

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

ALVARÁ DE LICENÇA DE LOTEAMENTO N.º 1515

Ao abrigo das disposições conjugadas previstas nos artigos 74.º a 77.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação atual, é emitido pelo **MUNICÍPIO DE CASCAIS**, pessoa coletiva n.º 505 187 531, o presente alvará de licença de loteamento n.º 1515, o qual incide sobre o prédio rústico municipal, denominado Cerrado Grande ou Mato Grande, Adroana, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha n.º 2521 e inscrito na matriz predial sob o artigo matricial 1515, secção 18, ambos da freguesia de Alcabideche, com a área de 6.560,00 m² e sobre a área de 954 m² integrada no domínio público municipal e incorporada na área total do loteamento para efeitos de remate urbanístico do quarteirão.

Foram obtidos pareceres de natureza favorável ou favorável condicionada por parte das seguintes unidades orgânicas do universo municipal: DAP, DES, UACP, DOVI, DTOA, DGEV, SMPC e Cascais Ambiente. No âmbito da apreciação da pretensão foram consultadas as entidades externas aos serviços municipais, ANAC (Autoridade Nacional da Aviação Civil, SIRJUE CSC2025/00152, de 31 de março), tendo a mesma informado parecer favorável, e Águas de Cascais, emitido parecer favorável condicionado.

Em cumprimento do disposto no art.º 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação vigente, foi deliberada a abertura de período de discussão pública por um prazo de 15 dias úteis, conforme proposta n.º 918/2025 [DLOT], de 24 de junho, promovida de 16 de julho, publicitada através do Edital n.º 273, afixado no oitavo dia útil a seguir à data da publicação do Aviso no Diário da República, a 5 de agosto (inclusive), nos locais de estilo, na área de intervenção do loteamento, na sede do Município e da Junta de Freguesia, e publicitados no Boletim Municipal, na Comunicação Social (Correio da Manhã de 5 de julho e Diário de Notícias de 7 de julho) e no sítio oficial da Câmara Municipal de Cascais (www.cm-cascais.pt), sem que tenham sido rececionadas quaisquer reclamações, observações, sugestões, ou pedidos de esclarecimentos.

A operação de loteamento foi aprovada por deliberação de Câmara de 9 de setembro de 2025, no âmbito do processo n.º 329/2021, e cumpre o estabelecido no Plano Diretor Municipal, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Cascais em 24/06/2015 e publicitada no D.R. n.º 124 – 2^a série, de 29 de junho de 2015, com alteração por adequação ao RJIGT, publicado em Diário da República n.º 204/2023, Série II de 2023-10-20, Aviso n.º 20120/2023, onde se insere em solo urbano e qualificada na categoria de espaço habitacional e parâmetros urbanísticos aprovados na Unidade de Execução Pólo Habitacional da Adroana (UEPHA).

O Loteamento insere-se na área de intervenção da UEPHA, com 7.514,00m² de área de construção, dando origem a dois lotes destinados a habitação coletiva municipal e

CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL
representados na planta que constitui o **Anexo I**, e com os parâmetros urbanísticos infra descritos:

Nº LOTE	ÁREA DO LOTE M ²	ÁREA DE CONSTRUÇÃO M ²	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO M ²	ÁREA PERMEÁVEL M ²	Nº DE FOGOS	Nº DE PISOS	FINALIDADE
1	2.783,00	5.126,40	2.783,00	-	64	4 + CV	Hab. + Estac.
2	672,00	2.387,60	672,00	-	28	4	Habitação
Total	3.455,00	7.514,00	-	-	92	-	-

Cedências ao domínio municipal:

- Área de cedência de 2.015,74m² destinada infraestruturas urbanas, estacionamento público e passeios, a integrar o domínio público municipal, onde se encontra incluída a área total de 954,00 referente às parcelas que já se encontravam integradas em Domínio Público Municipal;
- Espaços verdes e caminhos com a área de 1.988,06 m², a integrar o domínio público municipal;
- Área destinada a Posto de Transformação com 55,20 m² a integrar o domínio privado municipal;

A operação em causa implica a execução de obras de infraestruturas objeto de contrato de empreitada.

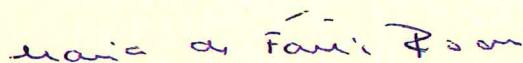
Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação vigente.

Cascais, 17 de Setembro de 2025



Francisco Moreira
Diretor do Departamento de Estudos e Loteamentos
(em regime de substituição)

Registado na Câmara Municipal de Cascais, em 17 de Setembro de 2025



Maria de Fátima Rodrigues
Chefe da Divisão de Gestão Administrativa
Departamento de Licenciamento Urbanístico
(despacho de nomeação em comissão de serviço n.º 57/2024)

MAPA DE MEDIÇÕES - LOTEAMENTO

1 OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO OU DE ALTERAÇÃO LOCALIZADA EM: ADROANA
 EM NOME DE: MUNICÍPIO DE CASCAIS

2 ÁREA TOTAL DO/S TERRENO/S

ÁREA A LOTEAR (caso seja diferente da referida em 2.)	7 514,00 m ²
ÁREA REMANESCENTE (caso exista)	

