

**TOMO B**  
VOL I - ELEMENTOS CONSTITUINTES

**REGULAMENTO**



CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

Plano de Pormenor de Talaíde, Maio 2025

REGULAMENTO

## Índice

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS.....                                           | 4  |
| Artigo 1.º Objeto, âmbito territorial e vinculação .....                     | 4  |
| Artigo 2.º Objetivos .....                                                   | 4  |
| Artigo 3.º Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial .....       | 5  |
| Artigo 4.º Conteúdo documental .....                                         | 6  |
| Artigo 5.º Conceitos técnicos .....                                          | 8  |
| CAPÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA..... | 9  |
| Artigo 6.º Âmbito e regime .....                                             | 9  |
| CAPÍTULO III USO DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO .....                          | 9  |
| Secção I DISPOSIÇÕES GERAIS.....                                             | 9  |
| Artigo 7.º Classificação acústica e medidas de minimização do ruído .....    | 9  |
| Artigo 8.º Modelação de terrenos .....                                       | 10 |
| Artigo 9.º Riscos e vulnerabilidades.....                                    | 10 |
| Artigo 10.º Sustentabilidade ambiental.....                                  | 11 |
| Artigo 11.º Património arqueológico .....                                    | 12 |
| Secção II ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA .....                                   | 12 |
| Artigo 12.º Identificação e composição .....                                 | 12 |
| Secção III CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO .....                        | 13 |
| Artigo 13.º Classificação do solo .....                                      | 13 |
| Artigo 14.º Qualificação do solo.....                                        | 13 |
| Secção IV USO DO SOLO.....                                                   | 14 |
| Artigo 15.º Usos admitidos nas parcelas.....                                 | 14 |
| Artigo 16.º Regime de edificabilidade.....                                   | 14 |
| Artigo 17.º Altura máxima das edificações .....                              | 15 |
| Artigo 18.º Muros.....                                                       | 15 |
| Artigo 19.º Áreas verdes privadas.....                                       | 16 |
| Artigo 20.º Áreas de fruição pública em parcela privada .....                | 16 |
| Artigo 21.º Servidão de passagem .....                                       | 16 |
| Artigo 22.º Demolições e gestão de resíduos .....                            | 17 |
| Secção V CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO MUNICIPAL.....                             | 17 |
| Artigo 23.º Áreas de cedência .....                                          | 17 |
| Artigo 24.º Áreas verdes de proteção .....                                   | 17 |

|                                                                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Artigo 25.º Áreas verdes de recreio e lazer.....                                                                         | 18 |
| Artigo 26.º Equipamentos de utilização coletiva .....                                                                    | 19 |
| Secção VI REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO .....                                                                             | 19 |
| Artigo 27.º Disposições gerais.....                                                                                      | 19 |
| Artigo 28.º Estacionamento .....                                                                                         | 20 |
| Artigo 29.º Arruamentos e passeios .....                                                                                 | 20 |
| Artigo 30.º Reperfilamento da ligação viária ao concelho de Sintra .....                                                 | 21 |
| Secção VII OBRAS DE URBANIZAÇÃO .....                                                                                    | 21 |
| Artigo 31.º Infraestruturas .....                                                                                        | 21 |
| CAPÍTULO IV EXECUÇÃO DO PLANO E PEREQUAÇÃO .....                                                                         | 22 |
| Artigo 32.º Execução .....                                                                                               | 22 |
| Artigo 33.º Perequação compensatória.....                                                                                | 22 |
| Artigo 34.º Efeitos registais.....                                                                                       | 23 |
| Artigo 35.º Taxas .....                                                                                                  | 23 |
| Artigo 36.º Prazos de execução.....                                                                                      | 23 |
| CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS.....                                                                                       | 24 |
| Artigo 37.º Norma derogatória.....                                                                                       | 24 |
| Artigo 38.º Omissões.....                                                                                                | 25 |
| Artigo 39.º Entrada em vigor.....                                                                                        | 25 |
| ANEXO I – Medidas de Minimização do Ruído.....                                                                           | 26 |
| ANEXO II – Síntese das medidas de melhoria equacionadas no âmbito da certificação da sustentabilidade .....              | 31 |
| ANEXO III – Lista de espécies florestais privilegiadas constantes do PROF-LVT para a sub-região da “Grande Lisboa” ..... | 33 |
| ANEXO IV – Quadro de Parâmetros de Edificabilidade – Quadro Sinótico .....                                               | 34 |
| ANEXO V – Quadro Global de Dados Quantitativos.....                                                                      | 35 |



## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 1.º**

##### **Objeto, âmbito territorial e vinculação**

1. O presente Regulamento, elaborado ao abrigo do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação vigente, constitui o elemento normativo do Plano de Pormenor de Talaíde (doravante designado por PPT ou Plano).
2. O PPT, que adota a modalidade de plano pormenor com efeitos registais, nos termos do preceituado nos n.ºs 1, 2, 4, alínea a) e 5 do artigo 72.º do RJIGT, determina o regime do uso, ocupação e transformação do solo para a respetiva área de intervenção, mediante a classificação e qualificação do mesmo, definindo a sua estrutura ecológica municipal, a organização urbana, as redes de infraestruturas e os parâmetros urbanísticos aplicáveis e estabelece o programa de execução das intervenções nele previstas.
3. A área de intervenção do Plano situa-se na localidade de Talaíde, Freguesia de São Domingos de Rana, Concelho de Cascais e contempla uma área de 90.442,86 m<sup>2</sup>, melhor delimitada na Planta de Implantação.
4. O PPT é um instrumento de natureza regulamentar e vincula entidades públicas e, direta e imediatamente, os particulares.

#### **Artigo 2.º**

##### **Objetivos**

1. O Plano tem como objetivos gerais o desenvolvimento económico e social e a regeneração urbana de Talaíde, assumidamente uma das zonas mais desqualificadas do concelho, por via da implementação de um empreendimento de reconhecido interesse estratégico supramunicipal que, pelo seu expectável retorno social, cultural e económico, contribuirá para a melhoria da qualidade de vida da população local e para reforçar a representação do concelho de Cascais como território de excelência.
2. Constituem objetivos específicos do Plano:

- a)** Concretizar a instalação de um equipamento privado de uso público (uma piscina de ondas destinada à prática de surf), complementado com dois estabelecimentos hoteleiros e estruturas de apoio à atividade de surf;
- b)** Promover uma ocupação estruturada e com adequada integração paisagística, assente num modelo sustentável que garanta a inclusão e a defesa dos princípios de sustentabilidade nos diversos domínios;
- c)** Estabelecer os princípios e as regras a que deve obedecer a ocupação, o uso e transformação do solo, promovendo uma ocupação do solo estruturada que garanta a instalação de novas atividades económicas, suas funções complementares e respetivas infraestruturas;
- d)** Assegurar a preservação e a promoção dos valores naturais e paisagísticos da área de intervenção do PPT;
- e)** Estabelecer as condições gerais da urbanização, da edificação e de tratamento das áreas exteriores públicas e privadas.

### **Artigo 3.º**

#### **Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial**

- 1.** O PPT é compatível com os instrumentos de gestão territorial que vigoram na respetiva área de intervenção, nomeadamente:
  - a)** O Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
  - b)** O Plano Nacional da Água, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;
  - c)** O Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril;
  - d)** O Plano Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROF-LVT), aprovado pela Portaria n.º 52/2019, de 11 de fevereiro, entretanto retificada pela Declaração de Retificação n.º 13/2019, de 12 de abril;
  - e)** O Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5A), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril;

- f)** O Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) de Cascais, publicado através do Aviso n.º 19468/2020, de 26 de novembro.
- 2.** O PDM-Cascais é supletivamente aplicável, em tudo o que não for direta ou indiretamente incompatível com o PPT.

