

MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

Portaria n.º 175/94

de 28 de Março

Considerando que a Assembleia Municipal de Cascais aprovou, em 8 de Novembro de 1993, o plano de pormenor de um terreno designado «Mação», em São Domingos de Rana, em Cascais;

Considerando que foi realizado o inquérito público, nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;

Considerando os pareceres emitidos pela Comissão de Coordenação da Região de Lisboa e Vale do Tejo, pela Electricidade de Portugal, S. A., pela Junta Autónoma de Estradas, pela Direcção-Geral da Aviação Civil, pela Direcção Regional de Agricultura do Ribatejo e Oeste e pela Direcção-Geral do Ordenamento do Território;

Considerando que se verificou a conformidade formal do plano de pormenor com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, a sua articulação com os demais planos municipais eficazes e com outros planos, programas e projectos de interesse para outro município ou supramunicipal, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;

Considerando que a Câmara Municipal de Cascais, verificada a necessidade de elaborar uma pormenorização mais explícita das zonas A, B e C do plano, manifesta a sua intenção de proceder em conformidade;

Considerando que a Câmara Municipal de Cascais tem interesse na ratificação parcial, prevista no artigo 16.º, n.º 3, do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, apenas na parte respeitante à zona D do plano:

Ao abrigo do n.º 4 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e da delegação de competências conferida pelo Despacho n.º 52/93, de 10 de Setembro, do Ministro do Planeamento e da Administração do Território, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 25 de Setembro de 1993:

Manda o Governo, pelo Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, o seguinte:

1.º É ratificado parcialmente o plano de pormenor de um terreno designado «Mação», em São Domingos de Rana, no município de Cascais, na parte relativa à zona D, cujo regulamento e planta de síntese se publicam em anexo à presente portaria e que dela fazem parte integrante.

2.º Ficam excluídas de ratificação as disposições relativas às zonas A, B e C do plano.

Ministério do Planeamento e da Administração do Território.

Assinada em 21 de Janeiro de 1994.

O Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, *João António Romão Pereira Reis*.

Regulamento

I — Os terrenos compreendidos na área de intervenção são classificados, para efeitos de aplicação deste Regulamento, nas seguintes zonas:

Artigo 1.º Zona A — zona residencial a renovar.

Zona comprometida com construções de origem clandestina, algumas já legalizadas.

a) É permitida a construção de moradias, isoladas, geminadas ou em bandas.

b) A ocupação máxima, incluindo abrigo para estacionamento automóvel, é de 30% da área do lote.

c) A área máxima de construção para habitação é de 0,50 da área do lote.

d) Número máximo de pisos — dois.

e) Afastamentos mínimos aos limites dos lotes:

Ao alinhamento da rua — 3 m;

Aos limites laterais (não podendo ser inferior a metade da altura) — 3 m;

Ao limite de tardoz — 3 m.

Art. 2.º Zona B — zona residencial em construção.

a) É permitida a construção de edifícios para habitação condicionada ao regulamentado pelo loteamento aprovado pela Câmara Municipal de Cascais, por despacho de 7 de Julho de 1987, com o alvará n.º 844, lavrado em 15 de Janeiro de 1988.

Art. 3.º Zona C — zona destinada a ocupação residencial (plano de loteamento a apresentar em fase posterior).

a) É permitida a construção de edifícios para habitação colectiva, com um máximo de quatro pisos acima do solo para habitação e um piso em cave para estacionamento automóvel.

b) A área máxima de construção para habitação na totalidade da zona é de 3,5000 m².

Art. 4.º Zona D — zona destinada a ocupação residencial (subdivide-se nas subzonas).

Art. 5.º Subzona D1 — faixa ocupada com a Auto-Estrada do Estoril e de protecção à mesma.

Zona *non aedificandi*.

Art. 6.º Subzona D2 — zona destinada a equipamento social.

É permitida a construção de edifícios para equipamento social com a altura máxima de dois pisos.

Art. 7.º Subzona D3 — zona destinada a ocupação predominantemente residencial.

É constituída por:

a) Edifícios para residência e comércio diário (lotes numerados de 1 a 40 do mapa anexo);

b) Edifício para instalação do posto de transformação de energia eléctrica;

c) Instalação do posto de abastecimento de gás;

d) Zonas verdes e outros espaços públicos;

e) Rede viária e estacionamento de superfície.

II — Condições especiais para os edifícios de residência e comércio implantados na subzona D3 (mapa anexo ao Regulamento):

Art. 8.º Os lotes de terreno para a implantação de edifícios para habitação e comércio são numerados de 1 a 40; a área dos lotes, número de pisos dos edifícios, áreas de construção e sua utilização são os constantes no mapa anexo a este Regulamento.

