

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Âmbito Territorial

O Plano de Pormenor para a Instalação da Sede Nacional da Brisa - Autoestradas de Portugal S.A., designado abreviadamente por Plano, elaborado de acordo com o regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/2003 de 10 de Dezembro, Lei n.º 56/2007 de 31 de Agosto e Decreto-Lei n.º 316/2007 de 19 de Setembro, constitui o instrumento de planeamento territorial que tem por objecto a definição da organização espacial e o estabelecimento das prescrições regulamentares que orientam a gestão urbanística na Área de Intervenção delimitada na Planta de Implantação nos termos seguintes:

- a) A Norte pela Via Variante à Estrada da Mata da Torre;
- b) A Sul pela Área de Estacionamento do Centro Operacional da Auto-estrada Lisboa – Cascais (AE-5);
- c) A Nascente pela Via de Acesso à Quinta da Torre da Aguilha;
- d) A Poente pela Estrada Nacional 249-4 (EN 249-4).

Artigo 2.º

Objectivos

1. Em conformidade com os Termos de Referência definidos pela Câmara Municipal de Cascais para a respectiva elaboração, constituem objectivos do Plano:
 - a) A definição das condições para a ampliação do edifício da Sede Nacional da BRISA;
 - b) A concretização da alteração do Plano Director Municipal de Cascais (PDM), observando o índice de utilização ponderado nele estabelecido e configurando a alteração de uso, a alteração da morfologia de construção e o prolongamento das características do espaço de equipamento a Sul;

PROPOSTA DE REGULAMENTO

- c) A adequação da ocupação urbana à solução viária de articulação entre a EN 249-4, a Via Variante à Estrada da Mata da Torre e a Rotunda do Cemitério de São Domingos de Rana;
 - d) A requalificação urbanística da zona com o aumento da oferta de terciário no concelho através da implementação de um edifício de referência no que se refere à qualidade da imagem arquitectónica e do volume edificado.
2. Em consequência do cumprimento do objectivo estabelecido na alínea b) do número antecedente, é alterada a qualificação do solo estabelecida no Plano Director Municipal de Cascais, passando a Área de Intervenção a integrar a categoria de Espaços de Desenvolvimento Singular.

Artigo 3.º

Conteúdo Documental

1. Constituem elementos do Plano:
- a) Regulamento;
 - b) Planta de Implantação desdobrada em:
 - I Planta de Implantação I – Modelo de Ocupação, peça desenhada n.º 008_1, na Escala 1/500;
 - II Planta de Implantação II – Perfis Longitudinais, peça desenhada n.º 008_2, na Escala 1/500;
 - c) Planta de Condicionantes, peça desenhada n.º 016_0, na Escala 1/1000.
2. O presente Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:
- a) Relatório;
 - b) Outras peças desenhadas:
 - I Planta de Localização, peça desenhada n.º 001_0, na Escala 1/25000;
 - II Planta de Enquadramento, peça desenhada n.º 002_0, na Escala 1/5000;
 - III Planta de Caracterização da Situação Envolvente, peça desenhada n.º 003_1, na Escala 1/1000;
 - IV Planta de Caracterização da Situação Envolvente – Área de Influência do Plano, peça desenhada n.º 003_2, na Escala 1/1000;
 - V Planta de Caracterização da Situação Envolvente – Fotografia Aérea, peça desenhada n.º 003_3, na Escala 1/1000;
 - VI Planta de Caracterização da Situação Envolvente – Levantamento Fotográfico, peça desenhada n.º 003_4, na Escala 1/2000;
 - VII Planta da Situação Existente, peça desenhada n.º 004_0, na Escala 1/500;

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

PLANO DE PORMENOR PARA A INSTALAÇÃO DA SEDE NACIONAL DA BRISA – AUTOESTRADAS DE PORTUGAL, S.A.

