



Memória Descritiva

Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1037
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
4. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO	13
4.1. PROPOSTA URBANÍSTICA	14
4.2. INTEGRAÇÃO NA MORFOLOGIA E TECIDO URBANO ENVOLVENTE	15
4.3. VIAS, ACESSOS E ESTACIONAMENTO	16
4.4. POSTOS DE TRANSFORMAÇÃO	17
4.5. ESPAÇOS VERDES	17
4.6. GESTÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS	18
4.7. ACESSIBILIDADES	18
4.8. CONSULTAS A ENTIDADES	19
4.8.1. CONSULTAS DAS UNIDADES ORGÂNICAS DO UNIVERSO MUNICIPAL	20
4.8.2. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS AOS SERVIÇOS MUNICIPAIS	22
5. ANEXOS	23

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 1037, sito em Cabeço de Mouro, freguesia de São Domingos de Rana, requerido pelo Município 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 (RUEM).

2. ÁREA DE INTERVENÇÃO

O alvará de loteamento n.º 1037 corresponde ao título emitido em nome de DUVATEC – Projectos & Construções, Lda., emitido a 3 de fevereiro de 1998, com posteriores aditamentos, sendo que o último data de 21 de julho de 2017, em nome de 21 Dezembro Churrascaria, Limitada, no âmbito da alteração de uso da fração B do Lote 9.

Os principais acessos a este alvará advêm de poente, pela Rua Principal e Rua António Tomás Botto, e de sul, pela Rua Bernardino Machado.

No âmbito da constituição do loteamento foram cedidas as seguintes parcelas de terreno: 12.655,26 m² destinada a arruamentos, estacionamentos e passeios, 1.911,00 m² destinados a espaços verdes, 10.721,50 m² destinados a equipamentos e 5.000,00 m² destinados a espaços verdes circundantes a área de equipamento.

A presente proposta de alteração incide na parcela de equipamento de utilização coletiva, com uma área total de 10.721,50 m² e pontualmente na área destinada a espaços verdes circundantes a área de equipamento para garantir os acessos francos à parcela localizada na extrema nascente do alvará de loteamento em apreço.



A referida parcela encontra-se sem qualquer construção e não dispõe, atualmente, de nenhum acesso formalizado. Confina, a sul, com parcelas cedidas para equipamento de utilização coletiva no âmbito da emissão do título dos alvarás de loteamento n.º 1032 e n.º 1145, ambos com similar procedimento em curso.



Mais se informa que a presente proposta advém de diversas audiências do Sr. Vice-Presidente com entidade coletiva, em resultado do período de discussão pública das propostas de alteração das licenças de loteamento n.º 1032 e n.º 1145, tendo sido desenvolvida em resposta às preocupações identificadas e às sugestões dadas pela população local.

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 (doravante designada por ELH), aprovada em Reunião de Câmara de 5 de abril de 2022 e em Assembleia Municipal de 26 de abril de 2022, com posterior atualização em Reunião de Câmara de 24 de outubro de 2023 e em Assembleia Municipal de 6 de novembro de 2023, afirma a aplicabilidade da Carta Municipal de Habitação (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: Património Arqueológico nível 1	
	Suscetibilidade sísmica: Suscetibilidade moderada	
	Suscetibilidade de vertentes: Suscetibilidade moderada/alta	
	Perigosidade de Incêndio Rural: Alta	

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.

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 de Cascais, 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 PDM de Cascais, publicado em Diário da República n.º 204/2023, Série II de 2023-10-20, Aviso n.º 20120/2023, a área dos prédios urbanos objeto do presente pedido está classificada como solo urbano.

Em termos de qualificação, a área ocupada pelo lote 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, afetas 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”, 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: Suscetibilidade moderada

A área de intervenção encontra-se parcialmente delimitada como área sujeita a suscetibilidade sísmica de grau moderado, 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

Conforme acima mencionado no ponto 2. Área de intervenção, importa referir que a proposta em apreço foi objeto de audiência oral concedida pelo Dr. Nuno Piteira Lopes, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cascais, a 15 de abril de 2025, com a participação da entidade coletiva em representação da população local. Esta audiência visou integrar as sugestões apresentadas, as quais foram posteriormente analisadas e validadas em reuniões subsequentes, nomeadamente a 15 de maio.

Não obstante o suprarreferido, importa salientar que, em virtude de esclarecimento de enquadramento jurídico em procedimentos de Avaliação de Impacte Ambiental, 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, póstuma ao período de discussão pública das propostas de alteração das licenças de loteamento n.º 1032 e n.º 1145, o mesmo se aplica ao presente procedimento, 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.

O Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA) define que os projetos que correspondem à tipologia prevista na alínea b) do ponto 10 do Anexo II ao Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação, estando definido como limiar para sujeição obrigatória a procedimento de AIA 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 1037 possui 40.860,00 m² e 245 fogos, atingindo 293 fogos com a presente proposta de alteração, pelo que não atinge o referido limiar supramencionado.

4. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

O pedido de licenciamento da proposta de alteração ao Alvará de Loteamento n.º 1037 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 1037, a realizar no prédio sito na Rua Principal, na freguesia de Cabeço de Mouro, com área de 10.721,50 m², identificando-se como parcela cedida para equipamento de utilização coletiva, no âmbito da emissão do título do supracitado alvará de loteamento. Acresce referir que, pontualmente, a área destinada a espaços verdes circundantes a área de equipamento é alvo de retificação por forma a garantir acessos à referida parcela.

4.1. PROPOSTA URBANÍSTICA

O pedido de licenciamento da proposta de alteração ao Alvará de Loteamento n.º 1037, 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 subálnea v) da alínea cc) do artigo 5.º do regulamento do PDM Cascais em vigor;
- b) Constituição de dois lotes designados por Lote A e Lote B;
- c) Definição de 2.500,00 m² de área de lote para o Lote A e 315,00 m² de área de lote para o Lote B, totalizando 2.815,00 m²;
- d) Definição de 1.088,00 m² de área de implantação para o Lote A e 266,00 m² para o Lote B, totalizando 1.354,00 m² de área de implantação proposta;
- e) Definição de 4.352,00 m² de área de construção para o Lote A, destinada a habitação pública;
- f) Definição de 798,00 m² de área de construção para o Lote B, destinada a equipamento/comércio/serviços/restauração e bebidas;
- g) Incremento do número de fogos totais, que altera de 245 para 293 (tendo, portanto, um adicional de 48 fogos);
- h) Definição do máximo de 4 pisos para o Lote A e 3 pisos para o Lote B;
- i) A proposta apresentada prevê ainda que as cotas máximas dos edifícios dos lotes propostos sejam inferiores às máximas admissíveis no âmbito da servidão aeronáutica.

De salientar que o polígono de implantação indicado para o Lote B é meramente indicativo, podendo ser ajustado em sede de projeto de arquitetura, desde que os limites do lote e os parâmetros urbanísticos definidos não sejam excedidos.

Da presente proposta resultam, então, os seguintes parâmetros urbanísticos gerais relativamente à parcela com 10.721,50 m²:

- a) Definição de 5.150,00 m² de área de construção, resultando no índice de edificabilidade de 0,48;
- b) Definição de 1.354,00 m² de área de implantação, resultando no índice de ocupação de 0,13;
- c) Definição de 7.616,30 m² de área impermeável e 3.105,20 m² de área permeável (dos quais 2.797,50 m² são espaços verdes e 307,70 m² são áreas com pavimento permeável), resultando no índice de impermeabilização de 0,71 e no índice de permeabilidade de 0,29;
- d) 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 1037	Proposta	Variação
Superfície total do loteamento:		40.860,00 m ²	Sem alteração	Sem alteração
Cedências	Arruamentos, passeios e estacionamento:	12.655,26 m ²	18.456,19 m ²	+ 5.800,93 m ²
	Equipamentos:	10.721,50 m ²	0,00 m ²	-10.721,50 m ² (*)
	Áreas verdes:	1.911,00 m ²	4.708,50 m ²	+ 2.797,50 m ²
	Áreas com pavimento permeável:	-	307,70 m ²	+ 307,70 m ²
	Posto(s) de transformação:	-	15,00 m ²	+ 15,00 m ²
	Espaços verdes circundantes a equipamento:	5.000,00 m ²	3.985,37 m ²	- 1.014,63 m ²
	Total:	30.287,76 m²	27.472,76 m²	- 2.815,00 m²
Área total de lotes:		10.572,24 m ²	13.387,24 m ²	+ 2.815,00 m ²
Área total de construção:		32.316,00 m ²	37.466,00 m ²	+ 5.150,00 m ²
Índice de edificabilidade global:		0,79	0,92	+ 0,13
Área total de implantação:		9.008,00 m ²	10.362,00 m ²	+ 1.354,00 m ²
Índice de ocupação global:		0,22	0,25	+ 0,03
N.º lotes:		30	32	+ 2
N.º de fogos:		245	293	+ 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

Em matéria de estacionamento, e considerando o descrito na Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, lê-se que «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», o que face aos 48 fogos propostos resultaria em 48 lugares no interior do lote e 5 lugares na via pública.

No entanto, e atendendo às dificuldades relatadas pelos moradores nesta matéria, cumpre informar que os lugares de estacionamento previstos no âmbito da presente proposta são 53 lugares de estacionamento no interior do lote, dos quais 3 lugares são para veículos em que um dos ocupantes tenha mobilidade condicionada, e 130 lugares na via pública, dos quais 4 lugares são destinados a pessoas com mobilidade condicionada, cumprindo-se o exigido na Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, assim como o disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

Estão ainda previstos 10 lugares de estacionamento para motociclos e 21 lugares para velocípedes, cumprindo-se com a percentagem de 5% e 10% da dotação automóvel total, respetivamente, conforme disposto nos pontos 2 e 3 do Artigo 124.º do regulamento do PDM de Cascais.

Com o desenvolvimento das alterações dos alvarás confinantes a sul - o Alvará de Loteamento n.º 1032 e o Alvará de Loteamento n.º 1145, houve necessidade de compatibilizar a transição entre eles, nomeadamente através da proposta de ligação dos arruamentos e dos passeios existentes.

Assim, propõe-se a ligação da Rua Vasco de Lima Couto e da Praceta Diogo Bernardes, assim como o prolongamento para sul da Rua Garcia de Resende, garantindo a continuidade da via e do passeio.

Propõe-se, ainda, o prolongamento da via a norte do Lote 12 e a criação de uma nova via a sul do Lote 16, que permitam o acesso, respetivamente a norte e a sul, ao estacionamento exterior de uso público assim como aos novos lotes propostos no âmbito do presente pedido.

A via proposta a norte do Lote 12 poderá permitir a ligação à Estrada Principal do Outeiro, quer através da rotunda prevista no âmbito do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística e Valorização Patrimonial da Área Envolvente à Villa Romana de Freiria, quer diretamente, procurando dar resposta à preocupação demonstrada na audiência oral, referida no ponto 3 da presente Memória Descritiva, relativamente à entrada e saída viária dos alvarás de loteamento alvo de discussão pública.

Propõe-se que no troço de acesso ao estacionamento do lote A seja aplicado um material permeável, marcando a diferença de pavimento e definindo essa zona como sendo de coexistência, visando minimizar os conflitos entre pedestres e veículos.

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 é uma unidade a integrar o domínio público municipal, conforme planta que constitui o presente alvará.

4.5. ESPAÇOS VERDES

No que diz respeito aos espaços verdes, a presente proposta contempla a existência de espaços diferentes em função da sua localização e dimensão.

É proposto um grande espaço verde, que enquadra os edifícios propostos de habitação municipal assim como o edifício proposto destinado a Equipamento/Comércio/Serviços/Restauração e Bebidas. Dentro deste espaço verde serão integrados equipamentos de ginástica e manutenção física, e serão criados percursos pedonais/cicláveis com base naqueles que são os percursos informais existentes atualmente e que nos dão pistas sobre as ligações pedonais mais necessárias aos olhos dos moradores.

Será ainda promovida uma área verde de ligação na zona de transição com os alvarás de loteamento n.º 1032 e n.º 1145, permitindo aí a implantação de outro equipamento a definir em função das carências identificadas na envolvente.

Num contexto de alterações climáticas, a presença de árvores nos espaços urbanos assume um papel essencial na regulação térmica, na melhoria da qualidade do ar e na promoção do bem-estar. Neste sentido, houve também a preocupação de prever, quando

possível, a criação de caldeiras para árvores em zonas pedonais e áreas de estacionamento, promovendo o sombreamento e contribuindo para a redução das ilhas de calor.

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 35º 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.

4.6. GESTÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

Ainda no âmbito da presente proposta, foi considerada a instalação de duas ilhas ecológicas em subsolo do tipo SOTKON, compostas, cada uma, 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 suficientes e adequadas.

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 1,50 m 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 4 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

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, pelo que, 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, designadamente 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 sísmica, e de suscetibilidade moderada/elevada ao movimento de massa em vertentes.

Não obstante o referido, informa-se que, por conta da proposta urbanística, a mesma foi sujeita consulta de unidades orgânicas da CMC por conta das demais especialidades e competências dos respetivos serviços técnicos.

4.8.1. CONSULTAS DAS UNIDADES ORGÂNICAS DO UNIVERSO MUNICIPAL

Informa-se que, 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, a operação urbanística foi sujeita à consulta de unidades orgânicas da CMC que seguidamente se descrevem:

- Cascais Ambiente, por conta da gestão de resíduos urbanos, que emitiu parecer favorável a 26 de agosto;

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

- DAPH (Divisão de Arquivos e Património Histórico), face à servidão de património cultural arqueológico nível 1, que informou a 27 de agosto, 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 nº 164/2014, de 4 de novembro)»;

- DGPI (Divisão de Gestão Patrimonial Imóvel) que informa a 13 de janeiro de 2026, da compatibilização dos limites cadastrais com as áreas de domínio público;

- DESI (Divisão de Avaliação 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 27 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: - parecer DTOA de 24/9/2025 - parecer DIEP de 8/10/2025
✓		Rede de Abastecimento de Águas e Incêndios: - julga-se de considerar o parecer já emitido no âmbito do processo 1596/2024, sugerindo-se consulta à AdC no âmbito das obras de urbanização
✓		Águas Residuais Domésticas - idem
✓		Redes de Águas Pluviais - parecer DOVI/UGAP de 16/9/2025
✓		Infraestruturas Elétricas e de Iluminação pública - parecer DESI de 8/9/2025
✓		Infraestruturas Telefónicas e Telecomunicações - idem
✓		Rede de Gás:
✓		Integração paisagística - deverá ser cumprido o disposto em regulamentação municipal
✓		RSU - parecer favorável 26/8/2025

3.1. Infraestruturas viárias

3.1.1. No âmbito do plano de acessibilidades – detalhar 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;

3.1.2. Recomenda-se a reformulação do traçado viário, correção das dimensões dos estacionamento, redistribuição equilibrada dos lugares para motociclos e pessoas com mobilidade condicionada, realocação da ilha ecológica e inclusão do projeto de sinalização conforme parecer DTOA de 24/9/2025, em anexo.

3.2. Sinalização e trânsito - conforme parecer DTOA acima referido; *“todas as alterações em espaço público deverão ser vertidas em projeto de sinalização conforme Declaração de reificação nº 60 - A/2019 de 20/12 que altera o Decreto Regulamentar n.º 22-A/98, de 1 de Outubro, alterado pelo Decreto regulamentar n.º 41/2002, de 20 de Agosto e pelo Decreto Regulamentar n.º 2/2011, de 3 de Março e o Decreto-lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto.”;*

3.3. Abastecimento de águas e incêndios e águas residuais domésticas - julga-se de considerar o parecer já emitido no âmbito do processo 1596/2024, sugerindo-se consulta à AdC no âmbito das obras de urbanização;

3.4. Águas pluviais – recomenda-se o desenvolvimento de uma rede de drenagem pluvial adequada ao loteamento, incluindo a drenagem da plataforma viária, considerando a ligação aos sumidouros com tubo corrugado de 315 mm de diâmetro, assegurando a correta captação, condução e descarga eficaz das águas pluviais. A solução deverá ser dimensionada de acordo com a topografia do terreno e a impermeabilização prevista, garantindo a articulação com as infraestruturas existentes e o cumprimento das normas técnicas e regulamentares em vigor, considerando ainda o referido no parecer DOVI/UGAP de 16/9/2025:

3.4.1. Os coletores devem ser implantados preferencialmente nos eixos dos arruamentos;

3.4.2. Caves de acesso automóvel devem ser ligadas à rede de ARD;

3.4.3. Não se aceitam bombagens diretas à rede sem a prévia caixa de descompressão.

3.4.4. Não se aceitam descargas de águas pluviais diretas à via pública sem primeiro esgotar a capacidade de absorção do solo.

3.5. Executar rede de ITUR de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, incluindo o estacionamento, considerando colunas troncocónicas de Hu=8m e luminárias tipo Isylum da Schröder ou equivalente, com telegestão. Sugere-se ainda consultar a E-Redes quanto à viabilidade e aprovação do projeto de infraestruturas.

3.6. Gás – compatibilizar com a rede existente;

3.7. 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

A proposta foi alvo de 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, que emitiu parecer favorável a 30 de dezembro, conforme informação n.º DIN/DIA 2025/1169 do Portal SIRJUE - CSC2025/07527.

5. ANEXOS

A presente proposta é constituída pelos seus 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.