Art. 9.º Os lotes numerados de 1 a 30 destinam-se à implantação de edifícios de quatro e cinco pisos, além da cave, para estacionamento coberto.

Os lotes numerados de 31 a 40 destinam-se à implantação de edifícios de três pisos com estacionamento automóvel no interior dos lotes.

Art. 10.º As distâncias entre pisos consecutivos são:

Na cave para parqueamento — 2,70 m (lotes n.ºs 1 a 30);

Entre pisos de habitação — 2,90 m;

Nos pisos para comércio — 3,50 m (lotes n.ºs 2 a 5).

a) Os lotes n.ºs 1 a 6, com 1.º piso afecto à habitação, mas por estarem em contiguidade com os lotes n.ºs 2, 3, 4 e 5, afectos a comércio, poderão constituir excepção, devendo, contudo, o conjunto manter uma unidade arquitectónica.

Art. 11.º A solução arquitectónica a adoptar para os edifícios deverá integrar-se no espírito do projecto de loteamento e expressa nos perfis tipo dos edifícios.

a) Os edifícios deverão acusar claramente a sua base saliente do terreno (lotes n.ºs 1 a 30).

b) Qualquer vedação que arquitectonicamente se torne necessária será constituída por elementos abertos ou transparentes.

Deverá integrar-se no conjunto do arranjo dos espaços exteriores, que será regulado no projecto de execução das obras de urbanização.

Art. 12.º A planta de trabalho refere o afastamento do plano marginal relativamente ao limite frente do lote.

a) Os elementos das fachadas serão constituídos por elementos volumétricos horizontais e verticais, avançados e reentrantes, relativamente ao plano marginal. O avanço relativamente ao plano marginal não poderá exceder 1,50 m.

b) A largura teórica de edifício (empena) é de 13 m, que terá de ser respeitada nos lotes confinantes, pelo menos numa distância de 3 m para cada lado da linha divisória dos lotes, sem prejuízo do estipulado no artigo 17.º referente aos lotes n.ºs 2, 3, 4 e 5.

Art. 13.º As fachadas correspondentes aos pisos de comércio (lotes n.ºs 2, 3, 4 e 5) serão reentrantes relativamente ao plano marginal, de forma a permitir uma galeria coberta, de ligação dos lotes, antecedendo o acesso ao espaço de comércio.

Art. 14.º Os edifícios construídos em lotes agrupados devem ser objecto de estudo conjunto e possuir uma unidade arquitectónica com identidade de tratamento de fachadas.

III — Edifícios de quatro e cinco pisos (acima da cave):

Art. 15.º A cave constitui a base do edifício e ficará semienterrada relativamente ao terreno.

Art. 16.º A cota de implantação da cobertura da cave (1.º piso de entrada do edifício) foi determinada de forma a equilibrar as distâncias de altura ao terreno, medida na frente do lote confinante com as vias de acesso.

Art. 17.º Nos lotes n.ºs 2, 3, 4 e 5, com piso afecto a comércio, o acesso a partir do passeio será feito por rampa, no espaço do próprio lote.

Art. 18.º A área da cave para estacionamento coberto afecta aos edifícios de quatro e cinco pisos ocupa, em regra, a totalidade da área do lote.

a) Caso a área da cave não venha a atingir a área do lote, a área sobrando será devidamente tratada, constituindo espaço privado comum do edifício, não se permitindo nela quaisquer construções complementares.

IV — Edifícios de três pisos:

Art. 19.º Os lotes n.ºs 31 a 40 são afectos à construção de edifícios de três pisos.

A área dos lotes é a constante no mapa anexo a este Regulamento.

Art. 20.º A área de construção máxima habitacional é a constante no mapa anexo a este Regulamento.

Art. 21.º Além da área habitável deverão ser previstos, no interior do lote, abrigos para viaturas automóveis, igual ao número de fogos em anexo à construção.

a) O acesso automóvel ao interior do lote é feito no limite lateral do lote, fora da linha de implantação do edifício.

Art. 22.º O afastamento do plano marginal ao limite frente do lote é de 1,50 m.

Art. 23.º O afastamento mínimo lateral dos edifícios não confinantes ao limite lateral do lote é de 4,50 m (9 m, mínimo de afastamento lateral entre edifícios não confinantes).

Art. 24.º — a) Os muros de vedação confinantes com a rua de acesso fazem parte integrante do edifício. Deverão ser objecto de estudo conjunto com vista a uma unidade arquitectónica.

b) Os muros laterais divisórios entre lotes serão constituídos por panos fechados da altura de 1,50 m.

V — Condições gerais:

Art. 25.º Em todo o omissivo deverá ser seguida legislação aplicável em vigor.

