

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

AFIXADO EM ____/____/____

RETIRAR EM ____/____/____

EDITAL N.º 558 /2021

CONSULTA PÚBLICA

OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO N.º 12779/1998 DA ÁREA URBANA DE GÉNESE ILEGAL, DENOMINADA BAIRRO DAS SAIBREIRAS – FREGUESIA DE SÃO DOMINGOS DE RANA

Nuno Piteira Lopes, Vereador da Câmara Municipal de Cascais torna público que, em cumprimento do disposto no n.º 7, artigo 24.º da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua redação vigente, e no n.º 2 do artigo 5º do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais publicado no D.R n.º 47, 2ª série de 7 de março de 2018, na sequência da deliberação da Câmara Municipal realizada a 9 de novembro de 2021 (Proposta n.º 963/2021 - DRAU) referente à legalização e reconversão urbanística da Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) denominada Bairro das Saibreiras, se encontra aberta, com a duração de 15 dias úteis, a fase da **consulta pública**.

A operação de loteamento consiste na divisão dos prédios que integram a AUGI em 40 lotes, nas condições e parâmetros urbanísticos estipulados, conforme mapa de medições, regulamento e memória descritiva identificados na proposta n.º 963/2021-DRAU, anexos ao presente Edital.

Considerando que o local se encontra devidamente infraestruturado de acordo com os pareceres técnicos favoráveis ao projeto de obras de urbanização (processo n.º 2513/1997) mas havendo alguns pequenos acertos a corrigir, designadamente, a execução do impasse no final da Rua da Caravana, marcação dos estacionamentos nas ruas, bem como a colocação de alguma sinalética e intervenção em alguns passeios, após a aprovação do projeto de loteamento, os projetos das obras de urbanização a concluir devem ser entregues no prazo de 12 meses, ficando a emissão do Alvará de Loteamento condicionada à receção e aprovação final dos mesmos, não se dispensando a caução da sua boa execução, a prestar nos termos do artigo 27.º da Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro, na sua redação vigente.

Durante o prazo supra identificado, 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.

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

Cascais, 12 de novembro de 2021

Nuno Piteira Lopes
Vereador

/LR

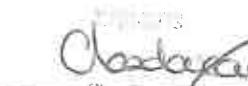
Assinado por: **NUNO FRANCISCO PITEIRA LOPES**
Num. de Identificação: 11230763
Data: 2021.11.12 12:48:28+00'00'

CERTIDÃO

Certifico que nesta data afixei exemplar de igual teor do Edital nº 558/2021, que antecede, no Edifício Cascais Center, Loja Município, em todas as Juntas de Freguesia do Concelho de Cascais e na morada, para os fins no mesmo expresso.

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

Cascais, 22 de Novembro de 2021



José Antunes dos Reis
(Fiscal Municipal)



José Antunes dos Reis
12.11.21

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL



37

ANEXO 35

PROPOSTA A REUNIÃO DE CÂMARA

Proposta nº 963-2021 [DRAU]

Pedidor: Gestão Urbanística



Assunto: Processo de reconversão urbanística do loteamento nº 12779/1998, denominado Bairro das Saibreiras, integrado numa AUGI, Caparide, na freguesia de São Domingos de Rana

Considerando que:

- a) Trata-se de procedimento de loteamento de reconversão urbanística do Bairro das Saibreiras, Caparide, na Freguesia de São Domingos de Rana;
- b) O pedido de loteamento foi apresentado na C.M.C. em 12 de Outubro de 1998 e aprovado o processo de reconversão urbanística em Reunião de Câmara em 24 de Julho de 2013, com todos os termos do Código da Lei 91/95, de 2 de Setembro, na atual redação;
- c) A Administração Conjugada do Bairro das Saibreiras é atualmente a representante legítima do Prédio Rústico descrito no Conservatório de Registo Predial com o n.º 3529 sob os artigos n.os 3163, 3164 e 3165 da Secção 50-60, com área total de 125.100,00m²;
- d) O pedido encontra-se instruído de acordo com a Lei nº 51/95 de 02 setembro e as alterações que lhe procederam;
- e) A Proposta cumpre o Plano diretor Municipal de Cascais, Aviso nº 7212-B/2015, publicado em Diário da República 2º Série - Nº 124, de 29 de junho, alterada pelo Aviso nº 3234/2017 inserindo-se na classificação de Solo Urbano, com as categorias "Espaço Residencial", "Espaço Estratégico", "Espaço Canal", "Espaço Verde de Proteção e Infraestruturas", "Espaço Verde de Proteção e Conservação", "Espaço Verde de Recreação e Produção" e "Espaço de Infraestruturas", e inserir-se em AUGI, no Concelho de Cascais;
- f) A proposta merece o parecer favorável por parte das entidades externas: BRISA - IP e ANAC, dos serviços internos da CMCI-DOM e OTUA e parecer favorável condicionado por parte do DABP, uma vez que o loteamento se encontra localizado numa pequena área de Património Arqueológico de nível 1 – Área Arqueológica do Alto dos Molheiros Velhos. Assim, qualquer intervenção que possa afetar o subsolo deverá estar

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL



condicionada à prévia realização de trabalhos arqueológicos de caráter preventivo, a providenciar pelo requerente do processo de licenciamento/autorização de construção, devendo apresentar o relatório final dos trabalhos arqueológicos realizados;

O Núcleo de Património Histórico e Cultural da CMC deverá ser previamente informado de data de início dos trabalhos arqueológicos;

- g) A operação urbanística prevê alteração de habitação, Comércio, Serviços, Restauração e Bebidas, sendo que as utilizações existentes e futuras de atividades de comércio e serviços estarão sempre dependente de garantia de existência de infraestruturas de acesso e estacionamento em conformidade com o regulamento do PDM;
- h) A proposta enquadra-se no disposto na alínea nº 2 do artigo 65º do regulamento do PDM, que admite os usos de Comércio e Serviços, como competitivos com espaço qualificado de Residencial;
- i) A operação prevê a constituição de 40 lotes destinados à habitação, comércio, serviços e restauração com total de 22.702,10m² de área de construção de 10.087,28 m² e de área de implantação de 5.972,57 m²;
- j) Os parâmetros urbanísticos de referência reportam-se à morfologia de ocupação urbana das zonas habitacionais existentes na envolvente próxima ao loteamento, com as devidas excepções previstas no artigo 7º da Lei 51/95 de 02.09 da sua redação vigente, para legalização de construções;
- k) No âmbito da revalorização urbanística da ALG1, conforme preconizado na alínea e) do artigo 61º do RPDM, execução de obras de alteração ou ampliação a construções existentes deverá privilegar a sua harmonização com a morfologia dominante das construções na lotagem;
- l) Salvores, às cedências para equipamentos públicos e de utilização coletiva e espaços verdes públicos, a proposta garante as áreas previstas no âmbito do regulamento do PDM em vigor;
- m) As cedências serão sujeitas à aprovação das infraestruturas;
- n) Decorrente da constituição de autopista - AS foi cedida uma área de 9.204,75m². Para efeitos de emissão do alvará de loteamento fica com a condição a regularização desta área cedida com a apresentação de certidão de teor da Conservatória do Registre Predial;
- o) O bairro é servido por infraestruturas, executadas pelos municípios, estando as mesmas concluídas de acordo com o processo de Infraestruturas nº 25137/1997. Contudo existem uns pequenos acertos a configurar, designadamente, execução do asfalto no final da Rua da Cavalaria, marcação dos estacionamentos nas ruas, bem como a colocação de algumasinalizadora e intervenção em alguns passares.

