



Memória Descritiva

Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1032
Requerente: MUNICÍPIO DE CASCAIS

DEL I Departamento de Estudos e Loteamentos
DLOT I Divisão de Loteamentos

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. ÁREA DE INTERVENÇÃO	3
3. ENQUADRAMENTO	5
3.1. ENQUADRAMENTO JURÍDICO	5
3.2. ENQUADRAMENTO NOS OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	7
3.3. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO	9
3.4. ANTECEDENTES PROCEDIMENTAIS.....	11
3.4.1. CONSULTAS A ENTIDADES	11
3.4.1.1. CONSULTAS DAS UNIDADES ORGÂNICAS DO UNIVERSO MUNICIPAL.....	11
3.4.1.2. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS AOS SERVIÇOS MUNICIPAIS	12
3.4.2. DISCUSSÃO PÚBLICA (18 DEZEMBRO 2024 – 16 JANEIRO 2025)	12
3.4.3. DISCUSSÃO PÚBLICA (5 MARÇO 2025 – 25 MARÇO 2025)	15
3.4.4. ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS	16
3.4.5. AUDIÊNCIA ORAL.....	18
4. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO.....	19
4.1. PROPOSTA URBANÍSTICA	19
4.2. INTEGRAÇÃO NA MORFOLOGIA E TECIDO URBANO ENVOLVENTE	20
4.3. VIAS, ACESSOS E ESTACIONAMENTO.....	21
4.4. POSTOS DE TRANSFORMAÇÃO.....	22
4.5. ESPAÇOS VERDES	22
4.6. GESTÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS.....	25
4.7. ACESSIBILIDADES.....	25
4.8. CONSULTAS A ENTIDADES	26
4.8.1. CONSULTAS DAS UNIDADES ORGÂNICAS DO UNIVERSO MUNICIPAL.....	26
4.8.2. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS AOS SERVIÇOS MUNICIPAIS	28
5. ANEXOS.....	29

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o enquadramento e a fundamentação técnica do pedido de alteração à licença titulada pelo alvará de loteamento n.º 1032, sito na Rua Vasco de Lima Couto, em Cabeço de Mouro, freguesia de São Domingos de Rana, requerido pelo Município, requerido ao abrigo do disposto dos artigos 22.º e 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação vigente (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, doravante designado por RJUE) e na atual redação do artigo 5.º do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais (doravante RUEM).

2. ÁREA DE INTERVENÇÃO

O alvará de loteamento n.º 1032 corresponde ao título emitido em nome de GERIUM – Promoção e Construção Imobiliária, Lda., emitido a 16 de outubro de 1997, com posterior aditamento emitido a 17 de novembro de 2017, em nome de Bernardino Pereira Ferreira, Arminda Vieira Pinheiro Ferreira, Gaspar dos Santos Ferreira e Maria Evani de Oliveira Ferreira, no âmbito de alteração de uso de duas frações do rés-do-chão do Lote 27.

Os principais acessos a este alvará advêm de poente, pela Rua Principal e Rua Fernanda de Castro, e de norte/sul, pela Rua Bernardino Machado, Rua Vasco de Lima Couto e Rua Sebastião da Gama.

A presente proposta de alteração à licença titulada pelo alvará de loteamento n.º 1032 incide em parcela de equipamento de utilização coletiva, com 9.450,15 m² de área total, cedida no âmbito da emissão do título do alvará de loteamento em apreço.



A referida parcela encontra-se sem qualquer construção e confina, a nascente, com parcela cedida para equipamento de utilização coletiva no âmbito da emissão do título do alvará de loteamento n.º 1145, sendo que ambas as parcelas confinam, a norte, com o alvará de loteamento n.º 1037, ambos com similar procedimento em curso.



De ressaltar que a parcela de terreno destinada a equipamento de utilização coletiva, com uma área total de 779,85 m², manter-se-á inalterada.

3. ENQUADRAMENTO

3.1. ENQUADRAMENTO JURÍDICO

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado no Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, que altera o aprovado pelo D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio, prevê no artigo 146.º que o município promova a execução coordenada e programada do planeamento territorial, procedendo à realização das infraestruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público, os objetivos e as prioridades estabelecidas nos planos municipais, recorrendo aos meios previstos na lei.

O RJUE, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação vigente, não obstante a publicação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, “pretende ainda continuar a avançar em matéria de habitação, criando condições para que exista mais habitação disponível a custos acessíveis. Assim, este diploma concretiza um dos eixos fundamentais das medidas previstas, no âmbito do «Mais Habitação», respondendo à necessidade de disponibilizar mais solos para habitação acessível”, conforme transcrição do diploma.

Nos termos do disposto nos artigos 43.º e 44.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação que lhe foi conferida pelo artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, estabelece que, em projetos de loteamento e outras operações urbanísticas de impacto relevante, devam ser previstas áreas de cedência para infraestruturas viárias, espaços verdes de utilização pública, equipamentos de utilização coletiva e, mais recentemente, habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, integrando no domínio municipal as referidas parcelas de terreno cedidas ao município, cabendo à Câmara Municipal, ao abrigo do número 2 do artigo 130.º do regulamento do PDM Cascais, “criar uma bolsa de terrenos para instalação de equipamentos públicos necessários à satisfação das necessidades dos cidadãos”.

A Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, “que fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, justifica-se pela necessidade de nela incluir os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas à construção de habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, também aplicáveis supletivamente enquanto os planos municipais e intermunicipais não incluírem parâmetros de dimensionamento específicos para estas finalidades de interesse público”, conforme descrito na sua redação, “com o objetivo de aumentar a provisão de habitação a preços acessíveis para os agregados familiares de rendimentos baixos e intermédios, bem como para jovens, requer uma otimização

dos respetivos custos de produção, nomeadamente com construção de lugares de estacionamento que não se revelem necessários face aos novos padrões de mobilidade mais ativos e sustentáveis que se pretendem promover, o que também justifica uma previsão normativa específica para o dimensionamento do estacionamento destinado a servir este uso”. Desta forma, contribui “para a disponibilização de mais solos para habitação acessível e simplificados os procedimentos na área do urbanismo e ordenamento do território, de modo a contribuir para a criação de condições mais favoráveis à promoção de habitação acessível, a par dos investimentos já previstos no Plano de Recuperação e Resiliência e destinados a dar resposta às carências estruturais e permanentes ou temporárias no domínio da habitação, nomeadamente no âmbito do Programa de apoio ao acesso à Habitação (RE-C02i01), da Bolsa nacional de alojamento urgente e temporário (RE-C02-i02) e do Parque público de habitação a custos acessíveis (RE-C02-i05)”.

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

A implementação da ELH decorre do levantamento de terrenos expectantes municipais para a habitação de arrendamento acessível e de habitação de custos controlados, como resposta às necessidades detetadas no diagnóstico estratégico enquanto instrumento de planeamento municipal com o objetivo primordial de acesso a habitação e de resposta pública a situações detetadas.