## **Artigo 4.º**

### **Conteúdo documental**

- 1.** O PPT é constituído pelos seguintes elementos:
  - a)** Regulamento;
  - b)** 01.1 - Planta de Implantação – Classificação e Qualificação do solo;
  - c)** 01.2 - Planta de Implantação – Desenho urbano;
  - d)** 01.3 - Planta de Implantação - Perfis de transformação topográfica;
  - e)** 03 - Planta de Condicionantes – Situação Proposta.
- 2.** O PPT é acompanhado pelos seguintes elementos:
  - a)** Relatório do Plano;
  - b)** Relatório de Caracterização Territorial;
  - c)** Estudo Acústico;
  - d)** Estudo de Mobilidade e Estacionamento;
  - e)** Programa de Execução e Avaliação do Plano;
  - f)** Plano de Financiamento / Fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira;
  - g)** 00 - Planta de Localização;
  - h)** 02 - Planta de Condicionantes – Situação Existente;
  - i)** 04 - Planta de Modelação;
  - j)** 05 - Planta da Estrutura Ecológica Urbana;
  - k)** 06.1 - Extrato PDM-Cascais – Plantas de Ordenamento I;
  - l)** 06.2 - Extrato PDM-Cascais – Plantas de Ordenamento II;

- m)** 07 - Extrato PDM-Cascais – Plantas de Condicionantes;
- n)** 08.1 - Planta de Ordenamento I – Situação Existente;
- o)** 08.2 - Planta de Ordenamento II – Situação Existente;
- p)** 08.3 - Planta de Ordenamento III – Situação Existente;
- q)** 09 - Planta de Enquadramento I Regional;
- r)** 10 - Planta de Enquadramento II Local;
- s)** 11 - Planta de Situação Existente – Ortofotomapa;
- t)** 12 - Planta de Situação Existente – Levantamento Topográfico;
- u)** 13 - Planta Cadastral – Situação Existente;
- v)** 14 - Planta da Operação de Transformação Fundiária;
- w)** 15 - Planta de Cedências;
- x)** 16 - Planta de Infraestruturas de Abastecimento de Água;
- y)** 17 - Planta de Infraestruturas de Saneamento;
- z)** 18 - Planta de Infraestruturas Elétricas - Rede de Média Tensão;
- aa)** 19 - Planta de Infraestruturas Elétricas - Iluminação Pública;
- bb)** 20 - Planta de Infraestruturas - Gás Combustível;
- cc)** 21 - Planta de Infraestruturas - Telecomunicações;
- dd)** 22.1 - Planta de Infraestruturas Viárias - Desenho Viário e RSU;
- ee)** 22.2 - Planta de Infraestruturas Viárias - Piquetagem;
- ff)** 22.3 - Planta de Infraestruturas Viárias - Perfis Longitudinais;
- gg)** 23 - Planta da Área de Influência;
- hh)** 24 - Planta Cadastral – Situação Proposta;
- ii)** 25.1 - Planta de Ordenamento I – Situação Proposta;
- jj)** 25.2 - Planta de Ordenamento II – Situação Proposta;
- kk)** 25.3 - Planta de Ordenamento III – Situação Proposta;



**3. O PPT é complementado pelos seguintes elementos:**

- a)** Relatório de Ponderação da Conferência Procedimental e da Interação, fevereiro 2025;
- b)** Declaração da Câmara Municipal de Cascais comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos na área do PPT;
- c)** Ficha de Dados Estatísticos;
- d)** Sugestão de Ocupação;
- e)** Simulação Virtual Tridimensional;
- f)** Relatório LiderA;
- g)** Certificado LiderA.

**Artigo 5.º**

**Conceitos técnicos**

- 1.** Para efeitos da interpretação e execução do PPT, adotam-se os conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo previstos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e qualificação dos solos e no Regulamento do PDM-Cascais, considerando-se o significado que lhes é atribuído na legislação e nos regulamentos em vigor à data da aprovação do Plano.
- 2.** Nos casos em que se revele necessário o recurso a conceitos técnicos não abrangidos nas fontes normativas indicadas no número anterior, devem ser utilizados os definidos na legislação em concreto aplicável e, na ausência destes, os constantes de documentos oficiais de natureza normativa emanados pelas entidades nacionais legalmente competentes em razão da respetiva matéria.

## **CAPÍTULO II**

### **SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

#### **Artigo 6.º**

##### **Âmbito e regime**

1. Na área de intervenção do PPT vigora a servidão ao Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul (CFRS).
2. Qualquer intervenção a realizar na área abrangida pela referida servidão depende de consulta prévia à entidade da tutela.
3. Às servidões administrativas e restrições de utilidade pública que se verifiquem na área territorial abrangida pelo Plano, aplicam-se os respetivos regimes jurídicos em vigor, os quais prevalecem sobre as demais disposições de regime de uso do solo constantes do PPT.

## **CAPÍTULO III**

### **USO DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO**

#### **Secção I**

##### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 7.º**

##### **Classificação acústica e medidas de minimização do ruído**

1. Nos termos do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, a totalidade da área de intervenção do PPT é classificada como zona mista.
2. No âmbito da execução do PPT, devem ser implementadas as medidas que se encontrem previstas no Plano Municipal de Redução de Ruído do Concelho de Cascais (PMRRC) em vigor, para a área de intervenção do PPT.

3. Devem ser igualmente implementadas as medidas corretivas de minimização do ruído, previstas para a área envolvente ao PPT no PMRRCC e vertidas no Estudo Acústico anexo ao Relatório do PPT, que se encontram devidamente sumariadas no Anexo I ao presente regulamento.
4. A eficácia das medidas referidas nos números anteriores deve ser objeto de monitorização, devendo proceder-se à revisão das mesmas sempre que, de acordo com a legislação aplicável, tal se justifique.
5. Nos projetos de condicionamento acústico dos edifícios devem ser igualmente previstas medidas de mitigação do ruído que assegurem o cumprimento dos valores-limite de exposição aplicáveis.

### **Artigo 8.º**

#### **Modelação de terrenos**

1. As operações de modelação topográfica, aterros e escavações admitidas devem ser desenvolvidas no âmbito das operações urbanísticas necessárias à respetiva execução.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o PPT prevê variações nas cotas de soleira de cada uma das parcelas e na edificação de muros para vedação das parcelas ou para assegurar a contenção de terras, nos termos do disposto nos artigos 17.º e 18.º.
3. A modelação de terreno a efetuar e/ou as construções a edificar não podem constituir um obstáculo às condições de escoamento superficial na área de intervenção do PPT, nem para jusante do mesmo.

### **Artigo 9.º**

#### **Riscos e vulnerabilidades**

1. O modelo de ocupação, uso e transformação do solo proposto pelo PPT atende à necessidade de prevenção e mitigação dos riscos e vulnerabilidades identificados na área de intervenção, designadamente a possibilidade de ocorrência de fenómenos sísmicos, cheias e inundações e contaminação de aquíferos, acautelando a segurança de pessoas e bens.
2. Tendo por objetivo a minimização dos impactes decorrentes de cheias, inundações e contaminação de aquíferos, serão adotadas, entre outras, as seguintes medidas:

- a) Deve garantir-se a inexistência de quaisquer obstáculos ao normal escoamento das águas;
- b) Deve ser assegurada uma faixa de proteção e manutenção a captações de água;
- c) É interdita a pesquisa de pontos de captação de água subterrânea a uma distância inferior a 50,00 m de qualquer órgão de infiltração de águas residuais, com vista a minimizar a contaminação dos aquíferos.

### **Artigo 10.º**

#### **Sustentabilidade ambiental**

1. Na área de intervenção do Plano deve garantir-se, de harmonia com a legislação aplicável, a adoção de boas práticas de sustentabilidade ambiental, nomeadamente no que respeita à eficiência energética e hídrica.
2. As operações urbanísticas e de edificação a realizar na área do PPT devem contribuir para a concretização dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) – Agenda 2030, aprovados pela Assembleia-Geral das Nações Unidas em 25 de setembro de 2015, plasmados no Relatório Cascais 2030 – Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, passíveis de serem alcançados mediante a adoção de práticas de sustentabilidade, das quais se destacam, designadamente:
  - a) A implementação de medidas que potenciem o desenvolvimento bioclimático;
  - b) A adoção de sistemas energéticos eficientes nos edifícios e equipamentos;
  - c) A utilização de sistemas de produção de energias renováveis, devendo, no caso da instalação de painéis fotovoltaicos, privilegiar-se a sua localização nas coberturas e paramentos os edifícios;
  - d) A criação de zonas verdes que privilegiem as espécies de baixo consumo hídrico e implementação de mecanismos de controlo das espécies invasoras;
  - e) A estimulação dos serviços prestados pelos ecossistemas, designadamente por via da colocação de estruturas (tocas, ninhos, entre outras) que favoreçam o desenvolvimento das espécies;
  - f) A implementação de soluções de engenharia que potenciem a infiltração das águas;
  - g) A reutilização de águas para rega em distribuição superficial e outros tipos de

utilização;

- h)** A integração de equipamentos eficientes que permitam a redução de consumos;
  - i)** A utilização de produtos de materiais de origem responsável, resistentes e com elevada durabilidade.
- 3.** Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, os edifícios devem ser objeto de certificação de sustentabilidade que corresponda ao nível “A” ou superior no sistema LiderA ou outro equivalente, encontrando-se vertida no Quadro A III.1 que constitui o Anexo II ao presente regulamento, uma síntese das melhorias que poderão ser consideradas para efeitos da obtenção de uma classificação geral de “A+”.

