

REGULAMENTO DO PLANO PORMENOR DO ZAMBUJEIRO

Março de 2011

ÍNDICE

PREÂMBULO	4
TITULO I DISPOSIÇÕES GERAIS	4
Artigo 1.º - Âmbito territorial.....	4
Artigo 2.º - Conteúdo Documental	4
Artigo 3.º - Eficácia Plurisubjetiva	7
Artigo 4.º - Objectivos genéricos.....	7
Artigo 5.º - Objectivos específicos	8
Artigo 6.º - Relação com outros instrumentos de gestão territorial.....	9
Artigo 7.º - Definições	10
TITULO II SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....	12
Artigo 8.º - Identificação e regime.....	12
Artigo 9.º - Outras servidões e restrições aplicáveis	12
Artigo 10.º - Medidas preventivas	12
TITULO III USO DO SOLO	13
CAPÍTULO I Disposições gerais	13
Artigo 11.º - Classificação do solo	13
Artigo 12.º - Qualificação do solo.....	13
Artigo 13.º - Mapa de ruído.....	14
Artigo 14.º - Património Arqueológico	14
Artigo 15.º - Pessoas com Mobilidade Condicionada.....	14
CAPÍTULO II SOLO URBANO	14
SECÇÃO I Categoria Operativa.....	14
Artigo 16.º - Solo Urbanizado	14
SECÇÃO II Categoria Funcional	15
Artigo 17.º - Espaços Centrais	15
Artigo 18.º - Indicadores e parâmetros urbanísticos	15

Artigo 19.º - Espaços Urbanos de Baixa Densidade.....	16
Artigo 20.º - Indicadores e parâmetros urbanísticos	17
Artigo 21.º - Espaços de Usos Especial	19
Artigo 22.º - Equipamentos de Utilização Coletiva	19
Artigo 23.º - Critérios de dimensionamento.....	20
Artigo 24.º - Espaços Verdes de Utilização Colectiva	20
Artigo 25.º - Critérios de dimensionamento.....	20
TITULO IV CONCEPÇÃO DO ESPAÇO.....	21
CAPÍTULO I Disposições gerais	21
Artigo 26.º - Modelo de ocupação.....	21
Artigo 27.º - Estrutura verde	21
Artigo 28.º - Demolições de excesso de construção	22
TITULO V URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO	23
CAPÍTULO I Urbanização	23
SECÇÃO I Disposições gerais.....	23
Artigo 29.º - Uso do solo.....	23
Artigo 30.º - Implementação do plano.....	23
Artigo 31.º - Regime de cedências	24
Artigo 32.º - Usos e actividades.....	24
Artigo 33.º - Implantação e alinhamentos	25
Artigo 34.º - Mancha construída e volumetria	25
Artigo 35.º - Interior dos Quarteirões	26
Artigo 36.º - Espaço urbano.....	27
Artigo 37.º - Estacionamento e garagens	28
Artigo 38.º - Enquadramento paisagístico.....	28
Artigo 39.º - Obras de urbanização.....	29
Artigo 40.º - Mobiliário urbano	29
Artigo 41.º - Recolha selectiva de resíduos	29
Artigo 42.º - Mobilidade	30
CAPÍTULO II Edificação	30
SECÇÃO I Disposições gerais.....	30
Artigo 43.º - Parâmetros arquitectónicos	30

Artigo 44.º - Volumetria.....	31
Artigo 45.º - Estabilidade estrutural	31
Artigo 46.º - Cobertura.....	31
Artigo 47.º - Fachada.....	32
Artigo 48.º - Paramentos, revestimentos e acabamentos	32
Artigo 49.º - Elementos justapostos às construções	39
Artigo 50.º - Pisos recuados	40
Artigo 51.º - Caves e sótãos	40
Artigo 52.º - Anexos.....	41
Artigo 53.º - Logradouros.....	42
Artigo 54.º - Edifícios pertencentes a vários proprietários.....	42
Artigo 55.º - Novas edificações.....	42
TITULO VI EXECUÇÃO DO PLANO	43
Artigo 56.º - Modelo de execução.....	43
Artigo 57.º - Sistema de execução.....	43
Artigo 58.º - Perequação compensatória	43
Artigo 59.º - Aquisição pela via do direito privado ou da expropriação.....	45
TITULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS.....	45
Artigo 60.º - Sanções.....	45
Artigo 61.º - Fiscalização	46
Artigo 62.º - Remissões	46
Artigo 63.º - Revisão do Plano.....	46
Artigo 64.º - Omissões.....	46
Artigo 65.º - Consulta do plano	46
Artigo 66.º - Entrada em vigor.....	47
ANEXO	
Quadro de parâmetros urbanísticos do Plano.....	48

PREÂMBULO

O Plano de Pormenor do Zambujeiro (PPZAMB) é um instrumento de gestão territorial que desenvolve e concretiza propostas de organização espacial para a respectiva área de intervenção, definindo com detalhe a concepção da forma de ocupação e servindo de base aos projetos de execução das infra-estruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades estabelecidas nos programas de execução constantes do plano director municipal.

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Âmbito territorial

O presente regulamento estabelece as regras a que obedece a ocupação, o uso e transformação do solo na área do PPZAMB, adiante designado por Plano, cujo limite está expresso na respectiva planta de implantação, abrangendo uma área de intervenção de 24,2 ha.

Artigo 2.º

Conteúdo Documental

O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação à escala 1:1000 e Quadro de Parâmetros Urbanísticos anexo à planta, que representa a estrutura territorial e o regime de uso do solo na área a que respeita;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1:1000, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam vir a constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos escritos e desenhados:

- a) Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções adoptadas e propostas no plano;
- b) Relatório Ambiental, no qual se identifica, descreve e avaliam os efeitos no ambiente em resultado da aplicação do Plano, bem como as medidas adoptadas durante a concepção do plano tendo em vista a salvaguarda dos valores ambientais;
- c) Programa de Execução das acções previstas e respectivo Plano de Financiamento;
- d) Plantas de trabalho representativas dos elementos recolhidos no âmbito do processo de caracterização:

Planta de Localização, à escala 1:25.000;

Planta da Enquadramento, à escala 1:3.000;

Ortofotomapa – Situação Existente, à escala 1:3.000;

Planta de Situação Existente, à escala 1:5.000

Planta de Ordenamento do PNSC – Extracto, à escala 1:25.000;

Planta de Ordenamento do PDM – Extracto, à escala 1:5.000;

Planta de Ordenamento do PDM – Área de Intervenção Plano, à escala 1:3.000;

Planta de Condicionantes do PDM – Extracto, à escala 1:5.000;

Planta de Condicionantes do PDM – Servidões e Restrições – Área de Intervenção do Plano, à escala 1:3.000;

Carta de REN – Extracto, à escala 1:5.000;

Carta de REN – Área de Intervenção do Plano aprovada, transposta para a escala e topografia de trabalho do plano, à escala 1:3.000;

Planta de Cadastro – Situação Existente e Quadro do Cadastro, à escala 1:3.000;

Planta de Cadastro - Parcelas Seccionadas pelo perímetro do Plano, à escala 1:3.000;

Planta de Cadastro - Diferenças de áreas com registo e Tabela Anexa, à escala 1:3.000;

Planta de Cadastro – Áreas sem registo ou registo incompleto, à escala 1:3.000;

Planta de Cadastro – Património Municipal e domínio público, à escala 1:3.000;

Carta de Vazios Urbanos, à escala 1:3.000;

Planta de Cadastro – Usos Existentes, à escala 1:1.000;
Planta de Cadastro – Usos Propostos, à escala 1:1.000;
Planta de Localização de Equipamentos Propostos, à escala 1:1.000;
Planta com Esquema organizativo de Espaços Públicos, à escala 1:200/500;
Planta de Modelação de Terreno, à escala 1:1.000;
Planta da Rede Viária e estacionamento automóvel, à escala 1:1.000;
Planta de Mobilidade e Circulação, à escala 1:1.000;
Perfis transversais tipo, à escala 1:100;
Carta Estrutura Ecológica Proposta, à escala 1:3.000;
Planta de Cadastro – Situação Proposta, à escala 1:1.000;
Planta de Gestão Fundiária: Cedências e Regularizações com Quadro de Gestão Fundiária anexo, à escala 1:1.000;
Planta de Cedências para o domínio municipal e Quadro de áreas de cedências anexo, à escala 1:1.000;
Planta de Demolições, à escala 1:1.000;
Planta de Rede de Abastecimento de Água para Consumo e Combate a Incêndio, à escala 1:1.000;
Planta da Rede de Drenagem de Águas Pluviais e Residuais, à escala 1:1.000;
Planta de Rede de Eléctrica e Telecomunicações, à escala 1:1.000;
Pormenores tipo da rede de condutas e Caixas de visita e passagem de infraestruturas, à escala 1:200;
Planta de Rede de Iluminação Pública, à escala 1:1.000;
Planta de Higiene Urbana, à escala 1:1.000.
Planta de Ordenamento – Situação Proposta, à escala 1:1.000;
Planta do Modelo de Ocupação com Quadro de Parâmetros Urbanísticos anexo, à escala 1:1.000;
Planta de Espaços Públicos Exteriores, à escala 1:1.000;
Mapa de Ruído – indicador Lden e Ln, à escala 1:2.000;

e) Documentos escritos de trabalho representativos dos elementos recolhidos no âmbito do processo de caracterização, fichas de caracterização do espaço público e do edificado, compromissos urbanísticos, fichas de distribuição de equipamentos e da alteração de classes de uso do solo:

Dossier de Fichas de Caracterização;
Relatório de Caracterização e Diagnóstico;

Relatório de Compromissos Urbanísticos;
Relatório de Acções de Participação da População e respectivo relatório de ponderação;

Artigo 3.º

Eficácia Plurisubjetiva

O Plano tem a natureza de regulamento administrativo e as suas disposições vinculam direta e indiretamente os particulares e as entidades públicas, e cooperativas, sem prejuízo da aplicabilidade da demais legislação em vigor, em todas as intervenções urbanísticas e arquitectónicas relativas ao uso do solo, subsolo, suas alterações bem como os actos de licenciamento ou comunicação prévia de quaisquer operações urbanísticas.

Artigo 4.º

Objetivos genéricos

Constituem objetivos genéricos do Plano:

- a) Estabelecer as regras a que obedecem o uso, a ocupação, a transformação do solo e das acções sobre o edificado que ocorram na área delimitada para a sua intervenção, nos termos da legislação aplicável à figura de plano de pormenor.
- b) Dar execução às orientações de ordenamento do território constantes do Plano Director Municipal de Cascais (PDMC), em articulação com as disposições do Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra Cascais (POPNSC), adequando-as aos termos de referência e possibilitando a implementação de um conjunto de equipamentos essenciais aos aglomerados urbanos.
- c) Criar condições para a implementação das opções de sustentabilidade definidas pelo município de Cascais em particular nas suas componentes ambientais e sociais.

Artigo 5.º

Objetivos específicos

Constituem objetivos específicos do Plano:

- a) Promover a programação estruturada da expansão do aglomerado urbano e contenção do fenómeno de construção dispersa e urbanização difusa;
- b) Promover a edificabilidade no espaço urbano segundo critérios de sustentabilidade, dimensão e conexão com o desenvolvimento definido;
- c) Promover o incentivo à reconstrução e à reabilitação de edifícios, em detrimento da construção nova;
- d) Promover o desenvolvimento de programas habitacionais orientados para áreas e necessidades específicas nomeadamente a requalificação do espaço público (praças e passeios públicos) e da rede viária;
- e) Promover a qualidade de vida das populações e a sua ligação ao Parque Natural, bem como da requalificação urbanística e patrimonial, em especial no centro histórico;
- f) Promover o desenvolvimento de formas integradoras de ocupação e transformação dos espaços construídos que favoreçam a salvaguarda da estrutura ecológica, a renovação dos ecossistemas e a expansão dos espaços naturalizados através da sua ligação ao Parque Natural;
- g) Promover um desenho urbano definidor do momento da intervenção e indutor de uma maior utilização do espaço público tirando partido dos elementos biofísicos do local;
- h) Definir, quantificar e localizar as infra-estruturas básicas necessárias ao desenvolvimento futuro, garantindo a equidade no acesso a infra-estruturas,

equipamentos colectivos e serviços de interesse geral em especial as redes de saneamento básico;

- i) Definir, quantificar, hierarquizar e localizar os equipamentos coletivos, em particular os de saúde, educação, desporto, cultura e lazer;
- j) Promover a mobilidade, dando solução às questões do sistema viário num quadro global de otimização das acessibilidades articulado com o sistema multimodal de transportes públicos e valorizando as soluções de deslocações a pé e em bicicleta;
- k) Promover o desenho inclusivo nos espaços públicos contribuindo para o cumprimento da deliberação da Câmara Municipal de 27 de Outubro de 2003, (adesão à “Rede Nacional de Cidades e Vilas com Mobilidade para Todos”), bem como da legislação aplicável.

Artigo 6.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

1 - A área de intervenção do Plano relaciona-se com os instrumentos de gestão territorial em vigor de âmbito nacional, regional e local aplicáveis e que vigoram na área de intervenção:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de Setembro;
- b) Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de Abril;
- c) Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra Cascais, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, publicada no Diário da República, I Série – B, N.º 6 de 8 de Janeiro, enquanto Plano Especial de Ordenamento do Território (PEOT) e Plano de Ordenamento de Área Protegida (POAP).

- d) Plano Director Municipal de Cascais (PDMC), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 96/97, de 19 de Junho.

2 – O Plano altera o Plano Director Municipal de Cascais, (PDMC), passando a sua área de intervenção a classificar o solo como solo urbano, englobando os solos afectos à estrutura ecológica municipal, ao equilíbrio urbano e a que correspondem a seguintes qualificações:

SOLO URBANO

- a) Classe de Solo Urbano – Categoria funcional de Espaços Centrais
- b) Classe de Solo Urbano – Categoria funcional de Espaço Urbano de Baixa Densidade
- c) Classe de Solo Urbano – Categoria funcional de Espaços de Uso Especial

Na área de intervenção do Plano os usos admitidos são: comércio, serviços, atividades produtivas tradicionais, equipamento, hotelaria e turismo e habitação.

Artigo 7.º

Definições

Para efeitos de aplicação do presente regulamento utilizam-se os conceitos técnicos constantes na legislação em vigor, nomeadamente o Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio.

Entende-se ainda por:

- a) Índice de construção nominal – o quociente entre somatório da área de construção destinada a habitação, comércio e serviços que constitui o direito abstracto de construir atribuído no plano e a áreas da parcela de solo urbano às quais o índice se refere;
- b) Edificabilidade suplementar – o somatório da área de construção destinada a habitação, comércio e serviços fixado no plano para uma dada unidade operativa de gestão para além da que resulta da aplicação do índice nominal;
- c) Índice de construção efectivo – quociente entre o somatório do direito abstracto de construir com a edificabilidade suplementar atribuídos no plano e a área das parcelas de solo urbano a que o índice se referente;

- d) Andar recuado – recuo do espaço coberto de um piso ou andar (geralmente o último), de um edifício, relativamente ao plano da fachada, em consequência da aplicação do previsto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- e) Altura da fachada – a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;
- f) Áreas técnicas – compartimentos de uso complementar ao do edifício em que se integram, que não reúnem condições de autonomia do edifício principal nem habitabilidade nos termos do Regulamento Geral das Edificações Urbanas e que não são contabilizadas para efeitos de índice de utilização do solo e de área de construção dos edifícios, destinando-se, à instalação de centrais, casa de máquinas, depósito de águas, central de bombagem e compartimentos de recolha de lixo;
- g) Cave – piso total ou parcialmente enterrado abaixo da cota de soleira do edifício;
- h) Obras de construção – obras referentes a novas edificações;
- i) Obras de ampliação - as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea ou do volume de uma edificação existente;
- j) Obras de conservação - obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;
- k) Obras de alteração - obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea;
- l) Obras de demolição - obras de destruição, total ou parcial, de edificação existente.

TÍTULO II

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 8.º

Identificação e regime

Na área de intervenção do Plano são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade públicas:

- a) Área de Paisagem Protegida do Parque Natural Sintra Cascais;
- b) Reserva Ecológica Nacional;
- c) Reserva Agrícola Nacional;
- d) Rede Rodoviária Municipal;
- e) Equipamento Escolar;
- f) Domínio Hídrico;
- g) Rede Eléctrica de Média Tensão.

Artigo 9.º

Outras servidões e restrições aplicáveis

Os pedidos de licenciamento das operações urbanísticas a realizar na área de intervenção do Plano têm de respeitar as servidões e restrições de utilidade pública em vigor em cada momento, independentemente da sua representação gráfica na planta de condicionantes que integra o presente Plano.

Artigo 10.º

Medidas preventivas

A área de intervenção do Plano não se encontra sujeita a quaisquer medidas preventivas.