De acordo com o PDM Cascais, a área objeto do presente pedido está classificada como solo urbano, abrangida em termos de qualificação por Espaço de Equipamento, submetendo-se aos princípios urbanísticos definidos pelos artigos 83.º e 84.º do regulamento PDM em vigor que se explanam, não obstante o número 5 do supracitado artigo 84.º:

- Índice de edificabilidade máximo – 1,00
- Índice de ocupação de solo máximo – 0,60
- Índice de impermeabilização máximo – 0,80
- Altura máxima da fachada – 15,00m.

Neste contexto, o PDM Cascais, publicado em Diário da República n.º 204/2023, Série II de 2023-10-20, Aviso n.º 20120/2023 com a redação vigente, informa que “(...) excepcionalmente, os espaços de propriedade pública destinados a usos de equipamento podem ser afetos à Política Municipal de Habitação para arrendamento habitacional a preços acessíveis”, conforme explanado na subalínea v) da alínea cc) do artigo 5.º do regulamento em vigor.

3.2. ENQUADRAMENTO NOS OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

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

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

A promoção de habitação municipal desempenha também um papel relevante na concretização do ODS 6 (Água Potável e Saneamento), que pretende garantir a disponibilidade e a gestão sustentável da água potável e do saneamento para todos, reconhecendo-se que o acesso à habitação condigna não pode ser dissociado do acesso universal a estes serviços básicos. Cada habitação promovida pelo município integra, de forma estruturada, sistemas de abastecimento de água potável e de drenagem de águas residuais, concebidos para garantir não apenas o acesso físico e eficiente à água, mas também a sua qualidade e segurança, em conformidade com os padrões de saúde. Ao assegurar que todas as habitações municipais estão equipadas com infraestruturas modernas e eficientes, a promoção de habitação municipal contribui diretamente para a universalização do acesso à água e ao saneamento, pilares fundamentais da dignidade humana e da saúde coletiva.

Assim, as propostas de habitação municipal contribuem também para o desenvolvimento do ODS 9 (Indústria, Inovação e Infraestruturas), na medida em que configuram

e promovem o desenvolvimento de infraestruturas essenciais de qualidade e de confiança, sustentáveis e resilientes, tais como a rede de águas, saneamento, energia e mobilidade, assim como outras infraestruturas urbanas complementares. Estas intervenções reforçam a coesão territorial e contribuem para a modernização do espaço urbano, promovendo um ambiente construído mais funcional e equitativo.

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

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

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

3.3. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

(PDM Cascais)

Ordenamento:	Classificação: Solo Urbano	UOPG: 9
	Qualificação: Espaço de Equipamento	
	Planos de repercussão territorial: PROTAML / PROF LVT – Grande Lisboa	
	Infraestruturas Aeronáuticas: Aeródromo de Cascais (zonas: 4, 5, 8 a 10) Património Cultural Municipal: Património Arqueológico nível 1 Perigosidade de incêndio rural: Alta Suscetibilidade sísmica e de vertentes: Suscetibilidades moderada e elevada	

i) ORDENAMENTO – UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO (U.O.P.G.)

A área de intervenção encontra-se abrangida pelos seguintes Planos Regionais de Ordenamento do Território:

- Plano Regional de Ordenamento da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril;
- Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROF LVT), aprovado pela Portaria n.º 52/2019, de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 13/2019, de 12 de abril.

A área de intervenção está inserida no extremo norte da UOPG 9, sendo delimitada por áreas residenciais que abrangem os núcleos urbanos de Bairro do Cabeço do Mouro e Outeiro de Polima (nascente e sul).

A UOPG 9 conheceu intensas dinâmicas de crescimento e de transformação e apresenta uma estrutura viária caracterizada por um traçado orgânico, sinuoso e de perfil insuficiente para o volume de tráfego e tipo de fluxos elevados que regista diariamente (ligeiros e pesados). A A5 constitui-se como traço marcante e identificador desta área do concelho, permitindo o acesso direto ao restante território municipal, bem como ao centro de Lisboa e, conseqüentemente, a toda a AML.

Esta UOPG caracteriza-se como uma área predominantemente residencial, com carências ao nível de infraestruturas e equipamentos, onde se destaca a existência de indústrias de pequena escala (a norte), de centros de logística e, mais recentemente, de superfícies comerciais de dimensão relevante.

Em termos programáticos, a UOPG 9 pretende promover a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no Regulamento do PDM Cascais (RPDM), designadamente e de forma mais expressiva, “Cascais território coeso e inclusivo” e “Cascais território de criatividade, conhecimento e inovação”, tendo como objetivos a diversidade social, a requalificação urbana, a reprogramação funcional do território e a qualificação do espaço público.

ii) ORDENAMENTO – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

De acordo com o Plano Diretor Municipal de Cascais (PDM Cascais), publicado em Diário da República n.º 204/2023, Série II de 2023-10-20, Aviso nº 20120/2023, a área dos prédios urbanos objeto do presente pedido está classificada como solo urbano.

Em termos de qualificação, a área ocupada pelos lotes a alterar integra a categoria de espaço de equipamento aplicando-se, por conseguinte, os princípios urbanísticos definidos pelos artigos 83.º e 85.º do regulamento PDM em vigor.

De acordo com o disposto no artigo 83.º do RPDM, a subcategoria de espaço de equipamento corresponde a áreas de domínio público ou privado, afetadas ou a afetar predominantemente a estabelecimentos de carácter público ou privado, de utilização coletiva ou destinados à prestação de serviços aos cidadãos, designadamente no âmbito da saúde, segurança social e serviços públicos, desporto, cultura, educação, religião, segurança pública, defesa nacional e proteção civil, e ainda os de recreio e lazer ou de carácter económico, nomeadamente mercados e feiras.

iii) ORDENAMENTO

(1) REDE DE INFRAESTRUTURAS AERONÁUTICAS

A área de intervenção insere-se na Zona 4 – “Proteção de atividades com aves e controlo da avifauna”, Zona 5 – “Proteção Sistemas de Telecomunicações, radioelétrico”, Zona 8 – “Superfície horizontal interior”, Zona 9 – “Superfície cónica” e Zona 10 – “Proteção de luzes passíveis de interferir com a segurança de voo da aeronave”, estando sujeita ao regime previsto no artigo 7.º do RPDM.

(2) PATRIMÓNIO CULTURAL MUNICIPAL 2022

De acordo com o PDM em vigor, a área de intervenção encontra-se abrangida pela área arqueológica de Cabeço de Mouro (Património Arqueológico nível 1) que, de acordo com o artigo 33.º do RPDM Cascais, integra todas as áreas e sítios arqueológicos onde estão documentados contextos estruturais e estratigráficos preservados, podendo ser sujeitos a classificação.

(3) SUSCETIBILIDADE

Nos termos da Secção V no artigo 20.º do RPDM, a ocupação, o uso e a transformação do solo devem observar as suscetibilidades identificadas nas Cartas de Suscetibilidades para efeitos da sua prevenção e mitigação, sendo identificadas na área de intervenção os seguintes perigos:

- Sísmica: Suscetibilidades moderada e elevada

A área de intervenção em apreço encontra-se parcialmente delimitada como área sujeita a suscetibilidade sísmica de grau moderado e elevado, devendo as operações urbanísticas a executar cumprir com o disposto no artigo 21.º do RPDM.