### **Artigo 11.º**

#### **Património arqueológico**

A área de intervenção do PPT é abrangida, na sua totalidade, pelo “Limite Arqueológico – Património Arqueológico de Nível 1”, assinalado na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais, devendo observar-se o cumprimento da legislação aplicável, bem como o regime previsto no PDM-Cascais no respetivo âmbito.

## **Secção II**

### **ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA**

### **Artigo 12.º**

#### **Identificação e composição**

- 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 todas as áreas verdes essenciais ao lazer dos cidadãos e à amenização ambiental e valorização paisagística e as destinadas à proteção de infraestruturas existentes ou previstas.
- 2.** As áreas do PPT que integram a estrutura ecológica urbana encontram-se identificadas na Planta de Implantação e decompõem-se nas seguintes:
  - a)** Áreas Verdes Privadas;



- b)** Áreas Verdes de Proteção (definitivas e transitórias);
  - c)** Áreas Verdes de Recreio e Lazer.
- 3.** As Áreas Verdes Privadas correspondem à área livre de construção à superfície, inseridas em lotes privados, e que devem ser objeto de adequado tratamento paisagístico.
- 4.** Nas Áreas Verdes Privadas aplica-se o regime previsto no artigo 19.º.
- 5.** Nas Áreas Verdes de Proteção aplica-se o regime previsto no artigo 23.º.
- 6.** Nas Áreas Verdes de Recreio e Lazer aplica-se o regime previsto no artigo 24.º.
- 7.** Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, as intervenções em área integrada na Estrutura Ecológica devem garantir a sua continuidade e coerência.

### **Seção III**

## **CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO**

#### **Artigo 13.º**

##### **Classificação do solo**

A área de intervenção do Plano é classificada como solo urbano.

#### **Artigo 14.º**

##### **Qualificação do solo**

- 1.** A totalidade da área de intervenção do PPT é qualificada na categoria de Espaço de Uso Especial, subcategoria de Espaço de Equipamento.
- 2.** A área de intervenção contempla a instalação de uma piscina de ondas vocacionada para a prática de surf, enquanto equipamento privado de uso público, complementada com dois estabelecimentos hoteleiros, estruturas de apoio à atividade de surf, áreas verdes de recreio e lazer, em espaço público e privado, áreas de fruição pública em parcela privada e áreas verdes de proteção.

## **Secção IV**

### **USO DO SOLO**

#### **Artigo 15.º**

##### **Usos admitidos nas parcelas**

Na área de intervenção do PPT são admitidos os seguintes usos:

- a) Equipamento;
- b) Comércio e serviços;
- c) Turismo.

#### **Artigo 16.º**

##### **Regime de edificabilidade**

1. A construção dos edifícios deve respeitar a legislação e regulamentação aplicáveis, bem como o estipulado nas alíneas seguintes:
  - a) Os parâmetros máximos são os definidos no Quadro Sinótico do Anexo IV ao presente regulamento e constantes na Planta de Implantação, podendo ser adotados parâmetros inferiores;
  - b) A implantação dos edifícios faz-se dentro do polígono máximo de implantação A, constante na Planta de Implantação;
  - c) A implantação da piscina e das atividades de lazer associadas faz-se no polígono de implantação B, constante na Planta de Implantação;
  - d) A composição arquitetónica, as cores e os materiais a utilizar nas fachadas e nas coberturas devem ser estudados de modo a proporcionar a integração do edificado no local, do ponto de vista arquitetónico e cultural;
  - e) Os usos admitidos são os definidos no presente regulamento, os quais se encontram sintetizados no Quadro Global de Dados Quantitativos constante no Anexo V ao presente regulamento e da Planta de Implantação;
  - f) O número máximo de pisos e a altura máxima da edificação são os definidos no Quadro Sinótico do Anexo IV ao presente regulamento e constantes na Planta de

Implantação;

- g)** Na Parcela 3 admite-se a implantação do edifício até ao extremo da parcela, bem como a abertura de vãos nessa parte.
- 2.** Nos pisos em cave, incluindo os pisos semienterrados e aqueles em que a maioria do seu volume não esteja localizado abaixo do perfil natural do terreno, é admitida a construção e a utilização de estacionamento privado e áreas técnicas, não sendo tais áreas contabilizadas para o cálculo da superfície de pavimento.
  - 3.** Sem prejuízo do disposto no número anterior, nos pisos semienterrados dos edifícios são ainda admissíveis os usos previstos no PPT para cada parcela, bem como a instalação de equipamentos e serviços, tais como SPA, ginásios, salas de conferências, balneários e vestiários do pessoal, entre outros, desde que observados os parâmetros aplicáveis para cada uso, sendo tais áreas contabilizadas para a superfície de pavimento, nesses casos.
  - 4.** As obras de edificação a executar devem assegurar o cumprimento das medidas de proteção do sobreiro e da azinheira previstas no Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, caso venha a confirmar-se a existência destes exemplares na AI, e da legislação relativa ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação em vigor.

### **Artigo 17.º**

#### **Altura máxima das edificações**

- 1.** A altura máxima das edificações permitida para as operações urbanísticas a realizar no âmbito do PPT é a que se encontra prevista para cada uma das parcelas na Planta de Implantação.
- 2.** Sem prejuízo do disposto no número anterior, nas operações urbanísticas a desenvolver no âmbito do PPT, será admitida uma variação de até 0,50 m na altura máxima das edificações prevista para cada uma das parcelas, desde que tal variação se encontre devidamente justificada nos respetivos projetos de arquitetura.

### **Artigo 18.º**

#### **Muros**

- 1.** Na área do PPT admite-se a edificação de muros para vedação das parcelas ou para assegurar a contenção de terras.

2. A edificação de muros deverá salvaguardar a minimização do respetivo impacte paisagístico, nomeadamente através da criação de muros paralelos afastados ou de outras soluções mitigadoras do referido impacte.

## **Artigo 19.º**

### **Áreas verdes privadas**

1. As áreas verdes privadas das parcelas ficam sujeitas a projetos de arquitetura paisagista que devem contemplar áreas de circulação pedonal, sendo nas mesmas igualmente admitida a circulação em modos suaves e de veículos de emergência.
2. Os projetos respeitantes às parcelas podem contemplar a colocação de meios de vedação dos respetivos logradouros para encerramento das áreas de uso público após o termo do período normal de funcionamento dos estabelecimentos comerciais e/ou do equipamento proposto.

## **Artigo 20.º**

### **Áreas de fruição pública em parcela privada**

1. As áreas de fruição pública em parcela privada que se encontram identificadas na Planta de Implantação destinam-se a proporcionar o acesso rodoviário e pedonal aos edifícios e ao estacionamento de veículos.
2. As intervenções paisagísticas a efetuar nestas áreas devem observar as medidas previstas no n.º 2 do artigo 24.º.
3. Deve, sempre que possível, garantir-se a permeabilidade dos solos por via da implementação das soluções constantes da alínea b) do n.º 2 do artigo 25.º.

## **Artigo 21.º**

### **Servidão de passagem**

1. Na Parcela 2 é constituída uma servidão de passagem com 11,00 m de largura para garantir o acesso à Parcela 3, que se encontra assinalada na Planta de Implantação.
2. A servidão referida no número anterior pode sofrer ajustamentos em face dos projetos das infraestruturas e dos edifícios.

## **Artigo 22.º**

### **Demolições e gestão de resíduos**

1. O PPT contempla a demolição de um conjunto de edificações preexistentes cuja localização se encontra representada na Planta de Implantação.
2. O processo de gestão de resíduos de demolição deve ser executado em conformidade com o prescrito no Regime Geral da Gestão de Resíduos (RGGR), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro, na redação em vigor e demais legislação aplicável.

