



CÂMARA MUNICIPAL

AFIXADO EM ____/____/____

RETIRAR EM ____/____/____

EDITAL N.º 295/2022

OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

Nuno Francisco Piteira Lopes, VEREADOR DA CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS TORNA PÚBLICO, em cumprimento do disposto no art.º 22.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, retificada pela Retificação n.º 46-A/2014, de 10 de novembro e alterada pelo Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 2 de outubro, e art.º 5.º do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais, que se encontra em fase de consulta pública, com a duração de **15 dias úteis**, um procedimento de operação de loteamento do prédio denominado Fontainhas, sito na Rua São João de Brito, Conceição da Abóboda, freguesia de São Domingos de Rana, requerida em nome de Administração Conjunta dos Prédios Denominados Fontainhas.

É proposto lotear 11.603,90 m², prevendo a proposta a constituição de 25 lotes destinados a Habitação, sendo que 1 lote se destina a Habitação + Comércio + Serviços, com um total de 5.442,80 m² de área de construção e 3.248,50 m² de área de implantação a distribuir por 31 fogos + comércio + serviços.

Serão cedidos 1.544,37 m² para arruamentos, passeios e estacionamento e a parcela E, não edificável, a anexar ao terreno confinante a tardoz, que já pertence à CMC, com 55,48 m². Não são efectuadas cedências para espaços verdes de utilização coletiva nem equipamento, de utilização coletiva, sendo proposta a compensação em numerário, nos termos da alínea h) da Proposta n.º 490/2022 – DLRA, aprovada em Reunião de Câmara de 7 de junho de 2022, em anexo, relativamente às áreas em falta a serem cedidas de acordo com os parâmetros de cedências estipulados no Regulamento do PDM, nos termos da alínea d) do artigo 3.º do Regulamento da Compensação em vigor.

Durante o referido prazo, o processo SPO 1862/2011, estará disponível para consulta, no Departamento de Licenciamento Urbanístico, DGEA – Apoio Administrativo, sito na Alameda dos Combatentes da Grande Guerra, Edifício São José, n.º 247, 3.º piso, 2750 – 326 Cascais, todos os dias úteis, entre as 09h00 e as 12h00 e entre as 14h00 e as 16h00, mediante prévia marcação através do telefone 800 203 186.

Os interessados podem participar, por escrito, dirigindo as suas reclamações, observações, sugestões ou oposições, ao Presidente da Câmara Municipal de Cascais, por via postal ou entrega presencial no balcão de atendimento da Loja Cascais, sita no Edifício Cascais Center,



CÂMARA MUNICIPAL

na Rua Manuel Joaquim Avelar, n.º 118, piso -1, 2750-281 Cascais, ou na Loja de Tires, sita na Praça Fernando Lopes Graça, n.º 156 A, Tires, 2785-625 São Domingos de Rana.

E, para que conste, se publica o presente edital e outros de igual teor, que serão afixados na área de intervenção dos loteamentos, na sede do Município e da Junta de Freguesia e publicitados no sítio oficial da Câmara Municipal de Cascais (www.cm-cascais.pt).

Cascais, 22 de junho de 2022

Assinado por: **NUNO FRANCISCO PITEIRA LOPES**
Num. de Identificação: 11230763
Data: 2022.06.23 11:16:08+01'00'

Nuno Piteira Lopes
Vereador

/LR

CERTIDÃO

Certifico que nesta data afixei exemplar de igual teor do EDITAL nº 295 /2022, que antecede, no Edifício Municipal Loja Múncipe, na Junta de freguesia de S. Domingos de Rana e na morada indicada, para os fins no mesmo expresso.

Por ser verdade e para os devidos efeitos passo a presente certidão que dato e assino.

Cascais, 24 Junho 2022

Vicência

DPF/DFIS

Maria Vicência Dias

Fiscal Municipal



PROPOSTA A REUNIÃO DE CÂMARA



Proposta nº 490-2022 [DLRA]

Pelouro: **Gestão Urbanística**

Assunto: Processo de reconversão urbanística do loteamento nº 1862/2011, denominado Bairro das Fontainhas, na freguesia de S. Domingos de Rana.