3 ÁREA DE CEDÊNCIAS PARA

A) EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	m ²
B) HABITAÇÃO PÚBLICA, CUSTOS CONTROLADOS OU ARRENDAMENTO ACESSÍVEL	m ²
C) ESPAÇOS VERDES PÚBLICOS	1 988,06 m ²
D) INFRAESTRUTURAS URBANAS E TERRITORIAIS	(*) m ²
- VIAS	m ²
- PASSEIOS	1 796,09 m ²
- ESTACIONAMENTO	219,65 m ²
E) P. TRANSFORMAÇÃO (domínio privado municipal)	(**) 55,20 m ²
TOTAL DE CEDÊNCIAS	4 059,00 m ²

4 ÁREA TOTAL DE LOTES
5 ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO
6 ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO

4 455,00 m ²
7 514,00 m ²
3 455,00 m ²

7 RESUMO DESCRIATIVO DO LOTEAMENTO:

LOTE	ÁREA DE LOTE (m ²)	ÁREA MÁX. CONSTRUÇÃO (superfície de pavimento, m ²)	ÍND. EDIF.	ÁREA MÁX. IMPLANTAÇÃO (m ²)	ÍND. OCUP.	ÁREA MÁX. IMPERMEÁVEL (m ²)	ÍND. IMPERMEABILIDADE	Nº DE FOGOS (ou frações ou unid. aloj.)	Nº DE PISOS	FINALIDADE
1	2 783,00	5 126,40		2 783,00				64	4 + CV	HAB.+ EST.
2	672,00	2 387,60		672,00				28	4	HABITAÇÃO
TOTAL	3 455,00	7 514,00	1,00	3 455,00	0,45			92		

8 OUTRAS INDICAÇÕES NUMÉRICAS ÚTEIS:

ÍNDICE DE OCUPAÇÃO GLOBAL	0,45
ÍNDICE DE EDIFICABILIDADE GLOBAL	1,00
ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO GLOBAL	0,74
NÚMERO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO	17

OBSERVAÇÃO (*) Está incluída a área total de 954 m² referente às parcelas que já se encontravam integradas em Domínio Público e em Domínio Público Municipal.

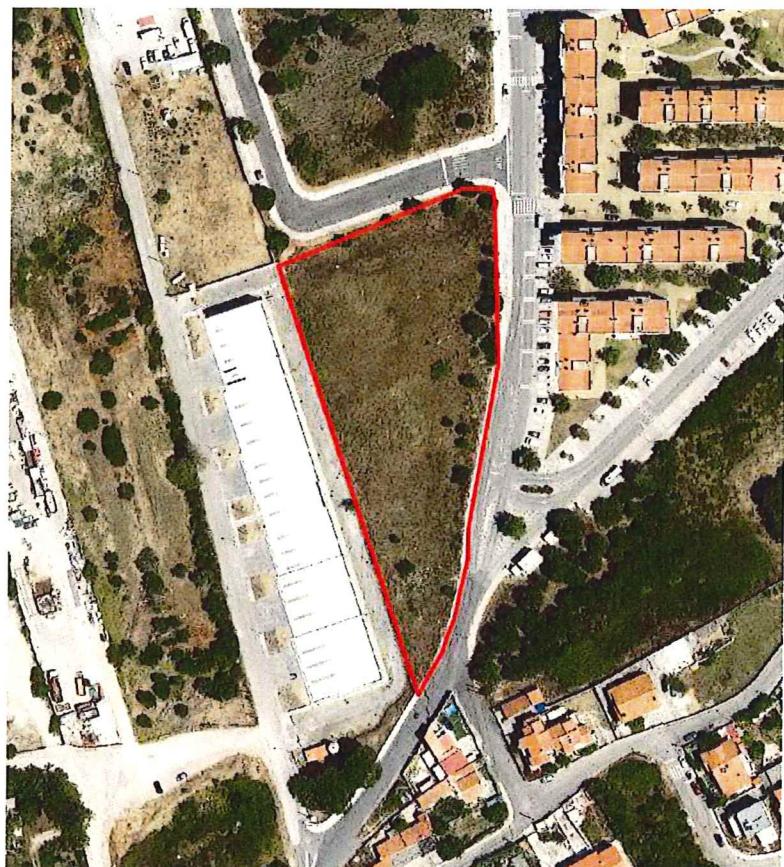
(**) Correspondente a 2 PT's cada um com 27,60m²

CASCAIS, junho de 2025

[Handwritten signature]
2

CASCAIS

Tudo *começa nas* pessoas



OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO - ALTERAÇÃO MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

DEPARTAMENTO DE ESTUDOS E LOTEAMENTOS
DIVISÃO DE LOTEAMENTOS
JUNHO DE 2025

Requerente: Município de Cascais

Assunto: Loteamento Pólo Habitacional da Adroana

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o enquadramento e a fundamentação técnica da operação de loteamento proposta, sita na Rua Luís de Camões, na Adroana, freguesia de Alcabideche.