## **Secção V**

### **CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO MUNICIPAL**

## **Artigo 23.º**

### **Áreas de cedência**

1. A localização e a caracterização gráfica das áreas a ceder ao Município de Cascais encontram-se definidas na Planta de Cedências.
2. São cedidas para o domínio público municipal áreas destinadas a:
  - a) Rede viária do PPT que inclui arruamentos, vias, passeios, estacionamento, ciclovias e paragens de transportes públicos;
  - b) Áreas verdes públicas, nos termos da delimitação constante da Planta de Cedências.
3. O PPT não contempla a cedência de outras áreas para além das enunciadas no número anterior.
4. As compensações que se mostrem devidas nos termos previstos no Regulamento da Urbanização e Edificação de Cascais (RUEM) e no Regulamento Municipal de Compensação serão calculadas em sede de controlo prévio das operações urbanísticas a executar.

## **Artigo 24.º**

### **Áreas verdes de proteção**

1. As áreas verdes de proteção visam assegurar exclusivamente funções de proteção à rede

viária, sendo-lhes aplicável o regime de uso do solo e de edificabilidade constante do presente regulamento.

2. Com vista à preservação destas áreas e dos fins que visam prosseguir, devem observar-se os seguintes condicionamentos e medidas:
  - a) Utilização de vegetação bem-adaptada edafoclimaticamente;
  - b) Utilização de estratégias de mitigação dos consumos de água de rega, devendo, nomeadamente e sempre que possível prever-se, em fase de projeto, a utilização de água de rega proveniente de abastecimentos alternativos ou complementares à rede potável de abastecimento público, tais como efluentes tratados de ETAR, água de infiltração ou de escoamento superficial, devidamente captada e/ou armazenada para esse efeito;
  - c) Utilização de materiais vegetais inócuos para a saúde pública e que não integrem as listagens nacionais de espécies vegetais exóticas invasoras;
  - d) Nos alinhamentos e formações arbóreas deve, ainda, acautelar-se a utilização de espécies adequadas à situação edafoclimática existente, de harmonia com a listagem do Grupo I do PROF-LVT constante do Anexo III ao presente regulamento, com características de fustes altos e limpos, baixas necessidades de manutenção e, onde aplicável, reduzida libertação de elementos que possam prejudicar a limpeza de passeios e pavimentos circundantes.

## **Artigo 25.º**

### **Áreas verdes de recreio e lazer**

1. As áreas verdes de recreio e lazer identificadas na Planta de Implantação visam assegurar um conjunto de funções ecológicas no meio urbano e de apoio ao recreio e lazer da população.
2. Para além das medidas previstas nas alíneas a), b) e d) do n.º 2 do artigo anterior, nas áreas verdes de recreio e lazer, deve, ainda:
  - a) Utilizar-se materiais vegetais inócuos para a saúde pública e que não constem nas listagens nacionais de espécies vegetais exóticas e invasoras, bem como inertes, mobiliário e equipamento de boa qualidade, resistentes e, tanto quanto possível, com desenho e implantação que evite o vandalismo;



- b) Privilegiar-se a colocação de pavimentos pedonais de materiais de preferência naturais, nomeadamente do tipo de areias, saibros e gravilhas, sempre que possível com incorporação de fixadores que garantam a sua permeabilidade e com desenho que evite as barreiras arquitetónicas.

### **Artigo 26.º**

#### **Equipamentos de utilização coletiva**

1. Na área de intervenção do PPT encontra-se exclusivamente prevista a instalação de um equipamento de utilização coletiva de cariz privado correspondente a uma piscina de ondas vocacionada para a prática de surf.
2. O equipamento referido no número anterior consubstancia uma instalação desportiva de uso público, de natureza formativa, sendo-lhe aplicável o regime jurídico previsto no Decreto-Lei n.º 141/2009, de 16 de junho, na redação em vigor.
3. As condições de acessibilidades a satisfazer em sede de projeto e construção do equipamento em apreço devem ser definidas em observância das normas técnicas vertidas no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 08 de agosto, na redação em vigor.

## **Secção VI**

### **REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO**

### **Artigo 27.º**

#### **Disposições gerais**

1. O traçado da rede viária, que compreende os passeios, a rede ciclável, rodoviária, o estacionamento, as paragens de transportes públicos e os pontos de recolha de resíduos urbanos, encontra-se definido na Planta de Infraestruturas Viárias, sem prejuízo de se verificarem eventuais ajustamentos em sede de controlo prévio das obras de urbanização ou da gestão camarária corrente.
2. Os materiais a empregar nos pavimentos nestas áreas devem ser definidos nos projetos de execução das obras de urbanização.
3. A acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada deve obedecer à legislação e à regulamentação aplicáveis.

## **Artigo 28.º**

### **Estacionamento**

1. As áreas a afetar a estacionamento obedecem aos seguintes critérios mínimos de dimensionamento, em função dos usos e da edificabilidade projetada:
  - a) Parcela 1: 76 (setenta e seis) lugares de estacionamento para veículos ligeiros;
  - b) Parcela 2: 232 (duzentos e trinta e dois) lugares de estacionamento para veículos ligeiros;
  - c) Parcela 3: 25 (vinte e cinco) lugares de estacionamento para veículos ligeiros;
  - d) Área 01: 2 (dois) lugares de estacionamento para veículos pesados de mercadorias e 1 (um) lugar para veículo pesado de passageiros, para tomada e largada destes.
2. Os dimensionamentos estabelecidos no número anterior podem ser ajustados em função da aferição concreta a fazer, no quadro do projeto de edificação relativo a cada parcela, desde que seja assegurada a observância das exigências mínimas constantes do Regulamento do PDM-Cascais.
3. A dotação de estacionamento referente à Parcela 2 é garantida na Parcela 3 cujo projeto de edificação tem de incluir os lugares de estacionamento necessários ao cumprimento dessa dotação.
4. O estacionamento previsto na área de intervenção do PPT contempla lugares reservados para pessoas com mobilidade condicionada, de harmonia com o disposto nas normas técnicas sobre acessibilidades em vigor.
5. A localização e a configuração das áreas de estacionamento de uso público de veículos ligeiros e de veículos pesados encontram-se assinalados na Planta de Implantação.

## **Artigo 29.º**

### **Arruamentos e passeios**

1. Os arruamentos e os passeios encontram-se representados na Planta de Implantação, podendo, no entanto, sofrer acertos pontuais em fase de projeto de urbanização.
2. São admitidas alterações, em sede de projeto, ao traçado dos arruamentos e percursos pedonais no interior das parcelas, identificados na Planta de Implantação, designadamente com vista à redução do impacto na modelação do terreno.

### **Artigo 30.º**

#### **Reperfilamento da ligação viária ao concelho de Sintra**

1. A rede viária proposta encontra-se estruturada de modo a permitir a implementação do projeto de ligação viária ao concelho de Sintra preconizado no PDM-Cascais (via de Nível 3 Via Alternativa à Estrada Octávio Pato – Talaíde), cuja execução é da responsabilidade do Município de Cascais.
2. Na Planta de Implantação e na Planta da Área de Influência do PPT encontra-se previsto um traçado indicativo da via referida no número anterior.
3. Até à concretização do projeto da via de Nível 3 Via Alternativa à Estrada Octávio Pato – Talaíde, estão previstas as seguintes áreas transitórias na Planta de Implantação:
  - a) Vias e estacionamento transitórios;
  - b) Passeios, separadores e bermas transitórios;
  - c) Áreas Verdes de Proteção transitórias.
4. Nas áreas referidas no número anterior são permitidos todos os usos e ações previstos no presente regulamento para a correspondente tipologia de áreas e usos definitivos, até à concretização da via de Nível 3 Via Alternativa à Estrada Octávio Pato – Talaíde.
5. A Planta de Implantação representa as áreas referidas nos números anteriores sobrepostas ao traçado previsto para a via de Nível 3 Via Alternativa à Estrada Octávio Pato – Talaíde.
6. Para efeitos da concretização do projeto de ligação viária ao concelho de Sintra referido no presente artigo, o município de Cascais pode promover, a suas expensas ou de terceiros, a aprovação e a realização das obras de reperfilamento e/ou ampliação dos arruamentos previstos no PPT.

