

AFIXADO EM ____/____/____

RETIRAR EM ____/____/____

EDITAL N.º 344/2026

OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

ANA RITA COIMBRA, VEREADORA DO DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO URBANISTICO, 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 sua atual 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, nos termos do art.º 24.º da Lei n.º 91/95 de 2 de setembro, na sua redação vigente, 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 dos prédios descritos na 2ª Conservatória do Registo Predial de Cascais, sob o n.º 13430, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 2115 – secção n.º 27, sob o n.º 11194, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 2116-secção n.º 27, sob o n.º 13425, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 2117-secção 27, sob o n.º 13427, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 2118-secção n.º 27, sob o n.º 12176, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 2119-secção n.º 27, e sob o n.º 11195, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3856, todos da freguesia de Alcabideche, requerida em nome da representante legítima dos proprietários, Comissão de Administração Conjunta do Bairro Alto da Gorita.

É proposto lotear 15.892,75 m², prevendo a proposta a constituição de 25 lotes, dos quais 23 lotes destinados a Habitação, sendo que 1 lote se destina a Habitação + Comércio + Serviços e 1 lote destinado ao uso de comércio e serviços, com um total de área de lotes de 10.329,70 m², a edificar em 2 pisos + cave + sótão, 4.273,48 m² de área de implantação máxima e 6.096,42 m² de área de construção máxima – superfície de pavimentos, a distribuir por 40 fogos + comércio + serviços, traduzindo-se num índice de ocupação global de 0,27 e num índice de edificabilidade global de 0,38.

Serão cedidos 3.184,00m² para infraestruturas urbanas e territoriais: arruamentos, passeios e estacionamento público a integrar o domínio público municipal, 467,25m² para espaços verdes públicos a integrar o domínio público municipal, não garantindo a quantificação mínima exigível (1.822,16m²) no âmbito do RPDM em vigor sendo aplicável o regime do regulamento de compensações conforme previsto no n.º 4 do art.º 6.º da Lei n.º 91/95 de 2 de setembro, na sua atual redação, relativamente aos 1.354,91m² de área em défice.

Serão cedidos 1.911,80m² para equipamento de utilização coletiva, a integrar o domínio privado municipal, excedendo a quantificação mínima exigível, 1.812,01m² no âmbito do RPDM em vigor.

O bairro é servido por infraestruturas consideradas mínimas, executadas pelos munícipes em sistema de autoconstrução, de acordo com o processo de infraestruturas n.º 15063/2001, não se encontrando totalmente executadas nem rececionadas.

Durante o referido prazo, o processo SPO 72/2011, 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 através do mail: dgea.consultas@cm-cascais.pt.

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, 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, 12 de agosto de 2026

Assinado por: **ANA RITA FREIRE**
COIMBRA
Num. de Identificação: 13262526
Data: 2026.08.12 16:22:57+01'00'

Ana Rita Coimbra
Vereadora

Certifico que nesta data, foi entregue para afixação o Edital que antecede.
Na Loja Cascais, na sede das Juntas de Freguesia do Concelho de Cascais,
bem como na morada indicada, para os fins no mesmo expressos.
Por ser verdade, passo a presente certidão, que dato e assino.

Cascais 19/9/2026

O Fiscal Municipal

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of a large 'P' followed by a long horizontal stroke and a wavy line.



PROPOSTA A REUNIÃO DE CÂMARA

Proposta nº 843-2026 [DABA]

Pelouro: Gestão Urbanística



Assunto: Processo de reconversão urbanística do loteamento n.º 72/2011, denominado Bairro Alto da Gorita, em Alcoitão, na freguesia de Alcabideche

Considerando que:

- a) Trata-se de um procedimento de loteamento para reconversão urbanística de uma Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI), denominada de Bairro Alto da Gorita, na freguesia de Alcabideche;
- b) O pedido de loteamento foi apresentado na CMC em 13 de janeiro de 2011, tendo sido instruído e tramitado ao abrigo da Lei n.º 91/95 de 2 de setembro e as alterações que lhe procederam;
- c) A Comissão de Administração Conjunta do Bairro Alto da Gorita é representante legítima dos prédios rústicos e urbanos situados no sítio das Baleias e Currais Meixoaes;
- d) Com o requerimento n.º 7520/2024 de 2 de julho foi apresentada a ata n.º 20 da assembleia de comproprietários com data de 21-05-2024, onde foi validamente deliberada a eleição dos órgãos constituintes da Comissão de Administração Conjunta;
- e) Com o requerimento n.º 3310/2025 de 1 de abril foi apresentada ata n.º 21 da assembleia de comproprietários com data de 15-03-2025, onde foi validamente deliberada a aprovação da atual solução urbanística para a reconversão urbanística do Bairro;
- f) A proposta cumpre o Plano Director Municipal de Cascais, Aviso n.º 20120/2023 publicado em Diário da República 2.ª Série – N.º 204 de 20 de outubro, inserindo-se na classificação de solo urbano e qualificação de espaço habitacional;
- g) Os parâmetros urbanísticos de referência reportam-se à morfotipologia de ocupação urbana da área envolvente ao loteamento, enquadrando-se nas disposições do art.º 69.º e n.º 1 do art.º 70.º conjugadas com o regime do art.º 63.º do Regulamento do PDM, com as devidas exceções previstas no artigo 7.º da Lei n.º 91/95 de 2 de setembro, na sua redação vigente, para legalização das construções;



- h) No âmbito da reconversão urbanística da AUGI, conforme preconizado na alínea h), do n.º 4, do art.º 61.º do RPDM, a execução de obras de alteração ou ampliação das construções existentes deverá respeitar os parâmetros e usos definidos, privilegiando uma inserção urbana harmonizada com a morfologia dominante;
- i) A operação de loteamento tem área total de 15.892,75m² e apresenta as seguintes características:
- 1) Está prevista a constituição de 40 fogos, distribuídos por 25 lotes: 23 destinados ao uso habitacional, 1 destinado ao uso habitacional, comércio e serviços e 1 destinado ao uso de comércio e serviços, numa área total de lotes de 10.329,70m², a edificar em 2 pisos+cave+sótão;
 - 2) Prevê 4.273,48m² de área de implantação máxima e 6.096,42m² de área de construção máxima (superfície de pavimentos);
 - 3) Traduzindo-se num índice de ocupação global de 0,27 e num índice de edificabilidade global de 0,38;
 - 4) É proposta a cedência de 3.184,00m² para infraestruturas urbanas e territoriais: arruamentos, passeios e estacionamento público, a integrar o domínio público municipal;
 - 5) É proposta a cedência de 467,25m² para espaços verdes públicos, a integrar o domínio público municipal, não garantindo a quantificação mínima exigível (1.822,16m²) no âmbito do RPDM em vigor sendo aplicável o regime do regulamento de compensações conforme previsto no n.º 4 do art.º 6.º da Lei n.º 91/95 de 2 de setembro, na sua atual redação, relativamente aos 1.354,91m² de área em défice;
 - 6) É proposta a cedência de 1.911,80m² para equipamento de utilização coletiva, a integrar o domínio privado municipal, excedendo a quantificação mínima exigível (1.812,01m²) no âmbito do RPDM em vigor;
 - 7) Estão previstos 18 lugares de estacionamento público para veículos ligeiros, dos quais 2 são reservados para mobilidade condicionada;
 - 8) A proposta não garante assim o cumprimento do número de lugares de estacionamento público considerando os 40 fogos previstos, mais 1 edifício para comércio e serviços para o qual deveriam ser previstos 7 lugares, perfazendo assim 47 lugares de estacionamento público;
 - 9) Todavia, considerando que se trata de uma AUGI consolidada, cujas infraestruturas foram na sua maioria efetuadas, propõe-se a isenção de 31 lugares de estacionamento público para veículos ligeiros, 4 lugares de bicicletas e 2 de



CASCAIS Para toda
a vida



motociclos, ao abrigo do disposto nas alíneas b), c) e d) do n.º 1 do artigo 123.º do PDM, bem como o 1 lugar para pessoas com mobilidade condicionada, considerando o regime excecional previsto na Lei n.º 91/95, de 2 de setembro na sua redação vigente.

