

### **Anexo 9.3: Cópia das Sugestões/Informações**





# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Atendimento 2016/33  
2016-01-11

1548

## DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

### FOLHA DE INFORMAÇÕES

**Assunto:**

Bárbara Baganha – Pedido de esclarecimento relativamente ao E-DCID 2016/220 no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM

C DORT 11-01-2016


Ao Grupo de Trabalho da Alteração do PDM, para os fins devidos.

  
ANTÓNIO PALMA, Arq.<sup>o</sup>  
Chefe da DORT

O presente registo juntou-se ao processo de pasta "Alteração do PDM 2015 - Pasta 02".

Rite Susa - 11.01.2016

Apresento registo anexado com Incc de mail's com a interessada.

  
11. jan. 2016



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1711  
CASCAIS

## Maria Noémia Silva

---

**De:** Alteração PDM  
**Enviado:** segunda-feira, 11 de Janeiro de 2016 10:10  
**Para:** Atendimento Municipal  
**Cc:** Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa; Maria Noémia Silva  
**Assunto:** FW: Pedido de esclarecimento nº E-DCID/2016/220

**Importância:** Alta  
**Confidencialidade:** Pessoal

**Categorias:** Fatima Petronilho

Bom Dia

Solicito que deem entrada deste mail (classificação 12.01.03), no âmbito da Participação Preventiva relativa à Alteração do PDM.

Obrigada.

Cumprimentos.

**Paula Jardim Portela**

Técnica Superior  
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT  
Departamento de Planeamento e Participações | DPC

Câmara Municipal de Cascais  
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais  
+351 214 815 893

[www.cascais.pt](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas

---

**De:** Bárbara Baganha [<mailto:barbarabaganha@hotmail.com>]

**Enviada:** sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 17:45

**Para:** Alteração PDM

**Assunto:** Pedido de esclarecimento nº E-DCID/2016/220

**Importância:** Alta

**Confidencialidade:** Pessoal

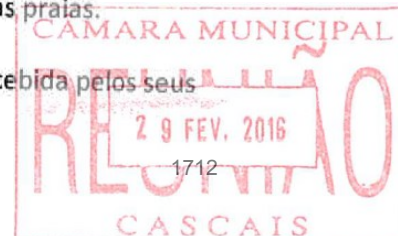
Exmo. Sr. Presidente da Camara de Cascais,

Venho por este meio solicitar informação sobre o plano de pormenor da praia da Poça. Neste existe um pequeno estabelecimento com 2 pequenas esplanadas e que é pouco maior que um quiosque, localizado no passeio marítimo entre a praia da Poça e a praia da Azarujinha.

Segundo a informação da APA ( Agência Portuguesa do Ambiente) a estrutura existente ( com a denominação Atlantis) vai ser removida no final da concessão.

A minha questão é se há possibilidade de no plano de pormenor, poder contemplar naquele espaço, uma estrutura amovível, que permaneceria somente na época balnear, e que findo esta, seria retirada preservando o espaço, criando assim mais um ambiente agradável e turístico tao característico das nossas praias.

Quero aproveitar também para agradecer a forma acolhedora e simpática com que fui recebida pelos seus colaboradores. O meu obrigada!



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1713  
CASCAIS

*Atenciosamente,*

*Bárbara Baganha*



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1715



## Adélia Matos

---

**De:** Alteração PDM  
**Enviado:** segunda-feira, 11 de Janeiro de 2016 13:52  
**Para:** Bárbara Baganha  
**Cc:** Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa  
**Assunto:** RE: Pedido de esclarecimento nº E-DCID/2016/220

**Confidencialidade:** Pessoal

Exma. Senhora:

Serve o presente para informar que foi dado o Registo de Entrada Atendimento/2016/33, de 11 de janeiro, à sua comunicação/participação de 8 de janeiro.

Melhores cumprimentos.

### Paula Jardim Portela

Técnica Superior  
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT  
Departamento de Planeamento e Participações | DPC

Câmara Municipal de Cascais  
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais  
+351 214 815 893

[www.cascais.pt](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas

---

**De:** Bárbara Baganha [<mailto:barbarabaganha@hotmail.com>]  
**Enviada:** sexta-feira, 8 de Janeiro de 2016 17:45  
**Para:** Alteração PDM  
**Assunto:** Pedido de esclarecimento nº E-DCID/2016/220  
**Importância:** Alta  
**Confidencialidade:** Pessoal

Exmo. Sr. Presidente da Camara de Cascais,

Venho por este meio solicitar informação sobre o plano de pormenor da praia da Poça. Neste existe um pequeno estabelecimento com 2 pequenas esplanadas e que é pouco maior que um quiosque, localizado no passeio marítimo entre a praia da Poça e a praia da Azarujinha.

Segundo a informação da APA ( Agência Portuguesa do Ambiente) a estrutura existente ( com a denominação Atlantis) vai ser removida no final da concessão.

A minha questão é se há possibilidade de no plano de pormenor, poder contemplar naquele espaço, uma estrutura amovível, que permaneceria somente na época balnear, e que findo esta, seria retirada preservando o espaço, criando assim mais um ambiente agradável e turístico tao característico das nossas praias.

Quero aproveitar também para agradecer a forma acolhedora e simpática com que fui recebida pelos seus colaboradores. O meu obrigada!

Atenciosamente,





*Bárbara Baganha*



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1719  
CASCAIS

## Adélia Matos

---

**De:** Microsoft Outlook  
**Para:** Bárbara Baganha  
**Enviado:** segunda-feira, 11 de Janeiro de 2016 13:52  
**Assunto:** Reencaminhado: Pedido de esclarecimento nº E-DCID/2016/220

**A entrega a estes destinatários ou grupos está concluída, mas não foi enviada nenhuma notificação de entrega pelo servidor de destino:**

[Bárbara Baganha \(barbarabaganha@hotmail.com\)](mailto:barbarabaganha@hotmail.com)

Assunto: RE: Pedido de esclarecimento nº E-DCID/2016/220



RE: Pedido de  
esclarecimento ...



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1721

DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:

Carlos Manuel Almeida e Silva - Plano Diretor Municipal-  
Participação Preventiva

*A JM, 12 de fev. de 2016*

12.1.16

VITOR SILVA, Arqº Pais.  
Director DPE

C.DORT 2016/01/13  
Ao Grupo de Trabalho  
da Alteração do PDM,  
tarea os fins devidos.

*JMP*  
JOÃO MONTES PALMA, Arqº  
Chefe do DORT

O presente registo justifica-se  
no processo no parte  
"Alteração do PDM 2015 -  
Parte 02".  
13. jan. 2016

( )

( )

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1723  
CASCAIS



Carlos Manuel Almeida e Silva  
Azinhaga de Queijas Lote A-2º Esq.  
2790-401 Queijas

Câmara Municipal de Cascais  
Alteração do PDM de Cascais – Período de Participação Preventiva  
Rua Manuel Joaquim Avelar N.º 118  
Cascais

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS  
Atendimento Municipal

SW 80719  
E-DCID/2016-274  
Registo n.º

Data: 08.01.2016

Assinatura: Teresa Beites

Exmo. Senhor  
Presidente da Câmara Municipal De Cascais

Queijas 08-01-2016

### Exposição

Exmo. Senhor Presidente

É com esperança, que participo nesta discussão pública relativamente ao Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra Cascais. Neste contexto formulo – com o devido respeito – algumas considerações relativas às questões da Natureza e Ordenamento do Território no nosso Concelho.

Em princípio, as regras estabelecidas pelo POPNSC visavam a harmonização das actividades, a conservação dos hábitos tradicionais e valores culturais com a protecção da Natureza e a defesa da Biodiversidade, tendo como objectivo, a melhoria da qualidade de vida das populações residentes e o prazer das que a visitam na área do Concelho de Cascais.

O conceito de conservação da Natureza, não obstante a sua existência à mais de quarenta anos é relativamente desconhecido e em inúmeros e não desvalorizáveis casos não é pacificamente aceite. O problema relaciona-se com as questões básicas da qualidade de vida das populações residentes e com a fraca ou mesmo inexistente sensibilidade para as questões da conservação da Natureza, e gestão territorial contida no articulado do POPNSC e no regime da Reserva Ecológica Nacional, que chocam frontalmente com as justas aspirações das populações.

Acontece que na prática, a realidade mostra uma economia frágil, caracterizada por uma estrutura demográfica a envelhecer, com fracos rendimentos, e com reduzida capacidade de organização. Na verdade, as populações, são ignoradas pela defesa da paisagem e da biodiversidade a todo o custo e de forma fundamentalista, com planos de interdição que se sobrepõem, em desfavor da sua integração no processo de desenvolvimento da região. As regras contidas nos referidos planos, estão apenas concordantes com as limitações e interdições impostas, defraudando inclusive patrimonialmente de forma muito grave, as expectativas das populações, forçando-as a assumir o papel de guardiãs da Natureza contra a sua própria vontade.

No caso em apreço, refiro-me à área localizada entre Almoíhas Velhas e Figueira do Guincho na Malveira da Serra, e para constatação desta realidade recomendo a consulta do SIGWeb 2.0 na área de processos, cuja realidade me permite assim, transcrever o que o Exmo. Professor Dr. José de Almeida Fernandes referiu acerca de questões similares:

“Que reacção se espera do cidadão a quem um estranho, representante da autoridade, venha obrigar a utilizar o que é seu segundo critérios que lhe são alheios e que não entende?”

Refira-se a propósito que os referidos critérios, elaborados por alguém que está em Lisboa, num gabinete, nem sequer se dá ao trabalho de vir escutar e aferir o sentir das populações que têm de se defender, lamentavelmente, sozinhas.

Onde pára o preceito constitucional do direito de propriedade? (...)

Desçamos à realidade concreta. Há que pagar, indemnizar, todos aqueles que tiveram o “azar” de se verem incluídos nos perímetros das áreas classificadas, e se perguntam porque lhes coarctam os direitos e lhes mantêm os deveres, ou até os aumentam, em relação aos que tiveram a “sorte” de ficar fora desses perímetros.

Supomos que não há um mínimo de justiça equitativa neste caso, mas é isto que tem acontecido no nosso país”

Acresce ao referido, o sistemático desvalorizar/ignorar das justas aspirações/reivindicações das populações afectadas, inseridas no Parque Natural, existindo assim inúmeros registos que evidenciam o receio, cepticismo e revolta, evidenciando-se:

» As controvérsias relativamente às restrições impostas com a criação de inúmeras zonas de interdição, as quais me prejudicam pessoal e gravemente, na área acima referida, nomeadamente as zonas de Protecção Total, Parcial I, Parcial II, Complementar I, Complementar II, Complementar III, as ultimas num regime mais permissivo, mas sempre passível de parecer do ICNF! a que acresce ainda o regime da REN tutelada pela CCDR.

» As populações que se acham preteridas em relação às acções de protecção da Natureza face às suas condições de vida que não melhoraram, constatando por outro lado, o completo esvaziamento do valor das suas propriedades.

» As queixas devido à falta de infra-estruturas permanentes que inúmeras vezes carecem de parecer favorável do ICNF.



1  
2  
3  
4  
5

6

7

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1725  
CASCAIS

»» A celeridade na aplicação da lei e respectiva coima bastando para tal, que um proprietário limpe um terreno e com isso, pretenda também reduzir o risco de incêndio.

Inúmeras vezes os incêndios no parque são tratados, por parte de alguma comunicação social e organismos oficiais nomeadamente a protecção civil e algumas corporações de bombeiros, com eventual mas insuportável desconhecimento da realidade, ignorando ou fingindo ignorar que um proprietário não pode "limpar o terreno " pois incorre numa coima por destruir o coberto vegetal sem que, para tal, não tenha obtido uma autorização, e mesmo que a obtenha, terá de aguardar que os técnicos do ICNF, se pronunciem sobre quais as plantas que podem ser destruídas pela limpeza!... Este desconhecimento/ignorar é, não raras vezes, veiculado para a opinião pública como incúria e ou criminosa acção dos proprietários. É inaceitável.

»» A desconfiança e a indiferença do ICNF e CCDR perante uma iniciativa ou pedido de licenciamento requerido pelos proprietários, que sendo quase sempre desfavorável demora demasiado tempo, para além das inúmeras e caras taxas a pagar por uma simples licença ou parecer, provocando, pelas mesmas razões, o desinteresse dos investidores nestas áreas, contribuindo, neste domínio, para a inviabilização de um maior desenvolvimento do Concelho, relembrando a propósito que um 1/3 da área, do Concelho de Cascais, sendo na sua esmagadora maioria privada, está inserida no Parque!

»» A incapacidade ou falta de vontade política para providenciar alternativas que permitam a fixação da população jovem, permitindo o rejuvenescimento demográfico destas áreas em franco declínio e despovoamento com o abandono das propriedades, sendo algumas alvo dos mais variados atentados, inclusive, despejos de detritos, e a cessação de actividades enraizadas ao longo de tempos imemoriais, nomeadamente a agricultura.

»» Os deferimentos favoráveis, que foram concedidos a entidades/cidadãos, e, nomeadamente pela sua expressão, o chamado Aldeamento do Abano, para além de outros casos, com recurso sistemático a expedientes processuais, a que se acrescentam os famosos PIN, em contradição com os referidos regimes e que, contrastam com uma profunda desigualdade para com as restantes populações, que não podem aceitar tamanha desfaçatez perante os que tudo podem, e os restantes, (a maioria), nada conseguem.

É imperativo Exmo. Senhor Presidente alterar a capacidade de intervenção do ICNF na gestão territorial do Concelho, suportado pelo plano de ordenamento 1-A/2004, que referira-se a propósito, não ter sido revisto até à presente data, conforme determina o artigo 44 do seu próprio regulamento.

Embora não sendo jurista, creio estarmos perante um plano especial do território, injusto, obrigatório e vinculativo, porem o ICNF entidade responsável pelo seu cumprimento e revisão, está a cometer uma ilegalidade, porque ele próprio não cumpre o que está inscrito no articulado do referido plano. É justo e moralmente aceitável obrigar um cidadão nestas circunstâncias, a cumprir o que determina o referido plano de ordenamento, se a entidade responsável pelo mesmo não o cumpre na íntegra?

Neste contexto, onde está a justiça?

Envolvimento, visibilidade, sensibilidade e um planeamento tendencialmente positivo mas com regras, são as falhas mais graves na actuação do ICNF, da CCDR e da Autarquia ao longo dos anos para com as comunidades integradas no Parque.

As populações desta área protegida não querem, não podem e sentem que não devem coexistir no longo prazo com o que lhe é hostil, pelo que, a protecção, o ordenamento e o desenvolvimento destas áreas com a actual legislação, podem ser alcançados contra as populações locais?

Valerá a pena a manutenção do Parque e o regime da Reserva Ecológica Nacional, nas actuais condições?

Pelo exposto permita que refira que Portugal não é só economia e finanças, deficit, segurança social, saúde, educação, etc... Portugal, para além do que expus, necessita que, após quarenta anos de democracia, surja também no seio das suas autarquias a igualdade de direitos para todos, mas também de deveres, com justiça, honestidade e transparência, em sociedades de profunda raiz democrática com respeito pelos seus cidadãos e seu património e ainda, sobretudo pela Constituição.

Com esta esperança, e na expectativa de prezada resposta, rogo que aceite os meus cordiais e respeitosos cumprimentos.

Atenciosamente  
Carlos Manuel Almeida e Silva



B.I 6195844

NIF: 117917656



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1727  
CASCAIS

1350

DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:

Andriobra projetos e Construções de imoveis SA - Plano Diretor Municipal-  
Participação Preventiva

A JM, por dois pontos.  
12.1.16

VITOR SILVA, Arqº Pais.  
Director DPE

C. DORT 2016/01/13  
Ao Grupo de Trabalho  
da Alteração do PDM,  
para os fins devidos.

  
JOÃO MONTES PALMA, Arqº  
Chefe da DORT

O presente registo junta-se  
ao processo no ponto  
"Alteração do PDM 2015 -  
Ponto 02".  
13. Jan. 2016

CÂMARA MUNICIPAL  
**REUNIÃO**  
29 FEV. 2016  
1728  
CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1729

Data: 8 / 1 / 2016

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Cascais, Assinatura: *Andréa Trindade*

Andriobra Projectos e Construções de Imóveis SA, com o NIPC 501590552, com sede na Rua Sacadura Cabral n-24ª, 2765-551 São Pedro do Estoril, proprietária do lote nº47 que faz parte integrante do alvará de loteamento 973 emitido pela Câmara Municipal

de Cascais, em relação ao Aviso 13405/2015, publicado em Diário da Republica 2ª série, nº225 de 17 de Novembro de 2015, vêm expor o seguinte:

Face ao POOC - Plano de Ordenamento da Orla Costeira, Sintra-Sado, por muito estranho que pareça, presentemente, a Câmara Municipal de Cascais, não têm competência para aprovar e licenciar projectos de construção que façam parte integrante de quaisquer alvarás de loteamento abrangidos pela Zona de Desenvolvimento Singular do POOC, não obstante, o pagamento de IMI, seja imposto aos respectivos proprietários.

As áreas abrangidas pela categoria de espaço - Desenvolvimento Singular, presentes no POOC - Plano de Ordenamento da Orla Costeira, Sintra-Sado, relativas aos loteamentos aprovados pela Câmara Municipal de Cascais e sancionados pela Assembleia da República de então, os quais se salientam na página seguinte, concedidos e licenciados tendo os respectivos proprietários, pago, como lhes fora exigido na devida altura, todos os encargos financeiros, tais como taxas Municipais, licenças de construção e impostos para que a efectivação de todas as infra-estruturas necessárias se tornassem realidade.

Considerando que:

a) De acordo com o disposto no artigo 17º do Regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Sintra-Sado, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros no 86/2003, publicado no DR Série B de 25 de Junho, a partir da entrada em vigor do Plano, nestas áreas, sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas, **é proibida a emissão de licença ou autorização de novas construções, bem como de ampliação das existentes;**

b) Tal proibição, de âmbito geral, apenas não seria aplicável aos casos em que as ditas operações urbanísticas já tivessem licenciadas ou autorizadas, a data da entrada em vigor do POOC;

c) Isto porque o POOC, como qualquer outra lei em sentido material, apenas dispõe (por regra) para futuro, não se aplicando as respectivas normas aos actos administrativos anteriormente praticados, nem aos direitos deles emergentes;







d) Importa clarificar a interpretação e âmbito de aplicação da referida norma aos pedidos de licenciamento apresentados após a vigência do POOC;

e) Na faixa de desenvolvimento singular do POOC Sintra Sado encontram-se aprovados em data anterior a este Plano, seis alvarás de loteamento, nas condições identificadas no quadro seguinte:

Alvarás de Loteamento					Abrangidos pelo POOC (Artº17)		
Alv. Nº	Emissão	Ult. Aditam	Nº Lotes	Edificados	Nº Lotes	Por Edificar	Fogos
358/64 6	19-Ago-80	12-Jan-07	121	107	39	6	10+21
786	24-Jul-86		6	2	6	4	4
902	21-Ago-89		7	6	7	1	1
942	29-Jul-92		5	4	5	1	1
962	04-Mar-94		10	8	10	2	2
973	29-Mar-95	08-Fev-10	64	16	34	18	18
			213	143		32	47

Apesar da disposição do POOC é possível a emissão de licenças / admissão de comunicações prévias nas áreas abrangidas por alvará de loteamento, em virtude que o alvará de loteamento confere direitos edificatórios, pelo que sempre se deveria entender que a situação descrita cai fora da proibição constante do artigo 17º do POOC, e em virtude de tal preceito excepcionarem as licenças e autorizações já emitidas.

Convém destacar que:

- Os loteamentos urbanos sempre foram considerados como uma importante operação de intervenção no solo com vista a prepara-lo para a edificação urbana.
- Quem compra um lote, compra não apenas um novo prédio, mas um prédio destinado a construção, devidamente infra-estruturado, com uma capacidade edificativa precisa, identificando o fim, a respectiva área de construção, de implantação, número de fogos e número de pisos.
- Seria atentatório da confiança dos particulares que adquirem no mercado imobiliário lotes destinados a construção integrados em loteamentos, devidamente infra-estruturados e servidos pelos necessários espaços verdes e equipamentos, e por isto com um valor de mercado mais elevado, verem os seus direitos alienados apesar de todos os encargos e exigências que implicam uma operação de loteamento realizados na perspectiva dos direitos urbanísticos que o loteamento urbano confere.
- Acresce que os lotes resultantes de um loteamento têm repercussões do ponto de vista fiscal, sendo o prédio objecto de avaliação patrimonial de acordo com a capacidade





construtiva do terreno, uma vez que a cada lote é atribuído um número de artigo matricial, descrito com as especificações constantes do alvará de loteamento, nomeadamente a área de implantação e construção.

- O Próprio legislador, no RJUE, veio consagrar um conjunto de regras destinadas a salvaguardar terceiros adquirentes de lotes.
- Caso a intenção do Plano seja a de incidir sobre situações decididas anteriormente fazendo caducar os respectivos actos ou direitos deles decorrentes haverá lugar a Indemnização nos termos do nº3 do artigo 143º do RJIGT.
- Uma operação de loteamento para além de proceder a reorganização fundiária da sua área de intervenção criando novas unidades prediais, lotes urbanos, e extinguindo as anteriores, inscrevem nos termos que forem definidos nas especificações dos respectivos títulos, potencialidade edificatória e respectivos parâmetros, conferindo assim aos interessados, designadamente aos adquirentes dos lotes, o direito de concretizar a edificabilidade neles admitida.
- Por último, ainda que a licença de loteamento não seja o título suficiente para que o titular do lote possa construir no mesmo, ao definir as condições precisas para a respectiva construção, constitui o direito a obter uma decisão favorável no âmbito do procedimento tendente a esta, pelo que a entrada em vigor, em momento posterior ao Loteamento, de novas normas urbanísticas em nada afecta a validade das situações, jurídicas ou de facto, constituídas ou criadas em momento anterior a entrada em vigor do plano, mas que projectam os seus efeitos no tempo.

Tendo em conta o exposto, a Andriobra – Projectos e Construções de Imóveis SA, apela ao bom senso dos nossos Governantes para que na presente alteração do PDM da Câmara de Cascais, ponha fim a esta imposição, para que, possa readquirir os seus plenos direitos que anteriormente lhes fora concedidos e que o artigo 17º do POOC, deixe de considerar os Alvarás de Loteamentos referidos no quadro da página nº2.

São Pedro do Estoril, 7 de Janeiro de 2016

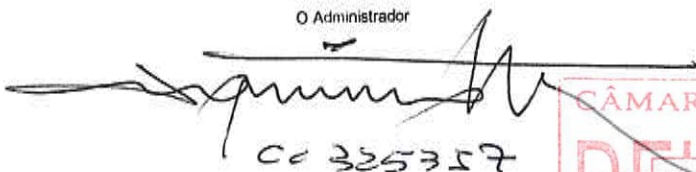
Pede Deferimento,

**ANDRIOBRA**

Projectos e Construções de Imóveis S.A.

NIF 501 590 552

O Administrador



CC 325357



1. O presente relatório tem por objectivo apresentar a situação da Câmara Municipal de Resende em 2015, bem como a execução do Orçamento Municipal para o ano em curso.

2. O relatório é dividido em duas partes: a primeira, que descreve a situação da Câmara Municipal em 2015, e a segunda, que descreve a execução do Orçamento Municipal para o ano em curso.

3. A primeira parte do relatório é dividida em três subcapítulos: a situação financeira, a situação patrimonial e a situação da actividade económica e social.

4. A segunda parte do relatório é dividida em dois subcapítulos: a execução do Orçamento Municipal para o ano em curso e a execução do Orçamento Municipal para o ano em curso.

(-)

5. A situação financeira da Câmara Municipal em 2015 foi caracterizada por um défice de 1.100.000,00 euros, resultante da execução do Orçamento Municipal para o ano em curso.

6. A situação patrimonial da Câmara Municipal em 2015 foi caracterizada por um aumento do activo líquido de 1.100.000,00 euros, resultante da execução do Orçamento Municipal para o ano em curso.

7. A situação da actividade económica e social da Câmara Municipal em 2015 foi caracterizada por um aumento da actividade económica e social de 1.100.000,00 euros, resultante da execução do Orçamento Municipal para o ano em curso.

8. A execução do Orçamento Municipal para o ano em curso foi caracterizada por uma execução de 100,00% do Orçamento Municipal para o ano em curso.

9. A execução do Orçamento Municipal para o ano em curso foi caracterizada por uma execução de 100,00% do Orçamento Municipal para o ano em curso.

(-)

RESSENDA, 29 de Fevereiro de 2016  
Assinado eletronicamente  
Ass: [Assinatura]



DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:


Quinta da Marinha Serviços SA - Plano Diretor Municipal-  
Participação Preventiva

A 96, de dois op. b

12-1-16


VITOR SILVA, Arqº Pais.  
Director DPE

C.DORT 2016/01/13  
Ao Grupo de trabalho  
da Alteração do PDH  
para os fins devidos.



JOÃO MONTES PALMA, Arqº  
Chefe da DORT

O presente ref. do parecer  
co-processo me parte  
"Alteração do PDH 2015-  
Parte 02"



13. jan. 2016

CÂMARA MUNICIPAL  
**RECEBIMOS**  
29 FEV. 2016  
1736  
CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1737

E-DCID SW 80750  
Registo n.º 2016-277

Data: 08 / 01 / 2016

Assinatura: Lea Noceifus



QUINTA DA MARINHA  
*Original*

*Handwritten initials and signature in blue ink.*

Em mão

**Senhor Presidente da  
Câmara Municipal de Cascais**

Cascais, 8 de Janeiro de 2015

V/Ref: DGT/DGEA – Licenciamento / C.P.  
Processo - SPO 6194/2005

**Assunto: participação preventiva no processo de alteração do PDM de Cascais – Aviso nº 13405/2015 (D.R. 2ª série nº 225, de 17.11.2015)**

QUINTA DA MARINHA SERVIÇOS, S.A. (anteriormente denominada QUINTA DA MARINHA - IMOBILIÁRIA S.A.), com o capital social de 500.000€, titular do NIPC 504 582 186 com sede social na Casa 25 da Quinta da Marinha, 2750-004 Cascais, vem, na qualidade de titular do processo de licenciamento acima identificado, intervir na participação preventiva no processo de alteração do PDM de Cascais, expondo e requerendo o seguinte:

1. A Requerente é titular do processo de licenciamento acima identificado, para que se remete e se dá por reproduzido.
2. No âmbito do mesmo, foi a Requerente recentemente notificada do indeferimento do pedido, conforme despacho do Senhor Vereador do Urbanismo, de 27NOV15.

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1739  
CASCAIS



3. No essencial, as objecções ao licenciamento prendem-se com a necessidade de consulta à entidade competente que tutela o regime da REN, uma vez que o prédio que é objecto do projecto de licenciamento se encontra em área REN e, como tal, carece de parecer externo.

Ora,

4. Consultado e analisado todo o processado no âmbito do processo de licenciamento em causa incluindo o contrato celebrado aos 20JAN2006 entre o Município e a Quinta da Marinha SGPS, sociedade em relação de Grupo com a signatária, constata-se em síntese que todas as entidades que tinham que ser legalmente consultadas foram-no, sendo que no que diz respeito à CCDRLVT foi-lhe pedido que emitisse o respectivo parecer pelo menos por duas vezes, a saber:

- 4.1. **A primeira vez**, aos 3JUN2005, pelo ofício nº 28.197, de 3JUN2005, do Município de Cascais;
- 4.2. **A segunda vez**, aos 25AGO2009 pela signatária que ali apresentou directamente todo o processo de licenciamento.