### **Secção VII**

#### **OBRAS DE URBANIZAÇÃO**

### **Artigo 31.º**

#### **Infraestruturas**

Os projetos de execução das diferentes redes de infraestruturas urbanísticas devem respeitar as peças desenhadas que acompanham o PPT, sem prejuízo de poderem ser introduzidos ajustes pontuais em fase de projeto e em fase de execução.

## **CAPÍTULO IV**

### **EXECUÇÃO DO PLANO E PEREQUAÇÃO**

#### **Artigo 32.º**

##### **Execução**

1. O PPT é executado de acordo com o sistema de iniciativa dos interessados e com a programação estabelecida no Programa de Execução e no Plano de Financiamento/ Fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira que o acompanham.
2. No contrato de urbanização a celebrar, para além das condições contratuais previstas no n.º 2 do artigo 72.º do RJIGT serão, ainda, estipuladas as cauções destinadas a garantir a boa execução das obras de urbanização da responsabilidade do promotor constantes no Programa de Execução e no Plano de Financiamento/ Fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira.
3. As áreas que, nos termos do PPT, se destinem à execução de vias, infraestruturas ou outras áreas a integrar no domínio municipal são obrigatoriamente concretizadas em simultâneo com a operação urbanística prevista para a área de intervenção do Plano que vier a ser executada em primeiro lugar.
4. A utilização e a exploração dos edifícios destinados a hotel e a hotel-apartamentos não poderão ocorrer previamente à utilização e à exploração da piscina de ondas para a prática de surf, salvo se o promotor prestar caução, a favor do Município de Cascais, de valor igual ao montante orçamentado e que se encontra em falta para a conclusão das obras da referida piscina, através de um dos instrumentos previstos no n.º 2 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na versão em vigor.

#### **Artigo 33.º**

##### **Perequação compensatória**

A execução do Plano não implica a adoção de quaisquer mecanismos de perequação, uma vez que as parcelas que integram a área de intervenção do PPT são detidas por um único proprietário.

### **Artigo 34.º**

#### **Efeitos registais**

1. Os prédios abrangidos na área de intervenção do PPT dão origem, para efeitos de registo predial, às parcelas numeradas de 1 a 3, nos termos em que se encontram representadas na Planta da Operação de Transformação Fundiária.
2. A emissão da certidão necessária para a individualização no registo predial dos prédios resultantes da reestruturação predial preconizada no PPT não depende do prévio pagamento das taxas pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas.
3. O disposto no número anterior não prejudica a aplicabilidade das demais condições legais à emissão de certidão do Plano, nomeadamente a prévia celebração do contrato de urbanização.

### **Artigo 35.º**

#### **Taxas**

1. As taxas devidas pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas são liquidadas em sede da operação de controlo prévio das obras de urbanização, com possibilidade de pagamento em prestações nos termos e condições previstos no Regulamento de Cobrança e Tabela de Taxas, Licenças e Outras Receitas Municipais.
2. As obras de edificação estão sujeitas a controlo prévio urbanístico, o qual pode ter lugar em simultâneo com o controlo prévio urbanístico das obras de urbanização, e ao pagamento de taxas devidas nos termos dos regulamentos municipais aplicáveis.
3. O disposto no presente artigo não prejudica a aplicabilidade das isenções e reduções de taxas previstas na lei e nos regulamentos municipais vigentes, nomeadamente, em função do reconhecimento estratégico da edificação do equipamento de utilização pública previsto no PPT.

### **Artigo 36.º**

#### **Prazos de execução**

1. O prazo de execução da globalidade do Plano é de cinco anos.
2. O prazo de execução das obras de urbanização e das obras de edificação é de quatro anos, contados da data de formação do respetivo título.

3. Os prazos referidos nos números anteriores são prorrogáveis por uma vez por período correspondente a, pelo menos, metade do prazo inicial, por razões excepcionais, nomeadamente relacionadas com atrasos que ocorram por motivos não imputáveis, direta ou indiretamente, ao promotor das obras e desde que as operações urbanísticas já tenham sido iniciadas.
4. Sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título urbanístico, a preterição dos prazos previstos no n.º 2, incluindo eventuais prorrogações nos termos do n.º 3, determina automaticamente a caducidade total ou parcial da previsão de reclassificação do solo como urbano.

## **CAPÍTULO V**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Artigo 37.º**

##### **Norma derogatória**

O presente Plano altera, na sua área de intervenção, o PDM-Cascais nos seguintes termos:

- a) É alterada a Planta de Ordenamento – Classificação do Solo, passando toda a área de intervenção a estar incluída em Solo Urbano;
- b) É alterada a Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo, que passa a qualificar toda a área de intervenção do Plano com a categoria de Espaço de Uso Especial, subcategoria de Espaço de Equipamento;
- c) É alterada a Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal, passando a área de intervenção a estar, apenas, incluída parcialmente na estrutura ecológica urbana;
- d) É alterada a Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndio Rural, deixando a área de intervenção de estar representada nesta planta.

### **Artigo 38.º**

#### **Omissões**

Qualquer situação não prevista no presente regulamento reger-se-á pelo disposto na legislação vigente e nos regulamentos municipais aplicáveis.

### **Artigo 39.º**

#### **Entrada em vigor**

O PPT entra em vigor no dia útil seguinte ao da data da sua publicação no Diário da República.



## ANEXO I – Medidas de Minimização do Ruído

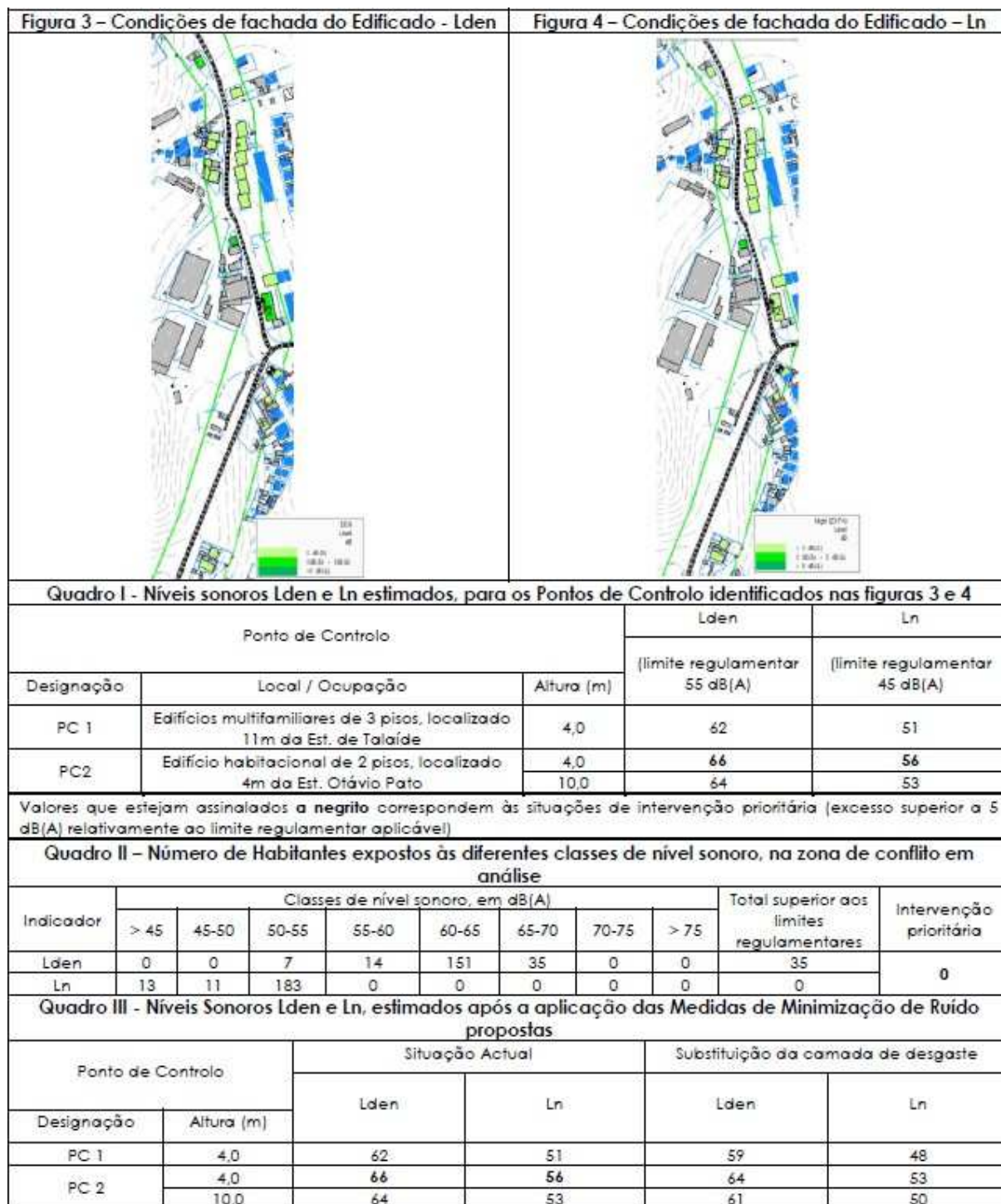
### 1. Medidas previstas no Plano Municipal de Redução de Ruído do Concelho de Cascais (PMRRCC)

