

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO TERCIÁRIO DE SASSOEIROS NORTE  
CARCAVELOS



EXTRACTO DO REGULAMENTO DO PDM

NOVEMBRO 2010



## ÍNDICE

EXTRACTO DO REGULAMENTO DO PDM.....	3
CAPÍTULO I - Disposições gerais.....	3
Artigo 2.º - Definições.....	3
CAPÍTULO II - Das servidões Administrativas, restrições de utilidade pública e outros condicionamentos.....	3
SECÇÃO II - Das disposições específicas.....	3
Artigo 9.º - Condicionamentos decorrentes da protecção de infra-estruturas e equipamentos.....	3
Artigo 12.º - Condicionamentos ecológicos.....	3
Artigo 14.º - Das servidões rodoviárias.....	3
Artigo 16.º - Das servidões relativas a aeródromos.....	3
CAPÍTULO III - Das ocupação, uso e transformação do solo.....	3
SECÇÃO I - Do ordenamento.....	3
Artigo 22.º - Os espaços.....	3
Artigo 23.º - Identificação dos espaços.....	3
SECÇÃO III - Espaços urbanizáveis.....	3
Artigo 36.º - Delimitação e caracterização.....	3
SECÇÃO III - Espaços de desenvolvimento estratégico.....	3
Artigo 45.º - Delimitação e caracterização.....	3
SECÇÃO VIII - Espaços de protecção e enquadramento.....	3
Artigo 50.º - Delimitação, caracterização, usos e parâmetros urbanísticos.....	3
SECÇÃO X - Espaços Cultural e Natural.....	3
Artigo 52.º - Delimitação, caracterização e usos.....	3
SECÇÃO XI - Espaços-canais.....	3
Artigo 53.º - Delimitação, caracterização e usos.....	3
CAPÍTULO V - Dos parqueamentos.....	3
SECÇÃO I - Parqueamentos e garagens nos edifícios - condições gerais.....	3
Artigo 84.º - Dotação de estacionamento.....	3
Artigo 85.º - Soluções para a dotação de estacionamento.....	3
Artigo 86.º - Lugar de estacionamento.....	3
SECÇÃO II - Parqueamentos e garagens nos edifícios - condições específicas.....	3



---

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO TERCIÁRIO DE SASSOEIROS NORTE

Artigo 87.º - Quantificação das dotações .....	3
CAPÍTULO VII - Dos planos de urbanização e de pormenor e dos regulamentos.....	3
Artigo 91.º - Planos .....	3





## **EXTRACTO DO REGULAMENTO DO PDM**

O presente documento constitui um extracto do Regulamento do Plano Director Municipal de Cascais (PDM-Cascais), ratificado pela Resolução do Concelho de Ministros n.º 96/97, de 15 de Maio, e publicado em Diário da República de 19 de Junho, I série B, n.º 139.

Foram transcritas as disposições que directamente se relacionam com o Plano de Pormenor do Espaço Terciário de Sassoeiros Norte, sendo o presente documento um elemento de acompanhamento do referido Plano.



**CAPÍTULO I**  
**Disposições gerais**

(...)

**Artigo 2.º**  
**Definições**

1 — Para efeitos deste diploma, entende-se por:

- a) Espaços urbanos os caracterizados pelo elevado nível de infra-estruturação e população, onde o solo se destina predominantemente a edificação;
- b) Espaços urbanizáveis os caracterizados por poderem vir a adquirir as características dos espaços urbanos e geralmente designados por áreas de expansão;
- c) Espaços industriais (...);
- d) Espaços de indústrias extractivas (...);
- e) Espaços agrícolas (...);
- f) Espaços florestais (...);
- g) Espaços de protecção e enquadramento os caracterizados por constituírem áreas nas quais se privilegiam os valores referentes à compartimentação e reestruturação paisagística, de satisfação de procuras urbanas decisivas no amortecimento do processo urbano e de reforço dos espaços agrícolas, florestais, cultural e natural;
- h) Espaços de equipamento (...);
- i) Espaços-canaís os que correspondem a corredores activados ou a activar por infra-estruturas e que têm efeito de barreira física dos espaços que os marginam;
- j) Espaços cultural e natural (...);
- l) Espaços de desenvolvimento estratégico os espaços caracterizados por poderem vir a adquirir as características de espaços urbanos, urbanizáveis ou outros, mas cuja implementação obedece a prévia elaboração e aprovação de plano de pormenor, com excepção do espaço de desenvolvimento e valorização da orla marítima urbana Cascais-São João e São João-Carcavelos, a qual está a ser objecto de plano especial de ordenamento do território, de acordo com a legislação aplicável;
- m) Espaços de áreas preferenciais para turismo e recreio (...).

2 — Para efeitos deste diploma, entende-se ainda por:

- a) Categorias de espaços urbanos de baixa, média e alta densidade os espaços que, inseridos na classe de espaços urbanos, correspondem a áreas com níveis de

infra-estruturação e densidades populacionais que sublinham diversidades específicas;

- b) Categorias de espaços urbanizáveis de baixa, média e alta densidade os espaços que, inseridos na classe de espaços urbanizáveis, correspondem a áreas que podem vir a adquirir níveis de infra-estruturação e densidades populacionais que sublinham diversidades específicas;
- c) Categorias de espaços de desenvolvimento singular os espaços que, inseridos na classe de espaços urbanizáveis, correspondem a desenvolvimentos de singularidades relevantes e a espaços já envolvidos em desenvolvimentos particularizados e específicos;
- d) Categorias de espaços de desenvolvimento turístico (...);
- e) Categorias de espaços urbanos históricos (...);
- f) Categorias de espaços industriais existentes e de espaços industriais propostos (...);
- g) Categorias de espaços agrícolas (...);
- h) Categorias de espaços cultural e natural (...).