TÍTULO III USO DO SOLO

CAPÍTULO I Disposições gerais

Artigo 11.º Classificação do solo

1. A área de intervenção do Plano encontra-se classificada como solo urbano. Trata-se de uma área já dotada de infraestruturas adequadas aos usos previstos e servida por equipamentos de utilização coletiva.
2. A necessidade de adequar os critérios determinados pelo POPNSC, o grau e modelo de urbanização do aglomerado urbano face à atual ocupação do solo justificam esta classificação.

Artigo 12.º Qualificação do solo

1. A área de intervenção do Plano apresenta as seguintes as seguintes categorias operativas e categorias/subcategorias funcionais, identificadas na planta de Ordenamento – situação proposta.
 - I. Solo Urbano
 - a. Categoria operativa de Solo Urbanizado, composto pelas seguintes categorias funcionais:
 - i. Espaços centrais;
 - ii. Espaços urbanos de baixa densidade;
 - iii. Espaços de uso especial que integram as seguintes subcategorias funcionais:
 - iii.a Equipamentos de utilização colectiva
 - iii.b Espaços verdes de utilização colectiva
2. A estrutura ecológica é composta pelos seguintes elementos:
 - a. Espaços verdes do solo urbano;

- b. Áreas do solo permeável da categoria espaços centrais, urbanos de baixa densidade e de uso especial;

Artigo 13.º
Mapa de ruído

Nos termos da Mapa de Ruído, a área de intervenção do Plano é classificada como zona sensível.

Artigo 14.º
Património Arqueológico

Na área de intervenção do Plano vigoram as normas legais relativas a eventuais achados arqueológicos, designadamente o disposto na Lei nº 107/2001, de 8 de Setembro, e legislação complementar aplicável.

Artigo 15.º
Pessoas com Mobilidade Condicionada

Na área de intervenção do Plano vigoram as normas técnicas destinadas a permitir a acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada.

CAPÍTULO II
Solo Urbano

SECÇÃO I
Categoria Operativa

SUB-SECÇÃO I

Artigo 16º
Solo Urbanizado

1. A área de intervenção do Plano integra-se na categoria operacional de solo urbanizado uma vez que já se encontra dotada de infraestruturas adequadas aos usos previstos e servida por equipamentos de utilização coletiva.
2. A necessidade de adequação aos critérios determinados pelo POPNSC e ao grau e modelo de urbanização do aglomerado urbano face à atual ocupação do solo, determina a sua integração nesta categoria.

SUB-SECÇÃO II

Categoria Funcional

Artigo 17.º

Espaços Centrais

1. Os espaços centrais destinam-se a desempenhar funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano com concentração de actividades terciárias e funções residenciais.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, são admitidos espaços de acolhimento de actividades económicas e equipamentos, desde que compatíveis com o uso habitacional.

Artigo 18.º

Indicadores e parâmetros urbanísticos

1. É admitida a realização das seguintes obras:
 - a. Construção nova, visando o ordenamento do aglomerado urbano nas condições constantes da planta de implantação;
 - b. Obras de beneficiação e conservação.
2. As obras previstas nas alíneas a) e b) do número anterior obedecem às seguintes regras:
 - a. As parcelas destinadas a edifícios de comércio e serviços localizadas no centro funcional prevêm a possibilidade de conjugarem parcialmente a função de habitação nos pisos superiores, sendo sempre interdita a afectação do piso térreo a habitação ou estacionamento automóvel;
 - b. Os processos de construção realizam-se sempre através da aprovação da correspondente operação urbanística;

- c. Pode, nos casos devidamente justificados e aceites pela Câmara Municipal, ser viabilizada a modificação dos edifícios actuais sem a consequente demolição total desde que seja assegurado o número de pisos, índice de construção máximo, o cumprimento das regras de impermeabilização do solo e os afastamentos previstos no RGEU;
- d. A altura máxima entre pisos ao nível do piso térreo é de 4,50 metros, sendo a altura máxima dos restantes pisos de 3,50 metros, desde que não seja ultrapassada a altura de fachada de 15 metros.
- e. Nas parcelas inseridas na categoria de Espaços Centrais a profundidade máxima das empenas nos edifícios com pisos de habitação plurifamiliar é de 14,0 metros.
- f. A altura máxima entre pisos destinados a habitação é de 3,00 m.
- g. São admitidas varandas e corpos balançados até 1,50 metros do plano da fachada, sendo que nos casos da sua existência a altura mínima livre ao plano da rua é de 3,50 m.
- h. Nenhuma varanda ou volume de corpo balançado pode sobrepor-se ao plano marginal do passeio invadindo a via de circulação de veículos automóveis.
- i. Nas construções novas ou em processos de legalização são admitidas caves destinadas a estacionamento, espaços de circulação, técnicos ou arrumos, desde que a propriedade não se situe em zona abrangidas pela restrição de domínio hídrico.
- j. A ocupação do subsolo em cave não pode ultrapassar o polígono máximo de implantação assinalado na Planta de Implantação.

Artigo 19.º

Espaços Urbanos de Baixa Densidade

1. Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondem a áreas edificadas com usos mistos às quais o plano municipal de ordenamento de território atribui funções urbanas prevaletentes e que deve ser objecto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento numa óptica de sustentabilidade e a sua infra-estruturação com recursos a soluções apropriadas.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, são admitidos espaços de acolhimento de atividades económicas e equipamentos, compatíveis com ordenamento sustentável do aglomerado urbano.

Artigo 20.º

Indicadores e parâmetros urbanísticos

1. É admitida a realização das seguintes obras:
 - a. Construção nova, visando o ordenamento do aglomerado urbano, nas seguintes condições alternativas:
 - i. Substituição de edifícios, na sequência de demolição do edificado;
 - ii. Preenchimento de parcelas desocupadas.
 - b. Obras de alteração, sendo que no caso das parcelas com excesso de área construída é obrigatório o cumprimento dos índices e parâmetros constantes da planta de implantação;
 - c. Obras de ampliação, sendo que no caso das parcelas com excesso de área construída é obrigatório o cumprimento dos índices e parâmetros constantes da planta de implantação;
 - d. Obras de beneficiação e conservação.
2. As obras previstas nas alíneas a), b) e c) do número anterior obedecem às seguintes regras:
 - a. Os processos de construção realizam-se sempre através da aprovação da correspondente operação urbanística;
 - b. Pode, nos casos assinalados na planta de implantação ou nos devidamente justificados e aceites pela Câmara Municipal, ser viabilizada a construção de edifícios de habitação plurifamiliar, desde que assegurado o número de pisos máximo e índice de construção, o cumprimento das regras de impermeabilização do solo e os afastamentos previstos no RGEU;
 - c. A altura máxima entre pisos destinados a habitação é de 3,00 m.
 - d. Quando o piso térreo for afecto ao uso comercial é admitido nesse piso uma altura máxima de 4,50 metros.

- e. Nos edifícios de habitação unifamiliar, a altura da fachada não pode exceder 7,00 metros, e nos edifícios de habitação plurifamiliar com comércio no piso térreo, a altura da fachada não pode exceder 12,50 metros.
 - f. A profundidade máxima das empenas dos edifícios de habitação unifamiliar a implantar nas parcelas das subcategorias urbano residencial e urbano residencial baixa densidade é de 16,00 metros e de 14,00 metros para os edifícios de habitação plurifamiliar.
 - g. São admitidas varandas e corpos balançados até 1,50 metros do plano da fachada, sendo que nos casos da sua existência a altura mínima livre ao plano da rua é de 3,50m.
 - h. Nenhuma varanda ou volume de corpo balançado pode sobrepor-se ao plano marginal do passeio invadindo a via de circulação de veículos automóveis.
 - i. São admissíveis caves em espaço habitacional destinadas a estacionamento e áreas de circulação, áreas técnicas e arrecadações, desde que não abrangidas pela restrição pública do domínio hídrico.
 - j. A ocupação do subsolo em cave não pode ultrapassar o polígono máximo de implantação assinalado na Planta de Implantação.
 - k. As coberturas das áreas ocupadas com cave que se situem acima do solo são obrigatoriamente tratadas como zonas ajardinadas sobre lajes no caso das parcelas dos lotes de edifícios unifamiliares ou zonas de terraços de uso exclusivo dos fogos dos pisos térreos no caso dos edifícios plurifamiliares.
3. Na sequência das obras previstas na alínea b) do número um, é admitida a alteração do uso habitacional para uso de actividades económicas nas seguintes condições:
- a. Limitação da intervenção ao piso térreo e cave;
 - b. Garantia de acesso independente a partir da via pública.
4. É permitido o nivelamento da altura da fachada pela altura 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 rua que apresente características morfológicas homogéneas, nos termos do disposto no artigo 59º do RGEU.