SÃO DOMINGOS DE RANA – CASCAIS

PROPOSTA DE REGULAMENTO

- VIII Extracto da Planta de Ordenamento do PDM I, peça desenhada n.º 005_1, na Escala 1/10000;
- IX Planta de Ordenamento do PDM II - Área de Intervenção, peça desenhada n.º 005_2, na Escala 1/1000;
- X Planta de Enquadramento no PROTAML - Área de Intervenção, peça desenhada n.º 005_3, na Escala 1/5000;
- XI Extracto da Planta de Condicionantes do PDM I, peça desenhada n.º 006_1, na Escala 1/10000;
- XII Planta de Condicionantes do PDM II - Área de Intervenção, peça desenhada n.º 006_2, na Escala 1/1000;
- XIII Planta Cadastral I - Cadastro Analógico, peça desenhada n.º 007_1, na Escala 1/1000;
- XIV Planta Cadastral II – Área de Intervenção, peça desenhada n.º 007_2, na Escala 1/1000;
- XV Planta de Espaços Exteriores, peça desenhada n.º 009_1, na Escala 1/500;
- XVI Planta de Demolições, peça desenhada n.º 009_2, na Escala 1/1000;
- XVII Planta da Rede Viária e Tráfego I, peça desenhada n.º 009_3, na Escala 1/1000;
- XVIII Planta da Rede Viária e Tráfego II – Perfis Transversais, peça desenhada n.º 009_4, na Escala 1/500 e 1/100;
- XIX Planta da Rede de Abastecimento de Água, peça desenhada n.º 010_1, na Escala 1/1000;
- XX Planta da Rede de Drenagem de Águas Pluviais e Residuais, peça desenhada n.º 010_2, na Escala 1/1000;
- XXI Planta da Rede de Abastecimento de Gás, peça desenhada n.º 011_0, na Escala 1/1000;
- XXII Planta da Rede de Alimentação Eléctrica - Rede de Média Tensão, peça desenhada n.º 012_1, na Escala 1/1000;
- XXIII Planta da Rede de Alimentação Eléctrica - Rede de Baixa Tensão, peça desenhada n.º 012_2, na Escala 1/1000;
- XXIV Planta da Rede de Alimentação Eléctrica - Rede de Iluminação Pública, peça desenhada n.º 012_3, na Escala 1/1000;
- XXV Planta da Rede de Telecomunicações - Rede de PT Comunicações, peça desenhada n.º 013_1, na Escala 1/1000;
- XXVI Planta da Rede de Telecomunicações - Rede de TV Cabo, peça desenhada n.º 013_2, na Escala 1/1000;
- XXVII Planta de Cadastro – Situação Proposta, peça desenhada n.º 014_1, na Escala 1/1000;
- XXVIII Planta de Cadastro – Situação Proposta – Cedências e Regularizações, peça desenhada n.º 014_2, na Escala 1/1000;



PROPOSTA DE REGULAMENTO

XXIX Planta de Ordenamento - Situação Proposta, peça desenhada n.º 015_0, na Escala 1/1000;

XXX Planta de Faseamento das Acções do Plano, peça desenhada n.º 017_0, na Escala 1/1000.

- c) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- d) Anexos ao relatório (Documentos Publicados e Outros).

Artigo 4.º

Vinculação

O Plano é um instrumento de ordenamento de natureza regulamentar de cumprimento vinculativo para todas as entidades públicas e privadas em quaisquer acções ou actividades que tenham por objecto o uso e a transformação do solo e a intervenção no edificado.