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL



- p) 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 do Alvará de Loteamento condicionada à respectiva aprovação final destes mesmos, não se dispensando a execução da sua fase execução, a prestar nos termos do art.º 27.º da Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro, na sua redação vigente;
- q) Nos termos da Informação da DDUU de 30/04/2021 a Administração do Bairro foi notificada para comprovar que procederam a todas as diligências legais quando a realização da Assembleia conjunta que aprovou a presente solução urbanística;
- r) Através dos requerimentos nº 9042/2021 e nº 7488/2021 o requerente apresenta a documentação que atesta as diligências legais verificadas aquando da assembleia conjunta que aprovou a presente solução urbanística, designadamente:
- Cópia de ate de 12 Junho do ano de 2021, certificada pelo solicitador;
 - Prova de convocatória da assembleia geral e consulta da proposta urbanística na junta de freguesia;
 - Cópia de convocatória a promover a assembleia geral e consulta dos elementos do loteamento na junta de freguesia num jornal nacional.

Tendo a baixa de proceder que a Câmara Municipal delibere:

1. Deliberar a pretensão formulada pelos requerentes, que consiste na aprovação da alteração do projeto constante e pedido na divisão em 40 lotes, cujos parâmetros urbanísticos são os estipulados conforme mapa de medidas, regulamento e memória descriptiva anexos à presente proposta, e que a seguir se descrevem.

A proposta atualmente é composta pelos seguintes parâmetros urbanísticos:

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL



Nº Lote	Área do Lote (m ²)	Área Max. Construção (m ²)	Ind. Util.	Área Max. Implementada (m ²)	Ind. Desp.	N.º Max. Vogas	N.º Max. pisos	Finalidade
1	552,00	276,00	0,50	155,00	0,40	1	2+CV+S	Habitação
2	510,40	153,20	0,50	90,00	0,40	1	2+CV+S	Habitação
3	507,40	153,20	0,50	133,00	0,40	1	2+CV+S	Habitação
4	531,00	248,50	0,74	133,40	0,40	2	2+CV+S	Habitação
5	291,00	123,10	0,72	126,00	0,40	1	2+CV+S	Habitação
6	577,00	133,20	0,72	133,00	0,40	1	2+CV+S	Habitação
7	515,00	253,00	0,89	140,50	0,40	1	2+CV+S	Habitação
8	324,00	162,20	0,50	91,20	0,30	1	2+CV+S	Habitação
9	383,00	307,00	0,89	194,00	0,45	2	2+ST	Habitação
10	602,00	291,00	0,50	180,60	0,30	2	2+ST	Habitação
11	572,00	152,20	0,50	96,70	0,30	2	2+CV+S	Habitação / Com. / Serv.
12	264,50	132,10	0,52	93,20	0,30	1	2+CV+S	Habitação
13	501,00	252,50	0,80	182,50	0,30	1	2+CV+S	Habitação
14	299,00	103,80	0,76	77,60	0,30	1	2+CV+S	Habitação
15	305,20	144,40	0,80	100,40	0,30	2	2+CV+S	Habitação / Com. / Serv.
16	516,00	160,00	0,76	100,00	0,30	1	2+CV+S	Habitação
17	309,20	150,00	0,72	74,40	0,30	2	2+CV+S	Habitação
18	255,00	122,10	0,78	71,10	0,34	1	2+CV+S	Habitação
19	507,00	344,50	0,72	118,00	0,34	1	2+ST	Habitação
20	208,00	149,00	0,50	88,40	0,30	1	2+CV+S	Habitação
21	235,50	235,00	1,00	181,50	0,64	1	2+ST	Habitação / Com. / Serv.
22	372,50	136,30	0,50	93,70	0,30	1	2+CV+S	Habitação / Com. / Serv.
23	705,250	1931,90	0,24	1401,90	0,24	3	2+CV+S	Sala / Bar / Fest. e Reuniões
24	1213,75	605,00	0,50	540,00	0,30	2	2+CV+S	Habitação / Com. / Fest. e Reuniões
25	325,10	172,70	0,50	103,00	0,30	1	2+CV+S	Habitação
26	225,80	167,20	0,50	70,50	0,30	1	2+CV+S	Habitação
27	319,80	363,80	0,50	97,70	0,30	1	2+CV+S	Habitação
28	317,80	218,00	0,50	96,40	0,30	1	2+CV+S	Habitação
29	185,30	162,10	0,50	91,20	0,30	1	2+CV+S	Habitação
30	289,00	243,80	0,50	98,70	0,30	1	2+CV+S	Habitação
31	274,20	170,70	0,50	77,70	0,30	1	2+CV+S	Habitação
32	407,70	203,80	0,50	77,20	0,30	1	2+CV+S	Habitação
33	283,10	148,50	0,50	89,10	0,30	1	2+CV+S	Habitação
34	305,20	154,20	0,50	92,20	0,30	1	2+CV+S	Habitação
35	318,70	189,70	0,50	99,20	0,30	1	2+CV+S	Habitação
36	315,20	164,50	0,50	98,30	0,30	1	2+CV+S	Habitação
37	341,10	180,00	0,50	102,30	0,30	1	2+CV+S	Habitação
38	384,20	186,80	0,50	105,80	0,30	1	2+CV+S	Habitação
39	352,10	187,10	0,50	101,20	0,30	1	2+CV+S	Habitação
40	1710,20	600,40	0,50	331,20	0,30	2	2+CV+S	Habitação / Com. / Serv. / Fest. e Reuniões

Superfície total de terreno a lotear = 125.100,00 m²

Área de Intervenção = 103.311,00 m²

Área excluída de intervenção por estar em BEM = 21789,00 m²

CEDÊNCIAS:

Área total de cedências = 34.280,85 m²

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL



Área de cedência para equipamento de utilização coletiva = 4.015,00 m²

Área de cedência para espaços verdes públicos = 5.602,40 m²

Área de cedência para Arruamentos = 15.406,20 m²

Área de cedência à AS = 9.204,75 m²

Área de cedência para o Posto de Transformação (PT) = 52,50 m²

Área de cedência para equipamento de utilização coletiva segundo o PDM = 3.018,98 m²

Área de cedência para espaços verdes públicos segundo o PDM = 3.018,98 m²

EDIFICABILIDADE:

Área total dos lotes e parcelas = 90.819,15 m²

Área total dos 40 lotes (a edificar) = 22.702,10 m²

Parcelas A, B, C, D E, F, G, H, I (permitem construção) = 68.117,05 m²

Parcelas A = 2.095,47 m²

Parcelas B = 25.374,85 m²

Parcelas C = 11.817,25 m²

Parcelas D = 5.428,30 m²

Parcelas E = 10.943,65 m²

Parcelas F = 10.313,95 m²

Parcelas G = 129,00 m²

Parcelas H = 1.231,85 m²

Parcelas I = 782,73 m²

Área total de construção = 10.087,28 m²

Índice total de utilização = 0,10 (valor apurado sobre a área de interesse)

Área total de implantação = 6.972,57 m²

Índice total de ocupação = 0,07 (valor apurado sobre a área de interesse)

Número total de Lotes = 40

Número total de Fogos = 45

Densidade habitacional = 4,34 fogos/ha

Densidade populacional = 11,33 hab/ha

Estanteamento público = 45 lugares (inclui 2 lugares para mobilidade condicionada)

2. No loteamento existem as parcelas de terreno A, B, C, D, E, F, G, H, I com a área total de 68.117,05 m², que são terrenos que não permitem construção, e onde não é permitido edificar.

