

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 96/97

A Assembleia Municipal de Cascais aprovou, em 30 de Julho e em 25 de Novembro de 1996, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se a conformidade do Plano Director Municipal de Cascais com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção:

Dos artigos 6.º-A e 6.º-B do Regulamento do Plano, em virtude de se tratar de matéria respeitante à estrutura e relacionamento dos órgãos autárquicos;

Da alteração da área definida como prioritária para a conservação da natureza no Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 9/94, de 11 de Março, sita na Malveira da Serra, a sul e poente da EN 247, para área com a categoria de espaço urbanizável de baixa densidade, por violação do artigo 21.º do Regulamento do Plano de Ordenamento e do n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 151/95, de 24 de Junho.

De notar que as cedências somente são obrigatórias em matéria de licenciamento de loteamentos e não de construções, pelo que, no tocante ao disposto no n.º 1 do artigo 25.º do Regulamento, apenas é legalmente exigível o disposto no capítulo v.

De salientar que a remissão feita no n.º 2 do artigo 23.º do Regulamento deverá ser entendida como sendo para o artigo 97.º e que a remissão do anexo II do Regulamento será antes efectuada para o n.º 2 do artigo 88.º-A.

Na aplicação prática do Plano há ainda a considerar as servidões e restrições de utilidade pública, constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano.

O Plano Director Municipal de Cascais foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Cascais.

2 — Excluir de ratificação os artigos 6.º-A e 6.º-B do Regulamento e a área classificada como «categoria

de espaço urbanizável de baixa densidade», localizada na Malveira da Serra, a sul e poente da EN 247, assinalada na planta de ordenamento, anexa à presente resolução

Presidência do Conselho de Ministros, 15 de Maio de 1997. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE CASCAIS

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito

1 — O presente diploma consagra o Plano Director Municipal do concelho de Cascais, adiante designado por PDM-Cascais.

2 — As actuações com incidência, directa ou indirecta, na ocupação, uso ou transformação do solo a praticar ou a desenvolver por qualquer entidade na área territorial do município de Cascais regem-se pelo disposto no presente diploma, sem prejuízo do disposto em regime específico.

3 — O PDM-Cascais abrange todo o território municipal constante da carta de ordenamento, à escala de 1:10 000, anexa ao presente diploma. Igualmente anexa ao presente diploma e dele fazendo parte integrante é a carta de condicionantes, à escala de 1:10 000, e abrangendo todo o território municipal.

4 — Os originais das cartas referidas no número anterior, bem como o relatório a que alude o artigo 11.º, n.º 1, alínea a), do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, ficam arquivados na Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, na Comissão de Coordenação da Região de Lisboa e Vale do Tejo e na Câmara Municipal de Cascais, bem como este Regulamento.

5 — São particularmente relevantes os elementos complementares do PDM-Cascais: o relatório, onde, designadamente, se descrevem as actuações estratégicas municipais, a planta de enquadramento, o dossier e cartas das unidades operativas de planeamento e gestão, a carta arqueológica, a carta de delimitação dos núcleos urbanos históricos, a carta de situação dos equipamentos, a carta do sistema viário existente e programado e a carta dos elementos naturais e de paisagem.

Artigo 2.º

Definições

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

- Espaços urbanos os caracterizados pelo elevado nível de infra-estruturação e população, onde o solo se destina predominantemente a edificação;
- Espaços urbanizáveis os caracterizados por poderem vir a adquirir as características dos espaços urbanos e geralmente designados por áreas de expansão;
- Espaços industriais os destinados a actividades transformadoras, armazenagem e serviços próprios, apresentando elevado nível de infra-estruturação ou por infra-estruturar, e que podem igualmente comportar estruturas de alojamento hoteleiro e similar, estruturas de lazer e de apoio desses espaços e ainda terciário específico de suporte às actividades;
- Espaços de indústrias extractivas os destinados a actividades de extracção de recursos do subsolo, incluindo as áreas destinadas a controlar o impacto sobre os espaços envolventes;
- Espaços agrícolas os que abrangem as áreas com características adequadas à actividade agrícola ou que as possam vir a adquirir, que igualmente se caracterizam por constituírem solos particularmente importantes na composição e estruturação da paisagem. Os espaços agrícolas abrangem áreas com diversos níveis de protecção, correspondendo às especificidades da composição da Reserva Agrícola Nacional e das determinações que derivam do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais e do processo de planeamento do PDM-Cascais;
- Espaços florestais os caracterizados pela dominância do uso florestal ou que a venham a adquirir e nos quais é desejável uma cobertura florestal dominante de produção ou ornamental ou de defesa e composição da paisagem;
- Espaços de protecção e enquadramento os caracterizados por constituírem áreas nas quais se privilegiam os valores

referentes à compartimentação e reestruturação paisagística, de satisfação de procuras urbanas decisivas no amortecimento do processo urbano e de reforço dos espaços agrícolas, florestais, cultural e natural;

- h) Espaços de equipamento os que correspondem a áreas afectas ou a afectar a estabelecimentos de carácter público, cooperativo, mutualista ou privado e destinados a satisfazer procuras e necessidades da população só realizáveis por instalações de carácter singular ou específico;
- i) Espaços-canais os que correspondem a corredores activados ou a activar por infra-estruturas e que têm efeito de barreira física dos espaços que os marginam;
- j) Espaços cultural e natural os espaços nos quais se privilegiam a protecção e valorização dos recursos naturais ou culturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos, arqueológicos, arquitectónicos e urbanísticos que, pela sua especificidade patrimonial, merecem relevância. Os espaços cultural e natural abrangem áreas com diversos níveis de protecção e valorização, correspondendo às especificidades da composição da Reserva Ecológica Nacional, das determinações estratégicas do município e das determinações emergentes do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais;
- l) Espaços de desenvolvimento estratégico os espaços caracterizados por poderem vir a adquirir as características de espaços urbanos, urbanizáveis ou outros, mas cuja implementação obedece a prévia elaboração e aprovação de plano de pormenor, com excepção do espaço de desenvolvimento e valorização da orla marítima urbana Cascais-São João e São João-Carcavelos, a qual está a ser objecto de plano especial de ordenamento do território, de acordo com a legislação aplicável;
- m) Espaços de áreas preferenciais para turismo e recreio os espaços que, inseridos no Parque Natural de Sintra-Cascais, integram as zonas que apresentam aptidão preferencial para a implantação de equipamentos turísticos, maioritariamente de ocupação hoteleira, de recreio e de lazer.

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

- a) Categorias de espaços urbanos de baixa, média e alta densidade os espaços que, inseridos na classe de espaços urbanos, correspondem a áreas com níveis de infra-estruturação e densidades populacionais que sublinham diversidades específicas;
- b) Categorias de espaços urbanizáveis de baixa, média e alta densidade os espaços que, inseridos na classe de espaços urbanizáveis, correspondem a áreas que podem vir a adquirir níveis de infra-estruturação e densidades populacionais que sublinham diversidades específicas;
- c) Categorias de espaços de desenvolvimento singular os espaços que, inseridos na classe de espaços urbanizáveis, correspondem a desenvolvimentos de singularidades relevantes e a espaços já envolvidos em desenvolvimentos particularizados e específicos;
- d) Categorias de espaços de desenvolvimento turístico os espaços que, inseridos na classe de espaços urbanizáveis, correspondem a áreas de potencial turístico que, pelas suas características e localização estratégica no contexto municipal, metropolitano, regional ou nacional, se revestem de especial importância para o desenvolvimento do sector;
- e) Categorias de espaços urbanos históricos os espaços que, inseridos na classe de espaços urbanos, correspondem a áreas de povoamento e edificações singulares, tradutores dos desenvolvimentos iniciais dos aglomerados e que sublinham memórias culturais de grande significado na determinação das identidades morfológicas locais;
- f) Categorias de espaços industriais existentes e de espaços industriais propostos os espaços que, inseridos na classe de espaços industriais, correspondem a áreas industriais existentes e a novos desenvolvimentos de oferta de áreas para o estabelecimento de actividade ou emprego industrial, terciário ou similar;
- g) Categorias de espaços agrícolas os espaços que, inseridos na classe de espaços agrícolas, se classificam em quatro níveis de uso — de nível 1, de nível 2, de nível 3 e de nível 4 —, correspondendo a graus de protecção e valorização diversos face ao regime da Reserva Agrícola Nacional, às determinações do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais e às determinações decorrentes do processo de planeamento municipal;
- h) Categorias de espaços cultural e natural os espaços que, inseridos na classe de espaços cultural e natural, se classificam em dois níveis de uso — de nível 1 e de nível 2 —, correspondendo a graus de protecção e valorização diversos face ao instituto da Reserva Agrícola Nacional, às deter-

minações do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais e à decorrência do processo de planeamento municipal, e ainda compreendem as categorias dos imóveis classificados e em vias de classificação e dos sítios arqueológicos.

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

- a) Área de intervenção de plano: é a área que é objecto de plano de urbanização ou de plano de pormenor;
- b) Superfície ou área de pavimento: para os edifícios construídos ou a construir, quaisquer que sejam os fins a que se destinem, é a soma das superfícies brutas de todos os pisos (incluindo as caixas de escadas e de elevadores) acima ou abaixo do solo, com exclusão dos terraços descobertos, parqueamentos em caves, galerias exteriores públicas, arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação, zonas de sótão não habitáveis, arrecadações afectas às diversas fracções de utilização do edifício e áreas técnicas abaixo ou acima do solo;
- c) Área líquida de loteamento ou de operação urbanística: é a superfície de solo destinado ao uso privado, susceptível de construção após uma operação de loteamento ou de operação urbanística; integra os lotes privados edificáveis, não incluindo, portanto, os espaços livres públicos, arruamentos, áreas de estacionamento público, áreas de equipamentos e áreas verdes;
- d) Índice de utilização bruto: é a relação estabelecida entre a superfície máxima de pavimento e a superfície total do solo. Quando as áreas de intervenção de um plano ou de um loteamento sejam delimitadas por arruamentos, o seu limite, para efeitos de cálculo do índice de utilização bruto, é o limite da área sujeita a plano ou loteamento, com excepção das áreas já afectas a arruamentos marginais existentes. O índice de utilização bruto aplica-se às áreas de equipamentos, espaços verdes e públicos e rede viária incluídos na área de intervenção;
- e) Índice de utilização líquido: é a relação estabelecida entre a superfície máxima de pavimento e a área líquida do loteamento ou a superfície de uma parcela ou lote;
- f) Índice de ocupação, ou percentagem de ocupação do solo: é igual ao quociente da superfície de implantação total pela área total do prédio, parcela ou lote, considerando para efeitos de cálculo a projecção horizontal dos edifícios delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas ou platibandas;
- g) Índice de construção: é a relação máxima entre a área bruta de construção ou superfície bruta de pavimentos e a área do terreno objecto da operação urbanística. Exceptuam-se, para efeitos do cálculo do índice de construção, as áreas das varandas, terraços, compartimentos de áreas técnicas e de serviços de higiene (recolha de lixo) e áreas de parqueamento coberto, sempre que estas se situem abaixo da cota de soleira;
- h) Densidade habitacional bruta: é a relação entre o número de fogos e a área total do terreno objecto da operação urbanística;
- i) Densidade populacional bruta: é a relação entre o número de habitantes e a área total do terreno objecto da operação urbanística. Para efeitos de cálculo deste parâmetro urbanístico deve considerar-se a composição média da família por fogo reportada ao concelho de Cascais e ao Censo da População de 1991;
- j) Percentagem de impermeabilização do lote: é a relação estabelecida entre a área total de implantação dos edifícios, dos sistemas viários e de lazer com pavimentos impermeabilizados e a área de terreno que serve de base à operação urbanística;
- l) Coeficiente volumétrico: é a relação estabelecida entre o volume total construído e a área de terreno que serve de suporte à operação edificatória ou urbanística;
- m) Índice de cobertura arbórea potencial: é a relação estabelecida entre a área de mata proposta no projecto de arranjos exteriores e a área do terreno. Para efeitos de cálculo deste parâmetro, a área da mata é a área das copas das árvores com diâmetro superior a 7 m, atingida a sua maior pujança para as condições edafoclimáticas locais, considerando um mínimo de duas árvores por cada 100 m² de terreno;
- n) Índice de permeabilidade: é a relação estabelecida entre a zona verde e a área total do terreno, sendo a área de zona verde a área não impermeabilizada, ou seja, a diferença entre a área total do terreno e a soma das áreas de implantação dos edifícios, dos pavimentos impermeabilizados e de equipamentos de recreio;

- o) Cércea: é a dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço;
- p) Moda da cércea, ou valor modal: é a cércea que apresenta maior frequência num conjunto edificado, correspondente, portanto, à cércea dos edifícios que somem maior extensão de fachadas nesse conjunto;
- q) Índice de construção médio de quarteirão: é a relação estabelecida entre o total das superfícies de pavimento construídas no quarteirão e a área total do quarteirão, delimitada ao eixo das vias que o delimitam;
- r) Altura da fachada: é a dimensão vertical da frontaria (plano de frente) do edifício, medida do plano horizontal da soleira até à beirada (à cornija, ou até ao capeamento da guarda, se existir e não for fechada). Se o edifício possuir um corpo avançado face ao alinhamento e que defina a cota de soleira, a altura da fachada é medida no plano vertical estabelecido no corte médio da edificação paralelo ao alinhamento;
- s) Alinhamento: é a linha definida pelas autoridades municipais que limita a parcela ou lote de arruamento público. A cota de soleira é a cota de nível da soleira da porta da entrada principal do edifício ou do corpo do edifício ou parte distinta do edifício, quando dotados de acesso independente a partir do exterior;
- t) Altura total da construção: é a dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até ao ponto mais alto da construção, com excepção das chaminés, antenas de televisão, pára-raios e similares.

Artigo 3.º

Objectivos do Plano

1 — Objectivos estratégicos:

- a) Instituição do sistema municipal de planeamento;
- b) Elaboração dos planos gerais de circulação e gestão da via pública;
- c) Prosseguir a reestruturação e requalificação da rede ferroviária no concelho de Cascais;
- d) Conduzir os planos municipais de intervenção na floresta;
- e) Elaboração dos planos municipais de ordenamento do território das unidades operativas de planeamento e gestão;
- f) Iniciar e prosseguir uma política sistemática de instruir programas de investimento direccionados à reabilitação do património cultural edificado;
- g) Programação e implementação da rede geral de equipamentos;
- h) Consecução do acordo geral de adesão ao programa especial de realojamento;
- i) Institucionalização do conselho coordenador de infra-estruturas básicas;
- j) Implementação do plano estratégico para a área do turismo.

2 — Outros objectivos. — Constituem ainda objectivos do PDM-Cascais:

- a) A aplicação das disposições legais e regulamentares vigentes e dos princípios gerais de disciplina urbanística e de ordenamento do território e salvaguarda e valorização do património natural e cultural;
- b) A articulação com planos, programas e projectos de âmbito municipal ou supramunicipal;
- c) A compatibilização da protecção e valorização das áreas agrícolas ou de expressão rústica, florestais, culturais e naturais, com os espaços destinados predominantemente ao exercício de actividades para fins residenciais, industriais e de serviços;
- d) Definir e estabelecer os princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo;
- e) Apoiar a definição e implementação de políticas de desenvolvimento económico e social que garantam a progressiva inserção do concelho de Cascais no quadro de indicadores exigíveis pela sociedade urbana em contexto metropolitano e de consideração e reforço das especificidades locais instrutoras e construtoras da identidade local;
- f) Apoiar a determinação das carências habitacionais, enquadrando as orientações e soluções adequadas no âmbito da política de habitação em meio municipal e metropolitano;
- g) Compatibilizar as diversas intervenções sectoriais, desenvolvendo e pormenorizando regras e directivas estabelecidas a nível supramunicipal, auxiliar o estabelecimento de orientações nos processos de planeamento municipal e produzir as orientações adequadas às intenções de investimento da sociedade;

- h) Fornecer indicadores para o planeamento, designadamente para a elaboração de outros planos municipais ou de planos de carácter supramunicipal;
- i) Promover a reabilitação e qualificação urbanística dos tecidos urbanos objecto de crescimento desqualificado ou de génese ilegal;
- j) Servir de enquadramento referencial à elaboração dos planos de actividades do município, de enquadramento de referência do município no quadro da Área Metropolitana de Lisboa e de enquadramento de referência à articulação com os níveis nacional e da União Europeia.

Artigo 4.º

Revisão

O PDM-Cascais deverá ser revisto no prazo de 10 anos.

Artigo 5.º

Valor e aplicação das normas do PDM-Cascais

O disposto no presente diploma vincula todas as entidades públicas e privadas, designadamente os órgãos e serviços da administração central, regional e local com competências para elaborar, aprovar, ratificar e executar planos, programas ou projectos e adaptar medidas com incidência na ocupação, uso ou transformação do uso do solo, exceptuando o disposto em regimes específicos ou o que venha a ser estabelecido em planos regionais de ordenamento do território.

Artigo 6.º

Dever de compatibilização dos planos municipais de ordenamento do território

1 — Os planos municipais de ordenamento do território a elaborar desenvolvem e pormenorizam as regras e directivas constantes do PDM-Cascais, devendo o regime de ocupação, uso e transformação do solo a estabelecer nesses planos ser compatível com o regime definido neste diploma.

2 — Os planos municipais de ordenamento do território a elaborar para as áreas territoriais que se inscrevam no Parque Natural de Sintra-Cascais devem estabelecer desenvolvimentos compatíveis com o regime definido no Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais.

3 — Os planos municipais de ordenamento do território a elaborar para as áreas territoriais que se inscrevam na área de protecção costeira definida no âmbito do Plano de Ordenamento da Orla Costeira para o troço Cidadela-São Julião da Barra devem considerar o definido neste plano especial de ordenamento do território.

Artigo 6.º-A

Conselho coordenador de infra-estruturas básicas

As actuações estratégicas de implementação do PDM-Cascais obrigam a que seja institucionalizado, a curto prazo, o conselho coordenador de infra-estruturas básicas.

Artigo 6.º-B

Controlo da ocupação e expansão urbana

O desenvolvimento sustentável do município de Cascais obriga à implementação de medidas cautelares de controlo da ocupação e expansão urbana do seu território.

Assim, a Câmara deverá apresentar semestralmente à Assembleia Municipal a quantificação dos novos fogos licenciados durante esse período.

CAPÍTULO II

Das servidões administrativas, restrições de utilidade pública e outros condicionamentos

SECÇÃO I

Das disposições gerais

Artigo 7.º

Do uso do solo nas áreas sujeitas a servidões administrativas

Nas áreas sujeitas a servidões administrativas, as alterações ao uso do solo implicam a audição de outras entidades não municipais com competências específicas previstas no diploma instituidor da servidão administrativa em causa.

Artigo 8.º

Da representação gráfica

As áreas de servidão administrativa, restrições de utilidade pública e outros condicionamentos encontram-se, sempre que graficamente possível, representadas na carta de condicionantes, à escala de 1:10 000, do PDM-Cascais.

SECÇÃO II

Das disposições específicas

Artigo 9.º

Condicionamentos decorrentes da protecção de infra-estruturas e equipamentos

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

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

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

2 — Condicionamentos aplicáveis à rede de distribuição de águas:

2.1 — Os condicionamentos são, designadamente, os seguintes:

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

3 — Condicionamentos a respeitar relativamente às redes de energia eléctrica. — Os condicionamentos constam da seguinte legislação a observar: Decreto-Lei n.º 26 852, de 30 de Julho de 1936, exceptuando o n.º 7 do artigo 41.º, revogado pelo Decreto-Lei n.º 131/87, de 17 de Março (Regulamento de Licenças para Instalações Eléctricas), Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de Junho (altera o Regulamento de Licenças para Instalações Eléctricas), Decreto-Lei n.º 43 335, de 19 de Novembro de 1960, alterado pelo Decreto-Lei n.º 103-C/89, de 4 de Abril, Decretos-Leis n.ºs 328/90, de 22 de Outubro, e 99/91, de 2 de Março, Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro (Regulamento de Segurança de Linhas Eléctricas de Alta Tensão), Decreto Regulamentar n.º 90/84, de 26 de Dezembro (Regulamento de Segurança de Redes de Distribuição de Energia Eléctrica em Baixa Tensão), e Decreto-Lei n.º 393/85, de 9 de Outubro (Regulamento de Segurança das Instalações Eléctricas de Parques de Campismo e Marinas).

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

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

4 — Condicionamentos a respeitar relativamente aos marcos geodésicos. — Os condicionamentos constam do Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril, designadamente:

- a) Os marcos geodésicos ou de triangulação cadastral têm zonas de protecção que abrangem uma área em redor do sinal com o raio mínimo de 15 m. A extensão das zonas de protecção é determinada caso a caso, em função da visibilidade que deve ser assegurada ao sinal construído e entre os diversos sinais;
- b) Os proprietários ou usufrutuários dos terrenos situados dentro da zona de protecção não podem fazer plantações, construções e outras obras ou trabalhos que impeçam a visibilidade das direcções constantes das minutas de triangulação;
- c) Os projectos de obras ou projectos de arborização na proximidade de marcos geodésicos não podem ser licenciados sem prévia autorização do Instituto Português de Cartografia e Cadastro.

5 — Condicionamentos a respeitar relativamente a edifícios escolares. — Os condicionamentos são os que constam do Decreto-Lei n.º 21 875, de 18 de Novembro de 1932, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 34 993, de 11 de Outubro de 1945, e 31 467, de 19 de Agosto de 1941, e dos Decretos-Leis n.ºs 37 575, de 8 de Outubro de 1949, 40 388, de 21 de Novembro de 1955, 44 220, de 3 de Março de 1962, e 180/91, de 14 de Maio, da Lei n.º 46/86, de 14 de Outubro, dos Decretos-Leis n.ºs 37 837, de 24 de Maio de 1950, 251/87, de 24 de Julho, 89/90, de 16 de Março, e 246/92, de 30 de Outubro, do Decreto Regulamentar n.º 14/77, de 18 de Fevereiro, e do Despacho n.º 37 do Ministério da Administração Interna, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 19 de Setembro de 1979, designadamente:

- a) Nas áreas imediatamente envolventes dos recintos escolares existentes ou que venham a ser concretizados durante a vigência do PDM-Cascais não devem existir obstáculos volumosos, naturais ou edificados, que produzam o ensombreamento desses recintos;
- b) É interdito erigir qualquer construção cujo afastamento a um recinto escolar seja inferior a uma vez e meia a altura da construção e nunca inferior a 12 m;
- c) Consideram-se que aqueles afastamentos devem ser calculados por forma que uma linha traçada a partir de qualquer ponto das extremas sul, nascente e poente do terreno escolar formando uma linha de 35º com o plano horizontal que passa nesse ponto não encontre quaisquer obstáculos. Na estrema norte do terreno escolar aquele ângulo poderá ser de 45º;
- d) Para além das distâncias mínimas referidas nas alíneas b) e c), podem ainda ser definidas zonas de protecção mais amplas nos regulamentos de planos municipais de ordenamento do território quando, designadamente, se considere que os afastamentos aqui determinados não são suficientes para garantir um enquadramento arquitectónico adequado a uma conveniente integração urbanística;
- d.1) As zonas de protecção abrangem, em regra, uma faixa com 50 m de largura a contar dos limites do recinto escolar, podendo conter uma zona *non aedificandi* e uma zona de construção condicionada. Em alguns casos, a largura da faixa pode ser, justificadamente, ampliada em plano municipal de ordenamento do território.