- j) Ao nível das infraestruturas, consultadas as unidades orgânicas da CMC, a proposta mereceu pareceres favoráveis do DMB/DGTR e DGI/DGIE, e favorável condicionado da DGEV;
- k) Quanto a consultas externas das entidades com jurisdição na zona, a proposta mereceu pareceres favoráveis da Direção Geral do Território (DGT), Direção Geral de Recursos da Defesa Nacional (DGRDN), Autoridade Nacional da Aviação Civil (ANAC), ANACON e Cascais Ambiente. As Águas de Cascais (AdC) emitiram parecer Informativo. Não houve lugar a parecer das Águas do Tejo (AdVT) e a Unidade de Saúde de Cascais não emitiu parecer;
- l) O bairro é servido por Infraestruturas consideradas mínimas, executadas pelos municípios em sistema de autoconstrução, de acordo com o processo de infraestruturas n.º 15063/2001, não se encontrando totalmente executadas nem reacionadas;
- m) Após aprovação do projeto de loteamento os projetos de obras de urbanização a concluir devem ser entregues no prazo de 12 meses, ficando a emissão da licença de loteamento e obras de urbanização condicionada à receção 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 redação vigente;
- n) Relativamente às cedências para espaços verdes públicos a proposta não garante as áreas previstas no âmbito do regulamento do PDM em vigor, sendo aplicável o regime previsto do Regulamento Municipal de Compensação conforme previsto no número 4 do artigo 6.º da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua redação vigente;
- o) A pretensão formulada pelos requerentes consiste na divisão em 25 lotes, cujos parâmetros urbanísticos são os estipulados conforme mapa de medições, regulamento e memória descritiva anexos à presente proposta e que a seguir se apresentam:



LOTE	ÁREA DE LOTE (m²)	ÁREA MÁX. CONSTRUÇÃO (superfície de pavimento, m²)	ÍND. EDIF.	ÁREA MÁX. IMPLANT. AÇÃO (m²)	ÍND. OCUP.	ÁREA MÁX. IMPERMEÁVEL (m²)	ÍND. IMPERMEABILIDADE	Nº DE FOGOS (ou frações ou unid. aloj.)	Nº DE PISOS	FINALIDADE	Ónus
1	676,80	338,40	0,50	338,40	0,50	406,08	0,60	-	2+CV+S	Comercia/Serv.	MT
2	591,10	300,00	0,51	179,10	0,30	354,66	0,60	2	2+CV+S	Habitação	D
3	309,24	154,62	0,50	92,77	0,30	185,54	0,60	1	2+CV+S	Habitação	D
4	309,57	154,78	0,50	92,67	0,30	185,74	0,60	1	2+CV+S	Habitação	D
5	470,36	447,00	0,95	252,50	0,54	391,44	0,77	1	2+CV+S	Habitação	-
6	416,21	208,10	0,50	124,86	0,30	249,73	0,60	2	2+CV+S	Habitação	D
7	411,52	205,76	0,50	137,66	0,33	248,91	0,60	2	2+CV+S	Habitação	D
8	410,32	205,16	0,50	123,10	0,30	246,19	0,60	2	2+CV+S	Habitação	-
9	412,45	206,22	0,50	161,00	0,39	247,47	0,60	2	2+CV+S	Habitação	D
10	414,26	207,13	0,50	124,28	0,30	248,56	0,60	2	2+CV+S	Habitação	-
11	335,01	167,50	0,50	100,50	0,30	201,00	0,60	1	2+CV+S	Habitação	-
12	332,85	166,42	0,50	99,85	0,30	199,71	0,60	1	2+CV+S	Habitação	-
13	319,53	159,76	0,50	95,86	0,30	191,72	0,60	1	2+CV+S	Habitação	-
14	286,58	143,29	0,50	85,97	0,30	171,95	0,60	1	2+CV+S	Habitação	-
15	579,55	289,77	0,50	173,86	0,30	347,73	0,60	2	2+CV+S	Habitação	D
16	517,69	258,64	0,50	155,31	0,30	310,61	0,60	2	2+CV+S	Habitação	D
17	413,69	206,94	0,50	124,37	0,30	248,33	0,60	2	2+CV+S	Habitação	D
18	480,09	349,67	0,78	254,24	0,55	357,36	0,78	2	2+CV+S	Habitação	D
19	450,33	278,19	0,62	278,19	0,62	364,26	0,81	2	2+CV+S	Habitação	MT e D
20	491,42	285,00	0,58	285,00	0,58	398,22	0,79	2	2+CV+S	Habitação	MT e D
21	389,75	243,85	0,63	243,85	0,63	316,80	0,81	2	2+CV+S	Habitação	MT e D
22	494,13	494,13	1,00	291,54	0,59	395,30	0,80	2	2+CV+S	Habitação	MT e D
23	287,08	228,50	0,80	167,10	0,58	227,09	0,79	2	2+CV+S	Habitação	MT e D
24	305,12	152,56	0,50	146,50	0,48	183,07	0,80	1	2+CV+S	Hab/Com./Serv.	MT e D
25	244,83	244,83	1,00	145,00	0,59	194,02	0,80	2	2+CV+S	Habitação	MT e D
TOTAL	10 329,70	6 096,42	-	4 273,48	-	6 830,19	-	40	-	-	-