3 — Para efeitos deste diploma, consideram-se ainda as definições seguintes:

- a) Área de intervenção de plano: é a área que é objecto de plano de urbanização ou de plano de pormenor;
- b) Superfície ou área de pavimento: para os edifícios construídos ou a construir, quaisquer que sejam os fins a que se destinem, é a soma das superfícies brutas de todos os pisos (incluindo as caixas de escadas e de elevadores) acima ou abaixo do solo, com exclusão dos terraços descobertos, parqueamentos em caves, galerias exteriores públicas, arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação, zonas de sótão não habitáveis, arrecadações afectas às diversas fracções de utilização do edifício e áreas técnicas abaixo ou acima do solo;
- c) Área líquida de loteamento ou de operação urbanística: é a superfície de solo destinado ao uso privado, susceptível de construção após uma operação de loteamento ou de operação urbanística; integra os lotes privados edificáveis, não incluindo, portanto, os espaços livres públicos, arruamentos, áreas de estacionamento público, áreas de equipamentos e áreas verdes;
- d) Índice de utilização bruto: é a relação estabelecida entre a superfície máxima de pavimento e a superfície total do solo. Quando as áreas de intervenção de um plano ou de um loteamento sejam delimitadas por arruamentos, o seu limite, para efeitos de cálculo do índice de utilização bruto, é o limite da área sujeita a plano ou loteamento, com excepção das áreas já afectas a arruamentos marginais existentes. O índice de utilização bruto aplica-se às áreas

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO TERCIÁRIO DE SASSOEIROS NORTE

- de equipamentos, espaços verdes e públicos e rede viária incluídos na área de intervenção;
- e) Índice de utilização líquido: é a relação estabelecida entre a superfície máxima de pavimento e a área líquida do loteamento ou a superfície de uma parcela ou lote;
- f) Índice de ocupação, ou percentagem de ocupação do solo: é igual ao quociente da superfície de implantação total pela área total do prédio, parcela ou lote, considerando para efeitos de cálculo a projecção horizontal dos edifícios delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas ou platibandas;
- g) Índice de construção: é a relação máxima entre a área bruta de construção ou superfície bruta de pavimentos e a área do terreno objecto da operação urbanística. Exceptuam-se, para efeitos do cálculo do índice de construção, as áreas das varandas, terraços, compartimentos de áreas técnicas e de serviços de higiene (recolha de lixos) e áreas de estacionamento coberto, sempre que estas se situem abaixo da cota de soleira;
- h) Densidade habitacional bruta: é a relação entre o número de fogos e a área total do terreno objecto da operação urbanística;
- i) Densidade populacional bruta: é a relação entre o número de habitantes e a área total do terreno objecto da operação urbanística. Para efeitos de cálculo deste parâmetro urbanístico deve considerar-se a composição média da família por fogo reportada ao concelho de Cascais e ao Censo da População de 1991;
- j) Percentagem de impermeabilização do lote: é a relação estabelecida entre a área total de implantação dos edifícios, dos sistemas viários e de lazer com pavimentos impermeabilizados e a área de terreno que serve de base à operação urbanística;
- l) Coeficiente volumétrico: é a relação estabelecida entre o volume total construído e a área de terreno que serve de suporte à operação edificatória ou urbanística;
- m) Índice de cobertura arbórea potencial: é a relação estabelecida entre a área de mata proposta no projecto de arranjos exteriores e a área do terreno. Para efeitos de cálculo deste parâmetro, a área da mata é a área das copas das árvores com diâmetro superior a 7 m, atingida a sua maior pujança para as condições edafoclimáticas locais, considerando um mínimo de duas árvores por cada 100 m<sup>2</sup> de terreno;
- n) Índice de permeabilidade: é a relação estabelecida entre a zona verde e a área total do terreno, sendo a área de zona verde a área não impermeabilizada, ou seja, a diferença entre a área total do terreno e a soma das áreas de implantação dos edifícios, dos pavimentos impermeabilizados e de equipamentos de recreio;
- o) Cércea: é a dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço;
- p) Moda da cércea, ou valor modal: é a cércea que apresenta maior frequência num conjunto edificado, correspondente, portanto, à cércea dos edifícios que somem maior extensão de fachadas nesse conjunto;
- q) Índice de construção médio de quarteirão: é a relação estabelecida entre o total das superfícies de pavimento construídas no quarteirão e a área total do quarteirão, delimitada ao eixo das vias que o delimitam;
- r) Altura da fachada: é a dimensão vertical da frontaria (plano de frente) do edifício, medida do plano horizontal da soleira até à beirada (à cornija, ou até ao capeamento da guarda, se existir e não for fechada). Se o edifício possuir um corpo avançado face ao alinhamento e que defina a cota de soleira, a altura da fachada é medida no plano vertical estabelecido no corte médio da edificação paralelo ao alinhamento;
- s) Alinhamento: é a linha definida pelas autoridades municipais que limita a parcela ou lote de arruamento público. A cota de soleira é a cota de nível da soleira da porta da entrada principal do edifício ou do corpo do edifício ou parte distinta do edifício, quando dotados de acesso independente a partir do exterior;
- t) Altura total da construção: é a dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até ao ponto mais alto da construção, com excepção das chaminés, antenas de televisão, pára-raios e similares.
- (...)

CAPÍTULO II

Das servidões Administrativas, restrições de utilidade pública e outros condicionamentos

(...)

SECÇÃO II

Das disposições específicas

(...)

Artigo 9.º

**Condicionamentos decorrentes da protecção de infra-estruturas e equipamentos**

1 — Condicionamentos a respeitar relativamente à protecção da rede de esgotos:

1.1 — Os condicionamentos a respeitar constam do Decreto-Lei n.º 34 021, de 11 de Outubro de 1944, e da Portaria n.º 11 388, de 8 de Maio de 1946, designadamente:

- a) É interdito construir qualquer edificação sobre colectores de redes de esgotos públicos ou particulares. Nos casos em que não seja possível outra solução, as obras deverão ser efectuadas de forma que os colectores fiquem completamente estanques e sejam visitáveis;
- b) Os proprietários, arrendatários ou, a qualquer título, possuidores de terrenos em que tenham de se realizar estudos, pesquisas ou trabalhos de saneamento, ou dos terrenos a que esses dêem acesso, são obrigados a consentir na sua ocupação e trânsito, execução de escavações, assentamento de tubagens e acessórios, desvio de águas superficiais e subterrâneas e vias de comunicação enquanto durarem esses trabalhos, estudos e pesquisas, realizados sem interrupção, com duração mínima e com boa técnica.