O presente pedido resulta da necessária adequação do Loteamento Pólo Habitacional, sito na Adroana, em virtude da alteração do PDM de Cascais para adequação ao RJIGT, publicado em Diário da República n.º 204/2023, Série II de 2023-10-20, Aviso n.º 20120/2023, inicialmente desenvolvido e identificado por SPO n.º 329/2021, e consequente extinção de categorias como *espaço de comércio e serviços* e *espaço canal*, a área de intervenção passou a estar integralmente qualificada na categoria de *espaço habitacional*.

2. IDENTIFICAÇÃO

O Loteamento Pólo Habitacional alvo da presente pretensão está localizado na Adroana, freguesia de Alcabideche e insere-se na área de intervenção da Unidade de Execução Pólo Habitacional da Adroana (doravante designada por UEPHA), com 7.514,00 m², que incide sobre o prédio rústico Municipal, denominado Cerrado Grande ou Mato Grande, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha n.º 2521 e inscrito na matriz predial sob o artigo matrício 1515, secção 18, da Freguesia de Alcabideche, com a área de 6.560,00 m², e sobre áreas do domínio público municipal integradas na presente delimitação para efeitos de remate urbanístico do quarteirão.

3. ENQUADRAMENTOS NOS OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

A Estratégia Local de Habitação (ELH) do município de Cascais constitui um instrumento estruturante orientado para a concretização do direito à habitação condigna e profundamente alinhado com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) definidos pela Agenda 2030 das Nações Unidas. A sua implementação traduz-se num contributo concreto para a materialização destes objetivos a nível local, promovendo um desenvolvimento mais inclusivo, justo e sustentável.

Em linha com os compromissos assumidos no âmbito do ODS 1 (Erradicação da Pobreza), configura um mecanismo de combate à pobreza ao proporcionar soluções habitacionais adequadas para famílias em situação de vulnerabilidade socioeconómica. Ao garantir o acesso a uma habitação condigna, segura e acessível, reforça a dignidade dos cidadãos e contribui para a erradicação da pobreza habitacional, tendo também impacto significativo na saúde e bem-estar dos cidadãos, uma vez que a melhoria das condições de habitabilidade reduz riscos associados à insalubridade, promovendo ambientes mais saudáveis e seguros.

A promoção de habitação municipal desempenha também um papel relevante na concretização do ODS 6 (Água Potável e Saneamento), que pretende garantir a disponibilidade e a gestão sustentável da água potável e do saneamento para todos, reconhecendo-se que o acesso à habitação condigna não pode ser dissociado do acesso universal a estes serviços básicos. Cada habitação promovida pelo



município integra, de forma estruturada, sistemas de abastecimento de água potável e de drenagem de águas residuais, concebidos para garantir não apenas o acesso físico e eficiente à água, mas também a sua qualidade e segurança, em conformidade com os padrões de saúde. Ao assegurar que todas as habitações municipais estão equipadas com infraestruturas modernas e eficientes, a promoção de habitação municipal contribui diretamente para a universalização do acesso à água e ao saneamento, pilares fundamentais da dignidade humana e da saúde coletiva.

Assim, as propostas de habitação municipal contribuem também para o desenvolvimento do ODS 9 (Indústria, Inovação e Infraestruturas), na medida em que configuram e promovem o desenvolvimento de infraestruturas essenciais de qualidade e de confiança, sustentáveis e resilientes, tais como a rede de águas, saneamento, energia e mobilidade, assim como outras infraestruturas urbanas complementares. Estas intervenções reforçam a coesão territorial e contribuem para a modernização do espaço urbano, promovendo um ambiente construído mais funcional e equitativo.

Para além da sua dimensão infraestrutural, a habitação municipal desempenha igualmente um papel importante na redução das desigualdades sociais, ao garantir o acesso à habitação por parte de populações em situação de vulnerabilidade. Ao promover a integração urbana e facilitar o acesso a serviços e oportunidades, contribui para a inclusão social e para a construção de uma sociedade mais igualitária, em consonância com os princípios do ODS 10 (Reducir as Desigualdades). A estabilidade habitacional pode ter ainda outras consequências, nomeadamente no domínio da educação, ao criar condições que favorecem a permanência e o sucesso escolar de crianças e jovens, contribuindo para a quebra de ciclos de exclusão social.

A habitação municipal constitui um eixo fundamental para a concretização do ODS 11 (Cidades e Comunidades Sustentáveis), ao promover o acesso universal a habitação segura, adequada e economicamente acessível. Contribui para mitigar fenómenos de exclusão habitacional e precariedade, assegurando que as populações mais vulneráveis possam viver em condições dignas e integradas no tecido urbano. Ao favorecer a densificação equilibrada, a proximidade a serviços e a mobilidade sustentável, contribui para o reforço da coesão social e territorial, reduzindo a segregação urbana e promovendo comunidades mais resilientes. Os projetos desenvolvidos visam ainda garantir a toda a população o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes.

