

---

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO TERCIÁRIO DE SASSOEIROS NORTE  
CARCAVELOS



---

REGULAMENTO

NOVEMBRO 2010



## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 1.º**

##### **Objecto**

- 1 - O presente regulamento estabelece as regras a que obedecem a ocupação, uso e transformação dos espaços urbanos abrangidos pelo Plano de Pormenor do Espaço Terciário de Sassoeiros Norte, doravante designado por PPETSN, e define as condições de urbanização, edificabilidade e utilização dos edifícios, bem como a caracterização dos espaços públicos.
- 2 - Estão sujeitas à aplicação das disposições fixadas no presente Regulamento, sem prejuízo da aplicabilidade da demais legislação em vigor, todas as intervenções urbanísticas e arquitectónicas relativas ao uso do solo, subsolo, suas alterações bem como os actos de licenciamento ou comunicação prévia de quaisquer operações urbanísticas.

#### **Artigo 2.º**

##### **Âmbito Territorial**

A área de intervenção do PPETSN encontra-se delimitada na Planta de Implantação estabelecendo as seguintes confrontações:

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

### **Artigo 3.º**

#### **Objectivos e Estratégias**

1 - O PPETSN insere-se numa estratégia de desenvolvimento municipal que visa a criação de um pólo de desenvolvimento de actividades económicas terciárias, sendo seus objectivos gerais:

- a) Viabilizar a articulação da Via Oriental de Cascais - Troço 1, doravante designada VOC – Troço 1 com a Via Variante à Estrada Nacional 6-7, doravante designada VVEN 6-7;
- b) Definir regras de actuação urbanística orientadoras das futuras intervenções no local, salvaguardando o conceito de via estruturante inerente à VOC – Troço 1.

2 - São objectivos específicos do PPETSN:

- a) Concretização do início da VOC – Rotunda 1 da VOC – Troço 1, nó de articulação com a VVEN 6-7;
- b) Salvaguarda do espaço-canal para a implementação do corredor ecológico com estrutura verde;
- c) Salvaguarda, valorização e recuperação ambiental e paisagística da Ribeira de Sassoeiros;
- d) Remoção integral do estaleiro existente;
- e) Constituição de um pólo de serviços;
- f) Inclusão no processo de elementos complementares que configurem o Projecto Urbano, esboçando volumetrias e imagem do conjunto edificado;
- g) O aumento da oferta de espaços verdes urbanos que asseguram a amenização ambiental da envolvente;
- h) A adopção de uma arquitectura com certificação da qualidade do ar interior de edifícios.

**Artigo 4.º**

**Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial**

- 1 - O PPETSN respeita os vários instrumentos de gestão territorial aos quais deve obediência e, em especial, concretiza e desenvolve a estratégia prevista no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa, doravante designado por PROT-AML.
- 2 - O PPETSN altera o Plano Director Municipal de Cascais, doravante designado por PDM, passando a sua área de intervenção a integrar:
  - a) A categoria de Espaço de Desenvolvimento Estratégico;
  - b) A classe de Espaço Canal correspondente à servidão da VOC - Troço 1 e à nova configuração dos ramos de articulação entre a Rotunda 1 da VOC – Troço 1 e a VVEN 6-7;
  - c) A altura da edificação Máxima de 17m;
  - d) O Índice de Utilização do Solo Máximo de 0,96;
  - e) O Índice de Utilização do Solo Máximo (acima da cota de soleira) de 0,36;
  - f) O Índice de Utilização do Solo Máximo (abaixo da cota de soleira) de 0,60;
  - g) O Índice de Ocupação do Solo Máximo de 20%.

## Artigo 5.º

### Conteúdo Documental

#### 1 - Constituem elementos do PPETSN:

- a) Regulamento
- b) Planta de Implantação desagregada nos seguintes elementos:
  - I) Planta de Implantação 009.1
  - II) Planta de Implantação – Espaços Exteriores 009.2
  - III) Planta de Implantação – Regime de Uso do Solo 009.3
  - IV) Planta de Implantação – Caracterização Acústica 009.4
- c) Planta de Condicionantes do PDM e Outras – Situação Proposta 023.0

#### 2 - O PPETSN é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório de Análise e Fundamentação
- b) Anexos ao Relatório – Volume I
- c) Anexos ao Relatório – Volume II
- d) Relatório Síntese da Conferência de Serviços e Concertação
- e) Avaliação e Caracterização Sonora (Estudo Acústico)
- f) Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico
- g) Programa de Execução e Plano de Financiamento
- h) Declaração de Inexistência de Compromissos Urbanísticos
- i) Extracto do Regulamento do PDM
- j) Planta de Localização 001.0
- k) Planta de Enquadramento 002.0
- l) Planta da Envolvente 003.0
- m) Planta da Situação Existente 004.1

