

## PROPOSTA A REUNIÃO DE CÂMARA

Proposta nº 773-2026 [DEH]

Pelouro: **Planeamento do Território**

Assunto: **Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1145, na localidade de Cabeço de Mouro.**



Considerando que:

- a) A proposta reporta-se ao prédio urbano sito na Rua projetada à Rua Garcia de Resende, em Cabeço de Mouro, com uma área total de 10.000,00m<sup>2</sup>, omissa na matriz, e descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o número 8168/20000114, da freguesia de São Domingos de Rana, de propriedade do Município de Cascais;
- b) O presente pedido de alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1145 é requerido em nome do Município de Cascais e reporta-se a parcela cedida para equipamento de utilização coletiva no âmbito do referido alvará de loteamento;
- c) A presente proposta advém da implementação da Estratégia Local de Habitação (ELH), aprovada em Reunião de Câmara de 5 de abril de 2022 e em Assembleia Municipal de 26 de abril de 2022, com posterior atualização em Reunião de Câmara de 24 de outubro de 2023 e em Assembleia Municipal de 6 de novembro de 2023;
- d) A implementação da Estratégia Local de Habitação (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;
- e) 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;
- f) A proposta apresenta as seguintes características:
  - i. Afetação de parcela de equipamento coletivo à função de habitação coletiva de interesse público municipal, com área de 10.000,00 m<sup>2</sup>, na sequência da subalínea v) da alínea cc) do artigo 5.º do regulamento do PDM Cascais publicado em Diário da República n.º



204/2023, Série II, de 2023-10-20, Aviso n.º 20120/2023 na sua redação vigente, "(...) 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";

- ii. Constituição de dois lotes designados por Lote A e Lote B contemplando respetivamente o uso de habitação municipal e equipamento/ comércio/ serviços/ restauração e bebidas;
- iii. Definição de 2.164,00m<sup>2</sup> de área para o Lote A e 298,00m<sup>2</sup> de área para o Lote B, totalizando 2.462,00m<sup>2</sup> de área de lotes;
- iv. Definição de 2.164,00m<sup>2</sup> de área de implantação para o Lote A e 200,00m<sup>2</sup> para o Lote B, totalizando 2.364,00m<sup>2</sup> de área de implantação e resultando no índice de ocupação de 0,24;
- v. Definição de 4.040,00m<sup>2</sup> de área de construção para o Lote A e de 600,00m<sup>2</sup> de área de construção para o Lote B, totalizando 4.640,00m<sup>2</sup> de área de construção e resultando no índice de edificabilidade de 0,46;
- vi. Definição de 5.014,00m<sup>2</sup> de área impermeável e 4.986,00m<sup>2</sup> de área permeável, resultando no índice de impermeabilização de 0,50 e de permeabilidade de 0,50;
- vii. Definição de 40 fogos desenvolvidos em 4 pisos + cave no Lote A;
- viii. Definição de 3 pisos para o Lote B;
- ix. Volumetria máxima de fachada é de 15,00m.
- x. 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.
- xi. Afetação de 30,00m<sup>2</sup> a integrar o domínio público municipal destinado a um posto de transformação, conforme planta síntese;
- xii. Localização das ilhas de gestão de resíduos sólidos;
- xiii. Redução da área de equipamento de utilização coletiva (-10.000,00m<sup>2</sup>);
- xiv. Afetação de 4.986,00m<sup>2</sup> para espaços verdes públicos;
- xv. Afetação de 2.522,00m<sup>2</sup> a integrar o domínio público municipal destinados a infraestruturas urbanas (arruamentos, passeios e estacionamento).
- xvi. Criação de 56 lugares no interior de lote (Lote A), dos quais 3 lugares são para veículos em que um dos ocupantes tenha mobilidade condicionada, 18 lugares na via pública, dos quais 2 são destinados a veículos em que um dos ocupantes tenha mobilidade





condicionada, 4 lugares de estacionamento para motociclos, 2 deles na via pública, e 7 lugares para velocípedes;

- g) Acresce referir que a alteração pretendida traduz-se no incremento da área total de lotes, de 11.752,00m<sup>2</sup> para 14.214,00m<sup>2</sup>; na alteração da área de construção total de loteamento, de 31.975,00m<sup>2</sup> para 36.615,00m<sup>2</sup>, resultando no incremento do índice de edificabilidade de 0,81 para 0,92; modificação da área de implantação total de loteamento, de 7.595,00m<sup>2</sup> para 9.595,00m<sup>2</sup>, resultando no aumento do índice de ocupação de 0,19 para 0,25. Adicionalmente são propostos 40 fogos desenvolvidos em 4 pisos + cave, resultando no incremento global do número de fogos, de 260 para 300.
- h) Tendo em conta que a cedência de áreas se encontra já efetuada no âmbito da operação de loteamento com o alvará n.º 1145, não há lugar a nova cedência de áreas. Deste modo, os valores indicados no mapa de medições são referentes a áreas afetas ou destinadas a áreas já integradas no domínio público municipal.
- i) No âmbito do processo SPO 1595/2024, a proposta obteve pareceres de natureza favorável ou favorável condicionada por parte das seguintes unidades orgânicas do universo municipal: DGPI, DAPH, DESI, SMPC e Cascais Ambiente. No âmbito da apreciação da pretensão foi consultada a entidade externa aos serviços municipais, ANAC (Autoridade Nacional da Aviação Civil), tendo a mesma emitido parecer favorável.
- j) A operação em causa implica a execução de obras de infraestruturas, de acordo com projetos técnicos em conformidade com o RUEM, PDM e pareceres emitidos.
- k) A proposta compagina-se com o ordenamento e com o regime do uso do solo e de edificabilidade previsto no PDM para a qualificação de espaço em que se insere.
- l) Em cumprimento do disposto no artigo 22º do RJUE e artigo 5º do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Cascais (RUEM), na sua redação atual, foi promovida a consulta pública através do Aviso n.º 8638/2026/2, publicado no Diário da República n.º 74/2026, 2ª Série, de 16 de abril de 2026, por um prazo de 15 dias úteis, com início no oitavo dia útil a seguir à data da publicação do Aviso no Diário da República, decorrendo entre os dias 28 de abril e 19 de maio de 2026 (inclusive);
- m) No seguimento do período de consulta pública supramencionada e por conta das reclamações, observações, sugestões, ou pedidos de esclarecimentos, rececionadas pelos meios de participação, foi elaborado relatório de análise e ponderação.



**Capital Europeia  
da Democracia**

**CASCAIS** Para toda  
a vida



Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere:

1. Ao abrigo do artigo 27º do D.L. n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação vigente, aprovar o pedido de alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1145, nos termos dos considerandos supra.