2 — Condicionamentos aplicáveis à rede de distribuição de águas:

2.1 — Os condicionamentos são, designadamente, os seguintes:

- a) É interdita a construção ao longo de uma faixa de 10 m, medida para cada lado do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água;
- b) É interdita a execução de construções ao longo de uma faixa de 1m, medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água;
- c) No perímetro exterior das áreas classificadas como classes de espaços urbanos, urbanizáveis, industriais ou de desenvolvimento estratégico é interdita a plantação de árvores ao longo de uma faixa de 10 m, medida para cada lado do traçado das condutas de água. No interior do perímetro das classes de espaços designadas, a largura da faixa onde é interdita a plantação de árvores decorre da apreciação, caso a caso, dos projectos paisagísticos, onde especial atenção deve ser dada ao desenvolvimento radicular das espécies arbóreas propostas.

3 — Condicionamentos a respeitar relativamente às redes de energia eléctrica. — Os condicionamentos constam da seguinte legislação a observar: Decreto-Lei n.º 26 852, de 30 de Julho de 1936, exceptuando o n.º 7 do artigo 41.º, revogado pelo Decreto-Lei n.º 131/87, de 17 de Março (Regulamento de Licenças para Instalações Eléctricas), Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de Junho (altera o Regulamento de Licenças para Instalações Eléctricas),

Decreto-Lei n.º 43 335, de 19 de Novembro de 1960, alterado pelo Decreto-Lei n.º 103-C/89, de 4 de Abril, Decretos-Leis n.ºs 328/90, de 22 de Outubro, e 99/91, de 2 de Março, Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro (Regulamento de Segurança de Linhas Eléctricas de Alta Tensão), Decreto Regulamentar n.º 90/84, de 26 de Dezembro (Regulamento de Segurança de Redes de Distribuição de Energia Eléctrica em Baixa Tensão), e Decreto-Lei n.º 393/85, de 9 de Outubro (Regulamento de Segurança das Instalações Eléctricas de Parques de Campismo e Marinas).

3.1 — Relativamente às distâncias dos condutores das linhas eléctricas de alta tensão aos edifícios deverá ser observado o disposto no artigo 29.º do Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro (Regulamento de Segurança de Linhas Eléctricas de Alta Tensão).

3.2 — No município de Cascais deverá ser também respeitado o clausulado do contrato de concessão de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão no concelho de Cascais, outorgado pela Câmara Municipal de Cascais à EDP/LTE — Electricidade de Lisboa e Vale do Tejo.

4 — Condicionamentos a respeitar relativamente aos marcos geodésicos. (...)

5 — Condicionamentos a respeitar relativamente a edifícios escolares. (...)

6 — Condicionamentos decorrentes da protecção dos furos de captação de água. (...)

7 — Condicionamentos a respeitar relativamente a edifícios ou instalações hospitalares. (...)

8 — Condicionamentos a respeitar relativamente a faróis. (...)

9 — Condicionamentos a respeitar relativamente a equipamentos de defesa nacional e áreas militares. (...)

10 — Condicionamentos a respeitar relativamente a equipamentos de estabelecimentos prisionais. (...)

11 — Servidões à exploração de águas minerais naturais. (...)

(...)

Artigo 12.º

**Condicionamentos ecológicos**

1 — Consideram-se integradas na Reserva Ecológica Nacional (REN) todas as áreas como tal identificadas na carta de condicionantes, assinaladas de acordo com o prescrito no respectivo regime legal, que ficarão sujeitas ao regime do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 213/92, de 12 de Outubro, 316/90, de 13 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril.

2 — As áreas que, embora integradas na REN, se inscrevam dentro dos limites estabelecidos do Parque Natural de Sintra-Cascais ficam sujeitas ao regime específico traduzido nos

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO TERCIÁRIO DE SASSOEIROS NORTE

respectivos Regulamento e Plano de Ordenamento, publicados no Decreto Regulamentar n.º 9/94, de 11 de Março.

(...)

Artigo 14.º

**Das servidões rodoviárias**

1 — Os condicionamentos e servidões da rede rodoviária são os que constam na Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961, alterada pelo Decreto-Lei n.º 360/77, de 1 de Setembro (Regulamento de Estradas e Caminhos Municipais), Lei n.º 2037, de 19 de Agosto de 1949, e Decretos-Leis n.ºs 13/71, de 23 de Janeiro, 380/85, de 26 de Setembro, 12/92, de 4 de Fevereiro, e 13/94, de 15 de Janeiro, estando qualquer obra, vedação e acesso a propriedades marginais sujeito a licenciamentos das entidades competentes.

2 — A rede nacional complementar no município de Cascais é constituída pelo IC 15 (vulgo auto-estrada Lisboa-Cascais, AE 5), IC 16 (em projecto e construção), EN 6, EN 6-7, EN 6-8, EN 9, EN 247, EN 249-4, a variante à EN 249-4 e a variante à EN 6-7.

2.1 — As estradas EN 6-5, EN 9-1, EN 247-5, EN 247-6, EN 247-7 e EN 247-8, à medida que se concretize a sua desclassificação serão integradas na rede municipal de estradas.

3 — A rede municipal de estradas no município de Cascais é constituída pelas estradas municipais EM579, EM579-2, EM584, EM585, EM586, EM586-1, EM587, EM588, EM588-1, EM588-2, EM588-3, EM 589, EM 589-1, EM 590, EM 590-1, EM 592, EM 593, EM 594, EM 595, EM 596, EM 597, EM 597-1 e EM597-2.

3.1 — A rede municipal de estradas no município de Cascais é ainda constituída pelos caminhos municipais CM 1325, CM 1326, CM1327, CM1328, CM1329, CM1330, CM1331, CM1332, CM1333, CM1334, CM1335, CM1336, CM1337, CM1338, CM1339, CM1340, CM 1341, CM 1342, CM 1343 e CM1344.

4 — Fazem igualmente parte da rede municipal no município de Cascais outras estradas ou lanços de estradas e outros caminhos ou lanços de caminhos ainda não classificados.

5 — Constituem ainda parte do sistema viário principal do concelho de Cascais as estradas determinadas em programação no processo de planeamento do Plano Director Municipal (PDM), com traçados indicativos e cuja consecução obriga à tramitação legal decorrente dos regimes da REN e da RAN sempre que existam sobreposições com estas áreas, e que correspondem à via longitudinal norte, à via longitudinal sul — troços da via de cintura da área metropolitana de Lisboa margem norte, às circulares a São João e São Pedro, a via de acesso ao aeroporto secundário da área metropolitana de Lisboa, respectivos nós viários programados e outras estradas que, embora de importância secundária, traduzem espaços-canais precisos na carta de ordenamento do PDM-Cascais, tendo em conta o disposto no Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro.

