

REGULAMENTO DO PLANO PORMENOR DE ALCABIDECHE

Junho de 2011

ÍNDICE

PREÂMBULO	4
TÍTULO I – Disposições Gerais	4
Artigo 1.º - Âmbito territorial	4
Artigo 2.º - Conteúdo Documental	4
Artigo 3.º - Vinculatividade	6
Artigo 4.º - Objectivos genéricos	7
Artigo 5.º - Objectivos específicos	7
Artigo 6.º - Relação com outros instrumentos de gestão territorial	8
Artigo 7.º - Definições	9
TÍTULO II – SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	10
Artigo 8.º - Identificação e regime	10
Artigo 9.º - Outras servidões e restrições aplicáveis	10
Artigo 10.º - Medidas preventivas	11
TÍTULO III – USO DO SOLO	11
CAPÍTULO I – Disposições gerais	11
Artigo 11.º - Classificação do solo	11
Artigo 12.º - Qualificação do solo	11
Artigo 13.º - Mapa de ruído	12
Artigo 14.º - Património Arqueológico	12
Artigo 15.º - Pessoas com Mobilidade Condicionada	12
CAPÍTULO II – Solo Urbano	13
SECÇÃO I Disposições gerais	13
Artigo 16.º - Descrição operacional	13
SECÇÃO II Espaços Urbanos de Baixa Densidade	13
Artigo 17.º - Uso do solo	13
Artigo 18.º - Indicadores e Parâmetros urbanísticos	13
SECÇÃO III Espaço Central	15
Artigo 19.º - Uso do solo	15
Artigo 20.º - Indicadores e Parâmetros urbanísticos	16

SECCÃO IV Espaço Canal	17
Artigo 21.º - Uso do solo	17
TITULO IV – CONCEPÇÃO DO ESPAÇO	18
CAPÍTULO I – Disposições gerais	18
Artigo 22.º - Modelo de ocupação	18
Artigo 23.º - Estrutura verde	18
Artigo 24.º - Demolições de excesso de construção	19
TITULO V – URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO	19
CAPÍTULO I – Urbanização	19
SECCÃO I Disposições gerais	20
Artigo 25.º - Uso do solo	20
Artigo 26.º - Implementação do plano	20
Artigo 27.º - Regime de cedências	20
Artigo 28.º - Usos e actividades	21
Artigo 29.º - Implantação e alinhamentos	21
Artigo 30.º - Mancha construída e volumetria	22
Artigo 31.º - Interior dos Quarteirões	23
Artigo 32.º - Espaço urbano	23
Artigo 33.º - Estacionamento e garagens	24
Artigo 34.º - Enquadramento paisagístico	25
Artigo 35.º - Obras de urbanização	25
Artigo 36.º - Mobiliário urbano	26
Artigo 37.º - Recolha selectiva de resíduos	26
Artigo 38.º - Mobilidade	26
CAPÍTULO II – Edificação	27
SECCÃO I Disposições gerais	27
Artigo 39.º - Parâmetros arquitectónicos	27
Artigo 40.º - Volumetria	28
Artigo 41.º - Estabilidade estrutural	28
Artigo 42.º - Cobertura	28
Artigo 43.º - Fachada	29
Artigo 44.º - Paramentos, revestimentos e acabamentos	30
Artigo 45.º - Elementos justapostos às construções	37



Artigo 46.º - Pisos recuados	38
Artigo 47.º - Caves e sótãos	38
Artigo 48.º - Anexos	39
Artigo 49.º - Logradouros	40
Artigo 50.º - Edifícios pertencentes a vários proprietários	40
Artigo 51.º - Novas edificações	40
TITULO VI – EXECUÇÃO DO PLANO	41
Artigo 52.º - Modelo de execução	41
Artigo 53.º - Sistema de execução	41
Artigo 54.º - Perequação compensatória	41
Artigo 55.º - Aquisição pela via do direito privado ou da expropriação	43
TITULO VII – DISPOSIÇÕES FINAIS	43
Artigo 56.º - Sanções	43
Artigo 57.º - Fiscalização	44
Artigo 58.º - Remissões	44
Artigo 59.º - Revisão do Plano	44
Artigo 60.º - Omissões	45
Artigo 61.º - Consulta do plano	45
Artigo 62.º - Entrada em vigor	45
ANEXOS	46

PREÂMBULO

O Plano de Pormenor da Alcabideche 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 projectos 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 no âmbito do plano de pormenor de Alcabideche, adiante designado por plano, cujo limite está expresso na respectiva planta de implantação, tendo uma área de intervenção de 13,9 ha.