**A Vereadora,**

24/06/2026

**X**

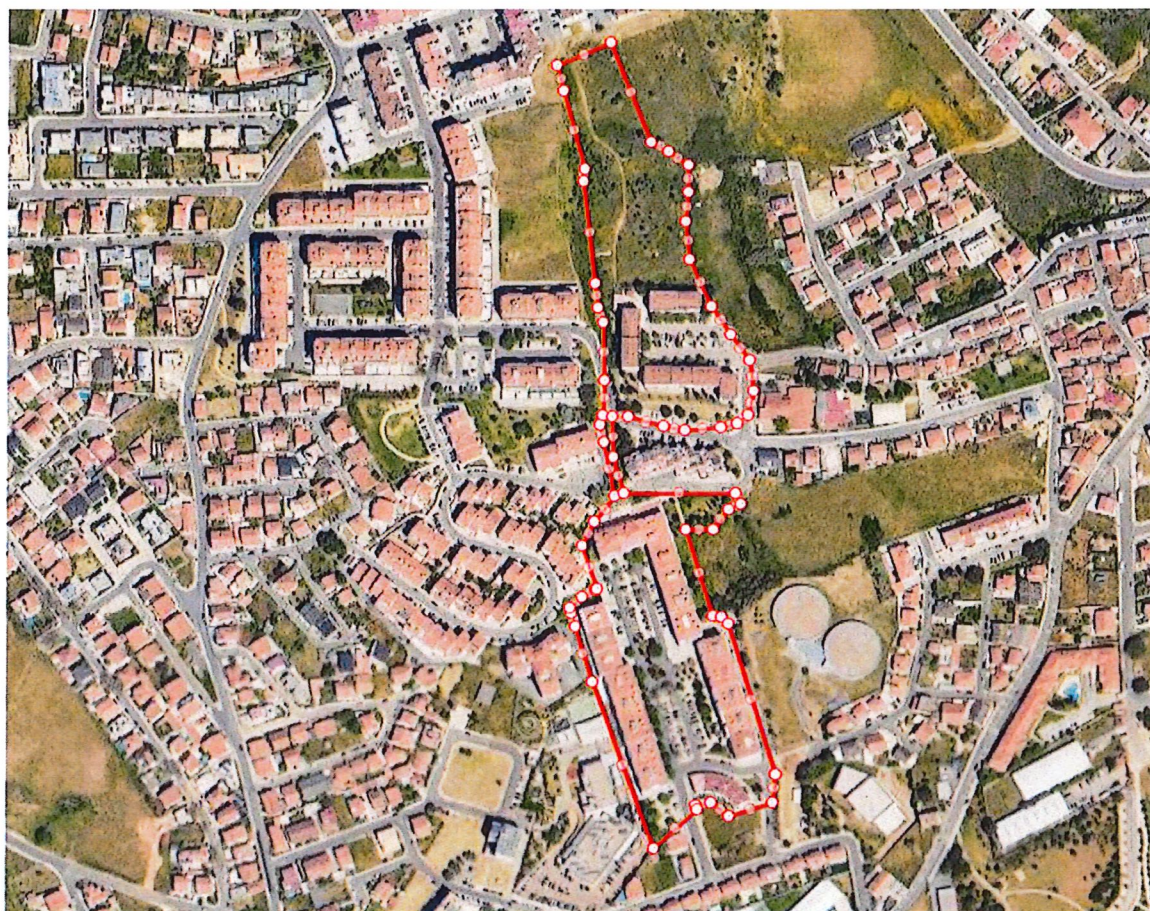
Rita Coimbra

Assinado por: ANA RITA FREIRE COIMBRA

**DELIBERAÇÃO:**

**Aprovado por unanimidade.**





## Memória Descritiva

Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 1145  
Requerente: MUNICÍPIO DE CASCAIS

DEL | Departamento de Estudos e Loteamentos  
DLOT | 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 .....                                | 12 |
| 3.4.1. CONSULTAS A ENTIDADES.....                                     | 12 |
| 3.4.1.1. CONSULTAS DAS UNIDADES ORGÂNICAS DO UNIVERSO MUNICIPAL ..... | 12 |
| 3.4.1.2. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS AOS SERVIÇOS MUNICIPAIS ..... | 12 |
| 3.4.2. DISCUSSÃO PÚBLICA (18 DEZEMBRO 2024 – 16 JANEIRO 2025).....    | 13 |
| 3.4.3. DISCUSSÃO PÚBLICA (5 MARÇO 2025 – 25 MARÇO 2025).....          | 16 |
| 3.4.4. ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS.....                                | 16 |
| 3.4.5. AUDIÊNCIA ORAL.....                                            | 19 |
| 4. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO .....                                      | 20 |
| 4.1. PROPOSTA URBANÍSTICA.....                                        | 20 |
| 4.2. INTEGRAÇÃO NA MORFOLOGIA E TECIDO URBANO ENVOLVENTE .....        | 21 |
| 4.3. VIAS, ACESSOS E ESTACIONAMENTO .....                             | 22 |
| 4.4. POSTOS DE TRANSFORMAÇÃO.....                                     | 23 |
| 4.5. ESPAÇOS VERDES.....                                              | 23 |
| 4.6. GESTÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS.....                                  | 26 |
| 4.7. ACESSIBILIDADES .....                                            | 26 |
| 4.8. CONSULTAS A ENTIDADES .....                                      | 27 |
| 4.8.1. CONSULTAS DAS UNIDADES ORGÂNICAS DO UNIVERSO MUNICIPAL.....    | 27 |
| 4.8.2. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS AOS SERVIÇOS MUNICIPAIS.....    | 29 |
| 5. ANEXOS.....                                                        | 30 |





## 1. INTRODUÇÃO

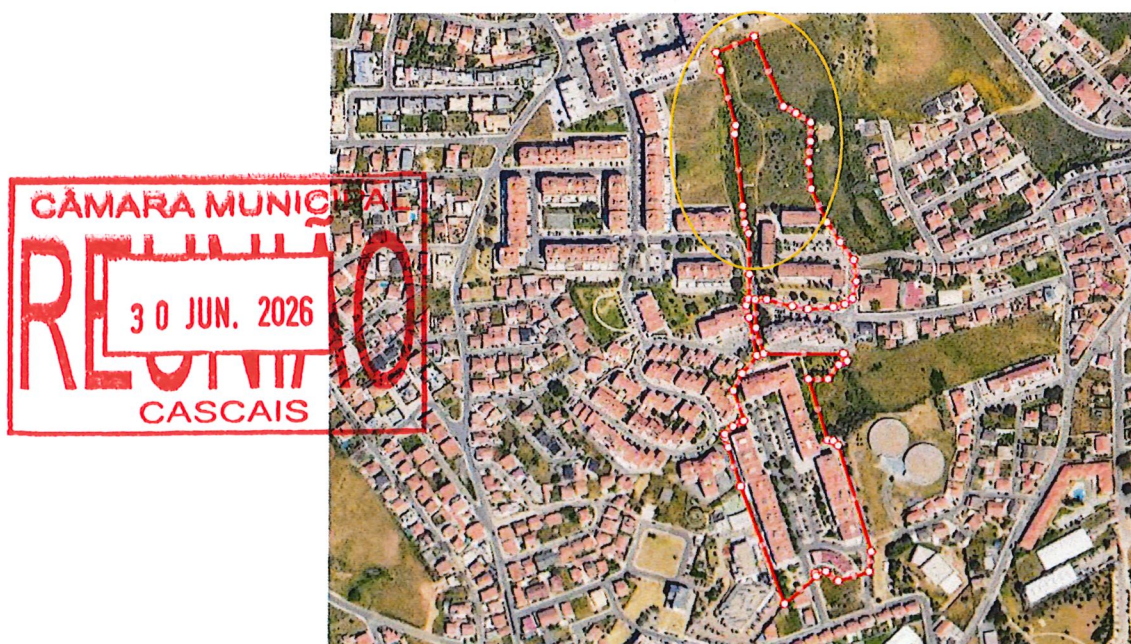
O presente documento constitui o enquadramento e a fundamentação técnica do pedido de alteração à licença titulada pelo alvará de loteamento n.º 1145, sito na Rua projetada à Rua Garcia de Resende, em Cabeço de Mouro, freguesia de São Domingos de Rana, requerido pelo Município, requerido ao abrigo do 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 10.000,00m<sup>2</sup> 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 ressalvar 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.