Artigo 21.º

Espaços de Uso Especial

1. Os Espaços de Uso Especial correspondem às áreas destinadas a equipamentos ou infra-estruturas estruturantes ou a outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo.
2. Os espaços de uso especial compreendem as seguintes subcategorias funcionais:
 - a. Equipamentos de utilização colectiva;
 - b. Espaços verdes de utilização colectiva.

Artigo 22.º

Equipamentos de Utilização Coletiva

1. Os espaços afectos a equipamentos de utilização colectiva destinam-se à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos e à salvaguarda de áreas para implementação da programação do Município, nesse âmbito.
2. São qualificadas na subcategoria funcional de espaço de equipamentos de utilização colectiva as parcelas como tal identificadas e delimitadas na Planta de Ordenamento – situação proposta.
3. As parcelas previstas para a implantação de unidades de equipamentos de utilização pública colectiva, de natureza pública ou privada, visam assegurar a prestação de serviços à comunidade.
4. As parcelas destinadas à localização de espaços de equipamento de utilização colectiva pública são as constantes da Unidades de Execução 3:

Unidade 3 :

- 3.1 : Equipamento Municipal (Canil)
- 3.2 : Equipamentos públicos de utilização colectiva
- 3.3 : Espaços verdes de utilização colectiva

Artigo 23.º

Critérios de dimensionamento

Os espaços afectos a equipamentos de utilização colectiva são dimensionados de acordo com os critérios seguintes:

1. Aplicação da Portaria nº 216-B/2008, de 3 de Março, atendendo às categorias funcionais definidas para cada parcela;
2. Realização de acerto das áreas em excesso ou défice no âmbito de contrato de urbanização nos quais podem ser considerados equipamentos em fracções de edifícios a ceder ao Município.

Artigo 24.º

Espaços Verdes de Utilização Coletiva

1. Os espaços afectos a Espaços Verdes de Utilização Colectiva destinam-se à provisão de condições de bem-estar para a satisfação das necessidades colectivas dos cidadãos e à salvaguarda de áreas para implementação da programação do Município de actividades ao ar livre e de protecção da natureza e da biodiversidade, nesse âmbito.
2. São qualificadas na categoria funcional de espaços verdes de utilização coletiva as parcelas como tal identificadas e delimitadas na Planta de Ordenamento – situação proposta.

Artigo 25.º

Critérios de dimensionamento

Os espaços afectos a Espaço Verdes de Utilização Colectiva são dimensionados de acordo com os critérios seguintes:

- a. Aplicação da Portaria nº 216-B/2008, de 3 de Março, atendendo às categorias funcionais definidas para cada parcela;
- b. Realização de acerto das áreas em excesso ou défice no âmbito de contrato de urbanização nos quais podem ser considerados equipamentos em fracções de edifícios a ceder ao Município;

- c. Assegurar a criação de espaços verdes de dimensão adequada à população preferencialmente utilizadora e garantir condições para a biodiversidade no território.

TITULO IV CONCEPÇÃO DO ESPAÇO

CAPÍTULO I Disposições gerais

Artigo 26.º Modelo de ocupação

1. O modelo de ocupação do solo assenta na constituição de parcelas de terreno, constituídas em prédios autónomos e em lote ou lotes de terreno, através de operações a realizar no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.
2. A Planta de Implantação define a localização e parâmetros urbanísticos a observar nas operações urbanísticas a desenvolver em cada uma das parcelas de terreno.
3. Os polígonos de implantação constantes da Planta de Implantação determinam a área física onde é possível proceder à implantação de edifícios.
4. Através da delimitação da condicionante do Domínio Hídrico tendo por base uma caracterização detalhada no local, é utilizado o procedimento da precaução, não viabilizando a instalação ou construção de caves nas parcelas sujeitas ao risco de cheia rápida.

Artigo 27.º Estrutura verde

1. O modelo de ocupação do território do Plano contempla a implementação de uma estrutura verde urbana com base na articulação dos seguintes elementos:
 - a) Constituição de uma área verde em torno do Equipamento desportivo;

- b) Oportunidade para concretizar um corredor verde através de junção de áreas com características morfo-tipológicas e geológicas adequadas e as identificadas como sujeitas a riscos naturais ou tecnológicos;
 - c) Área verdes privadas de continuidade ecológica como suporte à biodiversidade e ao conceito e imagem de Parque Natural onde estão inseridas.
2. A estrutura verde no interior da área do Plano visa o reforço da estrutura verde existente e a valorização do funcionamento ecológico da paisagem e dos seus ciclos, nomeadamente na sua componente paisagística.
3. No interior de cada parcela ou lote que seja fraccionado, a área verde privada corresponde à área livre de construções sendo objecto de tratamento paisagístico para assegurar a não impermeabilização da mesma e garantir o cumprimento dos índices definidos na Planta de Implantação.

Artigo 28.º

Demolições de excesso de construção

1. O modelo de ocupação do solo do Plano prevê a demolição, conservação e reabilitação de construções existentes, de modo contribuir para a requalificação do tecido urbano construído e a regularização administrativa pela adequação das construções existentes aos índices de construção determinados pelo presente Regulamento no contexto de adequação aos objectivos do plano.
2. Quando por efeito de obras de demolição, alteração ou ampliação resulte a divisão ou fraccionamento de propriedade, os proprietários são responsáveis pela construção das infraestruturas correspondentes pela sobrecarga originada aos serviços públicos municipais sendo, ainda, obrigados a ceder para o domínio público do Município de Cascais:
 - a. As áreas necessárias à construção ou alargamento de passeios ou vias de acesso,
 - b. As áreas de estacionamento automóvel.

3. A área de construção clandestina denominada por Sítio dos Barros, mas que no presente dispõe já de redes de infraestruturas, aproveita com base no Plano de uma situação única de reformulação e adequação à legalização dos processos de construção, o que impõe que as construções existentes se enquadrem nos padrões definidos para o conjunto do aglomerado urbano do Zambujeiro.

TITULO V URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

CAPÍTULO I Urbanização

SECÇÃO I Disposições gerais

Artigo 29.º Disposições gerais

A capacidade de uso do solo na área do Plano deve adequar-se às condições constantes do presente Regulamento não interferindo com as características do ambiente natural, urbano e o valor arquitectónico do conjunto edificado.

Artigo 30.º Implementação do Plano

1. A transformação e ocupação do solo feita através do processo de urbanização e de edificação tem de ser desenvolvida em conformidade com o regime jurídico da urbanização e edificação, sendo admissível a realização de operações urbanísticas para cada parcela individualmente ou em conjunto de parcelas inseridas na área de intervenção do Plano.
2. As obras isentas de licença previstas no regime jurídico da urbanização e edificação ou em regulamento municipal não podem contrariar as disposições constantes do presente regulamento, designadamente as previstas no Título V.

Artigo 31.º

Regime de cedências

1. Quer para efeito de edificação, quer para efeito de divisão de propriedade com vista ao seu parcelamento, os titulares das operações urbanísticas cedem para o domínio público do Município as áreas necessárias à construção e/ou alargamento de vias de acesso, designadamente: passeios e arruamentos; áreas para estacionamento automóvel público; áreas para espaços verdes de utilização colectiva; áreas necessárias à construção e reforço de infra-estruturas, de acordo com o disposto na planta de gestão fundiária e em observância com o disposto na Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de Março.
2. Quando pela execução do Plano um titular de processo de urbanização e de edificação ceda para o domínio privado do Município parcela ou parcelas de terreno, as mesmas serão transmitidas ao Município no âmbito do cumprimento de modelo de execução a aprovar pela Câmara Municipal.

Artigo 32.º

Usos e actividades

1. Na área de intervenção do Plano apenas são admitidas actividades, funções e instalações que se destinem a fins habitacionais, comerciais e equipamentos ou serviços, públicos ou privados, podendo excepcionalmente, ser permitido outro tipo de ocupação desde que compatível com os usos dominantes, designadamente com a função habitacional, mediante aprovação prévia das entidades competentes que tutelem o sector de atividade, entre as quais a Câmara Municipal de Cascais.
2. A localização das actividades mencionadas seguirá obrigatoriamente os parâmetros da Planta de Implantação em conjunto com as disposições deste Regulamento.

3. A existência em funcionamento aquando da aprovação do Plano de atividades incompatíveis com as disposições da Planta de Implantação e o presente Regulamento, determina para proprietários, no prazo de 180 dias, a obrigação de:

- a) Proceder á regularização da situação através do licenciamento dos edifícios com fins habitacionais, comerciais e equipamentos ou serviços, públicos ou privados;
- b) Proceder á aprovação da localização da atividade pelas entidades competentes que tutelem o sector, entre as quais a Câmara Municipal de Cascais, para a situação de outros tipos de ocupação não referidos na alínea a) do presente número.