O PMRRCC propõe, como principal medida de minimização de ruído a implementar na Zona de Conflito 42, a alteração da camada de desgaste existente por outra acusticamente mais favorável que proporcione uma redução de pelo menos 3 dB(A), conforme se pode verificar nas seguintes figuras do Estudo de Ruído, anexo do Relatório que acompanha o Plano de Pormenor de Talaíde.

#### FICHA TÉCNICA 42

| SDR12 (ZONA DE CONFLITO 42) – TALAÍDE- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IDENTIFICAÇÃO                          | <p>Área classificada como zona mista, que engloba edificado sensível ao ruído exposto à Est. de Talaíde / Est. Otávio Pato.</p> <p>Zona de Conflito é de responsabilidade da Câmara Municipal de Cascais.</p>                                                                                                                            |
| DESCRIÇÃO                              | <p>- Área influenciada pelos arruamentos referidos, onde são ultrapassados os valores limite aplicáveis a zona mista, em mais de 5 dB(A) , para os indicadores Lden e Ln, numa faixa de terreno de largura inferior a 10,0m das bermas das vias.</p> <p>- Os edifícios mais expostos localizam-se a curta distância da berma da via.</p> |
| Figura 1 – Mapa de Conflito – Lden     | Figura 2 – Mapa de Conflito - Ln                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**Figura 1** – Zona de conflito em torno das Estradas de Talaíde e Octávio Pato identificadas no PMRRCC



**Figura 2** – Níveis de ruído incidente na fachada dos recetores sensíveis antes e após a aplicação de medidas em torno das Estradas de Talaíde e Octávio Pato no PMRRCC

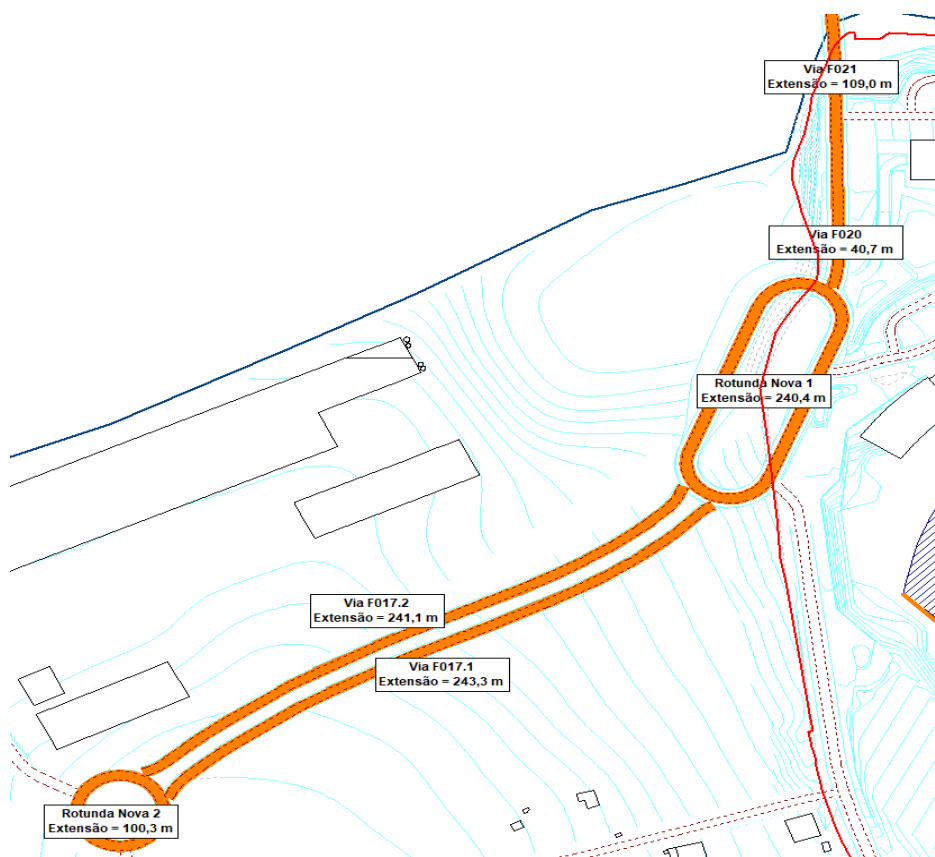
| Figura 5 – implantação da Medidas de Minimização de Ruído preconizadas              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ANÁLISE                                                                             | <p>A análise conjugada dos diversos elementos gráficos apresentados acima, permite identificar o seguinte:</p> <p>Da observação das figuras 1 e 2 (mapas de conflito, à cota de 4,0m de altura do solo) identifica-se a existência de áreas com ocupação sensível ao ruído com níveis sonoros superiores aos regulamentares, que se encontram a distâncias da via inferiores a 15,0m.</p> <p>A pormenorização da análise, através do cálculo dos níveis sonoros em pontos representativos dos receptores sensíveis mais próximos (pontos de controlo (PC)) e do cálculo das condições de fachada do edifício localizado na área de interesse (figuras 3 e 4), permite caracterizar mais fielmente o ambiente sonoro local.</p> <p>Assim pode concluir-se que, <b>os recetores identificados se enquadram em níveis sonoros superiores aos limites de zona mista, ainda que inferiores em 5 dB (A) ,logo sem enquadramento em intervenção prioritária.</b></p> <p>Dado que a entidades responsável pela fonte sonora identificada é a <b>Câmara Municipal de Cascais</b> é da sua responsabilidade a adopção de medidas de minimização de ruído.</p> <p>No presente âmbito apresenta-se o resultado da aplicação de uma tipologia de medidas considerada adequada aos troços de via em análise, designadamente <u>a substituição da camada de desgaste existente numa extensão de cerca de 1215m na Est. de Talaíde e 550m na Est. Octávio Pato.</u></p> <p>As medidas preconizadas, ou outras de eficácia equivalente, permitem ultrapassar totalmente as situações identificadas.</p> |

**Figura 3 – Descrição das medidas de minimização propostas em torno das Estradas de Talaíde e Octávio Pato identificadas no PMRRCC**



