros:

- a) Todos os edifícios devem criar uma banda ao nível do embasamento;
- b) Os pisos acima do embasamento deverão ser recuados num valor maior ou igual a 3 metros;
- c) Edifício Cascais Center: admite-se a manutenção da sua área e volumetria podendo ser alterado para habitação desde que sejam garantidas as questões legais e regulamentares específicas;
- d) Parcela do Armazém da PT:
  - i) Cércea máxima: 17 metros
  - ii) Superfície máxima de pavimento: 2800 m<sup>2</sup>
  - iii) Afastamentos ao eixo da atual Av. do Ultramar: 11 metros
- e) Moradia da Av. do Ultramar n.º 90, 90-A, 90-B:
  - i) Cércea máxima: 17 metros
  - ii) Superfície máxima de pavimento: 2300 m<sup>2</sup>
  - iii) Afastamentos ao atual eixo da rua: 11 metros
- f) Antigo Hospital:
  - i) Superfície máxima de pavimento: 8500 m<sup>2</sup>
- g) Av. do Ultramar:
  - i) Cércea máxima: 15 metros
  - ii) Afastamentos ao atual eixo da rua: 11 metros
- h) Rua Padre José Maria Loureiro:
  - i) Cércea máxima: 14 metros
  - ii) Afastamentos ao atual eixo da rua: 10 metros
- i) Rua Dom Francisco de Avilez:
  - i) Cércea máxima: 12 metros
  - ii) Afastamentos ao atual eixo da rua: 11 metros
- j) Moradia da Rua Dom Francisco de Avilez, n.º 99, 99-A:
  - i) Cércea máxima: 14 metros

- ii) Superfície máxima de pavimento: 1100 m2
- iii) Afastamentos ao atual eixo da rua: 11 metros
- k) Moradia da Rua Dom Francisco de Avilez, n.º 61, 61-A e terreno adjacente a sul:
  - i) Cércea máxima: 16 metros
  - ii) Superfície máxima de pavimento: 3200 m2
  - iii) Afastamentos ao atual eixo da rua: 11 metros

Nota: a cércea máxima é medida no ponto médio do arruamento com que confina.

#### Artigo 126.º-H

### **UOPG 8**

#### CONTEXTO TERRITORIAL:

A UOPG 8 é balizada a nascente por espaços de cariz eminentemente rural – o Vale de Caparide, a ponte pela área residencial do Estoril que se estende a norte pelo campo de golfe, a sul por áreas com forte vocação turística e funções urbanas de centralidade a nível concelhio, e a norte por um emergente setor terciário.

Conheceu várias dinâmicas de crescimento e de transformação descontrolada até fins do século passado. Constituída maioritariamente por áreas urbanas de génese ilegal e antigas quintas de produção agrícola, usufrui de uma ligação direta à A5, no nó do Estoril, estando ainda prevista, em termos de melhoramento das infraestruturas rodoviárias, a concretização da Circular Nascente a S. João do Estoril e a Circular Nascente a S. Pedro do Estoril, as quais irão possibilitar o incremento dos níveis de segregação, segurança e fluidez de trânsito na ligação norte / sul desta zona do concelho, nomeadamente entre a VLN e a A5, bem como a melhoria do serviço de transportes públicos.

Caracteriza-se como uma área predominantemente residencial, com carências ao nível de infraestruturas e equipamentos.

#### CONTEÚDO PROGRAMÁTICO:

A principal vocação da UOPG 8 é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no presente Regulamento, designadamente e de forma mais expressiva, “Cascais território coeso e inclusivo” e “Cascais território de criatividade, conhecimento e inovação”, apostando na diversidade social, na requalificação urbana, na reprogramação funcional do território, na qualificação do espaço público, promovendo a regeneração dos núcleos existentes com vista a um maior equilíbrio entre os diversos usos e funções de suporte ao crescimento urbano qualificado.

Salvaguarda-se a necessidade de intervenções de cariz ambiental, promovendo a revitalização e recuperação da estrutura hidrológica, inclusive como fator de descompressão urbana.

#### Artigo 126.º-I

### **UOPG 9**

#### CONTEXTO TERRITORIAL:

A UOPG 9 é balizada a nascente pelo Concelho de Oeiras, a ponte pelo Vale de Caparide, a norte pela coroa Tires-Abóboda-Trajouce e a sul pela coroa Arneiro-Zambujal-Murtal. Esta conheceu intensas dinâmicas de crescimento e de transformação descontrolada em larga escala até fins do século passado. Constituída maioritariamente por áreas urbanas de génese ilegal, apresenta uma estrutura viária caracterizada por um traçado orgânico, sinuoso e de perfil insuficiente para o volume de tráfego e tipo de fluxos elevados que regista diariamente (ligeiros e pesados).