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO TERCIÁRIO DE SASSOEIROS NORTE  
CARCAVELOS

n)	Planta da Situação Existente – Fotografia Aérea	004.2
o)	Planta de Ordenamento do PDM I – Situação Existente	005.1
p)	Planta de Ordenamento do PDM II – Área de Intervenção	005.2
q)	Planta de Condicionantes do PDM I – Situação Existente	006.1
r)	Planta de Condicionantes do PDM e Outras II – Área de Intervenção	006.2
s)	Carta da REN Aprovada I – Situação Existente	007.1
t)	Carta da REN Aprovada II – Área de Intervenção	007.2
u)	Planta de Cadastro I – Situação Existente	008.1
v)	Planta de Cadastro Original	008.2
w)	Planta de Implantação – Área de Influência	009.5
x)	Planta de Modelação	010.0
y)	Volumetrias: Perfis 1 e 2	011.0
z)	Planta de Circulações Viárias	012.1
aa)	Planta e Perfil Longitudinal – Arruamento 1PP	012.2
bb)	Perfil Transversal Tipo	012.3
cc)	Planta e Perfil Longitudinal – Rotunda 1 - VOC, Ramo Norte e Ramo Sul	012.4
dd)	Planta e Perfil Longitudinal – Eixo 1 - VOC	012.5
ee)	Planta do Traçado da Rede de Abastecimento de Águas	013.1
ff)	Planta do Traçado da Rede de Abastecimento de Águas - Envolvente	013.2
gg)	Planta do Traçado da Rede de Águas Residuais Domésticas	014.1
hh)	Planta do Traçado da Rede de Drenagem de Águas Residuais Pluviais	014.2
ii)	Planta do Traçado da Rede de Gás	015.0
jj)	Planta do Traçado da Rede de Telecomunicações	016.0
kk)	Planta do Traçado da Rede de Electricidade	017.1

ll)	Planta do Traçado da Rede de Electricidade – Envolvente	017.2
mm)	Planta do Traçado da Rede de Iluminação Pública	018.0
nn)	Planta de Operação de Transformação Fundiária	019.0
oo)	Planta de Cadastro – Situação Proposta	020.0
pp)	Planta de Cedências e Compensação para o Domínio Municipal	021.0
qq)	Planta de Ordenamento do PDM – Situação Proposta	022.0

3 - O PPETSN é ainda acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

a)	Avaliação de Impactos na Rede Viária (Estudo de Tráfego)	EC001.0
b)	Estudo Hidrológico da Ribeira de Sassoeiros - PPETSN	EC002.0
c)	Compatibilidade do PPEETA com a Rede Ecológica Metropolitana	EC003.0
d)	Relatório de Conformidade Ambiental do Projecto de Execução da VOC – Troço 1 (versão digital em CD)	EC004.1
e)	Relatório de Conformidade Ambiental do Projecto de Execução da VOC – Troço 1 – Resposta ao parecer da Comissão de Avaliação (versão digital em CD)	EC004.2
f)	Projecto de Execução da VOC – Troço 1 (versão digital em CD)	EC005.0
g)	Termos da Operação de Loteamento do PPETSN	EC006.0

## **Artigo 6.º**

### **Definições**

- 1 - O PPETSN considera como definições as constantes da legislação em vigor, nomeadamente o Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio.
- 2 - Considera-se, ainda, a definição de Corredor de Protecção Acústica como uma área de protecção acústica, relativamente às fontes sonoras consideradas perturbadoras do ambiente acústico, integradas em zonas “sensíveis e mistas”, que não sendo compatíveis com as definições de zona “sensível ou mista”, do Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, por razões de ambiente sonoro, não devem suportar usos de tipos considerados sensíveis ao ruído.

## **Artigo 7.º**

### **Vinculação Jurídica**

As disposições do PPETSN vinculam as entidades públicas e ainda, directa e imediatamente, os particulares.

## **Artigo 8.º**

### **Efeito Registral**

- 1 - A parcela A é, na sua totalidade, sujeita a operação de loteamento, resultando da mencionada operação e para efeitos de registo predial, 4 lotes e um espaço verde de enquadramento, doravante designado por EV 1, nos termos da proposta de loteamento constante dos Elementos Complementares EC006.0 do PPETSN.
- 2 - Os efeitos do loteamento a que se refere o número anterior decorrem directamente do registo do PPETSN efectuado nos termos do artigo 92.º-A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.