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL



3. Com a **emissão do alvará de lotamento** deverá ser regularizada perante a Conservatória do Registo Predial a área cedida para a construção da autoestrada A5 com a área de 9.204,75 m².
4. O lote 32 tem o condicionamento imposto no PDM de Património Arqueológico de nível 1.
Neste sentido, qualquer intervenção que possa afetar o subsolo deverá estar condicionada à prévia realização de trabalhos arqueológicos de carácter preventivo, aprovados pelo requerente do processo de licenciamento/autorização de construção, devendo apresentar o relatório final das trabalhos arqueológicos realizados.
O Núcleo de Património Histórico e Cultural da CMC deverá ser previamente informado da data do inicio dos trabalhos arqueológicos.
5. No seio do presente loteamento ficam sujeitas à construção, que não cumprim os requisitos legais, nomeadamente os previstos no n.º1 do art.º 46º da Lei 91/95, de 2 de Setembro, bem como o disposto no Plano Diretor Municipal para as Zonas Urbanas de gêneze ilegal.
6. As construções existentes nos lotes 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 18, 21 conforme referido nas peças assinadas integrantes do projeto de loteamento serão mantidas temporariamente, pelo prazo máximo de 3 (três) anos contados da data de emissão do alvará de loteamento, e as construções assinaladas nos lotes 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 21 serão consideradas a demolir.
No decurso desse prazo, havendo o respetivo proprietário de submeter a aprovação da CMC o pedido de legalização da construção caso este não possa conformar-se com os normativos aplicáveis, será o pedido de legalização indeferido, ordenando-se consequentemente, a respetiva demolição. Fimdo o prazo aqui estabelecido, fica predefinida a possibilidade de legalização da construção admissível para o proprietário que não o tenha requerido.
7. O loteamento faz todas as cedências previstas no art.º 130º e 131º do regulamento do PDM de Cascais, referente às cedências da área para espaços verdes públicos (EPV) e área para equipamento de utilização colectiva (EUC), não existindo assim lugar à pagamento de compensação em numerário.
8. Que nos termos do artigo 28º da Lei nº 91/95, de 02/09, na atual redação a presente deliberação seja tornada pública por edital afixar na propriedade, na Sede do Município e na Junta de Freguesia de São Domingos de Rana e ainda por anúncio público em 2 dias consecutivos, num jornal de circulação nacional, no prazo de 15 dias.

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL



CÂMARA MUNICIPAL



9. Que decididas as reclamações ou de acordo o prazo legal para a sua apresentação, a Emissão do Alvará seja condicionada à resolução das questões relacionadas com as Infraestruturas.

O Vereador,

(assinatura)

 Nuno Piteira Lopes

Assinado por NUNO FRANCISCO PIETRA LOPEZ

DELIBERAÇÃO:

Aprovado por unanimidade.