## 2. Medidas de minimização de ruído adicionais

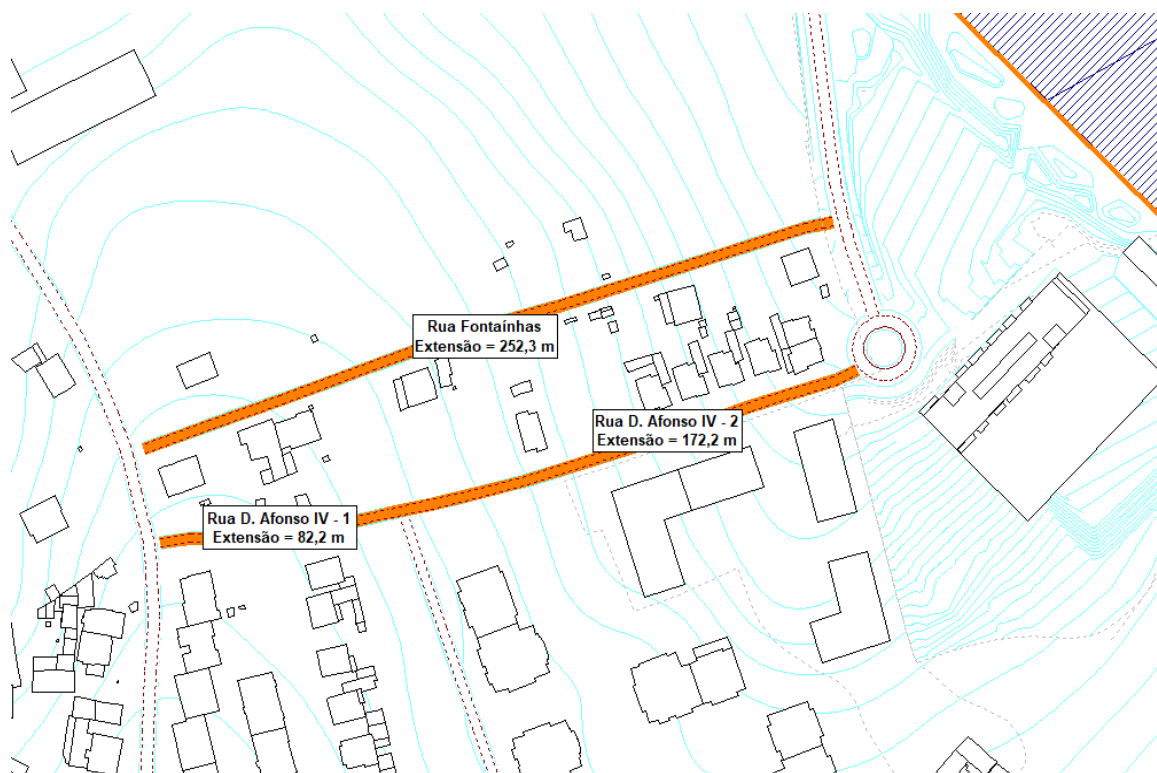
**a) Para o cenário Com Plano e Com Variante:** Adoção de uma camada de desgaste acusticamente mais favorável na nova rotunda proposta para a Estrada Octávio Pato (designada Rotunda Nova 2 na figura 4), na via proposta com ligação à mesma (designada Via F017.1, Via F017.2, Via F020 e Via F021 na Figura 4) e rotunda de acesso ao empreendimento (designada Rotunda Nova 1 na figura 4). Essa camada de desgaste deverá proporcionar uma atenuação sonora de pelo menos 3 dB(A) em relação a uma camada de desgaste convencional de Betão Betuminoso Rugoso (BBR) – ver também as vias assinaladas a laranja na Figura 4.



**Figura 4** – Descrição das medidas de minimização propostas para o Cenário Com Plano e Com Variante

**b) Para o cenário Com Plano e Sem Variante:** A adoção de uma camada de desgaste acusticamente mais favorável na Rua D. Afonso IV (designada F014 e F015 na Figura 5) e Rua das Fontaínhas (F016 na Figura 5). Essa camada de desgaste deverá proporcionar uma atenuação sonora de pelo menos 3 dB(A) em relação a uma camada

de desgaste convencional de Betão Betuminoso Rugoso (BBR) – ver também as vias assinaladas a laranja na Figura 5.



**Figura 5** – Descrição das medidas de minimização propostas para o Cenário Com Plano e Sem Variante

Essas medidas destinam-se essencialmente a reduzir o mais possível a sobre-exposição ao ruído proveniente das vias propostas ou existentes, junto dos recetores sensíveis existentes.

## ANEXO II – Síntese das medidas de melhoria equacionadas no âmbito da certificação da sustentabilidade

O quadro seguinte (A III.1), sintetiza as medidas de melhoria que serão consideradas na fase seguinte do desenvolvimento do projeto. A aplicação destas medidas possibilitará a obtenção de uma classificação geral de A+, representando uma subida de classe, tendo por referência o sistema de certificação LiderA ou equivalente.

**Quadro A III.1 – Síntese das melhorias equacionadas**

| Vert.                      | Área                  | Programas de sustentabilidade (P Nº) | Nível atribuído | Nível de melhoria | Medidas propostas não selecionada que contribuem para passar da classe atribuída à melhoria proposta                         |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Integração Local (Habitat) | Ecossistemas Naturais | P3 - Valorização ecológica           | A+              | <b>A++</b>        | Assegurar mecanismos de controlo das espécies invasoras                                                                      |
|                            |                       | P4 - Serviços dos ecossistemas       | A               | <b>A+</b>         | Potenciar serviços de ecossistemas;<br>Colocar estruturas (tocas, ninhos, etc.) que favoreçam o desenvolvimento de espécies. |
| Recursos (Fluxos)          | Energia               | P7 - Desempenho passivo              | A               | <b>A+</b>         | Desempenho bioclimático                                                                                                      |
|                            |                       | P8 - Sistemas energéticos eficientes | A               | <b>A+</b>         | Pode atingir a classe A+ nomeadamente conseguir a maior parte dos certificados na residência e hotel com NZEB+20             |
|                            |                       | P9 - Gestão do carbono               | A               | <b>A+</b>         | Aferir qual o contributo das renováveis e desempenho em carbono                                                              |
|                            | Água                  | P11 - Gestão da água local           | A               | <b>A+</b>         | Potenciar a infiltração das águas                                                                                            |

|                                         |                      |                                                    |   |     |                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------|---|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | Materiais            | P12 - Produtos e materiais de origem responsável   | B | A   | Assegurar o uso de produtos de origem e tipologia responsável                                                                                        |
|                                         |                      | P13 - Durabilidade dos ambientes construídos       | E | A   | Assegurar o uso de materiais com elevada durabilidade.                                                                                               |
| Gestão das Cargas Ambientais (Emissões) | Águas Residuais      | P15 - Gestão das águas residuais                   | A | A+  | Considerar a possibilidade tratamento das águas. Reutilização das águas cinzentas para rega em distribuição superficial e outros tipos de utilização |
|                                         | Resíduos             | P16 - Gestão dos resíduos                          | A | A+  | Plano de gestão dos resíduos da construção e operação                                                                                                |
| Qualidade do Serviço e Resiliência      | Qualidade do serviço | P20 - Qualidade ambiental e outros aspetos         | A | A+  | Precisão dos aspetos de qualidade ambiental de modo a aumentar as evidências de desempenho                                                           |
|                                         | Adaptação Estrutural | P22 - Adaptação climática e outros riscos naturais | A | A+  | Estudo de riscos naturais                                                                                                                            |
|                                         |                      | P23 - Resiliência e evolução adaptativa            | B | A+  | Estudo de determinação do grau de resiliência face ao vento e chuva                                                                                  |
| Uso Sustentável                         | Marketing e inovação | P40 - Marketing e inovação                         | A | A++ | Plano estrutural de promoção de estratégias de inovação implementadas no Portugal Wave                                                               |



## **ANEXO III – Lista de espécies florestais privilegiadas constantes do PROF-LVT para a sub-região da “Grande Lisboa”**

a) Espécies a privilegiar (Grupo I):

i) Lódão-bastardo (*Celtis australis*)

iv) Medronheiro (*Arbutus unedo*);

vii) Ripícolas;

b) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

i) Alfarrobeira (*Ceratonia siliqua*);

ii) Azinheira (*Quercus rotundifolia*);

iii) Carvalho-português (*Quercus faginea*, preferencialmente *Q. faginea subsp. Brotero*);

iv) Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*);

v) Castanheiro (*Castanea sativa*);

vi) Cedro-do-buçaco (*Cupressus lusitanica*);

vii) Cerejeira (*Prunus avium*);

viii) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);

ix) Eucalipto (*Eucalyptus spp.*);

x) Nogueira (*Juglans spp.*);

xi) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);

xii) Pinheiro-de-alepo (*Pinus halepensis*);

xiii) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);

xiv) Sobreiro (*Quercus suber*).