Artigo 33.º

Implantação e alinhamentos

1. As construções, reconstruções, ampliações ou alterações de edifícios localizados na área do Plano têm de adequar-se ao alinhamento e altura da fachada das construções adjacentes, sendo o número de pisos e volume previsto o constante da planta de implantação.
2. Sempre que os edifícios existentes desrespeitem o alinhamento predominante, não serão admitidas quaisquer obras para além das de conservação, até que o edifício se adeque às regras definidas no Plano.
3. Para a definição da altura da fachada dominante no conjunto, não será considerado relevante o facto de existir no local edificações que excedam o valor médio predominante.
4. As novas construções previstas no Plano para os espaços não edificados tem de respeitar rigorosamente, os alinhamentos previstos na Planta de Implantação, bem como a altura da fachada e volume previsto, considerando o disposto neste artigo e a aplicação das disposições previstas no RGEU.

Artigo 34.º

Mancha construída e volumetria

Com vista à preservação das características de rusticidade dos aglomerados urbanos inseridos no POPNSC na área do Plano serão seguidas as seguintes disposições:

1. Limitação da possibilidade de expansão das áreas construídas, salvaguardando os espaços não edificados, cuja ocupação, com novas construções, pode contribuir para uma melhor resolução da forma do conjunto urbano, atendendo, de forma regrada e justa, aos legítimos interesses e às necessidades da população residente e à particularidade do Plano;
2. Na intervenção de reconstrução, ampliação ou alteração, pode ser autorizada a realização de pequenos acertos volumétricos, caso se considerem absolutamente necessários e enquadrados na legislação em vigor ou outras disposições deste Regulamento;
3. Em situações de parcelas já construídas e cujos índices e/ou forma de ocupação não se enquadrem no âmbito dos critérios estabelecidos neste Regulamento, será ponderada pela Câmara Municipal de Cascais, caso a caso, a sua manutenção ou revisão, considerando o nível de qualidade das construções existentes, as suas condições de habitabilidade e o seu enquadramento urbanístico;
4. No caso das situações de demolição de construções preexistentes, a nova construção terá de se adequar aos critérios e parâmetros de ocupação previstos neste Regulamento.

Artigo 35.º

Interior dos Quarteirões

1. Com vista à qualificação do espaço edificado dos aglomerados urbanos inseridos na área do Plano e face à existência de edificações e espaços de logradouros com anexos para fins de apoio agrícola, arrecadações, pequenas oficinas e garagens, com impacto negativo nas áreas de paisagem protegida do POPNSC, considera-se necessária a minimização ou mesmo a resolução do problema nos modos seguintes:
 - a) Enquanto não forem elaborados projetos integrados para a reabilitação desses lotes, estes podem ser mantidos sem alterações desde que garantam condições de salubridade;

- b) Sempre que em espaços de logradouro existam árvores ou jardins com interesse paisagístico, deve ser assegurada a sua manutenção;
2. As condições previstas no número anterior não se aplicam aos imóveis cuja qualidade arquitectónica justifique a manutenção dessa ocupação e salvaguardas as condições de salubridade e de imagem no conjunto do aglomerado urbano.

Artigo 36.º

Espaço urbano

1. A área de intervenção do Plano integra um modelo morfológico do espaço urbano que importa preservar com vista a ordenar com base nos seguintes princípios e disposições:
- a) Impedir o desvirtuamento do carácter do espaço através da restrição de alterações em termos dos instrumentos e elementos de desenho urbano (alinhamentos, reentrâncias ou saliências, altura da fachada do conjunto de novos edifícios, modificação da altura da fachada ou expressão de fachada nos edifícios existentes em discordância com o previsto neste regulamento, ou alteração de cotas de soleira).
 - b) A instalação de objetos amovíveis nos espaços urbanos ou fachadas – montras exteriores, esplanadas, painéis informativos ou publicitários não luminosos, bancas de vendas de produtos, deverá ser precedida de autorização administrativa municipal, dependendo esta das características da acção ou objecto, do espaço urbano ou do imóvel;
 - c) A montagem de estruturas ou taipais provisórios para obras em edifícios ou espaços urbanos deve ter um prazo curto de duração, não ultrapassando nunca o período de tempo previsto e licenciado para a realização dos trabalhos de construção;
 - d) Os taipais para vedação do estaleiro de obra devem assegurar uma imagem cuidada e adequada em dimensionamento, forma e materiais utilizados, às características e condições do espaço urbano em causa, ocupando o mínimo de área possível e não podem nunca constituir qualquer risco ou impedimento para a circulação pedonal ou automóvel.

2. Constituem exceções ao número um deste artigo, os projetos que, por aprovação da Câmara Municipal, sejam considerados com qualidade arquitetónica relevante.

Artigo 37.º

Estacionamento e garagens

1. É estabelecido o valor mínimo de 2 lugar de estacionamento por fogo, constantes dos quadros das respectivas categorias funcionais definidas no plano.
2. É obrigatória a manutenção de todos os lugares de garagem existentes nas parcelas da área do Plano e que não sejam considerados, pela Câmara Municipal de Cascais, como dissonantes no espaço urbano em que se inserem;
3. A construção de novos edifícios tem de prever, desde que não seja posto em causa o valor do interesse patrimonial coletivo, a existência de área de estacionamento no interior da parcela ou lote com dimensão adequada ao tipo de utilização prevista;
4. Nas situações em que manifestamente não seja possível dar cumprimento aos parâmetros de lugares de estacionamento no interior do lote, poderá a Câmara Municipal autorizar a sua redução para o mínimo de um lugar por fogo, sendo o número não satisfeito substituído por pagamento compensatório ao Município pela sobrecarga na utilização do espaço público.
5. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o ratio estabelecido para as áreas de construção de comércio, serviços e equipamentos é de um lugar por cada 75 m² do somatório das áreas de cada parcela ou lote.

Artigo 38.º

Enquadramento paisagístico

1. Todas as áreas de enquadramento paisagístico, de paisagem natural e/ou actividade rural envolventes ao tecido urbano, inseridas no limite da área do Plano, são obrigatoriamente preservadas, quer estejam ou não tratadas, salvaguardando sempre as relações panorâmicas com interesse.

2. Todos os elementos construídos, designadamente: muros, tanques e pequenas construções rurais, que apresentem valor construtivo e/ou paisagístico são obrigatoriamente preservados.

Artigo 39.º

Obras de urbanização

1. Todos os projetos das obras de urbanização, bem como a sua execução, têm de se adequar ao modelo, traçado e parâmetros urbanísticos constantes do Plano;
2. Todos os projetos, bem como a realização das obras de urbanização têm de se adequar às cotas mestras indicadas nos projetos de infraestruturas, bem como às cotas de soleira, com as tolerâncias justificadas por razões técnicas e desde que tal se mostre conforme com as normas legais e regulamentares em vigor em matéria de servidões e restrições de interesse público e da acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada;
3. Na área de intervenção do Plano e após a conclusão de qualquer processo de obras de urbanização os acessos e os terrenos livres envolventes aos trabalhos de urbanização, terão obrigatoriamente de ser, deixados limpos de modo a não contribuir para a incomodidade dos cidadãos residentes e turistas.

Artigo 40.º

Mobiliário urbano

A selecção de mobiliário urbano a implementar na área do Plano deverá ser realizada no âmbito dos projetos das obras de urbanização, segundo soluções que garantam uma coerência no conjunto urbano da intervenção, sua homogeneidade e a salvaguarda de um ambiente de qualidade acrescida tendo em conta o conceito de aglomerado urbano inserido em ambiente de parque natural.

Artigo 41.º

Recolha selectiva de resíduos

1. Os contentores colectivos para a recolha hermética de resíduos deverão dispor de locais próprios na via pública, esteticamente tratados e integrados no meio, conforme localizações constantes da Planta de Higiene Urbana.
2. No licenciamento dos projetos de construções novas, demolição, reconstrução e alteração é obrigatório prever e garantir condições para a separação selectiva de resíduos para o seu encaminhamento para destino final autorizado.

Artigo 42.º

Mobilidade

Todas as operações urbanísticas que envolvam obras de urbanização têm, obrigatoriamente, de contribuir para a concretização da rede de mobilidade prevista no Plano.