## **CAPÍTULO II**

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

#### **Artigo 9.º**

##### **Identificação**

Na área de intervenção do PPETSN são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais condicionantes em vigor, ainda que eventualmente não estejam assinaladas na Planta de Condicionantes, designadamente:

- a) Domínio Hídrico da Ribeira de Sassoeiros;
- b) Zonas Inundáveis da Ribeira de Sassoeiros;
- c) Servidão à Rede de Alta Tensão;
- d) Servidão à VVEN 6-7;
- e) Servidão à VOC – Troço 1;
- f) Servidão ao Aeródromo de Tires;
- g) Reserva Ecológica Nacional.

#### **Artigo 10.º**

##### **Regime**

Nas áreas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública e outras condicionantes referidas no artigo anterior aplica-se a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo enunciada nas disposições do presente Regulamento ficando, em tudo o mais, subordinadas ao disposto nos regimes jurídicos respectivos.

**CAPÍTULO III**  
**QUALIFICAÇÃO DO SOLO E OCUPAÇÃO DO ESPAÇO**

**SECÇÃO I**  
**Disposições gerais**

**Artigo 11.º**

**Classificação e Qualificação do Solo**

O solo integrado na área de intervenção do PPETSN é classificado como urbano, englobando os solos afectos à estrutura ecológica municipal necessários ao equilíbrio urbano, a que corresponde a seguinte qualificação:

- a) Categoria funcional de espaço de actividades económicas e de espaço verde;
- b) Categoria operativa de solo urbanizável.

**SECÇÃO II**  
**Ocupação do Espaço**

**Artigo 12.º**

**Transformação fundiária**

A ocupação do espaço na área de intervenção do PPETSN obedece à estruturação predial constante na Planta da Operação de Transformação Fundiária e na Planta de Cadastro – Situação Proposta.

### **Artigo 13.º**

#### **Modelação dos terrenos**

- 1 - As operações de modelação topográfica a realizar na área do PPETSN, encontram-se identificadas na Planta de Modelação.
- 2 - Estas operações visam adequar as infra-estruturas previstas pelo Plano sem desvirtuar as propriedades físicas e topográficas do território.
- 3 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, as cotas topográficas indicadas nos elementos desenhados do Plano poderão sofrer ajustes por via da realização dos estudos adequados à respectiva execução e concretização.

### **SECÇÃO III**

#### **Obras de Edificação e Demolição**

### **Artigo 14.º**

#### **Obras de Edificação**

- 1 - A configuração geral da edificação na área de intervenção do PPETSN deve observar o disposto no presente regulamento e nas peças desenhadas Planta de Implantação e Volumetrias: Perfis 1 e 2.
- 2 - É admitida a variação da cota de soleira da nova edificação dentro de uma tolerância de 1,00m decorrente do desenvolvimento dos estudos e projectos relativos à sua construção e à dos seus espaços exteriores privados e/ou da optimização da modelação do terreno daqueles.

### **Artigo 15.º**

#### **Obras de Demolição**

As obras de demolição a efectuar em sede de execução do Plano encontram-se assinaladas na Planta de Implantação.

## **Artigo 16.º**

### **Regras de Sustentabilidade**

Na área de intervenção do PPETSN devem ser observadas boas práticas de sustentabilidade ambiental e económica traduzindo-se na aplicação dos seguintes princípios orientadores:

- a) Implementação de medidas solares activas e passivas no edifício e espaço público;
- b) Utilização de equipamentos eficientes em termos ambientais no edifício;
- c) Promoção da qualidade do ar no edifício;
- d) Captação, retenção e reutilização de águas pluviais de modo a diminuir os efeitos da impermeabilização;
- e) Reutilização das águas cinzentas, assegurando a diminuição da quantidade de água captada para rega e diminuição da carga poluente infiltrada no solo;
- f) Gestão eficiente de resíduos urbanos;
- g) Redução de utilização de matérias-primas, promovendo a reutilização de materiais e a redução do desperdício em obra e ainda o recurso a materiais com baixa energia incorporada.