Câmara Municipal de Cascais

CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

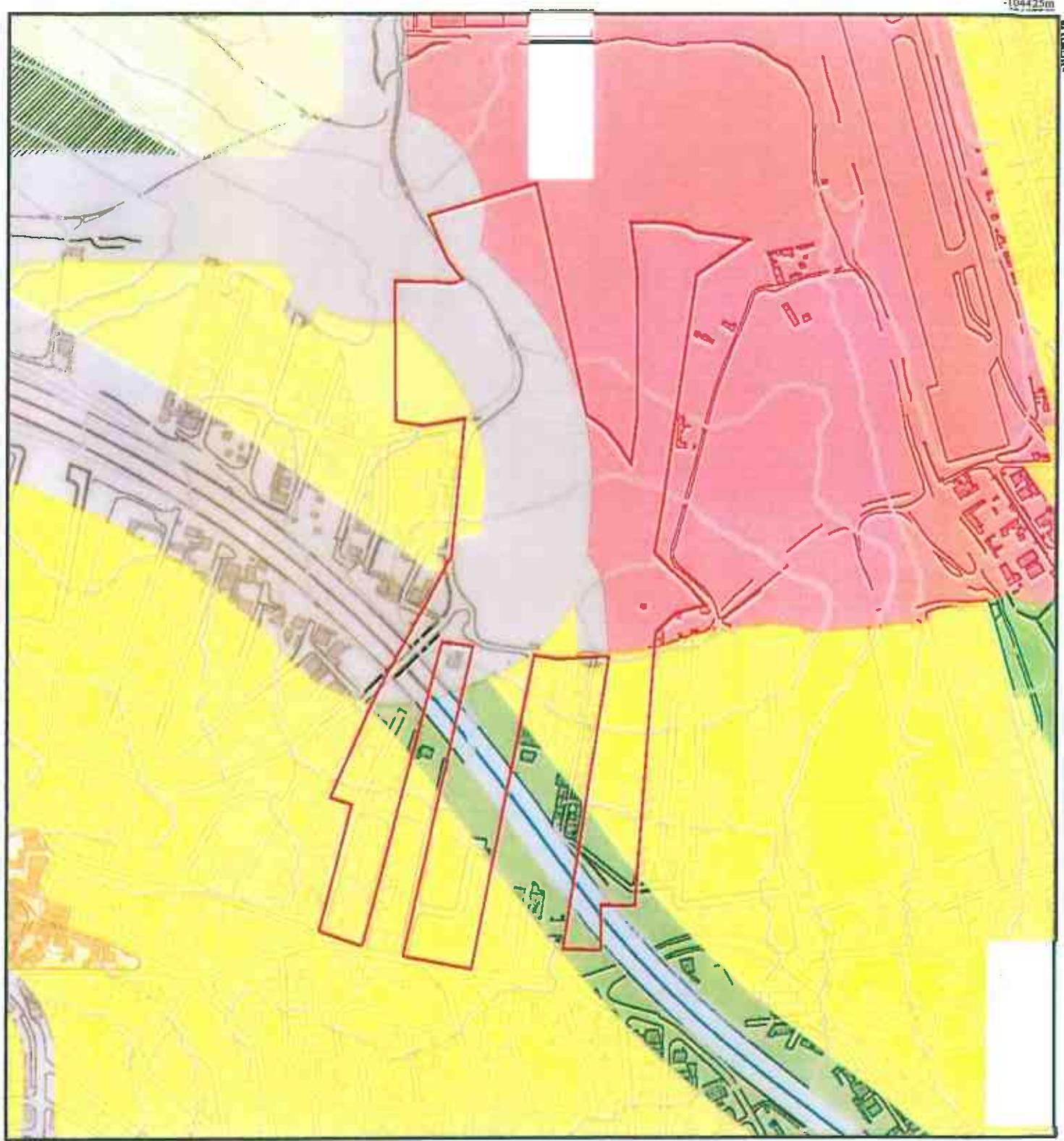
PLANO DIRETOR MUNICIPAL



Ordenamento Classificac;ao

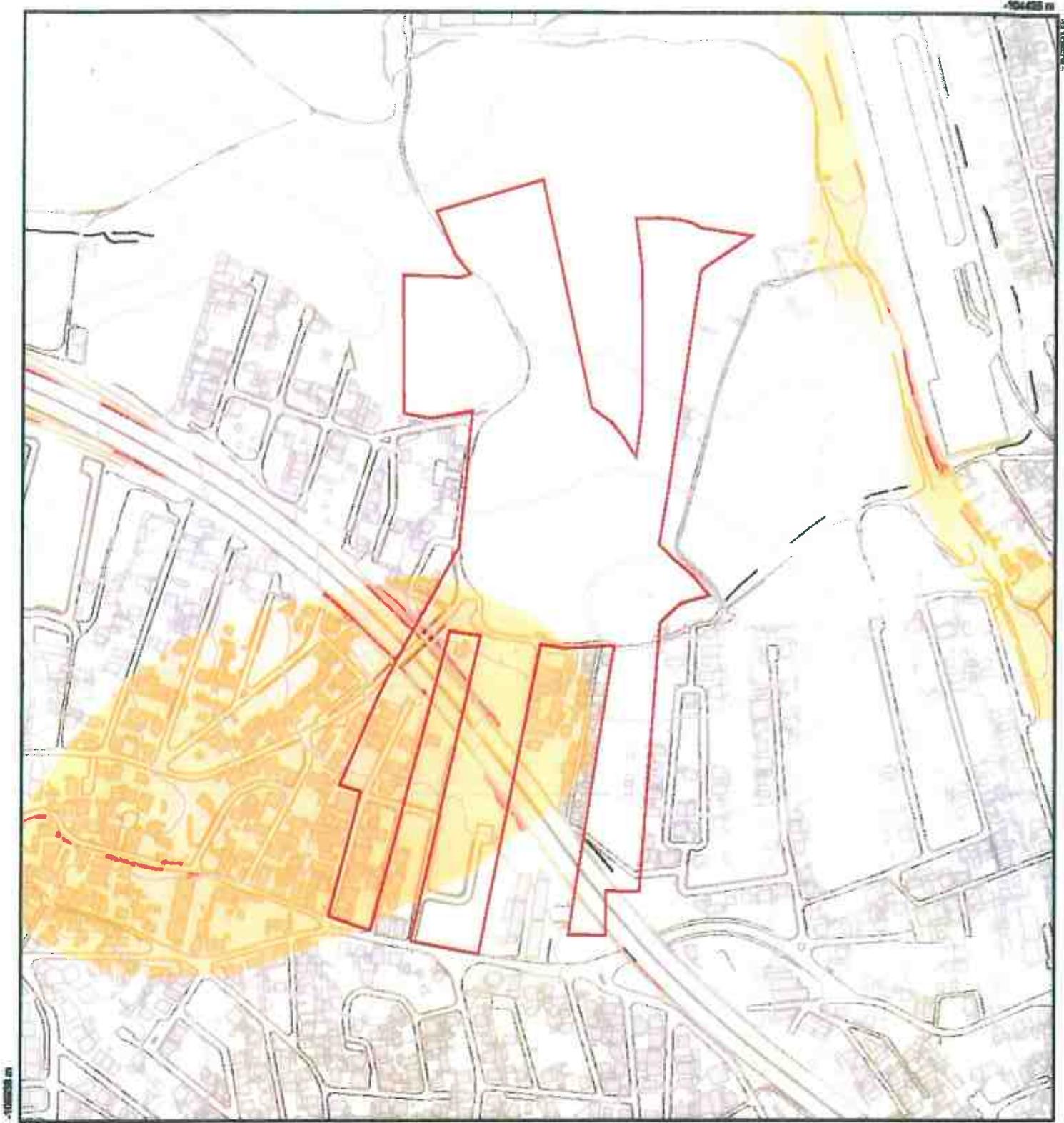


Ordenamento Classifica<,ao - Solo Urbano



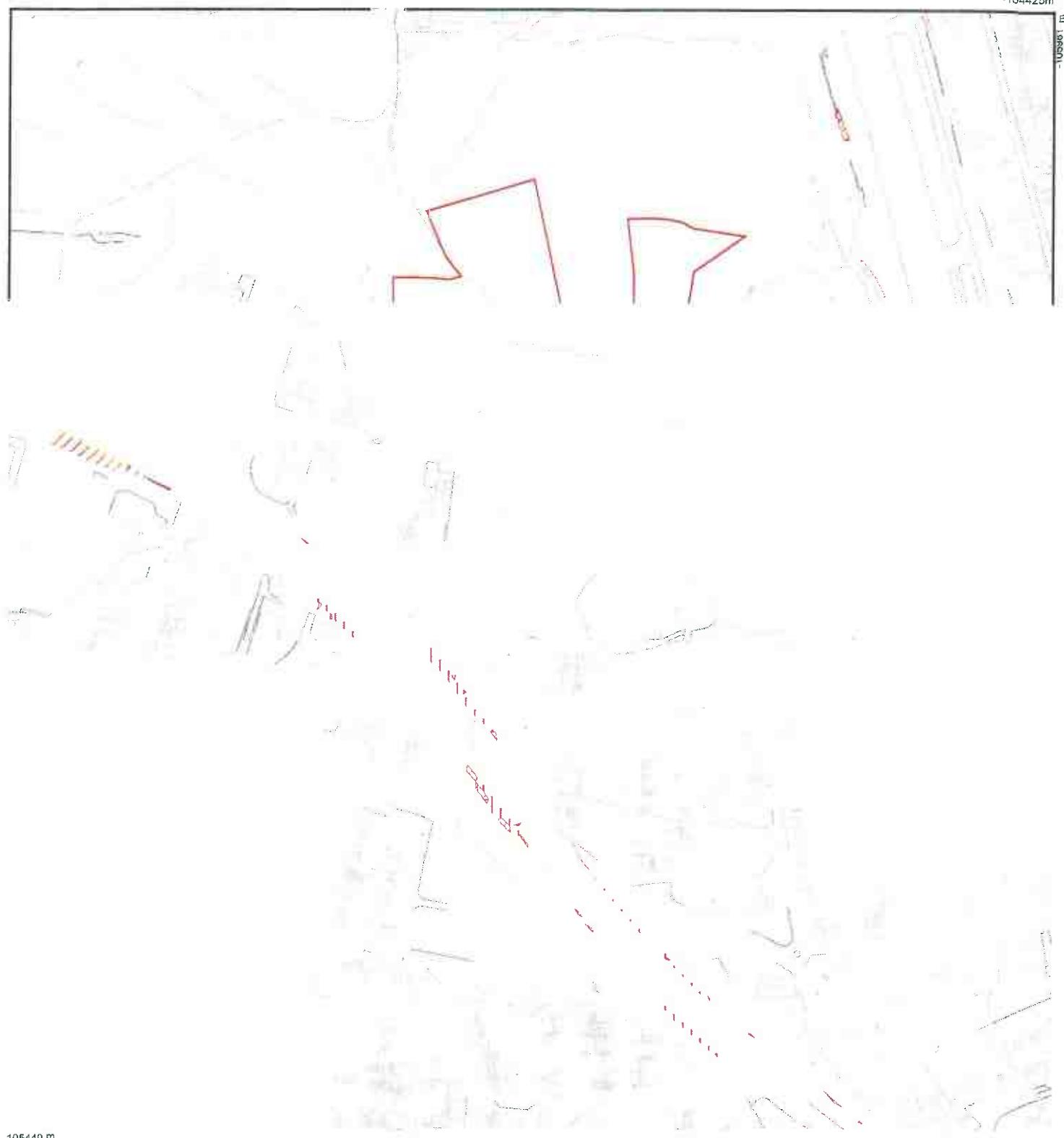
Ordenamento Qualificaya

- C::J OrdenamentoQualificQlo • EpaaoC8nal
- C::J OnlanamentoQualifica,llo - ElplI9DEatrlt6gico
- OnlanamentoQualificQlo - ElplQDNlllnfvel2
- Onlanamento QualificQlo - E"9QONabnlnfvel1
- C::J OrdenamentoQualificQlo - E8P890Resciendll
- C::J OrdenamentoQualifica,llo - ElplI9DRe9idandal Hillorico
- C::J OnlanamentoQualifica,llo - ElplI9DVerde de Protal;lo de Infraenuturu
- [=J Onlanamento Qualifica,llo - ElplI9DVerde de P e Cai
- C::J Onlanamento QualificQlo - E8P890Verde de Recillo • ProdU910
- C::J OrdenamentoQualificQlo • Epaaoode Infraceelruto,



Ordenamento Suscetibilidade

- Limite Sismo - Grau de Suscetibilidade: Suscetibilidade elevada
- Limite Sismo - Grau de Suscetibilidade: Suscetibilidade moderada