- Perigosidade de incêndio rural: Alta

A área de intervenção encontra-se parcialmente delimitada como área sujeita a suscetibilidade de perigosidade de incêndio rural de grau elevado, devendo as operações urbanísticas a executar cumprir com o disposto no artigo 25.º do RPDM.

- Movimentos de massa em vertentes: Suscetibilidades moderada e elevada

A área de intervenção encontra-se parcialmente delimitada como área sujeita a suscetibilidade de movimentos de massa em vertentes sísmica de grau moderado e elevado, devendo as operações urbanísticas a executar cumprir com o disposto no artigo 26.º do RPDM.

3.4. ANTECEDENTES PROCEDIMENTAIS

3.4.1. CONSULTAS A ENTIDADES

Sobre as servidões decorrentes da Carta do PDM de Cascais que incidem sobre o local, a operação urbanística está sujeita à consulta ao abrigo do artigo 13.º-A do RJUE, designadamente, e por conta do ordenamento de que a área de intervenção da proposta é objeto, e de que resultam as servidões administrativas e restrições de utilidade pública referenciadas, da ANAC (Autoridade Nacional da Aviação Civil), pelo limite aeronáutico com presença das zonas 4, 5, 8 a 10; Divisão de Arquivos e Património Histórico (DAPH), face ao Património Cultural Municipal: Património Arqueológico nível 1; Serviço Municipal de Proteção Civil (SMPC), pela perigosidade alta de incêndio rural, suscetibilidade moderada e elevada sísmica e de vertentes.

3.4.1.1. CONSULTAS DAS UNIDADES ORGÂNICAS DO UNIVERSO MUNICIPAL

Informa-se que no âmbito da referida proposta e sobre as servidões decorrentes da Carta do PDM Cascais que incidem sobre o local, a operação urbanística foi sujeita à consulta de unidades orgânicas da CMC, como a Divisão de Arquivos e Património Histórico (DAPH), face ao Património Cultural Municipal: Património Arqueológico nível 1, e Serviço Municipal de Proteção Civil (SMPC), pela

perigosidade alta de incêndio rural, suscetibilidade moderada e elevada sísmica e de vertentes, tendo merecido pareceres de natureza favorável ou favorável condicionada.

Adicionalmente, a mesma obteve pareceres de natureza favorável ou favorável condicionada por parte das seguintes unidades orgânicas do universo municipal: DGPI (Divisão de Gestão Patrimonial Imóvel), UACP (Unidade de Acessibilidade e do Peão), DESI (Divisão de Apreciação de Especialidades de Infraestruturas), DTOA (Divisão de Trânsito e Mobilidade), UGAP (Divisão de Obras de Vias e Infraestruturas), DGEV (Divisão de Gestão de Espaços Verdes) e Cascais Ambiente.

3.4.1.2. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS AOS SERVIÇOS MUNICIPAIS

A proposta foi igualmente sujeita à consulta de entidades externas à Câmara Municipal de Cascais em razão da localização (art.º 13.º-A do RJUE), nomeadamente a ANAC (Autoridade Nacional da Aviação Civil), pelo limite aeronáutico com presença das zonas 4, 5, 8 a 10, obtendo parecer favorável.

No âmbito da apreciação da pretensão foi também consultada a entidade externa aos serviços municipais, Águas de Cascais, tendo sido emitido parecer favorável condicionado.

3.4.2. DISCUSSÃO PÚBLICA (18 DEZEMBRO 2024 – 16 JANEIRO 2025)

Atendendo às características específicas da alteração em causa, a alteração à licença titulada pelo alvará de loteamento n.º 1032, requerida pelo Município de Cascais, mediante procedimento identificado por SPO n.º 1596/2024, foi sujeita a Consulta Pública, conforme exigido no artigo 22.º e no art.º 27.º do RJUE, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação vigente, e no artigo 5.º do RUEM, na versão atualizada.

Em cumprimento das disposições legais aplicáveis, foi aberta a fase de consulta pública do procedimento de Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º1032, por um período de 20 dias úteis, tendo a mesma sido publicitada através do edital n.º592/2024 e afixada na área de intervenção em causa e nos demais locais de estilo, designadamente nas sedes do Município e da Freguesia de São Domingos de Rana e no sítio oficial da Câmara Municipal de Cascais (www.cm-cascais.pt).A fase de consulta pública teve início a 18 de dezembro de 2024 e término a 16 de janeiro de 2025 (inclusive).

Durante o referido período, o processo encontrou-se disponível para esclarecimentos, nos dias úteis, entre as 10h00 e as 12h00 e entre as 14h00 e as 16h00,

através do contacto 214815496, a prestar pelo Departamento de Estudos e Loteamento – Divisão de Loteamentos.

Durante o período mencionado, foram disponibilizados para consulta dos interessados os elementos constituintes da proposta em apreço, designadamente, planta de localização, memória descritiva, planta síntese acompanhada de planta geral de enquadramento e perfis, mapa de medições de Operação de Loteamento, aviso e edital, os quais puderam ser consultados online, através do site oficial da Câmara Municipal de Cascais (www.cm-cascais.pt).

Neste período foram rececionadas 16 (dezassex) participações, sendo que 10 (dez) participações são em nome individual, não obstante 3 (três) delas serem em representação de grupo associativo, e 6 (seis) em nome de organizações/grupo associativo.

Por motivos de sistematização de análise e resposta, as participações foram agrupadas por tema de incidência nos termos de enquadramento legal que resumidamente se elencam:

i. Legitimidade e ocupação urbanística proposta

A parcela foi cedida para equipamento de utilização coletiva no âmbito do título emitido para alvará de loteamento em vigor, pelo que se enquadra na subalínea v) da alínea cc) do artigo 5.º, do regulamento do PDM Cascais em vigor, onde está disposto que “(...) excecionalmente, os espaços de propriedade pública destinados a usos de equipamento podem ser afetos à Política Municipal de Habitação para arrendamento habitacional a preços acessíveis”, aplicando-se, conseqüentemente, os princípios urbanísticos definidos pelos artigos 83.º e 84.º do referido regulamento.

ii. Consulta a entidades

Sobre as servidões decorrentes da Carta do PDM Cascais que incidem sobre o local, e como já mencionado, há a informar que a realização da operação urbanística, em razão da localização (art.º 13.º-A do RJUE), foi sujeita à consulta de entidades externas à Câmara Municipal de Cascais, mais propriamente da ANAC, pelo limite aeronáutico com presença das zonas 4, 5, 8 a 10 bem como de unidades orgânicas da CMC, como a Divisão de Arquivos e Património Histórico (DAPH), face ao Património Cultural Municipal: Património Arqueológico nível 1, e do Serviço Municipal de Proteção Civil (SMPC), pela perigosidade alta de incêndio rural, suscetibilidade moderada e elevada

sísmica e de vertentes, tendo merecido pareceres de natureza favorável ou favorável condicionada.

