

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 144/2006

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Cascais aprovou, em 12 de Dezembro de 2005, o Plano de Pormenor para a Reestruturação Urbanística dos Terrenos do Hotel Estoril-Sol e Área Envolvente.

A elaboração do Plano de Pormenor obedeceu ao disposto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua redacção resultante das alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial — RJIGT), tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública que decorreu nos termos daquele diploma legal.

Na área de intervenção do Plano de Pormenor encontram-se em vigor o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PRO-TAML), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de Abril, o Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) da Cidadela-São Julião da Barra, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 123/1998, de 19 de Outubro, e o Plano Director Municipal (PDM) de Cascais, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 96/97, de 19 de Junho.

O Plano de Pormenor para a Reestruturação Urbanística dos Terrenos do Hotel Estoril-Sol e Área Envolvente, que adopta a modalidade simplificada de projecto urbano ao abrigo do disposto na alínea *e*) do n.º 2 do artigo 91.º do RJIGT, procede à requalificação como «espaço de desenvolvimento singular» de um conjunto de áreas qualificadas no Plano Director Municipal de Cascais como «espaço de equipamento», «espaço canal», «espaço urbano de baixa densidade», «espaço cultural natural nível 1» e «espaço de protecção e enquadramento», bem como se articula com a desafectação de uma pequena área da Reserva Ecológica Nacional, pelo que está sujeito a ratificação pelo Governo, nos termos da alínea *e*) do n.º 3 do artigo 80.º do RJIGT.

Verifica-se a conformidade do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção das seguintes normas do regulamento:

Alíneas *c*) e *e*) do n.º 1 do artigo 7.º, em virtude de a restrição e a servidão de utilidade pública nelas mencionadas não integrarem a proposta do plano e, por conseguinte, não se encontrarem assinaladas na planta de condicionantes III;

N.os 2 e 3 do artigo 8.º, por conterem uma regra de alteração automática ao Plano Director Municipal de Cascais, figura juridicamente inexistente à luz do RJIGT;

Parte final do n.º 2 do artigo 23.º (a partir de «à escala da»), parte final do n.º 2 do artigo 26.º (a partir de «designada na»), parte final do n.º 2 do artigo 27.º (a partir de «podendo ser proposta») e parte da alínea *a*) do artigo 31.º (só a expressão «correspondente à área de influência do Plano»), por regulamentarem uma «área de influência do Plano» que se localiza para além da área de intervenção do mesmo.

Fica igualmente excluída de ratificação a área identificada na planta de implantação I por «área de influência do plano».

Cabe também salientar que, relativamente ao n.º 1 do artigo 25.º do Regulamento, algumas disposições do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, foram revo-

gadas por força da entrada em vigor da Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro.

O disposto na alínea *c*) do artigo 31.º do Regulamento do Plano de Pormenor não dispensa o Município de Cascais do cumprimento do n.º 4 do artigo 117.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo emitiu parecer favorável para efeitos do disposto na alínea *e*) do n.º 3 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

Enquadrada no processo de elaboração do Plano de Pormenor, foi apresentada pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.os 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, 79/95, de 20 de Abril, e 203/2002, de 1 de Outubro, uma proposta de alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional para a área do município de Cascais, designadamente na área sujeita ao Plano de Pormenor para a Reestruturação Urbanística dos Terrenos do Hotel Estoril-Sol e Área Envolvente, que substitui parcialmente a constante da Resolução do Conselho de Ministros n.º 155/95, de 25 de Novembro.

Sobre a referida alteração da delimitação foi ouvida a Câmara Municipal de Cascais, tendo-se também pronunciado favoravelmente a Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional.

A Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional emitiu parecer favorável sobre a nova delimitação proposta, nos termos do n.º 1 do artigo 3.º e da alínea *b*) do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, parecer consubstanciado em acta da reunião daquela Comissão, subscrita pelos representantes que a compõem.

Assim:

Ao abrigo do disposto na alínea *e*) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, no n.º 1 do artigo 3.º e na alínea *b*) do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, na redacção conferida pelos Decretos-Leis n.º 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril, e nos termos da alínea *g*) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar parcialmente o Plano de Pormenor para a Reestruturação Urbanística dos Terrenos do Hotel Estoril-Sol e Área Envolvente, no município de Cascais, cujo regulamento, planta de implantação I e planta de condicionantes III se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Excluir de ratificação as alíneas *c*) e *e*) do n.º 1 do artigo 7.º, os n.os 2 e 3 do artigo 8.º, a parte final do n.º 2 do artigo 23.º (a partir de «à escala da»), a parte final do n.º 2 do artigo 26.º (a partir de «designada na»), a parte final do n.º 2 do artigo 27.º (a partir de «podendo ser proposta») e parte da alínea *a*) do artigo 31.º (só a expressão «correspondente à área de influência do Plano»), todos do Regulamento, bem como a área identificada na planta de implantação por «área de influência do Plano».