CAPÍTULO II Edificação

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 43.º

Parâmetros arquitectónicos

1. As construções novas que se venham a realizar na área de intervenção do Plano têm de se adequar rigorosamente às condicionantes seguintes:
 - a) A área destinada a logradouro não pode nunca ser inferior a 25% da área do lote, no caso de novas construções, ou inferior à preexistente, no caso de reconstruções, remodelações, alterações ou ampliações;
 - b) O número de pisos deve ser obrigatoriamente enquadrado de acordo com as alturas de fachada permitidas para o local, em consonância com a Planta de Implantação.
2. As construções novas previstas no Plano para os espaços não edificados têm de cumprir rigorosamente os indicadores urbanísticos previstos na Planta de Implantação.

Artigo 44.º

Volumetria

1. As reconstruções, ampliações ou alterações de edifícios situados na área de intervenção do Plano têm de respeitar a volumetria das construções existentes e o disposto na planta de implantação;
2. Sempre que os edifícios existentes desrespeitem a volumetria predominante, são proibidas quaisquer obras para além da sua simples conservação, até que se conforme com as regras definidas na planta de implantação;
3. As construções definidas no Plano para os espaços livres de domínio privado têm de respeitar as volumetrias definidas na planta de implantação e as disposições aplicáveis do RGEU.

Artigo 45.º

Estabilidade estrutural

Em todas as construções novas, reconstruções, ampliações e alterações de edifícios situados na área de intervenção do Plano tem de ser adoptada a atitude da precaução na solução estrutural a adoptar, considerando a solução arquitectónica e o conjunto em que se insere, não pondo nunca em causa os valores humano e o patrimonial.

Artigo 46.º

Cobertura

1. Nas construções novas e nas obras de reconstrução, ampliação e alteração de edifícios situados na área de intervenção do Plano, tem de ser observada especial atenção ao impacte da nova cobertura na imagem do edifício e do conjunto urbano em que o mesmo se insere.
2. A inclinação das coberturas não pode ultrapassar os 36.º.
3. A substituição dos telhados existentes deverá ser feita mantendo a forma, o declive, o volume e a aparência do telhado inicial, bem como cumprir as presentes disposições
4. É obrigatório o uso de telha em cerâmica na cor natural, sempre que se opte por este tipo de cobertura.

5. Não é permitida a aplicação de chapas de fibrocimento, chapas onduladas em qualquer material ou telhas de cor diferente ou vidradas.
6. As águas dos telhados serão acertadas pela cumeeira.
7. Não são permitidos terraços que, pela sua localização e dimensão, possam comprometer a qualidade dos edifícios ou do conjunto em que se inserem.
8. Deve ser assegurado o correto escoamento das águas pluviais, de modo a evitar infiltrações nas empenas dos edifícios contíguos.

Artigo 47.º

Fachada

1. No tratamento das fachadas dos imóveis situados na área de intervenção do Plano tem de ser dada especial atenção à imagem e relação com o edifício existente e/ou do conjunto urbano em que o mesmo se insere ou irá inserir.
2. As fachadas das novas construções têm de apresentar uma linguagem arquitectónica contemporânea, respeitando, sem mimetismos, a envolvente próxima, pelo que não será autorizada a reprodução de formas ou imagens fora do contexto de Cascais e da imagem do PONSC.
3. Não é autorizada a colocação de elementos decorativos que, de alguma forma, comprometam a qualidade dos edifícios.
4. As fachadas posteriores dos edifícios deverão apresentar uma coerência e tratamento adequado face às restantes fachadas.
5. Não é autorizado o encerramento de varandas nos edifícios inseridos em toda a área do Plano.

Artigo 48.º

Paramentos, revestimentos e acabamentos

Nas construções novas, remodelações, ampliações, beneficiação e conservação, tem de ser observados os parâmetros seguintes:

1. Elementos de fachada em granito aparente:
 - a) Os elementos existentes deste tipo – sejam estruturais, de composição ou decorativos devem ser integralmente preservados não

se admitindo o seu desmorte para posterior reconstrução ou recolocação noutros locais.

b) Os elementos executados em granito aparente não devem ser pintados ou revestidos, salvaguardando-se as situações em que, pelo tratamento dado à pedra, se evidencie a necessidade técnica desse revestimento;

c) As paredes de pedra empenada devem, sempre que possível, ser consolidadas sem se proceder ao seu desmorte, devendo essa consolidação fazer-se adoptando técnica adequada;

d) As cantarias, vergas, ombreiras, peitoris e soleiras de edifícios existentes e sujeitos a processo de obras de remodelação, ampliação, deverão ser lavadas e nunca rebocadas ou pintadas.

2. Fecho de vãos ou outros elementos em madeira ou ferro.

a) Os elementos deste tipo em que se incluem também os portões, portas, caixilharias e portadas exteriores e interiores, deverão, sempre que submetidos a processo de obra de remodelação, conservação ou ampliação, ser mantidos na sua expressão original desde que possuam qualidade arquitectónica reconhecida;

b) Os elementos referidos na alínea anterior devem ser pintados ou tratados de acordo com a expressão do edifício ou na paleta de cores usada tradicionalmente na região e referenciada nos elementos de caracterização do Plano;

c) Na situação de degradação sem condições para recuperação, os elementos devem ser substituídos por outros semelhantes em técnica, material e desenho;

d) Caso tecnicamente se verifique necessária a sua substituição integral, deverá ser utilizado um desenho com expressão plástica adequada ao edifício.

3. Fecho de vãos ou outros elementos em alumínio.

a) Os elementos deste tipo em que se incluem portões, portas, caixilharias e portadas interiores, poderão ser construídos em alumínio desde que este material assuma, com os restantes materiais no

elemento de construção, as características de isolamento acústico e térmico necessárias ao correcto funcionamento do conjunto.

b) Os elementos têm de se integrar no contexto urbano em termos de expressão material e desenho, e quando propostos no âmbito de um projeto de remodelação, conservação, ampliação ou nova construção com qualidade e características justifiquem a sua utilização e aplicação;

c) Não é permitida a utilização deste material em substituição de outros existentes em fachadas antigas e sem essa característica arquitectónica.

d) A Câmara Municipal adopta as medidas necessárias junto da população residente no sentido de que sejam substituídos os elementos que, de acordo com o sentido referido, se apresentem dissonantes no conjunto arquitectónico e urbano.

4. Revestimentos de parede em azulejo, exterior ou interior

a) Tem de ser preservados, sempre que existirem, os elementos com azulejos originais, procedendo-se ao seu restauro em casos de degradação evidente;

b) Sempre que, em processos de obras de remodelação, conservação ou ampliação se verifique a existência de fachadas revestidas a azulejo recente e com uma imagem dissonante ao conjunto urbano em que se integra, têm os mesmos ser removidos e substituídos por novo revestimento em concordância com o disposto neste Regulamento;

c) Não é autorizada em qualquer situação a utilização de azulejo no revestimento de edifícios que anteriormente possuíam revestimento em reboco.

5. Revestimento de parede em reboco.

a) Sempre que se mostre necessário proceder à recuperação de uma fachada com revestimento em reboco, tem de ser tido em conta o tipo de alvenaria que lhe serve de suporte, pelo que, caso apareçam superfícies em granito originalmente tratado para ficar à vista, o reboco não pode ser repostado;

b) Só é autorizada a aplicação de rebocos sobre paramentos construídos por alvenarias grosseiras que ostentem elementos salientes

em cantaria (cunhais, cornijas, padieiras e ombreiras), ou sobre paramentos de alvenaria de pedras de dimensão irregular, não emparelhada, com travamento ou ligação por argamassa;

c) Não pode ser removido o reboco do pano exterior das paredes de alvenaria de pedra, com excepção daquelas em que a sua construção evidencie claramente essa vocação;

d) Os edifícios construídos ou revestidos com paramentos de pedra regular, aparelhada ou com alvenaria constituída por elementos irregulares, travados pela maneira como se encontrem dispostos sem presença de argamassas têm, obrigatoriamente, de manter a pedra à vista;

e) Nas paredes rebocadas, com um soco e emolduramento de vãos em reboco, têm de ser mantidos esses elementos de composição com a mesma expressão;

f) Os revestimentos e tratamento de paramentos de fachadas e muros devem obedecer às orientações e indicações constantes das fichas de levantamento do edificado, que constituem parte do Plano;

g) Sempre que se pretenda manter de forma aparente cunhais, ombreiras e padieiras em pedra que não se encontre lavrada, deve efectuar-se o recorte rectilíneo da superfície rebocada, não sendo permitido o recorde segundo a irregularidade do contorno de cada pedra;

h) Em alvenaria de pedra ou no refechamento de juntas em aparelhamentos de granito, ou ainda nas superfícies rebocadas sobre alvenarias de pedra, tem de se utilizar argamassa de cal hidráulica ao traço de 1/3.