Salienta-se que, na sequência de Orçamento Participativo 2021, encontra-se em fase de conclusão o Jardim Alice Cruz, com espaços verdes, zona de estadia, hortas e campos de jogos, localizados a sul da referida parcela, conforme desenho que seguidamente se exhibe:



### 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 Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (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 "(...) 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



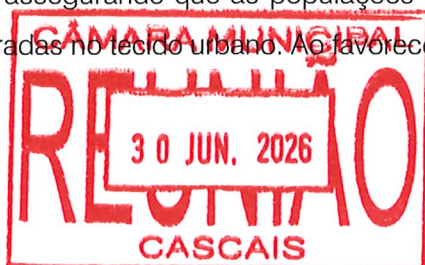
cidadãos e contribui para a erradicação da pobreza habitacional, tendo também impacto significativo na saúde e bem-estar dos cidadãos, uma vez que a melhoria das condições de habitabilidade reduz riscos associados à insalubridade, promovendo ambientes mais saudáveis e seguros.

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)                                                                      |                                                                             |         |
| Ordernamento:                                                                      | Classificação: Solo Urbano                                                  | UOPG: 9 |
|  | Qualificação: <b>Espaço de Equipamento</b>                                  |         |
|                                                                                    | 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 |         |
| ORDENAMENTO – UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO (U.O.P.G.)                 |                                                                             |         |

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, consequentemente, 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 nº 20120/2023, a área dos prédios urbanos objeto do presente pedido está classificada como solo urbano.

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

De acordo com o disposto no artigo 83.º do RPDM, a subcategoria de espaço de equipamento corresponde a áreas de domínio público ou privado, 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](http://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](http://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, consequentemente, 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 complementaresa) 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 (RJIA) 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 39.716,00m<sup>2</sup> 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](http://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](http://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 despropositado analisar o segundo pressuposto pois os dois são de verificação cumulativa.

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

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

#### 3.4.5. AUDIÊNCIA ORAL

Em resposta a pedidos 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 10.000,00m<sup>2</sup>, 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 2.164,00m<sup>2</sup> de área para o Lote A e 298,00m<sup>2</sup> de área para o Lote B, totalizando 2.462,00m<sup>2</sup> de área de lotes;
- d) Definição de 2.164,00m<sup>2</sup> de área de implantação para o Lote A e 200,00m<sup>2</sup> para o Lote B;
- e) Definição de 4.040,00m<sup>2</sup> de área de construção para o Lote A, destinada a habitação pública;
- f) Definição de 600,00m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>:

- a) Definição de 2.364,00m<sup>2</sup> de área de implantação, cumprindo-se o índice de ocupação de 0,24;
- b) Definição de 4.640,00m<sup>2</sup> de área de construção, resultando no índice de edificabilidade de 0,46;
- c) Definição de 5.014,00m<sup>2</sup> de área impermeável e 4.986,00m<sup>2</sup> de área permeável, resultando no índice de impermeabilização de 0,50 e de permeabilidade de 0,50;
- 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 1145      | Caracterização da Proposta | Variação                       |
|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Superfície total do loteamento:    | 39.716,00 m <sup>2</sup>      | Sem alteração              | Sem alteração                  |
| Cedências                          | Arruamentos e estacionamento: | 13.506,00 m <sup>2</sup>   | + 2.522,00 m <sup>2</sup>      |
|                                    | Equipamentos:                 | 68,00 m <sup>2</sup>       | - 10.000,00 m <sup>2</sup> (*) |
|                                    | Espaços verdes:               | 11.698,00 m <sup>2</sup>   | + 4.986,00 m <sup>2</sup>      |
|                                    | Postos de transformação:      | 30,00 m <sup>2</sup>       | + 30,00 m <sup>2</sup>         |
|                                    | Total:                        | 25.302,00 m <sup>2</sup>   | - 2.462,00 m <sup>2</sup>      |
| Acertos de loteamentos adjacentes: | 200,00 m <sup>2</sup>         | Sem alteração              | Sem alteração                  |
| Área total de lotes:               | 11.752,00 m <sup>2</sup>      | 14.214,00 m <sup>2</sup>   | + 2.462,00 m <sup>2</sup>      |
| Área total de construção:          | 31.975,00 m <sup>2</sup>      | 36.615,00 m <sup>2</sup>   | + 4.640,00 m <sup>2</sup>      |
| Índice de edificabilidade global:  | 0,81                          | 0,92                       | + 0,12                         |
| Área total de implantação:         | 7.595,00 m <sup>2</sup>       | 9.959,00 m <sup>2</sup>    | + 2.364,00 m <sup>2</sup>      |
| 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 enquadra 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 m<sup>2</sup>, 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 15,00m<sup>2</sup> 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



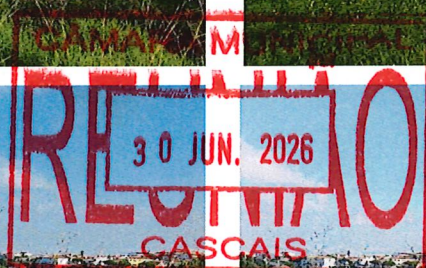
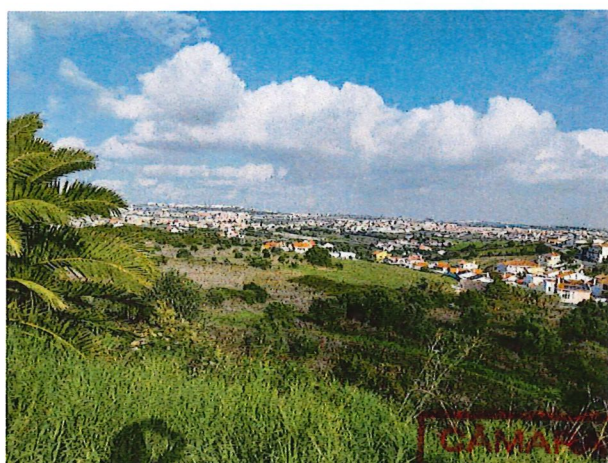


levantamento fitossanitário, de acordo com os critérios do artigo 35.º do RUEM Cascais, será aferido em fase posterior, em sede de especialidades cumprindo-se Regulamento de Espaços Verdes e de Proteção da árvore em vigor.

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 passeadeiras 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:<br>- parecer DTOA de 30/9/2025;<br>- parecer DIEP de 29/9/2025                     |
| ✓        |          | Rede de Abastecimento de Águas e Incêndios:<br>- parecer favorável condicionado AdC de 20/9/2024 (em anexo) |
| ✓        |          | Águas Residuais Domésticas<br>- parecer favorável condicionado AdC de 20/9/2024 (em anexo)                  |
| ✓        |          | Redes de Águas Pluviais<br>- parecer UGAP de 28/8/2025                                                      |
| ✓        |          | Infraestruturas Elétricas e de Iluminação pública<br>- parecer DESI de 3/9/2025                             |
| ✓        |          | Infraestruturas Telefónicas e Telecomunicações<br>- parecer DESI de 3/9/2025                                |
| ✓        |          | Rede de Gás<br>- compatibilizar com a rede existente                                                        |
| ✓        |          | Integração paisagística<br>- deverá ser cumprido o disposto em regulamentação municipal                     |
| ✓        |          | RSU<br>- 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 lancil 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 do Art.º 34º ao Art.º 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.



registo predial  
online

Informação Predial Simplificada

Código de acesso: IS-0253-53799-110506-008168

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Limites do Outeiro de Polima

ÁREA TOTAL: 10000 M2

ÁREA DESCOBERTA: 10000 M2

OMISSO NA MATRIZ

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

\*\* COMPOSIÇÃO: Parcela de Terreno destinada a equipamento.

\*\* CONFRONTAÇÕES: Norte e poente, Camara Municipal de Cascais, Sul e Nascente, Terrenos do domínio público.

\*\* Desanexado do prédio nº 07186.

\*\* Reprodução da descrição.