5. Seguiram-se requerimentos da signatária datados de 24SET2009 e 12JAN2010, ambos fazendo notar que estavam largamente ultrapassados os prazos legais para que a ARH-Tejo e a CCDRLVT se pronunciassem pelo que de acordo com o

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1741  
CASCAIS

Handwritten blue ink marks, including an arrow pointing up and to the right, and a signature or initials.

estabelecido no Dec.Lei 555/99 na redacção dada pelo DL 477/2001 se devia considerar haver concordância daquelas entidades com a pretensão formulada;

6. Seguiram-se dois ofícios do Senhor Presidente da Câmara de Cascais, de 27NOV2009 e 28JAN2010, em que solicitava que a CCDRLVT se pronunciasse sobre a questão e, até, que fosse agendada uma reunião urgente sobre o assunto.
  
7. Terminou o descrito calvário burocrático com o envio pelo Município à signatária do Ofício de 02MAR2010, que capeava cópia do Ofício Nº 009989, da CCDRLVT Nº UVT - 000229-2010 dirigido ao Município de Cascais enviando em anexo formulários de um **"Pedido de autorização nos termos dos artigos 23º e 24º do DL Nº 166/2008 de 12AGO** e uma ficha referente aos **"Elementos instrutórios dos pedidos de autorização para a realização de uso ou acção"** a preencher pelo requerente caso aquele considere que se justifica prosseguir com a sua solicitação;
  
8. Ou seja, a CCDRLVT na sequência da entrega de duas colecções do projecto de licenciamento em 2005 e 2009, e ainda de duas cartas dirigidas à CCDRLVT pelo então Presidente da Câmara Municipal de Cascais, Dr. António Capucho, datadas respectivamente de 27NOV2009 e 28JAN2010, decorridos que estavam mais de 54 meses sobre o momento em que foi consultada pela primeira vez, veio



✓  
PT

pronunciar-se exigindo o preenchimento de um formulário que, à primeira vista, torna inexecutável qualquer pretensão para o local.

9. Nesse contexto, a requerente após analisar o teor do ofício do pedido de autorização e da ficha de onde constam os elementos instrutórios, enviados pela CCDRLVT à CMC, pragmaticamente, face à óbvia atitude de entorpecimento pela CCDRLVT, optou por requerer **"que a CMC (...) obtenha a pronúncia favorável à autorização do projecto em causa, por verificação dos requisitos legais e regulamentares para o efeito"** designadamente através da qualificação do projectado, pelos membros do Governo responsáveis, como acção de relevante interesse público nos termos dos pela CCDRLVT indicados artigos 20º e 21º do DL nº 166/2008.

10. Note-se que já no ofício enviado pelo Senhor Presidente da Câmara à CCDRLVT, em 27NOV2009, se refere que *"essa (...) CCDRLVT, que em 9 de Agosto de 2005 (...) informou este Município de que havia remetido o processo ao (...) ICNB, dado o mesmo respeitar a área abrangida pelo POOC Sintra-Sado e integrada no PNSC e, portanto, sob a jurisdição daquele Instituto."*

E, ainda, que, face à aprovação do Projecto de Requalificação e Valorização Ambiental (PRVA) da UOPG 8 do POOC Sintra-Sado, verificou-se nova consulta

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1745  
CASCAIS



↗

et

do ICNB em 2MAR2009, e que "Por ofício de 15 de Junho de 2009, aquela entidade pronunciou-se favoravelmente sobre a pretensão urbanística".

**11.** Entende a Requerente que é de relevante interesse público o projecto em causa, não só pela manifesta requalificação e valorização de que o local em causa viria a beneficiar com o licenciamento do projectado, como, ainda, pela possibilidade de o Município adquirir gratuitamente terreno ambientalmente protegido, quer na envolvente do Viveiro Berlenga quer na zona de Oitavos, e, ainda, terminar o passeio pedonal cuja obra há muitos anos se encontra interrompida.

**12.** Ainda assim, na reunião de 20NOV15, o Senhor Presidente da Câmara disse expressamente que não iria submeter aos Ministros competentes um pedido de Declaração de Interesse Público para o projectado.

**13.** Ora, a Requerente, pelos motivos expostos, discorda profundamente quer da actuação da CMC e dos seus serviços, quando entendem que o projecto ora em causa não se encontra abrangido pelo Projecto de Requalificação e Valorização Ambiental da UOPG8 do POOC Sintra-Sado, uma vez que o licenciamento apenas dependia da entrada em vigor deste, como ainda que o licenciamento do mesmo depende de autorização da CCDRLVT.

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1747  
CASCAIS



57  
[Handwritten signature]

14. Até porque, a não ser assim, nunca poderá ser finalizado o passeio pedonal previsto para a área integrada na UOPG8, além de, pior que isso, se revelar ilegal a construção dos troços já realizada.

15. De todo o modo, no que respeita à observância das normas aplicáveis, há que referir o seguinte:

15.1. O POOC Sintra-Sado, no seu Anexo VII, determina para o Viveiro Berlenga, localizado na UOPG8 (art. 82º) a seguinte: acção "RM Remodelação";

15.2. Nos termos dos arts. 4º, al. jjj), 74º e 82º e Anexo VII do Regulamento do POOC Sintra-Sado, ficou estipulado o seguinte:

15.2.1. "Remodelação, ou seja, a execução de obras que, por qualquer forma, modifiquem o plano primitivo da construção existente, podendo também corresponder a situações de adequabilidade a um novo uso ou, apenas, à melhoria das condições actuais de utilização (...)" (art. 4º, al. jjj)

15.2.2. "Nas áreas identificadas no POOC como UOPG, e até à aprovação dos respectivos planos de pormenor e ou projectos de intervenção, são interditas as seguintes actividades:

- a) Obras de construção ou ampliação de edifícios;
- b) (...)
- c) (...)" (art. 74º)

15.2.3. "UOPG8 - Troço de costa Guincho-Guia

1 - Para esta UOPG, o ministério responsável pela área do ambiente, em articulação com a Câmara Municipal de Cascais, elaborará um projecto de

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1749  
CASCAIS

*requalificação e valorização ambiental, a articular com os objectivos e acções previstas nos planos de praia.*

*2 - O projecto a elaborar obedece aos seguintes objectivos:*

*(...)*

*f) Requalificação e ordenamento das actividades associadas aos viveiros de marisco e pesqueiros, incluindo rede de acessos e pontos de recolha de lixo;*

*g) Demolição de edifícios abandonados ou degradados, promovendo a requalificação do espaço e a redução da pressão urbanística neste troço de costa;*

*h) Demolição de viveiros desactivados;*

*(...)” (art. 82º)*

15.2.4. *“(Número) D14 - (Designação) Viveiro Berlenga - Localização) Guincho-Cascais - (Acção proposta) RM - (Observações) Estrutura pesada e de aspecto “fortificado”, integrada de forma interessante no enquadramento natural envolvente. Poderá associar funções de cariz cultural, constituindo assim um ponto turístico de interesse neste troço da orla costeira” (Anexo VII)*

**16.** Por seu turno, o **Plano de Requalificação e Valorização Ambiental para a UOPGB do POOC Sintra-Sado**, aprovado pelo Vice-Presidente do Instituto da Conservação da Natureza e Florestas, por despacho de 29JAN2009, em articulação com a Câmara Municipal de Cascais, prevê para o Viveiro Berlenga a utilização “Restaurante”.

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1751  
CASCAIS

FR  
P

**17.** Historicamente, e como foi detalhado no requerimento apresentado aos 17NOV2015, registado sob o nº 6159/2015, o Projecto de Requalificação e Valorização Ambiental acolheu, na íntegra, o projectado no âmbito do processo de licenciamento ora em causa, designadamente os acessos e lugares de estacionamento, assim como o uso pretendido para a edificação denominada Viveiro Berlenga - Restaurante.

**18.** Os pareceres da Comissão Directiva do Parque Natural de Sintra-Cascais de 6OUT2005 e de 8FEV2006 foram habilitantes do licenciamento do projecto do Restaurante Cabo Raso, ora em causa, com todas as suas características, designadamente volumetria e área de construção e implantação, tendo ficado o seu licenciamento apenas dependente da publicação do Projecto de Requalificação e Valorização Ambiental da UOPG8.

Termos em que se requer que:

- a) no âmbito da alteração do PDM de Cascais em função da sua coordenação com os planos especiais (programas sectoriais) em vigor para a zona do Cabo Raso, designadamente o POOCSS (UOPG8) e o POPNSC, assim como com o regime da REN no que ao prédio objecto do processo de licenciamento diz respeito, seja alterado de forma a acomodar o referido projecto, o que se justifica pelas razões sobejamente expostas; este pedido não significa que a Requerente não considere que, mesmo à luz das regras vigentes, o pedido de licenciamento deveria ser deferido;

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1753  
CASCAIS



QUINTA DA MARINHA  
*Original*

b) A CMC diligencie, junto das entidades competentes, designadamente a que tutela a REN, pela viabilização do projecto que todas as entidades envolvidas no processo de licenciamento consideraram conforme e cuja aprovação final apenas dependia da entrada em vigor do Projecto de Valorização e Requalificação Ambiental da UOPG8, o que há anos ocorreu.

E.D.

A Requerente

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

**Quinta da Marinha - Serviços, S.A.**

(anteriormente Quinta da Marinha - Imobiliária, S.A.)

Quinta da Marinha - Casa da Quinta Nº 25 - 2750-004 Cascais - Portugal

Tel: +351 21 486 0000 - Fax: +351 21 486 9233 - Email: [sgps@quintadamarinha.pt](mailto:sgps@quintadamarinha.pt)

Capital Social 500.000 € - Matricula e Pessoa Colectiva Nº 504 582 186 - C.R.C. de Cascais



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1755



DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:

Maura Laffan Oliveira- Plano Diretor Municipal-  
Participação Preventiva

ARF, 1/3 + ind. ts.  
12.1.16

VITOR SILVA, Arqº Pais.  
Director DPT

C.D.O.A.T 2016/01/13

Do Grupo de trabalho  
da Alteração do PDM  
para os fins devidos.

JOÃO MONTES PALMA, Arqº  
Chefe da DORT

O presente registo junta-se  
ao processo na parte  
"Alteração do PDM 2015 - Base 02"

Ao presente registo anexa-se  
o registo E-DCID 2016/280,  
08.01.2016, por se tratar

de uma retificação de  
data.

ARF  
13. Jan - 2016

Ao presente registo anexa-se  
três de emails, assim  
como procuras solitadas.

ARF  
05. Jan - 2016

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1757  
CASCAIS

E-DCID/2016-287

Senhor Presidente da

Câmara Municipal de Cascais

Em mão

Cascais, 8 de Janeiro de 2015

Assunto: participação preventiva no processo de alteração do PDM de Cascais –  
Aviso nº 13405/2015 (D.R. 2ª série nº 225, de 17.11.2015)

**Maura Laffan Oliveira**, de nacionalidade inglesa, divorciada, com o NIF 182 638 626, residente na Travessa de São Francisco, Casa Areia Mar B, Areia, 2750-073 Cascais, na qualidade de comproprietária, vem expor e requerer o seguinte:

1. A Requerente é comproprietária de um prédio descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha nº 5601/19920717, situado nos limites do Lugar da Areia, com a área total de 3.344m<sup>2</sup> – DOC. 1,
2. Cujos limites se encontram assinalados a vermelho na Fotografia Aérea que se junta como DOC. 2.
3. No referido prédio, além de uma edificação objecto de Alvará de Licença de Utilização nº 457, de 1/10/1966 – DOC. 3,

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1759  
CASCAIS

4. Existe uma outra edificação familiar, construída sem ser ao abrigo de licenciamento camarário.
5. Esta edificação em causa não é uma edificação recente, sempre se destinou a habitação da mesma família, não tendo sido erigida para especulação imobiliária.
6. A edificação em causa constitui a morada de família de uma família numerosa, composta por cerca de 8 pessoas, incluindo crianças,
7. E encontra-se edificada desde 1984,
8. Pagando a respectiva contribuição autárquica, actualmente IMI, desde 1985 - DOC. 4.
9. Ou seja, constitui a residência própria e permanente de uma família alargada desde 1984, i.e., há mais de 30 anos.
10. Esta edificação está erigida e habitada à vista de todos, é visível da via pública e conhecida inclusive dos serviços camarários.
11. Ocupando, com o respectivo logradouro, desde sempre, a área assinalada a vermelho na Fotografia Aérea que constitui o DOC. 5.
12. Na verdade, quando da construção da mesma, os serviços de fiscalização contactaram o então proprietário, Jorge Manuel Costa de Oliveira, tendo



1000

1000

1000

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1761  
CASCAIS

instaurado o respectivo processo contraordenacional, o que ocorreu durante o ano de 1983

13. Culminando tal processo no pagamento de uma coima,
14. Processo esse que certamente ainda se encontrará nos arquivos da Câmara Municipal de Cascais.
15. Durante mais de 28 anos a Câmara Municipal de Cascais não mais interpelou o proprietário para o que quer que fosse,
16. Criando a expectativa mais que fundada, consolidada ao longo de décadas,
17. De que a edificação, com o pagamento da coima, havia ficado regularizada.
18. Os ex-proprietário e a actual comproprietária, ora Requerente, sempre pagaram as suas contribuições para os cofres da autarquia, têm ligações de água, electricidade e telecomunicações, sempre requisitaram os serviços de saneamento, sem que qualquer entidade, alguma vez, tivesse questionado a legalidade da edificação.
19. Tendo como habitação própria e permanente a edificação ora em causa, nela foi criada já uma geração e outra se encontra em criação, constituindo a Casa da Família Oliveira desde há mais de duas décadas.
20. Em suma, não se trata aqui de uma mera edificação construída recentemente à revelia de todos,



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

1

1

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1763  
CASCAIS



21. Mas sim de uma Casa de Morada de Família existente e habitada há cerca de 30 anos, com o conhecimento oficial das entidades públicas, incluindo a própria Câmara Municipal de Cascais.
22. Por essa razão, a Requerente por duas vezes solicitou o destaque da parcela de terreno onde se encontra implantada a edificação e respectivo logradouro, de forma a que o prédio identificado em 1. se dividisse em dois, formalizando assim uma situação de facto que se verifica há mais de 30 anos.
23. Sucede que a Câmara Municipal de Cascais começou por negar provimento ao pedido com fundamento na existência de construção ilegal,
24. O que foi respondido pela Requerente invocando que tal fundamento não encontrava apoio nos pressupostos legais do destaque.
25. Posto isto, a Câmara Municipal de Cascais utilizou então um argumento que nunca foi do conhecimento da Requerente ou dos anteriores proprietários, a saber: que a área em causa está parcialmente exterior ao perímetro urbano, afecta à REN e que, como tal, teria que respeitar a unidade mínima de cultura, o que não se verifica – DOC. 6.
26. E, efectivamente, pelas plantas que se anexaram ao Parecer camarário, além de se evidenciar que a área em causa se encontra no PNSC (o que se sabia), resulta que uma parte da parcela a destacar se encontra fora do perímetro urbano,



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10

11

12

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1765  
CASCAIS

27. Conforme se evidencia pela planta que integra o Doc. 6, onde se assinala a azul a parcela a destacar e a vermelho a parte exterior ao perímetro urbano.
28. A Requerente e sua família têm vivido, desde então, angustiados pela possibilidade de não conseguirem legalizar a situação urbanística e, até, poderem perder o seu bem mais precioso de uma vida inteira de trabalho e sacrifício.
29. A revisão do PDM, dados os interesses envolvidos, é o momento ideal para se acomodar esta situação urbanística.
30. Se se atentar bem nos interesses em presença, uma pequeníssima faixa de terreno que há mais de 30 anos se encontra parcialmente ocupada por uma edificação habitacional,
31. Não deveria ser um problema para a regularização desta situação mais do que consolidada no tempo e no espaço.
32. Os interesses de ordenamento do território, urbanísticos e ambientais em presença, tratando-se de uma zona inserida em REN, são seguramente atendíveis,
33. Mas, no caso concreto, fazendo-se uma justa e equilibrada ponderação entre os interesses em presença, não permitem justificar que se inviabilize a regularização da construção ali existente há mais de 30 anos, do



10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

(7)

(8)

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1767  
CASCAIS

conhecimento das autoridades e contribuinte líquida para o erário municipal e demais entidades fornecedoras de serviços públicos.

34. A situação está perfeitamente consolidada e a remoção do regime da REN, e respectiva inclusão no perímetro urbano, da parte do terreno ocupada pela edificação em causa, não constitui qualquer atentado aos valores urbanísticos e ambientais em presença.
35. Segundo o Senhor Presidente da CMC, o novo documento vai dar ao concelho "mais atratividade, competitividade e sustentabilidade", pretendendo colocar "as pessoas no centro".
36. Disse aquele Edil o seguinte: "Entrámos no ciclo de desenvolvimento promovido pela diversidade, pelo conhecimento e pela inovação. É o ciclo das pessoas. Este plano é feito para elas".
37. O autarca explicou ainda que o novo documento dá prioridade a uma política de desenvolvimento sustentável, dando "primazia do natural ao urbano" e que "salvaguarda os recursos naturais sem colocar em causa o progresso económico, a criação de emprego e a coesão social e territorial".
38. Reduzir assimetrias, olhar para o concelho como um todo, dar prioridade à requalificação e à regeneração urbana e criar atividades que promovam o emprego são outros dos objetivos nos quais assenta o novo PDM, referiu o autarca.

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1769  
CASCAIS

39. A novíssima Lei de Bases da Política Pública de Solos, do Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei nº 31/2014, de 30.05), entrada em vigor em 29.06.2014, dispõe, no nº 3 do seu art. 59º, a propósito da regularização de operações urbanísticas, que *"a lei pode dispensar o cumprimento de requisitos de legalidade relativos à construção cuja aplicação se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, assegurando o cumprimento dos requisitos atinentes à saúde pública e à segurança de pessoas e bens"*.
40. É certo que, tratando-se de uma Lei de Bases, com a categoria de lei de valor reforçado (art. 112º, nº 2, da Constituição da República), a mesma estabelece os princípios orientadores da actividade do legislador na respectiva matéria, e tanto assim é que, no seu art. 81º, fixa a este um prazo de 6 meses para aprovar os diplomas legais complementares que revejam o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial e o regime jurídico da urbanização e da edificação, respectivamente vertidos no DL nº 380/99, de 22.09, e DL nº 555/99, de 16.12 (ambos com sucessivas alterações).
41. No entanto, não é menos certo que a Lei de Bases não só pode, como contém, normas de aplicação imediata que não carecem de intermediação de normas secundárias, normas de valor ordinário, ainda que de natureza legislativa.
42. O referido art. 59º vem a ser um corolário de uma das vertentes da Lei, isto é, partindo da enunciação da garantia constitucional do direito de



10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1771  
CASCAIS



propriedade privada e do direito ao ordenamento do território, quer-se agora, já não a expansão urbana (tendo sido eliminado o conceito de solo urbanizável), mas sim a salvaguarda do existente, e - assumindo uma realidade sempre conhecida e pouco aceite -, estabelece-se um procedimento excepcional para a regularização de operações urbanísticas realizadas sem o controlo prévio a que estavam sujeitas e, bem assim, para a finalização de operações urbanísticas inacabadas ou abandonadas.

43. O próprio Governo, na apresentação da proposta de Lei, estabeleceu como vector da mesma a "*regularização das operações urbanísticas, através de mecanismos desbloqueadores de situações de impasse*" (Outubro de 2013)

44. Há que ter presente, designadamente ao nível da elaboração dos instrumentos de gestão territorial, que existem determinados princípios de equilíbrio e de ponderação de valores, públicos e privados, que não permitem que, sem mais, só por se estar perante uma determinada área de edificabilidade mais restritiva, nada mais deva ser tido em consideração e tudo se proibindo.

45. Com efeito, e a talhe de foice, constituem princípios de elaboração dos planos os seguintes:

- a) Princípio da legalidade dos planos, na vertente da Obrigação da consideração pelo plano das circunstâncias concretas: os planos devem programar a evolução urbanística de uma determinada área partindo de uma inventariação da realidade existente - não podem abstrair da realidade existente;



10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1773  
CASCAIS

- b) Princípio da garantia constitucional do direito de propriedade privada: o direito de propriedade é um direito análogo aos direitos, liberdades e garantias (62º/1 CRP) – deve ser especialmente considerado quando da ponderação de interesses coenvolvidos no plano

46. A garantia do direito de propriedade abrange:

1. A garantia da existência ou da manutenção
2. A obrigação da ponderação de interesses dos proprietários do solo no procedimento de formação dos planos

47. Garantia da existência ou manutenção, relacionada com os princípios da não retroactividade das disposições dos planos e da protecção da confiança, significa que o plano produz efeitos apenas para o futuro, devendo respeitar as edificações existentes legalmente constituídas à data da sua entrada em vigor:

- a) garantia da existência passiva: conservação da edificação e a manutenção da sua função anterior
- b) garantia da existência activa: fundamenta um direito à obtenção de uma autorização para realização de obras de reparação ou de restauração, desde que permaneça intacta a identidade do edifício originário; eventualmente fundamenta um alargamento limitado da construção, desde que uma utilização adequada ao tempo e ajustada à função o exija;

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1775  
CASCAIS

48. Verifica-se igualmente a obrigação da ponderação de interesses dos proprietários do solo no procedimento de formação dos planos: o conceito de "interesses privados", que têm que ser objecto de ponderação, deve ser entendido em sentido amplo, indo além dos interesses juridicamente protegidos
49. Realce-se também o princípio da proporcionalidade em sentido amplo ou da proibição do excesso (adequação, necessidade, proporcionalidade estrita (cumulativamente)) dos planos:
- a) Medidas devem ser idóneas para a prossecução dos objectivos
  - b) Medidas devem ser necessárias ou indispensáveis (não devem ser escolhidas medidas onerosas para os cidadãos se houver outras possíveis)
  - c) Os custos e inconvenientes que resultem das medidas não podem ser excessivas face aos objectivos pretendidos
50. Ou seja, todos estes princípios devem ser tidos em consideração e iluminar a ponderação, no caso concreto, dos interesses em presença e do justo equilíbrio entre si.
51. Acresce que, por exemplo, mesmo no regime da Reserva Ecológica Nacional (REN – DL 166/2008, de 22.08), que, por natureza, é um dos regimes mais estreitos do ponto de vista da compatibilização de actividades humanas com a protecção ambiental, é admissível a existência de zonas pontuais relativamente às quais se admite, face aos interesses em presença e ao equilíbrio atendível, que se pratique uma operação que, à partida, se



2016

CÂMARA MUNICIPAL  
**REUNIAO**  
29 FEV. 2016  
1777  
CASCAIS

aplicada cegamente a lei, estaria vedada e constituiria uma limitação desproporcionada aos interesses dos particulares.

52. Por todo o exposto, entende-se ser perfeitamente viável, dados os interesses em presença e o momento de revisão do PDM de Cascais, aproveitar para regularizar a situação urbanística da edificação em causa,

53. E, do mesmo passo, assegurar que, traçado o limite construtivo de forma clara e equilibrada, se previna que, doravante, se proceda a aumento de área construtiva.

Termos em que se requer seja tida em consideração a situação em apreço, de forma a retirar da REN a parte ocupada pela edificação existente, inserindo-a no perímetro urbano.

*Junta: 6 documentos*

*Protesta juntar procuração forense caso assim lho seja solicitado*

E.D.

O Advogado

~~Paulo Neves Antunes~~  
Advogado  
C.ºd. Prof. 106891  
[pna-106891@adv.oa.pt](mailto:pna-106891@adv.oa.pt)  
Casa da Elra / 25, Quinta da Marinha  
2750-004 Cascais  
T: +351 213 635 728/F: +351 210 909 162



1000

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1779  
CASCAIS



INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Sede: Av. da Liberdade, n.º.222

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* QUEENNIE GERMAINE MARGARET RUNTE

NIF 193230577

\*\* PAULO JOSÉ DAS NEVES ANTUNES

NIF 193385449

FUNDAMENTO: Garantia de empréstimo. JURO ANUAL: 1,262% acrescido de 4% na mora a título de cláusula penal. DESPESAS: 10000,00 Euros.

O(A) Conservador(a)  
Fernanda Baptista Varela

-----  
1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais  
AP. 990 de 2010/01/25 11:00:24 UTC - Hipoteca Voluntária  
registado no Sistema em: 2010/01/25 11:00:24 UTC

QUOTA HIPOTECADA: 65/100

CAPITAL: 200.000,00 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 239.572,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PORTUGAL), S.A

NIPC 502593687

Sede: Av. da Liberdade, n.º.222

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* PAULO JOSÉ DAS NEVES ANTUNES

NIF 193385449

\*\* QUEENNIE GERMAINE MARGARET RUNTE

NIF 193230577

FUNDAMENTO: Garantia de empréstimo. JURO ANUAL: 1,262% acrescido de 4% na mora a título de cláusula penal. DESPESAS: 8000,00 Euros.

O(A) Conservador(a)  
Fernanda Baptista Varela

-----  
REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.  
-----

100  
100  
100  
100  
100

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1781  
CASCAIS

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

CAUSA : Compra

QUOTA ADQUIRIDA: 1/4

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* MAURA LAFFAN DE OLIVEIRA

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* MARIA DA CONCEIÇÃO COSTA DE OLIVEIRA

Casado/a com MICHAEL WARREN CONNER no regime de Separação de bens

Morada: 7403,S. Atlanta Tulsa,Oklahoma

Localidade: Estados Unidos

Reprodução da inscrição G-6

O(A) Ajudante, por delegação  
Ana Cristina Lino dos Santos Reis

1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais

..P. 988 de 2010/01/25 11:00:24 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2010/01/25 11:00:24 UTC

CAUSA : Compra

QUOTA ADQUIRIDA: 65%

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* PAULO JOSÉ DAS NEVES ANTUNES

NIF 193385449

Casado/a com ANA PAULA DA SILVA PEREIRA DE ALMEIDA SARAIVA ANTUNES no regime de Separação de bens

NIF do Conjuge 181865378

Morada: Tv. de S. Francisco,62,Areia

Localidade: Cascais

\*\* QUEENIE GERMAINE MARGARET RUNTE

NIF 193230577

Solteiro(a), Maior

Morada: Tv. de S. Francisco,n°.62-Areia

Localidade: Cascais

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* MAURA LAFFAN DE OLIVEIRA

NIF 182638626

O(A) Conservador(a)  
Fernanda Baptista Varela

1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais

AP. 989 de 2010/01/25 11:00:24 UTC - Hipoteca Voluntária

Registado no Sistema em: 2010/01/25 11:00:24 UTC

CAPITAL: 250.000,00 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 299.465,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PORTUGAL), S.A

NIPC 502593687

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1783  
CASCAIS

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 13500, Livro N.º: 40

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Limites do Lugar da Areia

ÁREA TOTAL: 3344 M2

ÁREA COBERTA: 205 M2

ÁREA DESCOBERTA: 3139 M2

MATRIZ n.º: 4304

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Prédio de cave e rés-do-chão. NORTE: João Francisco Muchaxo; SUL: Caminho; NASCENTE: Apolinário Capelos e POENTE: Caminho. Reprodução por extractação da descrição.