A Estratégia Local de Habitação de Cascais afirma-se, assim, como um instrumento estruturante na resposta aos desafios habitacionais contemporâneos, assumindo um papel central na concretização local dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável. Ao articular de forma integrada políticas sociais, urbanísticas, ambientais e educativas, a ELH promove soluções habitacionais inovadoras e sustentáveis, contribuindo para a construção de um território mais justo, inclusivo e resiliente. Através da sua ação, o município reforça o seu compromisso com a Agenda 2030, demonstrando a capacidade das políticas locais para gerar impactos estruturais e duradouros na qualidade de vida das populações e no desenvolvimento sustentável do concelho.

4. ENQUADRAMENTO JURÍDICO

O Plano Diretor Municipal de Cascais (doravante designado por PDM de Cascais) define as diretrizes e as políticas de ordenamento e de urbanismo para o desenvolvimento sustentável do concelho, numa ótica de coesão territorial, assente, entre outros, nos seguintes eixos e objetivos: *Cascais, território com qualidade de vida urbana e Cascais, território coeso e inclusivo.*

Em consonância com a aplicação do modelo de desenvolvimento mencionado, o Município investe na articulação entre os serviços municipais, instituições particulares de solidariedade social, organizações da sociedade civil, Juntas de Freguesia e outras entidades externas, cujo objetivo visa conceber e implementar ações e projetos de desenvolvimento social que garantam a complementaridade das intervenções e maximizem os resultados obtidos.

Assumindo o direito de todos à habitação condigna, tal como definido pelas Nações Unidas, a Estratégia Local de Habitação (doravante designada por ELH), aprovada em Reunião de Câmara de 5 de abril de 2022 e em Assembleia Municipal de 26 de abril de 2022, com posterior atualização em Reunião de Câmara de 24 de outubro de 2023 e em Assembleia Municipal de 6 de novembro de 2023, afirma a aplicabilidade da Carta Municipal de Habitação, enquanto instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, identificando os recursos habitacionais em solo urbanizado expectante de propriedade pública, com o objetivo de aumentar a oferta de habitação pública através da construção de novos empreendimentos, apoiando famílias com carências económicas e rendimentos médios para acesso ao mercado de habitação.

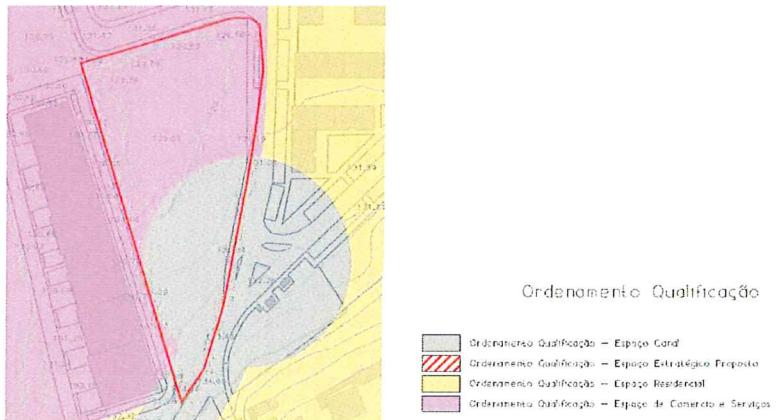
A implementação da ELH decorre do levantamento de terrenos expectantes municipais para habitação de arrendamento acessível, de curto a médio prazo (5 anos) destinado preferencialmente a jovens, estudantes e jovens casais, e habitação de custos controlados, como resposta às necessidades detetadas no diagnóstico estratégico enquanto instrumento de planeamento municipal com o objetivo primordial de acesso a habitação e de resposta pública a situações detetadas.

A presente proposta decorre da Delimitação da UEPHA, respetivos Termos de Referência e Anexos, aprovados na reunião pública de 09/02/2021, no âmbito da Proposta n.º 83/2021, de acordo com o n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio. Em função da aprovação da Delimitação da UEPHA, concretiza-se a unidade de execução através da presente operação de loteamento permitindo a constituição de um conjunto substancial de fogos acessíveis aos municípios de Cascais suprindo muitas debilidades e carências sociais identificadas.

5. ENQUADRAMENTO NOS PLANOS TERRITORIAIS

A operação de loteamento no seguimento da unidade de execução estabelecida está inserida na UOPG 2, aplicando-se-lhe as opções programáticas constantes do artigo 126.º do RPDM.

Aquando da constituição da UEPHA, a área de intervenção estava integralmente classificada como *solo urbano* e qualificada na categoria de *espaço de atividades económicas*, na subcategoria de *espaço de comércio e serviços*, incidindo parcialmente sobre área delimitada como *espaço canal*, conforme representado abaixo:



Com a alteração do PDM de Cascais para adequação ao novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado em Diário da República n.º 204/2023, Série II de 2023-10-20, Aviso n.º 20120/2023, e consequente extinção de categorias como *espaço de comércio e serviços* e *espaço canal*, a área de intervenção passou a estar integralmente qualificada na categoria de *espaço habitacional*.

Assim, e tendo em conta que a alteração não pôs em causa os princípios estratégicos da Unidade de Execução, mantendo-se pertinente a premissa de criar mais habitação pública, corrigiu-se a proposta em função da requalificação decorrente da alteração do PDM, o que permitiu um aumento da superfície de área a lotear e, consequentemente, a criação de um maior número de fogos municipais face ao inicialmente definido nos Termos de Referência.

