



Memória Descritiva

Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 1145
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. <i>ENQUADRAMENTO JURÍDICO</i>	5
3.2. <i>ENQUADRAMENTO NOS OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL</i>	7
3.3. <i>ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO</i>	9
3.4. <i>ANTECEDENTES PROCEDIMENTAIS</i>	12
3.4.1. <i>CONSULTAS A ENTIDADES</i>	12
3.4.1.1. <i>CONSULTAS DAS UNIDADES ORGÂNICAS DO UNIVERSO MUNICIPAL</i>	12
3.4.1.2. <i>CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS AOS SERVIÇOS MUNICIPAIS</i>	12
3.4.2. <i>DISCUSSÃO PÚBLICA (18 DEZEMBRO 2024 – 16 JANEIRO 2025)</i>	13
3.4.3. <i>DISCUSSÃO PÚBLICA (5 MARÇO 2025 – 25 MARÇO 2025)</i>	16
3.4.4. <i>ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS</i>	16
3.4.5. <i>AUDIÊNCIA ORAL</i>	19
4. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO	20
4.1. <i>PROPOSTA URBANÍSTICA</i>	20
4.2. <i>INTEGRAÇÃO NA MORFOLOGIA E TECIDO URBANO ENVOLVENTE</i>	21
4.3. <i>VIAS, ACESSOS E ESTACIONAMENTO</i>	22
4.4. <i>POSTOS DE TRANSFORMAÇÃO</i>	23
4.5. <i>ESPAÇOS VERDES</i>	23
4.6. <i>GESTÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS</i>	26
4.7. <i>ACESSIBILIDADES</i>	26
4.8. <i>CONSULTAS A ENTIDADES</i>	27
4.8.1. <i>CONSULTAS DAS UNIDADES ORGÂNICAS DO UNIVERSO MUNICIPAL</i>	27
4.8.2. <i>CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS AOS SERVIÇOS MUNICIPAIS</i>	29
5. ANEXOS	30

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 1145, sito na Rua projetada à Rua Garcia de Resende, 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 1145 corresponde ao título emitido em nome de GRISA – Gestão Imobiliária e Industrial, S.A., emitido a 25 de janeiro de 2000, com posterior aditamento emitido a 4 de janeiro de 2023, em nome de Município de Cascais, no âmbito de reafecção de áreas para o domínio público e privado municipal.

O alvará de loteamento em apreço confina, a poente, com o loteamento do alvará n.º 1032, estando estabelecida uma ligação direta entre os dois pela Rua Sebastião da Gama. A norte, carece de acessibilidade pela promoção de uma estrutura viária contígua em face de cul-de-sacs da Rua Garcia de Resende (alvará de loteamento n.º 1037).

A presente proposta de alteração à licença titulada pelo alvará de loteamento n.º 1145 incide em parcela de equipamento de utilização coletiva, com 10.000,00m² 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 poente com parcela cedida para equipamento de utilização coletiva no âmbito da emissão do título do alvará de loteamento n.º 1032, com similar procedimento em curso, sendo que ambas as parcelas confinam, a norte, com o alvará de loteamento n.º 1037.



De ressaltar que a área destinada a equipamento afeta ao domínio privado municipal, de 68,00m², resultante do aditamento emitido a 4 de janeiro de 2023, promovida pelo Município de Cascais, manter-se-á inalterada.

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

Em linha com os compromissos assumidos no âmbito do ODS 1 (Erradicação da Pobreza), configura um mecanismo de combate à pobreza ao proporcionar soluções habitacionais adequadas para famílias em situação de vulnerabilidade socioeconómica. Ao garantir o acesso a uma habitação condigna, segura e acessível, reforça a dignidade dos

cidadãos e contribui para a erradicação da pobreza habitacional, tendo também impacto significativo na saúde e bem-estar dos cidadãos, uma vez que a melhoria das condições de habitabilidade reduz riscos associados à insalubridade, promovendo ambientes mais saudáveis e seguros.