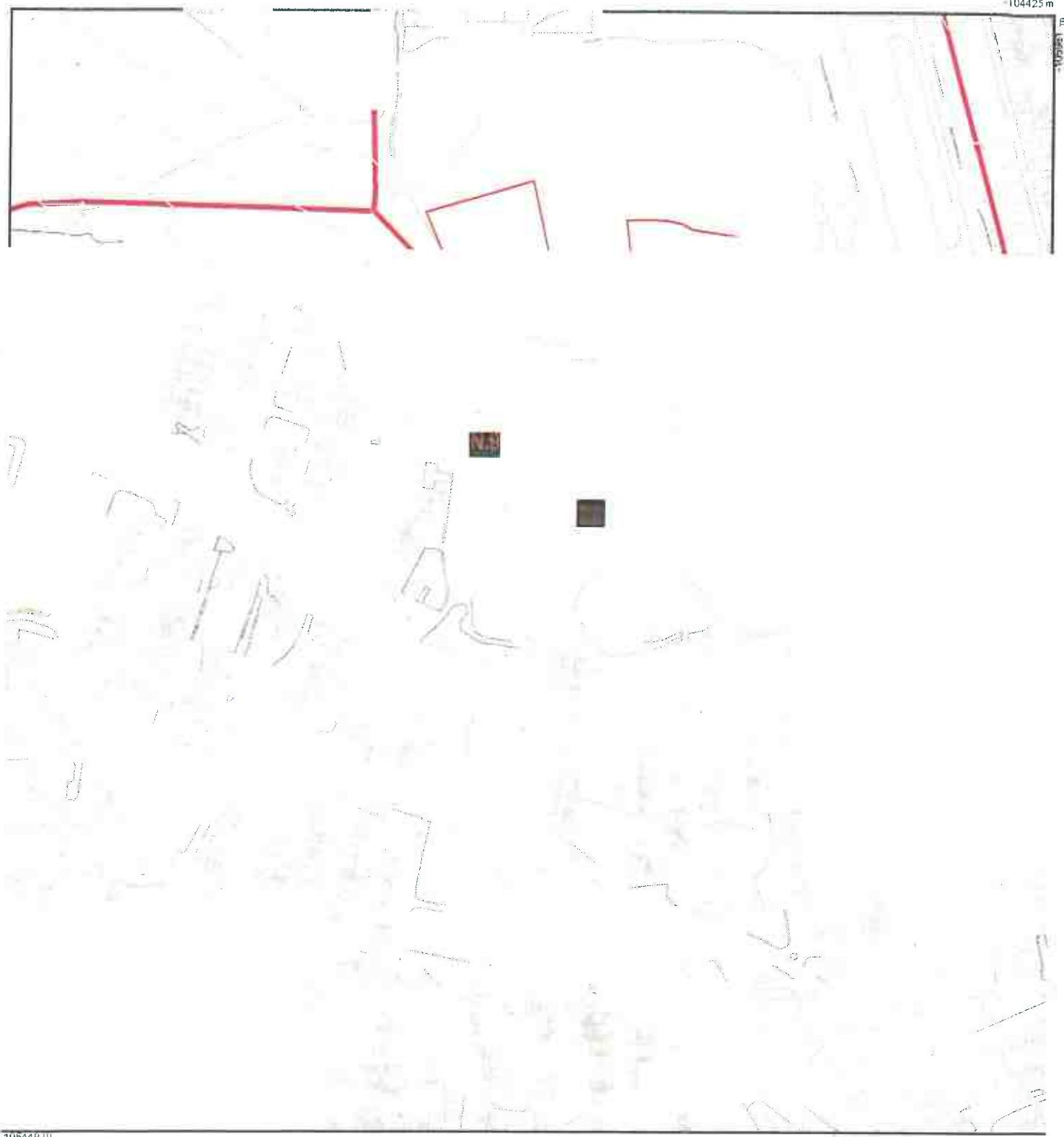
Ordenamento Suscetibilidade



Limite Vertentes - Grau de Suscetibilidade: Suscetibilidade elevada

Limite Vertentes - Grau de Suscetibilidade: Suscetibilidade moderada

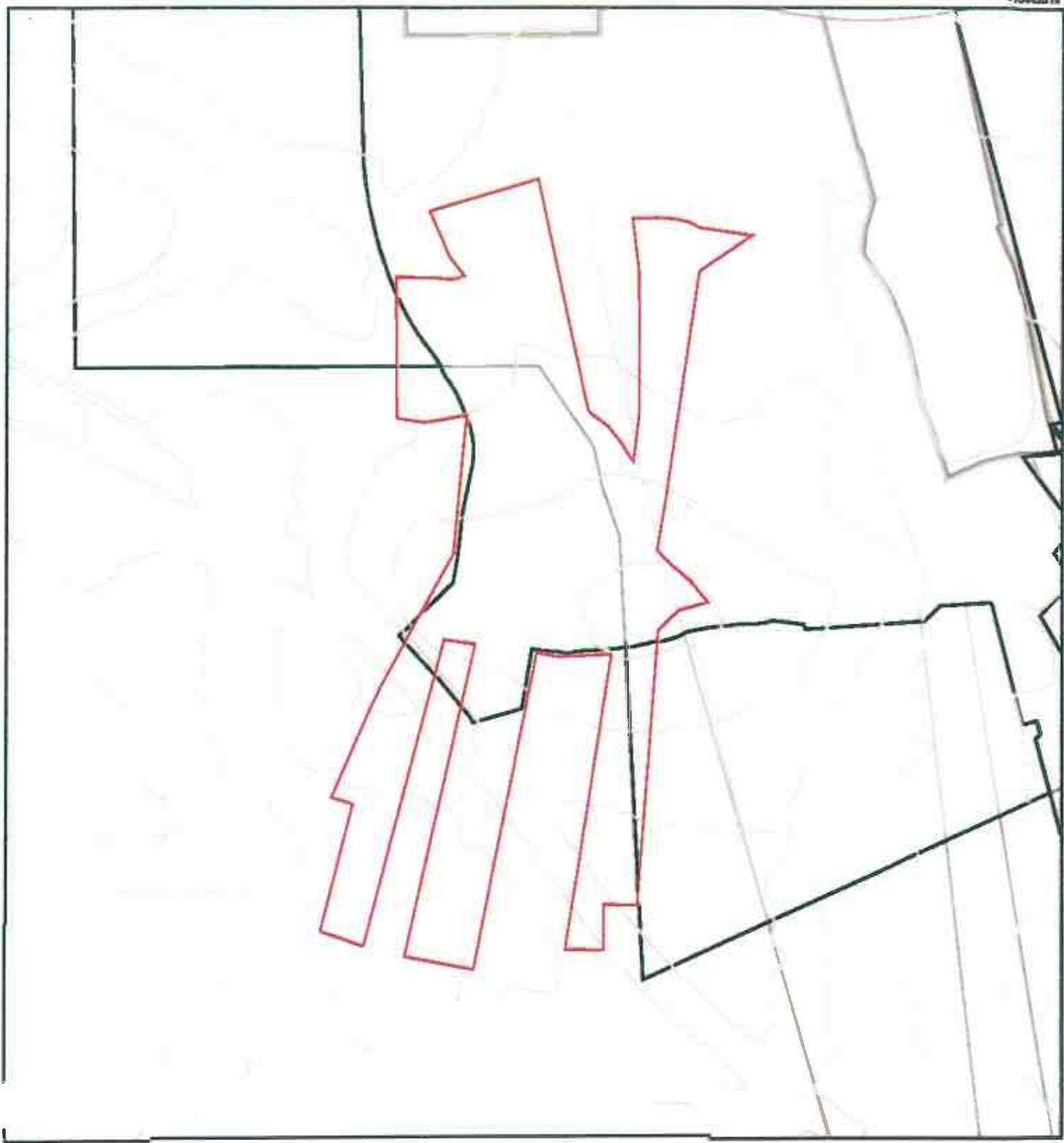




Ordenamento UOPG



Ordenamento UOPG-UOPG



Ordenamento Aeronautico

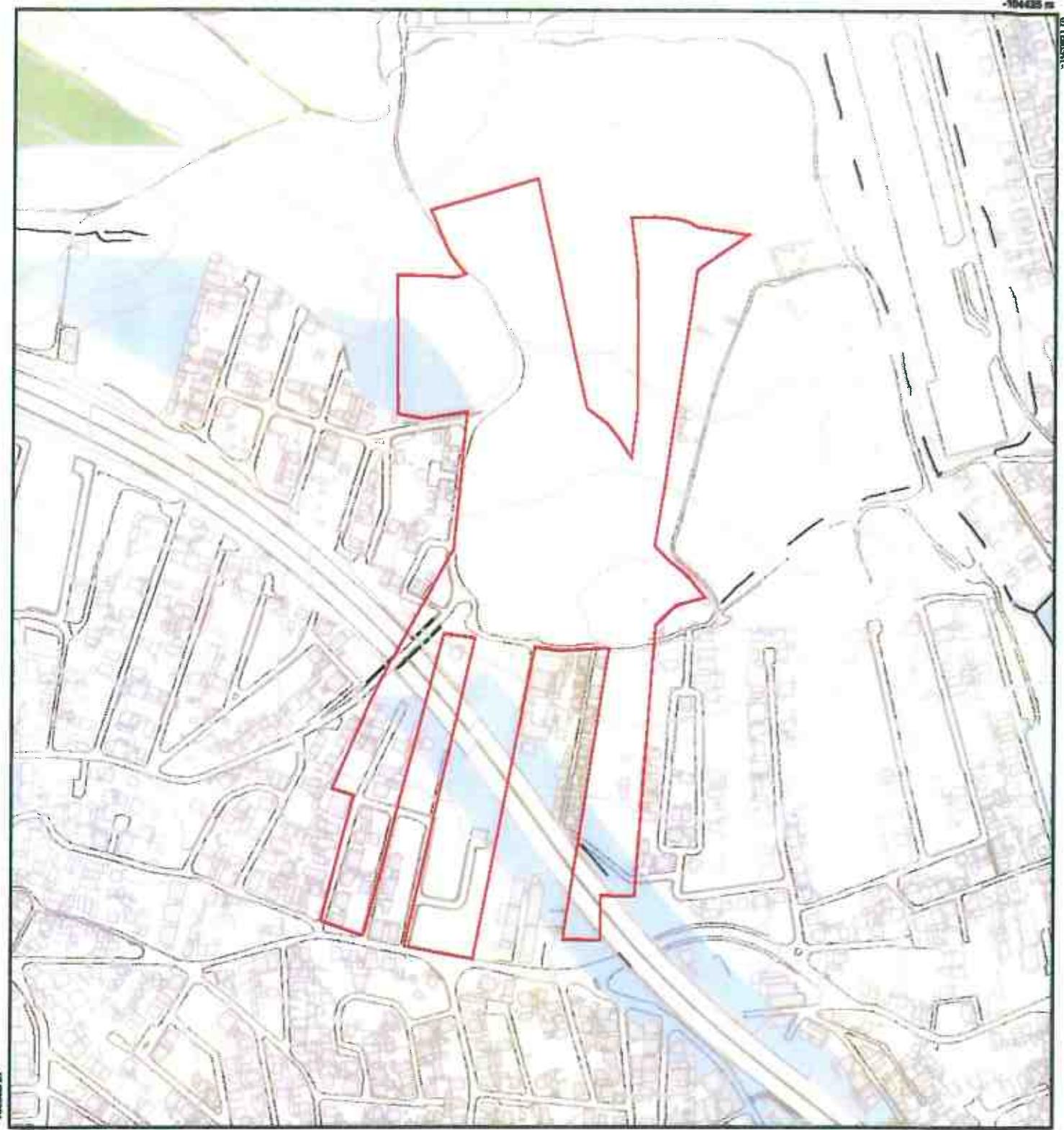
C::J U-Aellitarno-lan1-long_d1 eDNA
 C::J LI- Aellitarno.Zan■2-Ar.dimotor r11ca- d■-
 LI- Aellitarno.Zan■3•Prab191k> 1- - - mille di barda
 U... ,.AeR>CilmD- Zlin■4- Prab191k> de... cam- e....-occaun,-
 Um18AaR>CilmD- Zlin■5 • P" 910de0 ,,,di TIGCmVicatnM, radioaterraria Radm,--
 Urn8AaR>CilmD- Zlin■1 C.1'111Opalldonalf
 Urn8AaR>CilmD- Zlin■T 8148111cla do lnill,la
 U""8AaR>CilmD- ZDma-8-1 lcle-i mlor
 U""8AaR>CilmD- Zlin■10. 8-1lcle, nica
 U""8AaR>CilmD- Zlin■10. prala,Aode tum■paonval de lnlarfan'aim ■oai,nnp,de_diun>n8"8
 C::J U""8AaR>CilmD- Vadal,lo
 C::J U""8AaR>CilmD- Zlin■do --,my '1''
 C::J U""8AaR>CilmD- Zlin■do --,my '2"