## **Artigo 17.º**

### **Parâmetros de Edificabilidade**

As obras de edificação devem respeitar os seguintes Parâmetros de Edificabilidade, de acordo com os conceitos fixados no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio:

#### **1 - Área de Intervenção**

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| a) Área Total de Construção Máxima:                             | 14.350,00m <sup>2</sup> |
| b) Área Total de Construção Máxima (abaixo da cota de soleira): | 8.940,00m <sup>2</sup>  |
| c) Área Total de Construção Máxima (acima da cota de soleira):  | 5.410,00m <sup>2</sup>  |

d) Índice de Utilização do Solo Máximo:	0,96
e) Índice de Utilização do Solo Máximo (abaixo da cota de soleira):	0,60
f) Índice de Utilização do Solo Máximo (acima da cota de soleira):	0,36
g) Área Total Implantação Máxima:	2.980,00m <sup>2</sup>
h) Área Total de Implantação Máxima (abaixo da cota de soleira):	2.980,00m <sup>2</sup>
i) Área Total de Implantação Máxima (acima da cota de soleira):	1.950,00m <sup>2</sup>
j) Índice de Ocupação do Solo Máximo:	20%
k) Altura da Edificação Máxima:	17m

2 - Lote 1

a) Área Total de Construção Máxima abaixo da cota de soleira:	8.940,00m <sup>2</sup>
b) Área Total de Construção Máxima acima da cota de soleira:	5.410,00m <sup>2</sup>
c) Área Total de Implantação Máxima abaixo da cota de soleira:	2.980,00m <sup>2</sup>
d) Área Total de Implantação Máxima acima da cota de soleira:	1.950,00m <sup>2</sup>
e) Índice de Impermeabilização do Solo Máximo:	70%
f) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira	3
g) Número máximo de pisos acima da cota de soleira	3
h) Altura da Edificação Máxima:	17m

## **SECÇÃO IV**

### **Elementos Construtivos**

#### **Artigo 18.º**

##### **Lajes de Cobertura**

As lajes de cobertura dos espaços destinados a estacionamento localizados sob os logradouros privados devem ser dimensionadas de forma a suportar a sobrecarga resultante dos volumes de terra necessários para a implantação de espécies vegetais com adequada capacidade de integração paisagística.

#### **Artigo 19.º**

##### **Materiais e Cores**

- 1 - De forma a garantir coerência na área de intervenção do PPETSN, as novas edificações devem ser erigidas com recurso a sistemas construtivos, aplicação de materiais e tipo de revestimentos que salvaguardem uma imagem urbana integrada e qualificada, utilizando na edificação designadamente:
  - a) Energias renováveis;
  - b) Dispositivos economizadores de energia;
  - c) Revestimentos passíveis de promover a eficiência energética;
  - d) Sistemas de redução do consumo de água.
- 2 - Os projectos de arquitectura e especialidades relativos aos edifícios a construir, devem respeitar os requisitos acústicos constantes da legislação em vigor.

## **SECÇÃO V**

### **Logradouros e Estacionamento**

#### **Artigo 20.º**

##### **Logradouros**

A criação das áreas de logradouro na área identificada como Lote 1 na Planta de Implantação fica sujeita ao seguinte condicionamento:

- a) O logradouro privado deve ser objecto de projecto de espaços exteriores, considerando a harmonização de eventuais diferenças topográficas, e sempre que se prevejam áreas verdes naquele espaço, ser assegurada a plantação de espécies vegetais com adequada capacidade de integração paisagística.

#### **Artigo 21.º**

##### **Estacionamento**

- 1 - Sem prejuízo da aplicação da metodologia indicada no presente Regulamento, a dotação de lugares de estacionamento prevista no PPETSN pode variar, podendo ser propostos mais lugares de estacionamento do que o número mínimo exigido ou menos lugares do que os aqui estimados, caso não seja construída a totalidade da Área Total de Construção máxima prevista.
- 2 - Para o Lote 1, a dotação mínima de lugares de estacionamento privado deve observar o disposto no artigo 87.º do Regulamento do PDM de Cascais que estabelece cinco lugares de estacionamento por cada 100m<sup>2</sup> de área bruta de construção quando a superfície útil for superior a 500m<sup>2</sup> que, considerando a Área Total de Construção máxima acima da cota de soleira, corresponde a 271 lugares de estacionamento para veículos ligeiros.
- 3 - As rampas de acesso às caves não podem ocupar ou de alguma forma interferir com o bom funcionamento ou valor estético das áreas exteriores ao limite da área identificada como Lote, observando sempre a implantação constante da Planta de Implantação.