A A5 constitui-se como traço marcante e identificador desta área do município, permitindo o acesso direto ao restante território municipal, bem como ao centro de Lisboa e consequentemente a toda a AML.

Fruto do seu tipo de crescimento, caracteriza-se como uma área predominantemente residencial, com carências ao nível de infraestruturas e equipamentos, onde se destaca a existência de indústrias de

pequena escala (a norte), de centros de logística e, recentemente, de superfícies comerciais de dimensão relevante.

#### CONTEÚDO PROGRAMÁTICO:

A principal vocação da UOPG 9 é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no presente Regulamento, designadamente e de forma mais expressiva, “Cascais território coeso e inclusivo” e “Cascais território de criatividade, conhecimento e inovação”, apostando na diversidade social, na requalificação urbana, na reprogramação funcional do território, na qualificação do espaço público, promovendo a regeneração dos núcleos existentes com vista a um maior equilíbrio entre os diversos usos e funções de suporte ao crescimento urbano qualificado.

A concretização de infraestruturas territoriais e urbanas programadas, designadamente a Via Variante à EN249-4, em articulação com um novo nó viário com a A5, bem como a melhoria do serviço de transportes públicos (interface de transportes – Abóboda – ligação aos concelhos limítrofes) deverá impulsionar e promover a revitalização demográfica e a valorização funcional e económica alavancada, nas últimas décadas, pelo forte crescimento do sector comercial (grandes superfícies comerciais e áreas de serviços).

Salvaguarda-se a necessidade de intervenções de cariz ambiental, promovendo a revitalização e recuperação da estrutura hidrológica, inclusive como fator de descompressão urbana.

#### i) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 9.1 - Conceição da Abóboda

Trata-se de um espaço urbano infraestruturado, numa zona de transição entre o norte, fortemente ligado a atividades económicas, e o sul, muito mais residencial.

A ocupação industrial existente está desestruturada e descontextualizada das exigências atuais, competindo ao Município promover as condições para a inversão desse padrão e estimular a instalação de atividades económicas, de diversos setores e escalas, que se queiram modernizar e explorar novas oportunidades de negócio baseadas na economia circular - produção e consumo recorrendo a processos tendencialmente circulares e neutros carbonicamente -, que contribuam para o crescimento verde, eficiente e inteligente, tendo por base os seguintes pressupostos e objetivos:

a) Promover a instalação de atividades económicas, assegurando o remate com a malha urbana existente da povoação da Abóboda.

Formas de execução:

A execução concretiza-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução.

#### ii) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 9.2

Corresponde às áreas de intervenção do Plano de Pormenor do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro (PPEETA), publicado através do Aviso n.º 8688/2011, no Diário da República, n.º 70, Série II, de 8 de abril, e do Plano de Pormenor do Espaço Terciário de Sassoeiros Norte (PPETSN), publicado através do Aviso n.º 9057/2011, no Diário da República, n.º 74, Série II, de 14 de abril, bem como às áreas melhor identificadas no Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros, outorgado pelo Município de Cascais, em 17 de setembro de 2007.

A área de intervenção do PPEETA tem as seguintes confrontações:

- a) A Norte com a plataforma das portagens da Auto-estrada A5;
- b) A Sul com o Casal dos Grilos;
- c) A Poente com a Urbanização da Quinta dos Gafanhotos;
- d) A Nascente com a Ribeira de Sassoeiros e o Bairro da Torre da Aguilha.

A área de intervenção do PPETSN tem as seguintes confrontações:

- a) A Norte com o Bairro do Casal do Grilo;
- b) A Sul com a Quinta das Encostas;
- c) A Nascente com caminho público/Ribeira de Sassoeiros;
- d) A Poente com a Via Variante à Estrada Nacional 6 -7.

Objetivos:

- a) Implementação de uma ocupação do território de índole terciária, que potencie uma estratégia de desenvolvimento local;
- b) Renovação e requalificação urbana através da valorização do espaço público e da estruturação da rede viária principal, otimizando a distribuição de tráfego local e interurbano;
- c) Proteção e valorização ambiental da sua área de intervenção;
- d) Implantação de infraestruturas indutoras de qualidade de vida;
- e) Viabilizar a articulação da Via Oriental de Cascais — Troço 1, doravante designada VOC — Troço 1 com a Via Variante à Estrada Nacional 6 -7;
- f) Definição de regras de atuação urbanística orientadoras das futuras intervenções no local, salvaguardando o conceito de via estruturante inerente à VOC — Troço 1.

Prazos para a conclusão das obras de urbanização: os que se encontram determinados no contrato de desenvolvimento urbano do PPEETA e no contrato de urbanização do PPETSN.

### iii) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 9.3

Corresponde à área de intervenção do Plano de Pormenor de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria, publicado através do Aviso n.º 16203/2010, no Diário da República, n.º 157, Série II, de 13 de agosto, situada na Freguesia de S. Domingos de Rana, tendo como limites:

- a) A Norte/Nordeste, o Caminho Municipal 1338 que articula Abóboda a Polima, e a povoação de Polima;
- b) A Oeste, a zona industrial da Abóboda e EM 584;
- c) A Sul, a povoação de Outeiro de Polima e EM 584;
- d) A Este, a ribeira da Laje que determina a fronteira com o concelho de Oeiras.

Objetivos:

- a) Reestruturação urbanística com consolidação e integração formal de área urbana de génese ilegal;
- b) Enquadramento das atuações urbanísticas destinadas à valorização do sítio arqueológico da Villa Romana da Freiria;
- c) Desenvolvimento de um novo estabelecimento habitacional e de serviços;
- d) Implementação de uma estrutura de enquadramento paisagístico com integração do sistema hídrico natural existente;
- e) Execução de sistemas gerais e específicos de suporte infra-estrutural.

Prazos para a conclusão das obras de urbanização: os que decorram da execução programada do Plano.

### iv) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 9.4 – Bairro das Faceiras

O Bairro das Faceiras, em São Domingos de Rana, foi construído em terrenos pertencentes ao IRHU (ex-IGAPHE) e teve como principal objetivo o realojamento social, acolhendo, a custos reduzidos, pessoas oriundas das antigas colónias portuguesas em África e de regiões interiores de Portugal. Trata-se de um bairro de génese multicultural e com carências socioeconómicas.

As edificações possuem um só piso e desenvolvem-se em parcelas com pouco mais de 200m<sup>2</sup> o que lhe confere características morfotipológicas dissonantes em relação à envolvente. Esta dissonância é agravada pela falta de qualidade construtiva do edificado original, e acentuada pelos múltiplos acrescentos, de cariz ilegal, à volumetria e área de construção.

É objetivo desta SUB-UOPG que os processos de regeneração e revitalização a executar possibilitem a construção de edificações com uma altura máxima de fachada de 7,5 metros e o respetivo aumento dos restantes parâmetros de edificabilidade, em consonância com essa diretiva. Devem ser mantidos os alinhamentos de fachada definidos nas frentes de rua e, tendo em conta a exiguidade das parcelas, admite-se que a morfologia de ocupação possa ser efetivada por soluções em banda ou geminadas.

Formas de execução:

A execução concretiza-se através de operações urbanísticas enquadradas ou não por unidades de execução.

## Artigo 126.º-J

**UOPG 10****CONTEXTO TERRITORIAL:**

A UOPG 10, localizada no sudeste do concelho e confinante com o Município de Oeiras, integra dois núcleos urbanos históricos com interesse patrimonial, as vilas da Parede e de Carcavelos. Fruto da sua localização geográfica, goza de amplos e notáveis panoramas paisagísticos e de uma privilegiada relação com o mar. Esta UOPG integra ainda importantes equipamentos para a atratividade do concelho, designadamente de relevância histórica, como o Hospital de Sant'Ana ou a oferta de residências assistidas.

**CONTEÚDO PROGRAMÁTICO:**

A principal vocação da UOPG 10 é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no presente Regulamento, designadamente e de forma mais expressiva, "Cascais território coeso e inclusivo", "Cascais território de cidadania ativa", "Cascais território com qualidade de vida urbana" e "Cascais território de criatividade, conhecimento e inovação", mantendo preferencialmente o uso habitacional e de serviços. Atenta a existência de uma população envelhecida, impõem-se as ações de reabilitação urbana e a regeneração social.

A presença de valores patrimoniais como o Vinho de Carcavelos ou o legado cultural da "Companhia do Cabo Submarino", associados a amplas valências de disfrute do mar, e em presença da maior praia do concelho, a Praia de Carcavelos, com forte tradição ao nível dos desportos náuticos, evidenciam uma clara vocação para o desenvolvimento de turismo de nicho, do qual sairá reforçado o turismo de saúde.

Concorre ainda para o reforço da centralidade desta UOPG, a previsibilidade da instalação de um polo universitário que constituirá um importante passo no sentido da criação de oportunidades, na ótica da investigação, educação e emprego.

*i) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 10.1*

Corresponde à área de intervenção do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística da Quinta do Barão, publicado através do Aviso n.º 9043/2009, no Diário da República, n.º 86, Série II, de 5 de maio, com as seguintes confrontações:

- a) A Norte, com a rotunda da Via Variante à Estrada Nacional 6 -7 com a Via Longitudinal;
- b) A Poente, com malha urbana consolidada, da qual se exclui o espaço para equipamento colectivo decorrente do alvará 1206 e Via Variante à EN 6 -7;
- c) A Sul, com a Rua Dr. José Joaquim de Almeida e malha urbana consolidada;
- d) A Nascente, com os limites do Concelho de Oeiras em terrenos da Quinta do Barão e do mesmo proprietário.

**Objectivos:**

- a) Estabelecimento de um Parque Urbano linear compatível com a preservação da Reserva Ecológica Nacional e da Reserva Agrícola Nacional;
- b) Reabilitação e requalificação do conjunto edificado da Quinta do Barão;
- c) Remates urbanos de fecho das malhas existentes;
- d) Reperfilamento da Rua Dr. José Joaquim de Almeida;
- e) Restabelecimento e reperfilamento da Rua Dr. Baltazar Cabral;
- f) Construção do troço da ciclovia, que ligará a zona da Praia de Carcavelos ao Bairro de S. Miguel das Encostas, ao longo da Via Variante à Estrada Nacional 6 -7, dentro do perímetro do Plano e outro que constará do reperfilamento da Rua Dr. José Joaquim de Almeida.

Prazo para a conclusão das obras de urbanização: a determinar em sede de contrato de urbanização, a outorgar após a conclusão e entrada em vigor do procedimento de alteração do Plano.

*ii) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 10.2*

Corresponde à área de intervenção do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul (PPERUCS), publicado através do Aviso n.º 7633/2014, no Diário da República, n.º 124, Série II, de 1 de julho, situada na União de Freguesias de Carcavelos e Parede, com as seguintes

confrontações: a norte com a Av. Tenente-Coronel Melo Antunes e o parque de material circulante da REFER; a sul com a Av. Marginal; a nascente com a Estrada da Torre e o artigo cadastral n.º 202; a poente com a Av. Jorge V;

O PPERUCS contempla, na sua área de intervenção, o estabelecimento de um parque urbano estruturante e de dimensão relevante, a valorização e preservação do Conjunto Edificado da Quinta Nova, ou Quinta de Santo António, ou Quinta dos Ingleses e Alameda de Acesso, a implementação de um empreendimento residencial e de multiuso, harmonizando -se com o interface modal rododiferroviário de Carcavelos existente, salvaguardando a manutenção de faixas livres de construção na Av. Marginal de pelo menos 50,00 m e as áreas condicionadas.

O prazo máximo para a execução das obras de urbanização é de 13 (treze) anos, a contar da data da respetiva publicação do PPERUCS, nos termos previstos e regulados no n.º 5 do artigo 59.º do respetivo regulamento.

iii) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 10.3 - Espaço de empreendimentos turísticos de Carcavelos Sudeste

Corresponde a uma área de terreno situada na união de freguesias de Carcavelos e Parede, confrontando a Sul com a Avenida Marginal, a Nascente com a Estrada Nacional 6-7, a Norte com a Rua dos Gerânios e a Poente com a Estrada da Torre.

Enquadramento e objetivos:

A presença de valores patrimoniais como o Vinho de Carcavelos ou o legado cultural da “Companhia do Cabo Submarino”, associados a amplas valências de disfrute do mar, e em presença da maior praia do Concelho, a Praia de Carcavelos, com forte tradição ao nível dos desportos náuticos, evidenciam uma clara vocação para o desenvolvimento de turismo de nicho, do qual sairá reforçado o turismo de saúde.

Atenta a proximidade com a Nova SBE e à infraestruturação consolidada, a intervenção nesta área deve ter um efeito regenerador face às preexistências e projetar-se com um papel importante na consolidação do eixo estratégico Cascais território de criatividade, conhecimento e inovação, visando concretamente a instalação de equipamentos, hotelaria e serviços de elevado valor acrescentado, tendo por base os seguintes pressupostos e objetivos:

- a) Promover a instalação de equipamentos, hotelaria e serviços;
- b) Atração de jovens estudantes que contribuam positivamente na criatividade, conhecimento e inovação.

Prazo para a conclusão das obras de urbanização: a determinar em sede do processo de licenciamento.

---

### **Justificação:**

Os novos dez artigos 126.<sup>a</sup>-A a 126.<sup>o</sup>-J correspondem às 10 UOPG que se encontravam inseridas num único artigo (126.<sup>o</sup>).

Foi suprimida a SUB-UOPG relativa ao quarteirão da antiga Praça de Touros por já se encontrar cumprida a sua programação.

Foram criados novas SUB-UOPG relativas:

- ao Bairro das Faceiras;
  - à envolvente do antigo Hospital de Cascais;
  - a solos urbanizáveis que se propõem manter como solos urbanos.
-