3 — Aprovar a alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional do município de Cascais, constante da Resolução do Conselho de Ministros n.º 155/95, de 25 de Novembro, com as áreas a integrar e a excluir

identificadas na planta anexa à presente resolução, e que dela faz parte integrante.

4 — A planta mencionada no número anterior pode ser consultada na Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo.

Presidência do Conselho de Ministros, 4 de Outubro de 2006. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

**Regulamento do Plano de Pormenor
para a Reestruturação Urbanística
dos Terrenos do Hotel Estoril-Sol e Área Envolvente**

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

1 — O presente Regulamento faz parte integrante do Plano de Pormenor para a Reestruturação Urbanística dos Terrenos do Hotel Estoril-Sol e Área Envolvente, doravante meramente designado por Plano, elaborado nos termos da alínea e) do n.º 2 do artigo 91.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

2 — A área de intervenção do Plano compreende a parcela actualmente ocupada pelo Hotel Estoril-Sol e área envolvente, na freguesia e concelho de Cascais, e respectivos acessos a sul, bem como o espaço público contíguo à entrada do Parque Palmela, actualmente designado por Travessa do Passeio do Parque, estabelecendo as seguintes confrontações:

A norte, com o Parque Palmela (consistindo o limite sul deste espaço verde) e malha urbana consolidada;

A nascente, com o Hotel Miragem;

A sul, com a Avenida Marginal (eixo da via);

A poente, com terrenos municipais — acesso sul do Parque Palmela.

3 — A área de intervenção do Plano encontra-se delimitada na planta síntese de implantação.

Artigo 2.º

Objectivos e estratégias

1 — O Plano regula o uso, ocupação e transformação do solo na área de intervenção, atendendo aos objectivos próprios e genéricos do Plano Director Municipal de Cascais, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 96/97, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 139, de 19 de Junho de 1997, doravante designado por PDM.

2 — O aviso n.º 6027/2004, publicado no *Diário da República* 2.ª série, n.º 190, apêndice n.º 103, de 13 de Agosto de 2004, tornou pública a deliberação da Câmara Municipal de Cascais que determinou a elaboração do Plano de Pormenor, em regime simplificado, para a Reestruturação Urbanística dos Terrenos do Hotel Estoril-Sol e Área Envolvente, cuja área de intervenção se encontra delimitada na respectiva planta síntese de implantação.

3 — O Plano visa a reformulação e definição da ocupação urbanística do território designado por terrenos do Hotel Estoril-Sol e área envolvente, em Cascais.

4 — Constituem objectivos gerais do Plano:

a) Revalorização territorial da entrada de Cascais, estabelecendo para o efeito elevados padrões de qualidade urbanística, arquitectónica e ambiental;

b) Regeneração urbana da área de intervenção;

c) Restabelecimento da relação do Parque Palmela com a vila de Cascais.

5 — Para efeitos de concretização dos objectivos gerais referidos no número anterior, constituem-se objectivos específicos do Plano:

a) Demolição do edificado actualmente existente, designado por Hotel Estoril-Sol, e a definição de nova ocupação urbanística;

b) Caracterização da área de extensão do Parque Palmela até à Avenida Marginal, privilegiando a relação entre o primeiro e a Casa Palmela;

c) Redefinição da entrada principal do Parque Palmela, bem como a preservação e requalificação do património ambiental existente;

d) Reformulação das acessibilidades viárias e pedonais ao Parque Palmela e ao paredão/passeio marítimo;

e) Criação de novas áreas de estacionamento automóvel.

Artigo 3.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

1 — O Plano salvaguarda o disposto no Plano de Ordenamento da Orla Costeira, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 123/98, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 241, de 19 de Outubro de 1998.

2 — O Plano altera a classificação de uso do solo disposta na planta de ordenamento do PDM, passando a sua área de intervenção a integrar a categoria de espaço de desenvolvimento singular.

Artigo 4.º

Conteúdo documental

1 — Constituem elementos do Plano:

A) Regulamento;

B) Planta síntese de implantação, desagregada do seguinte modo:

a) Planta síntese de implantação I — modelo de ocupação;

b) Planta síntese de implantação II — tipologia de espaços exteriores;

c) Planta síntese de implantação III — demolições;

d) Planta síntese de implantação IV — modelação;

e) Planta síntese de implantação V — perfis;

f) Planta síntese de implantação VI — simulação de ocupação final I;

g) Planta síntese de implantação VII — simulação de ocupação final II;

h) Planta síntese de implantação VIII — simulação de ocupação final III;

C) Planta de condicionantes, desagregada do seguinte modo:

a) Planta de condicionantes I — situação existente;

b) Planta de condicionantes II — área de intervenção;

c) Planta de condicionantes III — situação proposta.