O(A) Ajudante

Emília Maria Morgado Colaço

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 2 de 2000/01/14 - Aquisição

CAUSA : Doação

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* MUNICIPIO DE CASCAIS

Localidade: Cascais

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* GRISA-GESTÃO IMOBILIÁRIA E INDUSTRIAL, S.A.

Morada: Av. Combatentes da Grande Guerra-Ed. São José, Piso 1, sala 101

Localidade: Cascais

\*\* Reprodução da Insc. G-1.

O(A) Ajudante

Emília Maria Morgado Colaço



O(A) Ajudante

Emília Maria Morgado Colaço

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.



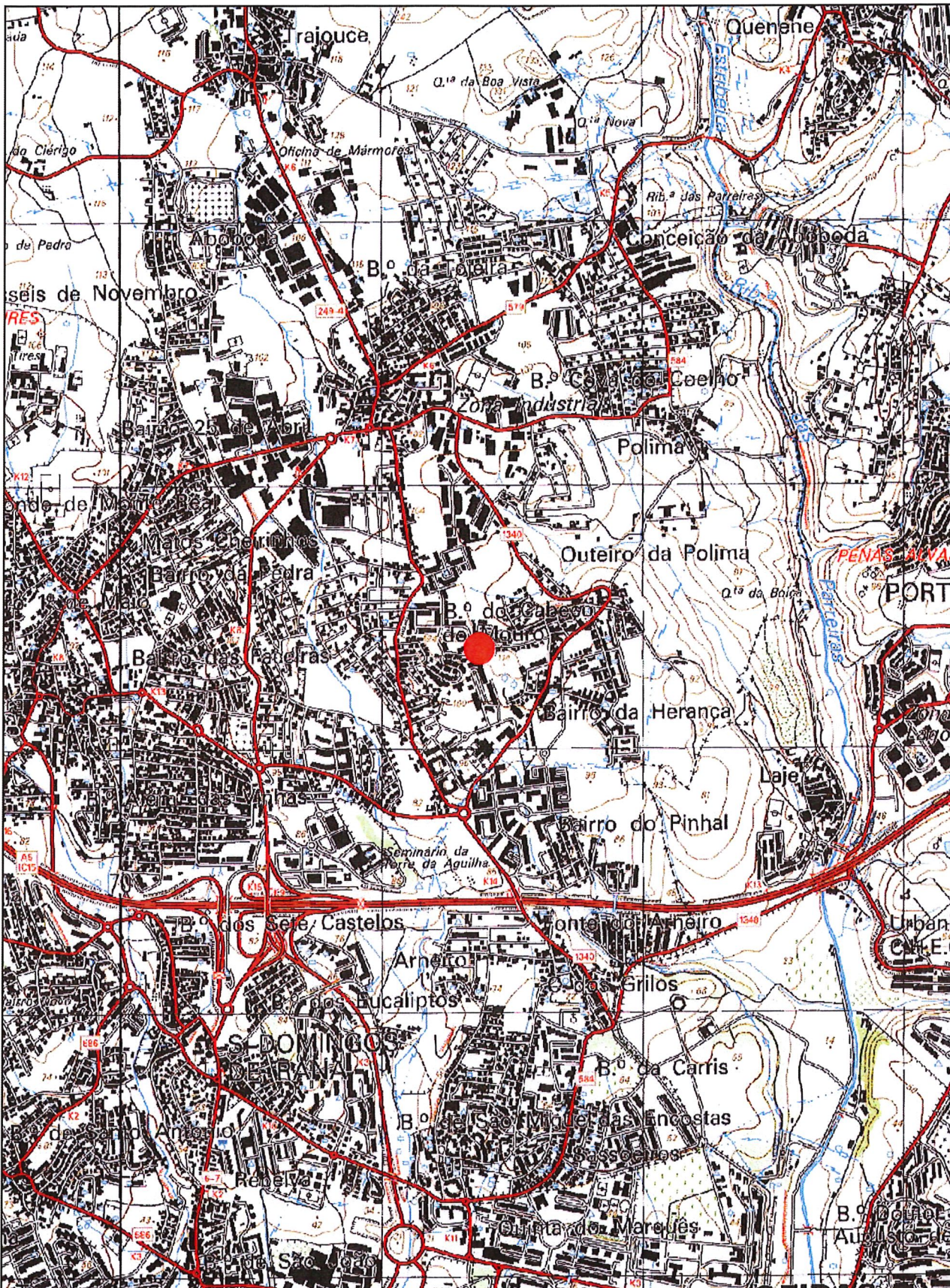
# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL



Planta de Localização



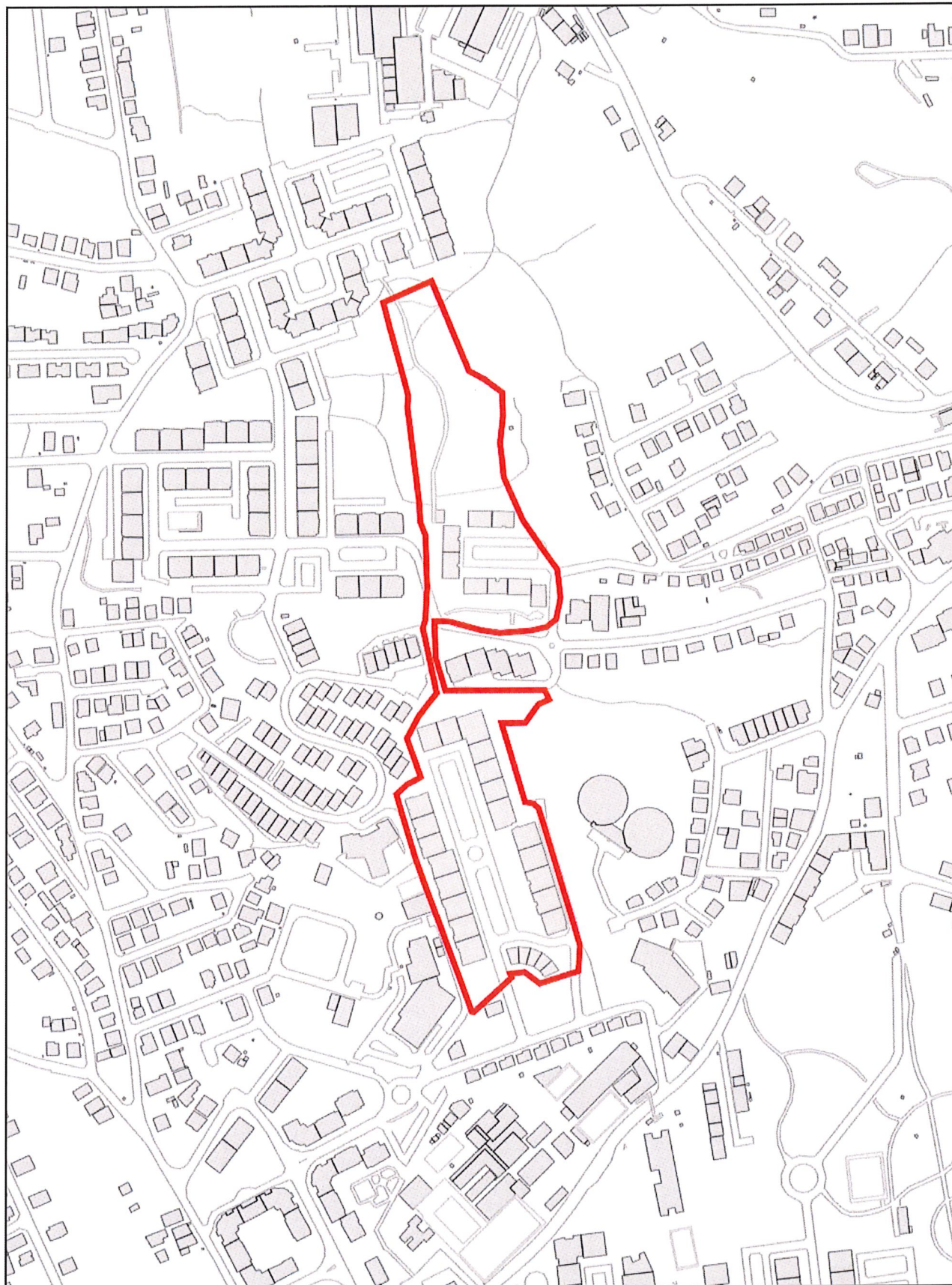


|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|

Escala 1:25000







0 50 100 150 200m  
Escala 1:5000



Projecto:

Área (m<sup>2</sup>) : 39931.5

Perímetro 1488.7

NOTA: Coordenadas em metros referentes ao  
sistema de referência PT-TM06/ETRS89



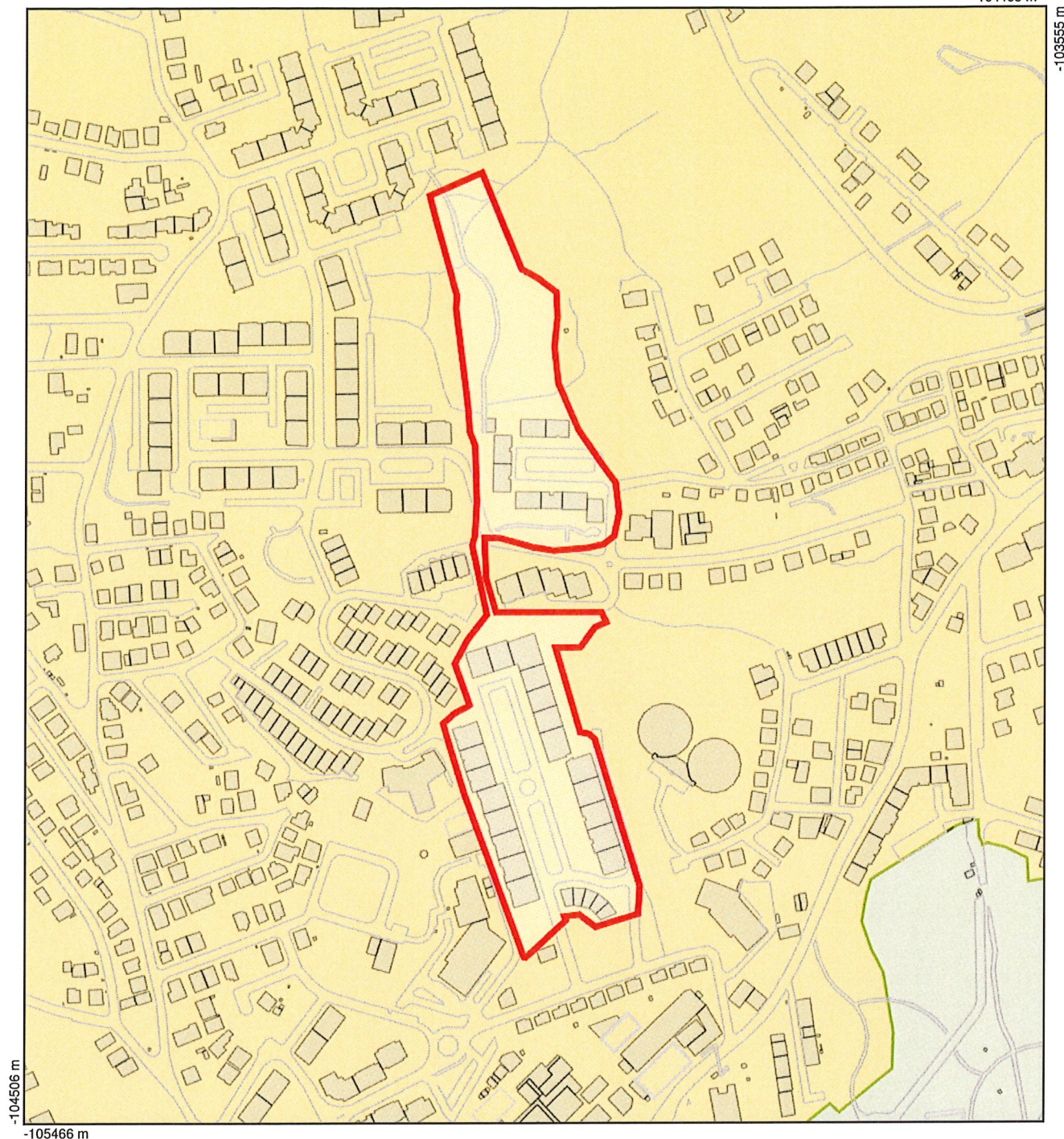


# CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL



## PLANO DIRETOR MUNICIPAL



## Ordenamento Classificação

 Limite - Solo Urbano

Versão Informática - Não substitui consulta  
aos diplomas publicados. Cartografia no  
sistema de referência PT-TM06/ETRS89