**CAPÍTULO IV**  
**ESPAÇOS EXTERIORES**

**Artigo 22.º**

**Identificação**

- 1 - Os espaços exteriores correspondem ao logradouro do lote privado, aos Espaços Verdes e à rede viária, tendo em vista enquadramentos cénicos e/ou ambientais, salvaguardando a permeabilidade dos solos e a recuperação e valorização da Ribeira de Sassoeiros.
- 2 - Os espaços exteriores assumem quatro tipologias distintas identificadas na Planta de Implantação – Espaços Exteriores, em função das diferentes características e usos a que se destinam:
  - a) Zona de Enquadramento ao Edifício de Serviços e Protecção à Rede Viária;
  - b) Zona de Enquadramento Visual;
  - c) Zona de Enquadramento da Ribeira de Sassoeiros;
  - d) Rede Viária.
- 3 - Para todos os espaços exteriores devem ser considerados os seguintes princípios:
  - a) Promoção da continuidade e legibilidade do espaço urbano;
  - b) Correcto dimensionamento, em altura e largura, dos passeios;
  - c) Rebaixamento regulamentar dos passeios nas zonas de passadeiras;
  - d) Cumprimento do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto, na fase de projecto de espaços exteriores.



### **Artigo 23.º**

#### **Projectos para espaços exteriores**

- 1 - Os espaços exteriores estão sujeitos a projectos específicos de execução, os quais devem respeitar na íntegra os princípios definidos nos elementos do PPETSN.
- 2 - Na área de intervenção do Plano vigoram as normas técnicas destinadas a permitir a acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto.
- 3 - Nas situações em que a implantação dos espaços exteriores previstos no PPETSN, nomeadamente espaços verdes exteriores, se efectue sobre áreas com intervenção prevista no Projecto de Integração Paisagística da VOC – Troço 1 e no Projecto de Valorização e Reabilitação da Ribeira de Sassoeiros, prevalecerá o preconizado no PPETSN desde que fiquem garantidos:
  - a) Os princípios gerais e de sustentabilidade preconizados pela Declaração de Impacto Ambiental, doravante designada DIA, da VOC – Troço 1;
  - b) A articulação e compatibilização entre os diversos Projectos.

### **Artigo 24.º**

#### **Zona de Enquadramento ao Edifício de Serviços e Protecção à Rede Viária**

- 1 - A Zona de Enquadramento ao Edifício de Serviços e Protecção à Rede Viária encontra-se devidamente identificada na Planta de Implantação – Espaços Exteriores, e é formalizada em espaços ajardinados e áreas de lazer e estada no exterior, em que se poderá recorrer à vegetação ornamental, complementando o espaço interior do edifício.
- 2 - Sempre que possível deverão ser preservadas e integradas as árvores existentes.
- 3 - Na zona a Nascente, mais próxima da Ribeira de Sassoeiros, caso se verifique ser adequado, poderão ser plantadas herbáceas e árvores características da flora local, propiciando uma integração paisagística mais adequada com a envolvente.
- 4 - Acompanhando o alinhamento do traçado da rede viária, nos limites Sul e Poente do Lote 1 prevê-se a plantação de vegetação arbórea e arbustiva, ornamental, bem

adaptada às condições edafo-climáticas locais, de modo a enquadrar e atenuar a presença da via e da barreira de protecção acústica, reforçando o efeito de protecção sonora.

- 5 - O Perímetro à Altura do Peito (P.A.P.) mínimo das árvores a plantar, na fase de execução da obra, deve ser de 12cm a 14cm.
- 6 - A selecção das espécies arbóreas deve ter em consideração a forma da sua copa, a relação que estabelece com os elementos edificados, bem como a cor da sua floração / folhagem ao longo do ano.

#### **Artigo 25.º**

##### **Zona de Enquadramento Visual**

- 1 - A zona de Enquadramento Visual encontra-se devidamente identificada na Planta de Implantação – Espaços Exteriores, coincide com as intervenções previstas no Projecto de Integração Paisagística incluído no Projecto de Execução da VOC – Troço 1 para o interior da Rotunda 1 e talude a Sudeste desta Rotunda.
- 2 - Nesta área a intervenção deverá respeitar o Projecto de Integração Paisagística incluído no Projecto de Execução da VOC – Troço 1.

#### **Artigo 26.º**

##### **Zona de Enquadramento da Ribeira de Sassoeiros**

- 1 - A Zona de Enquadramento da Ribeira de Sassoeiros encontra-se delimitada na Planta de Implantação – Espaços Exteriores, e concretiza a reabilitação / valorização do espaço envolvente da ribeira que extrapola o Projecto de Valorização e Reabilitação da Ribeira de Sassoeiros integrado no Projecto de Execução da VOC – Troço 1.
- 2 - A intervenção deve passar pela plantação e/ou sementeira dos estratos arbustivo e herbáceo característicos da galeria ripícola, respeitando a área em REN.
- 3 - Sempre que possível deverão ser preservadas e integradas as árvores existentes.