Considerando que:

- a) Terminou o período de discussão pública da Proposta de Alteração do Plano Director Municipal de Cascais, para adequação ao RJIGT que teve início no dia 23 de dezembro de 2021, por força da publicação do aviso n.º 23231/201, no Diário da República, 2.ª série, n.º 242, de 16 de dezembro de 2021.;
- b) Decorrente da análise da pretensão verifica-se que não há alteração material e substantiva das novas regras urbanísticas constantes da proposta de alteração do PDM pelo facto de estarmos perante um pedido inserido em Alvará de Loteamento, propondo-se prosseguir a sua apreciação nos termos e para efeitos da presente informação;
- c) Se trata de procedimento de loteamento para reconversão urbanística de área que integra a AUGI denominada de Bairro das Fontainhas, Conceição da Abóboda, na freguesia de S.Domingos de Rana;
- d) O pedido encontra-se instruído de acordo com a Lei 91/95, de 2 de setembro e as alterações que lhe procederam;
- e) A proposta cumpre o Plano Director Municipal de Cascais nº 7212-B/2015, publicado em D.R. da 2ª Série – Nº 124, de 29/06. Alterada pelo Aviso nº 3234/2017, inserindo-se na classificação de Solo Urbano e qualificado como Espaço Residencial;
- f) Foi anexado ao processo a cópia da Acta da Assembleia da Comissão de Moradores a validar a actual solução do projecto de reconversão;
- g) Os parâmetros urbanísticos de referência reportam-se à morfotipologia de ocupação urbana prevista para Espaço Residencial com as devidas excepções previstas no artigo 7º da Lei nº 91/95, de 02/09 na sua redacção vigente para legalização de construções.



- h) Relativamente às cedências para equipamentos públicos e de utilização colectiva e espaços verdes, a proposta não garante na íntegra as áreas previstas no âmbito do regulamento do PDM em vigor, sendo aplicável o regime do regulamento de compensações, conforme previsto no nº 4 do artigo 6º da Lei nº 91/95, de 02/09, na sua actual redacção;
- i) Sobre as servidões decorrentes da Carta do PDM de Cascais que incidem sobre o local, em razão da localização do loteamento nos termos do art.º 13.º-A do RJUE, foi consultada a ANAC, tendo o processo merecido parecer favorável;
- j) As obras de urbanização do bairro não se encontram ainda executadas nem recepcionadas. Após aprovação do projecto de loteamento, os projectos de obras de urbanização devem ser entregues no prazo de 12 meses, ficando a emissão do alvará de loteamento condicionada à recepção e aprovação final dos mesmos, não se dispensando a caução da sua boa execução, a prestar nos termos do art.º 27.º da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua redacção vigente.

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere:

- 1) Deferir a pretensão formulada pelos requerentes, que consiste na aprovação do pedido consistindo o pedido na divisão em 25 lotes, cujos parâmetros urbanísticos são os estipulados conforme mada de medições, regulamento e memória descritiva anexos à presente proposta, e que a seguir se discrimina:

A proposta actualmente é composta pelos seguintes parâmetros urbanísticos:

N.º do lote	Área do lote (m²)	Área máx. construção (m²)	Índice de Const.	Área máx. implantação (m²)	Índice de Implant.	Área máx. impermeável (m²)	Índice de Imperm.	N.º máx. de pisos	N.º máx. de Fogos	Finalidade
1	339,20	169,60	0,50	101,76	0,30	203,52	0,60	2+cv+st	1	Habitação
2	363,98	181,99	0,50	109,01	0,30	218,03	0,60	2+cv+st	1	Habitação
3	417,17	208,59	0,50	127,52	0,31	272,35	0,65	2+cv+st	1	Habitação
4	370,98	185,49	0,50	111,29	0,30	222,59	0,60	2+cv+st	1	Habitação
5	392,06	261,30	0,67	137,22	0,35	264,64	0,67	2+cv+st	2	Habitação
6	353,13	176,57	0,50	106,04	0,30	211,88	0,60	2+cv+st	1	Habitação
7	353,62	176,91	0,50	106,15	0,30	212,29	0,60	2+cv+st	1	Habitação
8	361,93	180,97	0,50	108,58	0,30	217,16	0,60	2+cv+st	1	Habitação