Adicionalmente, no contexto das características da proposta, a mesma também obteve pareceres de natureza favorável ou favorável condicionada por parte das seguintes unidades orgânicas do universo municipal: DAP (Departamento de Assuntos Patrimoniais), UACP (Unidade de Acessibilidade e do Peão), DESI (Divisão de Apreciação de Especialidades de Infraestruturas), DTOA (Divisão de Trânsito e Mobilidade), UGAP (Divisão de Obras de Vias e Infraestruturas) DGEV (Divisão de Gestão de Espaços Verdes) e Cascais Ambiente. No âmbito da apreciação da pretensão foi ainda consultada a entidade externa aos serviços municipais Águas de Cascais, que emitiu parecer favorável condicionado.

iii. Elaboração de estudos complementares

a) Estudo de mobilidade e Estudo de tráfego

Em resposta às participações que aludem à necessidade de estudo de mobilidade e estudo de tráfego informa-se que, conforme parâmetros de dimensionamento do estacionamento automóvel supramencionados, a aplicabilidade dos referidos documentos é omissa na Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro.

b) Impacte Ambiental

O Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA) define como o limiar para sujeição obrigatória a procedimento de AIA, no âmbito dos projetos que correspondem à tipologia prevista na alínea b) do ponto 10 do Anexo II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação, as operações de loteamento urbano que ocupem área maior ou igual a 10ha ou construção superior a 500 fogos. Ora, o alvará de loteamento titulado pela licença de alvará de loteamento n.º 1032 possui 45.940,00m² e 276 fogos (atingindo com a presente proposta de alteração, 324 fogos), pelo que não atinge o referido limiar supramencionado.

c) Património Arqueológico

Mais se informa que a nível arqueológico, a área em questão encontra-se integrada na área do sítio arqueológico de Cabeço de Mouro (CNS 8286) e em área de Património Arqueológico de Nível 1, bem como nas proximidades do sítio arqueológico do Poço Norte do Outeiro, conforme regulamento do PDM Cascais em vigor, encontrando-se a proposta urbanística condicionada à prévia realização de trabalhos arqueológicos de diagnóstico, através da realização de sondagens

prévias na área em questão, que serão realizadas por arqueólogo(s) autorizado(s) pelo organismo da tutela, nos termos da legislação em vigor (Regulamento dos Trabalhos Arqueológicos, Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4 de novembro).

Adicionalmente, informa-se da receção de 3 (três) participações póstumas ao término do período de discussão pública, a 22 de janeiro de 2025, requerendo audiência oral, dos interessados nomeados e pertencentes a uma única entidade coletiva.

No seguimento deste período, e tendo-se verificado o incumprimento do n.º 3 do artigo 5.º do RUEM pela não publicitação no Diário da República, 2.ª série, com uma antecedência mínima de 8 dias úteis, a operação urbanística careceu de uma nova fase de consulta pública.

No decurso do supramencionado, e por despacho do Sr. Vice-Presidente proferido a 13 de fevereiro de 2025, foi determinado promover um novo período de consulta pública da alteração à licença de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 1032, tendo sido remetido um e-mail informativo, enviado a 14 de fevereiro, a todos os interessados, que seria oportunamente publicitada nos termos legalmente previstos, não obstante as participações serem objeto de resposta findo o novo período de consulta pública.

3.4.3. DISCUSSÃO PÚBLICA (5 MARÇO 2025 – 25 MARÇO 2025)

No seguimento do referido anteriormente, foi elaborado Aviso n.º 5019/2025/2, de 21 de fevereiro – Alteração à licença de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 1032 - período de consulta pública.

A fase de consulta pública foi promovida por um período de quinze dias úteis, com início no dia 5 de março, oitavo dia útil a seguir à data da publicação do referido Aviso no Diário da República, terminando no dia 25 de março (inclusive).

Através do site oficial da Câmara Municipal de Cascais (www.cm-cascais.pt), foram disponibilizados para consulta dos interessados os elementos constituintes da proposta em apreço, designadamente Aviso DR n.º 5019/2025/2 de 21 de fevereiro, Edital n.º 79, a publicação do Edital no Boletim Municipal, memória descritiva e justificativa, planta síntese, mapa de medições, planta de localização, extrato PDM, planta geral de enquadramento e simulação tridimensional.

Durante o dito período, os interessados puderam participar por escrito através do formulário disponibilizado na página da internet da Câmara Municipal de Cascais (www.cm-cascais.pt) ou por suporte físico escrito, através de via postal ou de entrega pessoal nos balcões de atendimento da Loja Cascais, sita na Rua Manuel Joaquim Avelar, n.º 118, piso -1, 2750-281 Cascais, dirigidos ao Presidente da Câmara Municipal de

Cascais, Praça 5 de Outubro, 2754-501 Cascais, sob a referência em epígrafe, para formulação de observações, reclamações ou sugestões por escrito de todos os interessados, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento em causa.

Durante o referido período de consulta pública foram registadas 7 (sete) participações.

3.4.4. ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS

Não obstante o supracitado na alínea b) do ponto iii. do 3.4.2, na sequência de participação à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT), rececionada a de 31 de março de 2025, foi dada resposta por parte do município esclarecendo o enquadramento jurídico em procedimentos de Avaliação de Impacte Ambiental, designadamente:

i. Caracterização com rigor da realidade existente e das alterações que se pretendem introduzir.

Em primeiro lugar, a realidade existente: estão em causa duas operações de loteamento totalmente distintas e independentes entre si, promovidas sequencialmente no tempo e por promotores distintos.

De um lado, existe o Alvará de Loteamento n.º 1032, aprovado em 16.10.1997 e emitido inicialmente em nome de GERIUM – Promoção e Construção Imobiliária, S.A., que ocupa uma área de 45.940,00 m² com número máximo de fogos de 276. Esta operação de loteamento não foi sujeita a AIA, dado não recair em nenhum dos projetos abrangidos pelo regime à data em vigor (no caso, o Decreto-Lei n.º 186/90, de 6 de junho).

E existe também o Alvará de Loteamento n.º 11145, aprovado em 25.01.2000 e emitido inicialmente em nome de GRISA Gestão Imobiliária e Industrial, S.A., que ocupa uma área de 39.716,00 m² com número máximo de fogos de 260. Esta operação de loteamento também não foi sujeita a AIA, pela mesma razão de não recair em nenhum dos projetos abrangidos pelo regime à data em vigor (o já referido Decreto-Lei n.º 186/90, de 6 de junho).

Geograficamente, estes dois loteamentos são contíguos entre si, mas apenas numa pequena parte dos seus limites. De registar, aliás, que ambos os loteamentos são igualmente contíguos com outros loteamentos.

ii. Na prossecução da sua política municipal de habitação, a CMC pretende alterar cada um dos loteamentos em causa para promover a construção de habitação municipal nos respetivos espaços que foram anteriormente cedidos ao Município para equipamento, aproveitando a possibilidade prevista na subalínea v) da alínea cc) do artigo 5.º do Regulamento do PDM Cascais. Pelo que,

Os únicos elos em comum destas duas alterações são o facto de estarem a ser alteradas pelo mesmo promotor - in casu, a própria CMC por estarem em causa espaços de propriedade municipal - e essas alterações estarem a ser promovidas em simultâneo no tempo.

Dito isto, é importante dar nota que nenhuma norma do regime jurídico da AIA - o Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação em vigor ("RJAIA") - obriga a que duas operações de loteamento parcialmente contíguas, mas totalmente distintas entre si, sejam tratadas como se de um único projeto se tratasse para efeitos de aferir se as respetivas alterações ficam ou não sujeitas a AIA. Salvo o devido respeito, aparenta ser esse - o do projeto único - o pressuposto de análise da CCDR-LVT, mas que a CMC não pode, de todo, acompanhar.

Assim sendo, é cada uma das alterações que se pretende introduzir que têm de ser vistas separadamente para efeitos da sua eventual sujeição a AIA, nos termos do RJAIA.

iii. Ora, as alterações a projetos enquadrados no Anexo II do RJAIA já autorizados e que não tenham sido anteriormente sujeitos a AIA, só ficam sujeitos a AIA caso preencham alguma das três hipóteses previstas na alínea b) do n.º 4 do respetivo artigo 1.º. O que não é o caso.

i) Tal alteração ou ampliação, em si mesma, corresponda ao limiar fixado para a tipologia em causa;

Sendo os limiares para os loteamentos urbanos, a ocupação de uma área igual ou superior a 10ha ou construção superior a 500 fogos, nos termos da alínea b) do ponto 10 do Anexo II do RJAIA, logo se conclui que qualquer das alterações em si mesmas consideradas (mais 96 fogos no caso do Alvará n.º 1032 e mais 80 fogos no caso do Alvará n.º 1145) são inferiores ao limiar dos 500 fogos.

ii) O resultado final do projeto existente com a alteração ou ampliação prevista atinja ou ultrapasse o limiar fixado para a tipologia em causa e tal alteração ou ampliação seja, em si mesma, igual ou superior a 20% da capacidade instalada ou da área de instalação do projeto existente, ou sendo inferior, seja considerado, com base em análise caso a caso nos termos do artigo 3.º, como suscetível de provocar impacte significativo no ambiente;

O primeiro pressuposto desta hipótese - *O resultado final do projeto existente com a alteração ou ampliação prevista atinja ou ultrapasse o limiar fixado para a tipologia em causa* - não se verifica uma vez que o resultado final da alteração em termos de número de fogos será de 372 fogos no caso do Alvará n.º 1032 e de 344 fogos no caso do Alvará n.º 1145, inferior em ambos os casos ao referido limiar de 500 fogos. E não estando preenchido esse primeiro pressuposto, torna-se despiciendo analisar o segundo pressuposto pois os dois são de verificação cumulativa.

iii) Não estando fixado limiar para a tipologia em causa, tal alteração ou ampliação seja considerada, com base em análise caso a caso nos termos do artigo 3.º, como suscetível de provocar impacto significativo no ambiente.

Esta hipótese apenas se aplica quando não haja limiares para a tipologia em causa, o que não é o caso dos loteamentos urbanos que apresentam os referidos limiares de área igual ou superior a 10ha ou construção superior a 500 fogos. Como tal, qualquer das alterações em causa fica automaticamente dispensada da análise caso a caso.

3.4.5. AUDIÊNCIA ORAL

Em resposta a pedidos por parte da entidade coletiva, foi concedida audiência oral pelo sr. Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cascais, a 15 de abril de 2025, onde refletiram as suas preocupações em representação da população local.

Em resultado da referida audiência, o procedimento de Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1032 foi alvo de revisão para incorporar as sugestões e preocupações da comunidade, tendo sido agendada reunião posterior para apresentação de reformulação, realizada a 15 de maio, não obstante posteriores reuniões a 26 de junho e 22 de setembro.

Em função do supramencionado, apresenta-se no âmbito do presente processo a proposta na sua versão atual.

4. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

O pedido de licenciamento da proposta de alteração ao Alvará de Loteamento n.º 1032 traduz-se na intenção de alterar os parâmetros urbanísticos.

Mediante o requerimento inicial, em nome de Município de Cascais, e na qualidade de proprietário, foi apresentado um Pedido de Alteração à Licença do Alvará de Loteamento n.º 1032, a realizar no prédio sito Cabeço de Mouro, na freguesia de São Domingos de Rana, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 6808/19971021, com área de 9.450,15 m², identificando-se como parcela cedida para equipamento de utilização coletiva, no âmbito da emissão do título do supracitado alvará de loteamento.

4.1. PROPOSTA URBANÍSTICA

O pedido de licenciamento da proposta de alteração ao Alvará de Loteamento n.º 1032, traduzindo-se na intenção de alterar os parâmetros urbanísticos designadamente:

- a) Afetação de parcela de equipamento coletivo à função de habitação coletiva de interesse público municipal, na sequência da subalínea v) da alínea cc) do artigo 5.º do regulamento do PDM Cascais em vigor;
- b) Constituição de três lotes designados por Lote A, Lote B e Lote C;
- c) Definição de 1.877,00 m² de área de lote para o Lote A, 357,00 m² para o Lote B e 404,00 m² para o Lote C, totalizando 2.638,00 m²;
- d) Definição de 1.877,00 m² de área de implantação para o Lote A, 357,00 m² para o Lote B e 404,00 m² para o Lote C, totalizando 2.638,00 m² de área de implantação proposta;
- e) Definição de 1.616,00 m² de área de construção para o Lote A e para o Lote C, e 1.428,00 m² para o Lote B, totalizando 4.660,00 m² de área de construção proposta;
- f) 16 fogos por cada supracitado lote, desenvolvidos em 4 pisos, sendo que o Lote A possui cave;
- g) Incremento do número de fogos totais, que altera de 276 para 324 (tendo, portanto, um adicional de 48 fogos).
- h) A proposta apresentada prevê que as cotas máximas dos edifícios dos lotes propostos sejam inferiores às cotas máximas estabelecidas pelas construções aprovadas existentes, salvaguardando a servidão aeronáutica.

Da presente proposta resultam, assim, os seguintes parâmetros urbanísticos relativamente à parcela com 9.450,15 m²:

- Definição de 2.638,00 m² de área de implantação, resultando no índice de ocupação de 0,28;
- Definição de 4.660,00 m² de área de construção, resultando no índice de edificabilidade de 0,49;
- Definição de 4.155,82 m² de área impermeável e 5.294,33 m² de área permeável (dos quais 4.954,71 m² são espaços verdes e 339,62 m² são espaços verdes de acesso a garagens), resultando no índice de impermeabilização de 0,44 e no índice de permeabilidade de 0,56;
- Volumetria máxima de fachada é de 15,00 m.

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

	Alv. Loteamento n.º 1032	Proposta	Varição	
Superfície total do loteamento:	45.940,00 m ²	Sem alteração	Sem alteração	
Cedências	Arruamentos e estacionamento:	12.040,45 m ²	13.543,27 m ²	+ 1.502,82 m ²
	Equipamentos:	10.230,00 m ²	779,85 m ²	- 9.450,15 m ² (*)
	Espaços verdes:	7.443,55 m ²	12.398,26 m ²	+ 4.954,71 m ²
	Espaços verdes de acesso a garagens:	2.400,00 m ²	2.739,62 m ²	+ 339,62 m ²
	Postos de transformação:	-	15,00 m ²	+ 15,00 m ²
	Total:	32.114,00 m ²	29.476,00 m ²	- 2.638,00 m ²
Área total de lotes:	13.826,00 m ²	16.464,00 m ²	+ 2.638,00 m ²	
Área total de construção:	35.235,00 m ²	39.895,00 m ²	+ 4.660,00 m ²	
Índice de edificabilidade global:	0,77	0,87	+ 0,10	
Área total de implantação:	8.360,00 m ²	10.998,00 m ²	+ 2.638,00 m ²	
Índice de ocupação global:	0,18	0,24	+ 0,06	
n.º de lotes:	34	37	+ 3	
n.º de fogos:	276	324	+ 48	

(*) Parcela destinada a Habitação Municipal Pública alvo da presente pretensão

4.2. INTEGRAÇÃO NA MORFOLOGIA E TECIDO URBANO ENVOLVENTE

A proposta foi concebida de forma coordenada, assegurando a sua integração funcional através da continuidade das infraestruturas, da articulação dos espaços públicos e da compatibilização dos usos urbanos, reforçando a coesão territorial e a eficiência da ocupação do solo. Considerando a qualificação por Espaço de Equipamento, submetendo-se aos princípios urbanísticos definidos pelos artigos 83.º e 84.º do regulamento PDM em vigor, o

número de pisos propostos encontra-se enquadrado com a predominância do número de pisos da envolvente, por forma a garantir a integração e continuidade morfológica e visual.

A reformulação da rede viária, com eliminação de *cul-de-sacs* e criação de novas vias de ligação, tem como objetivo garantir a fluidez da circulação automóvel e pedonal, promovendo uma estrutura viária contínua e segura, que respeite os princípios de acessibilidade universal e os critérios técnicos de segurança rodoviária.

A implementação das infraestruturas urbanas será realizada de forma integrada e racional, garantindo a eficiência dos sistemas de abastecimento de água, saneamento, drenagem pluvial, iluminação pública e telecomunicações, com vista à sustentabilidade e à redução de custos operacionais e ambientais.

A proposta urbanística contempla a criação de espaços multifuncionais e equipamentos de lazer, como parques, zonas verdes e áreas de recreio, que contribuem para a diversidade de usos, promovem o bem-estar da população e reforçam a coesão social e territorial, valorizando o espaço público como elemento estruturante da qualidade de vida urbana.

A malha urbana proposta promove a conectividade entre os diferentes núcleos habitacionais, através de percursos pedonais acessíveis, espaços verdes aprazíveis e vias rodoviárias bem dimensionadas, facilitando as deslocações quotidianas.

4.3. VIAS, ACESSOS E ESTACIONAMENTO

Conforme exigido para habitação coletiva pública descrito na Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, que se passa a transcrever «Habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível: 1 lugar/fogo. O número total de lugares resultante da aplicação do critério anterior é acrescido de 10 % para estacionamento público», que face aos 48 fogos propostos resultaria em 48 lugares no interior do lote e 5 lugares na via pública.

Em função do acima proposto (48 fogos), cumpre informar que os lugares de estacionamento previstos são 52 lugares no interior do lote (Lote A), dos quais 3 lugares deverão ser destinados a veículos em que um dos ocupantes tenha mobilidade condicionada, e 28 lugares na via pública, dos quais 3 são destinados a pessoas com mobilidade condicionada, cumprindo-se o exigido na Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, e o disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

Estão ainda previstos 5 lugares de estacionamento para motociclos e 14 lugares para velocípedes, a localizar no estacionamento em cave no interior do Lote A, cumprindo-se o artigo 124.º do regulamento do PDM em vigor, em complemento.

Relativamente à alteração ao arruamento, é proposta a ligação dos troços existentes, aumentando a sua largura e mantendo o seu uso de acesso às garagens dos edifícios existentes, permitindo também o acesso aos lugares de estacionamento propostos, assim como o acesso pedonal aos novos edifícios. Acautelando o acréscimo de veículos a utilizar esta via, e visando a proteção dos peões, a proposta prevê que seja sinalizada como “Zona de Coexistência”, conforme disposto no Artigo 78.º-A do Código da Estrada, julgando-se pertinente propor que o arruamento passe a ter sentido único ascendente (Sul – Norte). Relativamente ao troço que dá acesso às garagens dos Lotes 20 a 22 não haverá qualquer agravamento da situação existente uma vez que continuará a servir apenas para acesso de veículos a esses lotes, julgando-se de propor que seja colocada sinalização que identifique que este troço é condicionado ao acesso dos moradores às garagens.

A parcela possui acesso viário pela Rua Sebastião da Gama e Rua Vasco de Lima Couto, por via de acesso a garagens, sendo a mesma reformulada para adicional oferta de lugares de estacionamento público, passeios, e espaços verdes público.

O estacionamento privado da habitação coletiva de interesse público municipal é estabelecido em cave, com acesso pela Rua Vasco de Lima Couto.

A operação em causa implica o desenvolvimento de projeto de especialidades e a execução de obras de infraestruturas sendo objeto de contrato de empreitada.

4.4. POSTOS DE TRANSFORMAÇÃO

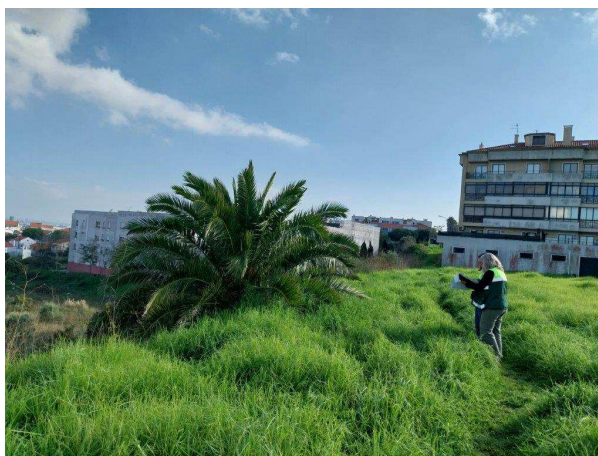
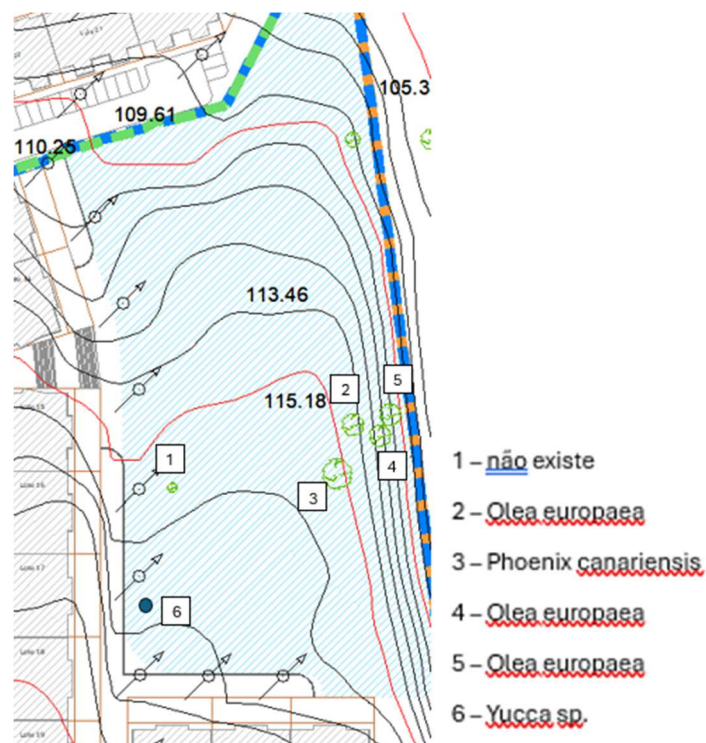
Em face da proposta apresentada, foi considerada a colocação de um posto de transformação, com área global de 15,00 m², confinante com arruamento público, julgando-se adequado e suficiente para os edifícios propostos e com localização prevista oportuna. De salientar que a área destinada a postos de transformação integrará o domínio público municipal, conforme planta que constitui o presente alvará.

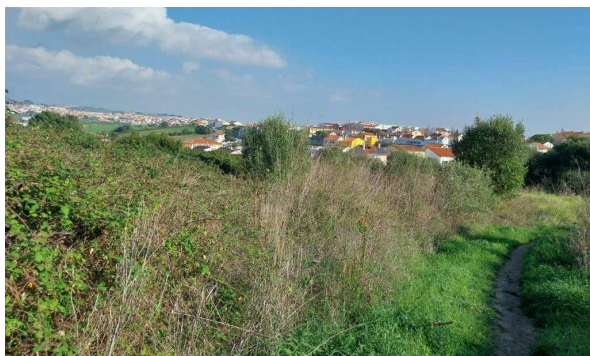
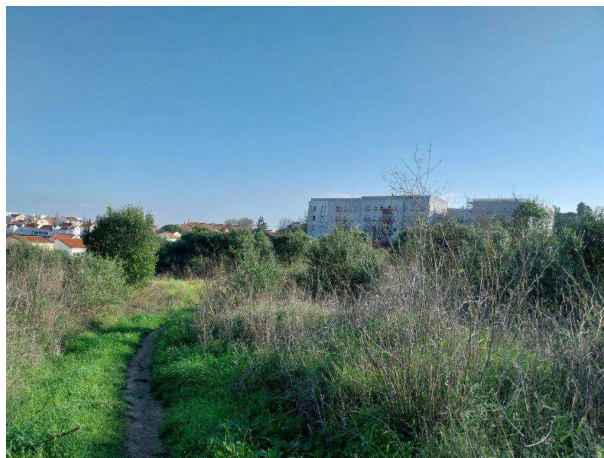
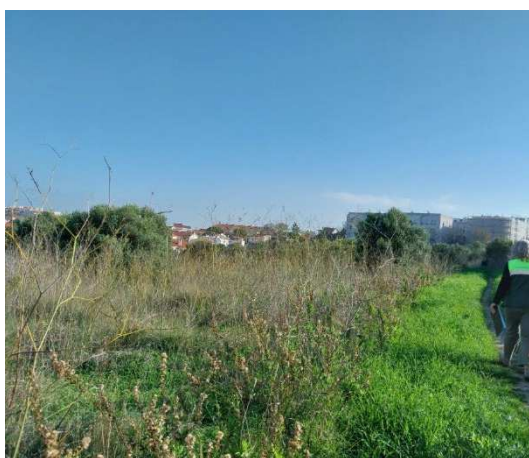
4.5. ESPAÇOS VERDES

No âmbito do enquadramento da integração paisagística em função da proposta urbanística e sua compatibilização com as espécies arbóreas existentes, informa-se que o levantamento fitossanitário, de acordo com os critérios do artigo 35.º do RUEM Cascais, será aferido em fase posterior, em sede de especialidades, cumprindo-se Regulamento de Espaços Verdes e de Proteção da árvore em vigor.

No entanto, foi requerido à Divisão de Gestão de Estrutura Verde a cooperação na especialidade para elaboração de levantamento fitossanitário, de acordo com os critérios do

referido artigo do RUEM Cascais, por forma a aferir as referidas espécies. Após visita ao local, constatou não ser possível aceder à maior parte dos elementos arbóreos/arbustivos, sendo que a maior parte das árvores encontram-se no talude entre alvarás, identificado a verde-escuro, que será um espaço a manter. Não obstante não ter sido possível aceder a essas árvores, pelo que foi possível observar são na sua maioria *Olea europaea L. var. sylvestris*, que, tratando-se de uma espécie protegida no âmbito do Regulamento de Espaços Verdes e de Proteção da Árvore e de fácil transplante, poderão ser transplantados para áreas verdes de enquadramento se existirem.





Tendo em conta a localização e a articulação com o restante espaço público envolvente, está prevista a definição de uma ligação pedonal numa fase posterior do projeto de especialidades, com o objetivo de promover a integração do parque verde público e facilitar o acesso ao Jardim Alice Cruz.

4.6. GESTÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

Ainda no âmbito da presente proposta, foi considerada a instalação de uma ilha ecológica em subsolo do tipo SOTKON, composta por 1 contentor de 3,00 m³ para resíduos indiferenciados, 1 contentor de 3,00 m³ para vidro, 1 contentor de 5,00 m³ para embalagens plásticas e 1 contentor de 5,00 m³ para papel, julgando-se suficiente e adequada.

4.7. ACESSIBILIDADES

Com o objetivo de eliminar barreiras urbanas e arquitetónicas na fase de planeamento, apresenta-se, no âmbito do presente processo, uma Planta de Acessibilidades cuja missão é apresentar a rede de percursos acessíveis definidos no âmbito da presente proposta.

Por percurso acessível entende-se um percurso livre de barreiras arquitetónicas para os utilizadores com mobilidade condicionada. A falta de acessibilidade é um dos principais fatores de exclusão social e, por isso, a cidade deve ser servida por uma rede de percursos pedonais, contínuos, confortáveis e seguros, que proporcionem o acesso a todos os pontos relevantes da sua estrutura ativa.

Estes percursos devem garantir-se na totalidade das funções do espaço público e do espaço construído a partir de caminhos pedonais desimpedidos de barreiras, com as inclinações corretas (em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, na sua atual versão), e devem promover uma articulação fluída com os transportes públicos e serviços, garantindo uma relação coesa com a cidade.

Salienta-se que a presente proposta assegura o cumprimento do disposto no Capítulo 1 (Via pública) e no Capítulo 4 (Percurso Acessível) das “Normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada”, constante do Anexo ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, que definiu as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais.