Artigo 5.º

Definições

1. O Plano considera as definições constantes do artigo 2.º do Regulamento do PDM.
2. Para efeitos do presente Plano devem também ser consideradas as seguintes definições:
 - a) **ÁREA DE CEDÊNCIA** – Parcelas que, no âmbito das operações de loteamento, os proprietários e demais titulares de direitos reais sobre os prédios a lotear, cedem gratuitamente ao município para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização colectiva e as infra-estruturas que, de acordo com a lei e com a licença ou autorização de loteamento, devem integrar o domínio público municipal;
 - b) **ÁREA DE CEDÊNCIA MÉDIA (ACM)** – área de cedência ao Município destinada à implantação de equipamentos e espaços verdes ou de utilização colectiva, que resulta da aplicação dos parâmetros de dimensionamento estabelecidos no artigo 9º do presente Regulamento à área de pavimento prevista no Plano, excluindo a área de pavimento existente;
 - c) **ÁREA DE IMPLANTAÇÃO** – valor numérico, expresso em metros quadrados (m²), do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;

PROPOSTA DE REGULAMENTO

- d) CORREDORES DE PROTECÇÃO ACÚSTICA - áreas de protecção acústica para zonas “sensíveis ou mistas”, relativamente às fontes sonoras consideradas perturbadoras do ambiente acústico, que não sendo compatíveis com as definições de zona “sensível ou mista” do Regulamento Geral do Ruído, por razões de ambiente sonoro, não devem suportar usos de tipos considerados sensíveis ao ruído;
- e) COTA DE SOLEIRA – demarcação altimétrica do nível do primeiro degrau da entrada principal, referida ao arruamento de acesso;
- f) EDIFICAÇÃO – actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;
- g) ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO (IMU) – quociente entre a área de pavimento prevista no Plano, excluindo a área de pavimento existente, e a superfície da Área de Intervenção do Plano, deduzida das áreas do domínio público municipal;
- h) OBRAS DE URBANIZAÇÃO – obras de criação e remodelação de infra-estruturas destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;
- i) OPERAÇÕES URBANÍSTICAS – operações materiais de urbanização, de edificação ou de utilização do solo e das edificações nele implantadas para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;
- j) POLÍGONO DE IMPLANTAÇÃO – linha poligonal que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício acima da cota de soleira;
- l) SOLO URBANO – aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada;
- m) ZONA SENSÍVEL – a área definida em plano municipal de ordenamento do território como vocacionada para uso habitacional, ou para escolas, hospitais ou similares, ou espaços de lazer, existentes ou previstos, podendo conter pequenas unidades de comércio e de serviços destinadas a servir a população local, tais como cafés e outros estabelecimentos de restauração, papelarias e outros estabelecimentos de comércio tradicional, sem funcionamento no período nocturno;
- n) ZONAS MISTAS – a área definida em plano municipal de ordenamento do território, cuja ocupação seja afectada a outros usos, existentes ou previstos, para além dos referidos na definição de zona sensível.

CAPÍTULO II

Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 6.º

Condicionantes – Identificação

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

- a) A área de servidão do Aeródromo de Tires, compreendendo a superfície horizontal interior e a zona de protecção a ajudas de rádio, cujos condicionamentos estão definidos no Decreto-Regulamentar n.º 24/90, de 9 de Agosto;
- b) As faixas de protecção da Estrada Nacional 249-4 (EN 249-4) e da Auto-estrada Lisboa – Cascais (AE5), cujos condicionamentos constam da Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961, alterada pelo Decreto-Lei n.º 360/77, de 1 de Setembro, da Lei n.º 2037, de 19 de Agosto de 1949, e Decretos-lei n.ºs 13/71, de 23 de Janeiro, 380/85 de 26 de Setembro, 12/94, de 4 de Fevereiro, e 13/94, de 15 de Janeiro.

CAPÍTULO III

Uso do Solo e Concepção do Espaço

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 7.º

Qualificação e Uso do Solo

A Área de Intervenção do Plano é classificada como solo urbano, com a qualificação correspondente ao exclusivo uso terciário destinado a escritórios e serviços.

Artigo 8.º

Operações de Transformação Fundiária

1. Na execução do Plano, deve ser efectuada operação urbanística que tenha por efeito a constituição de um lote resultante do emparcelamento de vários prédios, com eventual celebração de contrato de urbanização, destinado a fixar as condições dos diversos intervenientes.