[*] Ónus: D- Demolição/MT- Manutenção Temporária

p) Quadro discriminativo de áreas do terreno abrangido pela operação urbanística:

. Área Total do Loteamento - 15.892,75m²
. Área Total dos Lotes - 10.329,70m²
. Área de cedência para Arruamentos - 3.184,00m²
. Área de cedência para Equipamento segundo o PDM - 1.812,01m²
. Área de cedência para Equipamento - 1.911,80m²
. Área de cedência para Espaços Verdes segundo o PDM - 1.822,16m²
. Área de cedência para Espaços Verdes - 467,25m² (a compensar em numerário de acordo com o Regulamento Municipal de Compensações)



. Área Total de Construção - 6.096,42m²
. Índice Total de Construção - 0,38
. Área Total de Implantação - 4.273,84m²
. Índice Total de Implantação - 0,27
. Número Total de Lotes - 25
. Número Total de Fogos - 40
. Número de Pisos - 2 Pisos + Sótão + Cave
. Estacionamento público - 18 lugares

- q) 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 Diretor para as zonas urbanas de génese ilegal. Assim, as construções existentes nos lotes 1, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 conforme referido nas peças desenhadas integrantes do projeto 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 2, 3, 4, 6, 7, 9, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 serão consideradas a demolir;
- r) No decurso daquele prazo, haverá o respetivo proprietário de 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 respetiva demolição. Findo o prazo aqui deliberado, fica precluída a possibilidade de legalização da construção acima identificada para o proprietário que não o tenha requerido;
- s) Que a Câmara delibere aceitar o pagamento da compensação em numerário referido na alínea n) 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 3.º do Regulamento Municipal de Compensação vigente;

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere:

1. Ao abrigo do artigo 24.º da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua redação vigente, aprovar o licenciamento da operação de loteamento do Bairro Alto da Gorita nos termos acima referidos;
2. Aprovar os ónus que impendem sobre as construções que não cumprem os requisitos legais;
3. Aprovar o valor da compensação por área de cedência em falta, e momento da sua liquidação;
4. Após a aprovação do presente projeto de loteamento, os projetos de obras de urbanização devem ser entregues no prazo de 12 meses, ficando a emissão da licença de loteamento



condicionada à receção 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 redação vigente;

5. Proceder seguladamente a consulta pública, nos termos do n.º 7 do art.º 24.º da Lei n.º 91/95 de 2 de setembro, na sua redação vigente;