Os princípios gerais de intervenção em solo urbano, definidos no artigo 61.º do RPDM, estabelecem que os instrumentos de planeamento e as operações urbanísticas a concretizar naquelas áreas devem promover a sua requalificação e valorização, designadamente ao nível da satisfação de carências residenciais e da revitalização de áreas públicas descaracterizadas.

Relativamente à categoria de *espaço habitacional*, corresponde a áreas urbanas caracterizadas por um elevado nível de infraestruturação a preservar e valorizar, com reforço da sua componente residencial, por compactação ou colmatação.

No entanto, e dada a presente proposta configurar um conjunto de habitação municipal, considerada equipamento no âmbito da Estratégia Local de Habitação, foram considerados os índices de edificabilidade e de ocupação referentes ao *espaço de equipamento*, definidos no ponto 2 do Artigo 84.º do regulamento do PDM.

O prédio em causa encontra-se parcialmente integrado em área sujeita a suscetibilidade sísmica de grau moderado e, pontualmente a sul, em área de movimentos de massa em vertentes de suscetibilidade moderada, devendo as operações urbanísticas a executar cumprir o disposto nos artigos 21.º e 26.º do RPDM, respetivamente.

A área de intervenção insere-se na Zona 4 – “Proteção das atividades com aves e controlo de avifauna”, Zona 5 – “Proteção de sistemas de telecomunicações, radioelétricos”, na Zona 8 – “Superfície horizontal interior”, Zona 9 – “Superfície cónica” e Zona 10 – “Proteção de luzes passíveis

de interferir com a segurança de voo da aeronave”, estando sujeita ao regime previsto no artigo 7.º do RPDM.

A área de intervenção abrange, ainda, uma pequena zona de alto grau de perigosidade de incêndio rural a sul, devidamente identificada na Planta de Condicionantes do PDM, estando a mesma sujeita ao regime estatuído no artigo 7.º do RPDM.

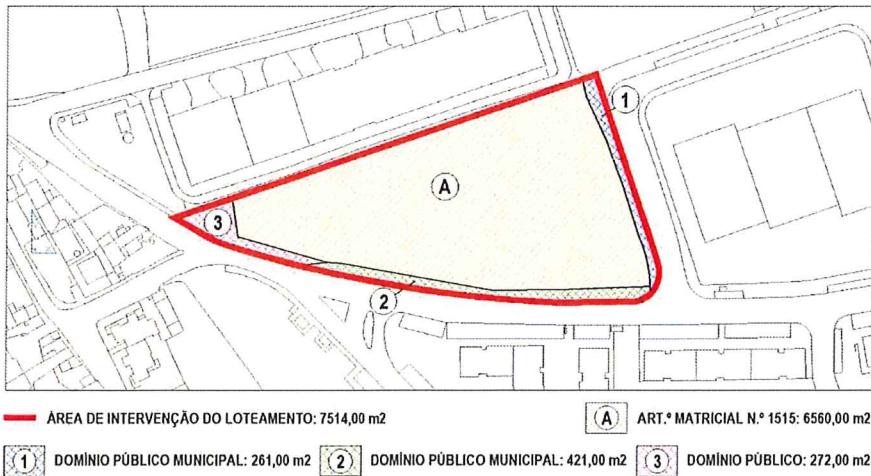
As entidades com jurisdição na área de servidão serão consultadas no âmbito da operação urbanística de loteamento, para pronúncia prévia, emissão dos pareceres ou das autorizações que se revelem necessárias, nos termos das disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

6. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

i. ENQUADRAMENTO URBANO

O Loteamento Pólo Habitacional que se pretende alterar está localizado na Adroana, freguesia de Alcabideche, e é decorrente do procedimento inicialmente desenvolvido identificado por SPO n.º 329/2021.

A área de intervenção da UEPHA da Adroana totaliza 7.514,00m², incidindo sobre o prédio rústico municipal denominado Cerrado Grande ou Mato Grande, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha n.º 2521 e inscrito na matriz predial sob o artigo matricial 1515, secção 18, da Freguesia de Alcabideche, com a área de 6.560,00 m², e sobre áreas do domínio público municipal, com área de 954,00m², integradas na presente delimitação para efeitos de remate urbanístico do quarteirão, conforme imagem exibida seguidamente:



O referido prédio confronta a norte com o Largo da Arroteia, a nascente e a sul com a Rua Luís de Camões e a poente com um núcleo de armazéns, praticamente ao longo de toda a sua extensão.

A envolvente próxima constitui uma área profusamente heterogénea, marcada, a sul, por habitações unifamiliares dispersas inseridas em áreas delimitadas como AUGI; a nascente por uma urbanização de realojamento social conhecida como Bairro da Adroana; a norte por áreas AUGI e



terrenos expectantes; e a poente por zonas industriais e de logística, sobressaindo ainda, no sentido noroeste, o recinto da Feira da Adroana, localizado a cerca de 300 metros da área de intervenção.