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

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

Para além da sua dimensão infraestrutural, a habitação municipal desempenha igualmente um papel importante na redução das desigualdades sociais, ao garantir o acesso à habitação por parte de populações em situação de vulnerabilidade. Ao promover a integração urbana e facilitar o acesso a serviços e oportunidades, contribui para a inclusão social e para a construção de uma sociedade mais igualitária, em consonância com os princípios do ODS 10 (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 e 2	
	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 (doravante P.D.M. 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 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, 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 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 e 2), 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 e 2; 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 2, 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 1145, requerida pelo Município de Cascais, mediante procedimento identificado por SPO n.º 1595/2024, 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 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.º 1145, por um período de 20 dias úteis, tendo a mesma sido publicitada através do edital n.º 593/2024 e afixada na área de intervenção em causa e nos demais locais de estilo, designadamente na sede 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 foi promovida por um período de vinte dias úteis, com 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).

Entre 18 de dezembro de 2024 e 16 de janeiro de 2025 (inclusive), foram rececionadas 13 (treze) participações.

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

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, 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 (Autoridade Nacional da Aviação Civil), 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 nível 2, 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 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 foram consultadas as entidades externas aos serviços municipais, Águas de Cascais, emitido 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 1145 possui 39.716,00m² e 260 fogos (atingindo, com a presente proposta de alteração, 300 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 e 2, 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).

Verificando-se 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 1145, 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.

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.

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

No seguimento do referido previamente, foi elaborado Aviso n.º 5020/2025/2, de 21 de fevereiro – Alteração à licença de loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1145 - 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 presente 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 5020/2025/2 de 21 de fevereiro, Edital n.º 80, 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 supradito 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, 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 desprocurando 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 impacte 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 de audiência oral por parte da entidade coletiva, foi concedida pelo sr. Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cascais, a 15 de abril de 2025, refletindo 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 1145 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 1145, traduzindo-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 1145, 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 8168/20000114, com área de 10.000,00m², 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 1145, 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 dois lotes designados por Lote A e Lote B;
- c) Definição de 2.164,00m² de área para o Lote A e 298,00m² de área para o Lote B, totalizando 2.462,00m² de área de lotes;
- d) Definição de 2.164,00m² de área de implantação para o Lote A e 200,00m² para o Lote B;
- e) Definição de 4.040,00m² de área de construção para o Lote A, destinada a habitação pública;
- f) Definição de 600,00m² de área de construção para o Lote B, destinada a equipamento/comércio/serviços/restauração e bebidas;
- g) Definição de 40 fogos adicionais;
- h) Definição de 4 pisos + cave para o Lote A e 3 pisos para o Lote B;
- i) 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 os seguintes parâmetros urbanísticos relativamente à parcela com 10.000,00 m²:

- Definição de 2.364,00m² de área de implantação, cumprindo-se o índice de ocupação de 0,24;
- Definição de 4.640,00m² de área de construção, resultando no índice de edificabilidade de 0,46;
- Definição de 5.014,00m² de área impermeável e 4.986,00m² de área permeável, resultando no índice de impermeabilização de 0,50 e de permeabilidade de 0,50;
- Volumetria máxima de fachada é de 15,00 m.

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

		Atv. Loteamento n.º 1145	Caracterização da Proposta	Variação
Superfície total do loteamento:		39.716,00 m ²	Sem alteração	Sem alteração
Cedências	Arruamentos e estacionamento:	10.984,00 m ²	13.506,00 m ²	+ 2.522,00 m ²
	Equipamentos:	10.068,00 m ²	68,00 m ²	- 10.000,00 m ² (*)
	Espaços verdes:	6.712,00 m ²	11.698,00 m ²	+ 4.986,00 m ²
	Postos de transformação:	-	30,00 m ²	+ 30,00 m ²
	Total:	27.764,00 m ²	25.302,00 m ²	- 2.462,00 m ²
Acertos de loteamentos adjacentes:		200,00 m ²	Sem alteração	Sem alteração
Área total de lotes:		11.752,00 m ²	14.214,00 m ²	+ 2.462,00 m ²
Área total de construção:		31.975,00 m ²	36.615,00 m ²	+ 4.640,00 m ²
Índice de edificabilidade global:		0,81	0,92	+ 0,12
Área total de implantação:		7.595,00 m ²	9.959,00 m ²	+ 2.364,00 m ²
Índice de ocupação global:		0,19	0,25	+ 0,06
n.º lotes:		35	37	+ 2
n.º de fogos:		260	300	+ 40

(*) 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 os deslocamentos quotidianos.