A Vereadora,

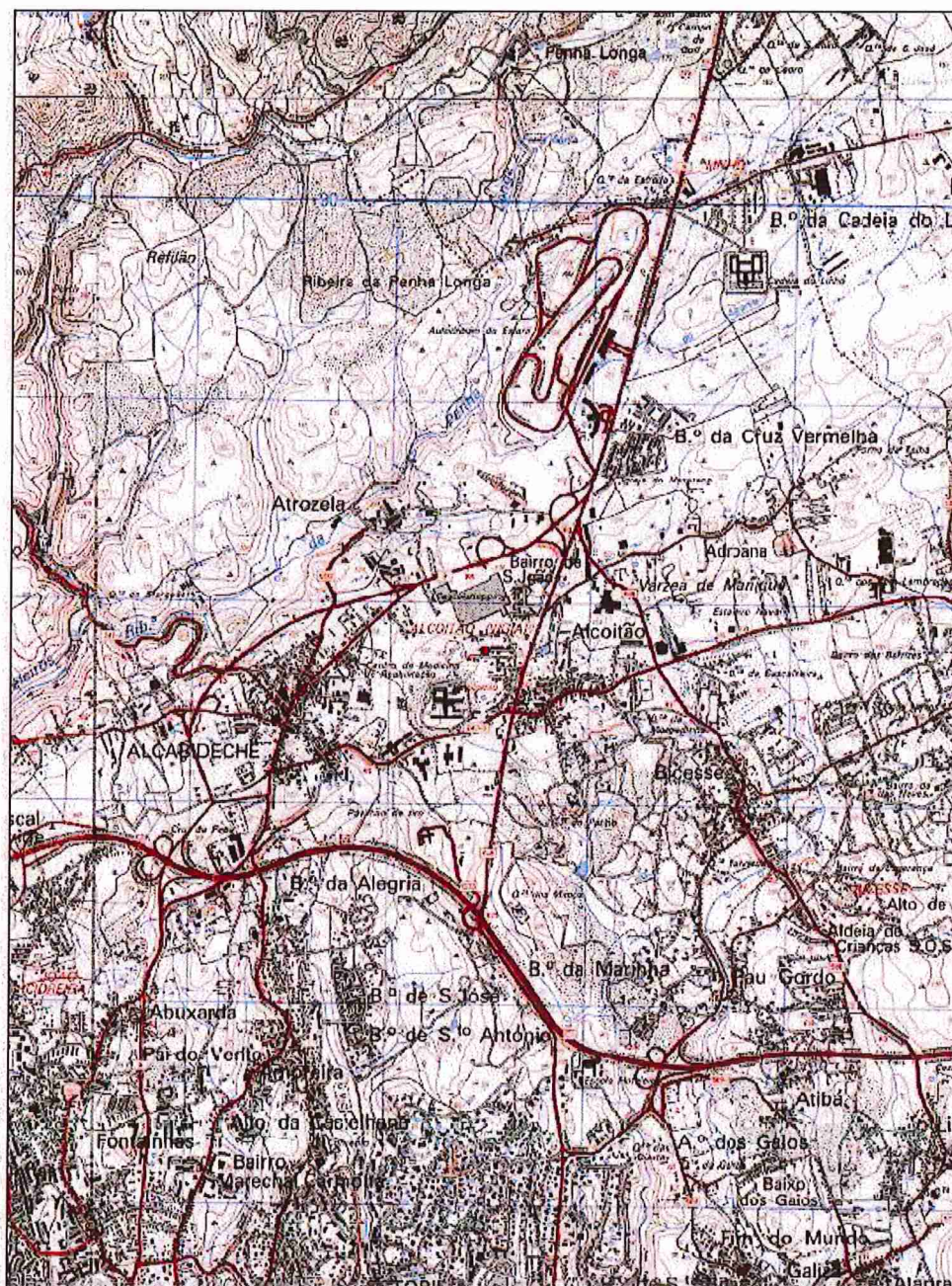
27/07/2026

X Rita Coimbra

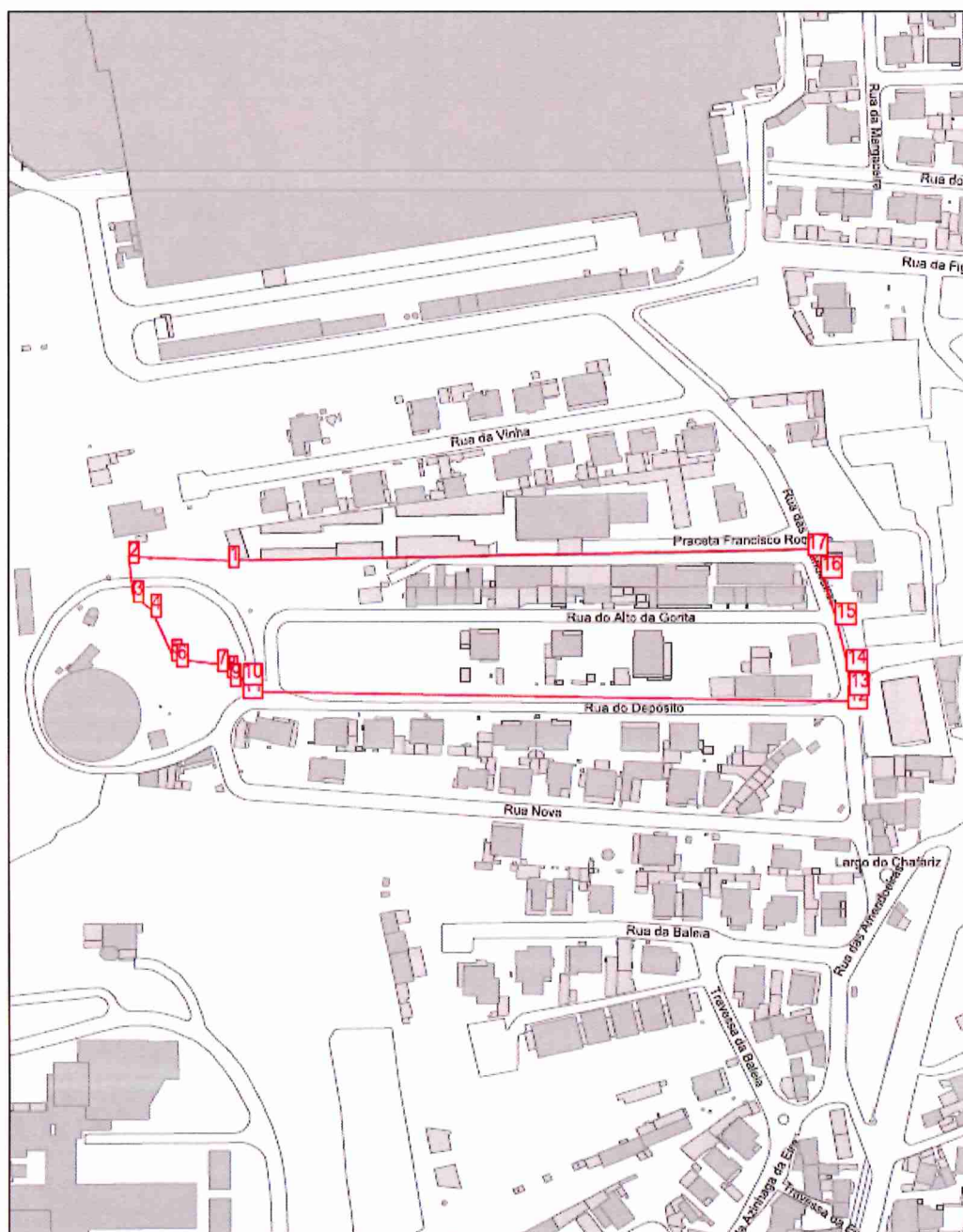
Assinado por: ANA RITA FREIRE COIMBRA

DELIBERAÇÃO:

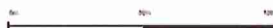
Aprovado por unanimidade.



Escala 1:25000



NCRTE



Escala 1:2000