6 — Condicionamentos decorrentes da protecção dos furos de captação de água. — Os condicionamentos da protecção a captações subterrâneas, existentes ou a executar, para abastecimento público aplicam-se em perímetro de protecção próxima, num raio de 20 m em torno da captação, e em perímetro de protecção à distância, num raio de 100 m em torno da captação:

- a) Nos perímetros de protecção próxima não devem existir depressões não revestidas onde se possam acumular águas, caixas ou caleiras subterrâneas de esgoto não devidamente tratado, canalizações, fossas e sumidouros de águas negras, habitações e instalações industriais, culturas adubadas, estrumadas ou regadas;
- b) Nos perímetros de protecção à distância a camada aquífera de captação não deve estar sujeita a outras captações. Não devem realizar-se regas com águas negras nem existir sumidouros de águas negras. A menos que providos de esgoto distante ou tratamento completo, não devem ainda existir nitreiras, currais, estábulos, matadouros, instalações sanitárias e industriais com efluentes poluentes.

7 — Condicionamentos a respeitar relativamente a edifícios ou instalações hospitalares. — Os condicionamentos constam da Portaria n.º 136/93, de 6 de Fevereiro, referidos ao Hospital Distrital de Cascais, das publicações no *Diário da República*, 2.ª série, de 6 de Maio de 1963 e de 15 de Junho de 1963, referidas ao Centro de Medicina Física e de Reabilitação de Alcoitão, ao Hospital de Sant'Ana e ao Hospital Ortopédico de José de Almeida.

8 — Condicionamentos a respeitar relativamente a faróis. — Os condicionamentos e servidões são os que constam no Decreto-Lei n.º 594/73, de 7 de Novembro.

9 — Condicionamentos a respeitar relativamente a equipamentos de defesa nacional e áreas militares. — Os condicionamentos constam da Lei n.º 2078, de 11 de Julho de 1955, do Decreto n.º 40 801, de 16 de Outubro de 1956, referido à Bateria da Parede, do Decreto n.º 41 299, de 28 de Setembro de 1957, referido ao Posto de Comando do Grupo de Contrabombardamento do Norte e Ramal de Serventia ou Posto de Observação do Grupo Norte, do Decreto-Lei n.º 45 986, de 22 de Outubro de 1964, da Portaria n.º 22 591, de 23 de Março de 1967, do Decreto n.º 48 398, de 23 de Maio de 1968, referido à Bateria de Alcabideche, do Decreto n.º 48 464, de 3 de Julho de 1968, referido à Laje/Reduto Gomes Freire, na Parede/Carcavelos, e do Decreto n.º 4, de 30 de Maio de 1899, da Ordem do Exército, referido ao Forte Velho de Santo António da Barra.

10 — Condicionamentos a respeitar relativamente a equipamentos de estabelecimentos prisionais. — Os condicionamentos constam das portarias publicadas no *Diário da República*, 2.ª série, de 16 de Outubro de 1989 e de 29 de Novembro de 1989, referidos ao Estabelecimento Prisional de Tires e a parte do Estabelecimento Prisional do Linhão.

11 — Servidões à exploração de águas minerais naturais. — Devem ser respeitados os condicionamentos estabelecidos no Decreto-Lei n.º 89/90, de 16 de Março.

Artigo 10.º

Condicionamentos decorrentes de áreas instáveis sob o ponto de vista geomorfológico

As áreas instáveis, ou que venham a revelar-se instáveis, sob o ponto de vista geomorfológico, sujeitas a escorregamentos e outras alterações geológicas, não podem ser ocupadas com qualquer tipo de construção sem prévio estudo geotécnico e geológico, homologado pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil.

Artigo 11.º

Condicionamentos do domínio público hídrico

1 — O domínio público hídrico (DPH) e o domínio público marítimo (DPM) na área do concelho são os definidos pelo Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, sendo constituídos, designadamente, pelas seguintes margens:

1.1 — Margens das águas do mar, com a largura de 50 m a partir da linha que delimita o leito e margens de águas navegáveis ou fluviáveis, 50 m ou 30 m, consoante as águas sejam ou não sujeitas às influências das marés.

2 — Quando a margem tiver a natureza de praia em extensão superior à estabelecida no n.º 1.1, a margem estende-se até onde o terreno apresentar tal natureza.

3 — A ocupação ou utilização dos terrenos situados no DPH é feita em conformidade com o estatuído nos Decretos-Leis n.ºs 468/71, de 5 de Novembro, 89/87, de 26 de Fevereiro, 309/87, de 7 de Agosto, e 45/94, 46/94 e 47/94, de 22 de Fevereiro.

4 — Zonas adjacentes às margens ameaçadas pelas cheias. — É interdito implantar edifícios ou realizar obras susceptíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas, destruir o revestimento vegetal ou alterar relevo natural e instalar vazadouros, lixeiras, parques para sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais.

4.1 — Nas zonas adjacentes às margens ameaçadas pelas cheias poderão ser autorizadas:

- a) A implantação de estruturas indispensáveis à realização de obras de correcção hidráulica, mediante parecer favorável do Instituto da Água;
- b) A instalação de equipamentos de lazer, desde que não impliquem a construção de edifícios, dependendo de parecer favorável do Instituto da Água;
- c) A instalação de edifícios, mediante parecer favorável do Instituto da Água, que constituam complemento indispensável de outros já existentes e devidamente licenciados ou que se encontrem previstos em planos municipais de ordenamento do território.

4.2 — Nas zonas adjacentes a aprovação de planos municipais de ordenamento do território e de contratos de urbanização, bem como o licenciamento de operações de loteamentos urbanos ou de quaisquer obras ou edificações, está dependente de parecer vinculativo do Ins-

tituto da Água quando estejam dentro do limite da maior cheia conhecida ou de uma faixa de 100 m para cada linha da margem do curso de água quando se desconheça aquele limite.

4.3 — Nos terrenos privados localizados em leitos ou margens a realização de quaisquer obras, permanentes ou temporárias, fica sujeita ao parecer vinculativo das autoridades com jurisdição na área. Os proprietários devem cumprir as obrigações que a lei estabelece no que respeita à execução de obras hidráulicas, nomeadamente de correcção, conservação, desobstrução e limpeza.

5 — Estão sujeitas a medidas e protecções específicas as margens e zonas adjacentes da ribeira das Vinhas, nos termos da Portaria n.º 349/88, de 1 de Junho, e da ribeira da Laje, nos termos do Decreto Regulamentar n.º 45/86, de 26 de Setembro, e ainda a albufeira do rio da Mula, nos termos do Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro.

Artigo 12.º

Condicionamentos ecológicos

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

2 — As áreas que, embora integradas na REN, se inscrevam dentro dos limites estabelecidos do Parque Natural de Sintra-Cascais ficam sujeitas ao regime específico traduzido nos respectivos Regulamento e Plano de Ordenamento, publicados no Decreto Regulamentar n.º 9/94, de 11 de Março.

Artigo 13.º

Condicionamentos resultantes da protecção do solo para fins agrícolas e servidões e restrições de utilidade pública florestais

1 — Consideram-se integradas na Reserva Agrícola Nacional (RAN) todas as áreas como tal identificadas na carta de condicionantes.

2 — No município de Cascais estão submetidos ao regime florestal parcial, por Decreto de 4 de Janeiro de 1929, os baldios da serra de Sintra, aplicam-se as restrições à alteração do uso do solo após incêndio florestal, com base no Decreto-Lei n.º 139/88, de 22 de Abril, e na Lei n.º 54/91, de 8 de Agosto, e existe um maciço de plátanos classificado próximo da localidade de Caparide (*Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 129, de 22 de Maio de 1965) e um pinheiro manso monumental na Urbanização de Areias de São João (*Diário da República*, 2.ª série, n.º 178, de 3 de Agosto de 1990).

Artigo 14.º

Das servidões rodoviárias

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

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

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

3 — A rede municipal de estradas no município de Cascais é constituída pelas estradas municipais EM 579, EM 579-2, EM 584, EM 585, EM 586, EM 586-1, EM 587, EM 588, EM 588-1, EM 588-2, EM 588-3, EM 589, EM 589-1, EM 590, EM 590-1, EM 592, EM 593, EM 594, EM 595, EM 596, EM 597, EM 597-1 e EM 597-2.

3.1 — A rede municipal de estradas no município de Cascais é ainda constituída pelos caminhos municipais CM 1325, CM 1326, CM 1327, CM 1328, CM 1329, CM 1330, CM 1331, CM 1332, CM 1333, CM 1334, CM 1335, CM 1336, CM 1337, CM 1338, CM 1339, CM 1340, CM 1341, CM 1342, CM 1343 e CM 1344.

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

5 — Constituem ainda parte do sistema viário principal do concelho de Cascais as estradas determinadas em programação no processo de planeamento do Plano Director Municipal (PDM), com traçados indicativos e cuja consecução obriga à tramitação legal decorrente dos regimes da REN e da RAN sempre que existam sobreposições

com estas áreas, e que correspondem à via longitudinal norte, à via longitudinal sul — troços da via de cintura da área metropolitana de Lisboa margem norte, às circulares a São João e São Pedro, a via de acesso ao aeroporto secundário da área metropolitana de Lisboa, respectivos nós viários programados e outras estradas que, embora de importância secundária, traduzem espaços-canaís precisos na carta de ordenamento do PDM-Cascais, tendo em conta o disposto no Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro.

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

- a) Na ausência de estudo prévio da estrada aprovado pela Câmara Municipal de Cascais, a servidão *non aedificandi* é definida pelo espaço-canal delimitado a 50 m para cada lado do eixo proposto da via e traçado na carta de ordenamento do PDM-Cascais;
- b) Com estudo prévio da estrada aprovado pela Câmara Municipal de Cascais, a servidão *non aedificandi* é definida pelo espaço-canal delimitado a 30 m para cada lado do eixo proposto no estudo prévio;
- c) Com projecto de execução da estrada aprovado pela Câmara Municipal de Cascais, a servidão *non aedificandi* é definida pelo espaço-canal de 20 m para cada linha da berma, da aresta superior do talude de escavação ou da aresta inferior do talude de aterro, aprovado no respectivo projecto de execução;
- d) Em situação de obra em curso, a servidão *non aedificandi* é definida pelo espaço-canal delimitado a 12 m para cada lado da linha da berma executada ou da aresta superior do talude de escavação executado ou da aresta inferior do talude de aterro executado.

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

Artigo 15.º

Das servidões ferroviárias

As servidões relativas a rede de infra-estruturas ferroviárias, existentes ou previstas, e que poderão vir a merecer melhores definições em planos municipais de ordenamento do território, são as estabelecidas no Decreto-Lei n.º 39 780, de 21 de Agosto de 1954, alterado pelo Decreto-Lei n.º 48 594, de 26 de Setembro de 1968, nos Decretos-Leis n.ºs 166/74, de 22 de Abril, e 156/81, de 9 de Junho, e na Portaria n.º 784/81, de 10 de Setembro, assim como por aqueles que vierem a ser constituídos com base em projectos aprovados.

Artigo 16.º

Das servidões relativas a aeródromos

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

Artigo 17.º

Das servidões referentes à indústria extractiva

1 — As servidões à exploração de massas minerais estão definidas nos Decretos-Leis n.ºs 89/90 e 90/90, de 16 de Março, designadamente:

- a) São objecto de licenciamento pela entidade definida na lei todas as explorações de indústrias extractivas que se encontram em actividade ou venham a constituir-se;
- b) É obrigatória a apresentação e aprovação de planos de recuperação paisagística, elaborados por arquitecto paisagista, com o pedido de licenciamento.

2 — A eventual exploração de indústria extractiva sujeita-se ainda às determinações do Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (Decreto Regulamentar n.º 9/94, de 11 de Março).

Artigo 18.º

Das servidões relativas aos sistemas de abastecimento de gás

As servidões de passagens de gás, que constam do Decreto-Lei n.º 374/89, de 25 de Outubro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 232/90, de 16 de Julho, e 274-A/93, de 4 de Agosto, e do Decreto-Lei n.º 11/94,

de 13 de Janeiro, implicam restrições para os terrenos em que são localizadas, designadamente:

- a) O terreno não poderá ser arado nem cavado a uma profundidade superior a 50 cm numa faixa de 2 m para cada lado do eixo longitudinal do gasoduto;
- b) É interdita a plantação de árvores ou arbustos numa faixa de 5 m para cada lado do eixo longitudinal do gasoduto;
- c) É interdita a construção de qualquer tipo, mesmo provisória, numa faixa de 10 m para cada lado do eixo longitudinal do gasoduto;
- d) O eixo dos gasodutos deve ser assinalado no terreno pelas formas estabelecidas no regulamento de segurança;
- e) A ocupação temporária dos terrenos para depósitos de materiais e equipamentos necessários à colocação de gasodutos, sua reparação ou renovação não poderá exceder os 36 m de largura, numa faixa sobre as tubagens.

Artigo 19.º

Das restrições relativas aos interfaces modais de transportes

1 — Nos espaços destinados à construção ou reordenamento de interfaces ou de centros de coordenação de transportes/estações centrais de camionagem só são admitidos os usos necessários ao cumprimento das funções dessas instalações, bem como de outros usos compatíveis com o funcionamento das mesmas, desde que estes assegurem uma melhor integração urbana destes espaços.

2 — As intervenções nos espaços referidos no n.º 1 e ainda nos acessos aos mesmos, que deverão ser precedidas de plano de pormenor, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, estão sujeitas ao respectivo quadro regulador, nomeadamente no que respeita à dependência de pareceres favoráveis dos Caminhos de Ferro Portugueses, E. P., e da Direcção-Geral de Transportes Terrestres, sempre que as instalações em causa integrem, respectivamente, a componente modal ferroviária e ou a componente transporte público rodoviário.

3 — No âmbito do respectivo quadro regulador deverão submeter-se a parecer da Direcção-Geral de Transportes Terrestres, no que respeita à componente rodoviária, os projectos em curso ou previstos relativos a interfaces rodo-ferroviárias.

Artigo 20.º

Dos condicionamentos decorrentes do Parque Natural de Sintra-Cascais

Devem ser particularmente observados e respeitados nos procedimentos de planeamento e administração urbanística municipais e nas iniciativas públicas, privadas ou de parceria, os condicionamentos decorrentes da instalação do Parque Natural de Sintra-Cascais e, designadamente, os fixados pelo Regulamento e respectivo Plano de Ordenamento, publicados no Decreto Regulamentar n.º 9/94, de 11 de Março.

Artigo 21.º

Dos condicionamentos decorrentes do regime de protecção ao património edificado

1 — A protecção do património edificado é regulada pelo Decreto n.º 20 985, de 7 de Março de 1932, pelo Decreto-Lei n.º 28 468, de 15 de Fevereiro de 1938, pela Lei n.º 2032, de 11 de Junho de 1939, pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, com as alterações introduzidas pelo Decreto n.º 38 888, de 29 de Agosto de 1952 (Regulamento Geral de Edificações Urbanas), pelos Decretos-Leis n.ºs 116-B/76, de 9 de Fevereiro, e 106-F/92, de 1 de Junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 316/94, de 24 de Dezembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 106-H/92, de 1 de Junho, e 289/93, de 21 de Agosto, pela Lei n.º 13/85, de 6 de Julho (Lei do Património Cultural), pelo Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho, pela Portaria n.º 269/78, de 12 de Maio, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 195/79, de 24 de Abril, e pelo Decreto-Lei n.º 5/91, de 23 de Janeiro.

2 — A legislação descrita no número anterior abrange os imóveis classificados como monumentos nacionais (MN), imóveis de interesse público (IIP) e imóveis em vias de classificação (IVC), bem como as respectivas zonas de protecção ou zonas especiais de protecção, podendo conter esta última zonas *non aedificandi*. Aquela legislação abrange igualmente os imóveis classificados como valores concelhios (VC), com as necessárias adaptações.

3 — No concelho de Cascais, encontram-se classificados os seguintes imóveis:

3.1 — Imóveis de interesse público. — O Forte de Santo António da Barra (Forte Velho), entre o mar e a estrada marginal a nascente de São João do Estoril, na freguesia do Estoril, o Forte do Guincho, na ponta da praia do Abano, na freguesia de Alcabideche, o Forte

de Oitavos, fronteiro à duna grande de Oitavos, na freguesia de Cascais (Decreto-Lei n.º 735/74, de 21 de Dezembro), o Forte da Nossa Senhora da Guia, entre o Farol da Guia e a Laje do Ramil, na freguesia de Cascais, o Forte da Crismina, a sul da praia de água doce entre a estrada marginal e o mar, na freguesia de Cascais, a Bateria Alta, entre o mar e o lado poente do Hotel do Guincho, na freguesia de Cascais, o Forte de São Teodósio ou São Pedro, na margem direita da antiga ribeira da Cadaveira, na freguesia do Estoril, o Forte de São João, na margem esquerda da antiga ribeira da Cadaveira, na freguesia do Estoril, a Cortina de Atiradores, na Rua de Fernando Tomás, na freguesia de Cascais, as bases da muralha, na praia da Ribeira ou do Peixe, que ligava os dois baluartes na praia da Ribeira, na freguesia de Cascais, o Forte da Nossa Senhora da Conceição, em frente ao Palácio dos Duques de Palmela, entre a praia da Conceição e os Almagreiros, na freguesia de Cascais, a Vigia do Facho, fronteira à Boca do Inferno, na freguesia de Cascais, os troços da antiga muralha do castelo da vila de Cascais, entre o princípio da Rua de Marques Leal Pancada, 15, na freguesia de Cascais, o Forte de Santa Marta, na foz da ribeira dos Mochos, na freguesia de Cascais, o Forte Novo, em frente da pedra da nau entre Santa Marta e a Boca do Inferno, na freguesia de Cascais, a gruta do Poço Velho, no Largo das Grutas, na freguesia de Cascais (Decreto-Lei n.º 47 508, de 24 de Janeiro de 1967), a Cidadela de Cascais, incluindo a Fortaleza de Nossa Senhora da Luz e a torre fortificada de Cascais, no passeio de Maria Pia, entre a Ponta do Salmado e o Clube Naval de Cascais, na freguesia de Cascais, o Palácio dos Condes de Castro Guimarães, na Avenida do Rei Humberto II de Itália, na freguesia de Cascais, as grutas de Alapraia, entre a Rua das Grutas e a Rua de Francisco de Paula e Oliveira, Alapraia, na freguesia de São Domingos de Rana (Decreto n.º 34 452, de 20 de Março de 1945), a *villa* romana de Freiria, na freguesia de São Domingos de Rana, a Estação Luso-Romana de Casais Velhos, em Areia, na freguesia de Cascais (Decreto-Lei n.º 28/84, de 25 de Setembro), a *villa* romana de Miroiços-Manique, na freguesia de São Domingos de Rana (Decreto-Lei n.º 26-A/92, de 1 de Junho), a *villa* romana do Alto da Cidreira, na freguesia de Alcabideche (Decreto-Lei n.º 26-A/92, de 1 de Junho), a Capela da Nossa Senhora da Nazaré, na Rua de Latino Coelho, 8, na freguesia de Cascais.

3.2 — Imóveis de valor concelhio. — Edifício na Avenida das Acácias, 34, Monte Estoril, freguesia do Estoril (Decreto n.º 45/93, 30 de Novembro).

4 — No concelho de Cascais encontram-se em vias de classificação os seguintes imóveis, sobre os quais se aplicam as determinações do n.º 2 deste artigo:

Imóveis em vias de classificação. — Os dois moinhos de Alcabideche, na Quinta dos Sete Ventos, na freguesia de Alcabideche, o cemitério visigótico de Alcoitão, em Alcoitão, na freguesia de Alcabideche (início do processo em 11 de Janeiro de 1991), a *villa* romana de Outeiro de Polima, na freguesia de São Domingos de Rana, o Hospital de Santana, na Avenida Marginal e Avenida de Vasco da Gama, 2, Parede, na freguesia de Parede (início do processo em 28 de Novembro de 1991), a Casa de São Cristóvão, na Rua de Alfredo da Silva, 3, Monte Estoril, na freguesia de Estoril (início do processo em 9 de Junho de 1992), a Capela e Fontanário do Livramento, Largo do Livramento, Livramento, na freguesia do Estoril (despacho de homologação a 6 de Setembro de 1984 e projecto de decreto a 4 de Fevereiro de 1993), o edifício das cavaliarias de Santos Jorge, na Rua de Oliveira, 2, Estoril, freguesia do Estoril (despacho de homologação a 26 de Fevereiro de 1987 e projecto de decreto a 23 de Novembro de 1993), o Casal de Monserrate, na Rua do Engenheiro A. Pedro Sousa, 1-A, Estoril, freguesia do Estoril (despacho de homologação a 21 de Março de 1984 e projecto de decreto a 31 de Outubro de 1994), o marégrafo de Cascais, a 30 m da parte este da fortaleza sobre a baía de Cascais, Cascais, freguesia de Cascais (início do processo a 21 de Fevereiro de 1995), antigos Paços do Concelho de Cascais, Largo de 5 de Outubro, Cascais, freguesia de Cascais (início do processo a 25 de Julho de 1994), a Quinta do Barão, Estrada Nacional n.º 5 e Rua do Dr. José J. Almeida, Carcavelos, freguesia de Carcavelos (despacho de homologação a 18 de Maio de 1990), a Quinta Nova ou Quinta de Santo António ou Quinta dos Ingleses, Avenida do General Eduardo Galhardo, Carcavelos, freguesia de Carcavelos (início do processo a 20 de Maio de 1994).

5 — No concelho de Cascais devem ser protegidos e preservados os sítios e estações arqueológicas classificadas ou em vias de classificação constantes dos n.ºs 3 e 4 deste artigo, bem como os constantes da carta arqueológica produzida no processo de planeamento do PDM-Cascais com acompanhamento do Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico (IPPAR) e constituindo elemento anexo ao PDM-Cascais nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

6 — Os imóveis e conjuntos classificados como monumento nacional ou imóvel de interesse público dispõem sempre de uma zona

especial de protecção e, enquanto esta não for estabelecida, dispõem de uma zona de protecção de 50 m contados a partir dos seus limites exteriores.

6.1 — Os imóveis ou conjuntos em vias de classificação, por despacho do IPPAR, ao abrigo do n.º 1 do artigo 18.º da Lei n.º 13/85, de 6 de Julho, dispõem de uma zona de protecção de 50 m contados a partir dos seus limites exteriores.

6.2 — As zonas de protecção ou zonas especiais de protecção aos imóveis ou conjuntos classificados como monumento nacional ou imóvel de interesse público, bem como as dos imóveis em vias de classificação, são servidões administrativas que estão sujeitas às prescrições dos artigos 17.º e 23.º da Lei n.º 13/85, de 6 de Julho.

6.3 — Na fase de instrução do processo de classificação de um imóvel, os terrenos ou edifícios localizados na respectiva zona de protecção não podem ser alienados, demolidos, expropriados, restaurados ou transformados sem autorização expressa do IPPAR.

6.4 — Nas zonas de protecção de imóveis classificados, os projectos de construção ou reconstrução só poderão ser subscritos por arquitectos.

6.5 — Os imóveis em vias de classificação descritos nos n.ºs 3 e 4 ficam sujeitos às disposições gerais constantes da Lei n.º 13/85, de 6 de Julho, designadamente o disposto no seu artigo 14.º

6.6 — Os valores constituídos de interesse cultural ou patrimonial que venham a ser eventualmente objecto de propostas de classificação, enquanto não merecerem classificação e protecção específicas, ficam sujeitos às seguintes normas: as construções ou alterações do uso do solo na área envolvente do imóvel ou da construção, até 50 m contados a partir dos seus limites exteriores, ficam sujeitas a licenciamento municipal, após parecer dos Serviços de Cultura da Câmara Municipal de Cascais.

CAPÍTULO III

Da ocupação, uso e transformação do solo

SECÇÃO I

Do ordenamento

Artigo 22.º

Os espaços

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

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

Artigo 23.º

Identificação dos espaços

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

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

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

SECÇÃO II

Regime de administração urbanística dos espaços

Artigo 24.º

Espaços urbanos

1 — Os espaços urbanos a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º e delimitados na carta de ordenamento — divididos nas categorias de espaço urbano histórico, de espaço urbano de baixa densidade, de espaço urbano de média densidade e de espaço urbano de alta densidade — são constituídos pelas malhas urbanas existentes.