2 — O presente Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Programa de execução e quadro de financiamento;
- c) Planta de localização;
- d) Planta de enquadramento;
- e) Planta da envolvente;
- f) Planta da situação existente;
- g) Planta de ordenamento do PDM I — situação existente;
- h) Planta de ordenamento do PDM II — área de intervenção;
- i) Carta da REN aprovada I — situação existente;
- j) Carta da REN aprovada II — área de intervenção;
- k) Planta de cadastro I — situação existente;
- l) Planta de cadastro II — área de intervenção;
- m) Planta de rede viária e tráfego, desagregada nos elementos fixados no n.º 3;
- n) Planta da rede de abastecimento de água;
- o) Planta da rede de drenagem de águas pluviais e residuais;
- p) Planta da rede de abastecimento de gás;
- q) Planta da rede de telecomunicações;
- r) Planta da rede de alimentação eléctrica;
- s) Planta de zonamento acústico;
- t) Planta de cedências, de permutas e regularizações;
- u) Planta de cadastro — situação proposta;
- v) Planta de ordenamento do PDM — situação proposta.

3 — A planta de rede viária e tráfego encontra-se desagregada do seguinte modo:

- a) Planta de rede viária e tráfego I — implantação;
- b) Planta de rede viária e tráfego II — área de intervenção;
- c) Planta de rede viária e tráfego III — faseamento;
- d) Planta de rede viária e tráfego IV — sinalização;
- e) Planta de rede viária e tráfego V — cortes tipo;
- f) Planta de rede viária e tráfego VI — perfis longitudinais.

4 — Elementos complementares do Plano:

- a) Planta de implantação do espaço público da área de influência do plano;
- b) Cortes e alçados da praça de entrada do Parque Palmela e da passagem pedonal.

Artigo 5.º

Definições

1 — O Plano considera as seguintes definições constantes do artigo 2.º do Regulamento do PDM:

- a) Índice de ocupação (I. o.) — 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 pelos pisos mais salientes, excluindo varandas ou platibandas;
- b) Índice de utilização bruta do plano — 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 bruta, é o limite da área sujeita a plano ou loteamento, com excepção das áreas

já afectas a arruamentos marginais existentes. O índice de utilização bruta aplica-se às áreas de equipamentos, espaços verdes e públicos e rede viária incluídos na área de intervenção;

c) Cércea — 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;

d) Altura da fachada — é a dimensão vertical da frontaria (plano da frente) do edifício, medida do plano horizontal da soleira até ao beirado (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;

e) Alinhamento — linha definida pelas autoridades municipais que limita a parcela ou lote de determinado arruamento público;

f) Espaços de desenvolvimento singular — inseridos na classe de espaços urbanizáveis, correspondem a desenvolvimentos de singularidades relevantes e a espaços já envolvidos em desenvolvimentos particularizados e específicos;

g) Densidade habitacional bruta — é a relação entre o número de fogos e a área total do terreno objecto da operação urbanística.

2 — Para efeitos do presente Plano devem também ser consideradas as seguintes definições:

a) Superfície bruta de pavimentos (S. b. p.) — a superfície bruta de pavimentos ou área bruta de construção representa a superfície total da edificação medida pelo perímetro do extradorso das paredes exteriores, nela se incluindo varandas privativas, locais acessórios, áreas técnicas e espaços de circulação, com a exclusão de áreas em cave destinadas unicamente a áreas técnicas, a estacionamento e respectivas áreas de circulação afectas;

b) Parcela — área de terreno, juridicamente e ou fisicamente não resultante de operação de loteamento, marginada por via pública e susceptível de construção;

c) Índice de construção (I. c.) — é a relação máxima entre a superfície bruta de pavimentos ou área bruta de construção e a área do terreno resultante da operação urbanística;

d) Cota de soleira — refere-se à indicação indispensável em projecto, da altitude ou cota, do nível superior do degrau de soleira de um edifício, nível esse normalmente coincidente com o pavimento do piso térreo;

e) Ante-projecto — consiste no desenvolvimento pelo autor do projecto do estudo prévio aprovado pelo dono da obra destinado a esclarecer os aspectos da solução proposta que possam dar lugar a dúvidas, a apresentar, com maior grau de pormenor, alternativas de solução difíceis de definir no estudo prévio e, de um modo geral, a assentar em definitivo as bases a que deve obedecer a continuação do estudo sob a forma de projecto de execução.

