

EXTRATO DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS – ALTERAÇÃO PONTUAL  
DO PDM DE CASCAIS

Artigo 126.º

**Unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão**

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – As UOPG e SUB-UOPG encontram-se delimitadas e identificadas na Planta de Ordenamento, tendo como contextos territoriais, conteúdos programáticos e parâmetros específicos, os seguintes:

**a.UOPG 1**

[...]

**b.UOPG 2**

[...]

**c.UOPG 3**

[...]

**d.UOPG 4**

[...]

**e.UOPG 5**

[...]

**f.UOPG 6**

[...]



**i) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 6.1**

A área localizada na zona ocidental do concelho, limitada a nascente pelo atual troço final da autoestrada A5, a poente pelo lugar de Areia, a sul pela malha urbana do lugar de Birre e a norte pelo Parque Natural de Sintra-Cascais, constitui uma área territorial com aproximadamente 56,04 ha, delimitada na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais, integrada na UOPG 1 e 6 e identificada como Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 6.1 (SUB-UOPG 6.1).

Nesta unidade territorial de grande sensibilidade ecológica em face da sua localização fronteiriça com a área da UOPG 1, na transição solo urbano /solo rural, pretende -se promover a implantação de uma unidade de serviços de referência, tendo por base os seguintes pressupostos e objetivos:

- a) Manutenção do solo rural e dos espaços naturais integrados na UOPG 1;
- b) Preservação e manutenção de valores naturais e ambientais de terrenos em solo urbano, integrados na UOPG 6;
- c) Considerar a construção e instalação de uma unidade de serviços e/ou de equipamentos de referência nacional e internacional;
- d) Promoção de remates urbanos qualificados às malhas urbanas existentes, de acordo com o regime previsto para a categoria de espaço residencial, em particular no que concerne aos usos admitidos;
- e) Implantação e construção da via programada, de acordo com as características estabelecidas.

Parâmetros de edificabilidade a aplicar cumulativamente:

- a) Parâmetros de edificabilidade da UOPG 6 e em cumprimento do regime previsto para as categorias de espaço que abrange, excepcionando-se o índice de edificabilidade atribuído à área inserida em "Espaço Estratégico Proposto", ora fixado em 0.35;

**b) [Revogado]**

- c) Altura máxima da fachada — 12,00 m.

Formas de execução:

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



**g.UOPG 7**

[...]

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

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

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

- a) Demolição dos edifícios existentes, em razão da operação urbanística proposta;
- b) Criação de uma estrutura de arruamentos e espaços públicos, atendendo aos eixos dos arruamentos limítrofes e quarteirões circundantes, potenciando o sistema de vistas sobre a envolvente, designadamente sobre o mar;

- c) Criação de uma área de parque / jardim na zona sul do quarteirão adjacente à Avenida Marginal, desenvolvendo-se em anfiteatro, acompanhando o declive do terreno existente e tendo como referência para o limite norte o alinhamento paralelo à Avenida Marginal, definido pelo entroncamento da Avenida Marechal Carmona com a Avenida do Brasil;
- d) Criação de uma estrutura edificada, na qual se admitem os usos de habitação / comércio / serviços / restauração;
- e) Construção sob a estrutura edificada de pisos em cave, destinados a estacionamento e áreas comerciais.

Parâmetros de edificabilidade a aplicar cumulativamente:

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



Formas de execução:

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

## **ii) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 7.2**

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

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

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

- e) Sob o mencionado piso deverá ser previsto o necessário estacionamento de apoio às valências e tipologias propostas e estacionamento de uso público;
- f) Na implantação do edificado deverá ser considerado como limite nascente o alinhamento definido pelo prolongamento do eixo da Rua Sebastião José de Carvalho e Melo a sul, até ao eixo da Av. Dom Pedro I a norte, permitindo a criação de um espaço “aberto” de fruição pública, na zona de gaveto, atualmente ocupada pelo centro comercial;
- g) Sob o espaço de fruição pública, referido na alínea anterior, considerar a inclusão de estacionamento em cave, de uso público e/ou complementar, à dotação exigida para os usos privados propostos.

Parâmetros de edificabilidade a aplicar cumulativamente:

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



Formas de execução:

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

### **iii) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 7.3**

A área correspondente ao quarteirão da antiga Praça de Touros de Cascais, ora designada por “Quarteirão da Praça de Touros”, abrange uma área territorial com cerca de 2,46 ha, delimitada na Planta de Ordenamento do PDM-Cascais, integrada na UOPG 7 e identificada como Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 7.3 (SUB-UOPG 7.3).