O(A) Ajudante, por delegação  
Ana Cristina Lino dos Santos Reis

-----  
1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais

OFICIOSO

OF. de 2009/01/25 2010/01/25 11:20:18 - Autorização de Utilização

N.º AUTORIZAÇÃO : 457

DATA AUTORIZAÇÃO : 1966/10/01

ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

O(A) Conservador(a)  
Fernanda Baptista Varela

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 61 de 2003/04/29 - Aquisição

CAUSA : Partilha Subsequente a Divórcio

QUOTA ADQUIRIDA: 3/4

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* MAURA LAFFAN DE OLIVEIRA

Divorciado(a)

Morada: Tv. de São Francisco, Casa Areia Mar-B, Areia

Localidade: Cascais

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* JORGE MANUEL COSTA DE OLIVEIRA

Casado/a com MAURA LAFFAN OLIVEIRA no regime de Comunhão de adquiridos

Morada: Tv. de São Francisco, Casa Areia, Mar-B, Areia

Localidade: Cascais

Reprodução da inscrição G-5

O(A) Ajudante, por delegação  
Ana Cristina Lino dos Santos Reis

-----  
AP. 62 de 2003/04/29 - Aquisição



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1785  
CASCAIS



9

9

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1787  
CASCAIS



Doc. 3

Mod. 5

1.º Tabelo

Câmara Municipal do Concelho de Cascais

ALVARÁ DE LICENÇA N.º 457

Para utilização de edificações novas para habitação ou ocupação

Ano económico de 1966 Registo diário n.º

Em reunião de 7 de Janeiro de 1966 foi concedida licença a Cooperativa de Construção de Casas Económicas 'A MEU MUNDO' residente em para utilização de um prédio sito na Av. Arco, composto de dois pisos, um log. e garagem, destinado-se o primeiro piso a garagem e o segundo a habitação, conforme processo n.º 11462/64 e licença n.º 2495/65

Obra iniciada em 1/9/1965
Obra concluída em 29/3/1966
Utilizável a partir de 28/9/1966

Secretaria da Câmara, 1 de Outubro de 1966

CONTA:

Table with 2 columns: Description and Amount. Rows include COFRE DA CAMARA (Taxa 47\$50), FAZENDA NACIONAL (Adicional de 30% 15\$00, Taxa sanitária 15\$00), and TOTAL 62\$50.

Chefe da Secretaria, [Signature]
Recabi a importância supra, que fica escriturada no livro modelo n.º 8-1, nº 37932
Tesouraria, de [Signature] de 1966
Tesoureiro, [Signature]







Doc. 6

**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 05 - CASCAIS FREGUESIA: 03 - CASCAIS

ARTIGO MATRICIAL: 6934 NIP:

**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO**

Av./Rua/Praça: Travessa de S. Francisco "Casa Areia do Mar" Lugar: Areia

**CONFRONTAÇÕES**

Norte: Maria Armada Adão e Silva Sul: Maria Emília Andrade de Oliveira Nascente: Mitor Alexandre Poente: Estrada

**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO**

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: Predio urbano composto de R/chão - garagem; 1º andar- 5 assoalhadas, cozinha, 2 c.banho, vestíbulo e varanda

Afectação: Habitação

**DADOS DE AVALIAÇÃO**

Avaliação nos termos do CCPIIA: Avaliado em 1985 Nº 175 Cad 38 Prop. 62

Data da C.O.- 1984-02-15

Área - S.C.- 150m2 L.- 1 000m2 Total - 1 150m2

Ano de inscrição na matriz: 1985

Valor patrimonial actual: €46.220,08 Determinado no ano: 2006

**TITULARES**

Identificação fiscal: 148983472 Nome: JORGE MANUEL COSTA DE OLIVEIRA

Morada: TV SAO FRANCISCO CASA AREIA MAR N 62, AREIA, 2750-073 CASCAIS

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO

Impresso no Serviço de Finanças de CASCAIS-1. em 2009-11-13

O Chefe de Finanças

(Armandó António Duarte Baleia)

1000  
1000  
1000

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1791  
CASCAIS

Doc. 5



CÂMARA MUNICIPAL  
**REQUISIÇÃO**  
29 FEV. 2016  
1792  
CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1793

*Dec. 6*

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

DEPARTAMENTO DE URBANISMO E INFRAESTRUTURAS

Divisão de Projectos e loteamentos

Assunto: **Maura Laffan Oliveira**

DLOT 2 de Novembro de 2009

Requerimento 1223/2008

Junção 5115/2009

1. Através do ofício nº 47991 de 29/09/2008 foi comunicada a proposta de indeferimento do pedido de certidão de destaque promovendo-se a conseqüente audiência prévia do interessado nos termos do art.º 100º e seguintes do CPA;
2. Através do requerimento 9857/2008 foram apresentadas alegações, sobre a adequabilidade do motivo de indeferimento.
3. Independentemente da existência de construções não licenciadas, sobre o qual se pronunciaram os serviços competentes – GJUR e DPM, verifica-se, que a área em causa está parcialmente exterior ao perímetro urbano, afecta à REN, inserida no PNSC e no PP da Areia, situações já referidas no parecer anterior.
4. Sendo a parcela restante, designada por A, exterior ao perímetro urbano, esta teria de respeitar a unidade mínima de cultura. Tendo em conta que a dimensão da parcela é inferior a qualquer das unidades mínimas de cultura, propõe-se o indeferimento da pretensão com base na alínea b) do nº 5 do Dec. Lei nº 555/99 na redacção vigente.

*T. de 2016*

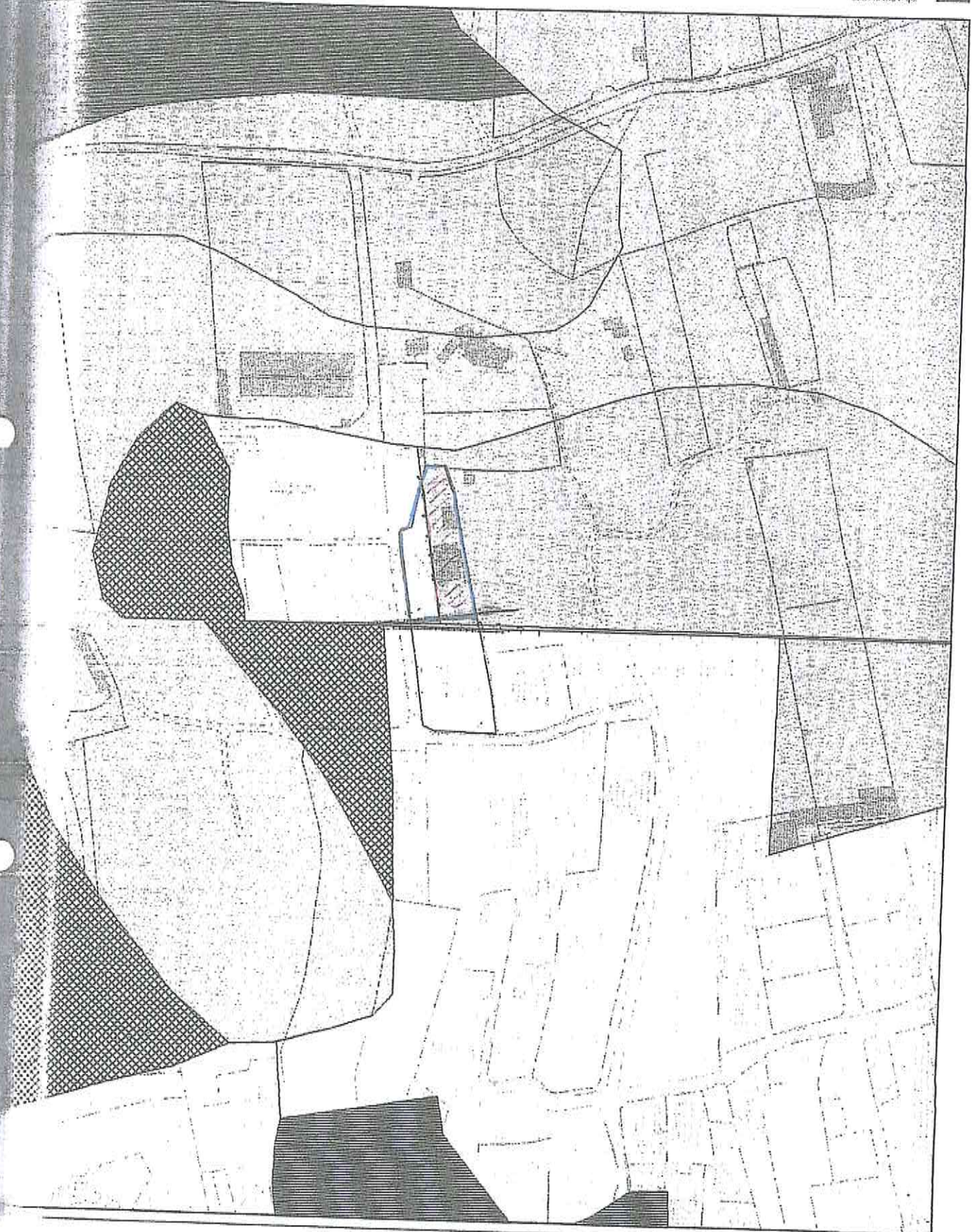


10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1795





**Carta de Ordenamento**

- • • • • Associação
- • • • • Ordenamento - Agrícola - Agrícola Nível 1
- • • • • Ordenamento - Agrícola - Agrícola Nível 2

- Carta de Ordenamento - Cultural Natural - Cultural Natural Nível 1
- Carta de Ordenamento - Cultural Natural - Cultural Natural Nível 2
- Carta de Ordenamento - Urbanizável - Urbanizável Baixa Densidade

- Carta de Ordenamento - Urbano - Urbano Baixa Densidade
- Carta de Ordenamento - Urbano - Urbano Média Densidade

**CÂMARA MUNICIPAL**  
**REGISTAR**  
29 FEV. 2016  
1796  
**CASCAIS**

VERSÃO INFORMÁTICA - NÃO SUBSTITUI AS  
CARTAS 1:10 000 DO PLANO DIRECTOR  
MUNICIPAL

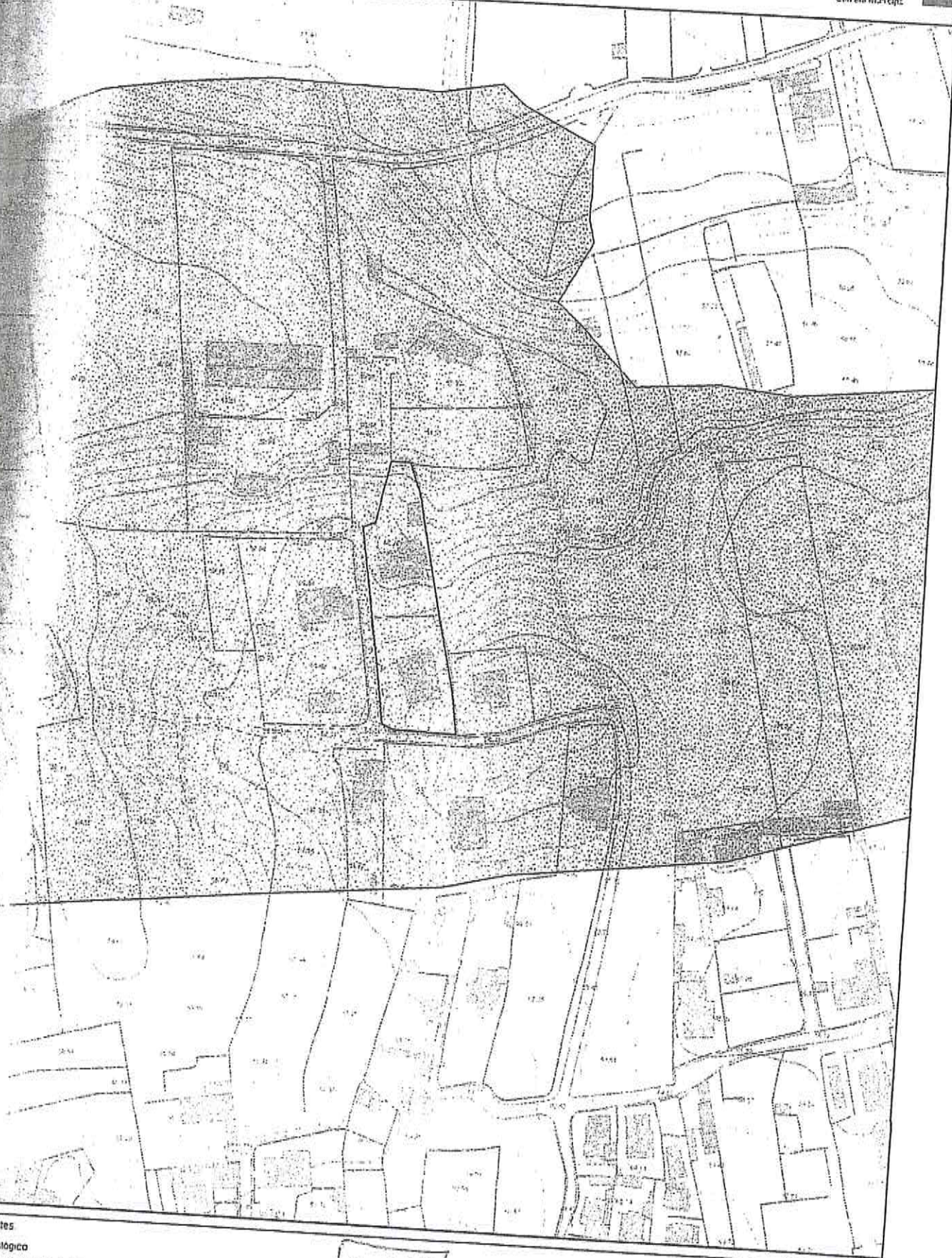


Escala 1:2000

Folha 8/8 Data 05/09/2003

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS



*REN*

...nantes  
... Ecológico  
...ção do Conselho de Ministros 98/97 de 19 Junho 1997

VERSÃO INFORMÁTICA - NÃO SUBSTITUI AS  
CARTAS 1:10 000 DO PLANO DIRECTOR  
MUNICIPAL



Escala 1:2000

Folha 4/B

CÂMARA MUNICIPAL  
**RECEBIMOS**  
29 FEV. 2016  
1798  
CASCAIS

Data 05/09/2001

11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1799  
CASCAIS





## Adélia Matos

---

**De:** Alteração PDM  
**Enviado:** segunda-feira, 18 de Janeiro de 2016 13:02  
**Para:** 'lgvadogados@lgva.pt'  
**Cc:** Vitor Silva; João Palma; Pedro Almeida  
**Assunto:** Alteração PDM-Cascais - junção de procurações

<b>Controlo:</b>	<b>Destinatário</b>	<b>Entrega</b>
	'lgvadogados@lgva.pt'	
	Vitor Silva	Entregue: 18-01-2016 13:02
	João Palma	Entregue: 18-01-2016 13:02
	Pedro Almeida	Entregue: 18-01-2016 13:02
	Paula Portela	
	paula.portela@cm-cascais.pt	Entregue: 18-01-2016 13:02

Boa tarde,  
Ex.mos Senhores,

Dado que as participações apresentadas em nome de:

- Kemal Properties Limited, com o registo E-DCID/2016/267;
- Maura Laffan Oliveira, com o registo E-DCID/2016/287;
- José Paulo Mira Parreira do Amaral, com o registo E-DCID/2016/285,

não foram acompanhadas das respectivas procurações, requer-se que, no prazo de 5 dias, venham ao procedimento juntar as respetivas procurações, o qual poderá ser feito por este meio.

Cumprimentos,

**Adélia Matos**

Arquiteta Paisagista  
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT  
Departamento de Planeamento Estratégico | DPE

Câmara Municipal de Cascais  
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais  
+351 21 481 58 83 | 84

[www.cascais.pt](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas







## Adélia Matos

---

**De:** L. G. V. A. Soc. de Advogados RI <paulonevesantunes@gmail.com>  
**Enviado:** sexta-feira, 22 de Janeiro de 2016 17:02  
**Para:** Alteração PDM  
**Cc:** Vitor Silva; João Palma; Pedro Almeida  
**Assunto:** Fwd: Alteração PDM-Cascais - junção de procurações  
**Anexos:** Procuração PDM Parreira do Amaral.pdf; ATT00001.htm; Procuração PDM Kemal Properties.pdf; ATT00002.htm; Procuração PDM Maura Laffan Oliveira.pdf; ATT00003.htm; image001.png; ATT00004.htm; image003.jpg; ATT00005.htm; ~WRD000.jpg; ATT00006.htm

Exma. Senhora Arquitecta, boa tarde,

na sequência do email que fez o favor de nos enviar, sou a remeter cópia das procurações respectivas.

Ao dispor para qualquer esclarecimento adicional,  
Queira aceitar os meus melhores cumprimentos

--  
**Paulo Neves Antunes**  
Advogado

*LGVA - Sociedade de Advogados, R.L.*  
*delegação: Casa da Eira / 25, Quinta da Marinha, 2750-004 Cascais*  
*T: +351 213 635 728 / F: +351 210 909 162*

**38°42'56.7"N 9°27'44.7"W**

*Sede: R. Gomes Freire, 5, 1º Dto., 1150-175 Lisboa*  
*T: +351 213 121 180*  
*F: +351 213 121 189*





## Procuração

**Maura Laffan Oliveira**, de nacionalidade Inglesa, divorciada, com o NIF 182 638 626, residente na Travessa de São Francisco, Casa Areia Mar B, Areia, 2750-073 Cascais, confere a Paulo Neves Antunes e Sílvia dos Santos Mendonça, advogados, titulares das cédulas profissionais nºs 10689L e 53470L, com escritório na Casa da Eira / 25, Quinta da Marinha, 2750-004 Cascais, os poderes em direito permitidos para o representar junto da Câmara Municipal de Cascais e demais entidades públicas no que respeita ao imóvel prédio descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha nº 5601/19920717, situado nos limites do Lugar da Areia, com a área total de 3.344m<sup>2</sup>, designadamente no processo de participação preventiva no processo de alteração do PDM de Cascais.

Cascais, 30 de Dezembro de 2015

*M. Laffan Oliveira*



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1807  
CASCAIS

2162  
= 8555

DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:

José Paulo Parreira do Amaral- Plano Diretor Municipal-  
Participação Preventiva

A 95 / 13 dias  
12.1.16

VITOR SILVA, Arqº Pais.  
Director DPT

C. DORT 2016/01/13  
Ao Grupo de Trabalho  
da Alteração do PDM,  
para os fins devidos.

JOÃO MONTES PALMA, Arqº  
Chefe do DORT

O presente registo junta-se  
ao processo na parte  
"Alteração do PDM 2015-02".  
Ao presente registo anexa-se  
o registo E-DCID 2016/282,  
do 08.01.2016, PA 2

Tratar de uma notificação  
do dia.

Arqº  
13. Jan. 2016

Ao presente registo  
anexa-se trace de email,  
assim como, peças e  
soluções.

Arqº  
25. Jan. 2016

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1809  
CASCAIS

Em mão

Senhor Presidente da

Câmara Municipal de Cascais

Cascais, 8 de Janeiro de 2015

Assunto: participação preventiva no processo de alteração do PDM de Cascais -  
Aviso nº 13405/2015 (D.R. 2ª série nº 225, de 17.11.2015)

**José Paulo Mira Parreira do Amaral**, casado, portador do CC nº n.º 4705567,  
válido até 22/3/2017, com NIF 102105510, residente na Rua das Alfarrobeiras, Casa  
16, 2750-003 Cascais, vem expor e requerer o seguinte:

1. O Requerente é proprietário e legítimo possuidor de um prédio urbano -  
moradia habitacional -, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de  
Cascais sob a ficha nº 5922, cuja aquisição foi registada a seu favor pela  
inscrição Ap. 26/07.12.2004, inscrito na matriz predial urbana da União das  
Freguesias de Cascais e Estoril sob o artigo 1.105 (anterior artigo 1587 da  
freguesia de Cascais) - DOC. 1 (caderneta predial)
2. O mencionado prédio foi inscrito na matriz predial no ano de 1974, tendo  
sido objecto de alterações em 1999.

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1811  
CASCAIS



3. Para o mencionado prédio, correu termos na Câmara Municipal de Cascais o processo de alterações nº SPO 1200/2007, tendo sido aprovados os projectos de arquitectura e especialidades, condicionados à observância das condições técnicas e ao requerimento da emissão do alvará no prazo de um ano, conforme ofício de 4set2009 - DOC. 2,
4. Tendo sido objecto de prorrogação por um ano, até 7set2012 - DOC. 3
5. Entretanto, em 24ago2012, o Requerente apresentou uma Comunicação Prévia de Obras de Edificação, dando origem ao processo SPO 877, no qual se previu uma redução da área anteriormente aprovada no processo 1200/2007, mais concretamente, uma área de 66 m2 - DOC. 4
6. Vindo a mesma a ser objecto de Informação de Admissão de Comunicação Prévia nº 172, após pareceres favoráveis dos serviços - DOC. 5
7. Realizada a necessária vistoria, foi emitido o Alvará de Autorização de Utilização nº 373, de 24set2012 - DOC. 6.
8. No entanto, o ora Requerente, por força do aumento da sua família, devido ao nascimento dos seus netos, vê-se agora na contingência de fazer uso da área de construção - 66 m2 -, que havia sido aprovada no processo 1200/2007 e que não utilizou quando do processo 877/2012.
9. E o mesmo é aplicável à posição que a CMC tem tido quanto à interpretação a dar ao art. 17º do POOC Sintra-Sado (POOCSS), claramente subordinada à posição que as autoridades ambientais têm assumido sobre o assunto.



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1813  
CASCAIS

10. O prédio do Requerente encontra-se abrangido, além do PDM de Cascais, pelo Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (POPNSC), e pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado (POOCSS).
11. Aliás, no que a este último diz respeito, o prédio do Requerente encontra-se mesmo no limite respectivo.
12. Dados os condicionalismos edificatórios resultantes quer do POPNSC quer, em especial, do POOCSS, pretende o Requerente aproveitar a oportunidade da alteração do PDM de Cascais para acomodar os ditos Planos Especiais, em colaboração com as entidades competentes na matéria, à sua pretensão.
13. Na verdade, entende o Requerente que tanto a aprovação no processo 1200/2007 como no processo 877/2012, ocorreram já em plena vigência quer do POPNSC (de 2004) quer do POOCSS (de 2003).

\* \* \*



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

Termos em que se requer que - caso não seja reconhecido ter desde já o Requerente tem direito a edificar mais 66 m2 além da existente área edificada e licenciada à luz das normas urbanísticas regulamentares em vigor -, o Regulamento do PDM de Cascais venha a contemplar tal possibilidade.

*Junta: 6 documentos*

*Protesta juntar procuração forense caso assim lho seja solicitado*

E.D.

O Advogado

Paulo Neves Antunes  
Advogado  
Céd. Prof. 10689I  
[pna-10689I@adv.oa.pt](mailto:pna-10689I@adv.oa.pt)  
Casa da Eira / 25, Quinta da Marinha  
2750-004 Cascais  
T: +351 213 635 728/F: +351-210 909 162



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1817  
CASCAIS



**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 08 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CASCAIS E ESTORIL

**ARTIGO MATRICIAL:** 1105 NIP:

Descrito na C.R.P. de : CASCAIS sob o registo nº: 5922

**TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS**

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 03 - CASCAIS (EXTINTA) **Tipo:** URBANO  
**Artigo:** 1587

**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO**

**Av./Rua/Praça:** Rua das Alfarrobeiras - casa 16 **Lugar:** Qta da Marinha **Código Postal:** 2750-006 CASCAIS

**CONFRONTAÇÕES**

**Norte:** Qta da Marinha **Sul:** Qta da Marinha **Nascente:** Qta da Marinha **Poente:** Qta da Marinha

**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO**

**Tipo de Prédio:** Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

**Afectação:** Habitação **Nº de pisos:** 3 **Tipologia/Divisões:** 6

**ÁREAS (em m<sup>2</sup>)**

**Área total do terreno:** 2.600,0000 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 314,2200 m<sup>2</sup> **Área bruta de construção:** 514,3500 m<sup>2</sup> **Área bruta dependente:** 148,1600 m<sup>2</sup> **Área bruta privativa:** 366,1900 m<sup>2</sup>

**DADOS DE AVALIAÇÃO**

**Ano de inscrição na matriz:** 1974 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €717.120,00 **Determinado no ano:** 2015

**Tipo de coeficiente de localização:** Habitação **Coordenada X:** 85.004,00 **Coordenada Y:** 193.293,00

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1819  
CASCAIS





**Justificativo:**

**Demonstração do Cálculo:**

Construção inicial de 1974, ampliada em 1999

FÓRMULA : V3

$$Vt = Vc \times [(Aa + Ab \times 0,3) \times Caj + Ac \times 0,025 + Ad \times 0,005] \times Ca \times Ci \times Cq \times Cv$$

1. Cálculo do Vt consid. as áreas ant. à ampliação e a idade da ampliação

$$Vt1 = 603 \times (260,496 + 628,44 \times 0,025 + 1657,34 \times 0,005) \times 1 \times 3 \times 1,34 \times 0,85$$

$$Vt1 = 586185,33$$

2. Cálculo do Vt consid. a área com a ampliação e a idade da ampliação

$$Vt2 = 603 \times (357,5104 + 628,44 \times 0,025 + 1657,34 \times 0,005) \times 1 \times 3 \times 1,34 \times 0,85$$

$$Vt2 = 786078,75$$

3. Cálculo do Vt sem ampliação e com a idade anterior à ampliação

$$Vt3 = 603 \times (260,496 + 628,44 \times 0,025 + 1657,34 \times 0,005) \times 1 \times 3 \times 1,34 \times 0,75$$

$$Vt3 = 517222,35$$

4. Cálculo do Vt da ampliação

$$Vt4 = v2 - v1$$

$$Vt4 = 199893,42$$

5. Valor Patrimonial Tributário

$$Vt = v3 + v4$$

$$Vt = 717115,77$$

Valor Patrimonial

Tributário: €717.120,00

Mod 1 do IMI nº: 5234575 Entregue em : 2012/11/07 Ficha de avaliação nº: 7837555 Avaliada em : 2012/11/13

**TITULARES**

Identificação fiscal: 102105510 Nome: JOSE PAULO MIRA PARREIRA DO AMARAL

Morada: R DAS ALFARROBEIRAS CASA 16, QUINTA MARINHA, 2750-003 CASCAIS

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: S.F.CASCAIS 1

Obtido via internet em 2016-01-08

O Chefe de Finanças

(Filipe António Conceição Alves)

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1821  
CASCAIS

Doc. 2

CASCAIS, 2009-07-09

Arg - Nunes de Silva

Fax: 21-4649601

Cascais Câmara Municipal



Olá António,  
Recorremos hoje  
esta carta da lateral.  
Depois de ler  
Mafalda

Exmo. (e) Sr. (a)  
José Paulo Mira-Pereira do Amaral  
Rua das Alfarrôbeiras - 16  
Quinta da Marinha  
2750 CASCAIS

Registado com aviso de recepção

Nossa Referência: DUB/DADUSAOP

04 09'09 044492

ASSUNTO: Processo SPO nº. 1200/2007  
Projecto de Alteração  
Local: Bira - Cascais

Comunico a V. Exa. que, por despacho exarado em 31/07/2009, pelo Senhor Vice-Presidente da Câmara, no uso de competência subdelegada foi proferida a decisão final no âmbito do processo acima identificado, mediante a aprovação dos projectos de arquitectura e de especialidades.

O licenciamento administrativo fica condicionado ao:

Cumprimento dos pareceres dos Serviços Técnicos Camarários de 2009.07.30, que se anexa por fotocópia.

Fica ainda notificado para, nos termos do nº. 1 do artº. 76º do Decreto-Lei 555/99 e as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei 177/01, de 4 de Junho requerer, no prazo de 1 mês, a contar da data de recepção do presente ofício, a emissão do respectivo alvará, sob pena de caducidade da deliberação e consequente extinção do procedimento.

Para efeitos de emissão do referido Alvará de Licença, deverá instruir o pedido com os elementos a que se refere o nº. 1 do artº. 3º da Portaria nº. 1105/01, de 18 de Setembro, nos termos da minuta anexa, liquidando previamente as taxas devidas, no montante de 2.078,97 €, de acordo com a folha de cálculo que se remete.

Com os melhores cumprimentos  
O Chefe de Divisão Administrativa do Urbanismo  
C/ Delegação de Assinatura  
Teresa Santos  
(Maria Clara Dourada Baldo)

/IC

CÂMARA MUNICIPAL  
RECEBIMOS  
29 FEV. 2010  
CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1823  
CASCAIS

Enviado ao Cliente  
por fax

5/09/08 - Assunto: L. n.º

**Cascais**  
Câmara Municipal



Exmo. (a) Senhor (a)  
José Paulo Mira Parreira do Amaral  
Rua das Alfarrobeira – 16  
Quinta da Marinha  
2750 CASCAIS

04 06 08 029233

Registado com aviso de recepção

Nossa Referência:  
DUR/DADU/SAUR

**ASSUNTO: Processo SPO Nº 1200/2007 - Projecto de Alteração**  
Local: Rua das Alfarrubeiras - Casa 16 , Birre, Cascais

Relativamente ao processo em epígrafe, comunico a V. Exa. que o mesmo foi **deferido** por despacho de exarado pelo Senhor Vice-Presidente da Câmara, no uso de competência delegada, ficando, no entanto, o respectivo licenciamento **CONDICIONADO** à apresentação dos Projectos de Especialidades, abaixo mencionados, conforme o nº 5 do artº.11º. da Portaria nº 1110/01 de 19 de Setembro, devendo os mesmos ser apresentados com um só requerimento, no prazo de **6 meses**, conforme estipula o nº. 4 do artº.20 do Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei 177/01 de 4 de Junho.

Informo ainda V. Exa. de que a falta de apresentação dos projectos das especialidades no prazo indicado implica a caducidade do acto que aprovou o projecto de arquitectura e o arquivamento oficioso do mesmo, conforme dispõe o nº.6 do artº.20 acima mencionado.

**Projectos a apresentar:**

- a) Projecto de Estabilidade que inclua o projecto de escavação e contenção Periférica, quando aplicável; (em duplicado)
- b) Projecto de Alimentação e distribuição de energia eléctrica e projecto de instalação de gás (um exemplar de cada já aprovado pelas entidades competentes);
- c) Projecto de redes prediais de águas e esgotos (um exemplar de cada já aprovado pelas Águas de Cascais);
- d) Projecto de Águas Pluviais (um exemplar de cada já aprovado pelas Águas de Cascais);
- e) Projecto de arranjos exteriores (em duplicado);
- f) Projecto de instalações telefónicas e de telecomunicações (um exemplar já aprovado pela entidade competente);
- g) Estudo de comportamento Térmico (em duplicado);

/IC

Prça 5 de Outubro | 2754-591 CASCAIS  
tel. 21 482 50 00 | fax: 21 486 61 83 | www.cm-cascais.pt  
Pessoa Colectiva N.º 509 187 431



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1825  
CASCAIS

(Cont. do assunto do Procº 01200/07)

- i) Projecto de segurança contra incêndios, (1 exemplar já aprovado pelo Serviço Nacional de Bombeiros);
- j) Projecto acústico (em duplicado);

**Fica ainda condicionado a:**

- Apresentação de uma colecção completa do projecto de arquitectura, numerada e rubricada.

Informa-se ainda que, no caso de projectos de alterações, poderá o projecto de especialidade solicitado ser substituído por termo de responsabilidade onde o respectivo técnico autor do projecto inicial declare não ser necessário projecto e fundamente o motivo.

Com os melhores cumprimentos,

**A Chefe de Divisão Administrativa do Urbanismo,  
Com subdelegação de assinatura,**

**(Maria Clara Doroana Baião)**

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1827  
CASCAIS



Doc. 3

Cascais  
Câmara Municipal



1129079 02-06-11

Exmo. Sr.  
JOSÉ PAULO MIRA PARREIRA DO AMARAL  
Rua das Alfarrobeiras - casa 16  
Quinta da Marinha  
2750 CASCAIS

Registado com aviso de recepção

Nossa Referência: DGU/DAGU/SALU

**ASSUNTO: Requerimento Nº. SPO 4142/2011**

Pedido de prorrogação de prazo para requerer a emissão de alvará – Processo nº.  
1200/2007

Relativamente ao requerimento em epígrafe, informo V. Exa. que, por despacho exarado em 26/05/2011, o Chefe de Divisão de Apreciação de Especialidades e Infra-estruturas, no uso de competência subdelegada, concedeu a prorrogação por mais 1 ano (ao abrigo do nº.2 do artigo 76º. do Decreto-Lei 555/99, na sua actual redacção) para requerer a emissão do alvará de licenciamento, caducando o prazo no dia **07/09/2012**.

Com os melhores cumprimentos

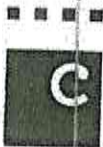
A Chefe de Divisão Administrativa de Gestão Urbanística,  
com delegação de assinatura,

Maria Clara Doroana Baião

MJ/



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1829  
CASCAIS



**CASCAIS**  
CÂMARA MUNICIPAL

Dec. 6

<p>Departamento de Gestão Urbanística</p>	<p>REQ.º SPO Nº. - <u>877</u></p> <p>DATA: <u>30 / 05 / 2012</u></p> <p><i>Paula</i></p>	<p><b>NÃO REJEITADO nos termos da informação técnica, datada de 2012.05.16</b></p> <p><i>2012.05.16</i></p> <p>Vice-Presidente Miguel Pinto Luz</p>									
	<p>Exm.º Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais</p>										
<p><b>COMUNICAÇÃO PRÉVIA DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO</b></p>											
<p><b>IDENTIFICAÇÃO DO COMUNICANTE</b> <i>(preencher com letra manuscrita)</i></p> <p>Nome/Designação <u>Associação para a Realização de Obras de Interesse Público</u></p> <p>Domicílio/Sede <u>Rua das Alfaiateiras, Casa 16, Alentejo, Cascais</u></p> <p>Código Postal <u>2750</u> Freguesia <u>Cascais</u></p> <p>Código da certidão comercial permanente: _____</p> <p>N.º Identificação Fiscal <u>A02415510</u> Telefone / Telemóvel <u>214647000</u> Fax _____</p> <p>E-mail <u>cascais@cascais.gov.pt</u></p> <p>Na qualidade de <input checked="" type="checkbox"/> Proprietário <input type="checkbox"/> Usufrutuário <input type="checkbox"/> Locatário <input type="checkbox"/> Superficiário <input type="checkbox"/> Mandatário <input type="checkbox"/> Sócio-Gerente / Administrador</p> <p><input type="checkbox"/> (Indique qual)</p>											
<p><b>IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO/FRACÇÃO onde pretende executar a obra:</b></p> <p>Morada: <u>Rua das Alfaiateiras, Casa 16, Alentejo, Cascais</u></p> <p>Localidade <u>Cascais</u></p> <p>Freguesia <u>Cascais</u> Código postal <u>2750</u> <u>Cascais</u></p> <p>Descrito na Conservatória do Registo Predial sob a ficha nº. <u>5922</u> Fração _____</p> <p>artigo matricial <input checked="" type="checkbox"/> urbano <input type="checkbox"/> rústico n.º <u>3557</u> Área do prédio: <u>2600</u> m<sup>2</sup></p>											
<p><b>OBJECTO DO PEDIDO:</b></p> <p>Apresenta <b>COMUNICAÇÃO PRÉVIA</b> e respectivos elementos instrutórios, nos termos do artigo 9º, nº. 4 do artº. 4º, e artº. 35º do Dec. Lei nº. 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção do Dec. Lei nº. 26/2010, de 30 de Março, para a execução da obra abaixo assinalada no referido prédio/fracção:</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/> CONSTRUÇÃO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> ALTERAÇÃO</td> <td><input type="checkbox"/> AMPLIAÇÃO</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> RECONSTRUÇÃO</td> <td><input type="checkbox"/> EDIFICAÇÃO DE PISCINA ASSOCIADA À EDIFICAÇÃO PRINCIPAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> DEMOLIÇÃO (só em áreas sujeitas a servidão)</td> <td><input type="checkbox"/> RECONSTRUÇÃO COM PRESERVAÇÃO DAS FACHADAS</td> <td></td> </tr> </table> <p><input type="checkbox"/> A edificação vai ser executada em _____ fases. <input type="checkbox"/> Prazo previsto para execução da obra: _____ anos/meses</p> <p><input type="checkbox"/> A edificação vai ser sujeita ao regime de propriedade horizontal</p>			<input type="checkbox"/> CONSTRUÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> ALTERAÇÃO	<input type="checkbox"/> AMPLIAÇÃO	<input type="checkbox"/> RECONSTRUÇÃO	<input type="checkbox"/> EDIFICAÇÃO DE PISCINA ASSOCIADA À EDIFICAÇÃO PRINCIPAL		<input type="checkbox"/> DEMOLIÇÃO (só em áreas sujeitas a servidão)	<input type="checkbox"/> RECONSTRUÇÃO COM PRESERVAÇÃO DAS FACHADAS	
<input type="checkbox"/> CONSTRUÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> ALTERAÇÃO	<input type="checkbox"/> AMPLIAÇÃO									
<input type="checkbox"/> RECONSTRUÇÃO	<input type="checkbox"/> EDIFICAÇÃO DE PISCINA ASSOCIADA À EDIFICAÇÃO PRINCIPAL										
<input type="checkbox"/> DEMOLIÇÃO (só em áreas sujeitas a servidão)	<input type="checkbox"/> RECONSTRUÇÃO COM PRESERVAÇÃO DAS FACHADAS										
<p><b>TIPO DE UTILIZAÇÃO:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> HABITAÇÃO <input type="checkbox"/> COMÉRCIO <input type="checkbox"/> SERVIÇOS <input type="checkbox"/> INDÚSTRIA</p> <p><input type="checkbox"/> OUTRA UTILIZAÇÃO: _____</p>											
<p><b>ANTECEDENTES PROCESSUAIS:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Pedido de informação prévia com parecer favorável válido - Processo nº. _____</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Processo nº. <u>1700/2012</u> <input type="checkbox"/> Alvará de loteamento nº. _____ - Lote nº. _____</p>											

DGU.E.2 - Comunicação prévia de obras de edificação

Página 6 de 7

Praça 5 de Outubro  
2754-501 Cascais  
Tel. 21 482 50 00  
Fax: 21 482 50 30  
www.cm-cascais.pt

Loja Cascais - Atendimento Municipal  
Rua Manuel Joaquim Avelar, n.º 22 - piso 0  
2754-501 CASCAIS  
Tel. 21 482 50 00  
Fax: 21 482 50 30



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1831  
CASCAIS



**Cascais**  
Câmara Municipal

**DEPARTAMENTO DE URBANISMO**  
**RECEPÇÃO DE REQUERIMENTOS PARA PROCESSOS**

SPO - NÚMERO	DATA
Procº. inicial nº. 877/2012 Comunicação prévia obras edificação	30/05/2012
Recebido o Reqº. nº. 5894/2012 Certidão de não rejeição de comunicação prévia	24/08/2012

**NOME DO REQUERENTE:**  
**JOSÉ PAULO MIRA PARREIRA DO AMARAL**

**LOCAL DA OBRA:**  
Rua das Alfarrobeiras - casa 16 - Quinta da Marinha - Cascais

O FUNCIONÁRIO,

Fl. ipaci

**Nota:**

Em qualquer contacto com a Câmara referir sempre o nº. de processo inicial





Docs



**CASCAIS**  
CÂMARA MUNICIPAL

033975 24-08 '12

Exm<sup>o</sup>.(ª) Senhor (ª)  
José Paulo Mira Parreira do Amaral  
Rua das Alfarrobeiras - Casa 16  
Quinta da Marinha  
2750 - CASCAIS

**NOTIFICAÇÃO PRESENCIAL**

V/ Ref.ª:  
N/ Ref.ª: DGU / DAGU / SALU

**Assunto: Comunicação prévia obras edificação**

Processo SPO Nº 877/2012

Local: Rua das Alfarrobeiras - casa 16 - Quinta da Marinha - Cascais

Na sequência da apresentação do processo referido em epígrafe, cumpre-me informar V.Exa. que:

**1** - A comunicação prévia apresentada através do processo supra identificado foi admitida mediante despacho de não rejeição proferido pelo Sr. Vice-Presidente, no uso da competência delegada, conferida pelo despacho nº. 92/2012, em 20/08/2012.

Nos termos das disposições conjugadas previstas no nº. 1 do art. 36º-A do D.L. nº. 555/99, de 16 de Dezembro com as alterações e na redação dada pelo D.L. nº. 26/2010, de 30 de Março ( RJUE) e no art.º 8º. da Portaria nº. 216-A/2008, de 3 de Março, a informação de não rejeição e de admissão de comunicação prévia é efetuada através de **certidão**, a emitir nos termos do art.º 63º. do Código do Procedimento Administrativo, servindo a mesma de **título** para a execução da obra, a qual deve ser requerida anexando uma coleção completa do projeto de arquitetura admitido, com todas as folhas devidamente numeradas e rubricadas;

**2** - De acordo com o disposto no nº. 2 do art.º 36º-A do RJUE, o início das obras sujeitas a comunicação prévia carece de prévio pagamento das taxas devidas, cuja falta fundamenta o embargo das mesmas.

Para a comunicação prévia admitida, a liquidação efetuada pelos serviços de acordo com o Regulamento de Cobrança e Tabela de Taxas, Licenças e Outras Receitas Municipais aplicável corresponde ao montante de **261,00€**, devidamente discriminado na nota de

Página 1 de 7

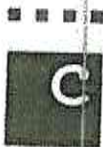
Praça 5 de Outubro  
2754-501 Cascais  
Tel. 21 482 50 00  
Fax: 21 482 50 30  
www.cm-cascais.pt

Loja Cascais - Atendimento Municipal  
Rua Manuel Joaquim Avelar, n.º 22 - piso 0  
2754-501 CASCAIS  
Tel. 21 482 50 00  
Fax: 21 482 50 30



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1835  
CASCAIS





# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

liquidação que se remete, acrescido de **23,70 €** valor da certidão e cujo pagamento poderá ser efetuado mediante guia a emitir no Atendimento Municipal de Cascais.

**3 - Sem prejuízo do direito à audiência prévia previsto nos termos da lei, cumpre-me informar que ao abrigo das disposições conjugadas previstas nos artigos 71º do Código de Procedimento Administrativo e n.º 2 do art.º 71º do RJUE, deverá V. Exa. promover, no prazo de 1 ano, a contar da data da presente notificação, o pagamento das taxas devidas e discriminadas na nota de liquidação anexa e requerer a emissão da certidão a que se refere o art.º 8º da Portaria n.º 216-A/2008.**

Findo o prazo acima fixado, será declarada a caducidade da admissão da comunicação prévia, mediante prévia audiência de V. Exa., nos termos previstos no n.º 5º. do art.º 71º. do RJUE.

Mais se informa, que, conforme decorre do disposto na alínea a) do n.º 3 do art.º 71º do RJUE, **após o pagamento das taxas devidas dispõe V. Exa. do prazo de nove meses para iniciar as obras admitidas no procedimento de comunicação prévia, sob pena de caducidade da referida comunicação**, devendo ainda em cumprimento do disposto no art.º 80º-A do RJUE comunicar à câmara municipal, com a antecedência de **cinco dias**, o início das obras e trabalhos.

**4 -** Dá-se ainda conhecimento da informação dos serviços técnicos camarários que constam de fls. 07 a 09 das folhas de pareceres do processo e teor integral do despacho, que se anexa por fotocópia.

Informo ainda que para os procedimentos acima mencionados poderá utilizar os modelos de requerimento **DGU.E.10 - Certidão confirmativa da não rejeição da comunicação prévia e DFEI.07 - Início dos trabalhos**, que se encontram disponíveis no site do Município:

<http://www.cm-cascais.pt/servico/certidao-confirmativa-da-nao-rejeicao-da-comunicacao-previa>

<http://www.cm-cascais.pt/servico/inicio-dos-trabalhos-sujeitos-licenca-ou-comunicacao-previa-de-obras-de-edificacao>

Com os melhores cumprimentos,

Jesuina Carriço Jerónimo  
Coordenadora Técnica da Secção de Apoio às Obras Particulares  
com subdelegação de assinatura

AV/

Página 2 de 7

Praça 5 de Outubro  
2754-501 Cascais  
Tel. 21 482 50 00  
Fax: 21 482 50 30  
www.cm-cascais.pt

Loja Cascais - Atendimento Municipal  
Rua Manuel Joaquim Avelar, n.º 22 - piso 0  
2754-501 CASCAIS  
Tel. 21 482 50 00  
Fax: 21 482 50 30



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1837  
CASCAIS



**DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANÍSTICA**  
**Divisão de Apreciação de Loteamentos Urbanos**

Fls. 07

Processo: SPO n.º 877/2012  
 Requerente: JOSÉ PAULO MIRA PARREIRA DO AMARAL  
 Assunto: INFORMAÇÃO TÉCNICA - COMUNICAÇÃO PRÉVIA DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO  
 Freguesia: CASCAIS  
 Data: 25-07-2012

DALU|RB|050-FINAL.2012

**1. Introdução**

O presente parecer visa prestar informação técnica e proposta de decisão, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, relativamente a alterações levadas a efeito numa moradia unifamiliar, em área abrangida por operação de loteamento.

**2. Enquadramento da Proposta**

Classe de espaço do PDM	Urbanizável - Desenvolvimento Singular
Alvará de loteamento n.º	358 + 646
Lote n.º	C 16
Área do lote:	2.600,00 m <sup>2</sup>
Antecedentes processuais:	SPO n.º 1200/2007
Alvará de obras de alteração n.º	88/2012 (com validade até 27/05/2013)
Tipo de obra:	Alterações durante a execução da obra
Localização:	Quinta da Marinha

**3. Quadro Regulador**

	Enquadramento Regulamentar	Processo (SPO n.º 1200/2007)	Caracterização da proposta
Utilização:	Habitação	Habitação	Habitação
N.º de pisos:	Cv + 2p	Cv + 2p	Não altera o aprovado
N.º de fogos:	-	01	Não altera o aprovado
Tipologia:	-	T7	T6
Área máxima de implantação:	-	381,24 m <sup>2</sup>	315,24 m <sup>2</sup>
Área de construção contabilizada:	520,00 m <sup>2</sup>	482,18 m <sup>2</sup>	416,18 m <sup>2</sup>
Cota de soleira:	-	50,35 m	Não altera o aprovado
Lugares de estacionamento:	-	03	Não altera o aprovado

Nos termos do n.º 3 do art.º 8.º da Portaria n.º 216 A/2008, para a emissão da Certidão de admissão de comunicação prévia, acresce ainda a seguinte informação:

N.º de pisos acima da cota de soleira e respetiva área:	2	354,38 m <sup>2</sup>
N.º de pisos abaixo da cota de soleira e respetiva área:	1	85,80 m <sup>2</sup>
Área do anexo:		61,80 m <sup>2</sup>
Área total de construção:		501,98 m <sup>2</sup>
Área não contabilizável para efeitos de índice:		85,80 m <sup>2</sup>

**4. Análise/Informação**

- 4.1- Os termos da presente análise/informação tem por base os elementos apresentados pelo requerente, acompanhados do respetivo termo de responsabilidade do técnico autor do projeto;
- 4.2- Analisados os elementos gráficos apresentados verifica-se que o requerente pretende prescindir das ampliações ao nível do rés-do-chão licenciadas no processo anterior (SPO n.º 1200/2007), que não foram construídas e que apresentam um total de 66,00 m<sup>2</sup>, de acordo com medição efetuada através do formato digital;
- 4.3- Entende-se que ao processo em análise é aplicável o artigo 11.º do DL n.º 163/2006 de 08 de Agosto, o que dispensa o requerente de apresentar o Plano de Acessibilidades;
- 4.4- De acordo com a junção de elementos n.º 5095/2012, a configuração do lote foi corrigida de acordo com a configuração presente no processo anterior (SPO n.º 1200/2007);

Praça 5 de Outubro | 2754-501 CASCAIS  
 Tel. 21 482 50 00 | Fax: 21 482 50 30 | www.cm-cascais.pt  
 Pessoa Colectiva N.º 105 107 531

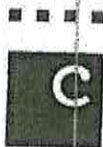
Página 3 de 7

Praça 5 de Outubro  
 2754-501 Cascais  
 Tel. 21 482 50 00  
 Fax: 21 482 50 30  
 www.cm-cascais.pt

Loja Cascais - Atendimento Municipal  
 Rua Manuel Joaquim Avelar, n.º 22 - piso 0  
 2754-501 CASCAIS  
 Tel. 21 482 50 00  
 Fax: 21 482 50 30







**CASCAIS**  
CÂMARA MUNICIPAL



**DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANÍSTICA**  
**Divisão de Apreciação de Loteamentos Urbanos**

Fls. 08

Processo: SPO n.º 877/2012  
Requerente: JOSÉ PAULO MIRA PARREIRA DO AMARAL  
Assunto: INFORMAÇÃO TÉCNICA - COMUNICAÇÃO PRÉVIA DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO  
Freguesia: CASCAIS  
Data: 25-07-2012

DALU|RB|050-FINAL.2012

4.5-De acordo com informação do GAPE de 19-06-2012:

- *Trata-se de uma legalização, com redução da área de construção relativamente ao projeto inicial SPO n.º 1200/2007;*
- *Prazo de execução da obra: 1 mês (concluída);*

**5. Proposta de Procedimento**

Face ao exposto julga-se de propor a não rejeição da presente comunicação prévia nas seguintes condições:

- 5.1-Deverá cumprir o disposto no n.º 2 do artigo 80.º e 80.º-A do DL n.º 555/1999 de 16 de Dezembro, na redação vigente e o artigo 37.º do RUEM;
- 5.2-Respeitar todas as disposições legais e regulamentares quanto aos resíduos no quadro do DL n.º 46/2008 de 12 de Março;
- 5.3-Deverá executar todas as obras no espaço público reposição do equipamento existente e sinalética bem como os arranjos dos pavimentos betuminosos e calçadas confinantes com a parcela objeto da intervenção urbanística em causa;
- 5.4-Obter das entidades competentes todos os **certificados ou declarações de isenção** inerentes à utilização em vista, tais como:
- *Instalação elétrica;*
  - *Redes prediais de águas e esgotos - ADC;*
  - *Avaliação acústica nos termos da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
  - *Certificação energética por perito qualificado no âmbito da SCE;*
  - *Instalações telefónicas (ITED);*
  - *Instalações de gás;*
  - *Instalações de prevenção e combate a incêndios nos termos do DL n.º 220/2008 de 12 de Novembro;*
- 5.5-A autorização de utilização será condicionada à prévia recepção por parte da Câmara dos trabalhos referidos em 5.3 e a junção ao pedido dos certificados emitidos pelas entidades competentes referidos em 5.4;
- 5.6-Declaração expressa do diretor técnico ou responsável técnico da obra em como a mesma está conforme os projetos aprovados, que foram verificados e estão conforme os limites da parcela, o polígono de implantação, a cota da soleira e as cotas dos pisos;

O Técnico da DALU

**Rui Bonito**  
Arquiteto

Praga 5 de Outubro | 2750-501 CASCAIS  
Tel. 21 482 50 00 | Fax. 21 482 50 30 | www.cm-cascais.pt  
Pórtalo Cidadão 1º 205 187 531

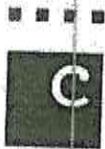
Página 4 de 7

Praga 5 de Outubro  
2754-501 Cascais  
Tel. 21 482 50 00  
Fax: 21 482 50 30  
www.cm-cascais.pt

Loja Cascais - Atendimento Municipal  
Rua Manuel Joaquim Avelar, n.º 22 - piso 0  
2754-501 CASCAIS  
Tel. 21 482 50 00  
Fax: 21 482 50 30



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1841  
CASCAIS



**CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS**  
**DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANÍSTICA**  
**Divisão de Apreciação de Loteamentos Urbanos**

*Fls 007*

Assunto: **José Paulo do Amaral**

DALU 2 de Agosto de 2012  
Processo **877/2012**

1. Concordo com o teor favorável da informação técnica DALU de 25/07/2012 (alterações em moradia unifamiliar isolada - redução da área de construção aprovada).
2. Propõe-se a **não rejeição** da presente comunicação prévia devendo dar-se conhecimento ao requerente dos condicionalismos constantes na referida informação.

A chefe da DALU  
(em regime de substituição)

*Maria do Rosário Venâncio*  
Maria do Rosário Venâncio  
Arquiteta

1. *Concordo com o teor favorável do parecer supra*
2. *É de adrição a presente comunicação prévia para redução de a.b.c. aprovada, nos termos e condições referidas no parecer prévio.*

O Director do Departamento de Urbanismo  
(em regime de substituição)  
com competência delegada - DESP. N.º

*Luis Campos Guerra*  
Luis Campos Guerra  
Arquitecto  
2012.08.16



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1843  
CASCAIS



## INFORMAÇÃO DE ADMISSÃO DE COMUNICAÇÃO PRÉVIA Nº. 172

### CERTIDÃO

**Jesuína Carrigo Jerónimo, em regime de substituição do Chefe de Divisão Administrativa da Gestão Urbanística, certifica, no uso de competência subdelegada, e conforme pedido formulado no requerimento registado sob o número 5894/2012, em 24/08/2012, apresentado por JOSÉ PAULO MIRA PARREIRA DO AMARAL, na qualidade de titular do processo, contribuinte nº. 102 105 510, com morada em Rua das Alfarrobeiras - Casa 16, Quinta da Marinha, e nos termos do nº. 3 do artº. 8º da Portaria nº. 216-A/2008, de 3 de Março, que para efeitos do artº. 36-A do RJUE - Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (na redacção do Decreto Lei nº. 26/2010, de 30 de Março) e decorrido o prazo previsto no artº. 36º. da citada legislação conforme despacho exarado em 20/08/2012 pelo Sr. Vice-Presidente, no uso de competência delegada conferida pelo Despacho nº. 92/2012 não foi rejeitada e por consequência foi admitida a comunicação prévia apresentada através do Processo nº. 877/2012, em 30/05/2012, para realização das obras abaixo identificadas no prédio sito em Rua das Alfarrobeiras - casa 16, Quinta da Marinha, freguesia de Cascais, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o nº. 5922 e inscrito na matriz Urbana sob o artigo nº. 1587.**

Inserido no Alvará de Loteamento Nº. 646

Tipo de Obra: Alteração;

Após a alteração o edifício passa a ter a seguinte constituição:

Área total de construção: 501,98 m<sup>2</sup>, dos quais 85,80 m<sup>2</sup> não são contabilizáveis para efeitos de Índice;

Área de implantação: 315,24 m<sup>2</sup>

Número de pisos acima da cota de soleira 2 com 354,38 m<sup>2</sup>;

Número de pisos abaixo da cota de soleira 1 com 85,80 m<sup>2</sup>;

Número de fogos: 1;

Uso a que se destina: Habitação

A cópia do projecto de arquitectura admitido encontra-se em anexo à presente certidão, de folhas 1 a 55;

O prazo de execução de obra é de 1 Mês terminando o mesmo em 01/10/2012.

A comunicação prévia admitida está sujeita ao cumprimento dos demais condicionantes fixados no procedimento de admissão, pareceres dos serviços ou outras entidades.

POR SER VERDADE O CERTIFICO

Cascais, 28-08-2012

Jesuína Carrigo Jerónimo  
(em substituição do)

Chefe de Divisão Administrativa da Gestão Urbanística  
(em regime de substituição)

AV/

Liquidada pela guia nº.325 e 11352,  
datadas de 24/08/2012,  
O funcionário,



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1845  
CASCAIS

Doc. 6



**ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO Nº. 373**

Nos termos do n.º 3 do art. 74.º do Decreto-Lei nº. 555/99, de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março é emitido o alvará de autorização de utilização nº. 373, em nome **JOSÉ PAULO MIRA PARREIRA DO AMARAL** portador do número de contribuinte 102 105 510, que titula a aprovação da utilização do edifício sito em Rua das Alfarrobeiras, casa 16, Quinta da Marinha, da freguesia de Cascais, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o nº 05922 e inscrito na matriz urbana sob o artigo nº. 1587 da respetiva freguesia, a que corresponde o projeto de arquitetura 5759/1995, o projeto de alterações nº. 1200/1997 e a comunicação prévia nº. 877/2012 com o alvará da obra de construção nº 421/1997 e as certidões de admissão nºs 88/2012 e 172/2012 a favor de José Paulo Mira Parreira do Amaral.

A utilização foi aprovada por despacho de 18/09/2012 pelo Vereador do Pelouro de Fiscalização no uso de competência delegada pelo Despacho Nº. 92/2012 exarado no requerimento n.º6008/2012, e respeita o disposto no Plano Diretor Municipal bem como o alvará de loteamento nº. 646.

Técnico responsável pela direção da obra: António Joaquim Loureiro Bolota.

Os autores dos projectos foram:

PROJECTO DE:	AUTOR
Arquitectura	António Augusto Soares Nunes da Silva

Utilização a que foi destinado o edifício: habitação.

A edificação é composta por: 3 pisos, 1 fogo, anexo e piscina no logradouro.

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-lei nº. 555/99, de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-lei n.º 26/2010, de 30 de março.

Cascais, 24 de setembro de 2012

Luís Campos Guerra  
Diretor do Departamento de Gestão Urbanística  
(em regime de substituição)

Registado na Câmara Municipal de Cascais, em 24 de setembro de 2012


Miguel Martins Nunes  
Chefe de Divisão Administrativa da Gestão Urbanística  
(em regime de substituição)

A recolta deste alvará foi cobrada pela guia nº. 12481, datada de 21/09/2012

O funcionário, PB/  
Rui Bento



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1847  
CASCAIS

	Registo nº. _____
	Data: ____/____/____
O Funcionário _____	
Exm. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cascais	
<b>PEDIDO DE EMISSÃO DO ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO ou ALTERAÇÃO DE UTILIZAÇÃO</b>	

**IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE** (Preencher com letra minúscula)

Nome/Designação JOSE PAULO NINA PARRAMA DE ARAÚJO

Domicílio/Sede RUA DAS ALFARROBEIRAS CASA 16 - STA DA NAZARÉ

Código Postal 2750-003 CASCAIS Freguesia CASCAIS

Código da certidão comercial permanente: \_\_\_\_\_

N.º Identificação Fiscal 102 105510 Telefone / Telemóvel 21464 5600 Fax \_\_\_\_\_

E-mail ams@arquitectos.com

Na qualidade de  Proprietário  Usufrutuário  Locatário  Superficiário  Mandatário  Sócio-Gerente / Administrador

(indique qual) \_\_\_\_\_

IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO/FRAÇÃO A QUE SE REFERE O PROCESSO Nº. 877 / 212

REQUERIMENTO DE AUTORIZAÇÃO OU ALTERAÇÃO DE UTILIZAÇÃO Nº. 6008 / 2012

Morada: RUA DAS ALFARROBEIRAS, CASA 16 - STA DA NAZARÉ

Localidade CASCAIS

Freguesia CASCAIS Código postal 2750-003 CASCAIS

descrito na Conservatória do Registo Predial sob a ficha nº. 5922 artigo matricial 1587

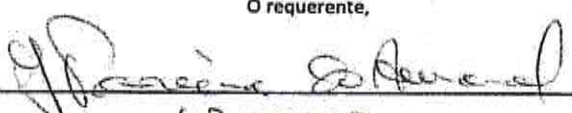
**OBJECTO DO PEDIDO:**

Tendo sido notificado do acto que deferiu o pedido de autorização de utilização / alteração de utilização constante do requerimento acima mencionado e encontrando-se liquidadas as respectivas taxas, requer a emissão do alvará de autorização ou alteração de utilização, ao abrigo do nº. 1 do artigo 76º. Do Decreto-Lei nº. 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei nº. 26/2010, de 30 de Março.

Cascais, 28 de Setembro de 2012

Pede deferimento

O requerente,



Bilhete Identidade/Cartão Cidadão nº. 4705567, válido até \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

TAXA COMUNICADA POR OFÍCIO NO MONTANTE DE \_\_\_\_\_ €

GUIA Nº. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

O funcionário do atendimento municipal,



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1849  
CASCAIS

### AUTO DE VISTORIA – reqtº. 6008/2012

No dia 06 de Setembro de 2012 e nos termos do número 2 do artigo 64º e artigo 65º do Decreto-Lei número 555/99, de 16 de Dezembro, na sua actual redacção compareceram:

Nome: MANUEL GASPAN Qual.pr.f.: AT. nº.inf: 1113

Nome: VASCO ROCHA Qual.pr.f.: AT. nº.inf: 835

Nome: Imã Lima Qual.pr.f.: AT. nº.inf: 134

Na qualidade de técnicos municipais, para procederem à vistoria da edificação sita em RUA DAS ALFARROBEIRAS, CASA 16 – QUINTA DA MARINHA - CASCAIS, descrita na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o número 5922 da Freguesia de CASCAIS, deste Concelho, para o qual foi requerida autorização de utilização a que se refere o artigo 62º da citada legislação, conforme requerimento registado nesta Câmara Municipal sob o número 6002/2012 em 29 de Agosto de 2012, apresentado por JOSÉ PAULO MIRA PARREIRA DO AMARAL, tendo emitido o seguinte parecer: -----

Obra concluída em conformidade com o projecto aprovado e com as condições de licenciamento na autorização.

- DESFAVORAVEL \_\_\_\_\_  
 INCUMPRIMENTO DO PROJECTO APROVADO \_\_\_\_\_  
 INCUMPRIMENTO DAS CONDIÇÕES DE LICENCIAMENTO \_\_\_\_\_  
 INCUMPRIMENTO DE NORMAS E REGULAMENTOS APLICÁVEIS \_\_\_\_\_

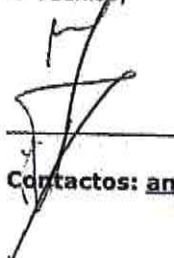
A obra foi sujeita a licenciamento , conforme consta dos processos número 5759/1995,1200/2007,877/2012 a que corresponde os alvarás de licença de construção número 421/1997,88/2012,172/2012. -----

A edificação é composta por 1 MORADIA COM 2 PISOS (DESTINANDO-SE A HABITAÇÃO), 1 ANEXO COM 2 PISOS (SENDO O PISO – 1 DESTINADO A ÁREAS TÉCNICAS), PISCINA, CASA DAS MÁQUINAS E CISTERNA NO SUBSOLO NO LOGRADOURO. -----

Conforme convocação que foi feita nos termos e para os efeitos do artigo 65º. do Decreto Lei número 555/99, participou na vistoria, sem direito a voto, o requerente e os técnicos. -

Para constar se lavrou o presente Auto que vai ser devidamente assinado. -----

O Técnico,



O Técnico,



O Técnico,



Contactos: [ana.silva@cm-cascais.pt](mailto:ana.silva@cm-cascais.pt); [rui.almelda@cm-cascais.pt](mailto:rui.almelda@cm-cascais.pt)



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1851  
CASCAIS



**AUTO DE VISTORIA – reqº. 6008/2012**

No dia 06 de Setembro de 2012 e nos termos do número 2 do artigo 64º e artigo 65º do Decreto-Lei número 555/99, de 16 de Dezembro, na sua actual redacção compareceram:

Nome: MANUEL CASTAN Qual.pr.: AT nº.inf: 1113

Nome: VIRGÍLIO ROCHA Qual.pr.: AT nº.inf: 835

Nome: FRANCO FERREIRA Qual.pr.: AT nº.inf: 134

Na qualidade de técnicos municipais, para procederem à vistoria da edificação sita em RUA DAS ALFARROBEIRAS, CASA 16 – QUINTA DA MARINHA - CASCAIS, descrita na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o número 5922 da Freguesia de CASCAIS, deste Concelho, para o qual foi requerida autorização de utilização a que se refere o artigo 62º da citada legislação, conforme requerimento registado nesta Câmara Municipal sob o número 6002/2012 em 29 de Agosto de 2012, apresentado por JOSÉ PAULO MIRA PARREIRA DO AMARAL, tendo emitido o seguinte parecer: -----

Obra concluída em conformidade com o projecto aprovado e com as condições de licenciamento e autorização.

DESFAVORÁVEL: \_\_\_\_\_

INCUMPRIMENTO DO PROJECTO APROVADO \_\_\_\_\_

INCUMPRIMENTO DAS CONDIÇÕES DE LICENCIAMENTO \_\_\_\_\_

INCUMPRIMENTO DE NORMAS E REGULAMENTOS APLICÁVEIS \_\_\_\_\_

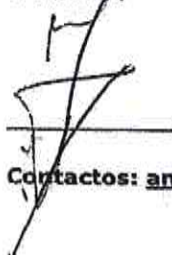
A obra foi sujeita a licenciamento , conforme consta dos processos número 5759/1995,1200/2007,877/2012 a que corresponde os alvarás de licença de construção número 421/1997,88/2012,172/2012. -----

A edificação é composta por 1 MORADIA COM 2 PISOS (DESTINANDO-SE A HABITAÇÃO), 1 ANEXO COM 2 PISOS (SENDO O PISO – 1 DESTINADO A ÁREAS TÉCNICAS), PISCINA, CASA DAS MÁQUINAS E CISTERNA NO SUBSOLO NO LOGRADOURO. -----

Conforme convocação que foi feita nos termos e para os efeitos do artigo 65º. do Decreto Lei número 555/99, participou na vistoria, sem direito a voto, o requerente e os técnicos. -

Para constar se lavrou o presente Auto que vai ser devidamente assinado. -----

O Técnico,



O Técnico,



O Técnico,



Contactos: [ana.silva@cm-cascais.pt](mailto:ana.silva@cm-cascais.pt) [rui.almeida@cm-cascais.pt](mailto:rui.almeida@cm-cascais.pt)

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1853  
CASCAIS

## Adélia Matos

---

**De:** Alteração PDM  
**Enviado:** segunda-feira, 18 de Janeiro de 2016 13:02  
**Para:** 'lgvadogados@lgva.pt'  
**Cc:** Vitor Silva; João Palma; Pedro Almeida  
**Assunto:** Alteração PDM-Cascais - junção de procurações

<b>Controlo:</b>	<b>Destinatário</b>	<b>Entrega</b>
	'lgvadogados@lgva.pt'	
	Vitor Silva	Entregue: 18-01-2016 13:02
	João Palma	Entregue: 18-01-2016 13:02
	Pedro Almeida	Entregue: 18-01-2016 13:02
	Paula Portela	
	paula.portela@cm-cascais.pt	Entregue: 18-01-2016 13:02

Boa tarde,  
Ex.mos Senhores,

Dado que as participações apresentadas em nome de:

- Kemal Properties Limited, com o registo E-DCID/2016/267;
- Maura Laffan Oliveira, com o registo E-DCID/2016/287;
- José Paulo Mira Parreira do Amaral, com o registo E-DCID/2016/285,

não foram acompanhadas das respectivas procurações, requer-se que, no prazo de 5 dias, venham ao procedimento juntar as respetivas procurações, o qual poderá ser feito por este meio.

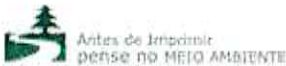
Cumprimentos,

**Adélia Matos**

Arquitecta Paisagista  
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT  
Departamento de Planeamento Estratégico | DPE

Câmara Municipal de Cascais  
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais  
+351 21 481 58 83 | 84  
[www.cascais.pt](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas





## Adélia Matos

---

**De:** L. G. V. A. Soc. de Advogados RI <paulonevesantunes@gmail.com>  
**Enviado:** sexta-feira, 22 de Janeiro de 2016 17:02  
**Para:** Alteração PDM  
**Cc:** Vítor Silva; João Palma; Pedro Almeida  
**Assunto:** Fwd: Alteração PDM-Cascais - junção de procurações  
**Anexos:** Procuração PDM Parreira do Amaral.pdf; ATT00001.htm; Procuração PDM Kemal Properties.pdf; ATT00002.htm; Procuração PDM Maura Laffan Oliveira.pdf; ATT00003.htm; image001.png; ATT00004.htm; image003.jpg; ATT00005.htm; ~WRD000.jpg; ATT00006.htm

Exma. Senhora Arquitecta, boa tarde,

na sequência do email que fez o favor de nos enviar, sou a remeter cópia das procurações respectivas.

Ao dispor para qualquer esclarecimento adicional,  
Queira aceitar os meus melhores cumprimentos

--

**Paulo Neves Antunes**  
Advogado

*LGVA - Sociedade de Advogados, R.L.*

*delegação: Casa da Eira / 25, Quinta da Marinha, 2750-004 Cascais*

*T: +351 213 635 728 / F: +351 210 909 162*

**38°42'56.7"N 9°27'44.7"W**

*Sede: R. Gomes Freire, 5, 1º Dto., 1150-175 Lisboa*

*T: +351 213 121 180*

*F: +351 213 121 189*





## Procuração

**José Paulo Mira Parreira do Amaral**, contribuinte fiscal nº 102105510, residente da Rua das Alfarrobeiras, Casa 16, Quinta da Marinha, 2750-003 Cascais, confere a Paulo Neves Antunes e Sílvia dos Santos Mendonça, advogados, titulares das cédulas profissionais nºs 10689L e 53470L, com escritório na Casa da Eira / 25, Quinta da Marinha, 2750-004 Cascais, os poderes em direito permitidos para o representar junto da Câmara Municipal de Cascais e demais entidades públicas no que respeita ao imóvel sito na Quinta da Marinha, em Cascais, prédio urbano - moradia habitacional -, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob a ficha nº 5922, cuja aquisição foi registada a seu favor pela inscrição Ap. 26/07.12.2004, inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias de Cascais e Estoril sob o artigo 1.105 (anterior artigo 1587 da freguesia de Cascais), designadamente no processo de participação preventiva no processo de alteração do PDM de Cascais.

Cascais, 30 de Dezembro de 2015

*J. P. Mira Parreira do Amaral*







DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:  
Dune Investimentos, SA- Plano Diretor Municipal-  
Participação Preventiva

A 95.ª / 15 dias  
12.1.16


VITOR SILVA, Arqº Pais.  
Director DPT

DORT 2016/01/13

AO GRUPO DE TRABALHOS DE  
ALTERAÇÕES DO PDM, Parte 01  
FINS DEVIDOS.


  
JOÃO MONTES PALMA, Arqº  
Chefe do DORT

O presente reflete pendência  
do processo no ponto "Alterações  
do PDM 2015 - Parte 02"

  
13. Jan. 2016

Ao presente regista  
anexar-se folha de email  
com o interesse de.

AJZ ao mesmo momento,  
mãe para entregar as  
premissas solicitadas.

  
17. Fe. 2016

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1861  
CASCAIS

Alteração do PDM de Cascais  
Participação preventiva

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS  
Atendimento Municipal

E-DCID <sup>SM 80751</sup>  
Registo n.º 2016-289

Data: 08 / 01 / 2016

Assinatura: Is. Rodrigues

**Câmara Municipal de Cascais**

Praça 5 de Outubro, 2754-501 Cascais

Exmo. Senhor Presidente da  
Câmara Municipal de Cascais  
Praça 5 de Outubro  
2754-501 Cascais

Cascais, 8 de Janeiro de 2016

**Assunto: participação preventiva no processo de alteração do PDM de Cascais – Aviso nº 13405/2015 (D.R. 2ª série nº 225, de 17.11.2015)**

Exmo. Senhor Presidente,

- ✗ **Dune Investimentos, S.A.**, com sede na Av. Almirante Gago Coutinho, nº 74, 1700-031 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 503043109,
- ✓ **João Pedro Coelho de Oliveira Miguel**, casado, com residência na Rua dos Freixos, vila 5, Quinta da Marinha, 2750-007 Cascais, contribuinte fiscal nº 192754874,
- Diogenos - Investimentos Imobiliários, S.A.**, com sede na Av. Emídio Navarro, 81, 2750-337 Cascais, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Cascais sob o número único de matrícula e pessoa coletiva 506822214,
- Cirenaica - Investimentos Imobiliários, S.A.**, com sede na Av. Emídio Navarro, 81, 2750-337 Cascais, matriculada na Conservatória do Registo





Comercial de Cascais sob o número único de matrícula e pessoa coletiva 506822222,

- ✓ **Sebastião Carlos Godinho de Albuquerque**, casado, com residência na Calçada Bento da Rocha Cabral, nº22, 1250-047 Lisboa, contribuinte fiscal nº 183017358,
- + **Rita Maria Muller e Sousa de Andrade Delgado**, residente na Rua dos Freixos, Vila 15, Quinta da Marinha, 2750-007 Cascais, contribuinte fiscal nº 179509527,
- ✓ **Alfredo Miguel Reis Jara Gonçalves**, residente na Rua dos Freixos, Vila 16, Quinta da Marinha, 2750-007 Cascais, contribuinte fiscal nº 191703176,  
**João de Ayala Brito Mariz Fernandes**, residente na Rua dos Freixos, Vila 17, Quinta da Marinha, 2750-007 Cascais, contribuinte fiscal nº 211523089,
- ✓ **João Paulo Martins Mourato**, casado, residente na Avenida António Augusto de Aguiar, nº 29 - Bloco D - 2º direito, em Lisboa, contribuinte fiscal n.º 101024479,  
**Tesouros Primavera Investimentos Imobiliários, Limitada**, com sede na Rua do Quelhas, 18-2ºesquerdo, 1200-781 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 510451454,
- ✓ **Iconde - Investimentos e Consultoria, Limitada**, com sede na Rua de Campolide, nº 351, edifício II, quarto andar A, em Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e pessoa coletiva 503347914,
- ✗ **SIDM - Sociedade Imobiliária Dias Martins, Lda.**, com sede na Rua de Faro, nº 33 B, sala 6, 2755-281 Alcabideche, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Cascais sob o número único de matrícula e pessoa coletiva 506096033,





✓ **Maria Fernanda da Rocha Vieira**, divorciada, residente na Rua dos Freixos, vila 33, Quinta da Marinha, 2750-007 Cascais, contribuinte fiscal nº 180711148,

✓ **Jaime Samuel Joanes**, divorciado, com residência na Rua dos Freixos, vila 34, Quinta da Marinha, 2750-007 Cascais, contribuinte fiscal nº 112989330,

**Apeninos - Investimentos Imobiliários, S.A.**, com sede na Av. Emídio Navarro, 81, 2750-337 Cascais, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Cascais sob o número único de matrícula e pessoa coletiva 506822206,

**Maria Inês Rosa Dias Murteira Bleck**, residente na Rua dos Freixos, Vila 38, Quinta da Marinha, 2750-007 Cascais, contribuinte fiscal nº 104521309,

na qualidade de proprietários de unidades de alojamento sitas no denominado Aldeamento A da Quinta da Marinha, Rua dos Freixos e Rua das Piscinas, 2750-006 Cascais,

vêm expor e requerer o seguinte:

1. As unidades de alojamento de que os ora Requerentes são proprietários foram originariamente destinadas a exploração turística no quadro do respectivo Aldeamento Turístico.
2. Trata-se de um Aldeamento Turístico previsto nos Alvarás de Loteamento nº 358/80 e 646/84, respectivamente emitidos aos 19/08/1980 e 25/01/1984, de que a Guia - Sociedade de Construções e Turismo, S.A., era, e é, titular.



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIÃO  
29 FEV. 2016  
1867  
CASCAIS



3. Na zona do empreendimento da Guia, existem 3 Aldeamentos Turísticos, identificados pelas letras "A", "B" e "C", integrando-se as fracções imobiliárias ou, se se preferir, as unidades de alojamento dos Requerentes no Aldeamento "A".
4. A parte "A" do Aldeamento é composta por 39 unidades de alojamento, numeradas de 1 a 39
5. Aos 12/01/2007, após um longo processo com inúmeras vicissitudes, foi emitido um Aditamento aos alvarás de loteamento nºs 358/80 e 646/84, alteração essa promovida pela titular dos Alvarás, a Guia, SA.
6. A propriedade das unidades de alojamento foi sendo transmitida ao longo do tempo, sendo que, quando da Assembleia de proprietários que aprovou o respectivo título constitutivo, em 04/02/1998 - o qual veio ser depositado junto da Direcção-Geral do Turismo em 09/03/1998 -, já a sociedade Guia, não obstante ser e entidade exploradora do empreendimento, era apenas proprietária de unidades correspondentes a cerca de 25% do total.
7. Actualmente, e desde há muitos anos, a Guia não é proprietária de qualquer unidade de alojamento/fracção que compõe o Lote A do Aldeamento Turístico, ou, se se preferir, o Aldeamento A.
8. As unidades de alojamento, inicialmente edificadas para serem "simples" bungallows turísticos, foram, desde as suas primeiras transmissões e ao longo do tempo, objecto de intervenções por parte dos seus proprietários



10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

101

102

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1869  
CASCAIS

para as adaptar às necessidades próprias de uma unidade residencial, ainda que fosse o caso de segunda residência.

9. Estas alterações introduzidas nas edificações perdem-se no tempo, variando de caso para caso, mas seguramente a esmagadora maioria, para não dizer todas as alterações de relevo foram feitas há muitos anos.
10. Isto, obviamente, sem prejuízo de, mais recentemente, se terem verificado obras de reparação e manutenção nas edificações mas tendo por objecto ou as suas componentes iniciais ou as alterações supervenientes, estas feitas há muitos anos.
11. À necessidade de manutenção periódica não é alheio o facto de se situarem perto do mar e numa zona de pinhal.
12. Cabe ainda dizer que a legislação ao abrigo da qual as edificações, e alterações posteriores, foram executadas era uma legislação muito mais flexível em termos de licenciamentos, bastando, tratando-se de aldeamento turístico, de uma intervenção da entidade licenciadora do sector do turismo, então a Direcção-Geral do Turismo.
13. Efectivamente, foi à luz do Decreto-Lei nº 167/97, de 4/7, e do Decreto Regulamentar nº 34/97, de 17/9, que o título constitutivo foi aprovado e depositado na DGT,
14. Encontrando-se então em vigor, no plano dos licenciamentos urbanísticos das edificações urbanas, o Decreto-Lei nº 445/91, de 20/11 e respectivos regulamentos, incluindo o "velho" RGEU.



10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1871  
CASCAIS

15. No entanto, foi edificado e iniciada a sua exploração na vigência do DL 328/86 de 30-09 (a licença de utilização é a 402 de 27-12-1984), que conferia poderes alargados à DGT para organizar a construção e aprovar a localização dos empreendimentos turísticos (20º, 24º, 30º) bem como as respetivas obras (32º-1) só sujeitas a parecer prévio quando se destinassem a obter a reclassificação (32º-2).
16. Entretanto, se não em todos os casos na esmagadora maioria dos casos, os actuais proprietários são já os segundos, terceiros, quartos ou mais, perdendo-se no tempo a autoria das diversas alterações introduzidas nas edificações.
17. Por outro lado, muitas das unidades de alojamento em causa são primeira residência dos seus proprietários ou utilizadores.
18. Ao longo do tempo, alguns proprietários pretenderam regularizar a situação das edificações face a uma ou outra chamada de atenção por parte da Câmara Municipal (CMC).
19. No entanto, a CMC não foi atendendo a tais pedidos por considerar que o índice de construção previsto no PDM de Cascais de 1997, mais concretamente no art. 44º, nº 2, 2.1., do Regulamento do PDM de Cascais, de 1997, ao prever, como Categoria de Espaço de Desenvolvimento Singular, o "Espaço do Empreendimento Turístico e Residencial da Quinta da Marinha (Guia, SA)".



10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1873  
CASCAIS

20. Esta categoria de espaços (de desenvolvimento singular), são uma modalidade de espaços urbanizáveis especificamente delimitados "destinados a desenvolvimentos de singularidade relevante" e espaços "em desenvolvimentos específicos e particularizados".
21. O Espaço do Empreendimento da Guia, com 98 hectares, foi previsto como possuindo - entre outros empreendimentos turísticos e zonas residenciais - aldeamentos turísticos para 520 camas, com alturas máximas de fachada de 6,5 m e afectando uma área de terreno da ordem dos 11 ha (a maioria já construídos).
22. Para todo o espaço previu-se o índice bruto de construção da ordem de 0,15.
23. Note-se, no entanto, que no alvará de 1980 se previa um índice geral de 0,35. Nos lotes criados com o alvará de 1984 previa-se 0,25 e no aditamento prevê-se o índice ponderado de 0,27, se excluirmos o campo de golfe e suas construções ou de 0,17 se as incluirmos.
24. Baseada neste índice genérico e abstracto, sem especificação do objecto da sua aplicação, a CMC foi negando provimento aos pedidos de regularização com fundamento em tal índice se encontrar excedido.
25. Em 2007, após um já referido longo processo de alterações (que teve início em 2001 - Pº 15993/2001), que culminou na deliberação camarária de 9/01/2007, os alvarás de loteamento da Guia foram objecto de Aditamento, datado de 12/01/2007, pretendendo, desse modo, a titular



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1875  
CASCAIS



dos alvarás e a própria CMC, regularizar uma série de situações que se foram acumulando de forma irregular ao longo dos anos.

26. Sucede, porém, que tal "regularização" não contemplou a regularização das alterações que há muitos anos foram efectuadas nas unidades de alojamento, hoje e desde há muito, unidades residenciais, no Aldeamento "A".

27. Com uma agravante: ao que parece, a Guia, SA, terá "aproveitado" toda a área de construção consignada à zona do Empreendimento referida no art. 44º, nº 2, 2.1. do Regulamento do PDM97,

28. Pelo que, dessa forma, foi, ao que parece, dificultada, em muito, a possibilidade de regularização das situações há muito consolidadas no tempo.

Por outro lado,

29. Na Memória Descritiva apresentada pela Guia, aos 5/01/2007, como aditamento à Memória Descritiva apresentada inicialmente no referido processo 15993/2001, refere-se o seguinte:

*"Os alvarás de loteamento (...) deixaram em aberto alguns índices e parâmetros dos lotes então constituídos, sendo que as alterações e rectificações entretanto operadas só parcialmente resolveram esta questão.*

*Face ao exposto pretende a proprietária Guia (...) apresentar um pedido de alteração aos referidos alvarás com o objectivo de clarificar a ocupação dos lotes ainda não edificados através da definição de parâmetros*



10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1877  
CASCAIS

*urbanísticos concretos, por forma a regularizar as 1ª e 2ª alterações aos referidos alvarás, face às diferentes aprovações e construções que entretanto tiveram lugar.*

*(...)*

*Os elementos síntese apresentados (...) agrupa as anteriores alterações aos supra referidos alvarás, traduzindo ainda, os parâmetros urbanísticos relativamente às aprovações e construções que entretanto tiveram lugar, designadamente:*

*a) Ligeiros ajustamentos aos índices e áreas de construção dos lotes (...) e aldeamentos turísticos A, B e C, cujas ocupações já foram na sua quase totalidade concretizadas;*

*(...)*

*No global a proposta envolve 458 fogos/habitações a que acrescem os 15 já desanexados apontando para 5 fogos/ha de densidade habitacional e 0,15 de Índice de Utilização Bruto, conforme estipulado no PDM para o local." (sublinhado nosso)*

30. Sucede que, do quadro designado "Mapa de Medições", resulta que o Índice de Construção previsto para os lotes, desde os Lotes 31 a 74 (0,35), A1 a A16 (0,25), B1 a B11 (0,25), 75 a 100 (0,25 e 0,35), Aldeamentos B (0,32) e C (0,20), CT1 a CT15 (entre 0,15 e 0,65, havendo apenas um de 0,12) é substancialmente superior, na esmagadora maioria dos casos, inclusive os outros dois aldeamentos, ao índice previsto para o Aldeamento A, que é de 0,10.





31. Ou seja, estando previsto no PDM um índice de 0,15 para o Empreendimento da Guia, com alteração dos alvará operada em 2007 o índice do Aldeamento A passou para 0,10.
32. Com uma "agravante": nas edificações com cave, desde que destinada a estacionamento e áreas técnicas, não contará para índice de construção,
33. Sendo que as edificações do Aldeamento A não só não têm cave como não possuem lugar específico para estacionamento.
34. Mas a "pior agravante" é de não se ter "regularizado" as situações há muito existentes no referido Aldeamento A.
35. Nem se diga que os proprietários tiveram oportunidade de participar na alteração, nessa qualidade, ou de intervir na fase da discussão pública, pois, na realidade, estas alterações foram introduzidas à revelia dos proprietários, arrastando-se num longo processo de cerca de 6 anos.
36. A diminuição do Índice de Construção previsto para o Aldeamento A poderá ter coarctado a possibilidade de as situações nele existentes poderem, porventura, ser regularizadas.
37. Ora, tudo isto foi feito à revelia e sem atender aos interesses dos proprietários do Aldeamento A.
38. E sem atender à necessidade de harmonizar os parâmetros do Aldeamento A com os demais componentes do empreendimento.





39. Até porque bastaria que o índice de 0,15 fosse aplicável ao Aldeamento A para permitir solucionar, à luz das regras vigentes, a situação que ali se consolidou há anos do ponto de vista material.
40. Por outro lado, o aumento de um índice de 0,10 para um índice de 0,15, no cômputo geral do Empreendimento, não vai atentar contra os valores urbanísticos e ou ambientais e ou de ordenamento do território.
41. Quando da revisão do PDM de Cascais, em Março de 2015, os ora Requerentes entenderam que, dados os interesses envolvidos, seria o momento ideal para se acomodar esta situação urbanística.
42. Na verdade, segundo o Senhor Presidente da CMC, o novo documento iria dar ao concelho *"mais atratividade, competitividade e sustentabilidade"*, pretendendo colocar "as pessoas no centro".
43. Disse aquele Edil o seguinte: *"Entrámos no ciclo de desenvolvimento promovido pela diversidade, pelo conhecimento e pela inovação. É o ciclo das pessoas. Este plano é feito para elas"*.
44. O autarca explicou ainda que o novo documento daria prioridade a uma política de desenvolvimento sustentável, dando *"primazia do natural ao urbano"* e que *"salvuarda[ria] os recursos naturais sem colocar em causa o progresso económico, a criação de emprego e a coesão social e territorial"*.



10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

( )

( )

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1883  
CASCAIS



45. Reduzir assimetrias, olhar para o concelho como um todo, dar prioridade à requalificação e à regeneração urbana e criar atividades que promovam o emprego eram outros dos objetivos nos quais assentaria o novo PDM, referiu o autarca.
46. Por essa razão, entre outras, nomeadamente as acima referidas, os Requerentes intervieram na discussão pública, expondo as suas pretensões, através de requerimento que foi registado sob o nº SW65436, de 26.03.2015., tendo dado lugar, no âmbito do processo de revisão, ao processo E-DCPD/2015-3166 (Id. 1166).
47. No entanto, nesse âmbito, em 05.05.2015 foi elaborada pelos serviços camarários a Informação de 06.04.2015, desfavorável à pretensão dos Requerentes.
48. No essencial, a Informação desfavorável assentou na ideia de as regras existentes, vertidas no Regulamento do PDM de Cascais de 1997, assim como as que são previstas no novo Regulamento do PDM, serem consentâneas com as normas constantes do Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra Cascais,
49. Pelo que não poderia o Município, em sede de alteração do PDM, contrariar tais normas, acolhendo as pretensões manifestadas pelos Requerentes em sede de discussão pública.





50. Os Requerentes, pretendendo adoptar uma postura construtiva e que fosse ao encontro dos interesses públicos, na salvaguarda do que entendem ser os seus legítimos interesses de natureza particular,
51. Apresentaram novo requerimento em 20.07.2015, que foi registado sob o nº E-DCID/2015/7437, o qual, segundo informação prestada, terá sido enviado para análise pelos serviços competentes, não tendo, no entanto, sido ainda objecto de decisão.
52. Nesse requerimento pediram os Requerentes que fosse agendada uma sessão de trabalho com técnicos municipais, preferencialmente ligados aos serviços de planeamento e ao urbanismo, e, ainda, com técnicos dos serviços de ordenamento do território de entidades externas ao município, nos termos e ao abrigo do disposto no nº 5 do art. 89º da LBPPSOTU (DL nº 80/2015, de 14.05), correspondente ao anterior art. 77º, nº 7, do RJIGT (DL nº 380/99, de 22.09).
53. Aberto o período de participação preventiva, por força da deliberação camarária na sua reunião pública de 26 de Outubro de 2015, no sentido de dar início ao processo de alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais, com vista à "Transposição de Normas dos Planos Especiais de Ordenamento do Território para o Plano Diretor Municipal de Cascais", nos termos do disposto no nº 1 do artigo 76.º e no nº 2 do artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, conforme Aviso nº 13405/2015 (D.R. 2ª série nº 225, de 17.11.2015),





54. Entendem os Requerentes estarem, agora, reunidas as condições necessárias à apreciação, ponderação e alterações necessárias a regularizar a situação urbanística do Aldeamento A, adaptando o Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais e o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado e, conseqüentemente, o PDM de Cascais.

Com efeito,

55. A novíssima Lei de Bases da Política Pública de Solos, do Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei nº 31/2014, de 30.05), entrada em vigor em 29.06.2014, dispõe, no nº 3 do seu art. 59º, a propósito da regularização de operações urbanísticas, que *"a lei pode dispensar o cumprimento de requisitos de legalidade relativos à construção cuja aplicação se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, assegurando o cumprimento dos requisitos atinentes à saúde pública e à segurança de pessoas e bens"*.

56. É certo que, tratando-se de uma Lei de Bases, com a categoria de lei de valor reforçado (art. 112º, nº 2, da Constituição da República), a mesma estabelece os princípios orientadores da actividade do legislador na respectiva matéria, e tanto assim é que, no seu art. 81º, fixa a este um prazo de 6 meses para aprovar os diplomas legais complementares que revejam o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial e o regime jurídico da urbanização e da edificação, respectivamente vertidos no DL nº 380/99, de 22.09, e DL nº 555/99, de 16.12 (ambos com sucessivas alterações).





57. Essas alterações foram introduzidas com a promulgação e publicação de um novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, através do já referido DL nº 80/2015 (que revogou o DL nº 380/99), e do DL nº 136/2014, de 9.09 (que alterou o DL nº 555/99, de 16.12 – RJUE).
58. No entanto, não é menos certo que a Lei de Bases não só pode, como contém, normas de aplicação imediata que não carecem de intermediação de normas secundárias, normas de valor ordinário, ainda que de natureza legislativa.
59. O referido art. 59º vem a ser um corolário de uma das vertentes da Lei, isto é, partindo da enunciação da garantia constitucional do direito de propriedade privada e do direito ao ordenamento do território, quer-se agora, já não a expansão urbana (tendo sido eliminado o conceito de solo urbanizável), mas sim a salvaguarda do existente, e - assumindo uma realidade sempre conhecida e pouco aceite -, estabelece-se um procedimento excepcional para a regularização de operações urbanísticas realizadas sem o controlo prévio a que estavam sujeitas e, bem assim, para a finalização de operações urbanísticas inacabadas ou abandonadas.
60. O próprio Governo, na apresentação da proposta de Lei, estabeleceu como vector da mesma a *"regularização das operações urbanísticas, através de mecanismos desbloqueadores de situações de impasse"* (Outubro de 2013)



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

10

10

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1891  
CASCAIS



61. Ora, há que ter presente que, não obstante as alterações das edificações em causa não terem sido objecto de alvará de licença de construção,
62. As alterações que se pretende ver regularizadas existem há muitos anos, foram feitas numa altura em que o regime de obras em empreendimentos turísticos era menos "apertado".
63. Apesar das alterações, continua a existir um ambiente de Quinta com um elevado rigor paisagístico e ambiental, partilhando e contribuindo para a beleza natural que caracteriza o local.
64. Há que ter presente, designadamente ao nível da elaboração dos instrumentos de gestão territorial, que existem determinados princípios de equilíbrio e de ponderação de valores, públicos e privados, que não permitem que, sem mais, só por se estar perante uma determinada área de edificabilidade mais restritiva, nada mais deva ser tido em consideração e tudo se proibindo.
65. Com efeito, e a talhe de foice, constituem princípios de elaboração dos planos os seguintes:
- a. Princípio da legalidade dos planos, na vertente da Obrigação da consideração pelo plano das circunstâncias concretas: os planos devem programar a evolução urbanística de uma determinada área partindo de uma inventariação da realidade existente – não podem abstrair da realidade existente;
  - b. Princípio da garantia constitucional do direito de propriedade privada: o direito de propriedade é um direito análogo aos direitos,



10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1893  
CASCAIS

liberdades e garantias (62º/1 CRP) – deve ser especialmente considerado quando da ponderação de interesses coenvolvidos no plano

66. A garantia do direito de propriedade abrange:

1. A garantia da existência ou da manutenção
2. A obrigação da ponderação de interesses dos proprietários do solo no procedimento de formação dos planos

67. Garantia da existência ou manutenção, relacionada com os princípios da não retroactividade das disposições dos planos e da protecção da confiança, significa que o plano produz efeitos apenas para o futuro, devendo respeitar as edificações existentes legalmente constituídas à data da sua entrada em vigor:

- a. garantia da existência passiva: conservação da edificação e a manutenção da sua função anterior
- b. garantia da existência activa: fundamenta um direito à obtenção de uma autorização para realização de obras de reparação ou de restauração, desde que permaneça intacta a identidade do edifício originário; eventualmente fundamenta um alargamento limitado da construção, desde que uma utilização adequada ao tempo e ajustada à função o exija;

Por outro lado,



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

( )

( )

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1895  
CASCAIS

68. Verifica-se igualmente a obrigação da ponderação de interesses dos proprietários do solo no procedimento de formação dos planos: o conceito de “interesses privados”, que têm que ser objecto de ponderação, deve ser entendido em sentido amplo, indo além dos interesses juridicamente protegidos

69. Realce-se também o princípio da proporcionalidade em sentido amplo ou da proibição do excesso (adequação, necessidade, proporcionalidade estrita (cumulativamente)) dos planos:

- a. Medidas devem ser idóneas para a prossecução dos objectivos
- b. Medidas devem ser necessárias ou indispensáveis (não devem ser escolhidas medidas onerosas para os cidadãos se houver outras possíveis)
- c. Os custos e inconvenientes que resultem das medidas não podem ser excessivas face aos objectivos pretendidos

70. Ou seja, todos estes princípios devem ser tidos em consideração e iluminar a ponderação, no caso concreto, dos interesses em presença e do justo equilíbrio entre si.

71. Acresce que, por exemplo, mesmo no regime da Reserva Ecológica Nacional (REN – DL 166/2008, de 22.08, alterado pelo DL nº 319/2012, de 2.11), que, por natureza, é um dos regimes mais estreitos do ponto de vista da compatibilização de actividades humanas com a protecção ambiental, é admissível a existência de zonas pontuais relativamente às quais se admite, face aos interesses em presença e ao equilíbrio atendível, que se pratique uma operação que, à partida, se aplicada cegamente a lei,



10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1897  
CASCAIS

estaria vedada e constituiria uma limitação desproporcionada aos interesses dos particulares.

72. Por todo o exposto, entende-se ser perfeitamente viável, dados os interesses em presença e o momento de adaptação do PDM de Cascais, com intervenção das entidades externas com competência para adaptar os referidos POOC Sintra-Sado e o POPNSC, aproveitar para regularizar a situação urbanística que há longos anos se verifica no Aldeamento A,

73. E, do mesmo passo, assegurar que, traçado o limite construtivo de forma clara e equilibrada, se previna que, doravante, se proceda a aumento de área construtiva.

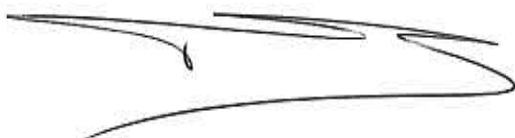
Termos em que se requer seja tida em consideração o aumento de Índice de Construção no Aldeamento A da Quinta da Marinha para 0,17, assim permitindo, sem qualquer dúvida, ajustar o alvará de loteamento em vigor e viabilizar a legalização das situações há longos anos existentes.

E.D.

Os Advogados

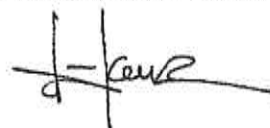
(c/procurações juntas aos supra referidos processos)

Paulo Neves Antunes



964825602

Nuno Maldonado Sousa



10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1899  
CASCAIS



## Adélia Matos

---

**De:** Alteração PDM  
**Enviado:** terça-feira, 26 de Janeiro de 2016 10:50  
**Para:** 'L. G. V. A. Soc. de Advogados RI'  
**Cc:** Vitor Silva; João Palma; Pedro Almeida; Nuno Maldonado Sousa  
**Assunto:** RE: Alteração PDM-Cascais - junção de procurações

**Sinal. de seguimento:** Dar seguimento  
**Estado do sinalizador:** Sinalizado

Bom dia,  
Dr. Pedro Antunes,

Atendendo ao seu e-mail infra, considerámos a prorrogação de mais 5 dias, para junção das procurações em falta.

Cumprimentos,  
**Adélia Matos**  
Arquiteta Paisagista  
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT  
Departamento de Planeamento Estratégico | DPE

Câmara Municipal de Cascais  
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais  
+351 21 481 58 83 | 84  
[www.cascais.pt](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas



---

**De:** L. G. V. A. Soc. de Advogados RI [<mailto:paulonevesantunes@gmail.com>]  
**Enviada:** sexta-feira, 22 de Janeiro de 2016 19:28  
**Para:** Alteração PDM  
**Cc:** Vitor Silva; João Palma; Pedro Almeida; Nuno Maldonado Sousa  
**Assunto:** Re: Alteração PDM-Cascais - junção de procurações

Exma. Senhora Arquitecta, boa tarde,

na sequência do seu email infra, que desde já agradeço, venho reiterar o que refere telefonicamente. Apesar de apenas algumas das procurações apresentadas no âmbito do processo de revisão do PDM serem específicas, não sendo agora aceites no processo de participação preventiva, tendo que se obter novas procurações, certo é que se trata de proprietários singulares ou representantes de proprietários sociedades que se encontram no estrangeiro.

Como tal, peço o favor de ser prorrogado o prazo para junção de novas procurações nos casos em que tal se revela necessário.

Fico a aguardar as suas prezadas notícia.

Os meus cumprimentos

--





**Paulo Neves Antunes**  
Advogado

LGVA - Sociedade de Advogados, R.L.

delegação: Casa da Eira / 25, Quinta da Marinha, 2750-004 Cascais

T: +351 213 635 728 / F: +351 210 909 162

**38°42'56.7"N 9°27'44.7"W**

Sede: R. Gomes Freire, 5, 1º Dto., 1150-175 Lisboa

T: +351 213 121 180

F: +351 213 121 189

No dia 19/01/2016, às 15:08, Alteração PDM <[alteracaopdm@cm-cascais.pt](mailto:alteracaopdm@cm-cascais.pt)> escreveu:

Boa tarde,  
Ex.mo Senhor,

Dado que a participação, com o registo E-DCID/2016/289, apresentada em nome de 16 interessados, não foi acompanhada das respectivas procurações ou procurações validadas, requer-se que, no prazo de 5 dias, venham ao procedimento juntar as respetivas procurações, o qual poderá ser feito por este meio.

Cumprimentos,

**Adélia Matos**

Arquitecta Paisagista

Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT

Departamento de Planeamento Estratégico | DPE

Câmara Municipal de Cascais

Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais

+351 21 481 58 83 | 84

[www.cascais.pt](http://www.cascais.pt)

<image001.png>

<image003.jpg>





## Adélia Matos

---

**De:** Microsoft Outlook  
**Para:** L. G. V. A. Soc. de Advogados RI  
**Enviado:** terça-feira, 26 de Janeiro de 2016 10:50  
**Assunto:** Relayed: Alteração PDM-Cascais - junção de procurações

**A entrega a estes destinatários ou grupos está concluída, mas não foi enviada nenhuma notificação de entrega pelo servidor de destino:**

[L. G. V. A. Soc. de Advogados RI \(paulonevesantunes@gmail.com\)](mailto:paulonevesantunes@gmail.com)

Assunto: RE: Alteração PDM-Cascais - junção de procurações



RE: Alteração  
PDM-Cascais - j...





## Adélia Matos

---

**De:** Microsoft Outlook  
**Para:** Nuno Maldonado Sousa  
**Enviado:** terça-feira, 26 de Janeiro de 2016 10:50  
**Assunto:** Relayed: Alteração PDM-Cascais - junção de procurações

**A entrega a estes destinatários ou grupos está concluída, mas não foi enviada nenhuma notificação de entrega pelo servidor de destino:**

[Nuno Maldonado Sousa \(nsousa@nmsadvogados.pt\)](mailto:nsousa@nmsadvogados.pt)

Assunto: RE: Alteração PDM-Cascais - junção de procurações



RE: Alteração  
PDM-Cascais - j...







CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Atendimento 2016/30  
2016-01-11

2061

DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:

Pedro costa – Problema/anomalia na sub-ribeira de Manique, sito na Rua da Tapada – no âmbito da Participação Preventiva Relativa à Alteração do PDM

C DORT

Ao Grupo de Trabalho da Alteração do PDM, para os fins devidos.

  
2016/01/12  
JOÃO MONTES PALMA, Arq.  
Chefe do DORT

O presente regista juntar-se ao processo no ponto "Alteração do PDM 2015 - Parte 02".  
A. V. S.  
13. jan. 2016



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1909  
CASCAIS

## Maria Noémia Silva

---

**De:** Alteração PDM  
**Enviado:** segunda-feira, 11 de Janeiro de 2016 10:38  
**Para:** Atendimento Municipal  
**Cc:** pedro-costa1@sapo.pt; Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa; Maria Noémia Silva  
**Assunto:** FW: PDM  
**Anexos:** PROBLEMA na ribeira livramento na RUA DA TAPADA.jpg; ribeira de manique 01-01-00.bmp

**Importância:** Alta

**Categorias:** DMGI; Helena Teixeira

Bom Dia:

Este assunto não diz respeito à Alteração ao PDM, devendo ser reencaminhado para a DMGI/DIT - Departamento de Intervenção Territorial.

Cumprimentos.

Paula Jardim Portela Técnica Superior Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT Departamento de Planeamento e Participações | DPC

Câmara Municipal de Cascais Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais  
+351 214 815 893

[www.cascais.pt](http://www.cascais.pt)

-----Mensagem original-----

**De:** pedro costa [<mailto:pedro-costa1@sapo.pt>]  
**Enviada:** sábado, 9 de Janeiro de 2016 00:00  
**Para:** Alteração PDM  
**Assunto:** PDM  
**Importância:** Alta

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Cascais,

Na sequência do aviso nº 14928-C/2015, publicado pelo Diário da República de 21-12-2015, venho apresentar algumas correções a fazer no PDM.

A ribeira do Livramento é uma sub-ribeira da Ribeira de Manique e indicada numa zona como MANIQUE 01-01-00 e possui um estrangulamento de caudal na ponte da rua da Tapada, na sua entrada motivados por existência de uma conduta de água e no final da ponte possui uma saída de uns 50cm de altura por uns 120cm de largura.

Acresce ainda que este estrangulamento é acompanhado por uma muito acentuada mudança de direção da ordem dos 80 graus, pela existência de um muro (1) que assim reduz a velocidade de escoamento e em situação anormal um arrolhamento da sua saída, motivando problemas de inundações nas moradias próximas a montante, e a elevada redução do escoamento do caudal previsto e apresentado no PDM.

Assim julga-se que os serviços hidráulicos deveriam mandar corrigir esta anomalia e rever o escoamento desta sub-ribeira de Manique.

Anexa-se o desenho deste local com anotações.





Nota: (1) o curso da ribeira foi alterada pela urbanização, e julga-se que os serviços hidráulicos desconhecem esta situação.

Com os melhores cumprimentos

Pedro Costa



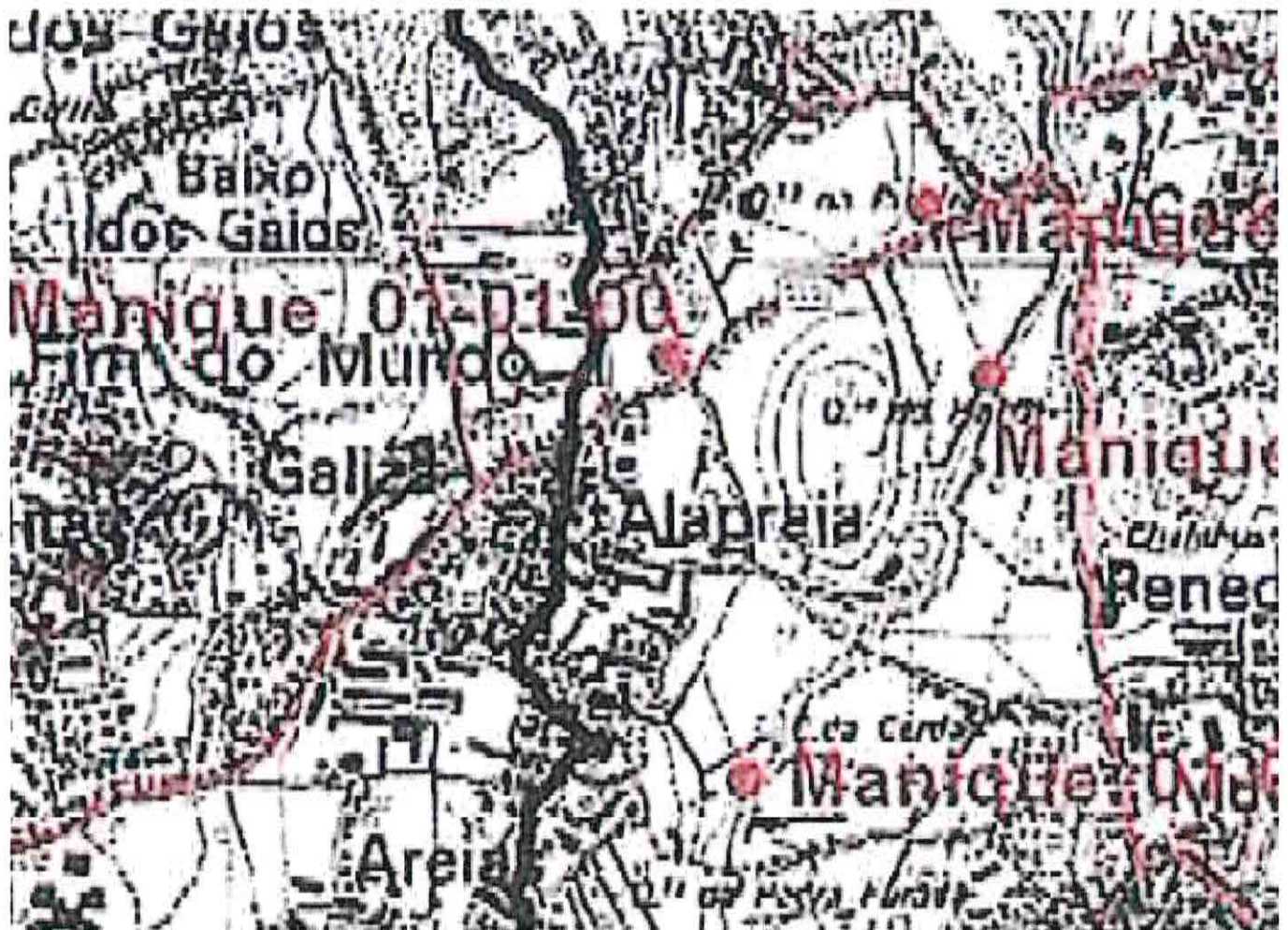




CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1914  
CASCAIS







CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1916  
CASCAIS



## Maria Noémia Silva

---

**De:** pedro costa <pedro-costa1@sapo.pt>  
**Enviado:** terça-feira, 12 de Janeiro de 2016 00:53  
**Para:** Alteração PDM  
**Cc:** Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa; Maria Noémia Silva  
**Assunto:** RE: PDM

**Importância:** Alta

Bom dia a todos,  
Muito obrigado, e concordo com a resposta.  
M/ Cumprimentos,  
Pedro Costa

-----Mensagem original-----

**De:** Alteração PDM [<mailto:alteracaopdm@cm-cascais.pt>]  
**Enviada:** segunda-feira, 11 de Janeiro de 2016 11:00  
**Para:** pedro costa  
**Cc:** Vitor Silva; João Palma; Adélia Matos; Rita Sousa; Maria Noémia Silva  
**Assunto:** RE: PDM

Exmo. Senhor:

Tendo a sua comunicação sido feita com base na Participação Preventiva - Aviso nº 14928-C/2015, e não obstante não se enquadrar no âmbito da Alteração ao PDM, a mesma será integrada no Processo da Participação Preventiva - Alteração ao PDM.

Informamos ainda que a sua comunicação foi reencaminhada para os Serviços competentes.

Melhores cumprimentos.

Paula Jardim Portela

Técnica Superior

Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT Departamento de Planeamento e Comparticipações | DPC

Câmara Municipal de Cascais  
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais  
+351 214 815 893

[www.cascais.pt](http://www.cascais.pt)

-----Mensagem original-----

**De:** pedro costa [<mailto:pedro-costa1@sapo.pt>]  
**Enviada:** sábado, 9 de Janeiro de 2016 00:00  
**Para:** Alteração PDM  
**Assunto:** PDM  
**Importância:** Alta

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Cascais,





Na sequência do aviso nº 14928-C/2015, publicado pelo Diário da República de 21-12-2015, venho apresentar algumas correções a fazer no PDM.

A ribeira do Livramento é uma sub-ribeira da Ribeira de Manique e indicada numa zona como MANIQUE 01-01-00 e possui um estrangulamento de caudal na ponte da rua da Tapada, na sua entrada motivados por existência de uma conduta de água e no final da ponte possui uma saída de uns 50cm de altura por uns 120cm de largura.

Acresce ainda que este estrangulamento é acompanhado por uma muito acentuada mudança de direção da ordem dos 80 graus, pela existência de um muro (1) que assim reduz a velocidade de escoamento e em situação anormal um arrolhamento da sua saída, motivando problemas de inundações nas moradias próximas a montante, e a elevada redução do escoamento do caudal previsto e apresentado no PDM.

Assim julga-se que os serviços hidráulicos deveriam mandar corrigir esta anomalia e rever o escoamento desta sub-ribeira de Manique.

Anexa-se o desenho deste local com anotações.

Nota: (1) o curso da ribeira foi alterada pela urbanização, e julga-se que os serviços hidráulicos desconhecem esta situação.

Com os melhores cumprimentos

 Pedro Costa

<http://www.cm-cascais.pt/banner.jpg>





## DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

### FOLHA DE INFORMAÇÕES

**Assunto:**

Real Dunes SA – Suspensão da capacidade construtiva no lote 58, Qta da Marinha. Inserido no Alvará de Loteamento n.º 937 emitido pela CMC, sito na Quinta da Marinha - Cascais

<p>Ass.</p> <p>1) Real do lote 58;</p> <p>2) DPE emitido no loteamento do DGT/DALU</p> <p>18.09.16</p> <p>VITOR SILVA, Arqº Pais. Director DPE</p> <p>R. DORT 2016/01/18</p> <p>AO GRUPO DE TRABALHO DA ALTERAÇÃO DO PDM, PARA OS DEVIDOS EFEITOS, DE ACORDO COM AS INSTRUÇÕES DO SR. D.DPE.</p> <p>JOÃO VIEIRA PALMA, Arqº Cefe do DORT</p>	<p>Foi dado conhecimento ao DGT/DALU, através do GDCC 2016-01-18</p> <p>Noémia Silva</p> <p>coordenação@cascais.com geral@cascais.com.pt</p> <p>Apresento neste anexo a Inace de emenda com o interessado.</p> <p>Ass</p> <p>27. Jan - 2016</p>
--	---

11  
12

13

14

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1923  
CASCAIS



DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

FOLHA DE INFORMAÇÕES

Assunto:

Real Dunes SA-Suspensão da capacidade construtiva no lote 58, Qta da Marinha. Inserido no Alvará de Loteamento N.937 Emitido pela Camara Municipal de Cascais, sito na Quinta da Marinha-Cascais

A 9<sup>a</sup> DPE, s.t. d. d. b.  
12.1.16

VITOR SILVA, Arq<sup>o</sup> Pais.  
Director DPE

L. DORT 2016/01/15

AO GRUPO DE TRABALHO DE ALTERAÇÕES DO PDM, PARA OS FINS DEVIDOS.

JOÃO MONTES PALMA, Arq<sup>o</sup>  
Chefe do DORT

No e. DORT,

A presente exposição não faz qualquer referência expressa ao período de participação preventiva no

âmbito de Alteração do PDM Cascais (ex. emb. de s. d. d. b.), no entanto, e como se enquadra no âmbito da competência dos directores edp. r. d. b. do Alvará de Loteamento nº 937 inserido em área do POCC Sítio Sado.

Fica ao exposto, sugerir-se que o presente regime seja considerado para efeitos de participação preventiva de Alteração do PDM Cascais para decorrer de 18. nov. 2015 e 8. jan. 2016.

A Comissão,

Adélia Matos  
Arquiteta Paisagista  
18. Jan. 2016

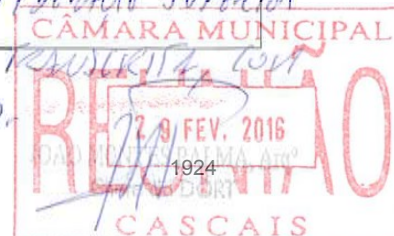
L. DORT 2016/01/18

SR. D. DPE

SUBMETE-SE A COMISSÃO SUPERIOR

A PROPOSTA ACIMA INDICADA

A QUE CONCORDO.





CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1925  
CASCAIS

## DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

Fls. \_\_\_\_\_

Requerente: REAL JUNCE SA

Assunto: EXPOSITIVA

Processo: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Requerimento: EDC 12.837 / 2015

Dlu 2016/07/04

1. Trata-se de uma EXPOSITIVA com o objectivo  
identificado com medidas do novo PGM que  
se relacionem com a ALCANTARAS do POC  
Serra-São.
2. A DLU/DCT, para conformar o requerimento.

A Chefe da DALU Dlu  
(em regime de substituição)

Maria do Rosário Venâncio  
Maria do Rosário Venâncio  
Arquitecta



11/02/2016  
11/02/2016



06/05/15

E-DCPD/2015-12837  
CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS  
Atendimento Municipal

Registo n.º SW 80275

Data: 28, 12, 2015

Assinatura: [assinatura]

Ao Exmo. Sr Presidente  
Da Câmara Municipal de Cascais.

Assunto : Suspensão da Capacidade construtiva no Lote 58, Qta da Marinha.

Inserido no Alvará de Loteamento N. 973 Emitido pela Camara M. de Cascais.

Sito na Quinta da Marinha – Cascais.

A Real Dunes Investimentos SA , pessoa coletiva N. 504 028 820 , com sede na Avenida Manuel Júlio Carvalho e Costa N.15 , letra E , em Cascais ; e na qualidade de proprietária do lote de terreno para construção designado por lote 58 , sito na Rua do Refugio , Quinta da Marinha Cascais , com a área total de 3.600 m2 , inscrito na Matriz sob o N. 10767 da freguesia e Concelho de Cascais; vem deste modo apresentar a Vossa Excelência a seguinte exposição:

**Considerandos:**

- O referido lote de Terreno faz parte de um alvará de loteamento aprovado e emitido pela C. M. de Cascais, Alvará N. 973.

Neste loteamento aproximadamente 90% das construções foram licenciadas e edificadas , existindo atualmente a situação de lotes sem qualquer tipo de edificação no meio de lotes com construção .

- De acordo com o Alvará atrás descrito , o referido Lote 58 tem uma capacidade construtiva de 720 m2 de construção acima do solo , numa área de implantação de 360 m2. (Conforme fotocopia junta, Doc. N. 1 )

- Em 2012 a referida sociedade Real Dunes SA , á data designada por Reis Plano Investimentos SA , entregou um pedido de informação prévia a solicitar as condicionantes construtivas para o referido lote Processo: SPO 1035/2012. (PIP)

Em resposta a essa Informação prévia a C. M. de Cascais , retificou/ confirmou ; a capacidade de construção de 720m2 de construção possível para o referido lote , conforme officio apresentado em anexo de 19 de Setembro de 2012 ( Doc N. 1 ) tendo



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1929

no entanto a C.M. de Cascais informado nessa data a Reis Plano S.A. , de que a emissão da licença de construção se encontrava suspensa.

- A Real Dunes SA , após a referida confirmação pela C. M. de Cascais da capacidade construtiva , quer devido ao lote estar inserido em Alvará de Loteamento emitido pela C. M. de Cascais , quer devido á resposta da informação prévia , e confiante nos direitos adquiridos aquando do seu investimento , decidiu avançar com a totalidade dos projetos de Arquitetura e Engenharias , de modo a no mais rápido tempo possível, colocar o processo de licenciamento na C. M. de Cascais, e obter a licença de construção para o referido lote, de modo a poder iniciar a construção (conforme o que aconteceu nos lotes confinantes).

- A Real Dunes teve então conhecimento , da existência de uma incorreta interpretação do POC ( Plano de Ordenamento da Costa ), e que a mesma tem condicionado a emissão das licenças de construção para este lote, assim como para outros lotes situados na Zona envolvente, o que é estranho, porque atualmente existem lotes de aproximadamente 3.000m2 com licenças de construção suspensa , no meio de lotes já com construção concluída ou em fase de construção , e todos no entanto pertencentes ao mesmo Alvará de loteamento.

A Real Dunes SA é uma empresa portuguesa mas cujo capital maioritário tem origem em investimento estrangeiro , cujos investidores optaram por investir em Portugal ; é muito difícil para a sua administração entender toda esta situação , de Licenças de construção suspensas; especialmente num País como Portugal a necessitar urgentemente de investimento estrangeiro para equilibrio as suas contas públicas.

- A Real Dunes SA , continua a pagar os seus impostos , relativamente ao lote 58 ( IMI ) , como se de um lote para construção se trata-se , conforme doc. em anexo ( Doc. N. 3 ) , pelo que, e segundo os seus juristas, é um facto de que existem direitos adquiridos relativamente á área de construção prevista para o referido Lote 58 conforme descrito no Alvará de Loteamento respetivo.

- A Real Dunes SA , tem conhecimento de que existe da parte da C.M. de Cascais um esforço , que vai no sentido de desbloquear o assunto da má interpretação do POC , de modo a repor-se a legalidade da situação, tem também conhecimento de que a Camara Municipal de Cascais , em reunião de Camara do dia 25 de Junho de 2012, ,aprovou a reposição da capacidade construtiva dos lotes conforme descrito no Alvará de Loteamento , Proposta de Camara N. 1091 - 2012 , enviando a mesma Decisão de Camara para a "APA" e Ministério do Ambiente para a mesma ser retificada. A Camara Municipal de Cascais concorda assim com os direitos adquiridos em alvarás de loteamento , nomeadamente no que se refere ao potencial construtivo descrito nos mesmos.

A Real Dunes SA , como empresa de capitais estrangeiros , tem intenções de continuar a investir em Portugal , nomeadamente na zona de Cascais – Sintra . No entanto para a sua Administração esta situação está a arrastar-se á demasiado tempo, tendo os prejuízos vindo a acumularem-se.



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1931  
CASCAIS



**Objectivo da Exposição:**

- A Real Dunes SA , pretende com esta exposição , e tendo conhecimento do atual processo de aprovação do novo Plano Diretor para o Concelho de Cascais , solicitar a vossa Excelência e tendo em atenção tudo o que atrás foi descrito , que se digne incluir no novo Plano Diretor todas as medidas que desbloqueiem a emissão das licenças de construção para os lotes inseridos em Alvará de Loteamento superiormente aprovados, de modo a que se conciliem direitos adquiridos , com as normas descritas no POC .

**Documentos em Anexo :**

- 1- Planta de Localização .
- 2- Caderneta Predial Urbana do lote , com o seu potencial edificante.
- 3- Resposta á informação Previa pela CMC em Set. de 2012. ( DoC N.1 ).
- 4- Proposta a Reunião de Camara de 25/6/2012; Proposta N. 1091-2012.

**Real Dunes**  
INVESTMENTS S.A.  
A Administração  




**Real Dunes**  
LIMITEADA  
A Administração

CÂMARA MUNICIPAL  
**REQUISITO**  
29 FEV. 2016  
1933  
CASCAIS



### Certidão Permanente

Código de acesso: 3382-1405-2221

**A entrega deste código a qualquer entidade pública ou privada dispensa a apresentação de uma certidão em papel.(artº 75º, nº5 do Código do Registo Comercial)**

#### Matrícula

**NIPC:** 504028820

**Firma:** REAL DUNES INVESTMENTS, S.A.

**Natureza Jurídica:** SOCIEDADE ANÓNIMA

**Sede:** Avenida Manuel Júlio Carvalho e Costa nº 15 - letra E

**Distrito:** Lisboa **Concelho:** Cascais **Freguesia:** Cascais e Estoril

**2750 424 CASCAIS**

**Objecto:** Construção civil, projectos de engenharia, arquitectura, hidráulica, infraestruturas e outros relacionados com a construção civil, fiscalização e gestão de obras, realização de loteamentos e urbanizações, promoção e comercialização de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, bem como a gestão e administração de imóveis, incluindo o arrendamento, prestação de serviços de consultoria e apoio técnicos a projectos e de acessoria a empresas relacionadas com a construção civil, Investimentos imobiliários e empreendimentos turísticos, incluindo a sua exploração e concepção.

**Capital:** 100.200,00 Euros

**CAE Principal:** 41200-R3

**Data do Encerramento do Exercício:** 31 Dezembro

**Forma de Obrigar:** Com a intervenção: a) do Administrador Único; b) de dois administradores, no caso de Conselho de Administração; c) do Administrador delegado.

**Prazo de duração dos(s) Mandato(s):** QUADRIÉNIO 2014/2017

**Órgãos Sociais/Liquidatário/Administrador ou Gestor Judicial:**

#### ADMINISTRADOR ÚNICO:

**Nome:** EDGAR ALBERTO FERREIRA VIANA

**NIF/NIPC:** 197782272

**Cargo:** Administrador

#### FISCAL ÚNICO:

**Nome:** TOCHA, CHAVES & ASSOCIADOS, SROC, LDA

**NIF/NIPC:** 506410331

**Cargo:** Efetivo, SROC 181, repr. por Paulo Dinis Delgado Chaves

#### SUPLENTE(S) DO FISCAL ÚNICO:

**Nome:** FLORIANO MANUEL MOLEIRO TOCHA

**NIF/NIPC:** 129882186

**Cargo:** Suplente, ROC 929

**Conservatória onde se encontram depositados os documentos:** Conservatória do Registo Comercial de Cascais  
Corresponde à anterior matrícula nº 10009/19971015 na Conservatória do Registo Comercial de Cascais

Os elementos constantes da matrícula não dispensam a consulta das inscrições e respectivos averbamentos e anotações porquanto são estes que definem a situação jurídica da entidade.

#### Inscrições - Averbamentos - Anotações

#### Insc.1 AP. 7/19971015 - CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE E DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ÓRGÃO(S) SOCIAL(AIS)

**FIRMA:** REIS PLANO - INVESTIMENTOS E CONSTRUÇÃO CIVIL LDA

**NIPC:** 504028820

**NATUREZA JURÍDICA:** SOCIEDADE POR QUOTAS

**SEDE:** QUINTA DA MARINHA, LOTE 57, SUL

**Distrito:** Lisboa **Concelho:** Cascais **Freguesia:** Cascais

**OBJECTO:** construção civil, projectos de engenharia, arquitectura, hidráulica, infraestruturas e outros relacionados com a construção civil, fiscalização e gestão de obras, realização de loteamentos e urbanizações, promoção e comercialização de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, bem como a gestão e administração de imóveis, incluindo o arrendamento, prestação de serviços de consultoria e apoio técnico a projectos de, e de acessoria a empresas relacionadas com a construção civil, bem como a representação e comercialização de equipamentos e material de construção civil.  
**CAPITAL:** 100.000,00 Euros

#### SÓCIOS E QUOTAS:

**QUOTA:** 70.000,00 Euros

**TITULAR:** VENIA WORLDWIDE FINANCE, INC

**QUOTA:** 15.000,00 Euros

**TITULAR:** JOSÉ EDUARDO GONÇALVES DOS REIS



10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

101

102

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1935  
CASCAIS

Estado civil : Casado(a)  
 Nome do cônjuge: Sonia Maria Alves da Costa Mortagua Gonçalves dos Reis  
 Regime de bens : Separação de bens

QUOTA : 15.000,00 Euros

TITULAR: SÓNIA MARIA ALVES DA COSTA MORTÁGUA GONÇALVES DOS REIS

FORMA DE OBRIGAR/ÓRGÃOS SOCIAIS:

Forma de obrigar: suficiente a assinatura de um gerente.

CONSERVATÓRIA DA SEDE:

Distrito: Lisboa  
 Concelho: Cascais  
 Conservatória: CRCCom Cascais

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

GERÊNCIA:

José Eduardo Gonçalves dos Reis  
 Cargo: Gerente

Extracto actualizado das inscrições nºs 1 e 5.

Conservatória do Registo Comercial de Cascais  
 O(A) Adjunto(a) do Conservador, Antonio Carlos G Morais

**Av.1 OF. 20140122 - ACTUALIZAÇÃO DA FREGUESIA DA SEDE POR APLICAÇÃO DA LEI Nº 11-A/2013, DE 22 DE JANEIRO**

Distrito: Lisboa Concelho: Cascais Freguesia: Cascais e Estoril

Conservatória do Registo Comercial de Cascais  
 O(A) Ajudante por delegação, Lucília Maria Gomes Jacinto

**An. 1 - 20140122 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.**  
 Conservatória do Registo Comercial de Cascais  
 O(A) Ajudante por delegação, Lucília Maria Gomes Jacinto

**Insc.2 AP. 153/20060714 - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2005

Requerente e responsável pelo registo: Ricardo Quitério - Advogado

Conservatória do Registo Comercial de Cascais  
 O(A) Adjunto(a) do Conservador, Maria Margarida Teixeira Gonçalves

**An. 1 - 20070723 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.**

Conservatória do Registo Comercial de Cascais  
 O(A) Adjunto(a) do Conservador, Maria Margarida Teixeira Gonçalves

**Insc.3 AP. 13/20090116 11:54:14 UTC - ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE SOCIEDADE**

Artigo(s) alterado(s): 2º.

OBJECTO: Construção civil, projectos de engenharia, arquitectura, hidráulica, infraestruturas e outros relacionados com a construção civil, fiscalização e gestão de obras, realização de loteamentos e urbanizações, promoção e comercialização de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, bem como a gestão e administração de imóveis, incluindo o arrendamento, prestação de serviços de consultoria e apoio técnico a projectos de, e de acessoria a empresas relacionados com a construção civil bem como a representação e comercialização de equipamentos e material de construção civil. Investimentos e empreendimentos turísticos, incluindo a sua exploração.

Conservatória do Registo Comercial de Cascais  
 O(A) Conservador(a) Auxiliar, Maria Luisa Nunes de Sousa

**An. 1 - 20090116 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.**  
 Conservatória do Registo Comercial de Cascais  
 O(A) Conservador(a) Auxiliar, Maria Luisa Nunes de Sousa

**Insc.4 AP. 28/20090721 12:36:44 UTC - ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE SOCIEDADE**

Artigo(s) alterado(s): 2º (corpo)

OBJECTO: Construção civil, projectos de engenharia, arquitectura, hidráulica, infraestruturas e outros relacionados com a construção civil, fiscalização e gestão de obras, realização de loteamentos e urbanizações, promoção e comercialização de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, bem como a gestão e administração de imóveis, incluindo o arrendamento, prestação de serviços de consultoria e apoio técnico a projectos de, e de acessoria a empresas relacionados com a construção civil. Investimentos e empreendimentos turísticos, incluindo a sua exploração. Compra, venda e criação de equinos. Escola de equitação. Apoio à competição em eventos ligados à equitação. Organização de eventos desportivos e espectáculos equestres, e tudo o que esteja ligado à equitação, hipismo, maneio e gestão equina.  
 Data de Encerramento do Exercício : 31 Dezembro

Conservatória do Registo Comercial de Cascais  
 O(A) Conservador(a), Alexandra Maria Bento Batista dos Santos

**An. 1 - 20090724 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.**  
 Conservatória do Registo Comercial de Cascais  
 O(A) Conservador(a), Alexandra Maria Bento Batista dos Santos

**Insc.5 AP. 102/20100325 14:59:04 UTC - ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE SOCIEDADE**

SÓCIOS E QUOTAS:

QUOTA : 90.000,00 Euros

TITULAR: VENIA WORLDWIDE FINANCE, INC.  
 NIPC: 980205530



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

(2)

(3)

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1937  
CASCAIS



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1939  
CASCAIS



**Insc.7 AP. 24/20110628 18:49:40 UTC - DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) (ONLINE)**

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO:

Nome/Firma: JOSE EDUARDO GONÇALVES DOS REIS  
NIF/NIPC: 112036180  
Cargo: Presidente

Nome/Firma: JOSE MANUEL MACHADO MARTINS AMADOR  
NIF/NIPC: 186953925  
Cargo: Vogal  
Residência/Sede: Avenida 25 de Abril, nº 8, 1º frente  
2750 - 511 Cascais

Prazo de duração do(s) mandato(s): até final do mandato em curso (Quadrinênio:

2010/2013)

Data da deliberação: 14 de Junho de 2011

Conservatória do Registo Comercial de Sintra

O(A) Ajudante, em substituição, Cristina Paula Pires Rosa

**An. 1 - 20110630 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.**

Conservatória do Registo Comercial de Sintra

O(A) Ajudante, em substituição, Cristina Paula Pires Rosa

**Av.1 AP. 9/20120412 12:24:44 UTC - CESSAÇÃO DE FUNÇÕES DE MEMBROS DO(S) ORGÃO(S) SOCIAL(AIS)**

ADMINISTRADOR ÚNICO:

Nome/Firma: JOSE EDUARDO GONÇALVES DOS REIS  
NIF/NIPC: 112036180  
Cargo: Administrador  
Causa: Destituição  
Data: 2012-03-06

Conservatória do Registo Comercial de Cascais  
O(A) Conservador(a) Auxiliar, Maria Luisa Nunes de Sousa

**An. 1 - 20120424 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.**

Conservatória do Registo Comercial de Cascais

O(A) Conservador(a) Auxiliar, Maria Luisa Nunes de Sousa

**Av.2 AP. 10/20120412 12:24:44 UTC - ACTUALIZADO**

Data da deliberação: 2012-03-06

JOSE MANUEL MACHADO MARTINS AMADOR passou a exercer o cargo de ADMINISTRADOR ÚNICO

Conservatória do Registo Comercial de Cascais  
O(A) Conservador(a) Auxiliar, Maria Luisa Nunes de Sousa

**An. 1 - 20120424 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.**

Conservatória do Registo Comercial de Cascais

O(A) Conservador(a) Auxiliar, Maria Luisa Nunes de Sousa

**Insc.8 AP. 38/20140711 13:55:59 UTC - ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE SOCIEDADE(ONLINE)**

Artigo(s) alterado(s): 1º, nº 1 do 2º, 3º

FIRMA: REAL DUNES INVESTMENTS, S.A.

NATUREZA JURÍDICA: SOCIEDADE ANÓNIMA

SEDE: Avenida Manuel Júlio Carvalho e Costa nº 15 - letra E

Distrito: Lisboa Concelho: Cascais Freguesia: Cascais e Estoril

2750 - 424 CASCAIS

OBJECTO: Construção civil, projectos de engenharia, arquitectura, hidráulica, infraestruturas e outros relacionados com a construção civil, fiscalização e gestão de obras, realização de loteamentos e urbanizações, promoção e comercialização de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, bem como a gestão e administração de imóveis, incluindo o arrendamento, prestação de serviços de consultoria e apoio técnicos a projectos e de acessoria a empresas relacionadas com a construção civil. Investimentos imobiliários e empreendimentos turísticos, incluindo a sua exploração e concepção.

Conservatória do Registo Comercial do Porto

O(A) Escriturário(a) Superior, Rosa Maria Antunes Machado

**An. 1 - 20140711 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.**

Conservatória do Registo Comercial do Porto

O(A) Escriturário(a) Superior, Rosa Maria Antunes Machado

**Insc.9 AP. 7/20141117 13:23:43 UTC - ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE SOCIEDADE E DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) (ONLINE)**

Artigo(s) alterado(s): 10º, e aditado o nº 3 ao artº 11º

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

ADMINISTRADOR ÚNICO:

Nome/Firma: EDGAR ALBERTO FERREIRA VIANA  
NIF/NIPC: 197782272  
Cargo: Administrador  
Residência/Sede: Urb. Nova de Caparide, rua Bartolomeu Dias, nº 23, 1º esqº  
2675 - 357 SÃO DOMINGOS DE RANA

FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: TOCHA, CHAVES & ASSOCIADOS, SROC, LDA  
NIF/NIPC: 506410331  
Cargo: Efetivo, SROC 181, repr. por Paulo Dinis Delgado Chaves  
Residência/Sede: Edif. Lisboa Oriente, av. Infante D. Henrique, 333-H, escritórios 21 e 25  
1800 - 282 LISBOA



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1941  
CASCAIS

## SUPLENTE(S) DO FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: FLORIANO MANUEL MOLEIRO TOCHA  
 NIF/NIPC: 129882186  
 Cargo: Suplente, ROC 929  
 Residência/Sede: Edif. Lisboa Oriente, av. Infante D. Henrique, 333-H, escritórios 21 e 25  
 1800 - 282 LISBOA

Prazo de duração do(s) mandato(s): QUADRIÊNIO 2014/2017  
 Data da deliberação: 7 de novembro de 2014

AMPLIAÇÃO DOS PÓDERES DOS ADMINISTRADORES: para a venda, permuta, hipotecas ou qualquer outra forma de alienação ou oneração de património de natureza rústica ou urbana em que a sociedade seja titular, assim como a contratação de empreitadas de valor acima de 150.000€ ou ainda quaisquer movimentos ou obrigações bancárias de valor superior a 100.000€, será e é sempre necessário e obrigatória a deliberação da assembleia geral de pelo menos setenta por cento do capital social.

Conservatória do Registo Comercial de Braga  
 O(A) Conservador(a), Maria Manuela Magalhães da Silva Neto

An. 1 - 20141125 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.  
 Conservatória do Registo Comercial de Braga  
 O(A) Conservador(a), Maria Manuela Magalhães da Silva Neto

## Menções de Depósito - Anotações

**Menção DEP 10822/2007-09-14 14:50:12 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2006

Requerente e Responsável pelo Registo: REIS PLANO INVESTIMENTOS E CONSTRUÇÃO CIVIL LDA  
 Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20070914 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

**Menção DEP 13883/2008-07-12 18:07:50 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2007

Requerente e Responsável pelo Registo: REIS PLANO INVESTIMENTOS E CONSTRUÇÃO CIVIL LDA  
 Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20080712 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

**Menção DEP 5639/2009-07-03 18:49:43 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2008

Requerente e Responsável pelo Registo: REIS PLANO INVESTIMENTOS E CONSTRUÇÃO CIVIL LDA  
 Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20090703 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

**Menção DEP 7182/2009-07-15 18:11:23 UTC - ACTUALIZAÇÃO PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2008

Requerente e Responsável pelo Registo: REIS PLANO INVESTIMENTOS E CONSTRUÇÃO CIVIL LDA  
 Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20090715 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

**Menção DEP 11208/2009-07-29 18:12:02 UTC - ACTUALIZAÇÃO PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2008

Requerente e Responsável pelo Registo: REIS PLANO INVESTIMENTOS E CONSTRUÇÃO CIVIL LDA  
 Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20090729 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

**Menção Dep 2328/2010-03-25 14:57:21 UTC - TRANSMISSÃO DE QUOTA(S)**

QUOTA(S) E SUJEITO(S) ACTIVO(S):

QUOTA : 10.000,00 Euros

Resultante da divisão da quota: 15.000,00 euros

TITULAR: VENIA WORLDWIDE FINANCE, INC.

NIPC: 980205530

SEDE: Mill Mall, Suite 6, Wicam's Cay 1, Road Town, Tortola, Ilhas Virgens Britânicas

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

Sónia Maria Alves da Costa Mortágua Gonçalves dos Reis

NIF: 121230104



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

( )

11

( )

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1943  
CASCAIS

Estado civil : Casado(a)  
 Nome do cônjuge: José Eduardo Gonçalves dos Reis  
 Regime de bens : Separação de bens  
 Residência: R. do Refúgio, Lote 57, Quinta da Marinha  
 2750 - 006 Cascais

Requerente e Responsável pelo Registo,  
 MIGUEL MORA DO VALE, Advogado(a), Cédula Profissional n.º 7490L  
 Morada: Rua Castilho, nº 32, 8º  
 Código Postal: 1250-070 LISBOA

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa  
 O(A) Ajudante, Maria Teresa Matias Silva

**Menção DEP 2329/2010-03-25 14:57:21 UTC - TRANSMISSÃO DE QUOTA(S)**

QUOTA(S) E SUJEITO(S) ACTIVO(S):

QUOTA : 10.000,00 Euros

Resultante da divisão da quota: 15.000,00 euros  
 TITULAR: VENIA WORLDWIDE FINANCE, INC.  
 NIPC: 980205530  
 SEDE: Mill Mall, Suite 6, Wicam's Cay 1, Road Town, Tortola, Ilhas Virgens  
 Britânicas

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

José Eduardo Gonçalves dos Reis  
 NIF: 112036180  
 Estado civil : Casado(a)  
 Nome do cônjuge: Sónia Maria Alves da Costa Mortágua Gonçalves dos Reis  
 Regime de bens : Separação de bens  
 Residência: R. do Refúgio, Lote 57, Quinta da Marinha  
 2750 - 006 Cascais

Requerente e Responsável pelo Registo,  
 MIGUEL MORA DO VALE, Advogado(a), Cédula Profissional n.º 7490L  
 Morada: Rua Castilho, nº 32, 8º  
 Código Postal: 1250-070 LISBOA

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa  
 O(A) Ajudante, Maria Teresa Matias Silva

**Menção DEP 6875/2010-07-09 18:18:00 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2009

Requerente e Responsável pelo Registo: REIS PLANO INVESTIMENTOS E  
 CONSTRUÇÃO CIVIL LDA  
 Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

**An. 1 - 20100709 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>**

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

**Menção DEP 13245/2011-09-29 03:14:15 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2010 (2010-01-01 A 2010-12-31)

Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas e  
 Sem Ênfases

Requerente e Responsável pelo Registo: REIS PLANO INVESTIMENTOS E  
 CONSTRUÇÃO CIVIL S A  
 Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

**An. 1 - 20110929 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>**

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

**Menção DEP 14906/2012-08-01 21:00:35 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2011 (2011-01-01 a 2011-12-31)

Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas e  
 Sem Ênfases

Requerente e Responsável pelo Registo: REIS PLANO INVESTIMENTOS E  
 CONSTRUÇÃO CIVIL S A  
 Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

**An. 1 - 20120801 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>**

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

**Menção DEP 11393/2013-07-18 19:56:26 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2012 (2012-01-01 a 2012-12-31)

Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas e  
 Sem Ênfases

Requerente e Responsável pelo Registo: REIS PLANO INVESTIMENTOS E  
 CONSTRUÇÃO CIVIL S A  
 Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

**An. 1 - 20130718 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>**

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

**Menção DEP 12931/2014-07-21 21:33:36 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2013 (2013-01-01 a 2013-12-31)

Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas e  
 Sem Ênfases

Requerente e Responsável pelo Registo: REAL DUNES INVESTMENTS, S.A.  
 Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro



11 x 11  
11  
11  
11

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1945  
CASCAIS

03/03/2015

Portal da Empresa

**An. 1 - 20140721 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>**

*Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro*

Certidão permanente subscrita em 02-03-2015 e válida até 02-03-2016

Fim da Certidão

**Nota Importante:**

Não necessita de imprimir este documento. Pode dar o código de acesso a qualquer entidade pública ou privada, sempre que precise de apresentar uma certidão de registo comercial.

[Voltar](#) [Sair](#)











**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 08 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CASCAIS E ESTORIL  
**ARTIGO MATRICIAL:** 13376 NIP:

**TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS**

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 03 - CASCAIS (EXTINTA) **Tipo:** URBANO  
**Artigo:** 10767

**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO**

**Av./Rua/Praça:** QTA MARINHA, RUA DO REFUGIO **Lote:** 58 **Lugar:** **Código Postal:** 2750-039 CASCAIS  
**Av./Rua/Praça:** QTA MARINHA, RUA DO REFUGIO Nº: 58 **Lugar:** QTA DA MARINHA **Código Postal:** 2750-039 CASCAIS

**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO**

**Tipo de Prédio:** Terreno para Construção  
**Descrição:** PRÉDIO URBANO COMPOSTO DE TERRENO DESTINADO A CONSTRUÇÃO COM 3600 M2.

**ÁREAS (em m²)**

**Área total do terreno:** 3.600,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 360,0000 m² **Área bruta de construção:** 720,0000 m² **Área bruta dependente:** 360,0000 m²

**DADOS DE AVALIAÇÃO**

**Ano de inscrição na matriz:** 1995 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €406.290,00 **Determinado no ano:** 2012  
**Percentagem para cálculo da área de implantação:** 40,00 % **Tipo de coeficiente de localização:** Habitação  
**Coordenada X:** 83.932,00 **Coordenada Y:** 193.453,00

$$\frac{406.290,00}{VI^*} = \frac{603,00}{Vc} \times \frac{191,9600}{A} \times \frac{3,00}{Cl} \times \frac{1,00}{Ca} \times \frac{1,170}{Cq}$$

VI = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj x % + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (180 - 100) + 0,85 x (220 - 160) + 0,80 x (Aa + Ab - 220,0000).  
 Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.  
 \* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Artº 38º do CIMI.

**Mod1 do IMI nº :** 6157434 **Entregue em :** 2013/01/27 **Ficha de avaliação nº:** 9672370 **Avaliada em :** 2014/01/12


**TITULARES**

**Identificação fiscal:** 504028820 **Nome:** REIS PLANO INVESTIMENTOS E CONSTRUÇÃO CIVIL S A  
**Morada:** QUINTA DA MARINHA LOTE 57 SUL, CASCAIS, 2750-039 CASCAIS

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 8.C.N.LISBOA



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1951  
CASCAIS

 <b>AT</b> autoridade tributária e aduaneira	<b>CADERNETA PREDIAL URBANA</b> SERVIÇO DE FINANÇAS: 1503 - CASCAIS-1
---	--

Obtido via internet em 2014-04-08
-----------------------------------

O Chefe de Finanças



(Armando António Duarte Baleia)



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1953  
CASCAIS



**CASCAIS**  
CÂMARA MUNICIPAL

Exm<sup>o</sup>.(a) Senhor (a)  
Reis Plano, Investimentos e Construção  
Civil, SA  
Av. Manuel Júlio Carvalho e Costa, n<sup>o</sup>.15

2750-424 CASCAIS

Registado com aviso de receção

V/ Ref.<sup>a</sup>:

N/ Ref.<sup>a</sup>: DGU / DAGU / SALU

**Assunto: Informação Prévia**

Processo: SPO 1035/2012

Local: Rua do Refúgio, Lote 58 , Quinta da Marinha - Cascais

Referindo-me ao processo acima mencionado, e em execução do despacho exarado em 19/09/2012, pelo Senhor Vice-Presidente da Câmara no uso de competência subdelegada, conferida pelo Despacho n<sup>o</sup>. 92/2012, cumpre-me dar conhecimento do teor do parecer emitido.

Junto se anexam cópias dos pareceres/Informações técnicas (de fls.03 a fls. 04 do processo) que descriminam e fundamentam a decisão ora comunicada.

Com os melhores cumprimentos,

Anabela Servo Pereira  
Coordenadora Técnica da Secção de Apoio aos Loteamentos Urbanos  
com subdelegação de assinatura

M/

Página 1 de 3

Praça 5 de Outubro  
2754-501 Cascais  
Tel. 21 482 50 00  
Fax: 21 482 50 30  
www.cm-cascais.pt

Loja Cascais - Atendimento Municipal  
Rua Manuel Joaquim Avelar, n.º 22 - piso 0  
2754-501 CASCAIS  
Tel. 21 482 50 00  
Fax: 21 482 50 30



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
CASCAIS

1955





**CASCAIS**  
CÂMARA MUNICIPAL



**CASCAIS**  
CÂMARA MUNICIPAL

**DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANÍSTICA**

Divisão de Avaliação de Loteamentos Urbanos

*1035/2012*

<b>Assunto:</b>	Pedido de Informação prévia
<b>Requerente:</b>	Reis Plano SA

DALU, 13 Agosto 2012

Requerimento SPO 1035/2012

1. O presente pedido de informação prévia reporta-se às condições de edificabilidade do lote 58 do alvará de loteamento nº 973 na Quinta da Marinha, nos termos do nº 1 do art.º 14º do RJUE.
2. Da análise do definido no alvará de loteamento 973 para o lote 58, verifica-se:
  - a) Área do lote 3600 m2
  - b) Área de construção 720 m2
  - c) Nº de fogos 1
  - d) Nº de pisos 1.5
  - e) Utilização moradia unifamiliar
  - f) Cota de soleira máx. 0.40
  - g) Cércea máxima 6.50 metros
  - h) Afastamentos
    - Norte: 7.50 metros
    - Sul: 7.50 metros
    - Nascente: 10.00 metros
    - Poente: 15.00 metros
3. Relativamente a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, verifica-se:
  - Servidão militar – posto de observação Grupo Norte;
  - REN;
  - Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra Cascais onde se classifica como área de proteção parcial tipo II e área de intervenção específica para a valorização cultural e patrimonial da Quinta da Marinha;
  - POOC Sintra Sado onde se classifica com área de desenvolvimento singular;

1035/2012

DALU / 2012/Agos / 2012

1



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1957  
CASCAIS

*Fls 68*

- 4. Proponho que se dê conhecimento dos condicionamentos supra referidos, chamando-se a atenção para o fato de, de acordo com o teor do art.º 17º do POOC Sintra Sado, não é possível a emissão de licenças de novas construções, situação que abrange o lote em cause.

A chefe da DALU  
(em regime de substituição)

*Maria do Rosário Venâncio*  
Maria do Rosário Venâncio  
Arquiteta

Concordo.  
DÊ-SE CONHECIMENTO A REQUERENTE DO TEOR DA INF. DALU  
DE 2012 A 60 13.

Concordo,  
*Miguel Pinto Luz*  
Vice-Presidente  
Miguel Pinto Luz

*[Signature]*  
A chefe da DALU  
Arquiteta  
20.1.2013

CDALU/ 202/A40 / 2012 2



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1959  
CASCAIS

Q.P 13



**CASCAIS**  
CÂMARA MUNICIPAL



**PROPOSTA A REUNIÃO DE CÂMARA**

Data: **25-06-2012**

Proposta nº **1091-2012**

Pelouro: **Presidência**

Assunto: **POOC**

AT 1013

**Considerando que:**

- a) De acordo com o disposto no artigo 17º do Regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Sintra-Sado, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 86/2003, publicado no DR I Série B de 25.06, a partir da entrada em vigor do Plano, nestas áreas, sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas, é proibida a emissão de licença ou autorização de novas construções, bem como de ampliação das existentes;
- b) Tal proibição, de âmbito geral, apenas não seria aplicável aos casos em que as ditas operações urbanísticas já tivessem licenciadas ou autorizadas, à data da entrada em vigor do POOC;
- c) Isto porque o POOC, como qualquer outra lei em sentido material, apenas dispõe (por regra) para futuro, não se aplicando as respetivas normas aos atos administrativos anteriormente praticados, nem aos direitos deles emergentes;
- d) Importa clarificar a interpretação e âmbito de aplicação da referida norma aos pedidos de licenciamento apresentados após a vigência do POOC;
- e) Na faixa de desenvolvimento singular do POOC Sintra Sado encontram-se aprovados em data anterior a este Plano, seis alvarás de loteamento, nas condições identificadas no quadro seguinte:

Alvarás de loteamento					Abrangidos pelo regime do POOC (artº 17º)		
Nº	Emissão	Ult. Aditam.	Nº de lotes	de Edificados	Nº de lotes	por edificar	fogos
Alvará 358/646	19-Ago-80	12-Jan-07	121	107	39	6	10+21
Alvará 786	24-Jul-86		6	2	6	4	4
Alvará 902	21-Ago-89		7	6	7	1	1
Alvará 942	29-Jul-92		5	4	5	1	1
Alvará 962	04-Mar-94		10	8	10	2	2
Alvará 973	29-Mar-95	08-Fev-10	64	16	34	18	18
			213	143	101	32	



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1961  
CASCAIS



f) Neste contexto, importa aferir se a C.M.C. poderia/poderá licenciar/admitir comunicações prévias de operações urbanísticas nesta área e em que condições, sob pena de violação do artigo 17º do POOC;

g) Para resposta a esta questão têm sido apresentadas duas teses:

1º- Tem sido defendido pela Câmara, na esteira da Jurisprudência que:

- O alvará de loteamento não confere o direito a edificar, mas tão só a faculdade de factionar e urbanizar (dotar de infraestruturas urbanísticas) o prédio objeto da operação de loteamento.
- Sendo certo que a construção das edificações previstas em cada um dos lotes está sujeita a um procedimento administrativo de controlo prévio, próprio e específico, não bastando, para esse efeito o alvará de loteamento.
- E que nada permite afirmar que a expressão "sem prejuízo das licenças e autorizações já emitidas", constante do artigo 17º do POOC, se reporte aos alvarás de loteamento pré-existentes, sendo a intenção do legislador de apenas excecionar as licenças / autorizações respeitantes a novas construções ou a ampliações de construções existentes, e não os alvarás de loteamento.
- A expressão "licenças e autorizações já emitidas" reportar-se-ia, às licenças / autorizações respeitantes às "construções" e / ou à "ampliação das existentes", e não às licenças relativas a loteamentos.
- Isto porque atendendo aos objetivos do POOC (artigo 2º), bem como ao elenco das atividades interditas (artigo 9º) e aos princípios aplicáveis ao solo urbano (artigo 14º), conclui-se que o POOC pretendeu limitar e restringir a edificação urbana.
- Intuito este que não poderia ser alcançado caso se considerasse excecionado da proibição constante do artigo 17º tudo quanto estivesse previsto edificar nos alvarás de loteamento, ainda que não objeto de licenças / autorizações de construções já emitidas.
- Por tudo isto, entendeu a Câmara Municipal em determinados processos nesta área que o artigo 17º do POOC apenas pretendia ressaltar as licenças ou autorizações já emitidas, respeitantes a operações urbanísticas de edificação (novas construções / ampliações), não abrangendo tal ressalva as licenças / autorizações relativas a operações de loteamento assim como o licenciamento / legalização das operações de edificação pretendidas constituiriam um ato nulo, por força do estatuído no artigo 103º do Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

2º- Alegam, em síntese, os defensores da tese contrária que, apesar da disposição do POOC é possível a emissão de licenças/ admissão de comunicações prévias nas áreas abrangidas por alvará de loteamento, com fundamento em que o alvará de loteamento confere direitos edificatórios, pelo que sempre se deveria entender que a situação descrita cai fora da proibição constante do artigo 17º do POOC, em virtude de tal preceito excecionar as "licenças e autorizações já emitidas".

h) Para a área do território em causa em têm surgido diversos pedidos que obrigaram a uma reanálise da questão, à luz da situação fáctica atual;

i) Após a devida ponderação de facto e de direito, em abono da segunda tese surgem, entre outros, os seguintes argumentos:

- Os loteamentos urbanos sempre foram considerados como uma importante operação de intervenção no solo com vista a prepará-lo para a edificação urbana.



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1963  
CASCAIS





**CASCAIS**  
CÂMARA MUNICIPAL



- Quem compra um lote, compra não apenas um novo prédio, mas um prédio destinado a construção, devidamente infra-estruturado, com uma capacidade edificativa precisa, identificando o fim, a respetiva área de construção, de implantação, número de fogos e número de pisos.
- Seria atentatório da confiança dos particulares que adquirem no mercado imobiliário lotes destinados à construção integrados em loteamentos, devidamente infra-estruturados e servidos pelos necessários espaços verdes e equipamentos, e por isto com um valor de mercado mais elevado, verem os seus direitos quartados apesar de todos os encargos e exigências que implicam uma operação de loteamento realizados na perspetiva dos direitos urbanísticos que o loteamento urbano confere.
- Acresce que os lotes resultantes de um loteamento têm repercussões do ponto de vista fiscal, sendo o prédio objeto de avaliação patrimonial de acordo com a capacidade construtiva do terreno, uma vez que a cada lote é atribuído um número de artigo matricial, descrito com as especificações constantes do alvará de loteamento, nomeadamente a área de implantação e construção.
- O próprio legislador, no RJUE, veio consagrar um conjunto de regras destinadas a salvaguardar terceiros adquirentes de lotes.
- Caso a intenção do Plano seja a de incidir sobre situações decididas anteriormente fazendo caducar os respetivos atos ou direitos deles decorrentes haverá lugar a indemnização nos termos do nº3 do artigo 143º do RJIGT.
- Uma operação de loteamento para além de proceder à reorganização fundiária da sua área de intervenção criando novas unidades prediais, lotes urbanos, e extinguindo as anteriores, inscrevem nos termos que forem definidos nas especificações dos respetivos títulos, potencialidade edificatória e respetivos parâmetros, conferindo assim aos interessados, designadamente aos adquirentes dos lotes, o direito de concretizar a edificabilidade neles admitida.
- Por último, ainda que a licença de loteamento não seja o título suficiente para que o titular do lote possa construir no mesmo, ao definir as condições precisas para a respetiva construção, constitui o direito a obter uma decisão favorável no âmbito do procedimento tendente a esta, pelo que a entrada em vigor, em momento posterior ao loteamento, de novas normas urbanísticas em nada afeta a validade das situações, jurídicas ou de facto, constituídas ou criadas em momento anterior à entrada em vigor do plano, mas que projetam os seus efeitos no tempo.

Sendo uma imposição constitucional a ponderação de interesses e direitos pré-existentes, assim como o dever da Câmara no âmbito do planeamento e ordenamento do território ponderar todos os interesses públicos e privados envolvidos no planeamento, e atendendo ao Princípio da Segurança Jurídica.

**Proponho que :**

- 1- Nas situações tituladas por alvarás de loteamento nesta área que, não obstante não seja consensual o seu carácter constitutivo de direitos, se aceita que, no mínimo, são criadoras de legítimas expectativas dignas de tutela, pelo que, de acordo com as regras gerais de aplicação de normas no tempo, entende-se que o artigo 17º do POOC não pode aplicar-se a situações juridicamente consolidadas antes da sua entrada em vigor;
- 2- Esta solução é o resultado de uma adequada ponderação entre, por um lado, as consequências decorrentes da não salvaguarda daquelas posições, designadamente na esfera jurídica dos respetivos destinatários, e, por outro lado, o impacto que a sua



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1965  
CASCAIS



salvaguarda tem no modelo de ocupação territorial que com o Plano se pretende defender, sendo possível concluir que estes são manifestamente inferiores aos prejuízos que da mesma decorrem para a esfera jurídica dos particulares, a qual será afetada de forma desproporcional caso aquelas posições jurídicas sejam postas em causa;

- 3- Acresce que a atribuição de eventuais indemnizações aos particulares afetados não só não permitirá a adequada compensação da sua efetiva lesão como afetará, em grande medida, interesses económicos e financeiros do Município e do Estado, sem que relevantes interesses relacionados com o ordenamento e ocupação do território o justifiquem, atendendo à percentagem de operações que serão abrangidas por esta interpretação e o reduzido impacte que as mesmas terão na globalidade do território;
- 4- Desta deliberação deverá ser dada conhecimento à Agência Portuguesa do Ambiente, para no âmbito das suas competências desencadear a suspensão da vigência da norma constante do artigo 17º do POOC Sintra Sado , relativamente às áreas abrangidas por alvará de loteamento, legalmente aprovado, antes da entrada em vigor do POOC Sintra Sado.

O Presidente da Câmara Municipal de Cascais

22-06-2012

X Carlos Carreiras

Assinado por: CARLOS MANUEL LAVRADOR DE JESUS CARREIRAS

Deliberação: Aprovado com 1 abstenção do Sr. Vereador Pedro Lopes de Mendonça da Que

Câmara Municipal de Cascais

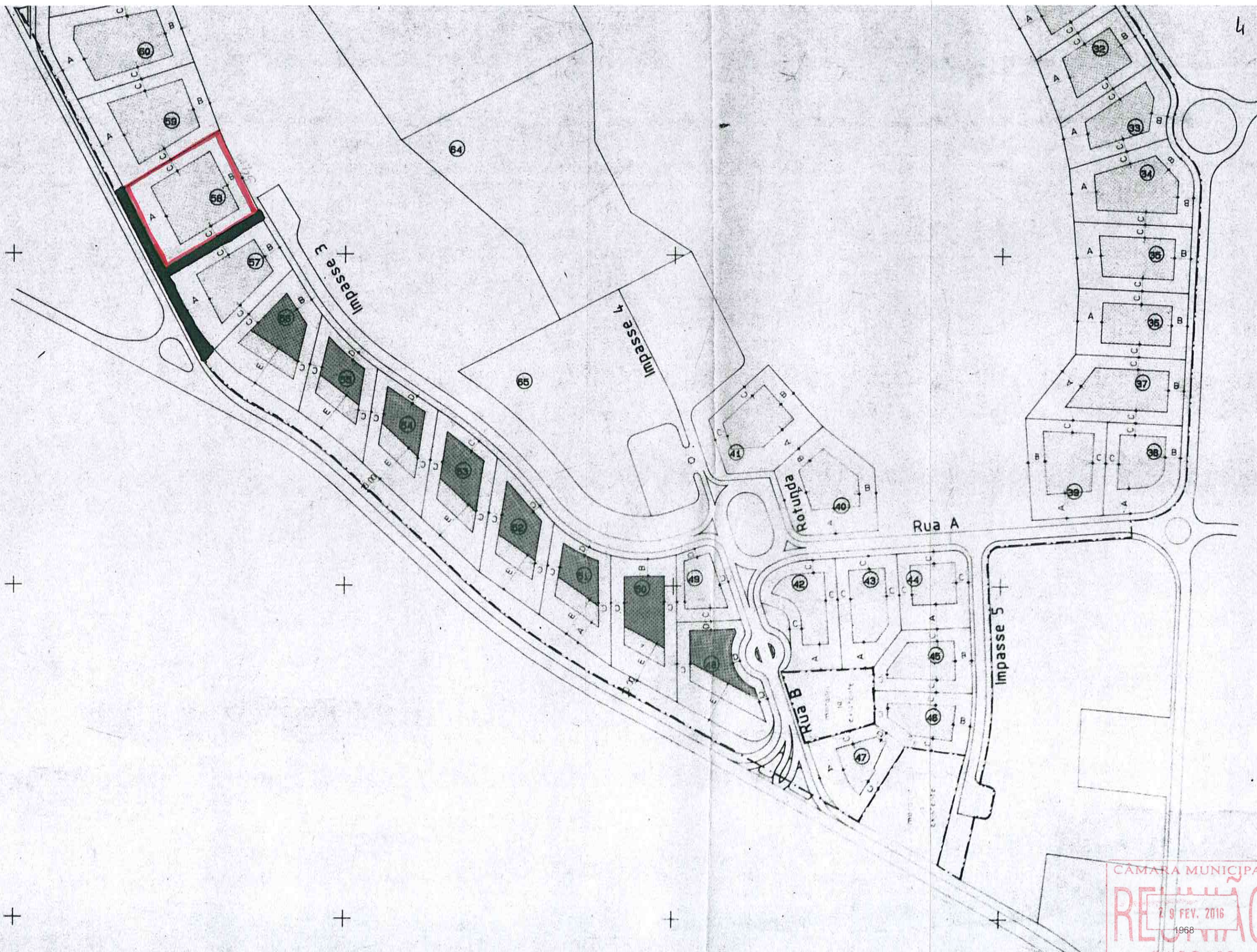


10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



101

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1967  
CASCAIS



CÂMARA MUNICIPAL  
**REUNIAO**  
 29 FEV. 2016  
 1968  
 CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1969  
CASCAIS

## Adélia Matos

---

**De:** Alteração PDM  
**Enviado:** terça-feira, 26 de Janeiro de 2016 11:11  
**Para:** 'realdunes@gmail.com'; 'geral@realdunes.pt'  
**Cc:** Vitor Silva; João Palma; Pedro Almeida  
**Assunto:** Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais

**Sinal. de seguimento:** Dar seguimento  
**Estado do sinalizador:** Sinalizado

Bom dia,  
Ex.mos Senhores,

Serve o presente para informar que sua exposição, com o Registo de Entrada E-DCID/2015/12837 de 28 de dezembro, foi considerada para efeitos da participação preventiva da alteração do PDM de Cascais.

Melhores cumprimentos,

**Adélia Matos**  
Arquiteta Paisagista  
Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território | DORT  
Departamento de Planeamento Estratégico | DPE

Câmara Municipal de Cascais  
Praça 5 de Outubro 2754-501 | Cascais  
+351 21 481 58 83 | 84  
[www.cascais.pt](http://www.cascais.pt)

**CASCAIS** Tudo começa  
nas pessoas



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1971  
CASCAIS



## Adélia Matos

---

**De:** Microsoft Outlook  
**Para:** geral@realdunes.pt  
**Enviado:** terça-feira, 26 de Janeiro de 2016 11:12  
**Assunto:** Relayed: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais

A entrega a estes destinatários ou grupos está concluída, mas não foi enviada nenhuma notificação de entrega pelo servidor de destino:

[geral@realdunes.pt](mailto:geral@realdunes.pt) ([geral@realdunes.pt](mailto:geral@realdunes.pt))

Assunto: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais



Participação  
preventiva - alte...





## Adélia Matos

---

**De:** Microsoft Outlook  
**Para:** realdunes@gmail.com  
**Enviado:** terça-feira, 26 de Janeiro de 2016 11:11  
**Assunto:** Relayed: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais

A entrega a estes destinatários ou grupos está concluída, mas não foi enviada nenhuma notificação de entrega pelo servidor de destino:

[realdunes@gmail.com](mailto:realdunes@gmail.com) ([realdunes@gmail.com](mailto:realdunes@gmail.com))

Assunto: Participação preventiva - alteração do PDM de Cascais



Participação  
preventiva - alte...



CÂMARA MUNICIPAL  
REUNIAO  
29 FEV. 2016  
1975  
CASCAIS