**Artigo 27.º**

**Rede Viária**

- 1 - A via a construir ou a reperfilar encontra-se identificada na Planta de Circulações Viárias.
- 2 - A rede viária integra a via pública de circulação automóvel e os passeios públicos adjacentes.

**Artigo 28.º**

**Mobiliário Urbano**

- 1 - A escolha do mobiliário urbano deve recair sobre modelos que se enquadrem na mesma linha da arquitectura do espaço edificado e da arquitectura paisagista dos espaços exteriores.
- 2 - A localização do mobiliário urbano bem como a sinalética devem ser considerados de modo a não constituírem obstáculos físicos à circulação.

**Artigo 29.º**

**Servidões Propostas**

- 1 - Decorrem das opções constantes do Plano as seguintes servidões e restrições:
  - a) Servidão à VOC – Troço 1 com o afastamento de 8,00m para cada lado da linha da berma executada, conforme o disposto no n.º 6 do artigo 14.º do Regulamento do PDM;
  - b) Servidão à VVEN 6-7 correspondendo a um afastamento de 20m para cada lado do seu eixo de desenvolvimento longitudinal e de 12m para cada lado das bermas;
  - c) Na eventualidade de surgirem valores culturais ou vestígios arqueológicos durante a concretização do PPETSN deverá ficar salvaguardada a sua adequada preservação.
  - d) Nas zonas identificadas como Corredores de Protecção Acústica são interditos os usos considerados sensíveis de acordo com o Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro.

### **Artigo 30.º**

#### **Recursos Hídricos**

Decorrem das opções constantes do Plano e estão sujeitas à obtenção de um título de utilização dos recursos hídricos, nos termos da Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro, e do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de Maio, o Projecto de Valorização e Reabilitação da Ribeira de Sassoeiros, integrado no Projecto de Execução da VOC – Troço 1, em área do Domínio Hídrico da Ribeira de Sassoeiros.

### **Artigo 31.º**

#### **Património Arqueológico**

- 1 - Todas as obras que impliquem mobilização de terrenos susceptíveis de conter informação relativa a antigas ocupações humanas no local estão sujeitas a prévia avaliação de impactes sobre o património arqueológico, levada a cabo pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Cascais.
- 2 - A avaliação de impactes sobre o património arqueológico, e consequente proposta de execução de medidas de minimização que se revelem necessárias, processa-se no âmbito do licenciamento ou comunicação prévia das obras de urbanização e de construção dos edifícios.

### **Artigo 32.º**

#### **Medidas de Protecção Acústica**

- 1 - O Plano classifica a sua área de intervenção como zona mista, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, e Corredor de Protecção Acústica, nos termos do Artigo 6.º do presente Regulamento, conforme Planta de Implantação – Caracterização Acústica.
- 2 - Nos espaços identificados como Corredores de Protecção Acústica pela Planta de Implantação – Caracterização Acústica são interditos os usos considerados sensíveis ao ruído.

- 3 - À data da conclusão das Obras de Urbanização do PPETSN, e de acordo com Estudo Acústico que acompanha o PPETSN, deverão estar implementadas as seguintes medidas de minimização:
- a) Implantação de Barreiras Sonoras a Este e a Oeste da VVEN 6-7;
  - b) Limitação da velocidade de circulação na VOC – Troço 1 a 50km/h;
  - c) Aplicação de revestimento da camada de desgaste da VOC – Troço 1, na Rotunda 1 e os Tramos Norte e Sul de intersecção desta via com a VV EN 6-7, em betuminoso modificado de borracha, BMB.
- 4 - A concretização das medidas de minimização indicadas no ponto anterior é da responsabilidade das entidades gestoras das vias.
- 5 - O Plano, no seu Programa de Execução e Plano de Financiamento, prevê a concretização das medidas de minimização enunciadas no ponto 3 do presente artigo, caso as entidades gestoras das vias as não concretizem aquando da comunicação prévia das obras de construção do edifício.
- 6 - À data da conclusão das Obras de Edificação do Lote 1, e de acordo com Estudo Acústico que acompanha o PPETSN, deverão estar implementadas as seguintes medidas de minimização
- a) Implantação de Barreira Sonora entre o edifício de serviços e a VVEN 6-7.
- 7 - A concretização da medida de minimização indicada no ponto anterior é da responsabilidade do proprietário do Lote 1.