6. Outros tipos de revestimento

a) Nos edifícios em que a existam revestimentos em placagem de metal, granito, mármore, materiais cerâmicos, betão aparente, madeira, entre outros, deve, no acto de novo procedimento de autorização ou licenciamento de obras de remodelação, conservação ou ampliação, ser tecnicamente avaliado o seu enquadramento no conjunto urbano e o seu eventual contributo para o desvirtuamento do próprio edifício,

sendo, em situação desfavorável, substituídos por outros elementos com expressão mais adequada às características do mesmo;

b) Os materiais a utilizar nos paramentos das fachadas serão, preferencialmente, sempre o reboco liso e a pedra da região;

c) Nos casos devidamente fundamentados e tecnicamente suportados, pode ser admitida a utilização de outros revestimentos como os sistemas compostos de isolamento contínuo pelo exterior com efeitos térmicos;

d) No revestimento exterior das fachadas dos edifícios não é admitida a aplicação de: rebocos e tintas texturadas; materiais cerâmicos ou azulejos decorativos, marmorites, imitações de pedra ou de tintas marmoritadas, aglomerados de outros materiais sintéticos, rebocos de cimento aparente, rebocos a imitar textura de cantarias ou outros materiais de semelhante imagem.

7. Tintas sobre reboco ligeiro

a) Nas situações de reboco com cal hidráulica as superfícies devem ser caiadas;

b) Nas situações de reboco de cimento deve ser utilizada tinta de água;

8. Paleta de cores

a) Nas fachadas exteriores, para além das cores dos materiais naturais, nomeadamente o granito ou a telha cerâmica, só são admitidas as cores constituídas pelos pigmentos naturais de aplicação na arquitectura tradicional da região conforme caracterizado nos elementos do Plano - pintura a branco ou ocre amarelo;

b) Nos socos e cunhais são admitidas as seguintes cores: granitos naturais, cinzento-escuro e ocre amarelo;

c) Nas portas são admitidas as seguintes cores: castanho, verde-garrafa e branco;

d) Nos aros fixos, caixilhos, peitoris e portadas exteriores é admitida a mesma paleta de cores definida para as portas;

e) Nas guardas, gradeamentos e portões, são admitidas as cores: inox escovado, preto, castanho, verde-garrafa e branco;

f) Nos muros é admitida a aplicação da paleta de cores definida para as fachadas;

g) Independentemente das cores propostas, de entre as possíveis, só é permitida a utilização de cores únicas nas diversas partes que compõem o edifício; uma cor para as fachadas, que no caso dos rebocos pode ser usada cumulativamente com o granito; uma cor para os socos, cunhais, cornijas; uma cor para portas, janelas, portões e guardas, que pode ser aplicada cumulativamente com o branco;

h) Independentemente do mencionado anteriormente, pode ainda ser usada a madeira não exótica tratada na construção de telheiros, pérgolas ou outros elementos anexos ao edifício.

9. Juntas de pedras

a) Não é permitida a abertura e a pintura de juntas de argamassa entre blocos de granito, nas paredes de alvenaria à vista;

b) As juntas nas paredes de pedra miúda à vista devem ser refechadas com rachão.

10. Socos, cunhais e alizares

a) Os socos, cunhais, alizares, barras, cornijas e outros elementos ornamentais devem ser executados em reboco pintado ou granito;

b) No caso de existirem composições pictóricas nos edifícios, em cornijas, cunhais e socos, as mesmas devem ser respeitadas;

11. Sistemas de obscurecimento

a) Sempre que possível, devem ser preservadas as portadas interiores em madeira, não sendo permitida, quando existam, a sua substituição ou o seu complemento pelas generalizadas persianas ou portadas exteriores em plástico ou alumínio;

b) Sempre que os elementos originais tenham sido já substituídos, devem ser removidos os novos elementos, retomando o sistema de obscurecimento de vãos tradicionais, sempre que seja dado início a qualquer processo de autorização ou licenciamento de obras de remodelação, conservação ou ampliação.

12. Pormenores notáveis existentes em diversos materiais

- a) É proibida a destruição, alteração ou transladação de pormenores notáveis de edifício, nomeadamente gradeamentos, ferragens, cantarias, elementos decorativos, comemorativos, alusivos, brasões ou quaisquer outros;
- b) Nos trabalhos de restauro devem ser recuperados igualmente os pormenores notáveis existentes;
- c) As soleiras, os embasamentos e os peitoris em granito, madeira ou ferro, devem ser mantidos, recuperando-se sempre que apresentem sinais de degradação, pelo que não será permitida a sua substituição ou modificação por revestimento em cimento, material cerâmico ou placagem de mármore, granito ou outros;
- d) As guardas de sacada, janelas os outros pormenores decorativos em ferro fundido ou forjado, devem ser mantidos ou recuperados tendo em consideração a sua técnica de execução e o seu desenho.

13. Tubos de queda

- a) Os tubos de queda e os algerozes à vista deverão ser removidos de modo a que seja possível realizar uma leitura correcta dos beirados tradicionais nos edifícios existentes;
- b) Não obstante o referido no ponto anterior, exceptuam-se os executados em ferro fundido ou chapa que se apresentem como parte integrante da composição original do edifício;
- c) As novas construções devem preconizar soluções tecnologicamente inovadoras tendo em vista o eficaz escoamento das águas de cobertura e a possível reutilização das referidas águas para rega das áreas não impermeabilizadas nas parcelas ou lotes.

14. Abertura de vãos

- a) Nas construções existentes, só é admitida a alteração de vãos, em número e dimensão, em condições estritamente necessárias à adaptação à função e melhoria de condições de salubridade e iluminação;
- b) As alterações previstas na alínea anterior estão condicionadas à apresentação prévia de projeto e estudo de fachadas, de modo a que

seja garantido o respeito pelas proporções dos vãos existentes no edifício e face à envolvente;

c) A abertura de vãos para montras exteriores só é admitida a título excepcional e mediante apresentação de projeto que comprove tecnicamente o respeito pelas proporções do edifício e exista já viabilidade de localização de actividade económica no mesmo edifício que suporte a pretensão;

d) Não é admitido em qualquer situação o fecho de varandas ou sacadas.

Artigo 49.º

Elementos justapostos às construções

1. Elementos publicitários ou informativos

a) A instalação de elementos deste tipo apenas é admitida nas situações em que não seja colocada em causa o valor arquitectónico do edifício, do conjunto construído ou do espaço urbano em que se insere, pelo que se deve ter em atenção a dimensão do elemento, a sua expressão material e ainda o seu enquadramento, bem como a sua posição relativamente à construção – adossada ou saliente – para além do tipo de iluminação;

b) Não é autorizada a instalação de elementos publicitários ou informativos com iluminação intermitente;

c) Elementos do tipo “toldo” não são permitidos.

2. Conduitas de fumos, electricidade, saneamento, telefone e aparelhos de ar condicionado

a) A instalação de elementos deste tipo deve ter em conta o valor do imóvel, procurando-se soluções que não o prejudiquem, dependendo a autorização de instalação da apresentação prévia de projeto próprio.

b) Não é permitida a colocação exterior nas fachadas e coberturas de aparelhos de ar condicionado;

3. Antenas de TV e outras

- a) Enquanto não for possível a instalação por completo da rede de TV digital terrestre (por cabo), deve procurar-se que conjuntos de edifícios sejam servidos por uma só antena de TV e Wi-Fi, não sendo permitida a instalação de mais de uma antena por edifício, e sempre colocada de modo a não prejudicar o valor do imóvel;
- b) Nos edifícios de habitação plurifamiliar não é admitida a instalação a título individual de antenas parabólicas, admitindo-se apenas uma solução de uso colectivo que impeça a sua proliferação descontrolada nos aglomerados urbanos abrangidos pela área do Plano;
- c) Não é permitida a instalação de painéis solares com depósito acoplado (termo sifão) sobre os telhados, para não prejudicar a leitura global do edifício e de todo o conjunto dos aglomerados urbanos, exceptuando-se, neste domínio, todas as novas construções ou remodelações que preconizem a perfeita e harmoniosa integração do elemento mencionado;
- d) Todos os elementos referidos neste artigo, instalados anteriormente à entrada em vigor deste Regulamento, e em desacordo com o mesmo, devem ser objecto de uma avaliação cuidada, imóvel a imóvel, no sentido de que seja apreciado o seu impacto tanto nos próprios edifícios como no conjunto em que se inserem.

Artigo 50.º

Pisos recuados

Nos edifícios destinados predominantemente a habitação ou função residencial, bem com nos de comércio e serviços a profundidade do recuo em relação ao plano marginal da fachada principal, de tardoz ou lateral, quando ocorra, nunca poderá ser inferior a 3,00 metros e de modo a que seja garantido e verificável em projeto um ângulo de 45 graus face aos edifícios da envolvente e de acordo com as disposições de salubridade previstas no RGEU.