PROPOSTA DE REGULAMENTO

2. A transformação fundiária deve observar a configuração da propriedade preconizada na Planta de Implantação, designadamente, a constituição de uma única parcela edificável com área máxima de 24 234 m².

Artigo 9.º

Áreas de Cedência e Compensações

1. A localização e o dimensionamento das áreas de cedência ao Município decorrentes das operações urbanísticas de execução do Plano encontram-se definidos na Planta de Implantação.
2. O proprietário ou demais titulares de direitos reais sobre os terrenos objecto de transformação fundiária ficam obrigados a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou em espécie, nos termos definidos no regulamento municipal em vigor, cuja liquidação terá como base de cálculo a diferença positiva entre as áreas de cedência previstas no Plano e as áreas que devem resultar da aplicação dos seguintes parâmetros:
 - a) 25 m² de área de cedência destinada à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva por cada 100 m² de área de pavimento;
 - b) 25 m² de área de cedência destinada à implantação de equipamentos colectivos por cada 100 m² de área de pavimento.
3. Os parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência estabelecidos no número anterior não se aplicam à área de pavimento já existente à data de entrada em vigor do Plano.
4. Será devida compensação, nos termos do artigo 8.º do Regulamento Municipal de Compensação, para o valor em índice correspondente a Urbano Média da UOPG, onde se situa a área de intervenção.

SECÇÃO II

Disposições Especiais

Artigo 10.º

Ruído

1. Para efeitos da aplicação do disposto no Decreto-Lei 9/2007, de 17 de Janeiro, a área de intervenção do Plano é classificada como zona mista nela se incluindo o corredor de protecção acústica, representados na Planta de Implantação I – Modelo de Ocupação, peça desenhada n.º 008_1, na Escala 1/500.



PROPOSTA DE REGULAMENTO

2. As dimensões do corredor de protecção acústica (distâncias médias à berma das vias), representadas na Planta de Implantação I – Modelo de Ocupação, peça desenhada n.º 008_1, na Escala 1/500, são as seguintes: largura inicial, no canto SW do Plano, de 5m, aumentando de forma progressiva até 35m, na zona da rotunda, diminuindo igualmente de forma progressiva, até 8m no canto NE do Plano, junto à Estrada da Mata da Torre.

Artigo 11.º

Pessoas com mobilidade reduzida

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 n.º 163/2006, de 8 de Agosto.

SECÇÃO III

Espaço Público

Artigo 12.º

Modelação do Terreno

Na execução de obras de urbanização deve ser observada a modelação do terreno preconizada na Planta de Implantação, de acordo com as cotas e curvas de nível definidas, admitindo-se ajustes com uma tolerância de meio metro (0,50 m).

Artigo 13.º

Rede Viária e Estacionamento

1. Na elaboração dos projectos relativos à rede viária e estacionamento descoberto devem ser observadas as prescrições relativas aos traçados, dimensionamento, implantação, modelação de terreno e arborização estabelecidas na Planta de Implantação.
2. As vias de tráfego rodoviário EN 249-4, Estrada da Mata da Torre, Variante à Estrada da Mata da Torre, Estrada de Tires, Auto- Estrada A5 e seus Ramos, bem com a Rotunda alargada têm pavimento de tipo drenante;
3. A capacidade de estacionamento para uso privado a localizar em cave ou à superfície no conjunto da Área de Intervenção não pode ser inferior a 5 lugares de estacionamento por cada 100 m² de área bruta de pavimento.

PROPOSTA DE REGULAMENTO

4. A capacidade de estacionamento para uso público a localizar em cave ou à superfície no conjunto da Área de Intervenção deve observar os parâmetros fixados na Portaria nº 1136/2001, de 25 de Setembro.