Na envolvente sul a rede viária apresenta-se pouco estruturada, sobretudo nas áreas delimitadas como AUGI. Já a construção da Urbanização do Bairro da Adroana permitiu realizar nas vias envolventes, a nascente e norte, uma reformulação profunda, tendo sido construída uma via que liga a zona sul da Adroana à zona do Bairro da Cruz Vermelha, localizado a poente do recinto da Feira da Adroana.

O Bairro da Adroana, localizado na frente nascente da área de intervenção, é um empreendimento municipal construído em 2004, no âmbito do Programa Especial de Realojamento (Programa PER), constituído por 39 edifícios de 4 pisos, cujo interior é marcado por uma praça pontuada por um equipamento lúdico.

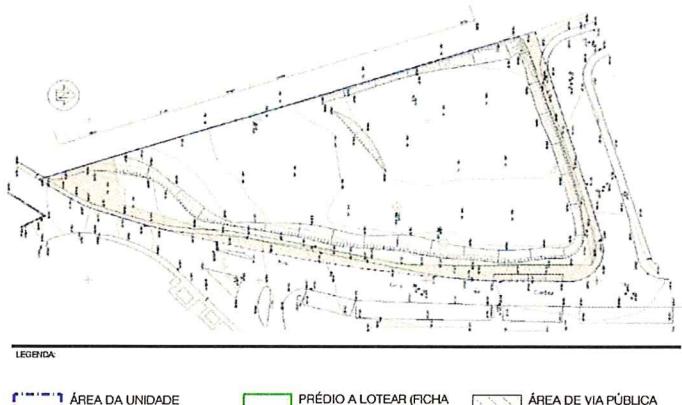
No Bairro coexistem creches e lojas comerciais exploradas por particulares e por instituições públicas e sociais, como a Câmara Municipal de Cascais, a Santa Casa da Misericórdia de Cascais e a Cruz Vermelha Portuguesa, entre outras, as quais realizam aqui um trabalho de interação e de apoio aos residentes.

ii. ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO

O loteamento em apreço encontra-se atualmente em apreciação, integrando o processo SPO n.º 329/2021. A presente proposta de alteração surge na sequência da requalificação decorrente da alteração ao PDM, publicado em Diário da República n.º 204/2023, Série II de 2023-10-20, Aviso n.º 20120/2023, resultando o prédio a integrar na sua totalidade a categoria de *espaço habitacional*, aplicando-se, por conseguinte, os princípios urbanísticos definidos pelos artigos 69.º e 70.º do regulamento do PDM em vigor.

Não obstante o supramencionado, e tal como referido anteriormente, uma vez que a presente proposta configura um conjunto de habitação municipal, considerada equipamento no âmbito da Estratégia Local de Habitação, ao abrigo da subalínea v) da alínea cc) do artigo 5.º do regulamento em vigor onde está disposto que “(...) excepcionalmente, os espaços de propriedade pública destinados a usos de equipamento podem ser afetos à Política Municipal de Habitação para arrendamento habitacional a preços acessíveis”, foram considerados os índices de edificabilidade e de ocupação referentes ao *espaço de equipamento*, definidos no ponto 2 do Artigo 84.º do regulamento do PDM, em consonância com os parâmetros urbanísticos máximos admitidos nos Termos de Referência da UEPHA.

Assim, a intervenção incidirá sobre toda a área delimitada na Unidade de Execução, incluindo o prédio acima identificado e toda a área de via pública a qualificar.



A presente proposta prevê, então, a constituição de 2 lotes:

- O Lote 1, integrando estacionamento em cave e a implantação de dois blocos com 4 pisos, que vão comportar 64 novos fogos;
 - O Lote 2, com implantação de um bloco com até 4 pisos, que dará origem a 28 novos fogos.
- Esta proposta vai permitir, assim, a criação de um total de 92 novos fogos.

a) Infraestruturas urbanas (estacionamento, passeios):

Em função do número de fogos propostos, o estacionamento em cave deverá assegurar 92 lugares de parqueamento automóvel de modo a cumprir a dotação de 1 lugar/fogo, dos quais 4 destinados a pessoas com mobilidade condicionada, devendo comportar, ainda, 7 lugares de parqueamento para motociclos. Deverá ficar garantida uma saída, pedonal e acessível, através de um núcleo de acessos, assim como a adequada ventilação do estacionamento através de rasgos pontuais no espaço público que se desenvolve na cobertura.

A presente proposta prevê também a criação de estacionamento na via pública, assegurando 17 lugares destinados a automóveis, dos quais 4 destinados a pessoas com mobilidade condicionada, e 14 lugares para velocípedes.

A execução da operação conforma-se com o Decreto-Lei (DL) n.º 163/2006, de 8 de Agosto, na sua última redação, articulado com a Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de Fevereiro, e com o Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais (RUEM).