Artigo 51.º

Caves e sótãos

1. Em qualquer das tipologias de construção consideradas neste Regulamento, somente é admitida a construção de caves e aproveitamento de sótão desde que:
 - a. A topografia do terreno aconselhe à inclusão de cave;
 - b. Os volumes do sótão não colidam com as características da própria edificação ou com as características dominantes das construções envolventes;
2. As caves nos edifícios para habitação individual ou colectiva, escritório, serviço ou comércio, devem destinar-se predominantemente a estacionamento automóvel;
3. A utilização de sótãos é limitada ao uso doméstico ou como complemento da habitação, seguindo as seguintes disposições:
 - a. A iluminação ser zenital;
 - b. O recurso a mansardas não é permitido, podendo, no entanto, ser admitida a construção de trapeiras sobre as coberturas, para efeitos de iluminação e ventilação de eventuais aproveitamentos de espaços correspondentes aos desvãos dos telhados;
 - c. A altura máxima de apoio da cobertura sobre as fachadas, medida do nível do pavimento do sótão até à linha de intersecção é de 0,50m.

Artigo 52.º

Anexos

1. A construção de anexos nas situações de construções novas a executar na área do Plano deve respeitar as disposições seguintes:
 - a. Dar cumprimento ao disposto no RGEU relativamente às condições de salubridade – ventilação, iluminação e afastamento das edificações;
 - b. Destinar-se unicamente para fins de garagem, armazenamento, arrecadação de alfaias agrícolas e usos afins;
 - c. Não ocupar uma área superior a 15% da área total da parcela ou lote de terreno em que se insere, não podendo essa área ser superior a 20 m²;
 - d. Possuir um único piso;
 - e. A altura da fachada máxima não exceder os 2,60m.

2. Não é permitida a demolição de construções anexas a edifícios existentes, cuja imagem e valor arquitectónico se considere importante para a leitura do conjunto do mesmo.
3. A reconstrução de anexos deve ter em conta o seu enquadramento nas características arquitectónicas da edificação principal existente, devendo o objecto a reconstruir respeitar a linguagem exterior ou, caso se justifique, fazer recurso a uma nova linguagem de composição com qualidade arquitectónica reconhecida.

Artigo 53.º

Logradouros

1. A percentagem mínima de solo permeável definida para cada parcela ou lote é preferencialmente afecta a logradouros.
2. Os logradouros das parcelas existentes devem ser preservados e mantidos em estado de conservação seguro contra o risco de incêndio, assegurando a sua efectiva permeabilidade e salubridade.
3. Não é permitida a colocação de coberturas sobre logradouros.
4. As superfícies pavimentadas nos logradouros não podem ultrapassar os 15% da área total livre de edifícios da parcela ou lote.

Artigo 54.º

Edifícios pertencentes a vários proprietários

Com vista à preservação da integridade dos edifícios pertencentes a vários proprietários, não é permitida a substituição de diferentes cores, materiais e formas em partes de um mesmo edifício.

Artigo 55.º

Construções novas

Todos os processos de construções novas deverão cumprir o disposto no presente regulamento e adequar-se simultaneamente aos Regulamentos da construção e disposições gerais e específicas dos diferentes Instrumentos de Gestão Territorial com incidência na área do Plano.

TITULO VI EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 56.º

Modelo de execução

1. O Município garantirá a promoção da execução coordenada e programada do Plano em cumprimento com os parâmetros constantes do programa de execução das acções delineadas e plano de financiamento e em colaboração com as entidades públicas legalmente envolvidas e privadas interessadas, sem prejuízo do exercício dos poderes de autoridade previstos na Lei e nas disposições constantes do presente Regulamento.
2. A execução do Plano implicará para os proprietários de parcelas abrangidas pela área de intervenção do mesmo, o compromisso de concretização e acomodação das respectivas pretensões às metas e prioridades estabelecidas.

Artigo 57.º

Sistema de execução

1. A execução do Plano é efectuada através do sistema de cooperação, de acordo com o regime estabelecido na legislação em vigor.
2. A Área de Intervenção do Plano para efeitos da sua execução constitui uma Unidade de Execução.
3. Os termos do exercício dos direitos e obrigações emergentes da entrada em vigor deste Plano são regulados por contrato de urbanização a celebrar entre o Município e os proprietários dos prédios integrados na área de solo que foi considerada para efeitos de índice – conforme Planta de Implantação.

Artigo 58.º

Perequação compensatória

1. Para todo a área do Plano é constituído um sistema de perequação compensatória dos benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano, em acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
2. O mecanismo compensatório assenta na conjugação do critério de cedência média (0,70) com o critério do Índice de utilização médio (0,30) e é aplicável apenas à área de solo que foi considerada para efeitos de índice, conforme Planta de Implantação.
3. Para os efeitos de disposto neste artigo, o índice médio de utilização do solo de 0,30 refere-se em exclusivo à área de construção destinada a habitação (Ac hab), comércio (Ac com) e serviços (Ac serv).
4. Os proprietários que tiverem a conjugação referida em 2. diferente da média devem compensar a autarquia ou serem compensados pela mesma, consoante se encontrem abaixo ou acima da média, de acordo com a seguinte formula:

$$\text{Com} = [(Cm \times ACi - Ce) \times V] + [IUi - IUm) \times Ai \times P]$$

Comp – compensação a pagar (se positivo) à Câmara ou a deduzir nas taxas municipais;

Cm – cedência média;

Aci – área de construção possível na propriedade / lote i;

Ce – cedência efectiva dessa propriedade;

V – preço/m² de terreno não urbanizado na zona;

Ai – área de terreno da propriedade / lote i;

IUm e IUi – índice de utilização médio e da propriedade /lote i, respectivamente;

P – valor médio do terreno por m² de Aci.

5. Para além dos direitos e das obrigações recíprocas, os contratos de urbanização e/ou de desenvolvimento urbano a celebrar entre os proprietários e eventualmente entre estes e o Município de Cascais estabelecem os termos

- em que são repartidos pelos proprietários das parcelas e prédios integrados na área de solo que foi considerada para efeitos de índice os benefícios e os encargos resultantes da execução do Plano, na proporção do valor atribuído aos seus direitos.
6. Na falta de acordo quanto ao valor a atribuir aos direitos dos proprietários abrangidos são aplicáveis, nos termos do n.º 4 do art. 122.º DL n.º 380/99 de 22 de Setembro, os critérios previstos na lei para o caso das expropriações litigiosas.
 7. O cumprimento do sistema de perequação pode resultar de acordo entre os proprietários de terrenos que se integrem na área de solo que foi considerada para efeitos de índice, conforme Planta de Implantação e Modelo de Ocupação.

Artigo 59.º

Aquisição pela via do direito privado ou da expropriação

Os solos ou edificações que se mostrem necessários à integral execução do Plano, poderão ser objeto de aquisição pela via do direito privado ou de expropriação por utilidade pública, mediante o pagamento aos respectivos proprietários de justa indemnização, nos termos da legislação aplicável.

TITULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 60.º

Sanções

As sanções a aplicar pelo não cumprimento das disposições contidas no presente Regulamento são as previstas na legislação em vigor, aplicáveis a cada situação.

Artigo 61.º

Fiscalização

Estão sujeitos a fiscalização oficial todos os atos previstos no presente Regulamento nos termos da legislação aplicável.

Artigo 62.º

Remissões

As remissões feitas no presente Regulamento para diplomas ou disposições legais específicas são de natureza formal, pelo que, em caso de alteração legislativa superveniente, consideram-se feitas para os novos diplomas ou disposições legais respectivas.

Artigo 63.º

Revisão do Plano

A revisão do Plano implica a reconsideração e reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das respectivas opções estratégicas, dos princípios e objectivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e valorização dos recursos e valores territoriais, nos termos da Lei.

Artigo 64.º

Omissões

A integração de lacunas do presente regulamento é realizada por recurso à legislação em vigor.

Artigo 65.º

Consulta do Plano

O Plano, com todos os seus elementos, pode ser consultado na Câmara Municipal de Cascais e na Direcção-Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU).

Artigo 66.º

Entrada em vigor

1. O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Câmara Municipal de Cascais deverá publicitar o presente Regulamento, o quadro anexo e as plantas de implantação e de condicionantes, mediante a afixação de editais nos lugares de estilo e disponibilização daqueles documentos ao público através de redes de comunicação em particular na Internet.

Anexo I

Quadro de parâmetros urbanísticos