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL



9	367,46	183,73	0,50	110,24	0,30	220,48	0,60	2+cv+st	1	Habituação
10	381,02	190,51	0,50	114,31	0,30	228,61	0,60	2+cv+st	1	Habituação
11	409,99	204,80	0,50	122,88	0,30	245,75	0,60	2+cv+st	1	Habituação
12	460,82	313,54	0,68	179,27	0,39	319,95	0,69	2+cv+st	2	Habituação
13	338,53	169,27	0,50	101,56	0,30	203,12	0,60	2+cv+st	1-com+serv.	Hab.+Com.+Serv.
14	486,84	243,42	0,50	146,05	0,30	292,10	0,60	2+cv+st	1	Habituação
15	367,79	178,90	0,50	107,34	0,30	214,67	0,60	2+cv+st	1	Habituação
16	337,11	168,56	0,50	101,13	0,30	202,27	0,60	2+cv+st	1	Habituação
17	347,99	174,00	0,50	104,40	0,30	208,79	0,60	2+cv+st	1	Habituação
18	376,10	188,05	0,50	131,64	0,35	263,87	0,68	2+cv+st	1	Habituação
19	689,72	344,86	0,50	206,92	0,30	413,83	0,60	2+cv+st	2	Habituação
20	366,48	183,24	0,50	109,94	0,30	219,89	0,60	2+cv+st	1	Habituação
21	381,29	190,66	0,50	133,45	0,35	257,37	0,67	2+cv+st	1	Habituação
22	485,89	242,95	0,50	145,77	0,30	291,53	0,60	2+cv+st	2	Habituação
23	466,04	366,74	0,79	206,67	0,44	336,96	0,72	2+cv+st	2	Habituação
24	429,28	373,14	0,87	209,07	0,49	319,18	0,74	2+cv+st	2	Habituação
25	370,63	185,32	0,50	111,19	0,30	222,38	0,60	2+cv+st	1	Habituação
Total	10 004,05	5 442,80		3 248,50		6 272,21			31+com+serv	

. Área total do loteamento - **11.603,90 m²**

. Área total dos lotes - **10.004,05 m²**

. Área total de cedências - **1.599,85 m²**

. Área de cedência para arruamentos - **1.544,37 m²**

. Área de cedência à CMC -parcela E (não edificável a anexar ao terreno confinante a tardoz que já pertence à CMC) - **55,48 m²**

. Área de cedência para equipamento segundo o PDM - **1.632,84 m²**

. Área de cedência para equipamento - **0,00 m²** (a compensar em numerário de acordo com o Regulamento Municipal de Compensações)

. Área de cedência para espaços verdes segundo o PDM - **1.632,84 m²**

. Área de cedência para espaços verdes - **0,00 m²** (a compensar em numerário de acordo com o Regulamento Municipal de Compensações)

. Área total de construção - **5.442,80 m²**

. Índice de edificabilidade máximo - **0,47**

. Área total de implantação - **3.248,50 m²**



- . Índice de ocupação máximo - **0,28**
- . Número total de lotes - **25**
- . Número total de fogos - **31+comércio+serviço**
- . Número de pisos – **2 + Cave + Sótão**
- . Densidade habitacional - **26,72 fogos/ha**
- . Densidade populacional - **69 habitantes/ha**
- . Estacionamento público - **25 lugares** (aplicado o regime de excepcional art.º 123 do PDM de Cascais)

No seio do presente loteamento foram erigidas construções que não cumprem os requisitos legais, nomeadamente os previstos no n.º 1 do art.º 46.º da Lei 91/95, de 2 de setembro, bem como o disposto no Plano Director para as zonas urbanas de génese ilegal.

Assim, as construções existentes nos lotes 3, 4, 5, 7, 11, 12, 17, 21 e 22 conforme referido nas peças desenhadas integrantes do projecto de loteamento será mantida temporariamente, pelo prazo máximo de 3 (três) anos contados da data de emissão do alvará de loteamento, e as construções assinaladas nos lotes 1, 3, 6, 7, 12, 13, 18, 21 e 22 serão consideradas a demolir.

No decurso daquele prazo, deverá o respetivo proprietário submeter à aprovação da CMC o pedido de legalização da construção, caso esta não possa conformar-se com os normativos aplicáveis, será o pedido de legalização indeferido, ordenando-se consequentemente, a respectiva demolição.

Mais se informa que em fase posterior devem os mapas de medições serem alvo de correcção no que diz respeito ao índice de impermeabilização dos lotes 5 e 21, uma vez que o valor correcto é 0,67 e não 0,68, não sendo este facto impeditivo para a prossecução do processo.

- 2) Que a Câmara delibere aceitar o pagamento da compensação em numerário referido na alínea h) do considerando, relativamente às áreas em falta a serem cedidas de acordo com os parâmetros de cedências estipulados em regulamento do PDM, nos termos da alínea d) do artigo 3º do regulamento de compensação vigente.
- 3) Que nos termos do artigo 28º da Lei nº91/95, de 02/09, na actual redacção a presente deliberação seja tornada pública por edital a afixar na propriedade, na sede do Município e da Junta de freguesia de S.Domingos de Rana e ainda por anúncio público em 2 dias consecutivos, num jornal de divulgação nacional, no prazo de 15 dias.