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

- a) Criar uma intervenção de referência a implantar num quarteirão autónomo relativamente à envolvente;
- b) Minorar o impacto da estrutura edificada sobre a envolvente, designadamente no que respeita ao comprimento dos planos de fachada marginais aos arruamentos limítrofes à área de intervenção;
- c) Privilegiar o atravessamento pedonal da área de intervenção, segundo o eixo noroeste/sudeste, definido pela Rotunda da Nossa Senhora do Rosário e a Avenida Pedro Álvares Cabral;
- d) Criar uma área de parque/jardim integrando os edifícios propostos e estabelecendo uma estrutura de paisagem artificializada de transição e articulação com o tecido urbano envolvente, vocacionada para a fruição e lazer público;
- e) Promover a continuidade da estrutura verde e de espaços de uso pedonal na globalidade do quarteirão, mediante a adoção de tipologias arquitetónicas considerando a sobrelevação de

parte, ou do todo, dos edifícios relativamente ao solo, designadamente, com a criação de pisos vazados e edifícios assentes sobre "pilotis" (estacas);

f) Integrar na solução paisagística global o maciço arbóreo existente, designadamente na zona sudoeste da área de intervenção;

g) Consagrar maioritariamente o uso habitacional, associado a usos terciários, integrando serviços, restauração, pequeno comércio local e superfície comercial de média dimensão e ainda, equipamento complementar ao uso habitacional;

h) Reformular e requalificar o arruamento a sul da área de intervenção, privilegiando o uso pedonal e condicionando o uso rodoviário no acesso ao equipamento escolar e a outros usos especiais;

i) Prever o necessário estacionamento, de superfície e subterrâneo, de apoio aos usos e tipologias propostas.

Parâmetros de edificabilidade a aplicar cumulativamente:

a) Superfície de pavimento máxima total — 20.000,00 m<sup>2</sup>

b) Índice de impermeabilização máximo — 0,70

c) Altura máxima da fachada — 21,00 m

**d) [Revogado]**

e) Percentagem para usos de habitação — 75 % a 80 %

f) Percentagem para usos de comércio/serviços/restauração/ equipamento — 20 % a 25 %

g) Dotação de estacionamento de acordo com o estabelecido pelo Regulamento PDM e Regulamento de Urbanização e Edificação Municipal.



Formas de execução:

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

#### **iv) Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 7.4**

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

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

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

b) Altura máxima de fachada de 7,50 m ou manutenção do valor verificado nos edifícios existentes, caso seja superior;

c) Construção de novos edifícios e ampliação dos edifícios existentes, nas condições a que se refere a alínea anterior;

d) Interdição de implantação de novas construções na zona localizada a nascente, contígua à Fortaleza de Nossa Senhora da Luz, Marégrafo e Clube Naval de Cascais e delimitada a poente

pela fachada de topo do edifício de comércio e serviços existente, adjacente à muralha da Cidadela e Fortaleza de Nossa Senhora da Luz;

e) Salvaguarda do sistema de vistas da Cidadela de Cascais e respetiva Zona Especial de Proteção (ZEP);

f) Integração e requalificação das infraestruturas e edifícios destinados à instalação de entidades públicas, designadamente Autoridade Marítima, Serviço de Estrangeiros e Fronteiras e Estação Salva-Vidas da Capitania de Cascais;

g) Criação de uma Estação Salva-Vidas com uma área mínima de 120,00 m<sup>2</sup>, destinada a comportar o programa espaço-funcional definido pela Capitania de Cascais, integrando um espaço para arrecadação de material e guarda de embarcações, instalações para pessoal e instalações de apoio administrativo;

h) A dotação de estacionamento e sua concretização será definida de acordo com o projeto específico para o equipamento.

Parâmetros de edificabilidade a aplicar cumulativamente:

a) Superfície de pavimento máxima total – 25.000,00 m<sup>2</sup>

**b) [Revogado]**

c) Altura máxima de fachada até à cota altimétrica real de 10,70 m (referenciada ao Mareógrafo de Cascais) em construções novas ou ampliação das existentes, com exceção da altura verificada nos edifícios existentes, caso seja superior;

d) Salvaguarda do sistema de vistas da Cidadela de Cascais e respetiva ZEP.

Formas de execução:

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

**h.UOPG 8**

[...]

**i.UOPG 9**

[...]

**j.UOPG 10**

[...]