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 40 fogos propostos resultaria em 40 lugares no interior do lote e 4 lugares na via pública.

Em função do acima proposto (40 fogos), cumpre informar que os lugares de estacionamento previstos são 56 lugares no interior de lote (Lote A), dos quais 3 lugares são para veículos em que um dos ocupantes tenha mobilidade condicionada, e 18 lugares na via pública, dos quais 2 são destinados a veículos em que um dos ocupantes tenha 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.

De acordo com o uso previsto para equipamento/comércio/serviços/restauração e bebidas e com a dotação estabelecida no regulamento do PDM Cascais (tendo em consideração a dotação para fins de serviços, por apresentar maior exigência), está prevista a disponibilização de 12 lugares de estacionamento no interior do Lote A e 4 lugares na via pública, já inclusos nos lugares acima mencionados, assim como um lugar destinado a operações de cargas e descargas.

A proposta contempla, então, um benefício de 10 lugares de estacionamento público destinados a veículos ligeiros face ao legalmente necessário.

Adicionalmente estão previstos 4 lugares de estacionamento para motociclos, 2 deles na via pública, e 7 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.

Uma vez que a parcela em causa confina, a norte, com o alvará de loteamento n.º 1037, e tendo em conta a via pela qual é servida, a Rua Garcia de Resende, com perfil transversal de 6,50m, duas vias, uma por sentido, com passeio em ambos os lados e estacionamento formalizado, julga-se pertinente que a nova via se materialize numa continuidade desta via existente, mantendo as suas características, permitindo assim a compatibilização entre Alvarás.

Neste sentido, a proposta apresentada prevê a reformulação do impasse existente na transição, garantindo a continuidade da via e do passeio e área de estacionamento a poente. A nascente, propõe-se, a título provisório, a criação de passeio e de uma bolsa de lugares de estacionamento paralelo à via, que, a seu tempo, com a futura urbanização do terreno confinante, será devidamente reformulado, garantindo um passeio com a dimensão mínima de 2,50 m. Ainda no âmbito da estrutura viária, julga-se pertinente propor posteriormente a reformulação dos alinhamentos viários provisórios permitindo a eventual futura ligação da Rua Principal do Outeiro à mini-rotunda proposta no presente processo.

O estacionamento privado da habitação coletiva de interesse público municipal é estabelecido em cave, com acesso a sul da referida volumetria.

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

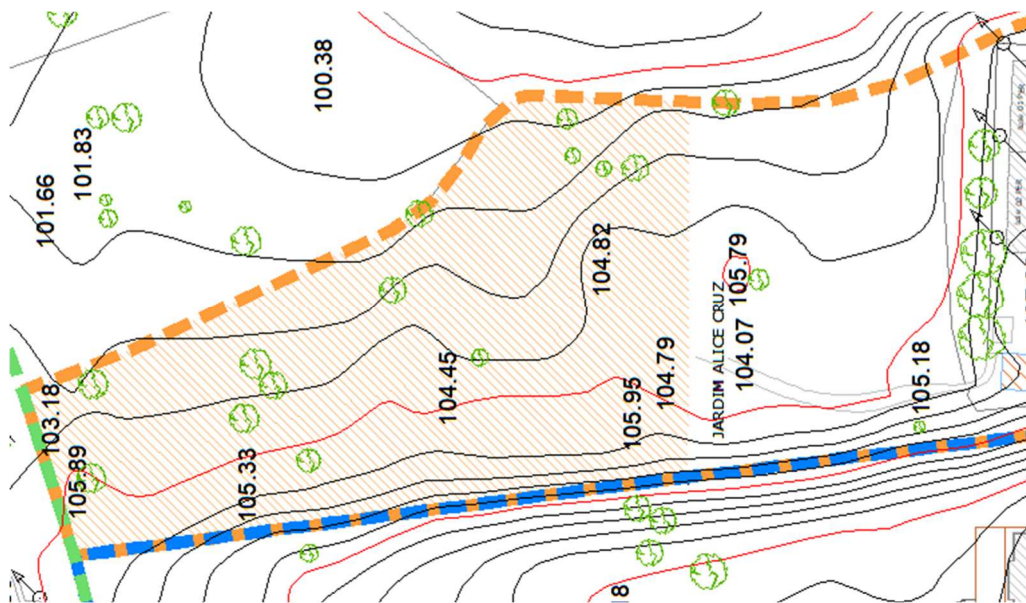
Em face da proposta apresentada, foi considerada a colocação de dois postos de transformação, com área global de 30,00 m², confinante com arruamento público, julgando-se adequado e suficiente para os edifícios propostos e com localização prevista oportuna. De salientar que a área destinada a postos de transformação são 2 unidade(s) a integrar o domínio público municipal, com 15,00m² cada, conforme planta que constitui o presente alvará.

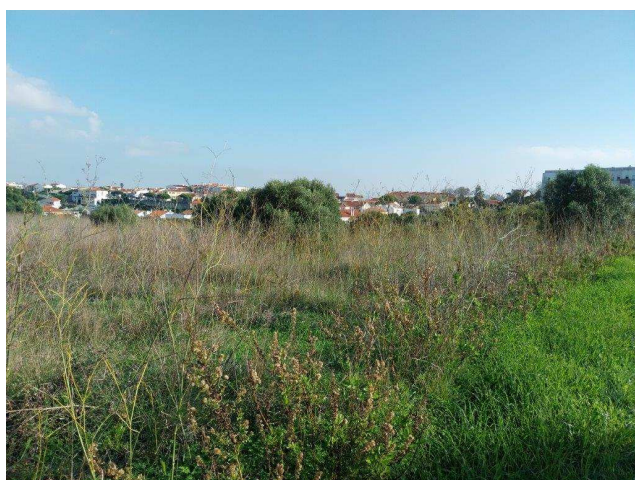
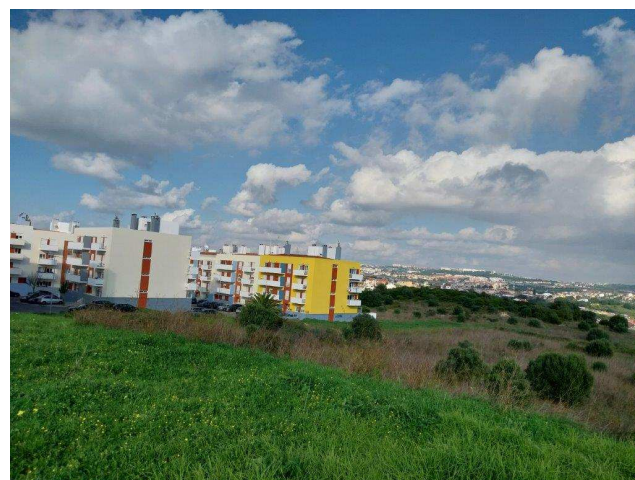
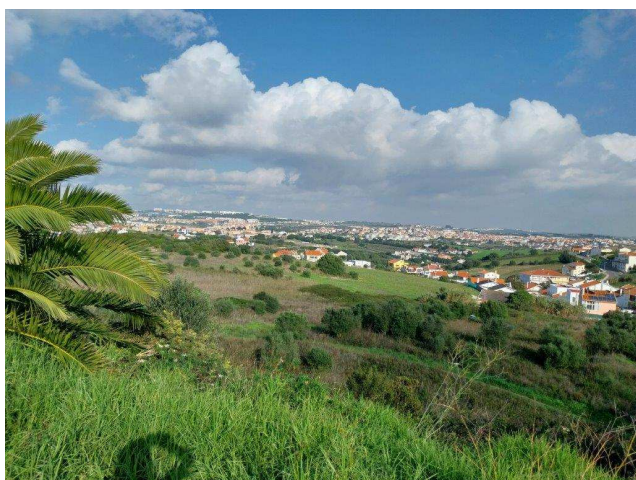
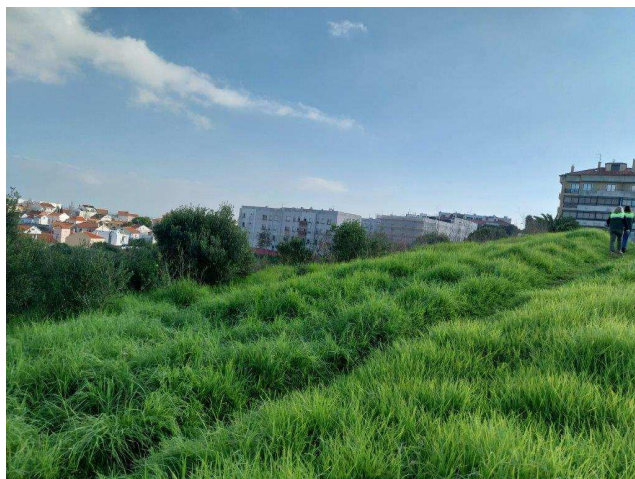
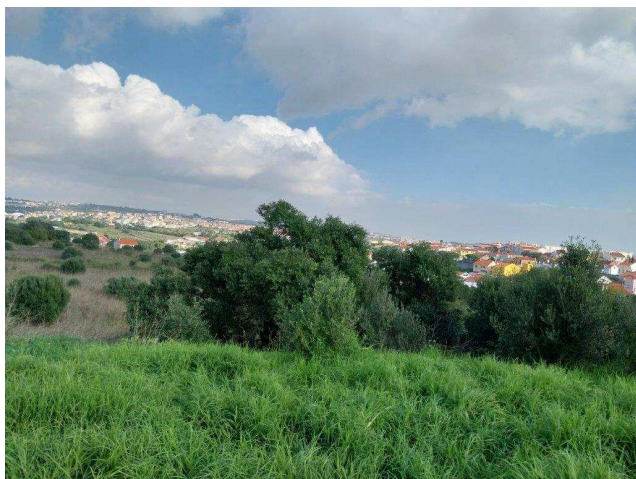
4.5. ESPAÇOS VERDES

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 devido ao excesso de vegetação espontânea. Todavia, pelo que foi possível observar todos os elementos arbóreos constantes no levantamento topográfico são *Olea europaea* L. var. *sylvestris* (13 exemplares), sendo essa a espécie com maior presença. Existem inclusive grandes manchas arbustivas/arbóreas desta espécie, que não foram levantadas topograficamente. Tratando-se de uma espécie protegida no âmbito do Regulamento de Espaços Verdes e de Proteção da Árvore, e sendo de fácil transplante, em caso de necessidade deverão ser transplantados para áreas verdes de enquadramento se existirem. Assim, as referidas espécies serão transplantadas para local a designar na área de intervenção, em fase posterior de especialidade





Adicionalmente, e 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, foram integradas caldeiras no perfil do passeio, com a finalidade de assegurar a existência de zonas permeáveis que permitam a futura instalação de espécies arbóreas destinadas ao ensombramento. A definição das espécies a

utilizar será efetuada na fase de desenvolvimento do projeto de especialidade, em conformidade com os critérios técnicos e ambientais aplicáveis.

Considerando a localização e a articulação com o espaço público envolvente, prevê-se, numa fase posterior do projeto de especialidades, a definição de uma ligação pedonal, em material ambientalmente sustentável e devidamente integrado na paisagem, que promova a integração do parque verde público e facilite o acesso ao Jardim Alice Cruz. Não obstante, a presente proposta já contempla uma solução acessível através da cobertura do piso de estacionamento, permitindo a ligação entre o novo desenvolvimento urbanístico e a Rua Vasco de Lima Couto.

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 por 1 contentor de 3,00m³ para resíduos indiferenciados, 1 contentor de 3,00m³ para vidro, 1 contentor de 5,00m³ para embalagens plásticas e 1 contentor de 5,00m³ 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 2 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 23 de agosto;

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

DAPH (Divisão de Arquivos e Património Histórico), face à servidão de património cultural arqueológico nível 1 e 2, que informa a 29 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), no âmbito da ocupação territorial, que emitiu parecer favorável a 11 de outubro;

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 3 de novembro 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 30/9/2025; - parecer DIEP de 29/9/2025
✓		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 (em anexo)
✓		Redes de Águas Pluviais - parecer UGAP de 28/8/2025
✓		Infraestruturas Elétricas e de Iluminação pública - parecer DESI de 3/9/2025
✓		Infraestruturas Telefónicas e Telecomunicações - parecer DESI de 3/9/2025
✓		Rede de Gás - compatibilizar com a rede existente
✓		Integração paisagística - deverá ser cumprido o disposto em regulamentação municipal
✓		RSU - parecer favorável Cascais Ambiente de 23/8/2024

- 4.1. Infraestruturas viárias:
- 4.1.1. Rever o estacionamento público, adotando implantação perpendicular à via para aumentar a capacidade, prevendo lugares para cargas e descargas e motocicletas, e assegurando o cumprimento das normas de acessibilidade (lugares PMC) de acordo com o Anexo II do RUEM;
 - 4.1.2. Garantir acessibilidades e circulação pedonal adequadas, assegurando passeios com largura mínima de 2,50 m, correção do passeio a nascente e ligações pedonais seguras entre loteamentos, promovendo a continuidade urbana e o acesso ao parque;
 - 4.1.3. Assegurar o cumprimento das normas técnicas e regulamentares, incluindo lançil com chanfro nos acessos (Art.º 42.º do RUEM);
 - 4.1.4. Rever a sinalização e o tráfego, garantindo a integração das alterações no projeto de sinalização rodoviária e a adequação da circulação viária e pedonal às novas condições do loteamento;
 - 4.1.5. 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 e no RUEM.
- 4.2. Rede de Abastecimento de águas e saneamento – conforme parecer da Águas de Cascais:
- 4.2.1. Reforço da rede pública de água com substituição de troços existentes (≈180m) nas ruas António Tomás Botto, Bernardino Machado e Vasco de Lima Couto, utilizando tubagem PEAD Ø160mm, ligando à rede da Rua Sebastião da Gama e restabelecimento dos ramais de ligação nos arruamentos;
 - 4.2.2. Instalar sistemas privativos de pressurização com depósitos nos edifícios futuros, devido ao número de pisos e baixa pressão da rede pública.
- 4.3. Redes de águas pluviais – Deverá ser assegurada a drenagem pluvial do impasse de acesso aos dois lotes, garantindo a compatibilização com a rede pública existente, que se considera ter capacidade para o caudal adicional, embora possa requerer ajustes de traçado ou perfil, considerando ainda o seguinte:
- 4.3.1. Execução de coletor ao longo do novo arruamento, compatível com a rede pública;
 - 4.3.2. Instalação de sumidouros conforme o RUEM (DN 250 mm em PP corrugado);
 - 4.3.3. Previsão de um ramal domiciliário por bloco, de acordo com o RUEM (DN 200 mm em PP corrugado).
- 4.4. Infraestruturas Elétricas e de Iluminação pública e de telecomunicações:
- 4.4.1. As infraestruturas de eletricidade e de iluminação pública devem ser aprovadas pela E-Redes, considerando os seguintes equipamentos:
 - 4.4.1.1. Em arruamentos, colunas troncocónicas de Hu=8m e luminárias tipo Isylum da Schröder ou equivalente;
 - 4.4.1.2. Em zona verde, colunas troncocónicas de Hu=4m e luminárias tipo Isla da Schröder ou equivalente.
 - 4.4.2. A rede de ITUR deverá cumprir o Dec. Lei/2009 de 21 de maio, o Manual de ITUR 3ª EDIÇÃO, o Art.º 8º do RUEM e os Art.ºs 3 e 4 do REGIS.
- 4.5. Paisagismo - recomenda-se a realização de um levantamento botânico e fitossanitário destinado a identificar e preservar as espécies de interesse municipal existentes na área a lotear, indicando PAP's, estado fitossanitário e registo fotográfico, de forma a elaborar uma planta de gestão da estrutura verde, identificando as espécies a manter, retirar ou transplantar, assegurando a preservação ou realocação das espécies protegidas nos logradouros privados dos lotes;
- 4.5.1. Sugere-se ainda o reforço da arborização das zonas de passeio e estacionamento, com espécies de sombra adaptadas às condições climáticas locais;
 - 4.5.2. O projeto de integração paisagística deve ser desenvolvido de acordo com o disposto no Artº 34º ao Artº 36º do RUEM, bem como de acordo o Regulamento de Espaços Verdes e de Proteção da Árvore de Cascais.
- 4.6. Rede de gás - deverá ser compatibilizada com a rede existente, em articulação com a concessionária da rede.

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.