2 — Cabe aos respectivos instrumentos de planeamento previstos no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, ou em legislação específica que venha a ser publicada, bem como a todas as actuações de edificabilidade, designadamente obras singulares ou operações de loteamentos, definir as melhorias na sua estrutura interna, requalificação e valorização, tendo em conta os seguintes objectivos:

- a) Recuperação, renovação ou reconversão dos sectores urbanos degradados;
- b) As áreas livres, em estado de abandono ou sem uso específico relevante situadas no interior dos aglomerados urbanos devem prioritariamente destinar-se à satisfação de carências dotacionais da rede de equipamentos colectivos, de funcionamento dos sistemas de circulação e estacionamento e rede de verdes secundária, e eventualmente para a satisfação de carências habitacionais ou de serviços;
- c) Respeito pelas características e especificidades dos aglomerados que confirmam identidade própria aos centros (sectores específicos ou na sua expressão global), designadamente no que se refere ao património arquitectónico, paisagístico, histórico ou cultural;
- d) Reabilitação de espaços industriais degradados, atribuindo-lhes, se necessário, outros fins;
- e) Manutenção e valorização das linhas de água, nomeadamente leitos e margens, inscrevendo estas áreas na dotação de espaços verdes de desenvolvimento linear em cunhas verdes;
- f) Criação de espaços verdes de dimensão adequada e preenchidos por estruturas de equipamento destinadas ao lazer recreativo e passivo;
- g) Definição criteriosa das subunidades operativas de planeamento e gestão, a sujeitar a planos de pormenor e onde se objectivem traçados qualificados de desenho urbano, por forma a obter composições urbanas e ambientais conformes às exigências da sociedade.

3 — As áreas inscritas na RAN ou na REN ou sujeitas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública e que, porventura, tenham expressão territorial na classe de espaços urbanos devem destinar-se preferencialmente à estrutura verde primária e secundária da área urbana ou a afectações de equipamentos ou redes públicas, concordantes com os regimes definidos na RAN e na REN.

4 — Nos espaços urbanos, a construção de novos edifícios pode efectuar-se em lotes destacados ou em parcelas cuja dimensão permita o seu loteamento urbano, respeitando os parâmetros urbanísticos determinados para as respectivas categorias.

Do mesmo modo são permitidas obras de remodelação, reabilitação, reconversão, de alterações ou ampliações de edifícios existentes.

4.1 — As operações de loteamento urbano, obras de qualquer natureza, devem, por princípio, respeitar os valores ou enquadramentos arquitectónicos e paisagísticos relevantes e as características dominantes da malha urbana envolvente, nomeadamente do quarteirão onde se inserem, observando também os parâmetros de quarteirões fronteiros, disciplina prescrita no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, alterado pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, e Decretos-Leis n.ºs 302/94, de 19 de Dezembro, e 334/95, de 28 de Dezembro, ratificado pela Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto, e demais legislação aplicável, e as determinações estabelecidas no capítulo VI (Das cedências e compensações) deste Regulamento.

4.2 — A existência ou programação de edifícios industriais ou de armazenagem deve observar as compatibilidades definidas no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, observar as dotações em estacionamento definidas no capítulo V, altura máxima de fachada de 9 m e percentagem de ocupação de parcela de 40 %, sem que seja ultrapassada a cêrcea máxima admitida para a categoria de espaço onde se insere a unidade industrial ou de armazenagem.

4.3 — Nos espaços urbanos os licenciamentos a ocorrerem nos espaços urbanos históricos — classificados como categoria de espaço — devem respeitar os princípios e condicionamentos definidos no capítulo IV deste Regulamento.

4.4 — Nos aglomerados urbanos inseridos no Parque Natural de Sintra-Cascais e classificados no respectivo Plano de Ordenamento e Regulamento como áreas de ambiente urbano qualificado os licenciamentos devem respeitar ainda os condicionamentos definidos no Decreto Regulamentar n.º 9/94, de 11 de Março. De igual modo, estão sujeitos a parecer favorável do Parque Natural de Sintra-Cascais os planos de urbanização e planos de pormenor que se venham a elaborar nas áreas classificadas como de ambiente urbano, qualificadas e indiferenciadas no Plano de Ordenamento referido.

4.5 — As dotações em superfícies de estacionamento devem respeitar as normas estabelecidas no capítulo V, excepto as iniciativas que ocorrerem no interior dos espaços urbanos históricos e que terão como referência o disposto no capítulo IV deste Regulamento.

5 — Nos espaços urbanos, nas áreas incluídas nas zonas sujeitas a inundações ou que venham a ser incluídas nestas áreas em consequência de estudos específicos desenvolvidos pela Administração Pública, não é permitida a construção em cave nem qualquer tipo de obstáculos à drenagem das águas, devendo qualquer intervenção nas construções existentes reduzir ou eliminar tais obstáculos.

6 — Nos terrenos livres em espaços urbanos, incluindo os edificáveis, é obrigatória a manutenção de boas condições de higiene e salubridade, se necessário mediante intervenção dos serviços municipais, decorrendo as despesas por conta dos respectivos proprietários ou usufrutuários.

7 — Nas áreas inseridas na classe de espaços urbanos e que se reportem a áreas urbanas de génese ilegal os índices e parâmetros urbanísticos de referência são os dos espaços ou lotes já construídos.

SUBSECÇÃO I

Categoria de espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 25.º

Obras de construção, usos, planos e regulamentos

1 — A construção de novos edifícios, a ampliação, a reconversão ou a beneficiação de edifícios existentes em parcelas já destacadas e os usos ficam sujeitos à verificação dos seguintes condicionamentos, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 2.1 do artigo 94.º:

- a) Devem ser garantidas as características morfológicas dominantes, nomeadamente as áreas médias dos lotes e parâmetros urbanísticos do quarteirão onde se inserem e as tipologias arquitectónicas (moradias isoladas, geminadas e em banda ou agrupadas), assim como a cêrcea deve decorrer do valor modal das cêrceas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço da rua entre duas transversais ou no troço da rua que apresenta características morfológicamente homogêneas;
- a.1) Nas situações em que não exista uma envolvente construída com características bem definidas, devem ser adaptados os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos loteamentos, ou seja, os índices de utilização líquidos definidos na alínea c) do n.º 5 deste artigo e uma altura máxima de fachada igual a 7,5 m;
- b) Cumprimento do disposto nos capítulos V e VI deste Regulamento.

2 — São permitidas obras de beneficiação, reconversão e ampliação que se destinem (ou não) à intensificação do uso habitacional, permitindo-se um acréscimo até 20 % do índice de utilização líquido existente nos edifícios constantes do catálogo ou inventário do património arquitectónico — anexo I a este Regulamento — ou que dele venham a constar por decisão da Câmara Municipal, e sem prejuízo do cumprimento das dotações em estacionamento definidas no capítulo V deste Regulamento.

3 — É permitida a mudança do uso habitacional ou a construção de novos edifícios, para terciário ou equipamentos colectivos, nas parcelas cujo dimensionamento suporte o novo uso e respeitando as dotações de estacionamento definidas no capítulo V deste Regulamento, observando a altura máxima de fachada correspondente ao estabelecido na alínea a.1) do n.º 1 deste artigo e o índice de construção médio referido ao quarteirão onde se insere.

4 — Nas áreas inseridas na categoria de espaços urbanos de baixa densidade é recomendada a elaboração de planos de pormenor que ajustem os condicionamentos definidos no número anterior, observando as características específicas de cada área, estabelecendo, nomeadamente, as zonas onde será admissível a mudança do uso habitacional para uso terciário e comércio, para além do estipulado nos n.ºs 2 e 3, e estabeleçam formas distintas de habitar que se não reconhecem nas soluções tradicionais conhecidas (as moradias isoladas, geminadas ou em banda), designadamente as formas de habitar condominiais.

5 — Nas parcelas, nunca inferiores a 500 m², que sejam objecto de operações de loteamento, os parâmetros urbanísticos a respeitar são, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 2.1 do artigo 94.º:

- a) O índice de utilização bruto máximo de 0,50;
- b) O índice de ocupação máximo de 35 %;
- c) O índice de utilização líquido máximo:

Lotes com área igual ou inferior a 150 m² — 1,00;

Lotes com área superior a 150 m² e igual ou inferior a 500 m² — 0,80;

Lotes com área superior a 500 m² e igual ou inferior a 1000 m² — 0,60;

Lotes com área superior a 1000 m² — 0,50;

- d) Altura máxima de fachada, sem prejuízo de elementos singulares de concepção e composição arquitectónica, deve decorrer do estabelecido na alínea a) do n.º 1 deste artigo ou de 7,5 m sempre que não for determinável o valor modal;
- e) A Câmara pode determinar uma dimensão média de lote resultante da operação de loteamento que observe a dimensão média dominante nas malhas urbanas existentes na unidade operativa de planeamento e gestão onde se inscreva a operação de loteamento.

SUBSECÇÃO II

Categoria de espaços urbanos de média densidade

Artigo 26.º

Usos

1 — Na construção de novos edifícios, ampliação, reconversão e beneficiação dos edifícios existentes, em lotes já destacados, os usos ficam sujeitos à verificação dos seguintes condicionamentos:

- a) As obras de construção e ampliação só podem ser destinadas a uso habitacional, com excepção do piso térreo, que pode ter ocupação de terciário, indústria compatível e equipamentos colectivos desde que tenha acesso independente da habitação e as excepções do n.º 2;
- b) Em edifícios existentes é permitida a alteração do uso terciário para o uso habitacional, salvo nos casos em que a Câmara Municipal considerar não oferecerem adequadas condições de salubridade e segurança ou que daí resultem incompatibilidades entre usos.

2 — Em edifícios existentes não é permitida a alteração do uso habitacional para o uso terciário ou para equipamento colectivo, salvo se se verificarem as seguintes condições:

- a) Tratar-se de edifícios identificados como sendo de interesse no catálogo ou inventário do património arquitectónico, constante do anexo I a este Regulamento;
- b) A possibilidade de adaptação do edifício ao novo uso terá de ser concordante com as condições previstas no capítulo IV deste Regulamento, por forma a não comprometer as características arquitectónicas que determinaram a sua inventariação.

2.1 — A alteração de uso prevista no número anterior, quando se trate de edifícios sujeitos à jurisdição do IPPAR, fica dependente de parecer prévio favorável deste Instituto.

3 — Nos arruamentos onde seja dominante ou tendencialmente verificado o uso de terciário, os novos edifícios podem destinar-se exclusivamente a funções terciárias, desde que salvaguardado o disposto no capítulo V deste Regulamento.

Artigo 27.º

Obras de construção

As obras de construção ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 2.1 do artigo 94.º:

- a) É autorizado o nivelamento da cêrcea pela moda das cêrceas (valor de observação mais frequente) da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço de rua entre duas transversais ou no troço de uma rua que apresenta características morfológicas homogéneas, desde que não ultrapasse o que decorre da aplicação do artigo 59.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, e ainda considerado o índice de utilização existente no quarteirão;

- b) No caso previsto na alínea anterior, a altura máxima de fachada do novo edifício não pode em qualquer caso exceder os 16 m;
- c) É admitida a construção de sótão ou de um piso recuado para fins habitacionais ou arrecadações, desde que a sua altura não exceda em qualquer caso e no ponto máximo 3,5 m acima da cêrcea e planos a 45º pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício;
- d) Por razões estéticas e de integração no conjunto dos edifícios existentes, a Câmara Municipal pode impor ou aceitar o alinhamento de pisos e outros elementos construtivos e arquitectónicos com os edifícios envolventes;
- e) As caves destinam-se exclusivamente a dotações de estacionamento, a áreas técnicas, a serviços de lazer, arquivos, arrecadações ou casas-fortes, afectos uns e outros às diversas unidades de utilização dos edifícios; exceptuam-se os estabelecimentos hoteleiros relativamente aos quais a Direcção-Geral do Turismo admita outros usos, sem prejuízo das superfícies exigidas para estacionamento privativo do edifício, e os estabelecimentos hospitalares, laboratórios e instituições de investigação, onde a manipulação de materiais justifique a instalação de serviços em cave;
- f) A profundidade máxima das empenas, quando não existam edifícios confinantes, é de 15 m.

Exceptuam-se as situações previstas em planos de pormenor e designadamente os edifícios de referência, os edifícios destinados a equipamentos colectivos (privados ou públicos), os edifícios destinados a equipamento turístico, os edifícios industriais e os edifícios de habitação unifamiliar;

- g) Quando existam edifícios confinantes, a profundidade das empenas será igual à desses edifícios, com o máximo de 15 m; se forem diferentes as profundidades das empenas dos edifícios confinantes e a profundidade de um ou de ambos for superior a 15 m, pode admitir-se uma profundidade de empena superior àquele valor, desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição solar e ventilação dos espaços habitáveis do novo edifício e dos edifícios confinantes; se forem diferentes as profundidades das empenas dos edifícios confinantes e a profundidade de um ou de ambos for inferior a 15 m, pode admitir-se uma profundidade de empena de dimensão que não exceda os 15 m, desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição solar e ventilação dos espaços habitáveis do novo edifício e dos edifícios confinantes. De qualquer modo, o acto projectual do novo edifício deve garantir a concordância das empenas do novo edifício com as empenas dos edifícios confinantes;
- h) É interdita a utilização dos logradouros para fins diversos dos previstos no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, excepto para os usos previstos no capítulo V deste Regulamento, e após vistoria dos serviços municipais para a verificação das boas condições de exposição solar aos logradouros confinantes e a preservação de espécies arbóreas de interesse relevante para o ambiente urbano.

Artigo 28.º

Interior dos quarteirões

1 — Nos edifícios ou conjuntos que tenham frente para duas ruas opostas pode ser autorizado o atravessamento pedonal do quarteirão.

2 — Nos casos referidos no número anterior pode ser localizado equipamento que contribua para a qualificação do ambiente urbano e para o enquadramento e vitalização daqueles atravessamentos.

Artigo 29.º

Loteamentos

1 — Só são permitidas operações de loteamento não integradas em plano de pormenor quando se verifiquem as seguintes condições cumulativas:

- a) A parcela a lotear confina com arruamento existente;
- b) As novas construções dêem continuidade aos planos de fachada e às características morfológicas das malhas urbanas em que se integram.

2 — As operações de loteamento referidas no número anterior têm de respeitar cumulativamente as seguintes regras, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 2.1 do artigo 94.º:

- a) Devem ser integrados os equipamentos colectivos e espaços verdes públicos definidos pela Câmara Municipal e nos termos do capítulo VI deste Regulamento;

- b) O índice de utilização bruto máximo é de 1 m² por cada metro quadrado do terreno sujeito a loteamento, sem prejuízo do disposto na alínea seguinte e considerado o índice de utilização do quarteirão onde se insere;
- c) A altura máxima de fachada dos edifícios é de 16 m;
- d) Devem ser estabelecidas concordâncias com as empenas de edifícios existentes, nos termos do artigo 27.º;
- e) Devem ser satisfeitas as condições dos capítulos v e vi deste Regulamento.

Artigo 30.º

Dos planos de pormenor

As alterações de edificabilidade e dos usos não previstas nos artigos anteriores ficam dependentes de prévia aprovação de planos de pormenor, que se têm de conformar com as seguintes condições:

- a) Área mínima de intervenção do plano de pormenor: 1 ha;
- b) Podem ser considerados usos diversos nas proporções que vierem a merecer a concordância da Câmara Municipal de Cascais, com manutenção do uso habitacional como dominante;
- c) Índice de utilização bruto máximo: 1;
- d) Devem ser tomadas como referência as cérceas dominantes das zonas envolventes, por forma a não serem introduzidas descontinuidades bruscas nas alturas e volumetrias das malhas urbanas, com alturas máximas de fachadas de 16 m, salvo os edifícios de referência, que não podem exceder os 19 m;
- e) Cumprir as determinações dos capítulos v e vi deste Regulamento;
- f) São aplicáveis aos logradouros as condições já estabelecidas no artigo 27.º

SUBSECÇÃO III

Categoria de espaços urbanos de alta densidade

Artigo 31.º

Usos

Na construção de novos edifícios, ampliação, reconversão, beneficiação de edifícios existentes em lotes já destacados, os usos ficam sujeitos à verificação dos condicionamentos estabelecidos no artigo 26.º

Artigo 32.º

Obras de construção

As obras de construção ficam sujeitas aos condicionamentos do artigo 27.º, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 94.º, excepto quanto ao disposto na sua alínea b), em que a altura máxima de fachada do novo edifício não pode em qualquer caso exceder os 22 m.

Artigo 33.º

Interior dos quarteirões

As condições são as estabelecidas no artigo 28.º

Artigo 34.º

Loteamentos

1 — Só são permitidas operações de loteamento não integradas em plano de pormenor nas condições cumulativas estabelecidas nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 29.º e nas condições do número seguinte.

2 — As operações de loteamento referidas no número anterior têm de se conformar com as regras definidas nas alíneas a), d) e e) do n.º 2 do artigo 29.º e ainda, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 94.º:

- a) O índice de utilização bruto máximo é de 1,5 m² por cada metro quadrado de terreno sujeito a loteamento, sem prejuízo do disposto na alínea seguinte e considerado o índice de utilização do quarteirão onde se insere;
- b) A altura máxima de fachada dos edifícios é de 22 m.

Artigo 35.º

Dos planos de pormenor

As alterações de edificabilidade e dos usos não previstas nos artigos anteriores ficam dependentes de prévia aprovação dos planos de por-

menor, que se têm de conformar com as condições estabelecidas nas alíneas a), b), e) e f) do artigo 30.º e ainda:

- a) Índice de utilização bruto máximo: 1,5;
- b) Devem ser tomadas como referências as cérceas dominantes das zonas envolventes, por forma a não serem introduzidas descontinuidades bruscas nas alturas e volumetrias das malhas urbanas, com cérceas máximas de 22 m, salvo os edifícios de referência, que não podem exceder 25 m de altura de fachada.

SUBSECÇÃO IV

Categoria de espaços urbanos históricos

Artigo 35.º-A

Das condições gerais e específicas das iniciativas

As condições gerais e específicas de iniciativas que traduzam intervenções nesta categoria de espaço estão determinadas no capítulo iv deste Regulamento e, de forma particular, nos artigos inscritos na sua secção iv.

SECÇÃO III

Espços urbanizáveis

Artigo 36.º

Delimitação e caracterização

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

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

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

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

- a) O licenciamento de loteamentos e de obras de construções fica condicionado à existência, complemento ou reforço de equipamentos e de redes primárias de saneamento básico, nomeadamente reservatórios e redes de adução e distribuição de água, emissários e redes colectoras de esgotos, estações locais de tratamento de efluentes;
- b) A realização, complemento ou reforço de equipamentos e das redes primárias de saneamento básico nestes espaços depende da programação dos investimentos necessários em função das necessidades de expansão e crescimento urbanos consideradas pela Câmara Municipal de Cascais;

- c) A realização, complemento ou reforço de equipamentos e das redes primárias de saneamento básico pode ser programada pela Câmara Municipal de Cascais quando os promotores de iniciativas de urbanizações ou projectos nestes espaços suportarem os encargos das redes primárias necessárias ao funcionamento dos respectivos empreendimentos, tendo sempre em conta as reais necessidades de expansão e crescimento urbano, e em conformidade com o disposto no artigo 63.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, e respectivas alterações, bem como no artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, e suas alterações;
- d) O licenciamento das operações de loteamento ou de obras de construção só pode fazer-se após a execução das obras de equipamentos e de infra-estruturas definidas pela Câmara Municipal de Cascais ou da realização de contratos de urbanização entre a Câmara Municipal de Cascais e os promotores que estabeleçam as condições da sua execução.

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

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

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

SUBSECÇÃO I

Categoria de espaços urbanizáveis de baixa densidade

Artigo 37.º

Usos

As áreas inseridas nestes espaços destinam-se preferencialmente ao uso de habitação de tipologia unifamiliar, em qualquer tipo de forma de agrupação ou condominial, admitindo-se outros usos nas proporções a definir pela Câmara Municipal de Cascais, com manutenção do uso habitacional como dominante.

Artigo 38.º

Edificabilidade e loteamentos

1 — Os projectos de loteamentos e de edifícios em terrenos inseridos nestas categorias devem respeitar os seguintes índices e parâmetros urbanísticos, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 2.1 do artigo 94.º:

- a) Índice de utilização bruto: inferior ou igual a 0,40;
- b) Densidade habitacional bruta máxima: 25 fogos/ha;
- c) Área mínima dos lotes ou parcelas: 300 m²;
- d) Altura máxima de fachada: 7,5 m.

2 — Admitem-se os edifícios singulares em parcelas de dimensão diversa, devendo, de qualquer modo, respeitar os índices e parâmetros urbanísticos do número anterior, exceptuada a alínea c), sempre que o edifício singular corresponda às excepções previstas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

SUBSECÇÃO II

Categoria de espaços urbanizáveis de média densidade

Artigo 39.º

Usos

As áreas inseridas nestes espaços destinam-se preferencialmente ao uso de habitação colectiva, admitindo-se outros usos nas proporções a definir pela Câmara Municipal de Cascais, com manutenção do uso habitacional como dominante.

Artigo 40.º

Edificabilidade e loteamentos

1 — Os projectos de loteamento e de edifícios em terrenos inseridos nesta categoria devem respeitar os seguintes índices e parâmetros urbanísticos, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 2.1 do artigo 94.º:

- a) Índice de utilização bruto: superior a 0,40 e inferior ou igual a 0,80;
- b) Densidade habitacional bruta máxima: 60 fogos/ha;
- c) Área mínima dos lotes ou parcelas: 250 m²;
- d) Altura máxima de fachada: 16 m.

2 — Admitem-se os edifícios singulares em parcelas de dimensão diversa, devendo, de qualquer modo, respeitar os índices e parâmetros urbanísticos do número anterior, exceptuada a alínea c), sempre que o edifício singular corresponda às excepções previstas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

3 — Nas áreas exclusivamente afectas a construção para execução de programas de habitação social admite-se o não cumprimento do valor da densidade habitacional bruta máxima definido na alínea b), só aplicável à construção social, mesmo quando ocorra em urbanizações conjuntas de habitação livre e habitação social.

SUBSECÇÃO III

Categoria de espaços urbanizáveis de alta densidade

Artigo 41.º

Usos

As áreas inseridas nestes espaços destinam-se preferencialmente ao uso de habitação colectiva, admitindo-se outros usos nas proporções a definir pela Câmara Municipal de Cascais, com manutenção do uso habitacional como dominante.

Artigo 42.º

Edificabilidade e loteamentos

1 — Os projectos de loteamento e de edificação em parcelas abrangidas por estas áreas devem respeitar os seguintes índices e parâmetros urbanísticos, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 2.1 do artigo 94.º:

- a) Índice de utilização bruto: superior a 0,80 e inferior ou igual a 1;
- b) Densidade habitacional bruta máxima: 75 fogos/ha;
- c) Área mínima dos lotes ou parcelas: 250 m²;
- d) Altura máxima de fachada: 22 m.

2 — Admitem-se os edifícios singulares em parcelas de dimensão diversa, devendo, de qualquer modo, respeitar os índices e parâmetros urbanísticos definidos no número anterior, exceptuada a alínea c), sempre que o edifício singular corresponda às excepções previstas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

SUBSECÇÃO IV

Categoria de espaços de desenvolvimento turístico

Artigo 43.º

Delimitação e caracterização

1 — A categoria de espaços de desenvolvimento turístico inscreve-se na classe de espaços urbanizáveis que está delimitada na carta de ordenamento do PDM-Cascais e corresponde a áreas de potencial turístico, pelas suas características e localização estratégica no contexto metropolitano, e reveste-se de especial importância para o desenvolvimento da actividade turística.

2 — Nestes espaços não devem ser previstas nem autorizadas acções ou empreendimentos que pela sua natureza, dimensão ou características:

- a) Causem degradação das condições naturais, paisagísticas e do meio ambiente;
- b) Não acautelem condições de segurança e comodidade para a circulação de pessoas e bens;
- c) Impliquem tráfego rodoviário incompatível com as condições de conforto, silêncio e bem-estar desejáveis nos espaços de desenvolvimento turístico;
- d) Sejam inadequados, desinjeridos ou revelem aspectos negativos para a actividade turística;

- e) Constituem ou ameaçam constituir-se em factores de desequilíbrio da actividade que se deseja como claramente dominante, a turística.