5.1 — As servidões às estradas mencionadas no número anterior são estabelecidas conforme:

- a) Na ausência de estudo prévio da estrada aprovado pela Câmara Municipal de Cascais, a servidão *non aedificandi* é definida pelo espaço-canal delimitado a 50 m para cada lado do eixo proposto da via e traçado na carta de ordenamento do PDM-Cascais;
- b) Com estudo prévio da estrada aprovado pela Câmara Municipal de Cascais, a servidão *non aedificandi* é definida pelo espaço-canal delimitado a 30 m para cada lado do eixo proposto no estudo prévio;
- c) Com projecto de execução da estrada aprovado pela Câmara Municipal de Cascais, 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 respectivo projecto 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.

6 — Quando as estradas percorrem solos classificados na carta de ordenamento do PDM-Cascais como classes de espaços urbanos, urbanizáveis e industriais e espaços de desenvolvimento estratégico, as servidões poderão vir a ser ajustadas nas condições que os planos municipais de ordenamento do território venham a estabelecer.

(...)

Artigo 16.º

**Das servidões relativas a aeródromos**

A instalação existente no município de Cascais é o aeródromo de Tires, cuja servidão está definida pelo Decreto Regulamentar n.º 24/90, de 9 de Agosto.

(...)

**CAPÍTULO III**

**Das ocupação, uso e transformação do solo**

**SECÇÃO I**

**Do ordenamento**



Artigo 22.º  
Os espaços

1 — Para efeitos da ocupação, uso ou transformação do solo consideram-se no PDM-Cascais as seguintes classes de espaços: espaços urbanos, espaços urbanizáveis, espaços industriais, espaços de indústrias extractivas, espaços agrícolas, espaços florestais, espaços de protecção e enquadramento, espaços de equipamento, espaços-canais, espaços cultural e natural, espaços de desenvolvimento estratégico, espaços de áreas preferenciais de turismo e recreio.

2 — Inseridas na classe de espaços urbanos consideram-se as categorias de espaços urbanos históricos, de espaços urbanos de baixa densidade, de espaços urbanos de média densidade e de espaços urbanos de alta densidade; inseridas na classe de espaços urbanizáveis consideram-se as categorias de espaços urbanizáveis de baixa densidade, de espaços urbanizáveis de média densidade, de espaços urbanizáveis de alta densidade, de espaços de desenvolvimento singular e de espaços de desenvolvimento turístico; inseridas na classe de espaços industriais consideram-se as categorias de espaço industrial existente e de espaço industrial proposto; inseridas na classe de espaços agrícolas consideram-se as categorias de espaço agrícola de nível 1, de nível 2, de nível 3 e de nível 4; inseridas na classe de espaços cultural e natural consideram-se as categorias de espaço cultural e natural de nível 1, de nível 2, dos imóveis classificados e em vias de classificação e dos sítios arqueológicos.

Artigo 23.º  
Identificação dos espaços

1 — A identificação dos espaços referidos no número anterior é a constante da carta de ordenamento a que se refere o artigo 1.º deste diploma, de acordo com o grafismo próprio consignado na legenda respectiva.

2 — O ordenamento identificado na referida carta de ordenamento não prejudica a existência actual — prévia a este diploma — de pequenas áreas que, pela sua natureza, não pertençam ao espaço em que estão incluídas, sem prejuízo do disposto no artigo 98.º.

3 — Cabe aos planos municipais de ordenamento do território identificar e classificar tais áreas, bem como aplicar com maior rigor cartográfico a delimitação do ordenamento, assegurando que as categorias de espaço ou subcategorias consequentes às classes e categorias determinadas no PDM-Cascais sejam compatíveis e concordantes com o uso dominante definido na carta de ordenamento do PDM-Cascais.

SECÇÃO III

Espaços urbanizáveis

Artigo 36.º  
Delimitação e caracterização

1 — Os espaços urbanizáveis, a que se refere a alínea *b*) do n.º 1 do artigo 2.º e delimitados na carta de ordenamento do PDM-Cascais, incorporam as categorias de espaços de desenvolvimento singular, de desenvolvimento turístico e urbanizáveis de baixa, média e alta densidade de uso dominante residencial.

2 — Cabe aos respectivos instrumentos de planeamento previstos no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março — os planos de urbanização e os planos de pormenor —, bem como a todas as actuações de edificabilidade, designadamente obras singulares ou operações de loteamentos, definir a sua estruturação urbanística, tendo em vista os seguintes objectivos:

- a) Contenção do alastramento urbano desordenado, incoerente e de expressão urbanística suburbanizada e desqualificada;
- b) Ajustamento a escalas mais bem adequadas dos perímetros urbanos;
- c) Constituição de zonas de amortização do processo urbano sobre a paisagem natural ou de expressão rústica envolvente;
- d) Garantir a satisfação global das dotações em equipamentos para toda a área territorial urbanizável, incorporando os défices dos espaços urbanos envolventes quando da programação dos equipamentos;
- e) Manutenção, consideração adequada e valorização das linhas de água, designadamente leitos e margens;
- f) Criação de espaços verdes, de recreio e de lazer em dimensão adequada que permita a resolução de défices nos espaços urbanos envolventes;
- g) Desenho e qualificação séria dos traçados do sistema viário de âmbito secundário face à emergência da articulação com os traçados intra e interurbanos de expressão concelhia e melhorias da articulação intermunicipal e metropolitana;
- h) Obtenção de desenhos urbanos de condução pública, indutores à qualificação urbana e redutores das expressões de periferia suburbanizadas e de reduzido conforto estético-ambiental, e que se traduzam em referências de valorização do concelho de Cascais.