Artigo 2.º

Conteúdo Documental

O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação à escala 1:2000 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 1:2000, 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 Enquadramento, à escala 1:25.000;

Planta da Envolvente, à escala 1:25.000;

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

Planta de Ordenamento do PDM – Extracto, à escala 1:10.000;

Planta de Ordenamento do PDM – Área de Intervenção Plano, à escala 1:5.000;

Planta de Condicionantes do PDM – Extracto, à escala 1:10.000;

Planta de Condicionantes do PDM – Servidões e Restrições – Área de Intervenção do Plano, à escala 1:5.000;

Carta de REN – Extracto, à escala 1:10.000;

Carta de REN – Área de Intervenção do Plano aprovada, transposta para a escala e topografia de trabalho do plano, à escala 1:5.000;

Carta Estrutura Ecológica Proposta, à escala 1:5.000;

Carta de Vazios Urbanos, à escala 1:5.000;

Planta de Ordenamento – Situação Proposta, à escala 1:2.000;

Planta do Modelo de Ocupação com Quadro de Parâmetros Urbanísticos anexo, à escala 1:2.000;

Planta de Cadastro – Situação Proposta, à escala 1:2.000;

Planta de Gestão Fundiária: Cedências e Regularizações com Quadro de Gestão Fundiária anexo, à escala 1:2.000;

Planta de Cedências para o domínio municipal e Quadro de áreas de cedências anexo, à escala 1:2.000;

Planta de Demolições, à escala 1:2.000;

Planta de Usos propostos, à escala 1:2.000;

Planta de Modelação de Terreno, à escala 1:2.000;

Planta de Espaços Públicos Exteriores, à escala 1:2.000;
Planta com esquema organizativo de Espaços Públicos, à escala 1:500/1:1000;
Planta da Rede Viária e estacionamento automóvel, à escala 1:2.000;
Perfis transversais tipo, à escala 1:200;
Planta de Mobilidade e Circulação, à escala 1:5.000;
Planta de Rede de Distribuição Energia Eléctrica, à escala 1:2.000;
Pormenores tipo da rede de condutas e Caixas de visita e passagem de infraestruturas, à escala 1:200;
Planta de Rede de Abastecimento de Água para Consumo, à escala 1:2.000;
Planta da Rede de Abastecimento de Água para Combate a Incêndio, à escala 1:2.000;
Planta da Rede de drenagem de Águas Pluviais e Residuais, à escala 1:2.000;
Planta de Rede de Telecomunicações, à escala 1:2.000;
Planta de Rede de Iluminação Pública, à escala 1:2.000;
Planta da Rede de Abastecimento de Gás, à escala 1:2.000;
Planta de Higiene Urbana, 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;
Documentos complementares da planta de estrutura ecológica.

Artigo 3.º

Vinculatividade

O Plano tem a natureza de regulamento administrativo e as suas disposições vinculam directa e indirectamente as entidades públicas, privadas e cooperativas.

Artigo 4.º

Objectivos genéricos

O Plano tem como objectivos genéricos:

- a) O Plano tem por objecto o disciplinar do 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) O Plano visa ainda 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) O Plano pretende ainda criar condições para a implementação das opções de sustentabilidade definidas pelo município de Cascais em particular nas suas componentes ambientais e sociais;
- d) O Plano através do presente regulamento estabelece as condições da sua implementação e aplicabilidade.

Artigo 5.º

Objectivos específicos

Constituem objectivos 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 criação e requalificação de espaço público (praças e passeios públicos) e da rede viária;

- e) Promoção da qualidade de vida das populações, requalificação urbanística, em especial no centro histórico, bem como reforço do sentimento de vivência em comunidade;
- 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 manutenção 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;
- h) Definir, quantificar e localizar as infra-estruturas básicas necessárias ao desenvolvimento futuro, garantindo a equidade no acesso a infra-estruturas e serviços de interesse geral em especial as redes de saneamento básico;
- i) Definir, quantificar hierarquizar e localizar os equipamentos colectivos, em particular os de saúde, educação, desporto, cultura e lazer;
- j) Promover a mobilidade, as acessibilidades e o estacionamento com base em solução devidamente suportada em “estudo de tráfego”, dando solução às questões do sistema viário num quadro global de optimização das acessibilidades e articulado com o sistema multimodal de transportes públicos, valorizando ainda 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

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, designadamente:

- 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.

Artigo 7.º

Definições

Para efeitos de aplicação do presente regulamento utilizam-se os dos conceitos técnicos instituídos pelo Decreto-Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de Maio.

Entende-se ainda por:

- a) Índice de construção nominal – 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) 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;

- f) Cave – piso total ou parcialmente enterrado abaixo da cota de soleira do edifício.

TÍTULO II SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 8.º Identificação e regime

1. Na área de intervenção do Plano vigoram as seguintes servidões administrativa e restrições de utilidade pública:
 - a) Área de Paisagem Protegida do Parque Natural Sintra Cascais;
 - b) Plano de Pormenor de Alcabideche
 - c) Rede Rodoviária Nacional;
 - d) Servidão Transporte Ligeiro de Superfície
2. As áreas sujeitas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública estão identificadas na Planta de Condicionantes.
3. O regime das servidões administrativas e restrições de utilidade pública consta da legislação própria aplicável.

Artigo 9.º Outras servidões e restrições aplicáveis

Os pedidos de licenciamento de operações de loteamento, obras de reconstrução com preservação de fachadas e cobertura, de comunicação prévia de autorização e de utilização respeitantes a operações urbanísticas a realizar na área de intervenção do Plano têm de dar cumprimento às servidões e restrições de utilidade pública em vigor

em cada momento, independentemente da sua ou não representação gráfica na planta de condicionantes que integra o presente Plano.

Artigo 10.º

Medidas preventivas

Na 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

A área de intervenção do Plano encontra-se classificada como solo urbano.

Artigo 12.º

Qualificação do solo

1. A área de intervenção do plano apresenta as seguintes classe de espaço e categoria funcional e categorias/subcategorias operacionais, identificadas na planta de Ordenamento – situação proposta.
 - I. Solo Urbano
 - a. Classe de Espaço de solo urbano, composto pelas seguintes categorias funcionais:
 - i. Espaços urbanos de baixa densidade;
 - ii. Espaços centrais que integram as seguintes subcategorias funcionais:
 - b) Espaços residenciais

c) Espaços multifuncionais
iii. Espaço canal

2. A estrutura ecológica é composta pelos seguintes elementos:

- a. Espaços verdes do solo urbano;
- b. Espaços urbanos de baixa densidade;
- c. Espaços centrais;
- d. Espaço canal;
- e. Áreas do solo permeável da categoria espaço central;
- f. Áreas do solo permeável da categoria espaços residenciais de baixa densidade do solo urbano.

Artigo 13.º

Mapa de ruído

Nos termos do disposto no Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei nº 9/2007, de 17 de Janeiro, a área de intervenção do Plano é classificada como zona sensível, em toda a sua área de intervenção.

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, nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto.

CAPÍTULO II

Solo Urbano

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 16.º

Descrição operacional

A classificação de solo urbano corresponde à área de intervenção do Plano, onde já decorre do uso dominante dessa categoria e já dotada de infraestruturas adequadas aos usos preconizados e servidos por equipamentos de utilização colectiva, bem como à necessidade encontrada de adequação aos critérios determinados pelo POPNSC e ao grau e modelo de urbanização do aglomerado urbano face à actual ocupação do solo.

SECÇÃO II

Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Artigo 17.º

Uso do solo

1. Os espaços residenciais de baixa densidade correspondem a zonas de uso misto com funções urbanas predominantemente habitacionais e de comércio e serviços.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, são admitidos espaços de actividades económicas e equipamentos, compatíveis com ordenamento sustentável do aglomerado urbano.

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 seguintes condições alternativas:
 - i. Substituição de edifícios, na sequência de demolição do edificado;
 - ii. Preenchimento de parcelas desocupadas.
 - b. 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. Ampliação;
 - d. Beneficiação e conservação, sendo que no caso das parcelas com excesso de área construída é obrigatório o cumprimento dos índices e parâmetros constantes da planta de implantação.
2. As obras previstas na 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 aceite pela Câmara Municipal, ser viabilizada a construção de edifícios de habitação plurifamiliar, desde que assegurado o número de pisos máximo e índice de construção e o cumprimento das regras de impermeabilização do solo e dos afastamentos previstos no REGEU;
 - 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 com excepção no caso de existência de galerias de utilização pública à superfície em que a altura mínima será de 4,00 metros e máxima de 5,00 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 baixa densidade é de 16,00 metros e de 14,00 metros para os edifícios de habitação plurifamiliar. 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;
- g. Nenhuma varanda ou volume de corpo balançado pode sobrepor-se ao plano marginal do passeio invadindo a via de circulação de veículos automóveis;
 - h. São admissíveis caves em espaço habitacional destinadas a estacionamento e áreas de circulação, áreas técnicas e arrecadações, desde que não abrangidas pela restrição do domínio hídrico;
 - i. A ocupação do subsolo em cave não pode ultrapassar o polígono máximo de implantação assinalado na Planta de Implantação;
 - j. 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 nas alíneas b) e d) 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 REGEU.

SECÇÃO III

Espaço Central

Artigo 19.º

Uso do solo

1. Os espaços centrais destinam-se à concentração de actividades terciárias, espaços habitacionais e equipamentos de utilização colectiva.

2. Os espaços centrais englobam fundamentalmente o “centro” do aglomerado urbano de modo a permitir a concentração de actividades e para contribuir para a vivência própria do aglomerado minimizando as deslocações para as funções básicas da vida em sociedade.

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 condições constantes da planta de implantação;
 - b. Beneficiação e conservação, sendo que no caso das parcelas com nova configuração é obrigatório o cumprimento dos índices e parâmetros constantes da planta de implantação.
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 devidamente justificados e aceites pela Câmara Municipal, ser viabilizada a modificação dos edifícios actuais sem a consequente demolição total desde que, assegurado o número de pisos e índice de construção máximo e o cumprimento das regras de impermeabilização do solo e dos afastamentos previstos no REGEU;
 - 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 3,50m .
- 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 destinadas a estacionamento e áreas de circulação, áreas técnicas e arrecadações, desde que não abrangidas pela restrição do domínio hídrico.
- j. A ocupação do subsolo em cave não pode ultrapassar o polígono máximo de implantação assinalado na Planta de Implantação.

SECÇÃO IV

Espaço Canal

Artigo 21.º

Uso do solo

1. Os espaços canal são afectos a garantir as condições de implementação e futura transformação das redes de infraestruturas e equipamentos de utilização colectiva com vista à satisfação das necessidades colectivas dos cidadãos de mobilidade e salvaguarda de áreas para implementação da programação do Município, nesse âmbito.
2. São qualificadas na categoria funcional de espaço canal as parcelas como tal identificadas e delimitadas na Planta de Ordenamento – situação proposta.
3. As acções de transformação do uso do solo nesta classe de espaço está sujeita ao prévio parecer da entidade responsável pelas infraestruturas rodoviárias de âmbito nacional.

TITULO IV CONCEPÇÃO DO ESPAÇO

CAPÍTULO I Disposições gerais

Artigo 22.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. A Planta de Implantação prevê que na UOPG 5 – Espaços Centrais se realize uma associação de proprietários de modo a garantir a constituição de um Centro Urbano com as características funcionais e as actividades de suporte aos dois aglomerados urbanos abrangidos pela área de intervenção do Plano.
5. 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 23.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 Parque Urbano para apoio aos dois aglomerados urbanos inseridos no Plano;
 - b) Existência de parcelas localizadas em área de classe de espaço rural e categorizadas como áreas para equipamento pelo POPNSC;

- c) Oportunidade para concretizar corredor verde através de junção de áreas com características morfo-tipológicas e geológicas adequadas e das identificadas como sujeitas a riscos naturais ou tecnológicos;
 - d) Áreas 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 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 24.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, conservação e reabilitação resulte a divisão ou fraccionamento de propriedade, os proprietários são obrigados a ceder ao domínio público do Município de Cascais as áreas necessárias à construção ou alargamento de passeios ou vias de acesso, áreas de estacionamento automóvel bem como são ainda responsáveis pela construção das infra-estruturas correspondentes pela sobrecarga originada aos serviços públicos municipais.

TITULO V URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

CAPÍTULO I Urbanização

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 25.º

Uso do solo

A capacidade de uso do solo na área do PPALC 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 26.º

Implementação do plano

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.

Artigo 27.º

Regime de cedências

1. Quer para efeito de edificação, quer para efeito de divisão de propriedade com vista ao seu parcelamento, os titulares do processo cedem ao 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 28.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 entre as quais a Câmara Municipal de Cascais.

2. A localização de quaisquer 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 PPALC de actividades incompatíveis com as disposições da Planta de Implantação e o presente Regulamento, determina que o titular do processo ou actividade terá no prazo de 180 dias 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 e actividade 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 29.º

Implantação e alinhamentos

1. As construções, reconstruções, ampliações ou alterações de edifícios situados na área do Plano tem 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 adequue 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 pelo Plano para os espaços livres de domínio privado 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 REGEU.

Artigo 30.º

Mancha construída e volumetria

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

- 1) Limitação da possibilidade de expansão das áreas construídas, salvaguardando os espaços livres de domínio privado, 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 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 de todo, 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 31.º

Interior dos Quarteirões

Com vista à qualificação do espaço edificado dos aglomerados urbanos inseridos na área do Plano, e face à existência de grande número 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 PNSC, considera-se necessária a minimização ou mesmo a resolução do problema nos modos seguintes:

1. Enquanto não forem elaborados projectos integrados para a reabilitação desses lotes, estes podem ser mantidos sem alterações desde que garantam condições de salubridade;
2. Sempre que em espaços de logradouro existam árvores ou jardins com interesse paisagístico, deve ser assegurada a sua manutenção;
3. São ressalvadas destas condições os imóveis cuja qualidade arquitectónica justifique a manutenção dessa ocupação, salvaguardas as condições de salubridade e de imagem no conjunto do aglomerado urbano.

Artigo 32.º

Espaço urbano

A área de intervenção do Plano integra um modelo morfológico do espaço urbano que importa preservar com vista a ordenar com base nos moldes seguintes:

1. O desvirtuar do carácter do espaço, de modo a impedir qualquer alteração em termos 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.

2. A instalação de objectos amovíveis nos espaços urbanos ou fachadas – montras exteriores, toldos, esplanadas, painéis informativos ou publicitários, 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;
3. 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;
4. 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.
5. Constituem excepções ao número um deste artigo , os projectos que por aprovação da Câmara Municipal, sejam considerados com qualidade arquitectónica relevante;

Artigo 33.º

Estacionamento e garagens

1. É estabelecido um *rátio* 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 colectivo, 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.
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 34.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 35.º

Obras de urbanização

1. Todos os projectos das obras de urbanização, bem como a sua execução, tem de se adequar ao modelo, traçado e parâmetros urbanísticos constantes do Plano;
2. Todos os projectos, bem como a realização das obras de urbanização tem de se adequar às cotas mestras indicadas nos projectos de infra-estruturas, 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 PPALC e dada a sua grande dimensão e número de parcelas envolvidas deverão, após a conclusão de qualquer processo de obras de urbanização, serem os acessos e os terrenos livres envolventes aos trabalhos de urbanização deixados limpos de modo a não contribuir para a incomodidade dos cidadãos residentes e turistas.

Artigo 36.º

Mobiliário urbano

A selecção de mobiliário urbano a implementar na área do Plano deverá ser realizada no âmbito dos projectos 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 37.º

Recolha selectiva de resíduos

1. Os contentores colectivos para a recolha hermética de resíduos dispõem de locais próprios na via pública, esteticamente tratados e integrados no meio, conforme localizações constantes da Planta de Higiene Urbana.
2. No licenciamento dos projectos 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 38.º

Mobilidade

1. Face ao conceito de na área de intervenção do Plano ser implementada solução de mobilidade sustentável todo o desenvolvimento da rede de espaços públicos, pedonais e viários observou esta premissa.

2. Foi dada preferência à criação de circuitos pedonais e de ciclovia interligando-os com os percursos já existentes no PNSC.
3. Todas as operações urbanísticas e de edificação tem obrigatoriamente de contribuir para a concretização da rede de mobilidade prevista no Plano.

CAPÍTULO II

Edificação

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 39.º

Parâmetros arquitectónicos

1. As construções novas que se venham a realizar na área de intervenção do Plano tem de se adequar rigorosamente às condicionantes seguintes:
 - a. A área definida como área de implantação dos lotes e edifícios nos Espaços Central têm de ser obrigatoriamente seguidos bem como as orientações que daí decorrem para a gestão do espaço de utilização pública;
 - b. A área destinada a logradouro nas área de Espaços Urbanos de Baixa densidade 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;
 - c. 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 livres de domínio privado tem de cumprir rigorosamente os indicadores urbanísticos previstos na Planta de Implantação.

Artigo 40.º

Volumetria

1. As reconstruções, ampliações ou alterações de edifícios situados na área de intervenção do Plano tem 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 tem de respeitar as volumetrias definidas na planta de implantação e as disposições aplicáveis do REGEU.

Artigo 41.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 42.º

Cobertura

Nas construções novas, reconstruções, ampliações e alterações 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.

No caso de intervenção em cobertura considerada dissonante de edifício existente, deve proceder-se à sua substituição, para que a expressão se reintegre na do

conjunto ou do edifício, logo que se verifique qualquer processo de autorização ou licenciamento de obras de remodelação, conservação ou ampliação.

A inclinação das coberturas não pode ultrapassar os 36.º de inclinação.

A substituição dos telhados existentes deverá ser feita mantendo a forma, o declive, o volume e a aparência do telhado inicial, tendo em consideração o disposto no número 2 e 3 deste artigo.

É obrigatório o uso de telha em cerâmica na cor natural, sempre que se opte por este tipo de cobertura.

Não é permitida a aplicação de chapas de fibrocimento, chapas onduladas em qualquer material ou telhas de cor diferente ou vidradas.

As águas dos telhados terão de ser acertadas pela cumeeira.

Não são permitidos terraços que, pela sua localização e dimensão, possam comprometer a qualidade dos edifícios ou do conjunto em que se inserem.

Deve ser assegurado o correcto escoamento das águas pluviais, de modo a evitar infiltrações nas empenas dos edifícios contíguos.

Artigo 43.º

Fachada

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.

As fachadas das novas construções tem 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 PNSC.

Não é autorizada a colocação de elementos decorativos que, de alguma forma, comprometam a qualidade dos edifícios.

As fachadas posteriores dos edifícios deverão apresentar uma coerência e tratamento adequado face às restantes fachadas.

Não é autorizado o encerramento de varandas nos edifícios inseridos em toda a área do Plano.

Artigo 44.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 desmonte 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 desmonte, 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 tem de se integrar no contexto urbano em termos de expressão material e desenho, e quando propostos no âmbito de um projecto 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 de 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 exceção 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 encontram 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 projecto 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 projecto 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 45.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” só são permitidos na área da UOPG 5 – Espaços Centrais.

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 projecto 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 por cabo, deve procurar-se que conjuntos de edifícios sejam servidos por uma só antena de TV e Hi-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 (termosifão) 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 preconizam 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 46.º

Pisos recuados

1. É prevista a possibilidade de execução de pisos recuados de acordo com os polígonos definidos para o último piso de cada edifício localizado na UOPG 5 - Espaço Central, em conformidade com o assinalado na Planta de Implantação.
2. 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 projecto um ângulo de 45.º face aos edifícios da envolvente e de acordo com as disposições de salubridade previstas no REGEU.

Artigo 47.º

Caves e sótãos

1. Em qualquer das tipologias de construção consideradas neste Regulamento, só é admitida a construção de caves e aproveitamento de sótão desde que:

- a. A topografia do terreno aconselhe à inclusão de cave e não ocorra nenhuma servidão ou restrição ou que factores geológicos ou hídricos o desaconselhe;
 - 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 48.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 REGEU 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 49.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 50.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 51.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.

TITULO VI EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 52.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 53.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 desta 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 54.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 (0,30) com o critério do Índice de utilização médio (0,50) 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 0,50 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:

$$\text{Com} = [(C_m \times ABC_i - C_e) \times V] + [IUI - IUm] \times A_i \times P$$

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

C_m – cedência média;

ABC_i – área bruta de construção possível na propriedade / lote i ;

C_e – cedência efectiva dessa propriedade;

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

A_i – 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 ABC.

5. Os proprietários dos prédios integrados na área de solo que foi considerada para efeitos de índice – conforme Planta de Implantação, são titulares do direito abstracto de construir equivalente à área dessas parcelas independentemente das servidões, restrições ou condicionantes de utilidade pública que sobre elas impendam.

6. O direito abstracto de construir é apurado mediante a aplicação do índice médio de construção à área de cada uma das parcelas integradas na área de solo que foi considerada para efeitos de índice.
7. 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.
8. 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.
9. 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 55.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 objecto de aquisição pela via amigável 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 56.º

Sanções

1. As sanções a aplicar pelo não cumprimento das disposições contidas no presente Regulamento são as previstas na legislação em vigor, aplicáveis a cada situação.
2. A Câmara Municipal pode, em acréscimo às penalidades previstas por Lei, determinar a reposição da situação anterior à prática da infracção.

Artigo 57.º

Fiscalização

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

Artigo 58.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 59.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 60.º

Omissões

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

Artigo 61.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 62.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 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

Quadro de parâmetros urbanísticos do Plano