0 50 100 150 200m  
Escala 1:5000

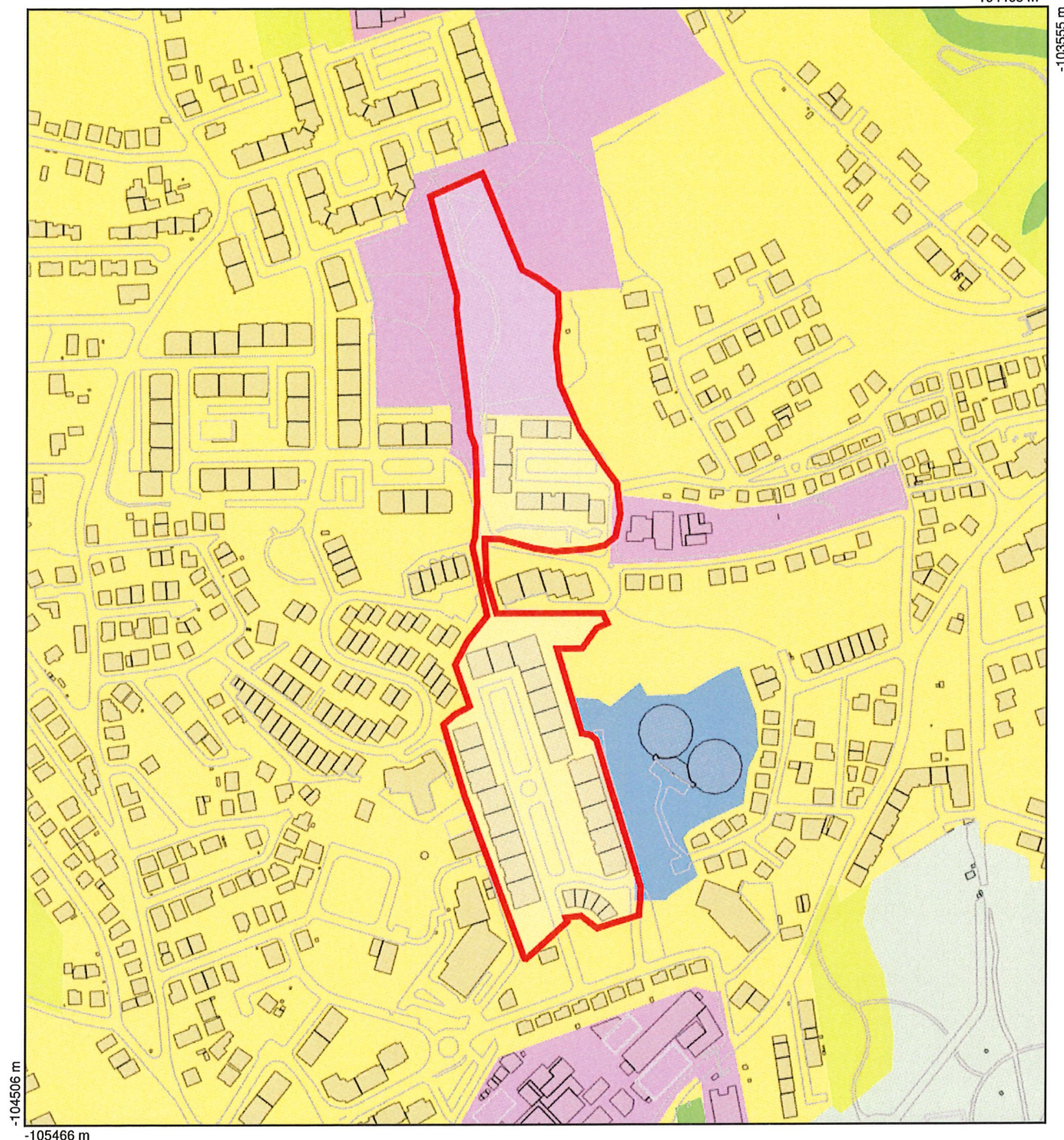
Folha

2 / 11

Data

05/06/2025





## Ordenamento Qualificação

- Ordenamento Qualificação - Espaço Habitacional
- Espaço de Equipamento - Solo Urbanizado
- Ordenamento Qualificação - Espaço de Infraestruturas Estruturantes

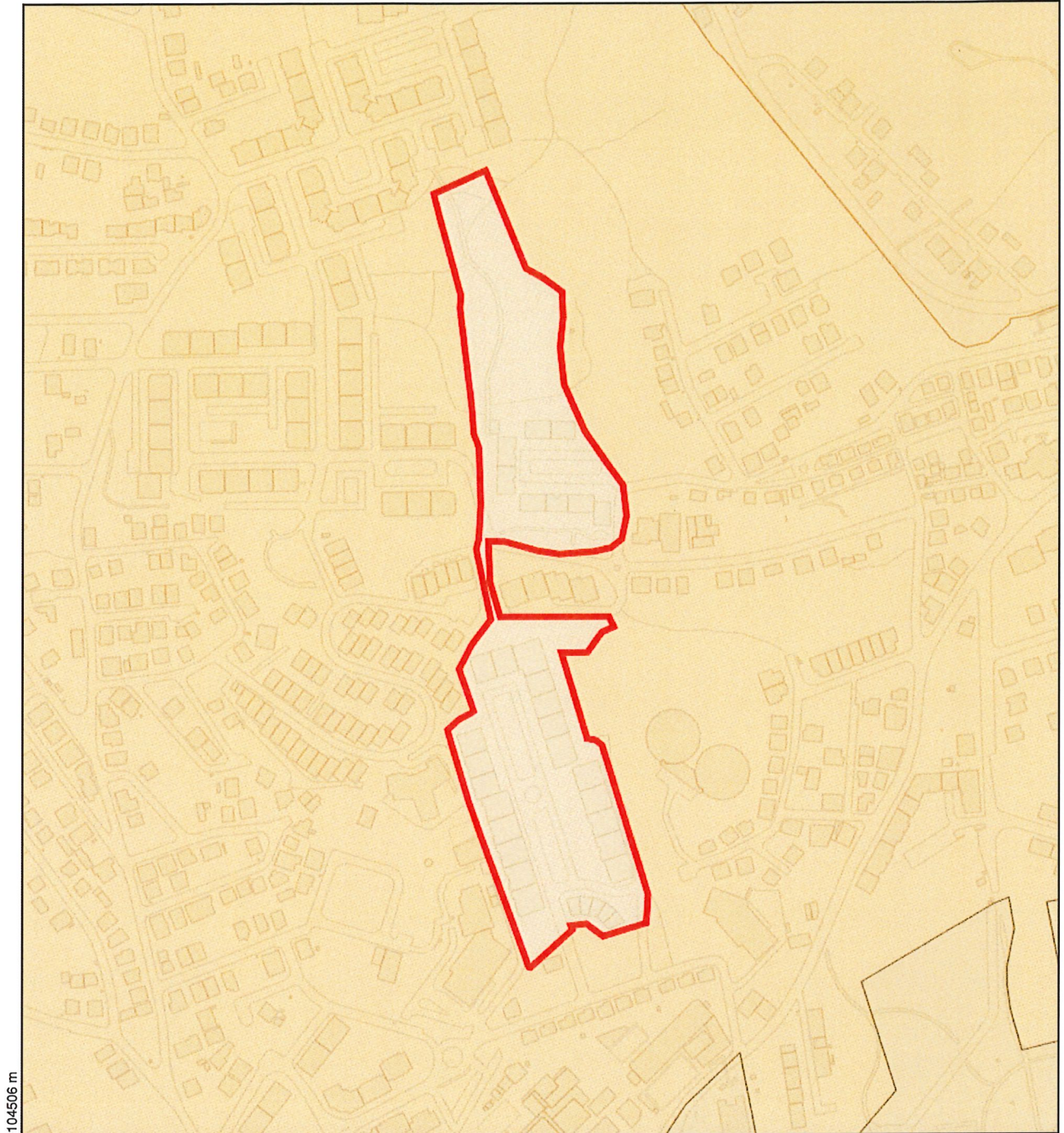


Versão Informática - Não substitui consulta  
aos diplomas publicados. Cartografia no  
sistema de referência PT-TM06/ETRS89

0 50 100 150 200m  
Escala 1:5000

Folha 3/11 Data 05/06/2025





## Ordenamento Planos

-  Ordenamento Planos - PROF-LVT
-  Ordenamento Planos - PBH-T
-  Ordenamento Planos - PROTAML