2.1 — Não são permitidas quaisquer actividades industriais e de armazenagem ou outras que, de algum modo, possam causar inconvenientes ao repouso e lazer dos utentes.

3 — O licenciamento dos empreendimentos nos espaços delimitados de desenvolvimento turístico deve ocorrer nos termos do Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 149/88, de 27 de Abril, 434/88, de 21 de Novembro, e 235/91, de 27 de Junho, do Decreto Regulamentar n.º 8/89, de 21 de Março, do Decreto-Lei n.º 251/89, de 8 de Agosto, e da Portaria n.º 162/89, de 8 de Agosto.

3.1 — De qualquer modo, os núcleos previstos nos empreendimentos a desenvolver nestes espaços devem respeitar os seguintes princípios:

- As edificações não podem afectar áreas integradas na RAN e na REN;
- Os núcleos de edifícios não devam agrupar-se formando ou iniciando a formação de contínuos urbanos;
- A densidade populacional líquida, isto é, a relação entre o número de habitantes previstos e a área de terreno afecta a edificações da operação urbanística não pode exceder os 40 hab./ha e os restantes parâmetros urbanísticos devem considerar os estabelecidos para as categorias de espaços urbanizáveis de baixa densidade;
- Os empreendimentos turísticos e os núcleos que os substituem devem revestir elevada qualidade, nomeadamente nas vertentes arquitectónicas e de integração ambiental;
- Devem as soluções formais de desenho ou morfológicas respeitar criteriosamente os elementos de valorização cénica, os elementos de interesse patrimonial ou construídos existentes e evitar alterar formas de relevo preexistentes à intervenção urbanística; os actos projectuais, em si mesmos, devem produzir elementos singulares ou de referência que contribuam para a valorização cénica da área territorial onde se integram;
- Devem ser adoptadas soluções na concepção e execução das redes de infra-estruturação básica que reduzam os impactos desfavoráveis ao meio ambiente, de prudência acrescida no que se refere à impermeabilização dos solos, particular atenção aos modos de sinalética e mobiliários urbanos, iluminação urbana e ambiental e pavimentos pedonais e aos actos projectuais de construção da paisagem.

3.2 — Se o empreendimento se traduzir numa afirmação singular — uma unidade hoteleira —, o edifício não deverá ultrapassar os 9,5 m de altura máxima de fachada, disporá de uma parcela ou lote com dimensão mínima de 1 ha e não deverá ultrapassar o índice de construção bruto da ordem de 0,4, garantindo as dotações de estacionamento estabelecidas no capítulo v deste Regulamento.

3.3 — Nos empreendimentos hoteleiros a situar nos terrenos não inseridos no Parque Natural de Sintra-Cascais a dimensão da parcela não está sujeita a qualquer constrangimento e o índice de construção resultará da aplicação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas com o valor máximo de 1,5.

4 — O licenciamento dos empreendimentos turísticos, no caso daqueles que se traduzam numa operação de loteamento de um ou mais prédios, está sujeito ao regime de cedências e compensações definido no capítulo vi deste Regulamento.

SUBSECÇÃO V

Categoria de espaços de desenvolvimento singular

Artigo 44.º

Delimitação e caracterização

1 — A categoria de espaços de desenvolvimento singular inscreve-se na classe de espaços urbanizáveis que está especificamente delimitada na carta de ordenamento do PDM-Cascais e corresponde a espaços destinados a desenvolvimentos de singularidade relevante e ainda a espaços já envolvidos em desenvolvimentos específicos e particularizados.

2 — Nestes espaços os usos e os parâmetros urbanísticos e condicionamentos ou indicações de algum modo relevantes são definidos nos números seguintes e particularizados ao seu desenvolvimento específico.

2.1 — Espaço do empreendimento turístico e residencial da Quinta da Marinha (Guia, S. A.). — Constitui uma área territorial situada

a poente de Cascais, com cerca de 98 ha, onde existe construído um campo de golfe com cerca de 34 ha, e programados apartamentos turísticos envolvendo 4,40 ha de terreno, parte dos quais já construídos e com alturas máximas de fachada da ordem dos 10 m, uma unidade hoteleira com altura máxima de fachada de 10 m, para 500 camas, e afectando uma área de terreno da ordem dos 1,70 ha, áreas residenciais para moradias unifamiliares com alturas máximas de fachadas de 7,5 m, com lotes com área média de 1500 m² e afectando uma área de terreno da ordem dos 30 ha (a maioria já construídos), aldeamentos turísticos para 520 camas, com alturas máximas de fachada de 6,5 m e afectando uma área de terreno da ordem dos 11 ha (a maioria já construídos), uma instalação comercial ou turística com altura máxima de fachada da ordem dos 10 m e afectando uma área de terreno da ordem dos 0,80 ha, equipamento turístico/hoteleiro e de recreio, afectando uma área de terreno da ordem dos 3,20 ha e com alturas máximas de fachada da ordem dos 10 m, equipamento de serviços de apoio a residências, afectando uma área da ordem dos 0,80 ha e com alturas máximas de fachadas de 7,5 m, e ainda uma área da ordem dos 12 ha destinada a sistemas viários e verdes de enquadramento e remates de áreas residenciais. O empreendimento respeitará o índice bruto de construção da ordem de 0,15, o previsto nos capítulos ii, v e vi deste Regulamento e as determinações da carta de condicionantes do PDM-Cascais.

2.2 — Espaço do empreendimento turístico e residencial da Euro-nova Norte. — Constitui uma área territorial da ordem dos 94 ha, com uma área bruta de construção da ordem dos 181 589 m², reportando-se a um índice de construção global igual a 0,194, com programação de moradias unifamiliares afectando cerca de 20 ha, aldeamentos turísticos afectando cerca de 24 ha, uma unidade hoteleira afectando 1 ha e actividade agro-pecuária e equipamentos colectivos afectando uma área de cerca de 7,70 ha. As alturas máximas de fachadas reportam-se a 6,5 m, com excepção da unidade hoteleira, que se reporta a 12 m. A altura máxima das vedações dos lotes é de 1 m (com 0,5 m opacos), exceptuando as vedações de estrema da propriedade, cuja altura máxima pode atingir os 2 m. O empreendimento deve respeitar o previsto nos capítulos ii, v e vi deste Regulamento e as determinações da carta de condicionantes do PDM-Cascais.

2.3 — Espaço do empreendimento turístico e residencial da Euro-nova Sul. — Constitui uma área territorial com cerca de 75 ha, com uma área bruta de construção total da ordem dos 48 408 m², reportando-se a um índice de construção global da ordem de 0,064, com programação de moradias unifamiliares afectando uma área de cerca de 16,40 ha, uma unidade hoteleira afectando uma área de cerca de 4,40 ha, um estabelecimento de restauração afectando uma área de 1,22 ha e um *club house* afectando uma área aproximada de 0,89 ha. As alturas máximas de fachada são de 7 m, exceptuando a unidade hoteleira, cuja altura máxima de fachada é de 12 m. O empreendimento deve respeitar o previsto nos capítulos ii, v e vi deste Regulamento e as determinações da carta de condicionantes do PDM-Cascais e do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais.

2.4 — Espaço de estruturação urbanística do Alto dos Gaios. — Constitui uma área territorial junto ao nó de Bicesse da AE 5, delimitada a norte pela AE 5 e dirigida à estruturação de troços do traçado da via longitudinal sul, à preservação e valorização do sistema de verdes existentes, à valorização do sistema ambiental configurado pela ribeira de Bicesse e envolvendo áreas da RAN e da REN, à estruturação urbanística de actividades residenciais em forma condominial e de actividades terciárias. A nascente da ribeira de Bicesse deste espaço de estruturação urbanística desenvolver-se-ão os edifícios de condomínio habitacional e a poente daquela ribeira localizar-se-ão os edifícios de terciário. Ao centro, a ribeira, de orientação norte-sul, ladeada por faixas afectas à REN e à RAN, deve estruturar-se como espaço de recreio e de lazer, com a possibilidade de se constituir espaços condominiais dos respectivos empreendimentos.

Os parâmetros urbanísticos são os estabelecidos para as categorias de espaços urbanos de média densidade, com profundidade máxima de empenas de 20 m, com alturas máximas de fachada de 13 m e respeitando as disposições dos capítulos ii, v e vi deste Regulamento e a carta de condicionantes do PDM-Cascais.

2.5 — Espaço de estruturação urbanística do Bairro das Marianas. — Constitui uma área territorial situada a nascente da Parede e a poente de Carcavelos, marginada a norte pela EN n.º 6-8 e a nascente pela ribeira das Marianas, actualmente ocupada por barracas e onde será promovida uma operação urbanística de reestruturação dirigida à valorização ambiental das margens do subsistema hídrico, à implementação do sistema viário de articulação urbana, da passagem inferior ao caminho de ferro e à objectivação de operação urbanística de actividade residencial. Os parâmetros urbanísticos obtêm como referência de respeito os estabelecidos neste Regulamento para a categoria de espaços urbanos de alta densidade e exclusivamente nos termos definidos no protocolo celebrado, no âmbito do Programa Especial de Realojamento (PER), entre a Câmara Municipal de Cas-

cais, A. Santo, S. A., e GRISA, S. A. A operação urbanística respeitará o disposto dos capítulos II, V e VI deste Regulamento e da carta de condicionantes do PDM-Cascais e ainda o respeito pelo disposto no n.º 14 do artigo 4.º do anexo ao Decreto-Lei n.º 302/90, de 28 de Setembro.

2.6 — Espaço de estruturação urbanística da Quinta do Patiño. — Constitui uma área territorial situada a sul de Alcoitão, com cerca de 47 ha, corresponde a um desenvolvimento urbanístico singular e de relevância específica, onde a área total de construção prevista é da ordem dos 73 311 m² em 99 lotes, destinando-se o lote n.º 1 a integrar o palácio existente com uso polivalente, os lotes n.ºs 2 a 22, 24 a 93 e 95 a 99 a habitação unifamiliar, com dois pisos e cave, o lote n.º 23 a 44 fogos, com três pisos e cave, e o lote n.º 94 a 8 fogos, com três pisos e cave. A operação urbanística, em condomínio privado, traduz um índice médio de construção de 0,16.

2.7 — Espaço de reestruturação urbanística da área envolvente à estação ferroviária de Cascais. — Constitui uma área territorial envolvente da estação ferroviária terminal de Cascais, situada a norte e sul do caminho de ferro, considera a reestruturação dos espaços do domínio ferroviário dirigidos para a requalificação da estação terminal, o reordenamento das funções rodoviárias integradas nas relações intermodais e a valorização do passeio marginal e objectiva a reestruturação viária entre a estrada marginal e a 1.ª circular de Cascais, a concretização do Programa Geral de Regularização da Ribeira das Vinhas, acordado com o Instituto Nacional da Água e o Ministério do Ambiente.

Considera a programação de actividades multiuso de reforço à centralidade de Cascais, constituindo um projecto urbano de referência em parceria com a iniciativa privada, os Caminhos de Ferro Portugueses, E. P., e o Gabinete do Nó Ferroviário de Lisboa, considerará os parâmetros urbanísticos da categoria de espaços urbanos de alta densidade e as determinações decorrentes da carta de condicionantes do PDM-Cascais e dos capítulos II, V e VI deste Regulamento e ainda no respeito pelo disposto no n.º 14 do artigo 4.º do anexo ao Decreto-Lei n.º 302/90, de 28 de Setembro.

2.8 — Espaço de reestruturação urbanística da estação ferroviária de São João e área envolvente. — Constitui uma área territorial envolvente da estação ferroviária de São João do Estoril, situada a norte e sul do caminho de ferro, considera a programação da reestruturação dos espaços do domínio ferroviário e dirigidos à requalificação e valorização da estação e da articulação intermodal e a programação de actividades multiuso. Objectiva um projecto urbano de referência, de parceria com a iniciativa privada, os Caminhos de Ferro Portugueses, E. P., e o Gabinete do Nó Ferroviário de Lisboa, considerará os parâmetros urbanísticos das categorias de espaços urbanos de média densidade e os regimes estabelecidos nos capítulos II, V e VI deste Regulamento e as determinações decorrentes da carta de condicionantes do PDM-Cascais.

2.9 — Espaço de desenvolvimento e reestruturação urbanística do aeródromo de Tires. — Constitui uma área territorial onde se situa o aeródromo municipal de Cascais, em Tires, delimitada a norte e poente pela variante à EN 247-5, a nascente pela EN 247-5 e a sul pelo aglomerado de Tires, e onde se programam investimentos de progressiva valorização e qualificação inseridos em plano director específico.

Este programa de investimentos visa a obtenção de uma plataforma aeroportuária que garanta o exercício complementar ao aeroporto internacional de Lisboa, visando a consecução do aeroporto secundário da área metropolitana de Lisboa e considera os parâmetros e condicionantes do Plano Director do Aeródromo e respectivas servidões e a carta de condicionantes do PDM-Cascais.

2.10 — Espaço de reestruturação urbanística a poente do Casino do Estoril. — Constitui uma área territorial delimitada pela Rua de Melo e Sousa e a Rua de São Tomé e Príncipe, em configuração de gaveto, no Estoril, onde está programada a construção do edifício para sede social do Grupo Estoril-Sol e considerará os parâmetros urbanísticos das categorias de espaços urbanos de média e alta densidade, com respeito pela continuidade a estabelecer com a moradia geminada onde se situa a actual sede, e assegura o cumprimento dos regimes definidos nos capítulos II, V e VI deste Regulamento e ainda o respeito pelo disposto no n.º 14 do artigo 4.º do anexo ao Decreto-Lei n.º 302/90, de 28 de Setembro.

2.11 — Espaço de estabelecimento do empreendimento do Clube D. Carlos. — Constitui uma área territorial a poente do aglomerado da Areia, considerada como área de intervenção específica no Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais e onde se encontram programadas actividades multiuso, sobretudo de lazer, designadamente piscinas, parque de recreio, centro de ténis, campo de saltos, picadeiro coberto e cavalariças, e considerará as determinações decorrentes do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais.

2.12 — Espaço de estabelecimento urbanístico da Quinta da Bicuda. — Constitui uma área territorial situada a nascente da Quinta da Marinha e a poente da Urbanização da Guia, com cerca de 20 ha,

com uma área total de construção prevista de 39 320 m², traduzindo uma operação urbanística em parcelas designadas por A a O e onde se prevê a implementação de habitações unifamiliares, de um *apart-hotel*, de um complexo de ténis e o estabelecimento de um aldeamento turístico com 230 habitações turísticas, com um índice médio de construção de 0,2 e cêrceas dominantes de dois pisos e máxima de três pisos.

2.13 — Espaço de estruturação urbanística da zona sul da Guia. — Constitui uma área territorial situada frente ao mar, limitada a sul pela EN 247, a poente pela EM 597, a norte pelo prolongamento da Rua de Pêro de Alenquer e a nascente pela Avenida de Nossa Senhora do Rosário, onde estão programadas as actividades decorrentes do plano de pormenor aprovado pela Assembleia Municipal de Cascais em 15 de Março de 1993 e considera o estabelecimento de zonas habitacionais unifamiliares e empreendimentos turísticos. Os parâmetros e condicionamentos são os estabelecidos na Portaria n.º 665/93, de 14 de Julho.

2.14 — Espaço de estruturação urbanística de Mação. — Constitui uma área territorial limitada a norte pela AE 5 e respectiva faixa de protecção, onde estão programadas actividades decorrentes da ratificação parcial do Plano de Pormenor de Mação, publicado pela Portaria n.º 174/94, de 28 de Março.

2.15 — Espaço de estruturação urbanística de articulação São Pedro-Parede. — Constitui uma área territorial situada a poente da Parede e a nascente de São Pedro do Estoril, limitada a sul pela estrada marginal e a norte pelo tecido urbano existente no Murtal.

A estruturação objectiva a operação de extinção do segundo maior bairro de barracas existente no concelho (Bairro das Tainhas), com enquadramento em operação PER, em parceria com a iniciativa privada, um parque urbano central de dimensão relevante, e a variante viária a São Pedro e configura um *interface* rodo-ferroviário em cooperação com o Gabinete do Nó Ferroviário de Lisboa.

Os parâmetros urbanísticos a respeitar são os determinados para as categorias de espaços urbanos de baixa e média densidade, com alturas máximas de fachada de 21 m, pontualizados com edifícios de referência e respeitando o disposto nos capítulos II, V e VI deste Regulamento e a carta de condicionantes e observada uma área *non aedificandi* de 50 m à estrada marginal.

2.16 — Espaço de reestruturação urbanística da Ribeira da Penha Longa. — Integra a área territorial do aglomerado urbano da Ribeira da Penha Longa e considera os objectivos estratégicos de valorização, qualificação e requalificação urbanística, bem como a programação das actividades multiuso compatíveis com os regimes da RAN e da REN.

Constituirá um projecto urbano de referência acompanhado pela entidade Parque Natural de Sintra-Cascais, respeitando os parâmetros urbanísticos estabelecidos para a categoria de espaços urbanizáveis de baixa densidade, as determinações dos capítulos II, V e VI deste Regulamento e as constantes no Decreto Regulamentar n.º 9/94, de 11 de Março (Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais).

2.17 — Espaço de estruturação urbanística do complexo do Clube Estoril-Praia. — Constitui uma área territorial situada no vale da Amoreira onde se encontra já edificado o campo de futebol do Estoril-Praia e considera a programação de actividades multiuso compatíveis com os regimes da RAN e da REN. Constituirá um projecto urbano de referência dirigido à satisfação de procura urbanas nas actividades de formação e lazer desportivo e respeitará os parâmetros urbanísticos estabelecidos para a classe de espaços de equipamentos e as determinações dos capítulos II, V e VI deste Regulamento e a carta de condicionantes do PDM-Cascais.

SECÇÃO III

Espaços de desenvolvimento estratégico

Artigo 45.º

Delimitação e caracterização

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

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

2.1 — Espaço de reestruturação urbanística e valorização patrimonial da área envolvente a *villa* romana de Freiria. — Constitui uma área territorial envolvente das minas da *villa* romana de Freiria, classificada como imóvel de interesse público, delimitada a norte pelo CM 1338, que articula Abóboda a Polima, a poente pela área industrial da Abóboda e a sul pelo aglomerado de Outeiro de Polima e considera a viabilização de um troço da variante à EM 584 e a operação de reabilitação e valorização da área tendo como objectivos estratégicos a valorização cénica do conjunto arqueológico e o ordenamento das áreas urbanas de génese ilegal existentes na envolvente. Nesta área serão consideradas as determinações decorrentes da carta de condicionantes do PDM-Cascais.

2.2 — Espaço de desenvolvimento e valorização da orla marítima urbana Cascais-São João e São João-Carcavelos. — Constitui uma área territorial situada entre a estrada marginal e o mar, a ser objecto da elaboração do plano de ordenamento de orla costeira, promovido pela administração central em articulação com a Câmara Municipal de Cascais, correspondendo a objectivos estratégicos de valorização, qualificação e requalificação da frente de praias urbanas, passeios marítimos de contemplação e recreio passivo e preservação do espaço hídrico costeiro, com promoção de investimentos específicos dirigidos ao acréscimo de valor da Costa do Sol, paradigma da área metropolitana de Lisboa, designadamente traduzidos em equipamentos de apoio ao usufruto das praias, de expressão de lazer, recreio e cultura, equipamentos de apoio ao recreio náutico, enquadramento de actos projectuais de arquitectura singulares e de afirmação de autoria, sistemas de equipamentos urbanos (mobiliário, sinalética e iluminação urbana ambiental), enquadramento paisagístico das falésias, consolidação de fundo do passeio marítimo existente e prolongamento do passeio marítimo (vulgo paredão) entre a praia da Azarujinha e Carcavelos. O processo de elaboração do plano de ordenamento da orla costeira considerará as determinações decorrentes da carta de condicionantes do PDM-Cascais.

2.3 — Espaço de reestruturação urbanística de Carcavelos Sul. — Constitui uma área territorial limitada a nascente pela variante de articulação da AE 5 com a estrada marginal, a norte pelo caminho de ferro, a sul pela estrada marginal e a poente pela Avenida de Jorge V.

A reestruturação urbanística visa o estabelecimento do *interface* modal rodo-ferroviário de Carcavelos, o parque de material circulante dos Caminhos de Ferro Portugueses, E. P., o estabelecimento de um parque urbano de dimensão relevante e estruturador e a valorização e a preservação do conjunto edificado da Quinta dos Ingleses, e configura um empreendimento residencial e multiuso.

Os parâmetros urbanísticos serão os que vierem a ser estabelecidos no plano de pormenor que desenvolva as opções de ordenamento, garantindo-se, designadamente, a manutenção de faixas livres de construção na frente da estrada marginal de pelo menos 50 m, a salvaguarda das áreas condicionadas, respeitando as determinações dos capítulos II, V e VI deste Regulamento, e a carta de condicionantes do PDM, e compreenderá as determinações que vierem a ser estabelecidas pelo IPPAR.

2.4 — Espaço de estruturação urbanística para o estabelecimento de uma unidade hospitalar e de ensino universitário. — Constitui uma área territorial delimitada a sul pelo Estabelecimento Prisional de Tires e o Bairro de 16 de Novembro, a poente pela área sujeita ao aeródromo de Tires, a norte pela via longitudinal norte e a nascente com a variante à EN 249-4.

A estruturação urbanística objectiva a localização de um hospital e de ensino universitário e um empreendimento residencial complementar e assegura a viabilização da operação PER em protocolo a estabelecer em parceria com a iniciativa privada.

Os parâmetros urbanísticos são os estabelecidos para a categoria de espaço urbanizável de média densidade e ou para a classe de espaços de equipamentos. Nestes espaços aplica-se igualmente o disposto nos capítulos II, V e VI deste Regulamento, bem como a carta de condicionantes do PDM-Cascais.

2.5 — Espaço de estruturação urbanística da Quinta do Barão. — Constitui uma área territorial situada em Carcavelos, delimitada a norte pela programada via longitudinal sul, a nascente pelo limite do concelho de Cascais e a sul e poente pelos perímetros urbanos envolventes.

A estruturação urbanística visa o estabelecimento da via programada pela Junta Autónoma de Estradas e de articulação entre o nó de Carcavelos na AE 5 e a estrada marginal, no estabelecimento do parque urbano linear compatível com a preservação da REN e

da RAN, o estabelecimento do nó viário de articulação entre a via longitudinal sul e a via programada pela Junta Autónoma de Estradas, a reabilitação do conjunto edificado da Quinta do Barão e os remates urbanos de fecho das malhas existentes, respeitando os parâmetros urbanísticos dos espaços urbanizáveis de baixa densidade.

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

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

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

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

2.7 — Espaço de estruturação urbanística da área envolvente a St. Dominics. — Constitui uma área territorial situada junto ao nó de Carcavelos da AE 5, delimitada a norte pelo colégio privado St. Dominics, a nascente por espaço abrangido pela RAN, a sul pelo espaço envolvente do aglomerado do Arneiro Norte e a poente por espaço de protecção e enquadramento.

A estruturação urbanística dirige-se ao estabelecimento de actividades residenciais e de actividades terciárias, sujeita aos parâmetros urbanísticos estabelecidos para as categorias de espaços urbanos de média densidade e respeitará as determinações dos capítulos II, V e VI deste Regulamento e a carta de condicionantes do PDM-Cascais.

SECÇÃO IV

Espaços industriais

Artigo 46.º

Delimitação dos instrumentos de planeamento, índices e parâmetros urbanísticos

1 — Os espaços industriais a que se refere a alínea c) do n.º 1 artigo 2.º e delimitados na carta de ordenamento do PDM-Cascais são constituídos pelas áreas sujeitas e a sujeitar a actividades transformadoras, de armazenagem e serviços complementares e supletivos da actividade económica.