Ordenamento Zonamento Acustico

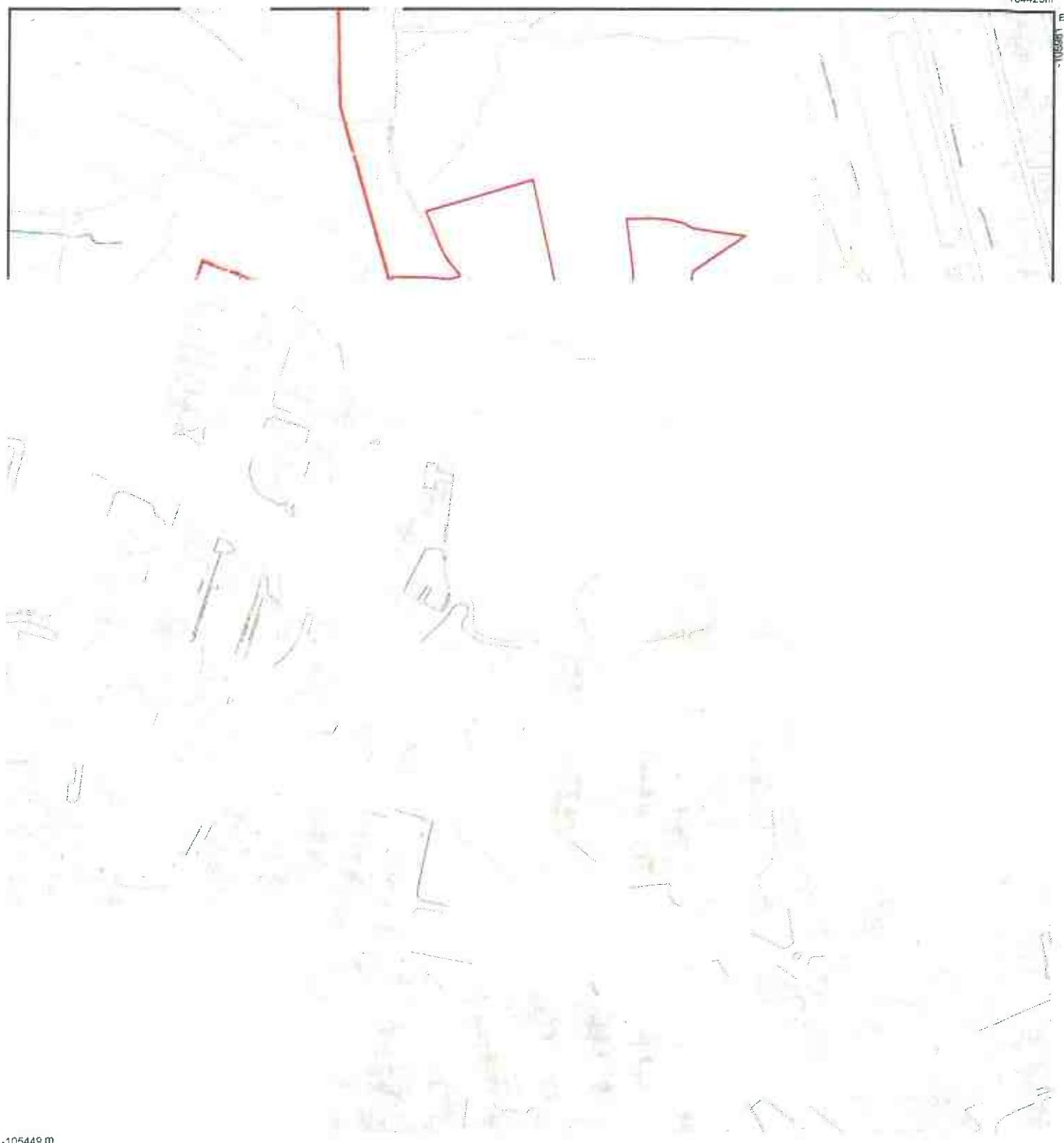


Ordenamento Zonamento Acustico - Zonas de Conflito



Ordenamento Estrutura Ecológica

- ==== Limite Estrutura Municipal - Estrutura Ecológica Fundamental
- ===== Limite Estrutura Municipal - Estrutura Ecológica Complementar
- ... Limite Estrutura Municipal - Estrutura Ecológica Urbana