Artigo 6.º

Vinculação jurídica

O presente Plano vincula as entidades públicas e ainda, directa e imediatamente, os particulares.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 7.º

Identificação

1 — Na área de intervenção do Plano vigoram as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, representadas na planta de condicionantes do Plano:

a) Área terrestre de protecção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira, nos termos do regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Cascais (Cidadela) — Forte de São Julião da Barra;

b) Zona de protecção do Forte de Nossa Senhora da Conceição/Palacete dos Duques de Palmela, nos termos do Decreto n.º 129/77, de 29 de Setembro;

c) Área de protecção de marcos geodésicos, nos termos do Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril;

d) Domínio público hídrico, designadamente o domínio hídrico de maré e o domínio hídrico da ribeira da Castelhana, nos termos do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, com a redacção conferida pela Lei n.º 16/2003, de 4 de Junho; Decreto-Lei n.º 336/98, de 3 de Novembro; Decretos-Leis n.ºs 45/94 (com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 166/97, de 2 de Julho), 46/94 (com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 234/98, de 22 de Julho) e 47/94 (com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 113/97, de 10 de Maio), todos de 22 de Fevereiro;

e) Reserva Ecológica Nacional, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 79/95, de 20 de Abril;

f) Área de protecção à rede de distribuição de águas, designadamente a conduta de Cascais, de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 9.º do Regulamento do PDM;

g) Rede primária de âmbito municipal existente, nos termos do disposto no artigo 14.º do Regulamento do PDM;

h) Rede municipal existente, actualmente designada Avenida Marginal de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de Julho, nos termos do disposto no artigo 14.º do RPDM.

2 — É ainda de referir que o marco geodésico — actualmente existente na cobertura do Hotel Estoril-Sol — será removido para efeitos de implementação do Plano, prevendo-se o seu reposicionamento na cobertura do Grande Hotel Monte Estoril, sito nesta freguesia, de acordo com instruções do Instituto Geográfico Português. Consequentemente a área do Plano de Pormenor deixará de ficar sujeita à condicionante da área de protecção daquele marco.

CAPÍTULO III

Uso do solo e concepção do espaço

Artigo 8.º

Categorias de espaço

1 — A totalidade da área de intervenção integra a categoria de espaço de desenvolvimento singular, nos

termos e para os efeitos do disposto na subsecção v da secção III do Regulamento do PDM.

2 — A área de intervenção do presente Plano deve ser objecto de delimitação e caracterização no âmbito da subsecção mencionada no n.º 1, constituindo, mais concretamente, o n.º 2.18 do n.º 2 do artigo 44.º do Regulamento do PDM.

3 — Para efeitos do disposto no número anterior, o n.º 2.18 deve obedecer à seguinte redacção: «Espaço de reestruturação urbanística dos terrenos do Hotel Estoril-Sol e área envolvente — constitui uma área territorial, delimitada conforme carta de ordenamento, abrangendo o terreno do Hotel Estoril-Sol e respectivos acessos. Considera a demolição do actual Hotel Estoril-Sol e a construção do novo complexo imobiliário, predominantemente habitacional. Deverá contemplar a desobstrução e valorização da entrada principal do Parque Palmela, visando o reforço da relação da vila de Cascais com este espaço verde, bem como garantir e reforçar a relação entre o Parque e a Casa Palmela (memória do lugar), em articulação e promoção das relações visuais e pedonais entre o Parque, a marginal e o passeio marítimo (paredão)».

CAPÍTULO IV

Obras de demolição e de edificação

SECÇÃO I

Edificação

Artigo 9.º

Obras de demolição

As obras de demolição a efectuar em sede de execução do Plano encontram-se assinaladas na planta síntese de implantação III — demolições.

Artigo 10.º

Obras de edificação

As obras de edificação observarão os índices contidos no quadro síntese anexo à planta síntese de implantação I — modelo de ocupação, bem como o disposto no presente Regulamento, nomeadamente o regime definido na secção II do presente capítulo.

SECÇÃO II

Novas edificações

Artigo 11.º

Configuração geral da edificação

A configuração geral da edificação na área de intervenção do Plano observará o disposto no presente Regulamento e na planta síntese de implantação.

Artigo 12.º

Implantação da edificação

1 — A implantação da nova edificação não pode, em caso algum, exceder a área delimitada para o efeito na planta síntese de implantação, designada como área de implantação, construção acima e abaixo do solo.

2 — A constituição da nova edificação rege-se obrigatoriamente pelos alinhamentos representados na planta de implantação.

3 — É permitida a construção de consolas sobre espaço público ou privado, uma vez salvaguardadas as disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas e demais legislação aplicável, devendo estas reger-se obrigatoriamente pelos alinhamentos máximos representados na planta síntese de implantação.