## ANEXO IV – Quadro de Parâmetros de Edificabilidade – Quadro Sinótico

| PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE (QUADRO SINÓPTICO) |                                   |           |                 |                                 |                                     |                                         |        |                        |                                 |                                           |       |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------|-----------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|--------|------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|-------|
| ID PARA EFEITOS DE REGISTO PREDIAL               | AFETAÇÃO                          | ÁREA (m²) | Nº PISOS (MÁX.) | ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (MÁX.) (m²) | SUPERFÍCIE DE PAVIMENTO (MÁX.) (m²) | ESTABELECIMENTOS HOTELEIROS (MÁX.) (m²) |        | VOLUMETRIA (MÁX.) (m³) | ALTURA DA EDIFICAÇÃO (MÁX.) (m) | ÁREA DE IMPERMEABILIZAÇÃO (MÁX.) (m² / %) |       |
|                                                  |                                   |           |                 |                                 |                                     | UNIDADES DE ALOJAMENTO                  | CAMAS  |                        |                                 |                                           |       |
| P01                                              | HOTEL                             | 10 992,01 | 2CV + 5P        | 6 120,00                        | 12 000,00                           | 120,00                                  | 260,00 | 122 773,23             | 20,00                           | 6 035,00                                  | 7     |
| P02                                              | EQUIPAMENTO / COMÉRCIO / SERVIÇOS | 58 082,44 | 2CV + 4P        | 8 950,00                        | 7 000,00                            | -                                       | -      | 162 700,10             | 20,00                           | 35 800,00                                 | 40    |
| P03                                              | HOTEL - APARTAMENTOS              | 7 797,08  | 3CV + 5P        | 4 850,00                        | 10 000,00                           | 100,00                                  | 200,00 | 96 985,00              | 20,00                           | 4 080,00                                  | 5     |
| A01                                              | REDE VIÁRIA PPT / I.U.T           | 7 786,07  | -               | -                               | -                                   | -                                       | -      | -                      | -                               | 8 192,42 9                                |       |
|                                                  | ÁREAS VERDES PÚBLICAS             | 5 785,26  |                 |                                 |                                     |                                         |        |                        |                                 |                                           |       |
| TOTAL                                            | -                                 | 90 442,86 | -               | 19 920,00                       | 29 000,00                           | 220,00                                  | 460,00 | 382 458,33             | -                               | 54 107,42                                 | 59,82 |

**SIGLAS:**  
CV - PISO ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA  
P - PISO ACIMA DA COTA DE SOLEIRA  
PPT - PLANO DE PORMENOR DE TALAÍDE  
I.U.T - INFRAESTRUTURAS URBANAS TERRITORIAIS

## ANEXO V – Quadro Global de Dados Quantitativos

| QUADRO GLOBAL DE DADOS QUANTITATIVOS                                             |                                  |                                  |                                          |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------|
| PRÉDIOS (n.º 1690 + n.º 5461)                                                    |                                  |                                  | 126 362,17 m²                            |                                |
| ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DE TALAÍDE                              |                                  |                                  | 90 442,86 m²                             |                                |
| ÁREA EM DOMÍNIO PRIVADO (PARCELAS 01, 02, 03)                                    |                                  |                                  | 76 871,53 m²                             |                                |
| ÁREA EM DOMÍNIO PÚBLICO (ÁREA 01)                                                |                                  |                                  | 13 571,33 m²                             |                                |
| ÁREA REMANESCENTE                                                                |                                  |                                  | 35 919,31 m²                             |                                |
| ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (MÁX.)                                                  |                                  |                                  | 40 500,00 m²                             |                                |
|                                                                                  |                                  |                                  | Áreas técnicas, arrumos e estacionamento | SUPERFÍCIE DE PAVIMENTO (MÁX.) |
|                                                                                  |                                  |                                  | 11 500,00                                | 29 000,00 m²                   |
| PARCELA / AFETAÇÃO                                                               | PARCELA 1                        | HOTEL                            | 3 000,00                                 | 12 000,00 m²                   |
|                                                                                  | PARCELA 2                        | EQUIPAMENTO, COMÉRCIO E SERVIÇOS | 1 500,00                                 | 7 000,00 m²                    |
|                                                                                  | PARCELA 3                        | HOTEL - APARTAMENTOS             | 7 000,00                                 | 10 000,00 m²                   |
|                                                                                  | AREA 01                          | REDE VIÁRIA PPT- I.U.T / EVP     | -                                        | -                              |
| ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO                                                     |                                  |                                  |                                          | 0,45                           |
| ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO DE ÁREAS TÉCNICAS, ARRUMOS E PARQUEAMENTO AUTOMÓVEL |                                  |                                  |                                          | 0,13                           |
| ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO DA SUPERFÍCIE DE PAVIMENTO (MÁX.)                   |                                  |                                  |                                          | 0,32                           |
| ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO (MÁX.)                                                 |                                  |                                  | 19 920,00 m²                             |                                |
| PARCELA / AFETAÇÃO                                                               | PARCELA 1                        | HOTEL                            | 6 120,00 m²                              |                                |
|                                                                                  | PARCELA 2                        | EQUIPAMENTO, COMÉRCIO E SERVIÇOS | 8 950,00 m²                              |                                |
|                                                                                  | PARCELA 3                        | HOTEL - APARTAMENTOS             | 4 850,00 m²                              |                                |
|                                                                                  | AREA 01                          | REDE VIÁRIA PPT- I.U.T / EVP     | - m²                                     |                                |
| ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO                                                       |                                  |                                  |                                          | 0,22                           |
| ALTURA DA EDIFICAÇÃO (MÁX.)                                                      |                                  |                                  | 20,00 m                                  |                                |
| ÁREA DE IMPERMEABILIZAÇÃO (MÁX.)                                                 |                                  |                                  | 54 107,42 m²                             |                                |
| PARCELA / AFETAÇÃO                                                               | PARCELA 1                        | HOTEL                            | 6 035,00 m²                              |                                |
|                                                                                  | PARCELA 2                        | EQUIPAMENTO, COMÉRCIO E SERVIÇOS | 35 800,00 m²                             |                                |
|                                                                                  | PARCELA 3                        | HOTEL - APARTAMENTOS             | 4 080,00 m²                              |                                |
|                                                                                  | AREA 01                          | REDE VIÁRIA PPT- I.U.T / EVP     | 8 192,42 m²                              |                                |
| ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO SOLO (MÁX.)                                       |                                  |                                  |                                          | 0,60                           |
| ESTABELECIMENTOS HOTELEIROS *                                                    |                                  |                                  |                                          |                                |
| HOTEL                                                                            | Nº UNIDADES DE ALOJAMENTO (MÁX.) |                                  |                                          | 120 un                         |
|                                                                                  | Nº CAMAS (MÁX.)                  |                                  |                                          | 260 un                         |
| HOTEL - APARTAMENTOS                                                             | Nº UNIDADES DE ALOJAMENTO (MÁX.) |                                  |                                          | 100 un                         |
|                                                                                  | Nº CAMAS (MÁX.)                  |                                  |                                          | 200 un                         |
| CEDÊNCIAS A EFETUAR AO DOMÍNIO PÚBLICO (ÁREA 01)                                 |                                  |                                  | 13 571,33 m²                             |                                |
| REDE VIÁRIA PPT / I.U.T                                                          |                                  |                                  | 7 786,07 m²                              |                                |
| ARRUMANETOS / VIAS                                                               |                                  |                                  | 3 936,34 m²                              |                                |
| PASSEIOS                                                                         |                                  |                                  | 3 703,98 m²                              |                                |
| ESTACIONAMENTO                                                                   |                                  |                                  | 145,75 m²                                |                                |
| ÁREAS VERDES PÚBLICAS                                                            |                                  |                                  | 5 785,26 m²                              |                                |
| SERVIDÃO DE PASSAGEM                                                             |                                  |                                  |                                          |                                |
| SERVIDÃO DE PASSAGEM Á PARCELA 03 (PARCELA 02)                                   |                                  |                                  | 1 060,00 m²                              |                                |
| ESTACIONAMENTO                                                                   |                                  |                                  |                                          |                                |
| Nº MÍNIMO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO **                                        |                                  |                                  | LIGEIOS                                  |                                |
| PARCELA / USOS DO EDIFÍCIO                                                       | PARCELA 1                        | HOTEL                            | 76 un                                    |                                |
|                                                                                  | PARCELA 2                        | EQUIPAMENTO, COMÉRCIO E SERVIÇOS | 232 un                                   |                                |
|                                                                                  | PARCELA 3                        | HOTEL - APARTAMENTOS             | 25 un                                    |                                |
|                                                                                  | ÁREA 01                          | REDE VIÁRIA PPT / EVP            | 2 un                                     |                                |
|                                                                                  | TOTAL                            |                                  | 335 un                                   |                                |

\*Categoria mínima de 4 estrelas

\*\*O número de lugares de estacionamento é aferido em fase de licenciamento das parcelas, tendo em conta o Estudo de Mobilidade e Estacionamento e o PDM de Cascais