### **Artigo 33.º**

#### **Segurança Contra Incêndios**

Para efeitos de dimensionamento da rede municipal de abastecimento de água, o caudal mínimo instantâneo a garantir para combate a incêndios é de 30 litros por segundo, correspondendo ao Grau 3, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 18.º do Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 23 de Agosto.

**CAPÍTULO V**  
**EXECUÇÃO DO PLANO E PEREQUAÇÃO**

**SECÇÃO I**  
**Programação e Sistema de Execução**

**Artigo 34.º**

**Programação**

A programação prevista para a execução do PPETSN é a constante do Programa de Execução e Plano de Financiamento que o integra.

**Artigo 35.º**

**Sistema de Cooperação**

- 1 - Para efeitos de concretização do PPETSN a sua área de intervenção constitui uma única unidade de execução.
- 2 - A unidade de execução referida no número anterior encontra-se submetida ao sistema de cooperação, sendo os direitos e as obrigações das partes estabelecidas por contrato de urbanização.

## **SECÇÃO II**

### **Instrumentos de execução do Plano**

#### **Artigo 36.º**

##### **Loteamento urbano**

- 1 - O PPETSN define a situação fundiária da respectiva área de intervenção, consagrando os termos da transformação fundiária pretendida, conforme consta da Planta da Operação de Transformação Fundiária e da Planta de Cadastro – Situação Proposta, as quais fazem parte integrante deste Plano.

#### **Artigo 37.º**

##### **Áreas de Cedência**

- 1 - As áreas identificadas na Planta de Cadastro – Situação Proposta e na Planta de Cedências e Compensação para o Domínio Municipal como Lotes 2 e 4 são cedidas para o domínio municipal:
  - a) O Lote 2, com 415,00m<sup>2</sup> é cedido para Rede Viária.
  - b) O Lote 4, com 289,00m<sup>2</sup> é cedido para Rede Viária.
- 2 - A área identificada na Planta de Cadastro – Situação Proposta como Lote 3, com 2.380,00m<sup>2</sup>, é cedida para Rede Viária à E.P.- Estradas de Portugal, S.A..

### **Artigo 38.º**

#### **Compensação**

- 1 - O proprietário ou demais titulares de direitos reais sobre o terreno objecto de transformação fundiária fica obrigado à compensação ao Município de Cascais, em numerário ou em espécie, nos termos do Regulamento Municipal de Compensação (RMC) em vigor, por via da não cedência de espaços verdes de utilização colectiva e de equipamentos de utilização colectiva.
- 2 - Para efeitos do cumprimento do disposto no número anterior, a área identificada na Planta de Cadastro – Situação Proposta e na Planta de Cedências e Compensações para o Domínio Municipal como Espaço Verde 1, com 4.761,00m<sup>2</sup>, é entregue ao Município como compensação em espécie;
- 3 - O apuramento da compensação devida em numerário realizar-se-á de acordo com a fórmula constante do artigo 8.º do RMC, atendendo ao valor do Índice correspondente ao uso dominante de Serviços/Comércio, com um Índice de Construção  $\leq 0,50$  da UOPG 31.

### **Artigo 39.º**

#### **Execução**

A execução do Plano processa-se através do licenciamento ou comunicação prévia das operações urbanísticas necessárias para a execução das obras de urbanização e da construção dos edifícios previstos edificar nos respectivos lotes.

### **Artigo 40.º**

#### **Perequação**

A área de intervenção do PPETSN é pertença de um só proprietário dispensando, por isso, a instituição de mecanismos de perequação.



**CAPÍTULO VI**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 41.º**

**Norma Derrogatória**

As disposições do presente regulamento prevalecem sobre quaisquer disposições do regulamento do PDM que as contrariem.

**Artigo 42.º**

**Norma Revogatória**

As Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM são alteradas na área correspondente à área de intervenção do presente Plano, em conformidade com o disposto na Planta de Implantação, na Planta de Ordenamento do PDM – Situação Proposta e na Planta de Condicionantes do PDM e Outras – Situação Proposta.