4 — A construção de consolas não poderá realizar-se a uma altura inferior a 4,5 m, sempre que estas se situarem acima de vias de circulação por forma a permitir o trânsito de viaturas de emergência.

5 — A fachada sul do futuro empreendimento deverá respeitar o alinhamento do embasamento do Hotel Miragem. Na sequência de exigências formais e funcionais aquando da definição do projecto de arquitectura, poderá vir a existir uma consola, nas seguintes condições:

a) A extensão de fachada da consola será menor ou igual a 22 m;

b) A altura de fachada da consola poderá ser equivalente, no máximo, a cinco pisos de habitação;

c) A consola deverá desenvolver-se a partir da altura máxima do edifício e estará sujeita aos parâmetros mencionados nas alíneas a) e b).

6 — A Câmara Municipal de Cascais salvaguarda a correcção de eventuais desajustes decorrentes da transposição do Plano, à escala, para as obras de urbanização, bem como a correcção de eventuais erros cadastrais e de georeferenciação.

Artigo 13.º

Usos

1 — A edificação proposta pelo Plano consubstancia o uso misto de habitação e comércio.

2 — A criação de unidades de comércio em cave apenas se admite se o acesso às mesmas se estabelecer de modo exclusivo e independente a partir da rua ou de galeria.

3 — Para efeitos de estabelecimento de unidades de comércio deverão ser constituídas, no mínimo, três fracções, não devendo qualquer uma destas ultrapassar 500 m² de superfície bruta de pavimentos.

Artigo 14.º

Parâmetros urbanísticos

1 — O Plano tem uma área de intervenção de 17 327 m² repartida e a repartir da seguinte forma:

Situação actual:

a) Área do Plano em propriedade privada — 15 144 m²;

b) Área do Plano em domínio público — 2183 m²;

Situação resultante:

c) Área a afectar ao domínio público — 3544 m²;

d) Área em domínio público, resultante — 5727 m²;

e) Área da parcela A — P(A), resultante — 11 600 m²;

f) Área da parcela B — P(B), resultante — 2046 m²;

g) Área da parcela C — P(C), resultante — 1730 m²;

h) Área da parcela D — P(D), resultante — 1951 m².

2 — As operações urbanísticas a realizar na área identificada como parcela A na planta síntese de implantação observarão os seguintes parâmetros:

a) Superfície bruta de pavimentos (máx.) — 30 000 m²;

b) Índice bruto de construção do Plano — ≤ 1,74;

c) Índice de utilização bruto do Plano — ≤ 1,95;

d) Índice de construção (I. c.) — ≤ 2,59;

e) Índice de ocupação acima do solo — ≤ 0,75;

f) Índice de ocupação abaixo do solo — ≤ 0,99;

g) Densidade habitacional bruta — 88,2 fogos/ha;

h) Usos e afectação:

Uso comercial — ≈ 1200 m²;

Uso habitacional — ≤ 28 800 m²;

i) Número de pisos (máx.) — 15 pisos acima do solo, 4 pisos abaixo do solo;

j) Cota de soleira — 12,55 m;

k) Altura da fachada (máx.) — 51,3 m;

l) Cota média do terreno — 10,4 m;

m) Cércea (máx.) — 53,45 m;

n) Número de fogos (máx.) — 150 fogos;

o) Número de lugares de estacionamento:

Habitação (2,5 lugares × fogo) — 375 lugares;

Comércio (três lugares × cada 100 m²) — 36 lugares;

Uso público — 100 lugares.

3 — Com base na verificação dos limites cadastrais, o valor indicado nos termos de referência como propriedade da Estoril-Sol, S. A., foi corrigido segundo o disposto na alínea b) do número anterior.

4 — O valor indicado na alínea a) do n.º 2 corresponde ao somatório das áreas contabilizáveis para efeitos de ponderação do índice de construção, nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 5.º do presente Regulamento.

5 — O valor relativo ao índice de utilização bruto do Plano, expresso na alínea c) do n.º 2, resulta do quociente entre a superfície bruta de pavimentos e a área de intervenção do Plano, expressos na alínea a) do mesmo número e no n.º 1, respectivamente.

6 — Nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 5.º do presente Regulamento, poderá ser considerado valor máximo de 1,95 para o índice referido no número anterior, conforme expresso na alínea c) do n.º 2, se a área de intervenção do Plano for reduzida a área correspondente ao arruamento norte existente, com o valor de 1,9510 m².

Artigo 15.º

Cota de soleira

O Plano estabelece uma cota altimétrica da soleira do piso de entrada do edifício de 12,55 m, fixada ao valor de referência do marégrafo de Cascais.