Artigo 14.º

Infra-estruturas em Subsolo

Na elaboração dos projectos relativos às infra-estruturas em sub-solo devem ser observadas as soluções de traçados, dimensionamento e implantação constantes das peças desenhadas.

Artigo 15.º

Espaços Exteriores

1. Os espaços verdes e os espaços livres delimitados na Planta de Implantação constituem os espaços exteriores de enquadramento do edificado preconizado no Plano.
2. Os espaços verdes e os espaços livres reservados ao uso colectivo, devem ser objecto de projecto específico de arranjo de exteriores que considere a implantação e modelação de terreno constante da Planta de Implantação e justifique a utilização dos materiais a aplicar nos pavimentos, a selecção de espécies para revestimento vegetal e preveja a instalação de mobiliário urbano adequado.
3. Os espaços exteriores e os espaços livres constituem uma área maioritariamente permeável ou semi-permeável, funcionando como estrutura verde de protecção à via e suporte do coberto vegetal, integrante da estrutura ecológica metropolitana.

SECÇÃO IV

Edificação e Demolição

Artigo 16.º

Obras de Edificação

1. Nos elementos documentais escritos e desenhados que constituem o Plano, o edifício existente toma a designação de Bloco Sul e a respectiva ampliação preconizada, toma a designação de Bloco Norte.
2. As acções de edificação preconizadas no Plano destinam-se, exclusivamente, à ampliação do edifício existente.

Artigo 17.º

Parâmetros Urbanísticos e Construtivos

1. Para a Área de Intervenção são estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos e construtivos:
 - a) Área de Intervenção do Plano – 31.217,89 m²;
 - b) Área do Plano em Domínio Público – 6.983,89 m² com a seguinte distribuição:
 - I Área destinada a arruamentos existente – 2.058,34 m²;
 - II Área destinada a arruamentos proposta – 1.977,00 m²;
 - III Área destinada a passeios existente – 1.153,91 m²;
 - IV Área destinada a passeios proposta – 714,11 m²;
 - V Área destinada a espaços verdes e de utilização colectiva existente – 232,53 m²;
 - VI Área destinada a espaços verdes e de utilização colectiva proposta – 848,00 m²;
 - VII Área destinada a equipamentos colectivos existente – 0,00 m²;
 - VIII Área destinada a equipamentos colectivos proposta – 0,00 m²;
 - c) Área do plano destinada a Uso Privado – 24.234,00 m²:
 - I Área da parcela privada resultante – parcela P1 – 24.234,00 m²;
 - II Área do polígono de implantação acima do solo – 9.800,00 m²;
 - III Área do polígono de implantação abaixo do solo – 15.720,00 m²;
 - IV Superfície bruta de pavimento máxima – 20.326,00 m²;
 - V Usos e afectação da construção
 - Comercial – 0,00 m²;
 - Habitacional – 0,00 m²;
 - Serviços – 20.326,00 m²;
 - d) volume máximo da construção acima do solo – 215.600,00 m³;
 - e) Índice de utilização bruto do Plano – 0,73;
 - f) Índice de utilização líquido do Plano – 0,84;
 - g) Número máximo de pisos acima da cota de soleira – 5;
 - h) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira – 5;
 - i) Cota de soleira – 87,40 m;
 - j) Altura máxima de fachada – 22,00 m;
 - l) Cércea máxima – 25,50 m;
 - m) Índice de ocupação máximo da parcela – 0,65;
 - n) Coeficiente volumétrico do Plano – 6,91 ;
 - o) Área impermeabilizada máxima do Plano – 25.293,36 m²;

PROPOSTA DE REGULAMENTO

- p) Índice de Permiabilidade do Plano – 0,19;
- q) Número total de lugares de estacionamento destinado a uso privado - 1.016 lugares podendo ser aferido na execução do Plano por aplicação do disposto no nº 2 do artigo 12º deste regulamento;
- r) Número total de lugares de estacionamento destinado a uso público – 305 lugares podendo ser aferido na execução do Plano por aplicação do disposto no nº 3 do artigo 12º deste regulamento.