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL



- 4) Que decididas as reclamações ou decorrido o prazo legal para a sua apresentação, a Emissão do Alvará seja condicionada à resolução das questões relacionadas com as infraestruturas.

O Vereador,

01/06/2022

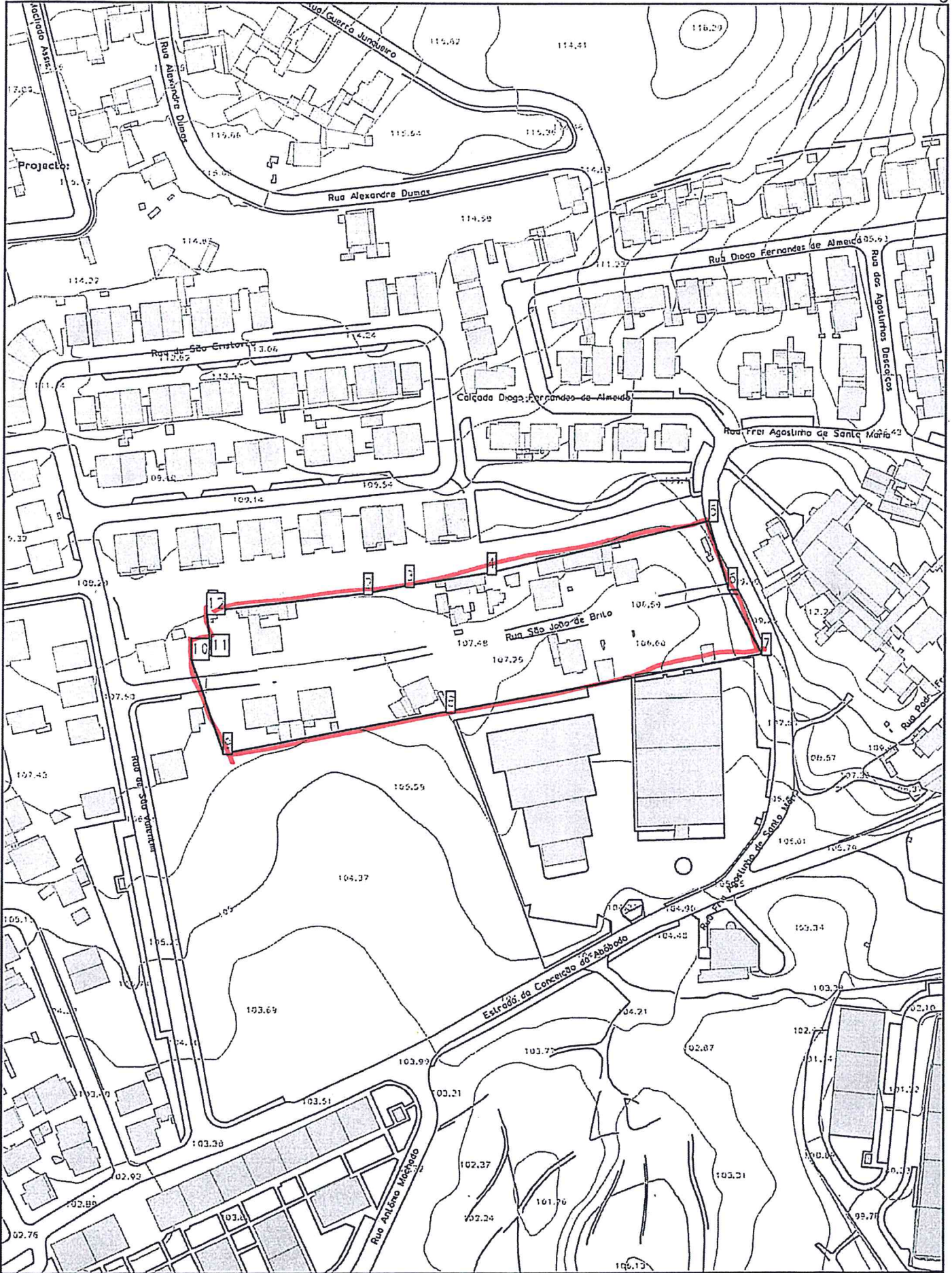
X Nuno Piteira Lopes

Assinado por: NUNO FRANCISCO PITEIRA LOPES

DELIBERAÇÃO:

Aprovado por unanimidade.

56
8



NORTE



Escala 1:2000