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

- Obter um desenho urbano-industrial indutor de qualificação acrescida destes espaços;
- Garantir um traçado de redes de infra-estruturas, designadamente rede viária e de abastecimento energético, que reforce a eficiência económica dos tecidos industriais;
- Garantir uma compartimentação de categorias de uso com particular atenção às estruturas verdes e de lazer exigíveis para reforçar a eficiência social dos tecidos industriais, valorizar as linhas de água e um parcelamento diverso por forma a permitir o estabelecimento de pequenas e médias unidades para as novas iniciativas;
- Objectivar programas de melhoria ambiental, designadamente o reforço da qualidade do ar, diminuição e eliminação do ruído, e garantir tratamentos adequados de efluentes industriais;
- Objectivar programas de reconversão industrial, na sua vertente urbanística, de forma a garantir a adequação às procuras industriais modernas ou de âmbito terciário.

3 — Nos espaços industriais, nas categorias de espaços industriais existentes e espaços industriais propostos, os parâmetros urbanísticos a observar são os seguintes, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 94.º:

- A dimensão dos lotes não poderá ser inferior a 2000 m², admitindo-se no entanto uma área mínima de lote de 500 m², desde que o seu número não exceda um terço do número total de lotes a configurar na operação de loteamento ou de plano; a altura total das construções não deverá ultrapassar os 9 m, salvo em instalações especiais devidamente justificadas;

- b) Em relação a cada lote ou parcela estabelecem-se os seguintes condicionamentos: coeficiente volumétrico de 5 m³/m² de área de terreno do lote, percentagem de ocupação do solo de 50 % da área total do terreno, percentagem de impermeabilização do lote máxima de 80 %, afastamento mínimo da construção ao limite do lote de 5 m, salvo se existirem construções geminadas, e uma integração paisagística adequada à edificação ou edificações.

3.1 — Nestas categorias de espaços industriais é:

- a) Interdita a construção de novos edifícios destinados a habitação e ampliações dos existentes, exceptuando-se as residências para vigilantes;
- b) Admissível a existência de edifícios destinados a alojamento hoteleiro e de restauração, ou destinados ao exercício do lazer recreativo, passivo, destinados à formação profissional, com alturas máximas de fachada de 9 m, cumprindo os parâmetros urbanísticos definidos nas alíneas a) e b) do n.º 3;
- c) Exigível, nos loteamentos industriais, uma sólida existência de estrutura verde secundária, com um mínimo de afectação de 20 % da superfície bruta afectada à operação urbanística, podendo concorrer para aquela afectação a componente de verde privado, isto é, das superfícies verdes interiores a cada lote ou parcela.

3.2 — Nestas categorias de espaços industriais é ainda admissível a existência de edifícios destinados ao exercício de actividades de terciário, com alturas máximas de fachada de 12 m, com estruturas de verde e de lazer afectando 30 % do terreno objecto da operação urbanística, caso esta se constitua sob a forma de loteamento ou forma de gestão condominial.

Em edifícios singulares a construir em parcelas já destacadas, a altura máxima de fachada é de 15 m e a superfície permeável da parcela deve ser da ordem dos 25 %.

3.3 — Nestes espaços são de observar as determinações estabelecidas no capítulo V e que digam respeito às actividades industriais, armazenagem, hotelaria e terciário diverso e as determinações dos capítulos II e VI deste Regulamento.

4 — A localização dos estabelecimentos industriais deve obedecer ao determinado no artigo 4.º do Regulamento do Exercício da Actividade Industrial (REAI), publicado pelo Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

SECÇÃO V

Espaços para indústrias extractivas

Artigo 47.º

Delimitação, caracterização e usos

1 — Os espaços para indústrias extractivas a que se refere a alínea d) do n.º 1 do artigo 2.º e delimitados na carta de ordenamento do PDM-Cascais são constituídos por áreas com depósitos ou massas minerais susceptíveis de serem objecto de actividades extractivas.

2 — Estes espaços ficam sujeitos ao uso que vier a ser aprovado no âmbito do plano de recuperação paisagístico a elaborar segundo a legislação em vigor.

SECÇÃO VI

Espaços agrícolas

Artigo 48.º

Delimitação, classificação, índices e parâmetros urbanísticos e usos

1 — Os espaços agrícolas a que se refere a alínea e) do n.º 1 do artigo 2.º e delimitados na carta de ordenamento do PDM-Cascais são constituídos pelos solos com capacidade, existente ou potencial, de uso agrícola, tendo especialmente em vista a produção de bens alimentares, e constituem espaços de expressão rústica relevantes na composição da paisagem concelhia.

2 — Os espaços agrícolas são classificados em quatro níveis de uso: de nível 1, de nível 2, de nível 3 e de nível 4, correspondendo a graus de protecção e valorização diversos face ao regime da RAN, às determinações do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais e às determinações decorrentes do processo de planeamento municipal.

3 — Nos espaços agrícolas de nível 1, que correspondem aos solos integrados na RAN, são permitidas as actividades e desafectações definidas no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho. De qualquer modo, os usos e parâmetros urbanísticos a observar caso se obtenham

desafectações devem respeitar os estabelecidos para a categoria de espaços agrícolas de nível 2.

4 — Nos espaços agrícolas de nível 2, de nível 3 e de nível 4 a ocupação, uso e transformação do solo ficam sujeitos aos seguintes parâmetros:

- a) Superfície mínima de parcela de terreno para construção:

Espaços agrícolas de nível 2 — 10 000 m²;
Espaços agrícolas de nível 3 — 5000 m²;
Espaços agrícolas de nível 4 — 2000 m²;

- b) Percentagem de ocupação do solo máxima:

Espaços agrícolas de nível 2 — 0,025;
Espaços agrícolas de nível 3 — 0,04;
Espaços agrícolas de nível 4 — 0,1;

- c) Índice de construção máximo:

Espaços agrícolas de nível 2 — 0,025;
Espaços agrícolas de nível 3 — 0,04;
Espaços agrícolas de nível 4 — 0,1;

- d) Número de pisos acima do solo:

Espaços agrícolas de nível 2 — 2;
Espaços agrícolas de nível 3 — 2;
Espaços agrícolas de nível 4 — 2;

- e) Índice de permeabilidade:

Espaços agrícolas de nível 2 — 0,87;
Espaços agrícolas de nível 3 — 0,86;
Espaços agrícolas de nível 4 — 0,78.

5 — Para além do disposto no número anterior, desde que compatível com o uso do solo e justificável por razões de enquadramento paisagístico, será aplicado o seguinte índice de cobertura arbórea potencial: espaços agrícolas de nível 2 — 0,40; espaços agrícolas de nível 3 — 0,50, e espaços agrícolas de nível 4 — 0,55.

6 — A superfície de terreno impermeabilizado não poderá ultrapassar os 1300 m², nem a área total de construção ser superior a 500 m², exceptuando as disposições nos números seguintes.

7 — Nos espaços agrícolas de nível 2, 3 e 4 podem ser instalados equipamentos de investigação e desenvolvimento, saúde, educação e formação profissional, desporto, prevenção e segurança com as edificações observando a altura máxima de fachada de 8 m, a percentagem de ocupação do solo de 20 % e o índice de construção bruto de 0,30.

7.1 — Nestes espaços podem igualmente ser instalados equipamentos de turismo e recreio desde que se respeitem os seguintes índices: altura máxima de fachada — 7,5 m; percentagem de ocupação do solo — 15 %, e índice de construção bruto — 0,2.

7.2 — Nos terrenos inseridos no Parque Natural de Sintra-Cascais observam-se as disposições constantes dos respectivos Plano de Ordenamento e Regulamento e o licenciamento de actividades é precedido de parecer favorável da entidade Parque Natural de Sintra-Cascais.

8 — Nos espaços agrícolas são considerados usos característicos, sem prejuízo do disposto quanto à RAN, os seguintes:

- a) A agricultura exclusiva em sequeiro ou regadio, as culturas experimentais ou especiais, a horticultura e a floricultura, a exploração de madeira, a criação e guarda de animais em regime livre ou de estábulo, a criação de espécies piscícolas, a caça e a pesca;
- b) A defesa e manutenção do meio natural e suas espécies que impliquem a sua conservação e sua melhoria e a formação de reservas naturais.

9 — São usos permitidos nos espaços agrícolas, sem prejuízo do disposto quanto à RAN e das limitações que derivam da actividade específica definidas em legislação sectorial aplicável:

- a) As actividades de produção agro-pecuária;
- b) As explorações mineiras eventualmente propostas;
- c) O ócio da população e as actividades lúdicas e culturais;
- d) O campismo, em instalações adequadas para este fim;
- e) Os usos ligados à manutenção dos serviços públicos, das infra-estruturas e das instalações de serviço de apoio às mesmas;
- f) Os usos que forem declarados de utilidade pública.

10 — Os usos característicos e os usos permitidos definidos nos números anteriores que venham a ser propostos nas áreas inseridas no Parque Natural de Sintra-Cascais observam o disposto naquele Plano de Ordenamento e respectivo Regulamento e o seu licenciamento é precedido de parecer favorável da entidade Parque Natural de Sintra-Cascais.

SECÇÃO VII

Espaços florestais

Artigo 49.º

Delimitação, caracterização, usos e parâmetros urbanísticos

1 — Os espaços florestais a que se refere a alínea f) do n.º 1 do artigo 2.º e delimitados na carta de ordenamento do PDM-Cascais são constituídos por áreas destinadas predominantemente ao fomento, exploração e conservação das espécies florestais e outros recursos a elas associados, no respeito dos condicionalismos e legislação que os regula, e pelas áreas que, com cobertura florestal ou progressivamente a implementar, se destinam a fazer parte da composição paisagística concelhia.

2 — Nestas áreas são admissíveis os modelos de exploração compatíveis (as actividades agrícola, silvícola e pastoril) e mais adequados à protecção dos solos, tendo especialmente em vista a defesa contra os riscos de erosão que estes comportam, bem como a recuperação do fundo de fertilidade dos mesmos.

3 — O município de Cascais, em articulação com a administração central, deve promover a elaboração dos planos especiais das áreas florestais, onde, designadamente, devem ser programados os caminhos corta-fogo com continuidades a assegurar nas áreas envolventes aos espaços florestais.

SECÇÃO VIII

Espaços de protecção e enquadramento

Artigo 50.º

Delimitação, caracterização, usos e parâmetros urbanísticos

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

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

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

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

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

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

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

7 — Os espaços de protecção e enquadramento inseridos nas unidades operativas de planeamento e gestão cujo uso dominante é urbano devem destinar-se exclusivamente a estrutura verde equipada secundária.

SECÇÃO IX

Espaços de equipamentos

Artigo 51.º

Delimitação, caracterização, usos e parâmetros urbanísticos

1 — Os espaços de equipamentos a que se refere a alínea h) do n.º 1 do artigo 2.º e delimitados na carta de ordenamento do PDM-Cascais são as áreas afectas ou que o venham a estar a estabelecimentos de carácter público, mutualista, cooperativo ou privado, e que se destinem a satisfazer procuras e necessidades da população só realizáveis por instalações de carácter singular ou específico.

2 — As servidões e restrições de utilidade pública dos espaços destinados a equipamentos escolares, de saúde, de prevenção e segurança, de defesa nacional, de estabelecimentos prisionais e de outros edifícios públicos são as determinadas na legislação que lhes respeite.

3 — Nestes espaços as alterações de uso só são admissíveis mediante a prévia aprovação e ratificação de plano de pormenor, nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

4 — Nos edifícios existentes ou nas parcelas inseridas nestes espaços são admissíveis as operações de reabilitação, reconstrução, ampliações ou obras novas que se conformem complementarmente ou supletivamente com os usos existentes no edifício e ou na parcela e sujeitas às seguintes condições, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 94.º:

- a) Garantir uma superfície de terreno a destinar a áreas verdes ou áreas permeáveis num valor próximo de 25 % da superfície total do terreno ou parcela;
- b) Respeitar um índice de utilização líquido máximo da ordem de 1;
- c) Respeitar as dotações de estacionamento definidas no capítulo v deste Regulamento.

5 — A programação e a localização de equipamentos de nível local são definidas nos planos de urbanização e de pormenor, pelo processo de planeamento induzido por loteamentos de expressão significativa ou através de programas municipais sectoriais, e são dimensionadas tendo como referência as normas definidas pelas entidades com jurisdição em função da matéria, nomeadamente publicadas pelo Gabinete de Estudos do Ministério do Planeamento e Administração do Território (1990) e pelo Gabinete de Estudos do Ministério da Educação (1990).

SECÇÃO X

Espaços cultural e natural

Artigo 52.º

Delimitação, caracterização e usos

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

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

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

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

e recursos naturais (quando ocorram nas áreas territoriais não integradas no Parque e definidas como de nível 1):

- a) A investigação científica;
- b) A monitorização do estudo do ambiente natural;
- c) A educação ambiental numa perspectiva de apoio à gestão sustentada dos recursos;
- d) Outras actividades de conservação da natureza;
- e) A recolha de amostras de materiais geológicos, espécies vegetais e animais;
- f) A introdução de quaisquer actividades agrícolas não tradicionais;
- g) A abertura de novas vias de comunicação ou acesso, bem como alterações às existentes;
- h) A instalação de equipamentos de recreio;
- i) A abertura de circuitos de prática equestre;
- j) A instalação de actividades de piscicultura;
- k) As actividades que venham a ser permitidas no âmbito de programas estratégicos de valorização e requalificação conduzidos pela administração central e local.

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

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

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

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

- a) A realização de cortes rasos de arvoredos, salvo os autorizados pelo Instituto Florestal, ouvido o Parque Natural de Sintra-Cascais;
- b) A introdução de espécies invasoras ou infestantes, nomeadamente a acácia (*Acacia* s. p.), o chorão marítimo (*Carobrotus edulis* e *Carobrotus acinaciformis*), o ailanto (*Ailantus altissima*) e o pitosporo (*Pittosporum undulatum*);
- c) A introdução de novos povoamentos de eucaliptos (*Eucalyptus* s. p.) ou de outras espécies exóticas;
- d) A realização de loteamentos urbanos, industriais, instalar indústrias, lançar efluentes, instalar novas explorações para extracção de inertes e transmitir licenças de exploração;
- e) O vazamento de entulhos, detritos, lixo ou sucatas, a instalação de depósitos de ferro-velho e a prática de campismo fora dos locais para tal destinados;
- f) A instalação de estufas, quaisquer movimentos de terra, bem como o corte ou destruição do revestimento vegetal natural ou alteração das camadas de solo arável, à excepção dos estritamente necessários às obras de interesse público, salvaguardando-se as actividades agrícolas e florestais com interesse comprovado;
- g) A instalação de explorações zootécnicas de tipo industrial;
- h) A circulação com qualquer veículo fora das estradas e caminhos existentes, salvaguardando-se as decorrentes de uma normal actividade de exploração agrícola ou florestal e situações de emergência resultantes da necessária utilização de veículos de combate a incêndios florestais;
- i) A prática de desportos motorizados e *raids* hípicas, bem como passeios a cavalo fora dos trilhos definidos em circuitos para esse fim;
- j) Qualquer forma de publicidade, incluindo a sonora.

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

SECÇÃO XI

Espaços-canais

Artigo 53.º

Delimitação, caracterização e usos

1 — Os espaços-canais a que se refere a alínea i) do n.º 1 do artigo 2.º e delimitados na carta de ordenamento do PDM-Cascais

são os espaços nos quais se privilegiam a protecção a corredores activados por infra-estruturas e que têm efeito de barreira física dos espaços que os marginam.

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

SECÇÃO XII

Espaços de áreas preferenciais para turismo e recreio

Artigo 54.º

Delimitação, caracterização e usos

1 — Os espaços de áreas preferenciais para turismo e recreio a que se refere a alínea m) do n.º 1 do artigo 2.º e delimitados na carta de ordenamento do PDM-Cascais são os espaços que, inseridos no Parque Natural de Sintra-Cascais, integram as zonas que apresentem aptidão preferencial para a implantação de equipamentos turísticos, maioritariamente de ocupação hoteleira, de recreio e lazer.

2 — Nestes espaços as condições para o estabelecimento de actividades e usos são as determinadas no Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais, designadamente referidas nos artigos 4.º, 19.º, 20.º, 21.º e 22.º do Decreto Regulamentar n.º 9/94, de 11 de Março.

CAPÍTULO IV

Das condições gerais e específicas de protecção e valorização do património histórico

SECÇÃO I

Princípios para a protecção do património histórico

Artigo 55.º

Património histórico

Entende-se por património histórico o conjunto de bens culturais, sociais e económicos de carácter natural ou produto da cultura e que constituem a identidade dos cidadãos e dos sítios.

Artigo 56.º

Da protecção e valorização do património histórico

1 — As presentes normas e as que o processo de planeamento municipal venha a desenvolver instruem a protecção e valorização do património histórico segundo princípios afirmativos:

- a) A protecção do património histórico não deve limitar-se ao meio ambiente natural e a conjuntos ou elementos edificados, mas, ainda que balizada por estas referências, deve considerar:

A protecção e valorização das actividades tradicionais que, por relevância de manutenção e enriquecimento do tecido social, não devem ser irradicadas ou transformadas desnecessariamente por motivos de aparente maior rentabilidade económica;

Uma generalizada e descontrolada substituição de edifícios e consumo desregrado de elementos naturais supõem frequentemente um desperdício económico, social e cultural;

- b) A protecção do património histórico deve conjugar-se com critérios de suficiente flexibilidade e ajustamento, de forma a permitir a necessária adequação e transformação dos usos de actividades e a garantir a vitalidade dos tecidos urbanos e outros e para atender às necessárias considerações evolutivas quando conformes com o conhecimento já adquirido, sem prejuízo dos valores patrimoniais em presença.

2 — A protecção e valorização do património histórico formula-se:

- a) Por intermédio das condições gerais de protecção e valorização contidas na legislação em vigor, designadamente a

Lei do Património Cultural Português (Lei n.º 13/85, de 6 de Julho) e a Lei de Bases do Ambiente (Lei n.º 11/87, de 7 de Abril) e o Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais;

- b) Por intermédio das normas deste Regulamento;
- c) Por intermédio das condições particulares contidas em documentos a elaborar no quadro de planos municipais de ordenamento do território e planos de salvaguarda;
- d) Por intermédio das condições específicas que venham a estar contidas nos catálogos ou inventários municipais de protecção e valorização a elaborar ou elaborados no processo de planeamento e decisão municipal;
- e) Por intermédio de programas, projectos ou autuações específicas que venham a ser desenvolvidas por iniciativa pública, privada ou em parceria e concordantes com o enquadramento legislativo em vigor.

3 — O catálogo-inventário municipal do património arquitectónico, que constitui o anexo I ao presente Regulamento, pode ser actualizado a todo o tempo, por proposta da Câmara Municipal a aprovar pela Assembleia Municipal, à excepção dos bens classificados ou em vias de classificação.

Artigo 57.º

Catálogos-inventários municipais de protecção e valorização

As condições de protecção e valorização são estabelecidas pelas presentes normas e progressivamente pela elaboração sistemática de inventariação e catalogação a produzir no processo de planeamento e decisão municipal ou supramunicipal, e que abranja pelo menos um conjunto de quatro catálogos-inventários:

- a) Elementos naturais e de paisagem;
- b) Património arqueológico e arquitectónico;
- c) Parques, jardins e elementos singulares de interesse relevante;
- d) Espaços urbanos históricos.

Artigo 58.º

Actos e figuras de planeamento para a protecção e valorização

Os actos e figuras de planeamento cujo objecto seja a protecção e valorização do património histórico e as regras específicas que necessariamente derivam daqueles podem desenvolver as determinações expressas neste Regulamento, desde que concordantes com os objectivos destas.

SECÇÃO II

Protecção de elementos naturais e de paisagem

Artigo 59.º

Âmbito da protecção e valorização

As normas aplicam-se ao conjunto de paisagem, jazigos paleontológicos, elementos geológicos, geomorfológicos e hidrológicos que progressivamente venham a identificar-se no catálogo dos elementos naturais e de paisagem e em actos e figuras de planeamento de competência municipal ou supramunicipal.

Artigo 60.º

Da elaboração do inventário ou catálogo

Para além da catalogação que ocorrerá justificadamente nos processos de planeamento de competência municipal, constitui preocupação do município proceder sistematicamente à construção progressiva e acrescentada do catálogo, quer por recurso aos serviços municipais, quer em cooperação com entidades da administração central, universidades ou associações cívicas de objecto específico.

Artigo 61.º

Condições de uso e de protecção dos elementos naturais e de paisagem

Aos elementos catalogados aplicam-se as determinações da legislação em vigor, designadamente a Lei de Bases do Ambiente (Lei n.º 11/87, de 7 de Abril), da legislação enquadadora do uso da água, do solo, do subsolo e do ar, as determinações ocorrentes no Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais, as determinações do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, alterado pelos

Decretos-Leis n.ºs 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril (Reserva Ecológica Nacional), as determinações do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho (Reserva Agrícola Nacional), e as que venham a ser determinadas em planos municipais de ordenamento do território.

SECÇÃO III

Protecção e valorização do património arqueológico e arquitectónico

Artigo 62.º

Âmbito da protecção e valorização

As normas aplicam-se sobre o conjunto das estações arqueológicas que venham a figurar no catálogo ou e na carta arqueológica produzida no processo PDM-Cascais e a publicar pelo município e sobre o conjunto de edifícios que venham a figurar no catálogo-inventário do património arqueológico e arquitectónico cuja protecção e valorização é de relevante interesse municipal e sobre todos os imóveis já classificados ou em vias de classificação nos termos da legislação aplicável.

SUBSECÇÃO I

Condições gerais de protecção e valorização, níveis e normas de protecção do património arqueológico

Artigo 63.º

Das condições gerais e níveis de protecção quanto ao património arqueológico

1 — Nos sítios e estações arqueológicas referidos no artigo 21.º, n.ºs 3, 4 e 5, deste Regulamento qualquer pretensão de intervenção está condicionada a parecer do IPPAR, sendo obrigatório o acompanhamento de técnicos de arqueologia em quaisquer trabalhos nesses locais.

2 — Na área do concelho de Cascais, quem tiver encontrado ou encontrar em terreno público ou particular e no leito ou subsolo de águas interiores ou territoriais quaisquer testemunhos arqueológicos fica obrigado a dar imediato conhecimento à Câmara Municipal, que por sua vez informará, de imediato, o IPPAR, a fim de serem tomadas as providências convenientes.

3 — Em áreas onde se presuma a existência de bens arqueológicos é obrigatória a execução de trabalhos prévios de prospecção, sondagens ou escavações, como condição ao licenciamento de quaisquer obras.

4 — No caso de obras ou trabalhos em curso, quando forem encontrados testemunhos arqueológicos, aqueles devem ser de imediato suspensos até determinação em contrário da Câmara Municipal de Cascais, ouvido o IPPAR.

4.1 — A Câmara Municipal de Cascais assegurará a salvaguarda desses testemunhos, nomeadamente recorrendo aos técnicos de arqueologia dos serviços municipais, sem prejuízo de comunicação ao IPPAR.

5 — São estabelecidos três níveis de protecção referentes às áreas com vestígios arqueológicos, a saber:

- a) Nível 1 — pertencem a este nível as áreas com vestígios arqueológicos cuja localização é simplesmente conjecturável e de verificação a estabelecer por via da obrigatoriedade de realização de sondagens ou escavações, de acordo com o artigo 41.º da Lei n.º 13/85, de 6 de Julho;
- b) Nível 2 — pertencem a este nível todas as áreas onde comprovadamente existam vestígios arqueológicos, entendíveis como reservas arqueológicas, conforme o artigo 40.º, n.º 1, da Lei n.º 13/85, de 6 de Julho, exceptuando aquelas que pelo seu especial interesse científico, artístico ou excepcional estado de conservação sejam incluídas no nível 3. As áreas a catalogar no nível 2 são protegidas de destruição, parcial ou total;
- c) Nível 3 — pertencem a este nível as áreas com vestígios que possuam especial interesse científico, artístico ou excepcional estado de conservação, incluindo os sítios classificados ou em vias de classificação. As áreas a catalogar no nível 3 são protegidas de destruição, parcial ou total.