Artigo 18.º

Materiais e Cores Exteriores

No tratamento do exterior do edifício existente e na sua ampliação, devem ser utilizados, na sua cor natural, os materiais betão aparente, vidro, elementos metálicos tratados como aço inox ou alumínio anodizado, madeira ou pedra.

Artigo 19.º

Demolições

É interdita a execução de demolições com excepção das situações identificadas na Planta de Implantação.

CAPÍTULO IV

Execução do Plano

Artigo 20.º

Unidade de Execução – Sistema de Execução – Perequação Compensatória

1. Para efeito de concretização do Plano a Área de Intervenção constitui uma unidade de execução.
2. Nas operações urbanísticas de execução do Plano deve ser observado o sistema de cooperação.
3. Verificando-se a existência de prédios na titularidade de proprietários diversos, a execução do Plano, determina a realização de operações de perequação compensatória, de modo a que seja assegurada a distribuição perequativa pelos diferentes interessados, dos respectivos benefícios e encargos.
4. Em alternativa às operações de perequação compensatória, os interessados, entre si, podem promover nos termos legais, os acordos necessários que assegurem a distribuição equitativa dos benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano, designadamente, negócios de compra e venda do índice médio de utilização.

PROPOSTA DE REGULAMENTO

5. Para a concretização das operações de perequação deve ser considerada, de modo combinado, a aplicação nos termos estabelecidos nos artigos seguintes, do índice médio de utilização e da área de cedência média, e a repartição dos custos de urbanização.

Artigo 21.º

Perequação dos Benefícios

1. Para efeito de perequação relativamente aos benefícios a atribuir a cada proprietário, é fixado em 0,51583 o valor do Índice Médio de Utilização (IMU), aplicável à superfície da unidade predial, independentemente dos usos existentes e propostos no Plano.
2. A cada unidade predial corresponde, por aplicação do IMU, uma edificabilidade meramente abstracta.
3. A fixação da edificabilidade concreta, decorre do cumprimento das prescrições estabelecidas no Plano e o seu valor exclui a área de pavimento já existente à data de entrada em vigor do Plano.

Artigo 22.º

Perequação dos Encargos e dos Custos de Urbanização

1. Para efeito de perequação relativamente aos encargos a atribuir a cada proprietário, o valor da área de cedência média (ACM) resulta da aplicação à edificabilidade concreta estabelecida no Plano para a respectiva unidade predial, dos parâmetros de dimensionamento fixados no artigo 9.º n.º 2.
2. Para efeito da perequação relativa à repartição dos custos de urbanização a atribuir a cada interessado, devem ser considerados os encargos relativos aos projectos e à execução das obras de criação ou remodelação, da rede viária e de espaços para estacionamento, das infraestruturas em subsolo e dos espaços exteriores, na proporção directa dos respectivos benefícios, calculados proporcionalmente, à edificabilidade concreta fixada no Plano para cada unidade predial.

CAPÍTULO V

Disposições Finais

Artigo 23.º

Relação Com Outros Instrumentos de Gestão Territorial

O Plano altera a qualificação do solo estabelecida na Planta de Ordenamento do PDM, passando a Área de Intervenção a integrar a Categoria de Espaços de Desenvolvimento Singular.

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

**PLANO DE PORMENOR PARA A INSTALAÇÃO DA SEDE NACIONAL DA BRISA – AUTOESTRADAS DE PORTUGAL, S.A.
SÃO DOMINGOS DE RANA – CASCAIS**

PROPOSTA DE REGULAMENTO

Artigo 24.º

Norma Derrogatória

As disposições do presente regulamento prevalecem sobre quaisquer disposições do regulamento do PDM que as contrarie.

Artigo 25.º

Entrada em Vigor

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