Artigo 16.º

Cércea

Para efeitos de determinação da cércea, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 5.º do presente Regulamento, o Plano estabelece ao ponto da cota média do terreno o valor de 10,4 m.

Artigo 17.º

Áreas de logradouro e estacionamento privativo

1 — A criação das áreas de logradouro e estacionamento na área identificada como parcela A na planta

síntese de implantação deverá observar os seguintes condicionamentos:

- a) Os logradouros privados devem ser alvo de cuidado estudo de arranjo exterior, considerando a harmonização de eventuais diferenças topográficas e assegurando a plantação de espécies vegetais com adequada capacidade de integração paisagística;
- b) É proibida a edificação de anexos;
- c) O estacionamento deve ser efectuado em cave;
- d) O acesso a estacionamentos localizados em cave ou no interior da parcela será feito directamente a partir do arruamento confinante;
- e) As rampas de acesso às caves não podem ocupar ou de alguma forma interferir com o bom funcionamento ou valor estético das áreas exteriores aos limites da área identificada como parcela A, observando sempre a implantação constante da planta síntese de implantação.

2 — O dimensionamento do estacionamento privado deverá observar as disposições do artigo 18.º do presente Regulamento.

SECÇÃO III

Estacionamento e garagens

Artigo 18.º

Estacionamento

1 — O dimensionamento do estacionamento obedecerá ao disposto no Regulamento do PDM e na alínea o) do n.º 2 do artigo 14.º do presente Regulamento, sendo a sua constituição em cave e no interior da área identificada como parcela A na planta síntese de implantação.

2 — Salvaguarda-se a criação adicional de 100 lugares de estacionamento de uso público, em cave e no interior da área identificada como parcela A, a constituir em fracção autónoma.

3 — Dentro da área de implantação das construções terá de ser prevista uma zona para cargas e descargas com pé-direito necessário para permitir o correcto funcionamento destas operações.

4 — A circulação de veículos no interior da área identificada como parcela A será diferenciada das restantes, devendo para tal ser prevista a distinção dos sistemas de circulação pedonal e veículos.

SECÇÃO IV

Elementos construtivos

Artigo 19.º

Lajes de cobertura

As lajes de cobertura dos espaços destinados a estacionamento localizados sob os logradouros privados supra-referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo 17.º serão dimensionadas de forma a suportar a sobrecarga resultante dos volumes de terra necessários para a implantação de espécies vegetais com adequada capacidade de integração paisagística.

Artigo 20.º

Materiais e cores

1 — Visando assegurar o desígnio de coerência estabelecido para a área de intervenção do Plano, deverá ser elaborado estudo cromático da nova construção, com a aplicação de materiais e tipo de revestimentos que garantam homogeneidade, tendo em vista a salvaguarda de uma imagem urbana integrada e qualificada.

2 — Assiste à Câmara Municipal de Cascais o direito de indeferir toda a acção que pública ou notoriamente não satisfaça essa condição.

3 — Poderá a Câmara Municipal de Cascais solicitar, se assim o entender, a comprovação das características e especificações técnicas, materiais e cromáticas do projecto de licenciamento ao requerente, ou, em alternativa, solicitar parecer a entidade competente para homologação ou comprovação destas.

CAPÍTULO V

Espaço público

Artigo 21.º

Identificação

O espaço público corresponde à área identificada como parcelas B, C e D na planta síntese de implantação.

Artigo 22.º

Tipologias de espaços exteriores

O espaço compreende os seguintes tipos, identificados na planta síntese de implantação II — tipologia de espaços exteriores:

- a) Área pavimentada, de circulação e de passeios;
- b) Área verde;
- c) Vias de circulação.

Artigo 23.º

Área pavimentada, de circulação e de passeios

1 — A área pavimentada, de circulação e de passeios corresponde às superfícies remanescentes à implantação de edificações, excluídas as áreas verdes e vias de circulação.

2 — A definição destes espaços, em termos de caracterização e tipologia, deve ser alvo de ante-projecto de obra à escala da área envolvente, designada na planta síntese de implantação como área de influência do Plano.

3 — Estes espaços, associados a usos de circulação e de estada, serão providos de mobiliário urbano, nos termos do artigo 28.º do presente Regulamento.

Artigo 24.º

Servidões

1 — Na área pavimentada, de circulação e de passeios abrangida pelo alinhamento máximo de consolas definido a partir do limite poente da parcela A será constituída uma servidão aérea a favor da Sociedade Estoril-Sol, SGPS, S. A.

2 — Na área pavimentada, de circulação e de passeios localizada entre o alinhamento do plano principal da fachada sul da nova edificação e o limite sul da parcela A

será constituída uma servidão afecta a via pública a favor do município de Cascais.