Artigo 64.º

Normas para o nível 1

1 — Perante qualquer solicitação de licenciamento de obras ou simples pedido de informação prévia no quadro do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, e do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, com as respectivas alterações, e que pressuponha o desejo de desenvolver actuações que afectem o subsolo, é obrigatória a emissão de relatório subscrito pelo Departamento de Cultura da Câmara Municipal de Cascais ou pelos serviços municipais que substituam o Departamento referido.

2 — O relatório é produzido com base em sondagens, prospecções e ou escavações, e sempre que existam referências a dados arqueológicos deve ser previamente submetido a parecer vinculativo do IPPAR, conforme os artigos 37.º e 38.º da Lei n.º 13/85, de 6 de Julho.

3 — Se o relatório não considerar necessária a realização de operações de prospecção ou, efectuadas estas, forem de resultado negativo, a Câmara Municipal de Cascais pronuncia-se sobre a pretensão do administrado, observando a legislação de licenciamentos em vigor.

4 — Se o relatório for positivo quanto à existência de vestígios arqueológicos, procede-se à realização das operações de exploração e prospecção arqueológica e, se forem também de resultado positivo, a área objecto dos trabalhos passa imediatamente e de forma automática a ser considerada como de nível 2 ou de nível 3, segundo o seu interesse. A pretensão do administrado deve ser objecto de deliberação desfavorável da Câmara Municipal de Cascais nos termos definidos na legislação em vigor.

Artigo 65.º

Normas para o nível 2

1 — Perante qualquer solicitação de licenciamento de obras ou pedido de informação prévia nos termos da legislação em vigor é aplicável o disposto no artigo anterior.

2 — Conforme os resultados histórico-arqueológicos obtidos durante as escavações e as sondagens, as estações e vestígios em questão podem eventualmente passar ao nível 3 de protecção e valorização. Neste caso, a delimitação da área onde se inscrevem os vestígios e a área envolvente deve ser fixada nos termos dos artigos 21.º e 26.º da Lei n.º 13/85, de 6 de Julho.

3 — Se os resultados histórico-arqueológicos obtidos não justificarem acrescido nível de protecção e valorização, a Câmara Municipal de Cascais, sob pareceres dos serviços municipais da área funcional da cultura e do urbanismo e do IPPAR, determina as condições de uso da área preferencialmente a destinar a equipamentos de turismo, lazer, educação e cultura.

Artigo 66.º

Normas para o nível 3

Atendendo ao carácter específico e inalienável das estações e vestígios arqueológicos inseridos no nível 3, a Câmara Municipal de Cascais obriga-se aos procedimentos legais que conduzem ao estabelecimento de servidão *non aedificandi* sobre a área da estação ou vestígios e área envolvente, sendo apenas permitidos os usos concordantes com o exercício da investigação científica.

SUBSECÇÃO II

Níveis e normas de protecção do património arquitectónico

Artigo 67.º

Níveis de protecção quanto ao património arquitectónico

Estabelecem-se dois níveis de protecção para os bens inscritos nos catálogos-inventários municipais de protecção e valorização que não se encontram classificados ou em vias de classificação:

- Nível 1, que protege os edifícios na sua totalidade, preservando as suas características arquitectónicas, forma e ocupação do espaço e todos os elementos que contribuem para o singularizar como membro integrante do património arquitectónico;
- Nível 2, que protege as características do edifício definidoras da sua presença na envolvente, preservando os seus elementos arquitectónicos que definam a sua forma de articulação com o exterior.

Artigo 68.º

Regime de usos

Em ambos os níveis de protecção deverá atender-se aos princípios e premissas de definição de património histórico e, progressivamente, deverá atender-se ao regime e condições de uso que venham a ser determinados em planos municipais de ordenamento do território, planos de salvaguarda, programas ou projectos específicos coordenados pela administração local.

Artigo 69.º

Condições de execução de obras

O regime estabelecido na legislação geral é complementado com as seguintes determinações:

- Nas obras de restauro os elementos arquitectónicos e materiais empregues devem adequar-se aos que apresenta ou apresentava o edifício antes de realizadas intervenções de menor interesse;
- Nas obras de conservação não podem ser alterados os elementos de projecto e desenho do edifício;
- Nas obras de adaptação deve manter-se o aspecto exterior do edifício.

Artigo 70.º

Da protecção da parcela ou lote

Em ambos os níveis de protecção a protecção do edifício estende-se à totalidade da parcela ou lote onde se encontra, sendo excluída a possibilidade de efectuar destaques ou acções de desagregação da parcela. De igual modo, está sob regime de protecção a arborização e jardinagem eventualmente existente e sobre estes deve qualquer intervenção ser sujeita a licenciamento municipal.

Artigo 71.º

Normas para o nível 1

Nos edifícios catalogados neste nível de protecção, são permitidas, em parte ou na totalidade do edifício, as seguintes actuações:

- Obras de restauro;
- Obras de conservação;
- Obras de adaptação;
- Obras de reforma exterior, que não suponham alterações de fachadas;
- Obras de demolição, quando se trate do derrube de elementos acrescentados à construção original ou exigidas pela execução de obras permitidas, salvaguardando-se os acrescentos que possuam interesse para o faseamento histórico do imóvel ou interesse artístico em si mesmo;
- Obras de reconstrução, quando se trate de edifícios desaparecidos ou corpos de edificação que interesse recuperar e esteja comprovada a sua preexistência e a reconstrução não signifique prejuízo.

Artigo 72.º

Normas para o nível 2

Nos edifícios catalogados neste nível de protecção são permitidas as obras referidas no artigo anterior e também as obras de reestruturação, com a limitação de não alterarem a articulação formal do edifício com o exterior.

SUBSECÇÃO III

Condições de tramitação das obras quanto ao património arquitectónico

Artigo 73.º

Documentação para a solicitação do licenciamento

Na instrução dos pedidos de licenciamento para actuações na totalidade do edifício e nas actuações parciais cuja envergadura o requeiram, devem ser juntos os elementos requeridos do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro, e documentação fotográfica, actual e a cores, do local e da envolvente.

SECÇÃO IV

Condições para a protecção e valorização dos espaços urbanos históricos

Artigo 74.º

Âmbito da protecção

1 — As regras estabelecidas nesta secção do Regulamento são as aplicadas para a categoria de espaços urbanos históricos, assim designados por traduzirem referências de identidade histórica do concelho.

2 — Os espaços sujeitos a estas regras são identificados na carta de ordenamento do PDM-Cascais.

Artigo 75.º

Níveis de protecção

Estabelece-se um único nível de protecção e valorização na consideração de que, durante o processo de elaboração de planos municipais de ordenamento do território sujeitos a ratificação e consequentes ao PDM, poderá ser estabelecido outro enquadramento de níveis de protecção e valorização.

SUBSECÇÃO I

Normas ou regras de protecção e valorização

Artigo 76.º

Imagem global

O nível de protecção determina que seja preservada e valorizada a imagem global construída, de forma a garantir a permanência e enriquecimento progressivo das suas características morfológicas (estrutura urbana, formas de agregação, tipologias construídas, materiais e cores, ritmos e dimensão de vão).

Artigo 77.º

Regime de usos

O regime de usos deve corresponder à preocupação de compatibilização exigível com os usos residenciais e de actividades existentes; as novas intervenções devem conduzir ao reforço e valorização da actividade global do espaço urbano histórico considerado.

Artigo 78.º

Obras permitidas

São permitidas nos espaços urbanos históricos obras de demolição, restauro, alterações e ampliações, adaptação, conservação, reconstrução, reformas exteriores e obras novas.

Artigo 79.º

Demolições

1 — A demolição para substituição dos edifícios existentes só será autorizada nos seguintes casos:

- Em caso de ruína iminente comprovada por vistoria municipal;
- Quando o edifício for considerado de manutenção inconveniente, perante a apresentação de elementos elucidativos da pretensão;
- Quando se trate de edifícios com instalações industriais e ou armazéns abandonados ou obsoletos, claramente inconvenientes para a imagem actual e modernização do espaço urbano histórico.

2 — A demolição deve suceder ao licenciamento da nova construção salvo no caso disposto na alínea a) do número anterior ou quando a situação dos edifícios existentes ponha em causa a segurança de pessoas e bens.

3 — O licenciamento de obras de demolição deve ainda observar o disposto no artigo 50.º-A do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro.

Artigo 80.º

Novas construções

1 — A construção de novos edifícios consequentes à demolição de edifícios existentes fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- Manutenção dos alinhamentos dos planos das fachadas sobre a via pública, salvo em casos em que existam planos aprovados que prevejam novos alinhamentos;

- A altura e o número de pisos decorre do nivelamento da cêrcea determinada pela média das alturas das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício no troço de rua entre duas transversais, utilizando-se para o efeito a seguinte fórmula:

$$hm = S' (H \times L) / S \quad (L \text{ em metros})$$

sendo:

hm = altura da fachada do novo edifício;
 H = altura da fachada dos edifícios existentes;
 L = largura da fachada dos edifícios existentes;
 S' = somatório dos produtos;
 S = somatório das larguras;

- Quando não existam edifícios confinantes, a profundidade máxima das empenas é de 15 m;
- Se forem diferentes as profundidades das empenas dos edifícios confinantes e a profundidade de um ou de ambos for superior a 15 m e apenas nos casos onde visivelmente as fachadas de tardo dos edifícios confinantes tenham tendência para a manutenção, poderá admitir-se, fundamentadamente, que o novo edifício tenha uma profundidade superior àquele valor, desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis;
- Se forem diferentes as profundidades das empenas dos edifícios confinantes e a profundidade de um ou de ambos for inferior a 15 m e nos casos onde visivelmente as fachadas de tardo dos edifícios confinantes tenham tendência para a manutenção, poderá admitir-se, fundamentadamente, que o novo edifício tenha uma profundidade de empena diferente, não podendo exceder 15 m.

2 — Nos casos referidos nas alíneas d) e e) do número anterior, a profundidade de empena do edifício variará de modo a obter-se a concordância de empenas, sem nunca ultrapassar a de maior profundidade.

3 — A construção de novos edifícios, não decorrentes da demolição de preexistências, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- A altura e o número de pisos determinam-se conforme o estabelecido no n.º 1;
- Nas praças ou largos, a altura máxima de fachada não poderá ultrapassar a altura média das fachadas dos edifícios neles existentes;
- Nas esquinas, a altura máxima de fachada admitida na rua principal pode ser prolongada para a rua adjacente segundo a maior das seguintes distâncias: a profundidade do edifício ou uma vez e meia a largura da rua adjacente, devendo garantir a transição para a altura média das fachadas dessa rua;
- A distância referida no número anterior será determinada a partir do prolongamento do alinhamento dos edifícios da rua principal;
- A dotação de parqueamentos deverá observar as determinações do capítulo v deste Regulamento.

Artigo 81.º

Alterações e ampliações

1 — São permitidas as seguintes alterações e ampliações dos edifícios existentes, desde que, simultaneamente, sejam efectuadas obras de recuperação e restauro de todo o edifício, seja garantida a sua estabilidade e as condições de segurança de todos os seus elementos e seja garantida a estabilidade dos edifícios ou arruamentos confinantes:

- Reabilitação dos edifícios, com demolição interior, total ou parcialmente, conservação da fachada principal e de elementos estruturais ou decorativos de valor inquestionável ou que constituam contributo para a caracterização do conjunto onde se inserem;
- Aproveitamento do sótão para fins habitacionais ou complementares da habitação, desde que não sejam alteradas as características essenciais das coberturas;
- Construção de caves para estacionamento e áreas técnicas sob o terreno livre dos lotes ou sob as ampliações, ou ainda quando se verificar uma reabilitação profunda dos edifícios condicionada à possibilidade de integração arquitectónica da entrada e a inexistência de vestígios arqueológicos cuja

salvaguarda justifique o processo de classificação. Nas restantes situações, a construção de caves só será autorizada desde que sejam respeitadas e garantidas as condições de segurança do edifício e se verifique a não existência de áreas ajardinadas, equipamentos de jardim ou espécies arbóreas.

2 — É permitida a ampliação do número de pisos existentes desde que essa ampliação seja concordante com o estabelecido no artigo 25.º, n.º 1, alínea a).

3 — É permitida a ampliação ou alteração dos edifícios existentes, sem a obrigatoriedade de executar obras de recuperação e restauro de todo o edifício, quando destinada a dotá-los de instalações sanitárias e ou cozinhas, devendo os compartimentos a construir cumprir as determinações do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Artigo 82.º

Logradouros

1 — É interdita a ocupação dos logradouros com construções, exceptuando as actuações de ajardinamento, equipamentos de jardim, arborizações ou construções destinadas a instalações sanitárias, cozinhas ou pequenas ampliações de serviços indispensáveis a uma sã habitabilidade e desde que a sua inserção no interior dos respectivos fogos não seja possível.

2 — São autorizadas ainda construções destinadas a uma contribuição para a consolidação e ou recomposição das fachadas a tardo e ainda as actuações que constituam valorização patrimonial do edifício ou conjunto.

3 — A pavimentação dos logradouros está sujeita a licenciamento municipal que visa sobretudo garantir um adequado grau de permeabilidade do solo.

4 — Todos os logradouros e quintais devem ser conservados limpos de forma a assegurar condições de higiene e salubridade e desobstruídos de construções insalubres.

Artigo 83.º

Da utilização comercial

1 — Deve ser dada especial atenção aos projectos de instalação de superfícies de comércio, de forma a adequarem-se à expressão arquitectónica das edificações em que se integram e contribuir para a sua valorização estética.

2 — São interditas montras salientes das paredes exteriores.

3 — A abertura ou rasgamento de vãos deve adequar-se à tipologia arquitectónica do edifício, sem prejuízo da expressão da arquitectura enquanto serviço público e contemporâneo.

4 — O uso de portas metálicas enroláveis não é permitido, excepto nos casos tecnicamente justificáveis. Nestes casos, as portas de enrolar não podem ter caixas de recolha à vista e têm de ser pintadas em cores adequadas com o restante edifício.

CAPÍTULO V

Dos parqueamentos

SECÇÃO I

Parqueamentos e garagens nos edifícios — condições gerais

Artigo 84.º

Dotação de parqueamento

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

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

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

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

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

Artigo 85.º

Soluções para a dotação de parqueamento

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

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

Artigo 86.º

Lugar de parqueamento

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

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

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

- a) Veículos ligeiros: uma área bruta de construção de 20 m² por lugar de parqueamento em estrutura edificada (enterrada ou não);
- b) Veículos pesados: uma área bruta de construção de 75 m² por lugar de parqueamento à superfície e de 130 m² por lugar de parqueamento em estrutura edificada (enterrada ou não).

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

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

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

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

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

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

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

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

SECÇÃO II

Parqueamentos e garagens nos edifícios — condições específicas

Artigo 87.º

Quantificação das dotações

1 — Em planos de urbanização, planos de pormenor e operações de loteamento a realizar em classes de espaço urbano, urbanizável, de desenvolvimento estratégico ou industrial deverá afectar-se uma área para vias e parqueamento correspondente a, pelo menos, 12,5 % da área total sujeita a plano ou à operação de loteamento e nunca inferior aos valores equivalentes estabelecidos na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

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

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

2.2 — Edifícios destinados a escritórios e serviços:

- Quando a superfície útil total for inferior ou igual a 500 m², a área para o parqueamento automóvel, no interior do lote, será de três lugares por cada 100 m² de área bruta de construção;
- Quando a superfície útil total for superior a 500 m², a área para o parqueamento automóvel, no interior do lote, será de cinco lugares de parqueamento por cada 100 m² de área bruta de construção.

2.3 — Indústrias e armazéns:

- Nos edifícios destinados à indústria e armazéns é obrigatória a existência de uma área de parqueamento para pessoal e vigilantes, no interior do lote, equivalente a um lugar de parqueamento por cada 200 m² de área coberta total de pavimentos;
- Quando a área do lote for superior a 1000 m² a área de parqueamento obrigatória, no interior do lote, será equivalente a um lugar de parqueamento por cada 100 m² de área coberta total de pavimentos;
- Em qualquer dos casos deverá ser prevista, no interior do lote, a área necessária ao parqueamento de veículos pesados, em número a determinar em função do tipo de indústria ou armazenagem a instalar.

2.4 — Estabelecimentos hoteleiros:

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

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

- Quando a sua superfície útil for inferior ou igual a 500 m², a área de parqueamento equivalente será de 2,5 lugares de parqueamento por cada 100 m² de área útil;
- Quando a sua superfície útil for superior a 500 m² e inferior a 2500 m², a área de parqueamento será equivalente a três lugares de parqueamento por cada 100 m² de área útil;
- Para superfícies de comércio com uma área coberta total de pavimento igual ou superior a 2500 m², para além da aplicação dos índices de parqueamento estabelecidos na alínea anterior, é obrigatória a apresentação à Câmara Municipal de Cascais do estudo de tráfego contendo, designadamente, elementos que permitam avaliar:

- A acessibilidade local em relação ao transporte individual;
- A capacidade das vias envolventes;
- A capacidade de parqueamento no próprio lote do empreendimento e nas vias que constituem a sua envolvente imediata;
- O funcionamento das operações de carga e descarga.

2.6 — Hipermercados e edifícios destinados a comércio grossista:

- Nos hipermercados com área bruta de construção superior a 2500 m² e inferior ou igual a 4000 m² é obrigatória a existência de uma área de parqueamento, no interior do lote, equivalente a cinco lugares de parqueamento para veículos ligeiros por cada 100 m² de área útil de vendas e mais um lugar de parqueamento para veículos pesados por cada 500 m² de área bruta de construção destinada ao armazenamento de produtos;
- Nos hipermercados com área bruta de construção superior a 4000 m² e nos edifícios destinados a comércio grossista de superfícies idênticas é obrigatória a existência de áreas de parqueamento, no interior do lote, cuja dimensão será definida por estudo específico a apresentar pela promotora, nos termos legais em vigor, nunca podendo ser inferior à estabelecida no número anterior;

c) Os centros comerciais, os grandes armazéns, os centros de *bricollage* ou os centros que concentram vendas de produtos específicos e singulares são comparáveis, para efeitos de cálculo das necessidades de parqueamento, aos hipermercados de área bruta inferior ou igual a 4000 m²;

d) Em todas as situações previstas nas alíneas anteriores e independentemente de dar cumprimento ao estabelecido no Decreto-Lei n.º 258/92, de 20 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 83/95, de 26 de Abril, é obrigatória a apresentação de um estudo de tráfego nos termos estabelecidos na alínea c) do n.º 2.5 do presente artigo.

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

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

De qualquer modo, são obrigatórias as seguintes dotações mínimas:

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

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

CAPÍTULO VI

Das cedências, do dimensionamento e das compensações

Artigo 88.º

Cedências

As parcelas de terreno para espaços verdes públicos e de utilização colectiva, infra-estruturas, designadamente arruamentos viários e pedonais, e equipamentos públicos que, de acordo com a operação de loteamento, devam integrar o domínio público municipal, são cedidos gratuitamente à Câmara Municipal pelo proprietário e demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear, no respeito pelo artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, Decreto-Lei n.º 344/95, de 28 de Dezembro, e Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto (alteração, por ratificação, do Decreto-Lei n.º 344/95, de 28 de Dezembro).

Artigo 88.º-A

Dimensionamento

1 — O dimensionamento das parcelas relativas a parqueamentos é o definido no capítulo v deste Regulamento.

2 — Os parâmetros de cedências relativos a espaços verdes e de utilização colectiva e espaços para equipamentos colectivos são os constantes do quadro do anexo II deste Regulamento, que dele faz parte integrante.

3 — A Câmara Municipal pode considerar não se justificar a aplicação total ou parcial dos parâmetros definidos no quadro referido no número anterior nas seguintes situações:

- A área onde se integra o loteamento estar já adequadamente servida de espaços verdes públicos e de utilização colectiva e de equipamentos colectivos;
- A inclusão de espaços verdes e de utilização colectiva ou para equipamentos colectivos isolados ponha em causa a morfologia da zona ou características urbanísticas e ambientais a preservar;
- A Câmara Municipal tenha previsto equipamentos noutras áreas ou considere não se justificar a localização na área do loteamento;

- d) Quando os planos de urbanização ou de pormenor não prevejam, para a área do loteamento, áreas verdes ou de utilização colectiva, ou áreas de equipamentos colectivos.

4 — São dispensadas para contabilização como área de cedência as áreas verdes com menos de 200 m² ou com largura igual ou menor que 2 m integradas nos arruamentos públicos.

Artigo 89.º

Compensações

1 — O proprietário ou demais titulares de direitos reais sobre o terreno a lotear ficam obrigados a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento aprovado pela Assembleia Municipal, quando se verifique qualquer das seguintes situações:

- O terreno a lotear esteja servido, total ou parcialmente, por arruamentos viários e pedonais ou por áreas de estacionamento público;
- O terreno esteja servido de espaços verdes públicos ou espaços de utilização colectiva ou quando a Câmara Municipal considerar não se justificar a inclusão destes no loteamento;
- O terreno esteja servido de equipamentos colectivos ou a Câmara Municipal considerar não se justificar a inclusão destes no loteamento.

2 — O valor das compensações é aplicado sobre a diferença positiva que se verificar entre as áreas a ceder ao município previstas no projecto de loteamento e as que deviam resultar da aplicação do quadro referido no n.º 2 do artigo anterior e das regras constantes do capítulo v.

3 — As compensações são as resultantes da aplicação de critérios de cálculo estabelecidos em regulamento aprovado pela Assembleia Municipal, os quais terão em consideração, nomeadamente:

- Os incentivos e penalizações a estabelecer nos diversos usos nas diferentes classes e categorias de espaços definidos no PDM-Cascais, em função do equilíbrio urbanístico e social pretendido para a área territorial do concelho em que se integram;
- Os valores diferenciais do solo, no conjunto do concelho, e a correcção da sua incidência no mercado imobiliário e na localização dos diversos usos previstos no Plano Director Municipal;
- A inter-relação dos critérios e valores a aplicar ao regime de compensações, com a taxa pela realização de infra-estruturas urbanísticas, constituindo um instrumento integrado de gestão urbanística.

Artigo 90.º

Infra-estruturas privadas e equipamentos privados

Nas operações de loteamento em que os espaços verdes públicos e de utilização colectiva, as infra-estruturas, designadamente arruamentos viários e pedonais, e os equipamentos tenham natureza privada, o respectivo dimensionamento é o constante nos artigos anteriores.

CAPÍTULO VII

Dos planos de urbanização e de pormenor e dos regulamentos

Artigo 91.º

Planos

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

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

- Identificação da ocupação e avaliação da superfície de pavimento afectada aos diversos usos da respectiva área de intervenção, por forma a justificarem a regulamentação das percentagens de pavimento a atribuir aos diversos usos estabelecidos em função das categorias de espaços que integram a área de intervenção;
- Programa para as áreas comerciais integrando as orientações e critérios a fornecer pelo serviço municipal competente em matéria de abastecimento;

- Identificação das actividades de riscos, por forma a estabelecer condicionamentos e medidas de segurança relativamente aos usos incompatíveis com as categorias de espaços;
- Avaliação dos elementos e conjuntos edificados com interesse patrimonial e que justifique a sua inserção no catálogo de protecção ao património arquitectónico;
- Integração dos sistemas de vistas e respectivos elementos fundamentais ao reforço da identidade e valorização do concelho;
- Programa de equipamentos colectivos tendo em consideração as orientações e critérios fornecidos pelos serviços da Câmara Municipal, definindo a respectiva localização e reconversão de equipamentos existentes;
- Integração de estudos de circulação e estacionamento realizados pelos serviços competentes da Câmara Municipal.