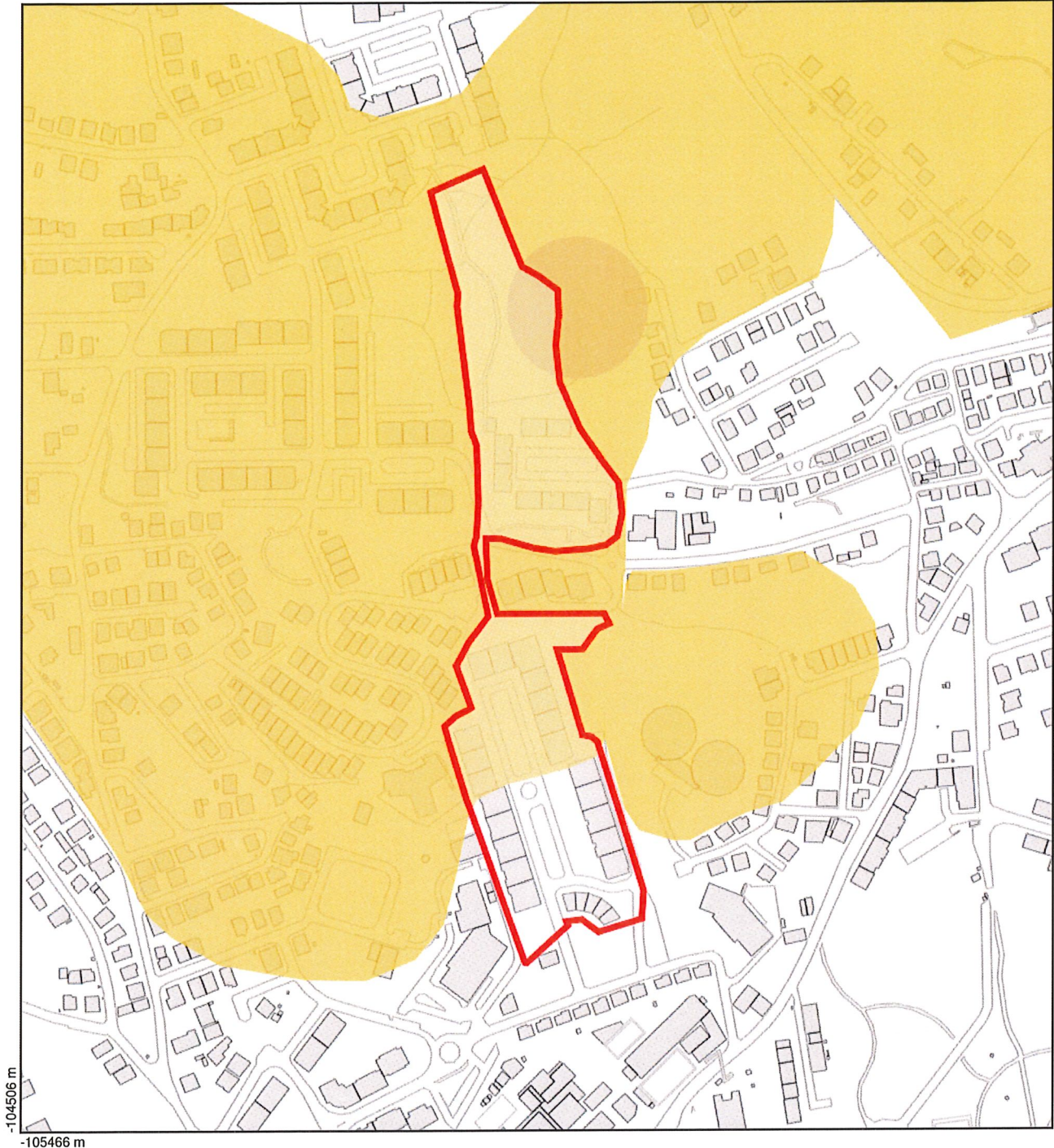


Versão Informática - Não substitui consulta  
aos diplomas publicados. Cartografia no  
sistema de referência PT-TM06/ETRS89

0 50 100 150 200m  
Escala 1:5000

Folha 4 / 11 Data 05/06/2025





## Ordenamento Património Cultural

- Limite Arqueológico - Património Arqueológico nível 1
- Limite Arqueológico - Património Arqueológico nível 2

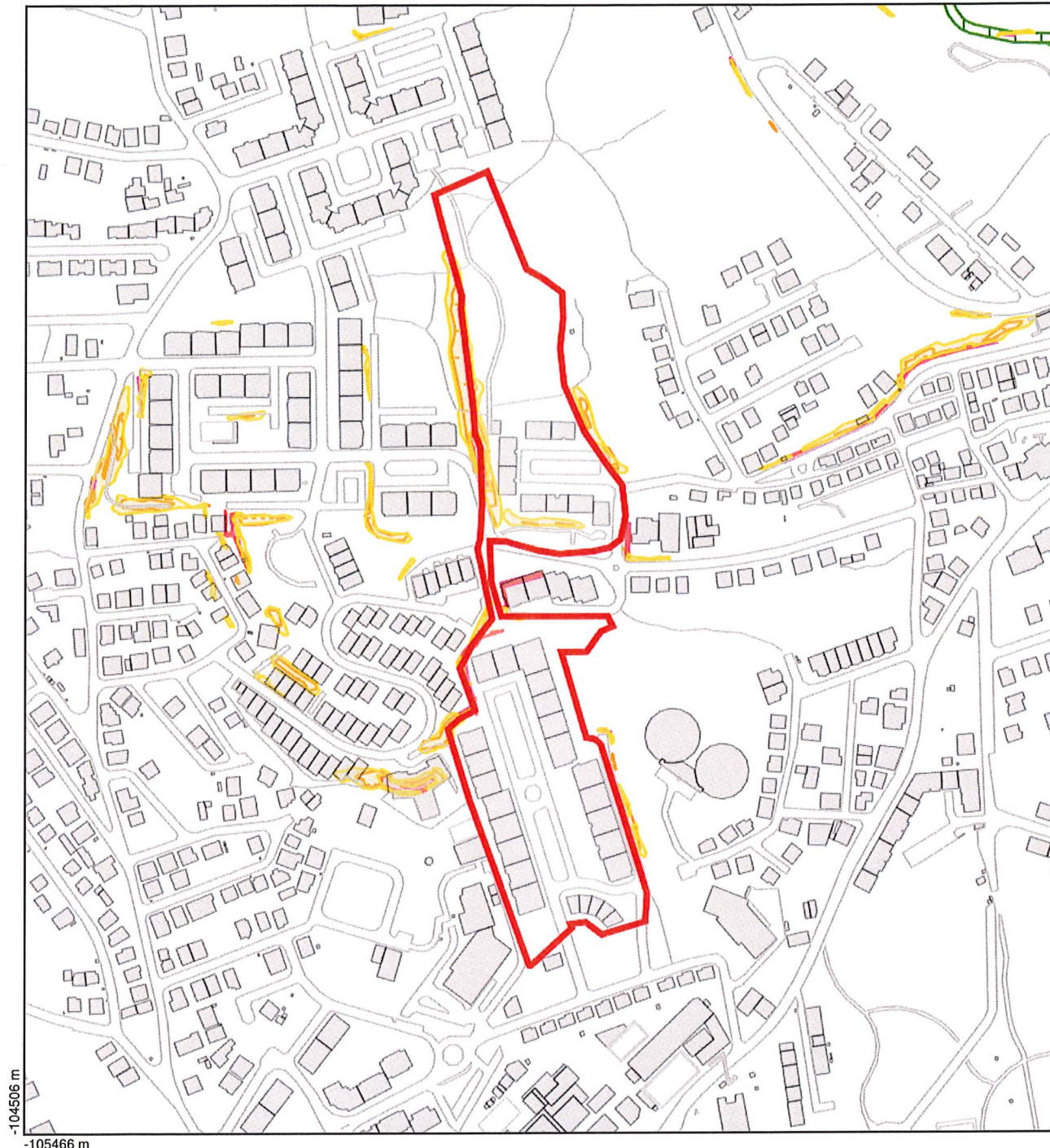


Versão Informática - Não substitui consulta aos diplomas publicados. Cartografia no sistema de referência PT-TM06/ETRS89

0 50 100 150 200m  
Escala 1:5000

Folha 5/11 Data 05/06/2025





## Ordenamento Suscetibilidade

-  Limite - Sismos - Suscetibilidade elevada
-  Limite - Sismos - Suscetibilidade moderada
-  Limite - Movimentos de massa em vertentes - Suscetibilidade elevada
-  Limite - Movimentos de massa em vertentes - Suscetibilidade moderada