3 — Os espaços urbanizáveis, por não disporem de infra-estruturas de saneamento básico e de equipamentos nem a sua realização estar programada pela Câmara Municipal de Cascais, ficam sujeitos às seguintes condições:

- a) O licenciamento de loteamentos e de obras de construções fica condicionado à existência, complemento ou reforço de equipamentos e de redes primárias de saneamento básico, nomeadamente reservatórios e redes de adução e distribuição de água, emissários e redes colectoras de esgotos, estações locais de tratamento de efluentes;
- b) A realização, complemento ou reforço de equipamentos e das redes primárias de saneamento básico nestes espaços depende da programação dos investimentos necessários em função das necessidades de expansão e crescimento urbanos consideradas pela Câmara Municipal de Cascais;
- c) A realização, complemento ou reforço de equipamentos e das redes primárias de saneamento básico pode ser programada pela Câmara Municipal de Cascais quando os promotores de iniciativas de urbanizações ou projectos nestes espaços suportarem os encargos das redes primárias necessárias ao funcionamento dos respectivos empreendimentos, tendo sempre em conta as reais necessidades de expansão e crescimento urbano, e em conformidade com o disposto no artigo 63.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, e respectivas alterações, bem como no artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, e suas alterações;
- d) O licenciamento das operações de loteamento ou de obras de construção só pode fazer-se após a execução das obras de equipamentos e de infra-estruturas definidas pela Câmara Municipal de Cascais ou da realização de contratos de urbanização entre a Câmara Municipal de Cascais e os promotores que estabeleçam as condições da sua execução.

4 — Nos espaços urbanizáveis são aplicáveis as condições estabelecidas nos capítulos V e VI deste Regulamento.

5 — Nos espaços urbanizáveis são admitidos os usos industriais, de armazenagem ou afins, desde que compatíveis com o uso habitacional, nos termos do Decreto-Lei n.º 25/93, de 17 de Agosto, e devem ser considerados os parâmetros urbanísticos definidos para as categorias de espaços onde se inserem. De qualquer modo, e de forma a assegurar a conveniente integração urbana, conforto e segurança, o município poderá determinar a elaboração e a aprovação de um plano de pormenor que preceda a concessão do licenciamento do edifício ou edifícios requeridos.

6 — Os licenciamentos a ocorrer em espaços urbanizáveis e inscritos nos perímetros dos aglomerados classificados como áreas de ambiente urbano qualificado no Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais e respectivo Regulamento devem respeitar os condicionamentos resultantes daquele instrumento urbanístico.

(...)

### SECÇÃO III

#### Espaços de desenvolvimento estratégico

Artigo 45.º

#### Delimitação e caracterização

1 — A classe de espaços de desenvolvimento estratégico a que se refere a alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º está especificamente delimitada na carta de ordenamento do PDM-Cascais, corresponde a espaços destinados a desenvolvimentos de singularidade relevante e que correspondem a objectivos estratégicos da administração municipal, da administração central, de parcerias com a iniciativa pública, privada ou cooperativa, que podem vir a adquirir as características das classes de espaços urbanos, urbanizáveis ou de outras desde que a sua implementação seja precedida da elaboração e ratificação de plano de pormenor, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março. Estas disposições finais não se aplicam no espaço de valorização da orla marítima urbana de Cascais, o qual se regerá pela legislação aplicável.

2 — Nestes espaços, as indicações de carácter programático e condicionamentos de algum modo determinantes da sua expressão na elaboração dos planos de pormenor são definidos nos números seguintes e particularizados ao seu desenvolvimento específico.

2.1 — Espaço de reestruturação urbanística e valorização patrimonial da área envolvente a villa romana de Freiria. (...)

2.2 — Espaço de desenvolvimento e valorização da orla marítima urbana Cascais-São João e São João-Carcavelos. (...)

2.3 — Espaço de reestruturação urbanística de Carcavelos Sul. (...)

2.4 — Espaço de estruturação urbanística para o estabelecimento de uma unidade hospitalar e de ensino universitário. (...)

2.5 — Espaço de estruturação urbanística da Quinta do Barão. (...)

2.6 — Espaço de estabelecimento terciário do Arneiro. — Constitui uma área territorial situada junto ao nó de Carcavelos da AE 5, delimitada a norte pela AE 5, a sul e poente pela via existente e a nascente pelos espaços envolventes do aglomerado do Arneiro.

A reestruturação urbanística dirige-se ao estabelecimento de espaços de actividades terciárias, sujeito ao índice de construção máximo bruto de 0,5, alturas máximas de fachada de 12 m e percentagem máxima de ocupação do solo de 40%.

Observará as determinações dos capítulos II, V e VI deste Regulamento e a carta de condicionantes do PDM-Cascais.

2.7 — Espaço de estruturação urbanística da área envolvente a St. Dominics. (...)

(...)

## SECÇÃO VIII

### Espaços de protecção e enquadramento

#### Artigo 50.º

##### Delimitação, caracterização, usos e parâmetros urbanísticos

1 — Os espaços de protecção e enquadramento a que se refere a alínea g) do n.º 1 do artigo 2.º e delimitados na carta de ordenamento do PDM-Cascais são as áreas nas quais se privilegiam a protecção dos recursos naturais ou culturais, a salvaguarda de valores paisagísticos, e constituem áreas de compartimentação paisagística, de satisfação de procuras urbanas, oferecendo recursos panorâmicos dignos de protecção ou carecendo de protecção.

2 — Nestes espaços não podem ser autorizadas nem previstas acções que destruam os elementos de valorização cénica ou alterem as formas de relevo existentes, salvo o disposto no número seguinte, e desde que conformados a actos projectuais adequados.

3 — Nestes espaços são permitidas intervenções de promoção pública e privada que se destinem especialmente a oferecer estruturas de verde secundário destinadas ao recreio, actividades de satisfação de procuras da população urbana, designadamente as de realização inconveniente nos espaços urbanos e urbanizáveis, estruturas destinadas a investigação e desenvolvimento, saúde, educação, órgãos de sistemas de prestação de serviços públicos, actividades de apoio ao tráfego rodoviário.

4 — Os espaços de protecção e enquadramento imediatamente confinantes com os espaços urbanos ou urbanizáveis poderão passar à categoria de espaços urbanizáveis de média densidade desde que se destinem predominantemente à realização do Programa Especial de Reajustamento (PER).

5 — As iniciativas descritas no n.º 3 devem conformar-se com os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Dimensão mínima da parcela: 2 ha;
- Índice de construção: relação entre a área bruta de construção e a área total do terreno, de 0,1 ou 0,35, quando se tratem de equipamentos de interesse público;
- Altura máxima de fachada: a referência de 7,5 m.

6 — Os órgãos de sistemas de prestação de serviços públicos podem estabelecer-se em qualquer dimensão de parcela.