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

Artigo 92.º

Regulamentos

Os regulamentos que venham a ser produzidos no processo de planeamento e decisão municipais e dirigidos a áreas territoriais específicas, designadamente áreas de génese ilegal, espaços urbanos históricos, áreas industriais, áreas integradas em classe de espaço de desenvolvimento estratégico, devem adequar-se aos parâmetros urbanísticos e às medidas determinadas no âmbito do PDM-Cascais e, quando for caso disso, devem observar o disposto no artigo 68.º-A do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, aditado pelo Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro, excepto o seu n.º 2, revogado pela Lei n.º 22/96, de 26 de Julho.

CAPÍTULO VIII

Articulação do PDM-Cascais e incentivos

SECÇÃO I

Articulação

Artigo 93.º

Metodologia de articulação

O município de Cascais deve promover as alterações a todas as posturas municipais em vigor e por forma a fazê-las adequar às determinações do PDM-Cascais.

SECÇÃO II

Incentivos

Artigo 94.º

Processo de incentivos

1 — Com vista à concretização dos objectivos gerais do PDM-Cascais e da concretização de políticas de melhoria, qualificação e valorização do ambiente urbano são definidos incentivos a iniciativas que para a Câmara Municipal configurem relevante interesse, designadamente:

- No estímulo à transferência de actividades de indústria ou de armazenagem nocivas existentes em meio urbano para as áreas industriais existentes ou propostas no PDM-Cascais;
- Na realização de operações urbanísticas associadas à promoção do Programa Especial de Realojamento ou de programas de habitação social, cooperativa e qualificação e reestruturação de áreas urbanas de génese ilegal;
- Na realização de equipamentos colectivos de interesse estratégico da administração central ou local;
- Nos empreendimentos ou edifícios onde se operem iniciativas de redução de consumo energético, designadamente consequentes a actos projectuais de arquitectura solar passiva;
- Nas actuações de edificabilidade destinadas a produzir processos de reabilitação de edifícios patrimoniais considerados

em inventário municipal, de edifícios de interesse arquitectónico singular e nas actuações de reabilitação (com ou sem ampliação) de edifícios degradados em meio urbano.

2 — O incentivo traduz-se em admitir um acréscimo até 20 % aos parâmetros urbanísticos que configuram índices de construção ou de utilização nas operações de edificabilidade de obras singulares ou de operações de loteamentos.

2.1 — Quando, por incúria ou abandono, os edifícios constantes (ou que venham a constar por decisão da Câmara) do catálogo ou inventário do património arquitectónico se tornem de impossível recuperação ou sejam demolidos sem autorização da Câmara, as novas edificações terão uma redução de 20 % em relação aos parâmetros urbanísticos das construções preexistentes.

3 — Dada a especificidade do município de Cascais e a necessidade de assegurar competitividade ao sector, é admitida a alteração de uso de unidades hoteleiras construídas e devidamente licenciadas, depois de prévia aprovação pela Câmara Municipal de Cascais e considerando os pressupostos da aprovação inicial.

CAPÍTULO IX

Disposições finais

SECÇÃO I

Das disposições finais

Artigo 95.º

Da alteração e suspensão

As disposições do PDM-Cascais podem ser alteradas ou suspensas nos termos estabelecidos no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro.

Artigo 96.º

Classificação de ilegalidade

O licenciamento de obras em violação do PDM-Cascais constitui ilegalidade grave para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 e no n.º 3 do artigo 9.º e na alínea g) do n.º 1 do artigo 13.º da Lei n.º 87/89, de 9 de Setembro.

Artigo 97.º

Da legalização de construções existentes

1 — Para efeitos de análise e decisão de processos de licenciamento referentes à legalização de construções e de estabelecimentos já existentes à data de entrada em vigor do Plano Director Municipal e integrados ou não em perímetros urbanos e que se situem em classes de espaço não concordantes com o uso da construção ou estabelecimento existente, é criado um grupo de trabalho composto por representantes da entidade coordenadora do licenciamento, da Comissão de Coordenação da Região de Lisboa e Vale do Tejo, da direcção regional do ambiente e recursos naturais, por um representante da entidade Parque Natural de Sintra-Cascais (sempre que a construção ou estabelecimento ocorra no Parque) e por um representante da Câmara Municipal de Cascais.

2 — A legalização de estabelecimentos industriais observará as disposições do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

Artigo 98.º

Dos diplomas citados no Regulamento

Caso os diplomas referidos neste Regulamento venham a ser eventualmente substituídos, no todo ou em parte, as determinações respectivas passam a ser as estabelecidas no novo diploma instituidor.

Artigo 99.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia da sua publicação.

ANEXO I

Catálogo-inventário municipal do património arquitectónico

Listagem anexa à alínea a) do n.º 2 do artigo 26.º

Designação	Freguesia	Lugar	Localização
Azenha da Atrozela	Alcabideche	Atrozela	—
Quatro moradias no Monte Estoril	Estoril	Monte Estoril ...	Rua do Pinheiro, 4, 6, 8 e 10.
Casa Abamonte e seus anexos	Estoril	Monte Estoril ...	Rua de Vitorino Vaz, 1.
Casa salaio	Alcabideche	Alcabideche ...	Rua de J. Correia e Rua do Conde-Barão.
Casa da rainha D. Maria Pia (vila Maria Pia)	Estoril	Monte Estoril ...	Avenida Marginal e Rua do Parque, 3.
Casa de Abreu Valente	Estoril	Monte Estoril ...	Rua de Nice, 8.
Casa de Montsalvat	Estoril	Monte Estoril ...	Rua do Calhariz, 1-A.
Casa de Silva Gomes	Estoril	Monte Estoril ...	Avenida das Acácias, 24.
Casa de Victor Shalk	Estoril	Monte Estoril ...	Rua do Calhariz, 4.
Casa do filho do conde Moser	Estoril	Monte Estoril ...	Avenida das Acácias, 30.
Casa do mestre Frederico Ribeiro	Estoril	Monte Estoril ...	Avenida de Sabóia, 798.
Casa Dr. Manuel Duarte	Estoril	Monte Estoril ...	Avenida de Sabóia, 6 e 6-A, e Rua do Pinheiro, 2.
Casa do Monte Palmela	Estoril	Monte Estoril ...	Rua do Calhariz, 1.
Casal de Nossa Senhora da Assunção	Estoril	Estoril	Rua de Macau, 2.
Casal de Porto Covo	Alcabideche	—	Quinta do Porto Covo.
Casal Saloio	Alcabideche	Manique	—
Três casas saloias	Alcabideche	Alcabideche ...	Largo de São Vicente, 3, 5 e 7.
Forte de São Brás	Cascais	—	Cabo Raso.
Fortes e torres de defesa	—	—	São Julião da Barra.
Antigo hospital	Alcabideche	Alcabideche ...	Largo de São Vicente, 9.
Hotel Miramar	Estoril	Monte Estoril ...	Rua do Pinheiro, 1.
Instituto de Maria Auxiliadora	Estoril	Monte Estoril ...	Rua de Trouville, 4.
Palácio do Duque de Palmela	Cascais	Cascais	Alameda da Duquesa de Palmela.
Pensão Real	Estoril	Monte Estoril ...	Avenida das Acácias.
Quinta da Alagoa	Carcavelos	Carcavelos	Estrada da Alagoa.
Quinta de Manique ou Quinta do Marquês das Minas	Alcabideche	Manique de Baixo	Estrada Nacional n.º 247 (vulgo Estrada de Manique).
Quinta de Rana	São Domingos de Rana.	Rana	Estrada de Rana.

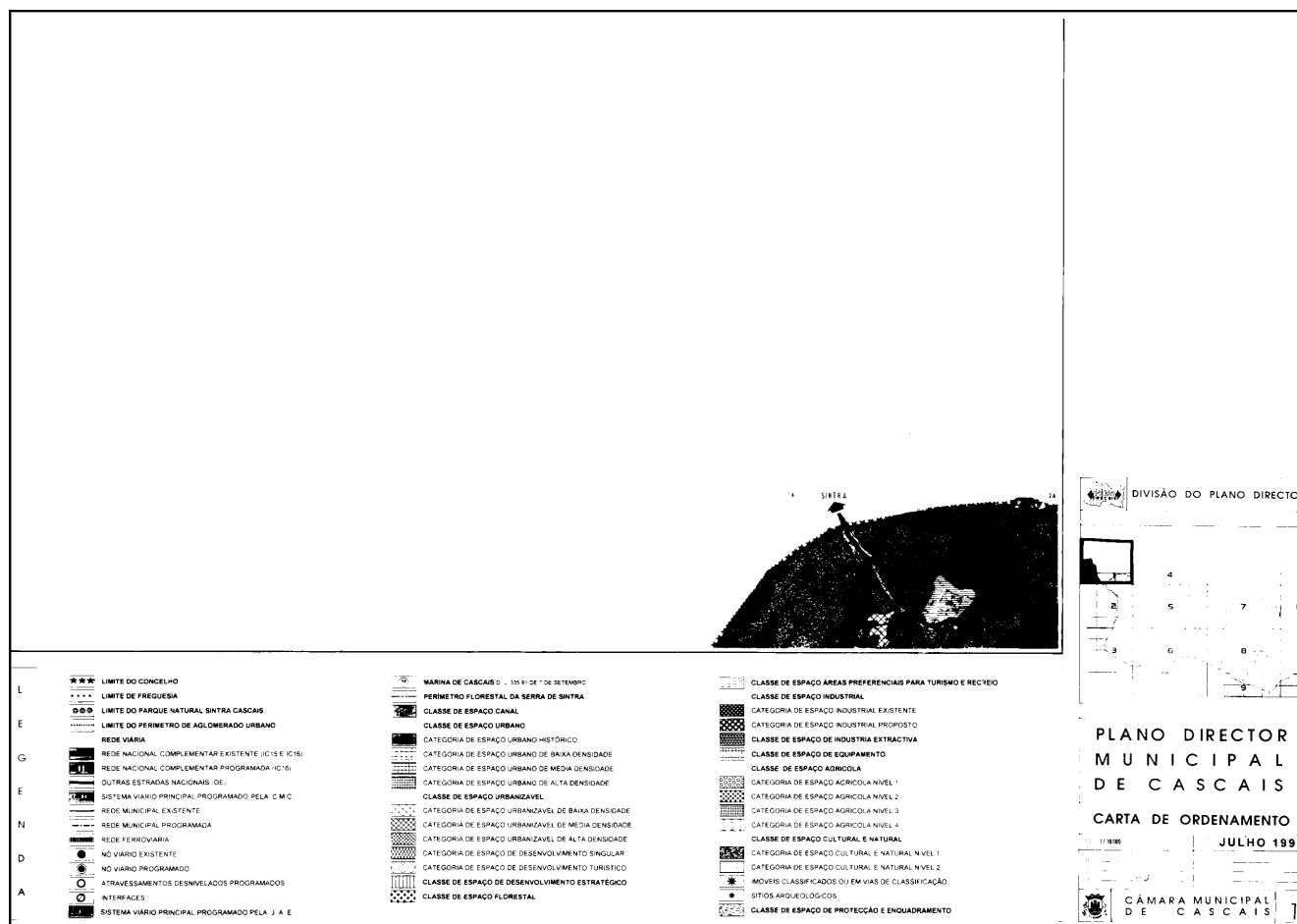
Designação	Freguesia	Lugar	Localização
Quinta de São Martinho	Alcabideche	Alcabideche	Rua de João Pires Correia e Largo de São Martinho.
Solar dos Falcões	Cascais	Cascais	Travessa da Palmeira.
Torre de São Patrício	Estoril	Monte Estoril ...	Avenida de Sabóia, 1146-B.
Vila Aduar e anexos	Estoril	Monte Estoril ...	Rua do Jardim, 1.
Vila Tânquer	Estoril	Monte Estoril ...	Rua do Calhariz, 2, esquerdo, e Avenida do Faial.
Villa Estephania	Estoril	Monte Estoril ...	Avenida do Faial, 1.
Vivenda Lakximi	Estoril	Monte Estoril ...	Avenida de Sabóia, 34.
Vivenda Laura	Estoril	Monte Estoril ...	Avenida de Sanfre, 3.
Vivenda Malvina	Estoril	Monte Estoril ...	Avenida de Sanfre, 1.
Convento de Nossa Senhora da Piedade (Casas Velhas da Gandarinha).	Cascais	Cascais	Avenida do Rei Humberto de Itália.
Sítio da Ribeira da Penha Longa	Alcabideche	Ribeira da Penha Longa.	—
Núcleo rural da Rebelva	Carcavelos	Rebelva	—
Sítio de Pisão de Baixo	Alcabideche	Pisão	—
Quinta do Pisão de Cima	Alcabideche	Pisão	—
Quinta do Patiño	Alcabideche	Alcoitão	—

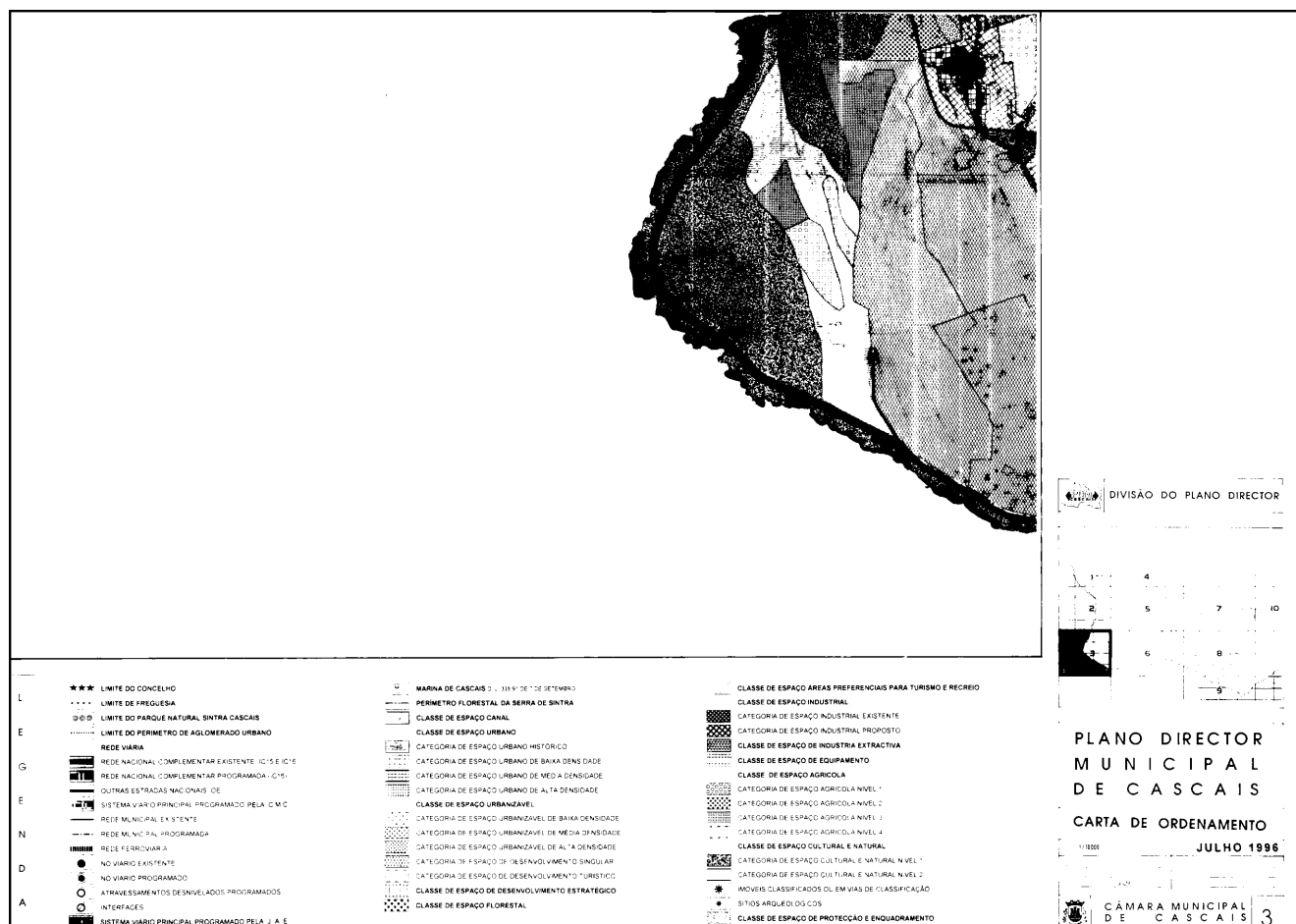
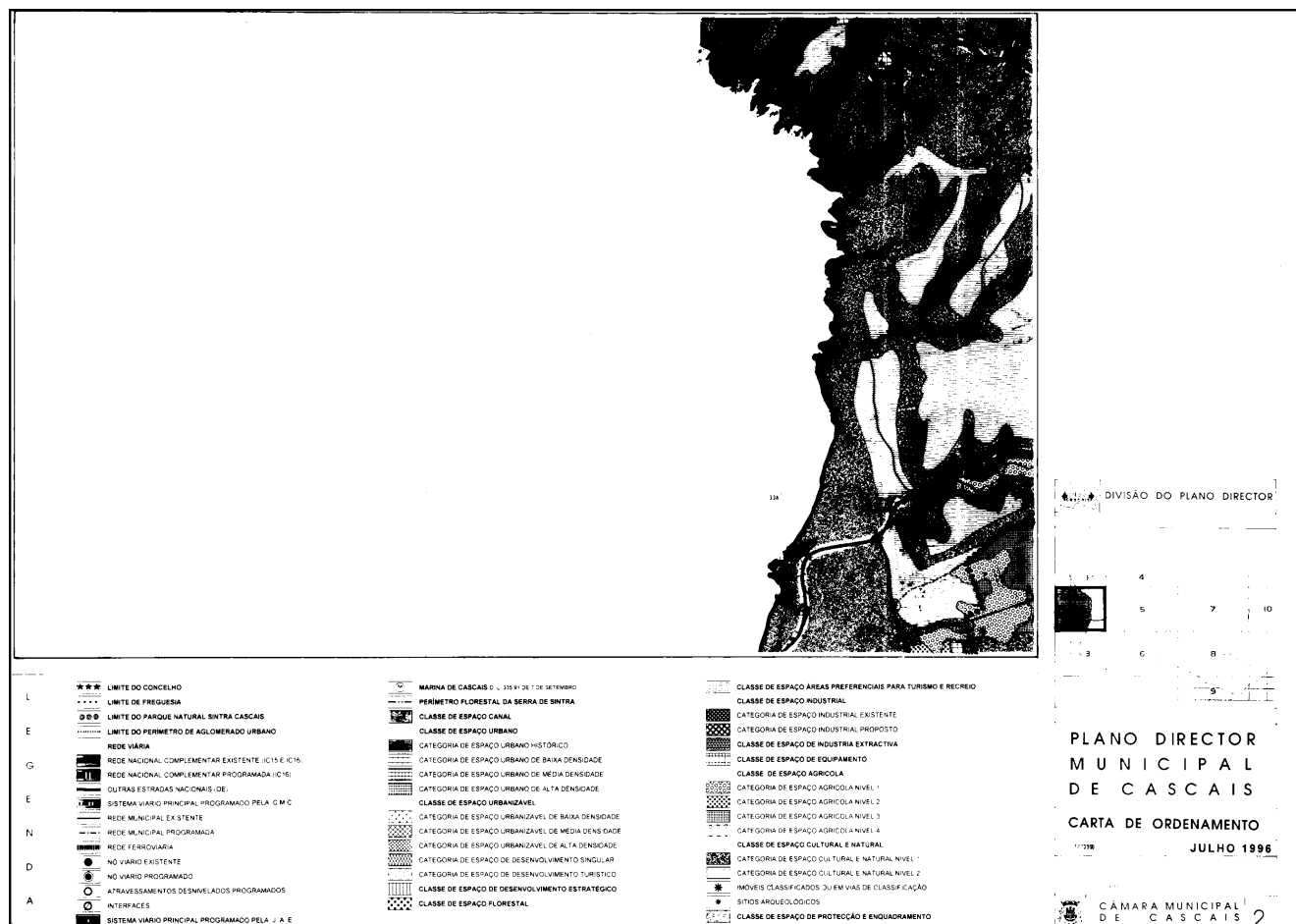
ANEXO II