A proposta prevê, então, o estabelecimento de percursos pedonais, designados de acessíveis, integrados no espaço público, que assegurem o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada aos blocos habitacionais e restantes valências propostas.

Estes percursos pretendem-se contínuos e coerentes e articulados com as atividades e funções urbanas realizadas tanto no solo público como no privado. Está garantida a largura livre mínima de 1,50m e o desenho de detalhe das passadeiras que venham a ser implementadas deve cumprir com os requisitos estabelecidos no Artigo 2.º do Anexo II do RUEM.

Estão previstos 3 lugares de estacionamento reservados a pessoas com mobilidade condicionada na via pública, com as características definidas em legislação, todos devidamente interligados ao percurso acessível, considerando-se suficientes e adequados.

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

Deste modo, a execução da operação em apreço conforma-se com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua atual versão, articulado com a Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, e com o RUEM.

4.8. CONSULTAS A ENTIDADES

4.8.1. CONSULTAS DAS UNIDADES ORGÂNICAS DO UNIVERSO MUNICIPAL

Em função da reformulação, foram consultadas as entidades, por conta do ordenamento de que a área de intervenção da proposta é objeto e de que resultam as servidões administrativas e restrições de utilidade pública referenciadas, que seguidamente se descrevem:

Cascais Ambiente, por conta da gestão de resíduos urbanos, que mereceu parecer favorável a 21 de agosto;

DGPI (Divisão de Gestão Patrimonial Imóvel), no âmbito da ocupação territorial, que emitiu parecer favorável a 28 de agosto de 2025;

DAPH (Divisão de Arquivos e Património Histórico), face à servidão de património cultural arqueológico nível 1 e 2, que informou, a 29 de agosto de 2025, que «deverá ficar condicionada à prévia realização de trabalhos arqueológicos de diagnóstico. A intervenção arqueológica deverá preconizar a realização de sondagens prévias na área em questão, que terão de ser realizadas por arqueólogo(s) devidamente autorizado(s) pelo organismo da tutela, nos termos da legislação em vigor (Regulamento dos Trabalhos Arqueológicos, Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4 de novembro)»;

SMPC (Serviço Municipal de Proteção Civil), no âmbito da suscetibilidade sísmica, de vertentes e de incêndio, que emitiu parecer favorável a 29 de agosto de 2025;

DESI (Divisão de Apreciação de especialidades em Infraestruturas), no âmbito da verificação, adequação e capacidade das infraestruturas, de acordo com o disposto no RUEM e PDM Cascais na redação vigente, que informou a 22 de outubro de 2025 que as infraestruturas existentes reúnem condições para servir a pretensão, informando também

que, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 7.º do RJUE, tratando-se de uma operação de loteamento promovida pelo Município, está isenta de controlo prévio. Assim, as obras de urbanização correspondentes deverão ser executadas de acordo com projetos técnicos em conformidade com o RUEM, PDM e pareceres emitidos, observando as recomendações indicadas:

ADEQUADO	EM FALTA	INFRAESTRUTURA
✓		Infraestruturas Viárias: - cumpre os alinhamentos viários conforme parecer DESI de 10/10/2024; - parecer DTOA de 26/9/2025 favorável condicionado (em anexo); - parecer DIEP de 1/10/2025 para aperfeiçoamento, não impeditivo ao prosseguimento do processo
✓		Rede de Abastecimento de Águas e Incêndios: - parecer favorável condicionado AdC de 20/9/2024 (em anexo)
✓		Águas Residuais Domésticas - parecer favorável condicionado AdC de 20/9/2024 (idem)
✓		Redes de Águas Pluviais - parecer favorável condicionado UGAP de 27/8/2024 (em anexo)
✓		Infraestruturas Elétricas e de Iluminação pública - mantém-se o parecer favorável de 4/9/2024, adaptado à nova arquitetura (em anexo) - a viabilidade da E-Redes foi recebida por e-mail
✓		Infraestruturas Telefónicas e Telecomunicações - mantém-se o parecer favorável de 4/9/2024, adaptado à nova arquitetura (idem)
✓		Rede de Gás
✓		Integração paisagística - deverá ser cumprido o disposto em regulamentação municipal
✓		RSU - parecer favorável Cascais Ambiente de 21/8/2024

4.1. Infraestruturas viárias:

- 4.1.1. No âmbito do plano de acessibilidades – atualizar o projeto de acordo com o referido na memória descritiva, nomeadamente detalhes métricos, técnicos e construtivos, incluindo altimetria e inclinações, cumprindo o disposto no DL 163/2006;
- 4.1.2. Conforme parecer DTOA de 26/9/2024:
 - 4.1.2.1. Estabelecer ligações pedonais entre os dois conjuntos urbanos, promovendo a integração e o usufruto do parque proposto;
 - 4.1.2.2. No acesso ao piso de estacionamento, garantir a existência de lancil com chanfro no passeio, facilitando as manobras de viragem e cumprindo o disposto no Artigo 42.º do RUEM de Cascais;
 - 4.1.2.3. Os lugares reservados a pessoas com mobilidade condicionada e a respetiva acessibilidade devem respeitar o definido no Anexo II do RUEM;
- 4.2. **Sinalização e trânsito** – conforme parecer DTOA acima referido; *“todas as alterações em espaço público devem ser integradas em projeto de sinalização, conforme a Declaração de Retificação n.º 60-A/2019, de 20 de dezembro, que altera o Decreto Regulamentar n.º 22-A/98, bem como os diplomas subsequentes (Decreto Regulamentar n.º 41/2002, n.º 2/2011 e Decreto-Lei n.º 163/2006).”*;
- 4.3. **Rede de Abastecimento de Águas e Incêndios** – conforme parecer AdC de 20/9/2024 (em anexo);
- 4.4. **Águas Residuais Domésticas** – conforme parecer AdC acima referido;
- 4.5. **Redes de águas pluviais** – conforme parecer UGAP de 27/8/2024 (em anexo);
- 4.6. **Infraestruturas Elétricas e de Iluminação pública** - conforme parecer DESI de 4/9/2024 (em anexo);
- 4.7. **Infraestruturas Telefónicas e Telecomunicações** - conforme parecer DESI acima referido;
- 4.8. **Rede de gás** - deverá ser apresentado projeto de rede de gás compatibilizado com a rede existente;
- 4.9. **Projeto de integração paisagística** – cumprindo o disposto no Regulamento de Espaços Verdes e de Proteção da Árvore de Cascais.

4.8.2. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS AOS SERVIÇOS MUNICIPAIS

Relativamente às consultas externas, voltou-se a promover consultas à ANAC (Autoridade Nacional de Aviação Civil), pela servidão aeronáutica, que emitiu parecer favorável a 27 de agosto de 2025.

5. ANEXOS

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

- Legitimidade;
- Planta de Localização;
- Extrato do Plano Diretor Municipal de Cascais;
- Levantamento topográfico;
- Planta Enquadramento;
- Planta Síntese;
- Mapa de Medições.