7 — Os espaços de protecção e enquadramento inseridos nas unidades operativas de planeamento e gestão cujo uso dominante

é urbano devem destinar-se exclusivamente a estrutura verde equipada secundária.

(...)

## SECÇÃO X

### Espaços cultural e natural

#### Artigo 52.º

##### Delimitação, caracterização e usos

1 — Os espaços cultural e natural a que se refere a alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º e delimitados na carta de ordenamento do PDM-Cascais são os espaços nos quais se privilegiam a protecção e valorização dos recursos naturais e culturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos, arqueológicos, arquitectónicos e urbanísticos que pela sua especificidade patrimonial merecem relevância. Os espaços cultural e natural abrangem áreas com diversos níveis de protecção e valorização correspondendo às especificidades de composição da REN, das determinações estratégicas do município e das emergentes do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais.

2 — Os espaços cultural e natural são classificados em categorias de uso correspondendo a níveis de protecção e valorização diversos face ao instituto da REN, às determinações do processo de planeamento do Parque Natural de Sintra-Cascais e à decorrência do processo de planeamento municipal (as categorias de espaços cultural e natural de nível 1 e de nível 2) e em outras duas categorias de uso — de imóveis classificados e em vias de classificação e dos sítios arqueológicos.

3 — As actividades que ocorram nos espaços cultural e natural de nível 1 estão sujeitas ao regime do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril, e ao disposto no artigo 21.º deste Regulamento, salvo nas áreas territoriais sujeitas à jurisdição específica do Parque Natural de Sintra-Cascais, onde as actividades permitidas devem respeitar o Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais e respectivo Regulamento.

3.1 — Nos espaços cultural e natural de nível 1 e de nível 2 são permitidas as seguintes actividades, mediante parecer favorável do Parque Natural de Sintra-Cascais (quando ocorram nas áreas territoriais integradas no Parque), ou da direcção regional do ambiente e recursos naturais (quando ocorram nas áreas territoriais não integradas no Parque e definidas como de nível 1):

- A investigação científica;
- A monitorização do estudo do ambiente natural;
- A educação ambiental numa perspectiva de apoio à gestão sustentada dos recursos;

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO TERCIÁRIO DE SASSOEIROS NORTE

- d) Outras actividades de conservação da natureza;
- e) A recolha de amostras de materiais geológicos, espécies vegetais e animais;
- f) A introdução de quaisquer actividades agrícolas não tradicionais;
- g) A abertura de novas vias de comunicação ou acesso, bem como alterações às existentes;
- h) A instalação de equipamentos de recreio;
- i) A abertura de circuitos de prática equestre;
- j) A instalação de actividades de piscicultura;
- k) As actividades que venham a ser permitidas no âmbito de programas estratégicos de valorização e requalificação conduzidos pela administração central e local.

3.2 — A instalação de apoios de praia, nomeadamente esplanadas, restaurantes e balneários, só deve ocorrer no âmbito e regime que venham a ser determinados pelos planos de ordenamento da orla costeira.

4 — Nas áreas territoriais afectas a recursos arqueológicos, integradas nos espaços cultural e natural, podem realizar-se as actividades específicas do domínio da prática arqueológica e valorização, desde que obtido o parecer favorável do Parque Natural de Sintra-Cascais e do IPPAR. O parecer favorável do Parque Natural de Sintra-Cascais é exigível quando a área sujeita a actividades de arqueologia esteja estabelecida no interior do Parque.

4.1 — É admitido que, desenvolvida a operação de valorização do sítio arqueológico, este venha a merecer o estabelecimento de actividades compatíveis ao exercício do lazer e cujos actos projectuais tenham conformidade adequada.

5 — Nos espaços cultural e natural de nível 1 e de nível 2 inseridos no Parque Natural de Sintra-Cascais são interditas as seguintes actividades:

- a) A realização de cortes rasos de arvoredos, salvo os autorizados pelo Instituto Florestal, ouvido o Parque Natural de Sintra-Cascais;
- b) A introdução de espécies invasoras ou infestantes, nomeadamente a acácia (*Acacia s. p.*), o chorão marítimo (*Carbobrotus edulis* e *Carbobrotus acinaciformis*), o ailanto (*Ailantus altissima*) e o pitosporo (*Pittosporum undulatum*);
- c) A introdução de novos povoamentos de eucaliptos (*Eucaliptos s. p.*) ou de outras espécies exóticas;
- d) A realização de loteamentos urbanos, industriais, instalar indústrias, lançar efluentes, instalar novas explorações para extracção de inertes e transmitir licenças de exploração;
- e) O vazamento de entulhos, detritos, lixos ou sucatas, a instalação de depósitos de ferro-velho e a prática de campismo fora dos locais para tal destinados;

- f) A instalação de estufas, quaisquer movimentos de terra, bem como o corte ou destruição do revestimento vegetal natural ou alteração das camadas de solo arável, à excepção dos estritamente necessários às obras de interesse público, salvaguardando-se as actividades agrícolas e florestais com interesse comprovado;
- g) A instalação de explorações zootécnicas de tipo industrial;
- h) A circulação com qualquer veículo fora das estradas e caminhos existentes, salvaguardando-se as decorrentes de uma normal actividade de exploração agrícola ou florestal e situações de emergência resultantes da necessária utilização de veículos de combate a incêndios florestais;
- i) A prática de desportos motorizados e raids hípicas, bem como passeios a cavalo fora dos trilhos definidos em circuitos para esse fim;
- j) Qualquer forma de publicidade, incluindo a sonora.

5.1 — Nos espaços cultural e natural de nível 1 e de nível 2 não inseridos no Parque Natural de Sintra-Cascais são interditas as actividades designadas nas alíneas d) a j) do número anterior.

## SECÇÃO XI

### Espaços-canais

#### Artigo 53.º

#### Delimitação, caracterização e usos

1 — Os espaços-canais a que se refere a alínea l) do n.º 1 do artigo 2.º e delimitados na carta de ordenamento do PDM-Cascais são os espaços nos quais se privilegiam a protecção a corredores activados por infra-estruturas e que têm efeito de barreira física dos espaços que os marginam.

2 — As actuações nestes espaços devem respeitar as correspondentes servidões administrativas e restrições de utilidade pública definidas no capítulo II deste Regulamento e, quando possível, devem concordar com os parâmetros urbanísticos estabelecidos para a classe ou categoria de espaço envolvente.

(...)

## CAPÍTULO V

### Dos parqueamentos

#### SECÇÃO I

#### Parqueamentos e garagens nos edifícios — condições gerais

Artigo 84.º

**Dotação de estacionamento**

1 — Todos os edifícios e instalações disporão preferencialmente do espaço para que neles se estabeleça o estacionamento de veículos dos seus utentes.

2 — A previsão de lugares de estacionamento nos edifícios e instalações é independente da existência de garagens privadas comerciais e de parqueamentos públicos.

3 — A Câmara Municipal, após parecer emitido pelos serviços encarregados da gestão da via pública, poderá deliberar no sentido de libertar da obrigação de cumprimento da dotação em estacionamento nos usos de instalações que se localizem em edifícios existentes que não contem com a provisão adequada de lugares de estacionamento ou, excepcionalmente, em edifícios localizados ou a localizar no interior dos espaços urbanos históricos.

3.1 — É aplicável aos edifícios existentes onde venham a efectuar-se alterações de uso ou alteração da intensidade do uso o disposto no presente capítulo.

4 — As dotações de estacionamento definidas neste Regulamento constituem referência nas operações de programas especiais de realojamento (PER), nos programas destinados à construção de habitação social ou nas actuações de legalização das áreas urbanas de genese ilegal (AUGI).

Artigo 85.º

**Soluções para a dotação de estacionamento**

A dotação de estacionamento deve fazer-se preferencialmente em espaços privados, mediante alguma das soluções seguintes:

- Na própria parcela, seja em espaço livre, seja em espaço edificado, ou em ambos;
- Num espaço comum edificado ou livre (e neste caso estabelecer-se-á a servidão e ónus correspondente).

Artigo 86.º

**Lugar de estacionamento**

1 — Entende-se por lugar de estacionamento uma porção de solo plano com as seguintes dimensões mínimas, segundo o tipo de veículo que se preveja:

- Veículos de duas rodas — 2,5 m×1,5 m;
- Automóveis — 5 m×2,5 m;
- Industriais ligeiros — 5,7 m×2,5 m;
- Industriais pesados — 9 m×3 m;
- TIR—14 m×3,5 m.

2 — O cálculo das áreas por lugar de estacionamento obedece às seguintes condições:

- Veículos ligeiros: uma área bruta de construção de 20 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento em estrutura edificada (enterrada ou não);
- Veículos pesados: uma área bruta de construção de 75 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento à superfície e de 130 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento em estrutura edificada (enterrada ou não).

3 — Entende-se por garagem o espaço edificado destinado ao estacionamento ou estacionamento de veículos. Poderá autorizar-se a utilização como garagens de locais nas seguintes condições:

- Nos pisos em rés-do-chão ou em cave dos edifícios;
- Nas edificações autorizadas sob os espaços livres das parcelas ou lotes;
- Em edifícios exclusivos (silos).

3.1 — As garagens podem ser privadas, de exploração privada, públicas, de exploração pública, em regime de condomínio ou cooperativo, de exploração condominial ou cooperativa.

3.2 — Os acessos às garagens situar-se-ão por forma a garantir o mínimo de perturbação ao tráfego local existente (ou a existir), de âmbito rodoviário ou pedonal.

4 — O estacionamento em espaços livres é autorizado nas seguintes condições:

- O estacionamento sobre o solo dos espaços livres de lotes ou interior de quarteirões não deverá afectar mais de 40% do total da superfície do espaço livre;
- Poderão dispor-se de garagens sob a rasante dos espaços livres desde que a sua edificação não afecte mais de 75% da superfície total do espaço livre.

5 — Na utilização das garagens só se permitem os usos de lavagem de veículos, devendo as garagens dispor de sistema eficaz de depuração de gorduras antes do lançamento dos efluentes na rede pública de saneamento.

6 — Na prevenção e segurança, a ocupação e uso das garagens deverá obedecer às determinações da legislação específica publicada.

## SECÇÃO II

### Parqueamentos e garagens nos edifícios — condições específicas

Artigo 87.º

**Quantificação das dotações**

1 — Em planos de urbanização, planos de pormenor e operações de loteamento a realizar em classes de espaço urbano, urbanizável, de desenvolvimento estratégico ou industrial deverá afectar-se uma área para vias e estacionamento correspondente a, pelo menos, 12,5% da área total sujeita a plano ou à operação de

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO TERCIÁRIO DE SASSOEIROS NORTE

loteamento e nunca inferior aos valores equivalentes estabelecidos na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

2 — Em função do uso dominante nos espaços edificados ou a edificar (residencial, industrial, de serviços terciários e equipamentos) são efectuadas as seguintes quantificações mínimas das necessidades de estacionamento.

2.1 — Edifícios para habitação. — Estacionamento automóvel de 1,5 lugares por fogo, excepto para tipologias de fogos igual ou superior a T3, caso em que cada área de estacionamento será correspondente a 2,5 lugares de estacionamento por fogo.

2.2 — Edifícios destinados a escritórios e serviços:

- a) Quando a superfície útil total for inferior ou igual a 500 m<sup>2</sup>, a área para o estacionamento automóvel, no interior do lote, será de três lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;
- b) Quando a superfície útil total for superior a 500 m<sup>2</sup>, a área para o estacionamento automóvel, no interior do lote, será de cinco lugares de estacionamento por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

2.3 — Indústrias e armazéns:

- a) Nos edifícios destinados à indústria e armazéns é obrigatória a existência de uma área de estacionamento para pessoal e vigilantes, no interior do lote, equivalente a um lugar de estacionamento por cada 200 m<sup>2</sup> de área coberta total de pavimentos;
- b) Quando a área do lote for superior a 1000 m<sup>2</sup> a área de estacionamento obrigatória, no interior do lote, será equivalente a um lugar de estacionamento por cada 100 m<sup>2</sup> de área coberta total de pavimentos;
- c) Em qualquer dos casos deverá ser prevista, no interior do lote, a área necessária ao estacionamento de veículos pesados, em número a determinar em função do tipo de indústria ou armazenagem a instalar.