**Artigo 43.º**

**Entrada em Vigor**

O presente Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO TERCIÁRIO DE SASSOEIROS NORTE  
CARCAVELOS

**ANEXO**  
**QUADRO I**

PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE (QUADRO SINÓPTICO)									
ID PARA EFEITOS DE REGISTO PREDIAL	AFECÇÃO	ÁREA DOS LOTES / EVUC (m <sup>2</sup> )	Nº MÁX. PISOS ABAIXO E ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO MÁX. (m <sup>2</sup> )		ÁREA DE CONSTRUÇÃO MÁX. (m <sup>2</sup> )		VOLUMETRIA MÁX. (m <sup>3</sup> )	ALTURA DA EDIFICAÇÃO MÁX. (m)
				ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	ACIMA DA COTA DE SOLEIRA		
LOTE 1	EDIFÍCIO DE SERVIÇOS	7.075,00	3CV + 3P	2.980,00	1.950,00	8.940,00	5.410,00	33.150,00	17,00
LOTE 2	REDE VIÁRIA PPETSN	415,00	-	-	-	-	-	-	-
LOTE 3	ESTRUTURA VIÁRIA NACIONAL NÍVEL 2 (VIA VARIANTE À ESTRADA NACIONAL 6-7)	2.380,00	-	-	-	-	-	-	-
LOTE 4	ESTRUTURA VIÁRIA MUNICIPAL NÍVEL 2 (VIA ORIENTAL DE CASCAIS)	289,00	-	-	-	-	-	-	-
EV 1	ESPAÇO VERDE	4.761,00	-	-	-	-	-	-	-
<b>SUB TOTAL</b>	-	-	-	<b>2.980,00</b>	<b>1.950,00</b>	<b>8.940,00</b>	<b>5.410,00</b>	-	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>14.920,00</b>	-	<b>2.980,00</b>		<b>14.350,00</b>		-	-

**SIGLAS**  
CV PISO ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA  
P PISO ACIMA DA COTA DE SOLEIRA  
EV ESPAÇO VERDE DE ENQUADRAMENTO

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO TERCIÁRIO DE SASSOEIROS NORTE  
CARCAVELOS

**QUADRO II**

<b>QUADRO GLOBAL DE DADOS QUANTITATIVOS</b>				
<b>ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO</b>				<b>14.920,00 m<sup>2</sup></b>
ÁREA EM DOMÍNIO PRIVADO (LOTE 1)				7.075,00 m <sup>2</sup>
ÁREA EM DOMÍNIO PRIVADO DO MUNICÍPIO (ESPAÇO VERDE 1*)				4.761,00 m <sup>2</sup>
ÁREA EM DOMÍNIO PÚBLICO (LOTES 2,3,4)				3.084,00 m <sup>2</sup>
ÁREA DE CONSTRUÇÃO (MÁX.)			ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	ACIMA DA COTA DE SOLEIRA
LOTE / USOS DO EDIFÍCIO	LOTE 1	EDIFÍCIO DE SERVIÇOS	8.940,00 m <sup>2</sup>	5.410,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (MÁX.)</b>				<b>14.350,00 m<sup>2</sup></b>
<b>ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO</b>				<b>0,96</b>
<b>ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA</b>				<b>0,60</b>
<b>ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO ACIMA DA COTA DE SOLEIRA</b>				<b>0,36</b>
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO (MÁX.)			ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	ACIMA DA COTA DE SOLEIRA
LOTE / USOS DO EDIFÍCIO	LOTE 1	EDIFÍCIO DE SERVIÇOS	2.980,00 m <sup>2</sup>	1.950,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO (MÁX.)</b>				<b>2.980,00 m<sup>2</sup></b>
<b>ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO</b>				<b>20 %</b>
<b>ALTURA DA EDIFICAÇÃO (MÁX.)</b>				<b>17 m</b>
<b>ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO SOLO</b>				
LOTE / USOS DO EDIFÍCIO	LOTE 1	EDIFÍCIO DE SERVIÇOS	70 %	
<b>ÁREA AFECTA A ESPAÇOS VERDES</b>				
ESPAÇOS VERDES DE ENQUADRAMENTO (incl. placa central da rotunda)				5.173,00 m <sup>2</sup>
ESPAÇOS VERDES PRIVADOS (indicativo, excluindo EV1)				2.100,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA DE CEDÊNCIAS E INFRAESTRUTURAS VIÁRIA</b>				
ESTRUTURA VIÁRIA - VIA PÚBLICA				415,00 m <sup>2</sup>
ESTRUTURA VIÁRIA - VIA VARIANTE À ESTRADA NACIONAL 6-7				2.380,00 m <sup>2</sup>
ESTRUTURA VIÁRIA - VIA ORIENTAL DE CASCAIS				289,00 m <sup>2</sup>

<b>ESTACIONAMENTO</b>			
Nº MÍNIMO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO			LIGEIOS
LOTE / USOS DO EDIFÍCIO	LOTE 1	EDIFÍCIO DE SERVIÇOS	271
	TOTAL		271

\* INCLUI ÁREA DE 3.406 ,00 M<sup>2</sup> EM RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL