

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DA BOCA DO INFERNO

Março de 2011

Elaborado para a
Câmara Municipal de Cascais, por:

Grupo de Estudos de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano
Departamento de Engenharia Civil
Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa

ÍNDICE

PREÂMBULO	4
TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS	5
Artigo 1.º - Âmbito territorial	5
Artigo 2.º - Conteúdo Documental.....	5
Artigo 3.º - Vinculação	7
Artigo 4.º - Objectivos genéricos.....	7
Artigo 5.º - Objectivos específicos.....	7
Artigo 6.º - Relação com outros instrumentos de gestão territorial	9
Artigo 7.º - Definições	9
TÍTULO II - SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	11
Artigo 8.º - Identificação e regime	11
Artigo 9.º - Outras servidões e restrições aplicáveis	11
Artigo 10.º - Medidas preventivas	12
TÍTULO 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	13
Artigo 14.º - Património Arqueológico	13
Artigo 15.º - Pessoas com Mobilidade Condicionada	14
CAPÍTULO II - Solo Rural Complementar	14
SECÇÃO I - Disposições gerais.....	14
Artigo 16.º - Descrição operacional.....	14
SECÇÃO II - Categoria de Solo Rural Complementar.....	14
SUB-SECÇÃO I - Disposições gerais	15



SUB-SECÇÃO II - Áreas Naturais.....	15
Artigo 17.º - Uso do solo	15
Artigo 18.º - Indicadores e parâmetros urbanísticos.....	15
Artigo 19.º - Indicadores e parâmetros urbanísticos.....	16
Artigo 20.º - Critérios de dimensionamento.....	16
TITULO IV - CONCEPÇÃO DO ESPAÇO.....	17
CAPÍTULO I - Disposições gerais.....	17
Artigo 21.º - Modelo de ocupação.....	17
Artigo 22.º - Demolições de excesso de construção	17
TITULO IV - URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO.....	18
CAPÍTULO I - Urbanização.....	18
SECÇÃO I - Disposições gerais.....	18
Artigo 23.º - Uso do solo	18
Artigo 24.º - Implementação do plano	18
Artigo 25.º - Regime de cedências.....	18
Artigo 26.º - Usos e actividades	19
Artigo 27.º - Implantação e alinhamentos.....	19
Artigo 28.º - Espaço urbano	20
Artigo 29.º - Estacionamento e garagens.....	21
Artigo 30.º - Enquadramento paisagístico	21
Artigo 31.º - Obras de urbanização	22
Artigo 32.º - Mobiliário urbano.....	22
Artigo 33.º - Recolha selectiva de resíduos.....	22
Artigo 34.º - Mobilidade.....	23
CAPÍTULO II - Edificação	23
SECÇÃO I - Disposições gerais.....	23
Artigo 35.º - Parâmetros arquitectónicos.....	23



Artigo 36.º - Volumetria.....	23
Artigo 37.º - Estabilidade estrutural.....	24
Artigo 38.º - Cobertura.....	24
Artigo 39.º - Fachada.....	25
Artigo 40.º - Paramentos, revestimentos e acabamentos.....	25
Artigo 41.º - Elementos justapostos às construções.....	26
Artigo 42.º - Caves e sótãos.....	27
Artigo 43.º - Construções novas.....	27
TITULO VI - EXECUÇÃO DO PLANO.....	28
Artigo 43.º - Modelo de execução.....	28
Artigo 44.º - Sistema de execução.....	28
Artigo 45.º - Perequação compensatória.....	28
Artigo 46.º - Aquisição pela via do direito privado ou da expropriação.....	29
TITULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS.....	30
Artigo 47.º - Sanções.....	30
Artigo 48.º - Fiscalização.....	30
Artigo 49.º - Remissões.....	30
Artigo 50.º - Revisão do Plano.....	30
Artigo 51.º - Omissões.....	31
Artigo 52.º - Consulta do Plano.....	31
Artigo 53.º - Entrada em vigor.....	31
ANEXO.....	33
Quadro – Parâmetros Urbanísticos do Plano de Pormenor da Boca do Inferno.....	33

PREÂMBULO

O Plano de Pormenor da Boca do Inferno é um instrumento de gestão territorial que desenvolve e concretiza propostas de organização espacial e de uso do solo 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 e uso do solo no âmbito do plano de pormenor da Boca do Inferno, adiante designado por plano, cujo limite está expresso na respectiva planta de implantação, tendo uma área de intervenção de 29,01ha.

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 identificam, descrevem e avaliam os efeitos no ambiente em resultado da aplicação do Plano, bem como as medidas adoptadas no 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 1:25000

Planta de Enquadramento à escala 1:3000

Planta da Situação Existente à escala 1:2000

Ortofotomapa – Situação Existente à escala 1:3000
Planta de Ordenamento do PNSC (Síntese) – Extracto à escala 1:25000
Planta de Condicionantes do POOC (Área de Intervenção PPBI) à escala 1:2000
Planta de Ordenamento do PDM de Cascais (Extracto) à escala 1:5000
Planta de Ordenamento do PDM – Área de Intervenção PPBI à escala 1:2000
Planta de Condicionantes do PDM de Cascais – Extracto à escala 1:5000
Planta de Condicionantes do PDM – Servidões e Restrições – Área de Intervenção PPBI à escala 1:2000
Carta de REN (Extracto) à escala 1:5000
Carta de REN – Área de Intervenção do PPBI à escala 1:2000
Planta de Cadastro - Situação Existente à escala 1:2000
Planta de Cadastro - Património municipal e domínio público à escala 1:3000
Planta de Cadastro – Usos Existentes à escala 1:3000
Planta de Usos Propostos à escala 1:2000
Planta de Localização Equipamentos Propostos à escala 1:2000
Planta da Rede Viária e estacionamento automóvel à escala 1:2000
Planta de Mobilidade e Circulação à escala 1:2000
Perfis transversais tipo à escala 1:2000
Planta de Rede de Abastecimento de Água à escala 1:2000
Planta de Drenagem de Águas Residuais e Pluviais à escala 1:2000
Planta de Higiene Urbana à escala 1:2000
Planta da Rede Eléctrica e Telecomunicações à escala 1:2000
Planta de Mobiliário Urbano à escala 1:2000
Detalhes Área de Visitação/Contemplanção à escala 1:2000
Carta Estrutura Ecológica Proposta à escala 1:2000
Planta de Botânica das Falésias - Situação proposta à escala 1:2000
Planta de Demolições à escala 1:2000
Planta de Ordenamento – Situação proposta à escala 1:2000

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:

Fichas de Caracterização;

Relatório de Caracterização e Diagnóstico;

Artigo 3.º

Vinculação

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

Através dos Termos de Referência desenvolvidos para a elaboração do presente Plano pretende-se dar seguimento à orientação definida no POOC Sintra-Sado para a área em estudo, e dotar a mesma área de Instrumento de Gestão Territorial, que vise o desenvolvimento da política do Ordenamento do Território do Município, nos seguintes objectivos:

- Concretização da política de Ordenamento do Território definida pelo executivo camarário, de modo a garantir a satisfação dos princípios do Desenvolvimento Sustentável, adoptando uma visão integrada para o território municipal;
- Estabelecimento de normas de ocupação e utilização do solo que permitam fundamentar a utilização e gestão do território abrangido, visando salvaguardar e valorizar os recursos naturais; promover a sua utilização sustentável, bem como garantir a protecção dos valores ambientais e do património natural, paisagístico e sócio-cultural;
- Definição dos princípios, orientações e critérios que induzam a formas de ocupação e transformação do solo pelas actividades humanas, de forma integrada e sustentável, de acordo com as aptidões, potencialidades e usos possíveis para a área abrangida;
- Satisfação das aspirações da população através da criação de um instrumento eficaz, que possibilite a implementação da política definida para o harmonioso desenvolvimento da área em estudo, enquadrando-a na estratégia turística definida para o concelho.

Artigo 5.º

Objectivos específicos

Os objectivos específicos para a elaboração do presente Plano tendo como referencial que a proposta deverá basear-se num projecto integrado que dê relevo à vertente do espaço público e social, resultante de uma estrutura contínua de espaços livres, e da proposição de equipamento dotado de infra-estruturas, são:

- A eliminação da área de venda ambulante;
- A reformulação da actual ocupação por estabelecimentos de restauração e de bebidas, com a construção de um novo edifício, com a altura máxima de 1 piso;
- O reordenamento da área de estacionamento com interdição do parqueamento a poente da estrada;
- A reformulação e valorização de acessos pedonais e escadas;
- A reformulação de pavimentos, iluminação e mobiliário urbano;
- A articulação com o projecto da ciclovía;
- A sinalização e a instalação de um posto de informação ao público.
- Promover a realocação de modo estruturado da actividade de restauração e a contenção do fenómeno de actividades dispersas em zonas ambientalmente sensíveis;
- Promover a localização no espaço urbano e segundo critérios de sustentabilidade e de dimensão, do sector da actividade económica hoje existente;
- Promover o incentivo à utilização e aproveitamento das energias renováveis;
- Promover o desenvolvimento de programas ocupacionais orientados para a contemplação e fruição da paisagem e da natureza;
- Promoção da qualidade de vida da população e reforço da segurança para o uso, na requalificação urbanística e patrimonial, em especial nos acessos pedonais e escadas;
- 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;
- Definir, quantificar e localizar as infra-estruturas básicas necessárias ao desenvolvimento futuro.

- 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;
- 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:

Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de Setembro;

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;

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).

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.

TÍTULO II

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 8.º

Identificação e regime

Na área de intervenção do Plano vigoram as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

- a) Área de Paisagem Protegida do Parque Natural Sintra Cascais – Área de Intervenção Específica (para a Conservação da Natureza e da Biodiversidade) e Área de Protecção Parcial tipo I;
- b) Reserva Ecológica Nacional;
- c) Rede Rodoviária Municipal;
- d) Domínio Hídrico;
- e) Rede de Esgotos PDM
- f) Servidão a Sinalização Marítima - Protecção a Faróis
- g) Património Edificado Classificado
- h) Protecção ao Património Arqueológico
- i) Imóveis de Interesse Público

As áreas sujeitas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública estão identificadas na Planta de Condicionantes.

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 urbanísticas e de edificação 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 rural e solo urbano.

Artigo 12.º Qualificação do solo

A área de intervenção do plano apresenta uma única classe e categoria/subcategoria funcional, identificadas na planta de Ordenamento – situação proposta.

Solo Rural Complementar

Categoria de Áreas Naturais, composto pela subcategoria funcional:

Áreas de Protecção e Arribas.

A estrutura ecológica é composta pelo elemento:

Espaços verdes do solo natural;

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 abrangida por duas classificações: zona sensível e zona mista.

Artigo 14.º Património Arqueológico

Na área de intervenção do Plano vigoram as normas legais relativas a eventuais achados arqueológicos subaquáticos, 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 Rural Complementar

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 16.º

Descrição operacional

A classificação de solo rural complementar corresponde ao solo rural adjacente a um ou mais perímetros urbanos que, no quadro da elaboração de um plano de urbanização, se revele necessário abranger para estabelecer uma intervenção integrada de planeamento. Na área de intervenção do Plano decorre já o uso do território nessa categoria funcional apesar de se encontrar dotada de infraestruturas adequadas aos usos de visitação e servido por actividades económicas de apoio e equipamentos de utilização colectiva. Acresce que face à necessidade de adequação aos critérios determinados pelo POOC e pelo RPNSC é a categoria que mais salvaguarda faz para a protecção e preservação do ambiente.

SECÇÃO II

Categoria de Solo Rural Complementar

SUB-SECÇÃO I

Disposições gerais

A classificação de solo rural complementar corresponde à área de intervenção do Plano, onde já decorre do uso dominante dessa categoria apesar de se encontrar dotada de infraestruturas adequadas aos usos de visitação e servido por actividades económicas de apoio e equipamentos de utilização colectiva.

SUB-SECÇÃO II

Áreas Naturais

Artigo 17.º

Uso do solo

Os espaços naturais correspondem a zonas de uso predominantemente de protecção e preservação ambiental.

Sem prejuízo do disposto no número anterior, são admitidos nesses espaços a instalação de actividades económicas e equipamentos, desde que compatíveis com o uso de apoio à visitação e protecção ambiental.

Artigo 18.º

Indicadores e parâmetros urbanísticos

É admitida a realização das seguintes obras:

Construção nova, visando a realocação as estruturas existentes de restauração e bebidas, nas seguintes condições alternativas:

Substituição de edifícios, na sequência de demolição do edificado;

Construção de modulo para Instalações sanitárias públicas;

Construção de praça Pública que estabeleça ligação com percursos de visitação.

As obras previstas na alínea a) do número anterior obedecem às seguintes regras:

Os processos de construção realizam-se sempre através da aprovação da correspondente operação urbanística;

Pode, nos casos assinalados na planta de implantação ou nos devidamente justificados e aceite pela Câmara Municipal, ser viabilizada a construção de módulos

amovíveis para apoio à visitação, aos visitantes e   sensibilização ambiental desde que localizadas no interior da parcela 1;

A altura máxima dos volumes   de 4,00 m.

A profundidade máxima das empenas dos edifícios de restaura o e bebidas   a constante da planta de implanta o.

A  rea de constru o máxima para cada um dos edifícios previstos edificar na área do plano   a constante do quadro

Não são admitidas veda es ou gradeamentos met licos no plano da fachada.

Nenhum elemento ou volume de corpo balançado pode sobrepor-se ao plano marginal do passeio.

Não são admissíveis quaisquer tipo de caves na área de interven o do plano.

As plataformas elevadas para os percursos dos espaços de visita o e contempla o deverão ser construídos em estrutura de madeira.

Artigo 19. 

Indicadores e parâmetros urbanísticos

Face ao particular do Plano de Pormenor da Boca do Inferno a aplica o dos índices e parâmetros urbanísticos   limitada   viabilidade prevista na Unidade Operativa n  9 do POOC e constante no Anexo VI do Resolu o de Conselho de Ministro n 86/2003 de 25 de Junho.

Artigo 20. 

Critérios de dimensionamento

Os espaços afectos a espaços livres e a estacionamento automóvel são dimensionados de acordo com os critérios seguintes:

Aplica o da Portaria n  216-B/2008, de 3 de Março, atendendo às categorias funcionais definidas para cada parcela;

Realiza o de acerto das áreas em excesso ou défice no âmbito de contrato de urbaniza o pode ser considerado em pagamento pecuniário ao Município por sobrecarga de infra-estruturas existentes.

TITULO IV CONCEPÇÃO DO ESPAÇO

CAPÍTULO I Disposições gerais

Artigo 21.º Modelo de ocupação

O modelo de ocupação do solo assenta na constituição de parcelas delimitadas para a implantação de edifícios de restauração e bebidas, espaços de apoio à visita e contemplação, definidas em património do Estado sobre a jurisdição do domínio Público do património do Estado e do domínio Público Municipal.

A Planta de Implantação define a localização e parâmetros urbanísticos a observar nas operações urbanísticas a desenvolver em cada uma das parcelas identificadas.

Os polígonos de implantação constantes da Planta de Implantação determinam a área física onde é possível proceder à implantação de edifícios.

Com base da condicionante do Domínio Hídrico e da realidade geotécnica do local, foi adoptado o procedimento da precaução, não viabilizando a instalação ou construção de caves em qualquer das parcelas definidas.

Artigo 22.º Demolições de excesso de construção

O modelo de ocupação do solo do Plano prevê a demolição das construções existentes das actividades económicas, face aos riscos e à determinação do POOC, como forma de garantir a efectivação da requalificação do ambiente natural e urbano construído e a salvaguarda de pessoas e bens.

TITULO IV URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

CAPÍTULO I Urbanização

SECÇÃO I Disposições gerais

Artigo 23.º Uso do solo

A capacidade de uso do solo na área do PPBI 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 24.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 25.º Regime de cedências

1. Para efeito de edificação, os titulares do processo cedem ao domínio público do Município as áreas necessárias à estacionamento automóvel público 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 26.º

Usos e actividades

1. Na área de intervenção do Plano apenas são admitidas actividades, funções e instalações que se destinem a fins de actividades económicas comerciais e equipamentos públicos, podendo excepcionalmente, ser permitido outro tipo de ocupação desde que compatível com os usos dominantes, mediante aprovação prévia das entidades competentes que tutelem a gestão do plano.
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 PPBI 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 da adequação ao Plano e do respectivo licenciamento;
 - b) Proceder á reformulação da localização e da actividade perante as 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 27.º

Implantação e alinhamentos

As construções e alterações de edifícios situados na área de intervenção 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.

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.

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.

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 28.º

Espaço urbano

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

Impedir o desvirtuar do carácter natural e paisagístico do espaço, de modo a impedir qualquer alteração em termos de desenho urbano – alinhamentos, reentrâncias ou saliências, altura de fachadas do conjunto de novos edifícios, modificação da altura da fachada ou expressão de fachada nos edifícios existentes na envolvente norte edificada em discordância com o previsto neste regulamento, ou alteração de cotas de soleira.

A instalação de objectos amovíveis nos espaços urbanos ou fachadas – montras exteriores, toldos, painéis informativos ou publicitários luminosos, bancas de vendas de produtos alimentares, deverá ser precedida de autorização administrativa municipal, dependendo esta das características da acção ou objecto, do espaço urbano ou do imóvel;

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;

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.

Constituem excepções ao número um deste artigo , os projectos que por aprovação da Câmara Municipal, sejam considerados com qualidade arquitectónica relevante;

Artigo 29.º

Estacionamento e garagens

É estabelecido um *ratio* mínimo de 1 lugar de estacionamento por cada 75 m² de área de restauração ou bebidas, tendo por base de calculo os valores constantes da planta de implantação do plano.

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 para instalação de equipamentos de produção de energia eléctrica de fonte renovável;

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.

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.

Artigo 30.º

Enquadramento paisagístico

Todas as áreas de enquadramento paisagístico, de paisagem natural 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.

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

Artigo 31.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 PPBI e dada a sua pequena dimensão e reduzido 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 32.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 e de edificação, 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 onde a área de intervenção se insere.

A regulamentação do mobiliário de apoio às actividades económicas localizado no exterior deverá obedecer aos parâmetros de qualidade estética e de material definidos pela Câmara Municipal de Cascais.

Artigo 33.º

Recolha selectiva de resíduos

Os contentores colectivos para a recolha de resíduos dispõem de locais próprios na via pública, esteticamente tratados e integrados no meio, conforme localizações constantes da Planta de Higiene Urbana e em acordo com o Regulamento Municipal.

Artigo 34.º

Mobilidade

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

Foi dada preferência à criação de circuitos pedonais e de ciclovia interligando-os com os percursos já existentes.

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 35.º

Parâmetros arquitectónicos

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 destinada a implantação não pode nunca exceder em 5% o polígono definido na Planta de Implantação no caso das novas construções;
- b) O número de pisos é limitado a um em consonância com a Planta de Implantação.

As construções novas previstas no Plano para os espaços de domínio público tem de cumprir rigorosamente os indicadores e parâmetros urbanísticos constantes na Planta de Implantação.

Artigo 36.º

Volumetria

1. As reconstruções 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 público tem de respeitar as volumetrias definidas na Planta de Implantação e as disposições aplicáveis do REGEU.

Artigo 37.º

Estabilidade estrutural

Em todas as construções novas, reconstruções e alterações de edifícios situados na área de intervenção do Plano tem de ser adoptada a atitude da precaução na solução estrutural anti-sísmica 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 38.º

Cobertura

1. Nas construções novas, reconstruções 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.
2. A inclinação das coberturas deve ser o mais baixo possível de modo a garantir o desfogo de vistas dos peões não podendo nunca ultrapassar os 36º.
3. 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 numero 2 e 3 deste artigo.
4. Não é permitida a aplicação de chapas de fibrocimento, chapas onduladas em qualquer material ou telhas de cor diferente ou vidradas.
5. As águas dos telhados serão acertadas pela cumeeira.
6. Não são permitidos terraços nas coberturas.
7. Deve ser assegurado o correcto escoamento das águas pluviais, de modo a que não causa incómodo aos visitantes e utilizadores dos espaços públicos envolventes.

Artigo 39.º

Fachada

As fachadas das novas construções tem de apresentar uma linguagem arquitectónica contemporânea, adequando-se, sem mimetismos à 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.

Artigo 40.º

Paramentos, revestimentos e acabamentos

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

1. Elementos de fachada:

Dado o contexto do local de intervenção deverá ser dada preferência à utilização de materiais como a madeira, o vidro e a pedra.

2. Fecho de vãos:

- a) Os elementos deste tipo em que se incluem também os portões, portas, caixilharias e portadas exteriores e interiores, deverão, sempre que possível em material metálico com características de resistência ao ambiente climático da costa marítima, com vista a garantir a qualidade no seu comportamento estético.
- b) Na situação de degradação sem condições para recuperação, os elementos devem ser substituídos por outros semelhantes em técnica, material e desenho;

3. Revestimento de parede em reboco.

- a) Sempre que se mostre necessário proceder à realização de uma fachada com revestimento em reboco, tem de ser tido em conta o tipo de alvenaria que lhe serve de suporte por forma a garantir o seu correcto comportamento e evitar a degradação do conjunto.

4. Paleta de cores

- a) Nas fachadas exteriores, para além das cores próprias dos materiais naturais só é admitido o uso da cor branco;
- b) Nas portas além das cores próprias dos materiais naturais só são admitidas as seguintes cores: castanho, verde-garrafa;

5. Sistemas de obscurecimento

- a) Para elementos de obscurecimento apenas são admissíveis os sistemas que funcionem pelo interior do edifício;
- b) Podem no contexto da intervenção do conjunto da praça e dos percursos de visitação existir a instalação de estruturas em madeira não totalmente encerradas para controlo da radiação solar directa.

13. Tubos de queda

- a) Os tubos de queda e os algerozes à vista deverão ser em metal à cor natural ou revestidos ao material dominante na fachada.

Artigo 41.º

Elementos justapostos às construções

1. Elementos publicitários ou informativos

- a) Não é autorizada a instalação de quaisquer elementos publicitários ou informativos;
- b) 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, dependo 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, devendo estes serem enquadrados no volume do edifício;

c) As chaminés dos estabelecimentos de restauração e bebidas devem ser dotadas de filtros que possibilitem a redução do impacto visual da mesma e não sejam origem de incómodo aos visitantes e utilizadores dos espaços públicos.

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 não é admitida a instalação de antenas parabólicas;
- c) Não é permitida a instalação de painéis solares com depósito acoplado (termosifão) sobre as coberturas para não prejudicar a leitura global do edifício e de todo o conjunto com excepção das soluções que preconizem a perfeita e harmoniosa integração do elemento mencionado;

Artigo 42.º

Caves e sótãos

Não é admitida a existência de caves e sótãos nas construções novas na área do plano de pormenor.

Artigo 43.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 43.º

Modelo de execução

O Município de Cascais 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.

A execução do Plano implicará para os titulares e 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 44.º

Sistema de execução

A execução do Plano é efectuada através do sistema de cooperação, de acordo com o regime estabelecido na legislação em vigor.

A Área de Intervenção do Plano para efeitos da sua execução constitui uma Unidade de Execução.

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 45.º

Perequação compensatória

Não existe para a área do Plano 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, dada não se mostrar necessário em face da particularidade do plano.

Artigo 46.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 47.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.

A Câmara Municipal de Cascais pode, em acréscimo às penalidades previstas por Lei, determinar a reposição da situação anterior à prática da infracção.

Artigo 48.º

Fiscalização

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

Artigo 49.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 50.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 51.º

Omissões

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

Artigo 52.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 53.º

Entrada em vigor

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

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 – Parâmetros Urbanísticos do Plano de Pormenor da Boca do Inferno

Código da Parcela	Sector	Rústico / Urbano	Secção de Cadastro	Titular	Área da Parcela (m ²)	Área de Implantação Existente (m ²)	Área Bruta de Construção Existente (m ²)	Área Descoberta Existente (m ²)	Código da Parcela	Sector	Área da Parcela Proposta (m ²)	Cota de soleira (m)	Número de Pisos	Número de pisos acima da cota de soleira
1	1.1	R	75	Domínio Público	2755,5	462,0	462,0	187,5	1	1.1	2755,5	16,5	1	1
	1.2	R	75	Domínio Público		130,0	130,0	-		1.2		15,0	1	1
	1.3	R	75	Domínio Público		102,0	102,0	-		1.3		16,0	1	1
	1.4	R	75	Domínio Público		27,8	27,8	-		1.4		15,0	1	1
	1.5	R	75	Domínio Público		352,8	-	-		1.5		15,0	-	-
2	2	R	75	Domínio Público	88,9	23,5	23,5	-	2	2	88,9	22,0	1	1
3	-	R	75	Domínio Público	85280,2	-	-	-	3	-	6110,1	-	-	-

Quadro – Parâmetros Urbanísticos do Plano de Pormenor da Boca do Inferno

Código da Parcela	Sector	Área de Implantação Proposta (m ²)	Área Bruta de Construção Proposta (m ²)	Área Descoberta Proposta (m ²)	Volume (m ³)	Usos /Actividades	Classe de espaço/ Categoria / Sub-Categoria	Observações
1	1.1	340,0	340,0	-	1190,0	Restauração	Solo Rural Complementar/Áreas naturais/Áreas de protecção e arribas	Restaurante Mar do Inferno
	1.2	130,0	130,0		455,0	Restauração	Solo Rural Complementar/Áreas naturais/Áreas de protecção e arribas	Quiosque Boca do Inferno
	1.3	102,0	102,0		357,0	Restauração	Solo Rural Complementar/Áreas naturais/Áreas de protecção e arribas	Snack-Bar Rocha do Inferno
	1.4	50,0	50,0		175,0	Instalações Sanitárias	Solo Rural Complementar/Áreas naturais/Áreas de protecção e arribas	Instalações Sanitárias
	1.5	-	-	2133,5	-	Plataforma de Visitação	Solo Rural Complementar/Áreas naturais/Áreas de protecção e arribas	Módulos de comércio Amovíveis
2	2	23,5	23,5	65,4	82,25	Posto de Informação e Vigilância	Solo Rural Complementar/Áreas naturais/Áreas de protecção e arribas	Posto de Informação e Vigilância
3	-	6110,1	-	6110,1	-	Área de Visitação e Contemplação	Solo Rural Complementar/Áreas naturais/Áreas de protecção e arribas	Área de visitaçao e Contemplação