Mais se informa que a definição de materiais e cor(es) a aplicar nos pavimentos, designadamente passeios/percursos considerados acessíveis serão definidos em sede de projeto de acessibilidades e irão conformar-se com o disposto nos Artigos 1.º e 2.º do Anexo II do RUEM articulados com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, e demais legislação aplicável.

b) Espaços verdes:

São também constituídas parcelas para espaços verdes de fruição pública e de enquadramento paisagístico, estando previstas duas áreas principais: uma integrada no Lote 1, sobre o estacionamento, e uma outra, a poente do Lote 2, mais natural e orgânica, onde poderá ser

implementado um equipamento complementar, como um circuito de manutenção para a prática de atividade física.

Os espaços exteriores, bem como os percursos e acessos pedonais previstos na proposta de loteamento são planeados de forma a equilibrar a nova proposta com o espaço envolvente. O espaço exterior que envolve os futuros edifícios será objeto de tratamento paisagístico favorecendo a sua vivência e fruição. A intervenção proposta facilita os acessos pedonais, garantido a correta acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada.

Relativamente à permeabilidade, a proposta contempla 1.988,06 m² de espaços verdes totalmente permeáveis, configurando um índice de impermeabilização de 0,74, ficando abaixo do máximo definido para operações urbanísticas destinadas a equipamentos.

c) Contentorização:

Na proposta que se apresenta são também consideradas duas ilhas em subsolo do tipo SOTKON, cada uma composta por 1 contentor de 3,00 m³ para resíduos indiferenciados, 1 contentor de 3,00 m³ para vidro, 1 contentor de 5,00 m³ para embalagens plásticas e 1 contentor de 5,00 m³ para papel, assim como duas parcelas destinadas a postos de transformação, julgando-se suficientes e com localização prevista adequada.

d) Consultas a entidades externas e unidades orgânicas do âmbito municipal:

A proposta obteve pareceres de natureza favorável ou favorável condicionada por parte das seguintes unidades orgânicas do universo municipal, que seguidamente se descrevem:

- DAP (Departamento de Assuntos Patrimoniais, Divisão de Gestão Patrimonial Imóvel), parecer favorável emitido a 28 de março de 2025, identificando que a área delimitada está sobre terreno municipal comprometido com Unidade de Execução Polo Habitacional da Adroana e áreas do domínio público;
- Cascais Ambiente (EMAC, Empresa Municipal de Ambiente de Cascais, E.M, S.A.), parecer favorável emitido a 28 de março de 2025, pelo cumprimento do estabelecido no Anexo V do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais;
- SMPC (Serviço Municipal de Proteção Civil) que, a 1 de abril de 2025, informa «não existirem condicionamentos para este processo, relativamente às regras estabelecidas pelo Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais», pelo que emitem parecer favorável;
- DES (Departamento de Especialidades de Infraestruturas e de Edifícios), que promoveu as seguintes consultas:
 - DTOA (Divisão de Trânsito e Mobilidade) que, a 2 de abril de 2025, solicitando supressão da via de viragem à esquerda, leva ao reperfilamento da Rua Luís de Camões e Rua Hermann Gmeiner; reformulação do entroncamento com a Rua Hermann Gmeiner, com a eliminação dos ilhéus; proposta de travessia pedonal adicional; alteração da implantação das ilhas ecológicas (alinhasadas com a via); raio de curvatura de passeio revisto.
Foi integrada nas peças desenhadas a reformulação da intersecção entre a Rua Luís de Camões e a Rua Hermann Gmeiner promovida pela DTOA e foi tida em consideração a

manutenção da paragem de autocarro existente, tendo sido ajustada a sua localização em função da proposta apresentada.

- DESI (Divisão de Apreciação de Especialidades de Infraestruturas) cumprimento dos alinhamentos definidos, parecer emitido a 3 de abril de 2025;
- DOVI (Divisão de Obras de Vias e Infraestruturas), que informa, a 4 de abril de 2025, nada a apontar ficando a aguardar a entrega de nova versão deste projeto de especialidades, sendo que a nova rede deverá ser estendida a toda a zona de intervenção, seguindo as disposições do RUEM, nomeadamente o Art.º 5.º do Anexo IV, nesta matéria;
- DGEV (Departamento de Ambiente e do Mar, Divisão de Gestão da Estrutura Verde) que informa, a 8 de maio de 2025, «aceitável a dimensão da área permeável. Em fase posterior a DGEV deverá emitir parecer sobre o projeto de execução de arquitetura paisagista para este espaço».
- UACP (Unidade de Acessibilidade e do Peão) e DIEP (Divisão de Estudos e Projetos do Departamento de Reabilitação Urbana) que informam sobre a pertinência de inclusão de considerações (para o espaço público) com o intuito de melhoria nomeadamente:
 - Soluções de detalhe métrico, técnico e construtivo, comprovando que a execução da operação se conforma com o DL n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua última redação, articulado com a Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, e RUEM;
 - Plano de acessibilidades (e a Memória Descritiva) não define os materiais e cor(es), entre outras características, a aplicar nos pavimentos, destacando-se os passeios/percursos considerados acessíveis e nos lugares de estacionamento, designadamente os lugares reservados a pessoas com mobilidade condicionada, não se verifica garantida a acessibilidade à paragem de transporte público - "Bus" (a Nordeste), falta de cotagem no geral, falta de indicação das cotas altimétricas propostas (pendentes nos pavimentos), falta de informação nas rampas (inclinação (%), entre outros), as *passagens de peões de superfície* não se conformam, na íntegra, com o disposto nos artigos 1.º e 2.º do Anexo II do RUEM, nomeadamente pela inexistência dos pavimentos táteis, que se deverão estender aos dois lados da via, garantir a continuidade do(s) percurso(s) com a envolvente, etc..
 - Face à implementação das caldeiras das árvores nos passeios e à proximidade de zonas ajardinadas aos percursos acessíveis, chama-se ainda a atenção para o cumprimento das especificações da Secção 4.13 – *Elementos vegetais*, do DL n.º 163/2006, de 8 de agosto, articulado com o RUEM. Destaca-se que a escolha criteriosa das espécies vegetais (vs raízes) evita que os passeios fiquem danificados.