Ordenamento Estrutura Ecológica



Limite Estrutura Metropolitana - Áreas Vitais



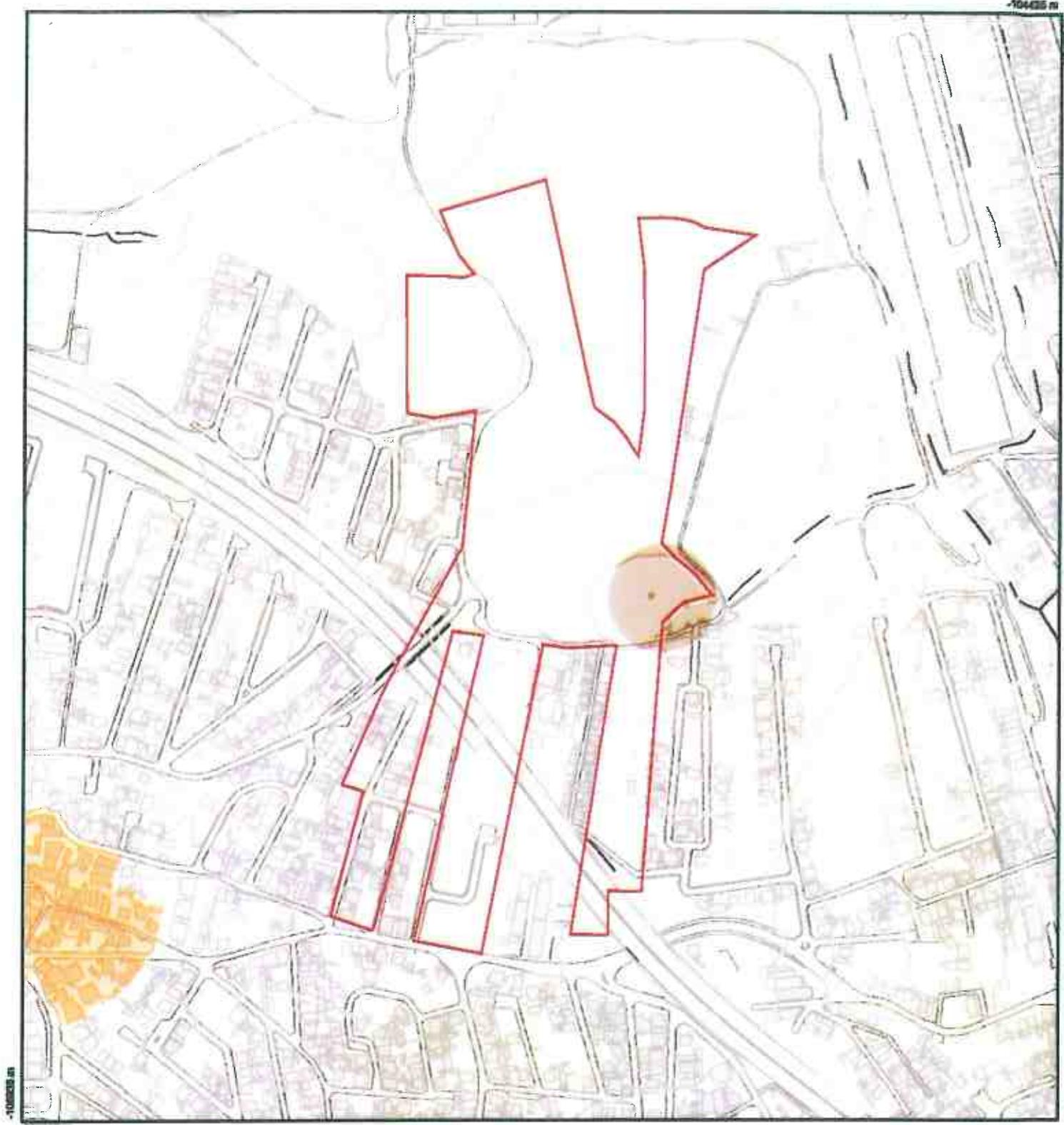
111' : m =

Ordenamento Pianos

Ordenamento Pianos- Plano da Bacia Hidrografica do Tejo

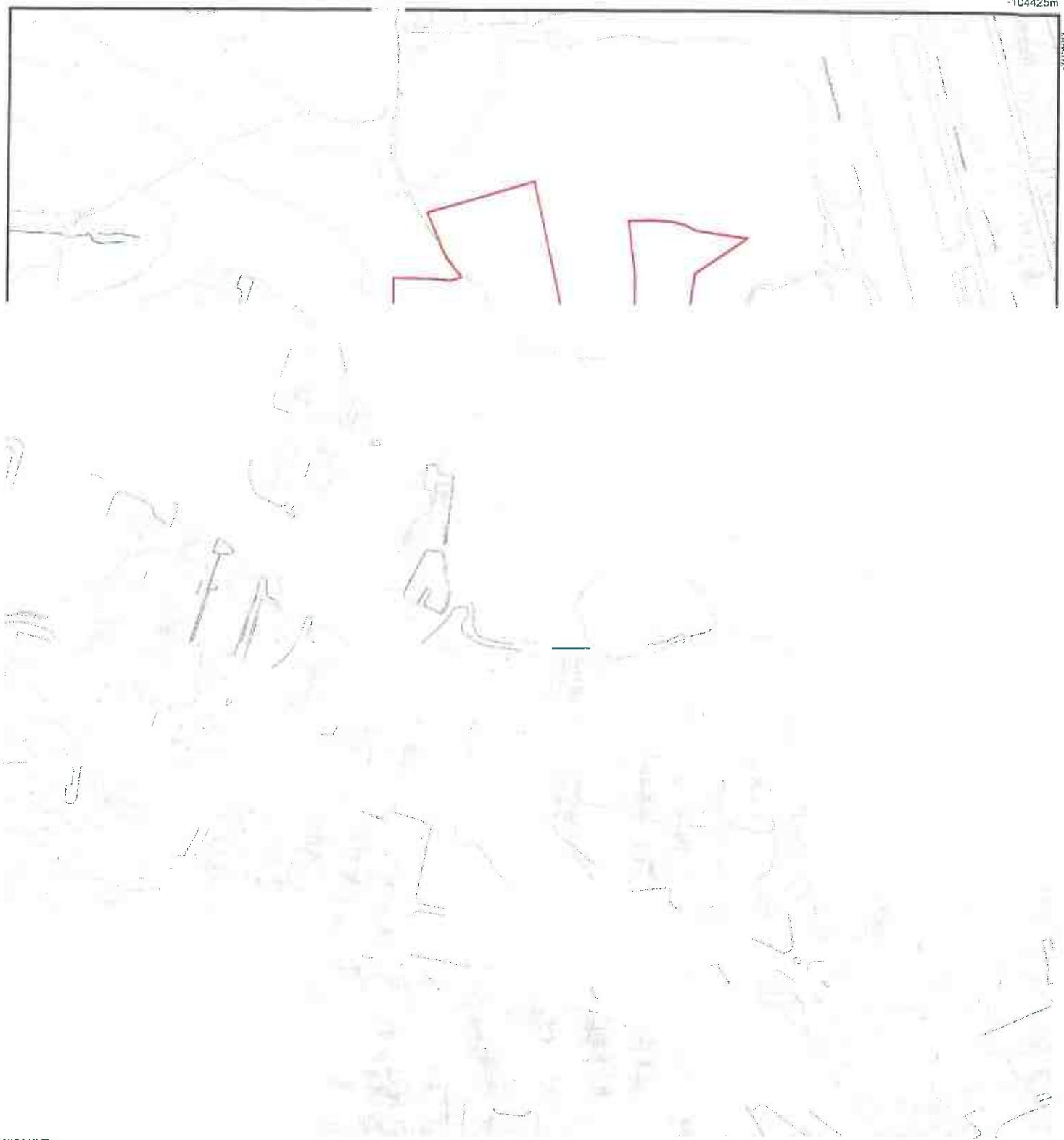
Ordenamento Pianos - PROFAML

Ordenamento Pianos - PROTAML



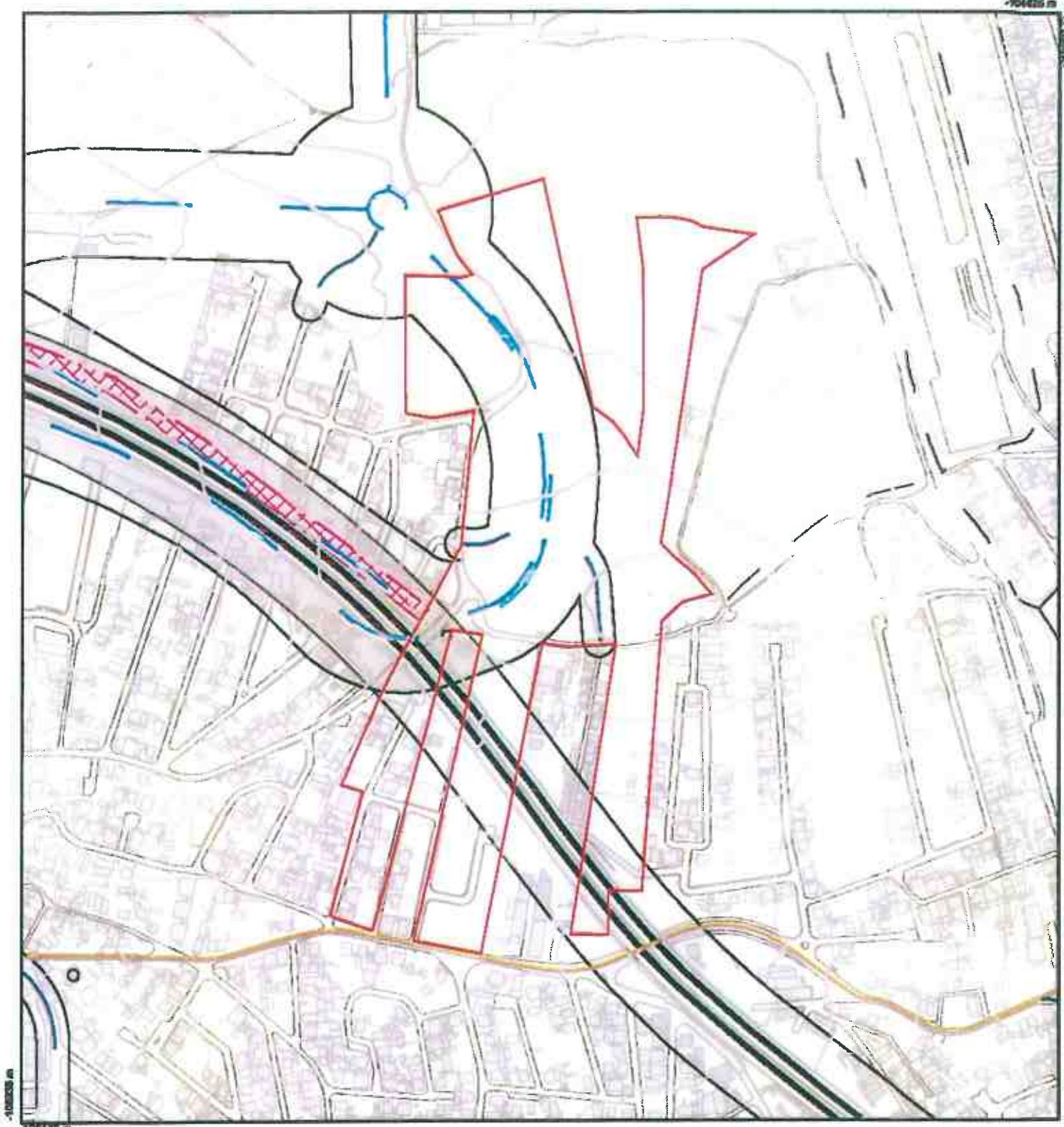
Ordenamento Patrimonio Cultural

- Limite Arqueologico - Patrimonio Arqueologico nivel 1
- Limite Arqueologico - Patrimonio Arqueologico nivel 2



REN - Reserva Ecológica Nacional

REN - Reserva Ecológica Nacional - Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos



Infraestruturas

- C=J UTie Rede Elétrica Nacional - Unhaa poslade m6dla tensio• 1111petiva zoia dap
 C=J UTie Rede Rodovíaria (Hlaraqua) - Anla da•vldiod vllaa
 C=J lirila 881 Vidlla RIdoel6tricaa- **De iatatrulln:** - darslio
 PosQlo Rede Rodovíaria (**Hienquia**) • 0..ig!l!Qlo daInfraealrutura: Rada rodoviaria1upra conoechia nvel 1 eicilllinta
 PosQlo Rede Rodovíaria (**Hlenirquilla**) - Daalgna;lo da Inflaea1ruture: Rada rodovíaria aei'lriuranta • dedl81rtbul;lo prt,n"912 p,gposl8
 Poel'8o Rada Rodovíaria1a (**Hlenirquula**) - Daalgna o de Inflaea1ruture: Rada rodovíaria de dB1rtbul;lo aaamdmila nvel28IJUalanta
 Poel'8o Rade Rodovíaria1a (**Hlenuqua**) - **Daalg dafrautrullJra:** Rada rodovíaria dedl81rtbul;(Ao111amdlrla nvel3 proposta
 Pmilo Rade Rodovíaria (PRN)- Duigna,,ID da Infnatrlratura Imnhiocomplamantar (IC)
 PoeQlo Rede Rodovíaria (PRN)- Daigna,,IDde Infraeetrulura: E8radl./ Clminho municipal