Artigo 25.º

Domínio hídrico

1 — A faixa de servidão devida ao domínio hídrico da ribeira da Castelhana, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, encontra-se assinalada na planta de condicionantes.

2 — Será respeitada uma faixa de protecção com a largura mínima de 5 m medidos às paredes laterais da conduta de escoamento da ribeira da Castelhana, de modo a garantir o permanente acesso ao referido canal, salvaguardando eventuais intervenções que aí venham a revelar-se necessárias.

3 — Nesta faixa não são igualmente autorizados aterros.

4 — As intervenções situadas na faixa de 10 m a contar das paredes laterais da conduta de escoamento deverão ser previamente licenciadas pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 46/94, de 22 de Fevereiro.

5 — Conforme preconizado no estudo hidráulico que constitui parte integrante do presente Plano, deverão ser consideradas as seguintes intervenções:

a) Remodelação e alargamento da passagem hidráulica a montante do Parque Palmela, para uma secção mínima de $B=4\text{ m} \times H=2\text{ m}$, ou, em alternativa, a remoção do muro de delimitação a norte do Parque;

b) Consolidação dos muros laterais em alvenaria do leito da ribeira da Castelhana na área do Parque Palmela.

6 — A realização de intervenções em terrenos inseridos no domínio público hídrico implicam o pagamento da devida taxa de utilização, nos termos da legislação aplicável, devendo o pagamento da referida taxa ser assegurado pela Sociedade Estoril-Sol, SGPS, S. A.

Artigo 26.º

Área verde

1 — A área verde corresponde às superfícies destinadas a plantação vegetal, tendo em vista enquadramentos cénicos ou ambientais, salvaguardando a total permeabilidade dos solos.

2 — A caracterização destas áreas encontra-se indicada na planta síntese de implantação II — tipologia de espaços exteriores, devendo ser desenvolvida mediante estudo integrado à escala da área envolvente, designada na planta síntese de implantação como área de influência do Plano.

Artigo 27.º

Vias de circulação

1 — As vias e arruamentos a construir ou a reperfilear encontram-se identificados nos elementos desenhados do Plano, nomeadamente na planta síntese de implantação, com desenvolvimento nas plantas de rede viária e tráfego.

2 — A pavimentação destas áreas encontra-se indicada na planta síntese de implantação II — tipologia de espaços exteriores, podendo ser proposta alteração em

sede de estudo integrado à escala da área envolvente, designada na planta síntese de implantação como área de influência do Plano.

Artigo 28.º

Mobiliário e equipamento urbano

1 — Compete à Câmara Municipal de Cascais definir critérios aplicáveis à qualidade e coerência estética do mobiliário e equipamento urbano a instalar em espaço público.

2 — Na ausência da definição dos critérios referidos no número anterior, o promotor pode apresentar as propostas que julgue apropriadas à área objecto de intervenção.

CAPÍTULO VI

Modelação dos terrenos

Artigo 29.º

Áreas a remodelar

1 — As operações de remodelação topográfica a realizar na área do Plano, à excepção da área correspondente à parcela A, encontram-se identificadas na planta síntese de implantação IV — modelação.

2 — Estas operações visam adequar, sem desvirtuar as propriedades físicas e topográficas do território, as infra-estruturas preconizadas pelo Plano.

3 — As operações de remodelação topográfica a realizar na área da parcela A devem ser desenvolvidas em sede de estudo específico.

4 — As cotas topográficas indicadas nos elementos desenhados do Plano poderão sofrer ajustes por via da realização dos estudos adequados à respectiva execução e concretização.

CAPÍTULO VII

Execução do Plano

Artigo 30.º

Sistema de cooperação

1 — O presente Plano é executado através do sistema de cooperação.

2 — Os direitos e as obrigações das partes são estabelecidos em contrato de urbanização.

Artigo 31.º

Condições de execução

O deferimento do pedido de aprovação das obras de construção fica sujeito aos seguintes condicionamentos:

a) Realização de ante-projecto de obra do espaço público correspondente à área de influência do Plano, incluindo:

A norte, a travessa do Passeio do Parque Palmela;
A sul, espaço fronteiro ao empreendimento, espaço fronteiro ao Hotel Miragem e respectiva relação desse com a Avenida Marginal;

A poente, praça pública e alargamento do Parque Palmela para sul entre a actual entrada do Parque e a Avenida Marginal;

b) Realização do ante-projecto de obra para construção de uma ligação pedonal com pelo menos 10 m de largura que promova de forma franca a relação entre o Paredão, a praça pública e o Parque Palmela;

c) Disponibilização à Câmara Municipal de Cascais de 100 lugares para estacionamento público, em fracção autónoma, para além dos lugares legalmente impostos.

CAPÍTULO VIII

Da compensação

Artigo 32.º

Cedências

1 — A área indicada na planta de cedências, de permutas e regularizações como parcela B será objecto de cedência ao município de Cascais.

2 — As cedências recairão, no âmbito da parcela referida no número anterior, sobre os solos situados na extrema poente e norte do Plano, da propriedade da Sociedade Estoril-Sol, S. A., acrescidos do valor em numerário equivalente ao diferencial entre o valor das cedências obrigatórias e o valor das cedências efectivadas em espécie.

3 — Encontram-se excluídos do objecto das cedências previstas nos números anteriores os solos incluídos no perímetro do Plano, a sul do limite do Parque Palmela, e enquadrados na categoria de espaço cultural natural nível 1 — artigo 52.º do PDM —, que serão adquiridos pela Câmara Municipal de Cascais por valor a deduzir ao diferencial referido no número anterior a título de compensação.

4 — Para o cálculo da compensação em numerário referida no n.º 2 aplica-se o disposto no artigo 7.º do RMC.

5 — O terreno designado por Chão do Parque, correspondente aos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob os n.ºs 8709 e 8710, com uma área total de 4132 m², deverá reverter integralmente para a propriedade da Câmara Municipal de Cascais, tendo em vista a integração em espaços verdes públicos de utilização colectiva.

6 — O terreno referido no número anterior deverá, pelas suas características naturais e relevância como área de extensão do Parque Palmela até junto da Avenida Marginal, manter-se sem construção, privilegiando a relação entre a Casa Palmela e o Parque, propriedade que outrora formou uma unidade fundiária e paisagística, situação aquela a consagrar na revisão do PDM de Cascais, actualmente em curso.

Artigo 33.º

Compensação

1 — Para efeitos de cálculo de compensações em numerário, nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, aplica-se o disposto no artigo 7.º do Regulamento Municipal de Compensações, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 145, apêndice n.º 84, de 22 de Junho de 2004.

2 — No âmbito deste Plano, os terrenos adquiridos pela Câmara Municipal de Cascais por via de compensação em espécie foram valorados em € 12,50/m².

Artigo 34.º

Permutas

A parcela designada por parcela A, propriedade da Sociedade Estoril-Sol, S. A., terá, conforme indicado na planta de cedências, de permutas e regularizações, uma configuração final cuja área corresponde a 11 600 m², resultante da operação de permuta para regularização de extremas, consubstanciada nas transferências de 174 m² de terreno pertencentes à Estoril-Sol, S. A., para o domínio municipal, e de 174 m² de terreno integrado em domínio municipal para a propriedade da Estoril-Sol, S. A.

CAPÍTULO IX

Disposições finais

Artigo 35.º

Mapa de ruído

1 — Nos termos do disposto pelo Decreto-Lei n.º 292/2000, de 14 de Novembro, o Plano classifica a totalidade da sua área de intervenção na categoria de zona mista, conforme indicado na planta de zonamento acústico.

2 — Exceptua-se da classificação referida no n.º 1 a área correspondente ao corredor de protecção acústica definido na planta de zonamento acústico.

3 — Para efeitos do presente instrumento, entende-se por corredores de protecção acústica as áreas de protecção acústica para zonas «sensíveis» e «mistas», relativamente às fontes sonoras consideradas perturbadoras do ambiente acústico, que não sendo compatíveis com as definições de zona «mista ou sensível» do Regime Legal sobre a Poluição Sonora, por razões de ambiente sonoro, não devem suportar usos de tipos considerados sensíveis ao ruído.

Artigo 36.º

Interpretação e integração de lacunas

Na interpretação e integração de lacunas do presente Regulamento, o intérprete deve recorrer, a título principal, ao disposto no PDM.

Artigo 37.º

Ajustamentos de pormenor

1 — Quaisquer ajustamentos de pormenor de disposições de natureza técnica do Plano devem ser realizados nos termos do disposto na alínea e) do n.º 1 e nos n.ºs 3 e 4 do artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

2 — Entendem-se, para efeitos do presente instrumento, como ajustamentos de pormenor de disposições de natureza técnica do Plano as alterações que se traduzam, designadamente, no seguinte:

a) Correção de erros materiais da representação gráfica de limites cadastrais e respectivas áreas;

b) Correção de outros limites físicos identificáveis no terreno reportados à data da entrada em vigor do Plano;

c) Implantação da edificação e consequente transposição para os correspondentes valores numéricos.

Artigo 38.º

Norma derogatória

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

Artigo 39.º

Entrada em vigor

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