No âmbito da apreciação da pretensão foram consultadas as entidades externas aos serviços municipais, ANAC (Autoridade Nacional da Aviação Civil, SIRJUE CSC2025/00152, de 31 de março), tendo a mesma informado parecer favorável, e Águas de Cascais, emitindo parecer favorável condicionado.

De salientar que as observações constantes nos pareceres da especialidade serão consideradas em sede própria, em conformidade com o exigido e em cumprimento da respetiva legislação em vigor.

iii. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Diante do exposto, a presente proposta resulta nos seguintes parâmetros urbanísticos gerais:

	Parâmetros urbanísticos máx. admitidos nos Termos de Referência	Caracterização da Proposta
Área de intervenção da Unidade de Execução:	7.514,00 m ²	7.514,00 m ²
Área de Certidão Predial (Ficha n.º 2521)	6.560,00 m ²	6.560,00 m ²
Área integrada em Domínio Público e em Domínio Público Municipal:	954,00 m ²	954,00 m ²
Superfície total de área a lotear:	6.560,00 m ²	7.514,00 m ²
Área p/ infraestruturas urbanas (estacionamentos e passeios):	n.d.	2.015,74 m ² (*)
Área p/ espaços verdes/caminhos:	n.d.	1.988,06 m ²
Área p/ postos de transformação	n.d.	55,20 m ²
Área total de construção:	-	7.514,00 m ²
Índice de edificabilidade global:	1,00	1,00
Área total de implantação:	-	3.455,00 m ²
Índice de ocupação global:	0,45	0,45
Número de lotes:	25 a 30	2
Uso do edificado:	Habitação Pública	Habitação Pública
Número de pisos:	4	4 + cave
Dimensão máxima da empesa:	18 m	12 m
Número de fogos:	60	92
N.º mínimo de lugares de estacionamento:	60	109 ligeiros (92 no int. lote e 17 na VP) dos quais 8 p/ PMR, + 7 motociclos + 14 velocípedes

(*) Está incluída a área total de 954 m² referente às parcelas que já se encontravam integradas em Domínio Público e em Domínio Público Municipal.

7. MAPA DE MEDIÇÕES

Área de intervenção da unidade de execução (m ²)	7514,00
Área destinada a integrar o domínio público (m ²)	
A) Infraestruturas Urbanas: (*)	
A1) Estacionamentos	219,65
A2) Passeios	1796,09
B) Espaços verdes / Caminhos	1988,06
C) Posto de Transformação	55,20
Total	4059,00
Área total de terreno destinado a construção (m ²)	3455,00
Área total de construção (m ²)	7514,00
Área total de implantação (m ²)	3455,00
Área total de impermeabilização (m ²)	5525,94
Dotação de parqueamento no interior dos lotes:	
A) Parqueamento Automóvel	92
B) Parqueamento de Motociclos	7
Dotação de parqueamento no exterior dos lotes:	
A) Parqueamento Automóvel	17
B) Parqueamento de Velocípedes	14

Parâmetros urbanísticos do loteamento:

N.º do lote	Área do lote (m ²)	Área máx. de construção (m ²)	Área máx. de implantação (m ²)	N.º de fogos	N.º de pisos	Finalidade
LOTE 1	2783,00	5126,40	2783,00	64	4 + CV	Hab. + Estacionamento
LOTE 2	672,00	2387,60	672,00	28	4	Habitação
Total	3455,00	7514,00	3455,00	92	-	-

Outras indicações numéricas úteis:

A) Índice de Ocupação do Solo	0,45
B) Índice de Edificabilidade	1,00
C) Índice de Impermeabilização	0,74

Observações:

(*) Está incluída a área total de 954 m² referente às parcelas que já se encontravam integradas em Domínio Público e em Domínio Público Municipal

8. ANEXOS

A presente proposta é constituída pelos seus elementos desenhados e escritos que se descrevem:

- a) Planta de Localização e Extrato do Plano Diretor Municipal de Cascais;
- b) Planta Síntese;
- c) Peças Desenhadas Complementares: Levantamento Topográfico, Planta da Situação Existente, Planta de Estacionamento e Perfil Tipo e Planta Cores Convencionais;
- d) Mapa de Medidas;
- e) Plano de Acessibilidades (Planta Síntese e Memória Descritiva).