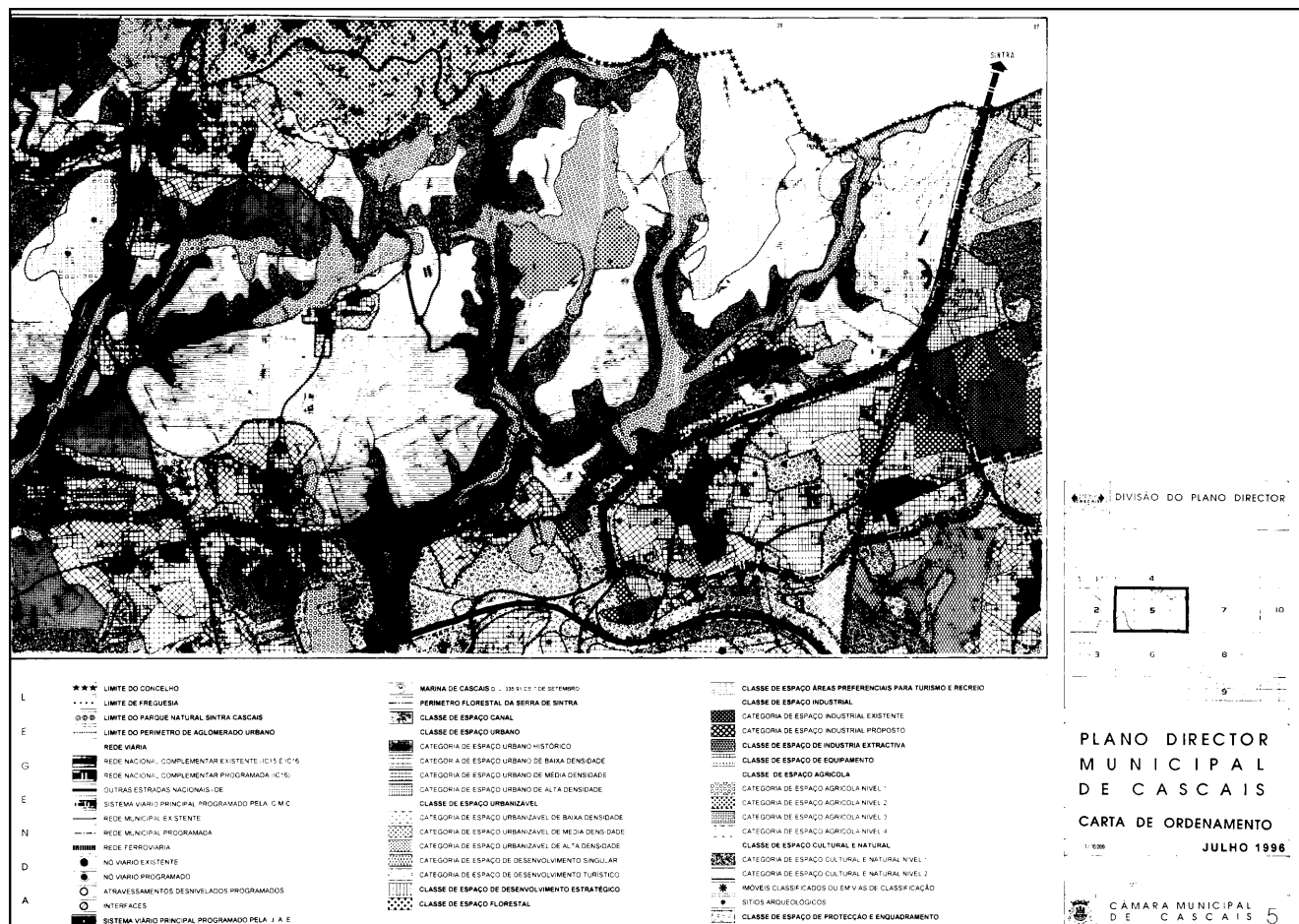
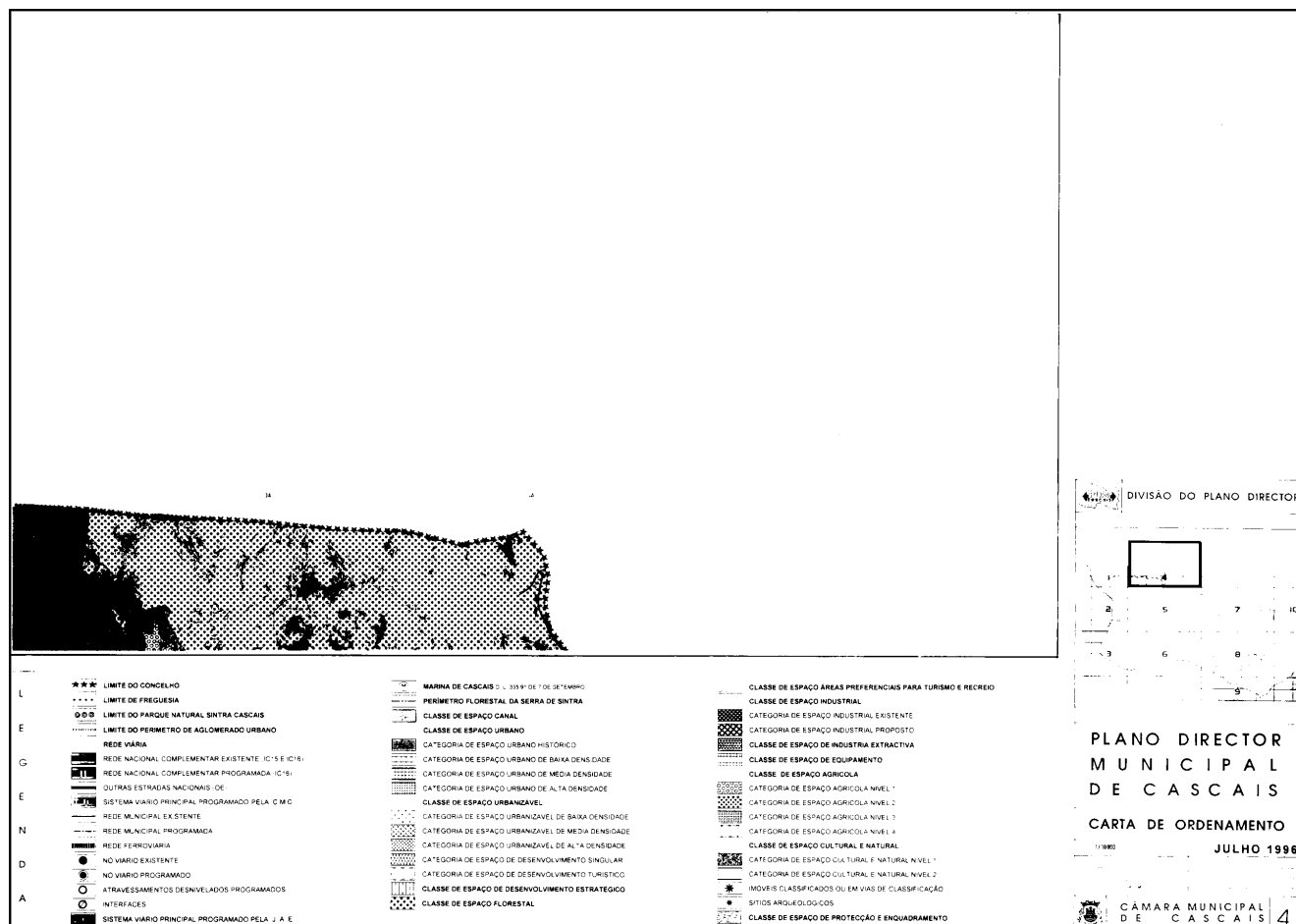
Parâmetros de cedências referidos no n.º 3 do artigo 88.º

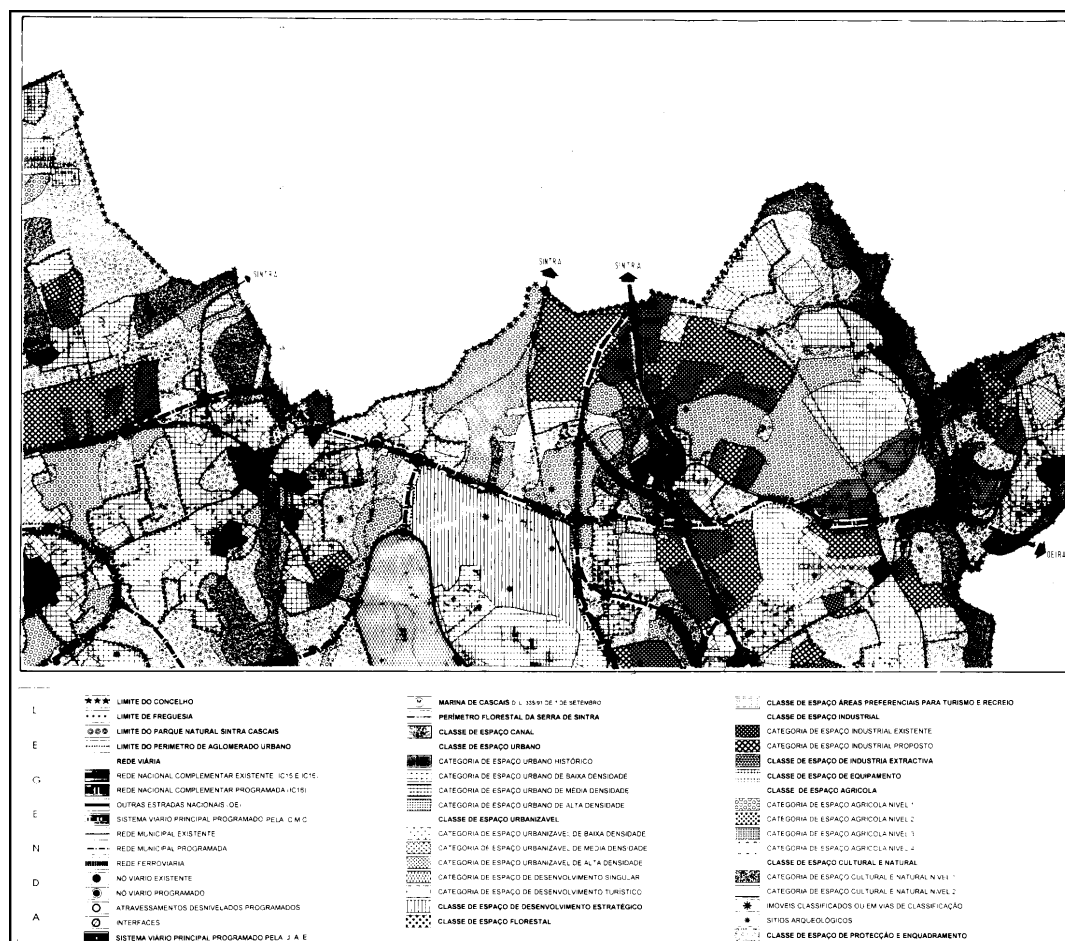
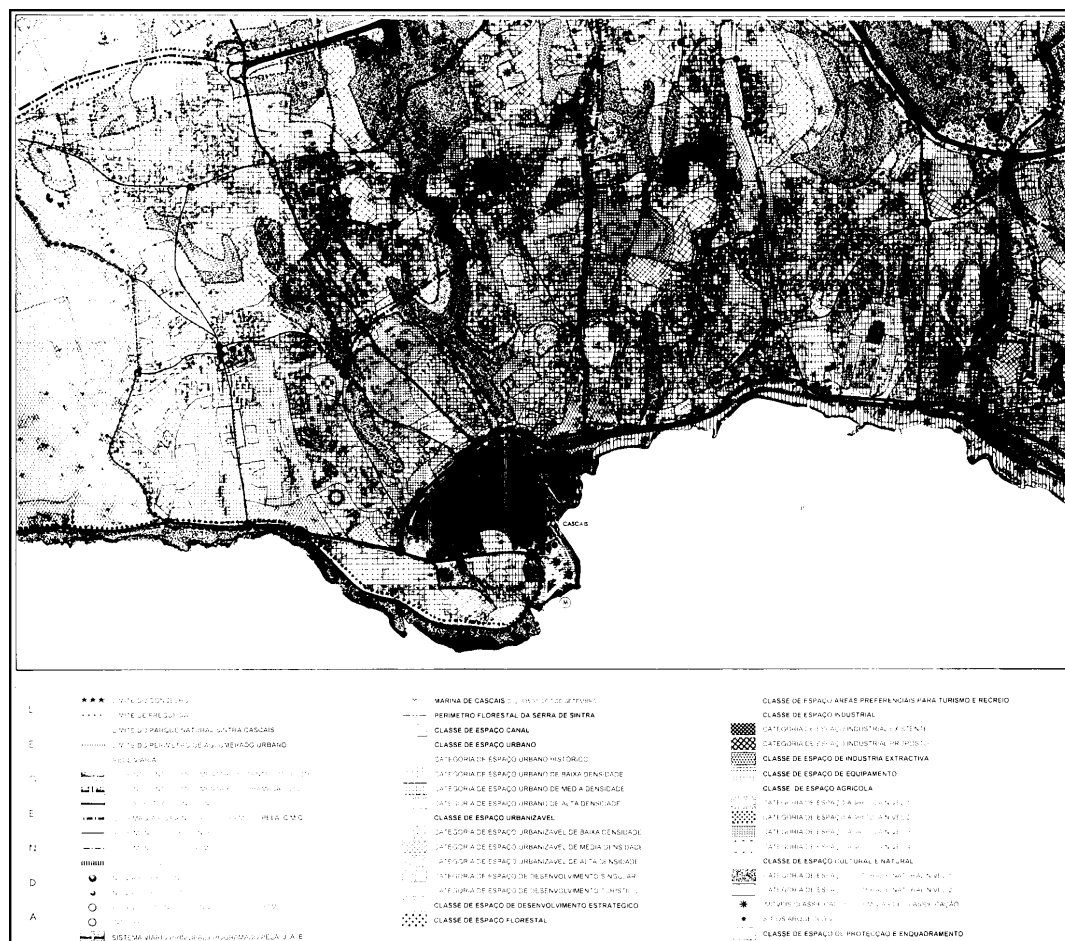
Parâmetros de cedências por cada 100 m²
de superfície de pavimento construída

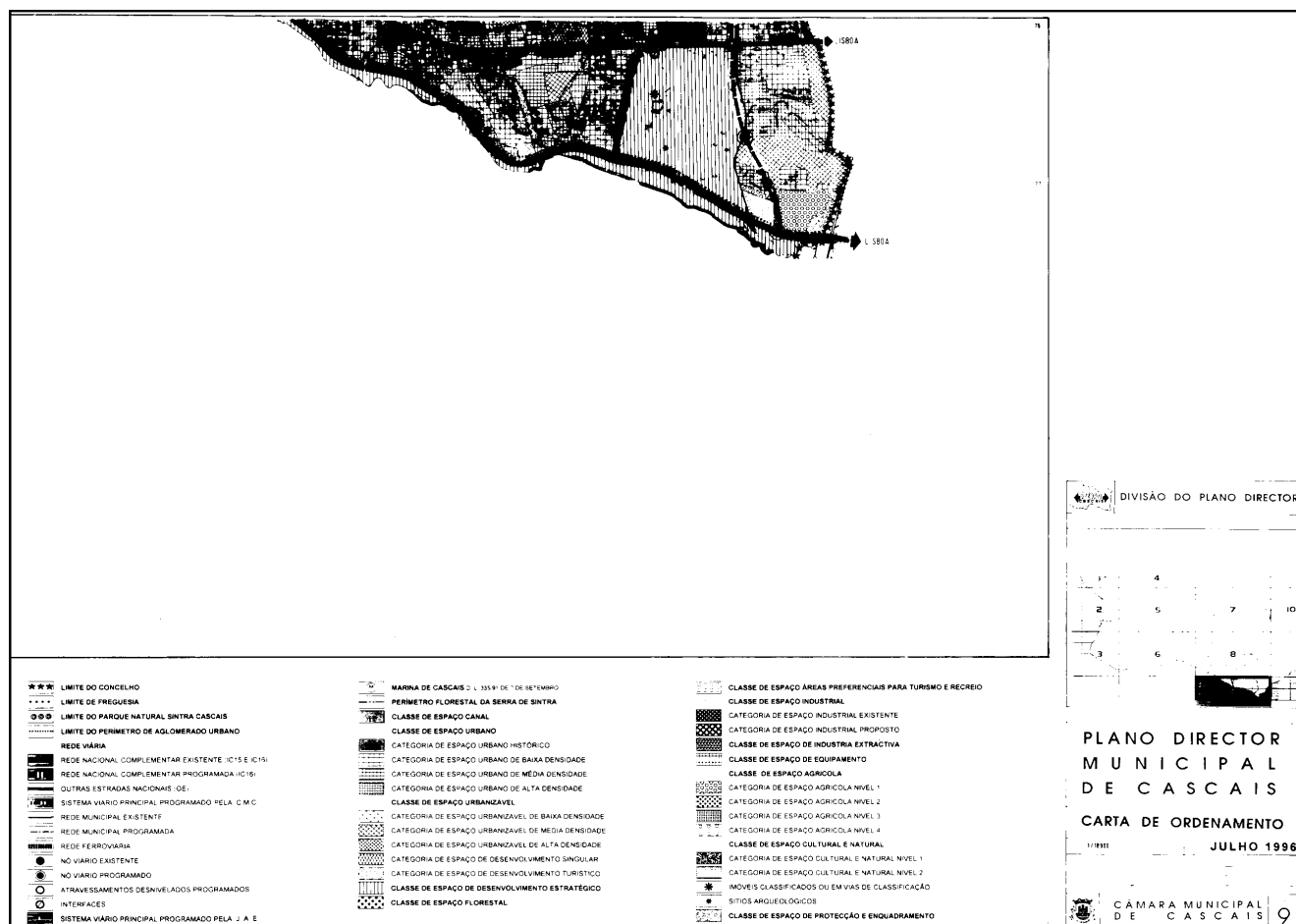
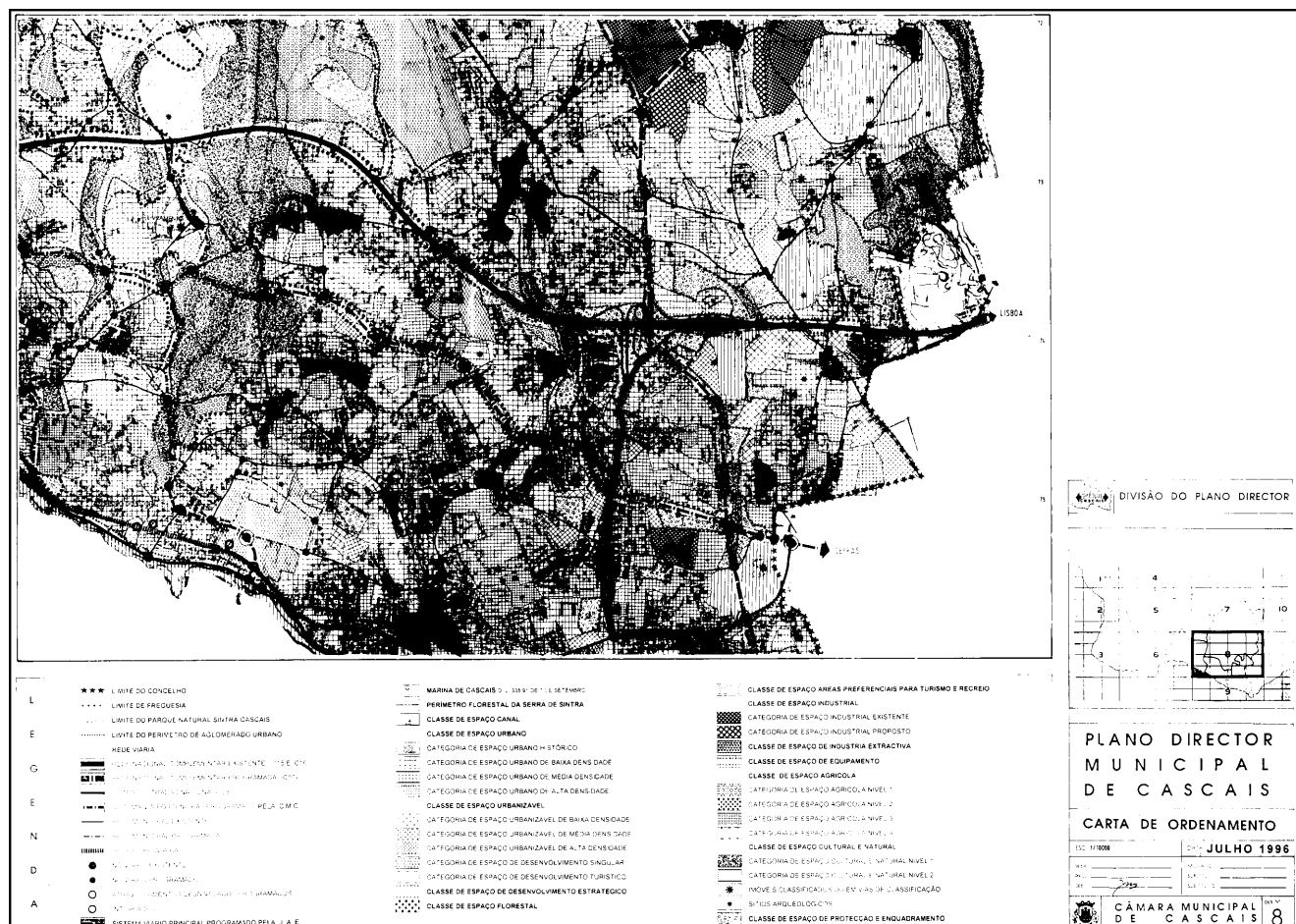
Usos	Espaços verdes e de utilização colectiva (metros quadrados)	Espaços para equipamentos colectivos (metros quadrados)
Habitacional	20	30
Terciário	25	25
Industrial/armazenagem	20	10

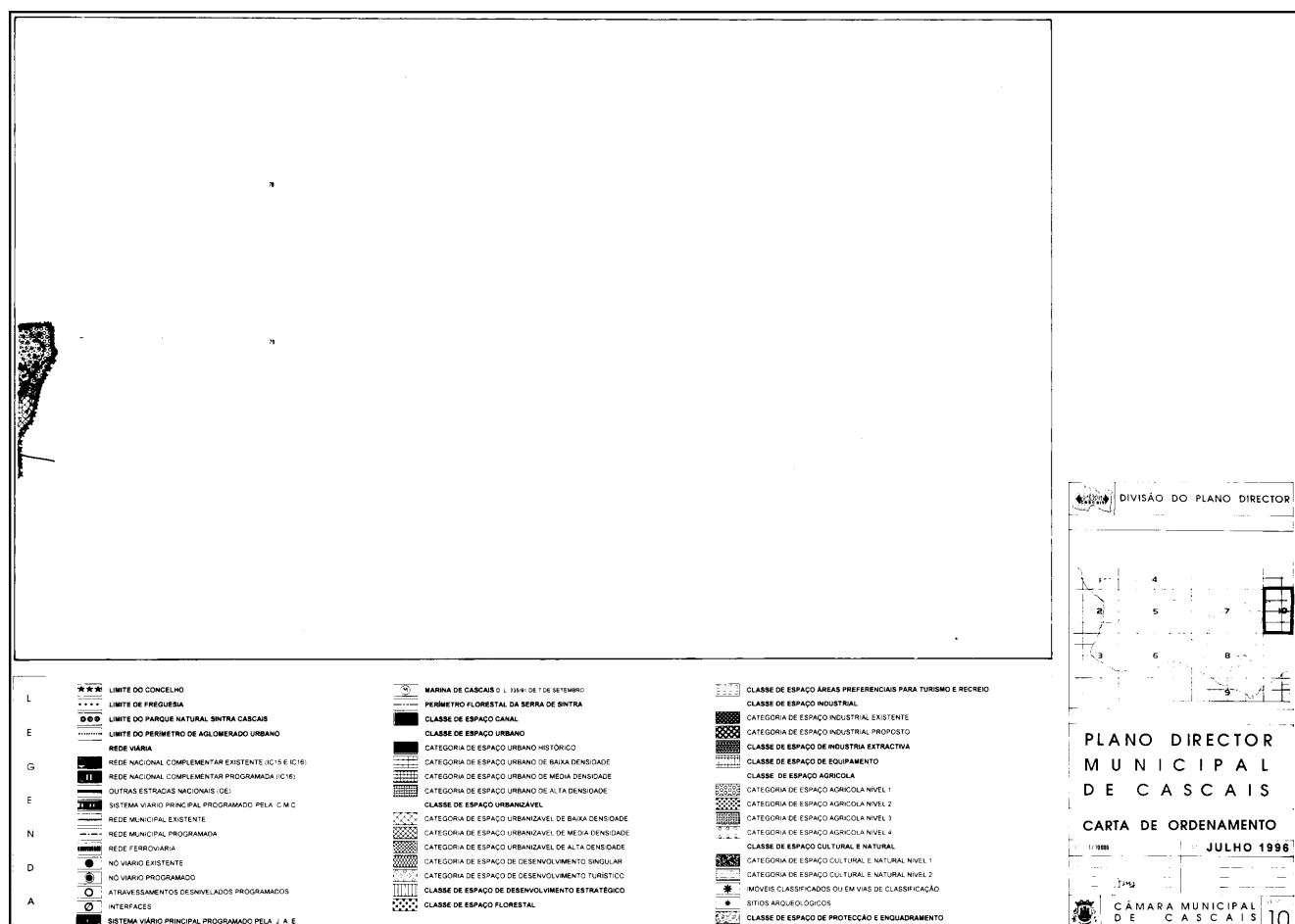












Resolução do Conselho de Ministros n.º 97/97

A Assembleia Municipal de Tavira aprovou, em 21 de Junho de 1996 e em 29 de Novembro de 1996, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência destas aprovações, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se a conformidade do Plano Director Municipal de Tavira com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção:

Do disposto nos artigos 36.º e 41.º do Regulamento do Plano, quando se trate de novas construções em solos da Reserva Ecológica Nacional, por violar o disposto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro;

Do disposto no n.º 3 do artigo 45.º do Regulamento, em virtude de condicionar o exercício da competência conferida pela alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, na redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro.

Cumprе referir que todos os planos de urbanização e de pormenor referidos no articulado do Regulamento

como planos de execução do presente Plano Director Municipal carecem de ratificação nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, sempre que não cumprirem as regras constantes do Plano que visam executar.

É também de mencionar que o disposto do artigo 14.º do Regulamento deve ser articulado com o disposto no diploma que estabelece o regime jurídico dos loteamentos urbanos e das obras de urbanização, o qual estabelece que as cedências de áreas são apenas as que decorrerem da operação de loteamento em causa.

De notar que o parecer da Direcção Regional do Ambiente e dos Recursos Naturais previsto no n.º 6 do artigo 35.º do Regulamento, na medida em que não está previsto na lei, será meramente opinativo, não podendo ser-lhe atribuído carácter vinculativo.

Importa ainda mencionar que a localização dos parques de sucata a que se refere o artigo 57.º do Regulamento deverá respeitar o disposto no Decreto-Lei n.º 117/94, de 3 de Maio.

É de sublinhar que as áreas beneficiadas pelo aproveitamento hidroagrícola do Sotavento Algarvio (AHSA), constantes da planta actualizada de condicionantes, ficam sujeitas ao regime de fomento hidroagrícola instituído pelo Decreto-Lei n.º 262/82, de 10 de Julho, e demais legislação complementar.

Na aplicação prática do Plano há também a considerar as servidões e restrições de utilidade pública, constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano.

O Plano Director Municipal de Tavira foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.