2.4 — Estabelecimentos hoteleiros:

- a) Nos edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros, as áreas a reservar para estacionamento, no interior do lote, deverão corresponder a dois lugares de estacionamento por cada cinco quartos;
- b) Para além da área necessária ao estacionamento de veículos ligeiros, deverá ainda ser prevista no interior do lote uma área para estacionamento de veículos pesados de passageiros, a determinar em função da dimensão e localização da unidade hoteleira;
- c) Nos espaços urbanizáveis é obrigatória uma área mínima de estacionamento de um lugar para o estacionamento de veículos pesados por cada 70 quartos, no interior do lote.

2.5 — Edifícios e áreas destinados a comércio retalhista. — São obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote:

- a) Quando a sua superfície útil for inferior ou igual a 500 m<sup>2</sup>, a área de estacionamento equivalente será de 2,5 lugares de estacionamento por cada 100 m<sup>2</sup> de área útil;
- b) Quando a sua superfície útil for superior a 500 m<sup>2</sup> e inferior a 2500 m<sup>2</sup>, a área de estacionamento será equivalente a três lugares de estacionamento por cada 100 m<sup>2</sup> de área útil;
- c) Para superfícies de comércio com uma área coberta total de pavimento igual ou superior a 2500 m<sup>2</sup>, para além da aplicação dos índices de estacionamento estabelecidos na alínea anterior, é obrigatória a apresentação à Câmara Municipal de Cascais do estudo de tráfego contendo, designadamente, elementos que permitam avaliar:
  - A acessibilidade local em relação ao transporte individual;
  - A capacidade das vias envolventes;
  - A capacidade de estacionamento no próprio lote do empreendimento e nas vias que constituem a sua envolvente imediata;
  - O funcionamento das operações de carga e descarga.

2.6 — Hipermercados e edifícios destinados a comércio grossista:

- a) Nos hipermercados com área bruta de construção superior a 2500 m<sup>2</sup> e inferior ou igual a 4000 m<sup>2</sup> é obrigatória a existência de uma área de estacionamento, no interior do lote, equivalente a cinco lugares de estacionamento para veículos ligeiros por cada 100 m<sup>2</sup> de área útil de vendas e mais um lugar de estacionamento para veículos pesados por cada 500 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada ao armazenamento de produtos;
- b) Nos hipermercados com área bruta de construção superior a 4000 m<sup>2</sup> e nos edifícios destinados a comércio grossista de superfícies idênticas é obrigatória a existência de áreas de estacionamento, no interior do lote, cuja dimensão será definida por estudo específico a apresentar pela promotora, nos termos legais em vigor, nunca podendo ser inferior à estabelecida no número anterior;
- c) Os centros comerciais, os grandes armazéns, os centros de *bricolage* ou os centros que concentram vendas de produtos específicos e singulares são comparáveis, para efeitos de cálculo das necessidades de estacionamento, aos hipermercados de área bruta inferior ou igual a 4000 m<sup>2</sup>;
- d) Em todas as situações previstas nas alíneas anteriores e independentemente de dar cumprimento ao estabelecido no Decreto-Lei n.º 258/92, de 20 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 83/95, de 26 de Abril, é obrigatória a apresentação de um estudo de tráfego nos termos estabelecidos na alínea c) do n.º 2.5 do presente artigo.

2.7 — Salas de espectáculo. — Para salas de espectáculo, as áreas de estacionamento obrigatórias são equivalentes a dois lugares de estacionamento por cada 25 lugares de utentes sentados no interior do lote.

2.8 — Equipamentos colectivos. — Para as instalações de equipamentos colectivos, designadamente de natureza escolar (básica, secundária e universitária), desportiva e de âmbito hospitalar, deverá proceder-se à definição das condições de acessibilidade e da capacidade de estacionamento.

De qualquer modo, são obrigatórias as seguintes dotações mínimas:

- a) Nos equipamentos em que possa pressupor-se concentração de pessoas é obrigatória a consideração de dois lugares de estacionamento por cada 25 utentes da capacidade de uso do equipamento, no interior do lote;
- b) Nos equipamentos de saúde com hospitalização, pelo menos um lugar de estacionamento por cada cinco camas, no interior do lote;
- c) Nos equipamentos educativos que se disponham em edifícios exclusivos, é obrigatória a consideração de um lugar de estacionamento para autocarro por cada 250 alunos, no interior do lote.

2.9 — Nos locais destinados a escolas de condução é obrigatória a consideração, no interior do lote, do estacionamento necessário para recolha do seu parque de veículos. Igual dotação é obrigatória para as oficinas de reparação de veículos.

(...)

## CAPÍTULO VII Dos planos de urbanização e de pormenor e dos regulamentos

### Artigo 91.º Planos

1 — Os planos de urbanização e os planos de pormenor devem ser elaborados e aprovados nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e ratificados sempre que alterem disposições do Plano Director Municipal.

2 — Os planos de urbanização e os planos de pormenor devem fundamentar as suas propostas, designadamente, nos seguintes elementos e estudos:

- a) Identificação da ocupação e avaliação da superfície de pavimento afectada aos diversos usos da respectiva área de intervenção, por forma a justificarem a regulamentação das percentagens de pavimento a atribuir aos diversos usos estabelecidos em função das categorias de espaços que integram a área de intervenção;
- b) Programa para as áreas comerciais integrando as orientações e critérios a fornecer pelo serviço municipal competente em matéria de abastecimento;
- c) Identificação das actividades de riscos, por forma a estabelecer condicionamentos e medidas de segurança relativamente aos usos incompatíveis com as categorias de espaços;
- d) Avaliação dos elementos e conjuntos edificados com interesse patrimonial e que justifique a sua inserção no catálogo de protecção ao património arquitectónico;
- e) Integração dos sistemas de vistas e respectivos elementos fundamentais ao reforço da identidade e valorização do concelho;
- f) Programa de equipamentos colectivos tendo em consideração as orientações e critérios fornecidos pelos serviços da Câmara Municipal, definindo a respectiva localização e reconversão de equipamentos existentes;
- g) Integração de estudos de circulação e estacionamento realizados pelos serviços competentes da Câmara Municipal.

3 — Os planos de urbanização e de pormenor terão de se adequar às condições de aplicação dos regimes de cedências e compensações previstas no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, com a redacção dada pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, Decreto-Lei n.º 344/95, de 28 de Dezembro, e Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto (alteração, por ratificação, do Decreto-Lei n.º 344/95, de 28 de Dezembro).

(...)