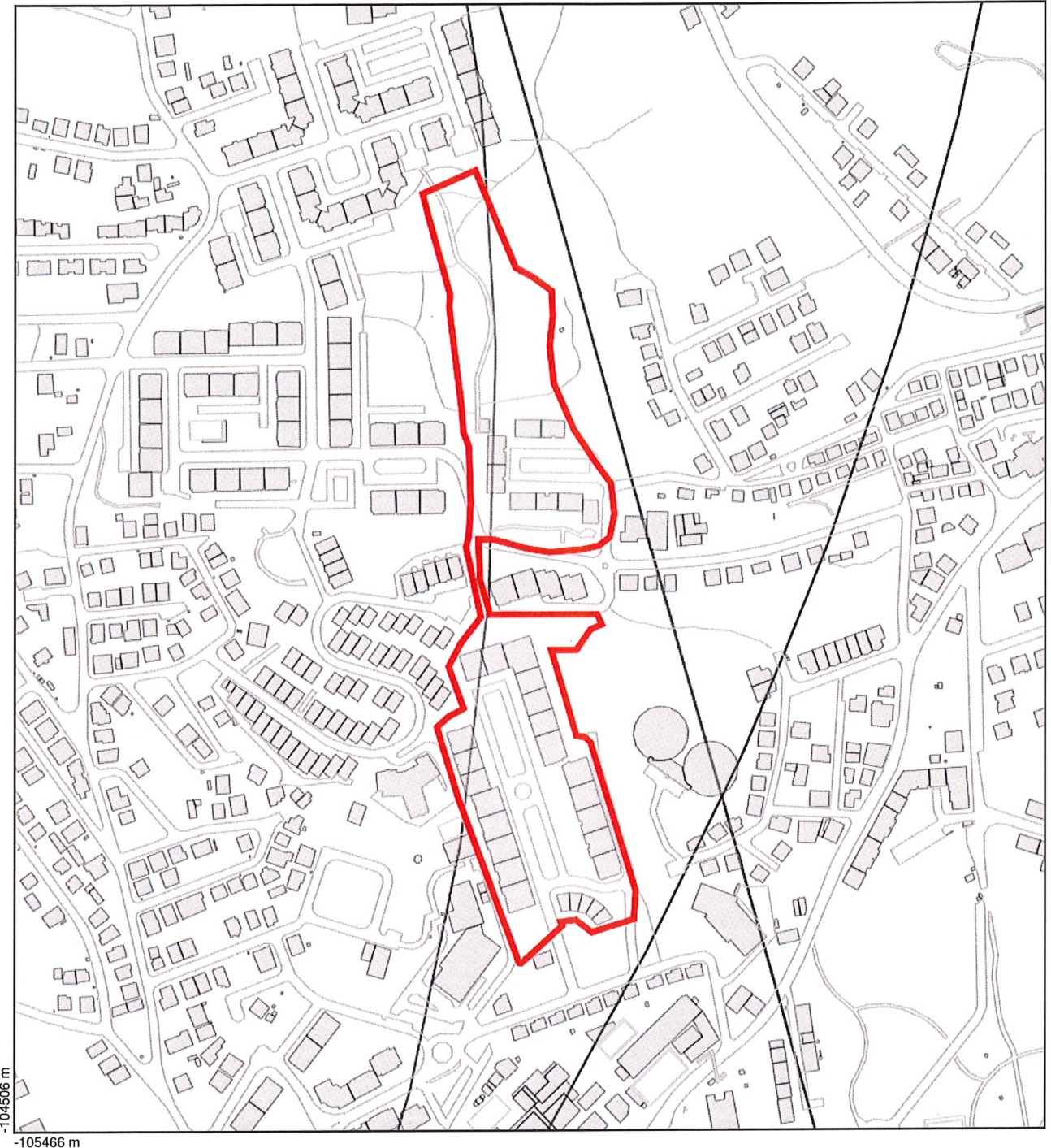


Versão Informática - Não substitui consulta  
aos diplomas publicados. Cartografia no  
sistema de referência PT-TM06/ETRS89

0 50 100 150 200m  
Escala 1:5000

Folha 6/11 Data 05/06/2025





## Ordenamento Aeronáutico

- ☐ Limite Aerodromo - Zona 10 - Proteção luzes passíveis interferir com a segurança
- ☐ Limite Aerodromo - Zona 4 - Proteção de Atividades com aves e controlo da avifauna
- ☐ Limite Aerodromo - Zona 5 - Proteção Sistemas de Telecomunicações, radioelétrico
- ☐ Limite Aerodromo - Zona 8 - Superfície Horizontal Interior
- ☐ Limite Aerodromo - Zona 9 - Superfície conica

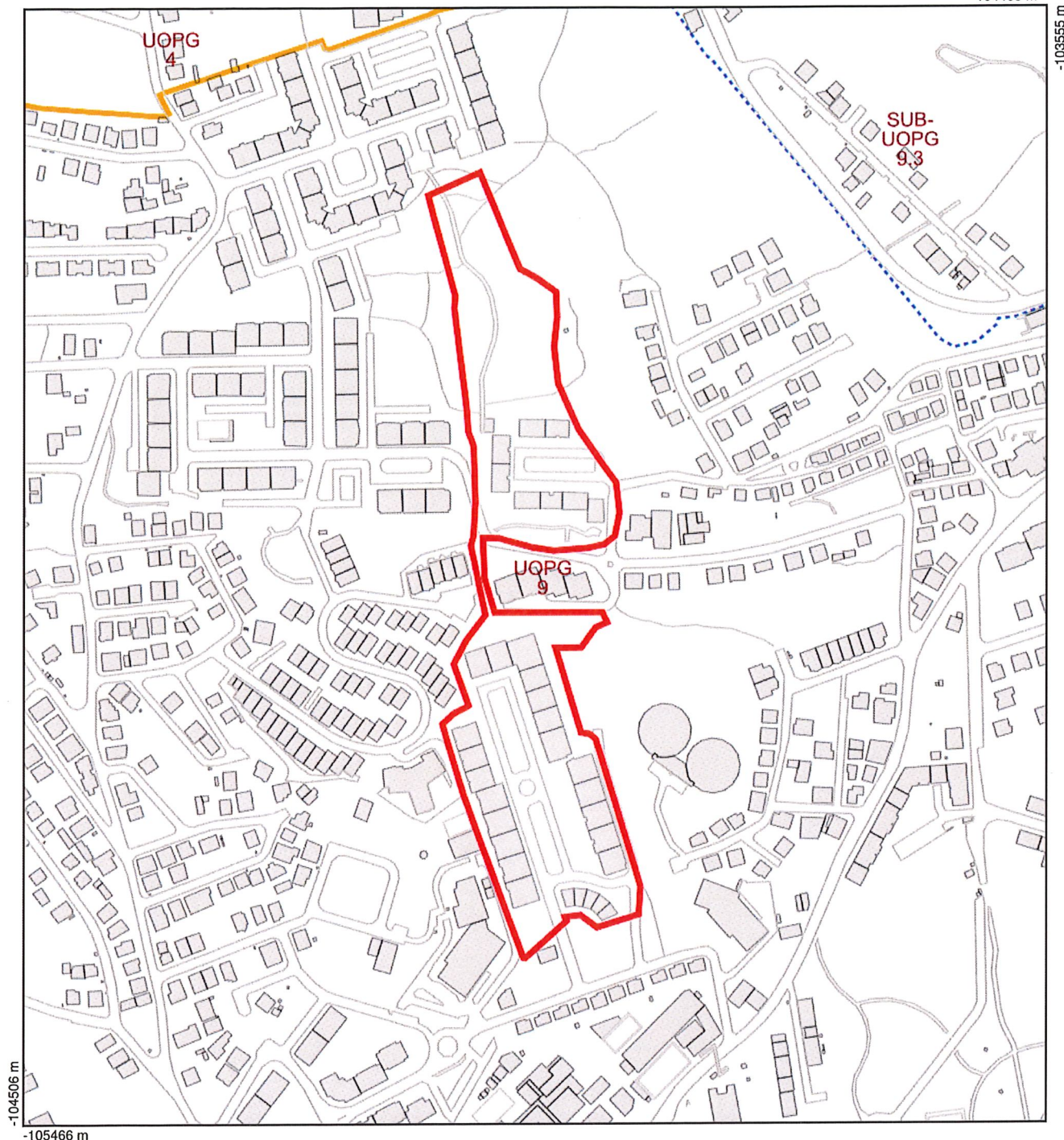


Versão Informática - Não substitui consulta  
aos diplomas publicados. Cartografia no  
sistema de referência PT-TM06/ETRS89

0 50 100 150 200m  
Escala 1:5000

Folha 7/11 Data 05/06/2025





## Ordenamento UOPG

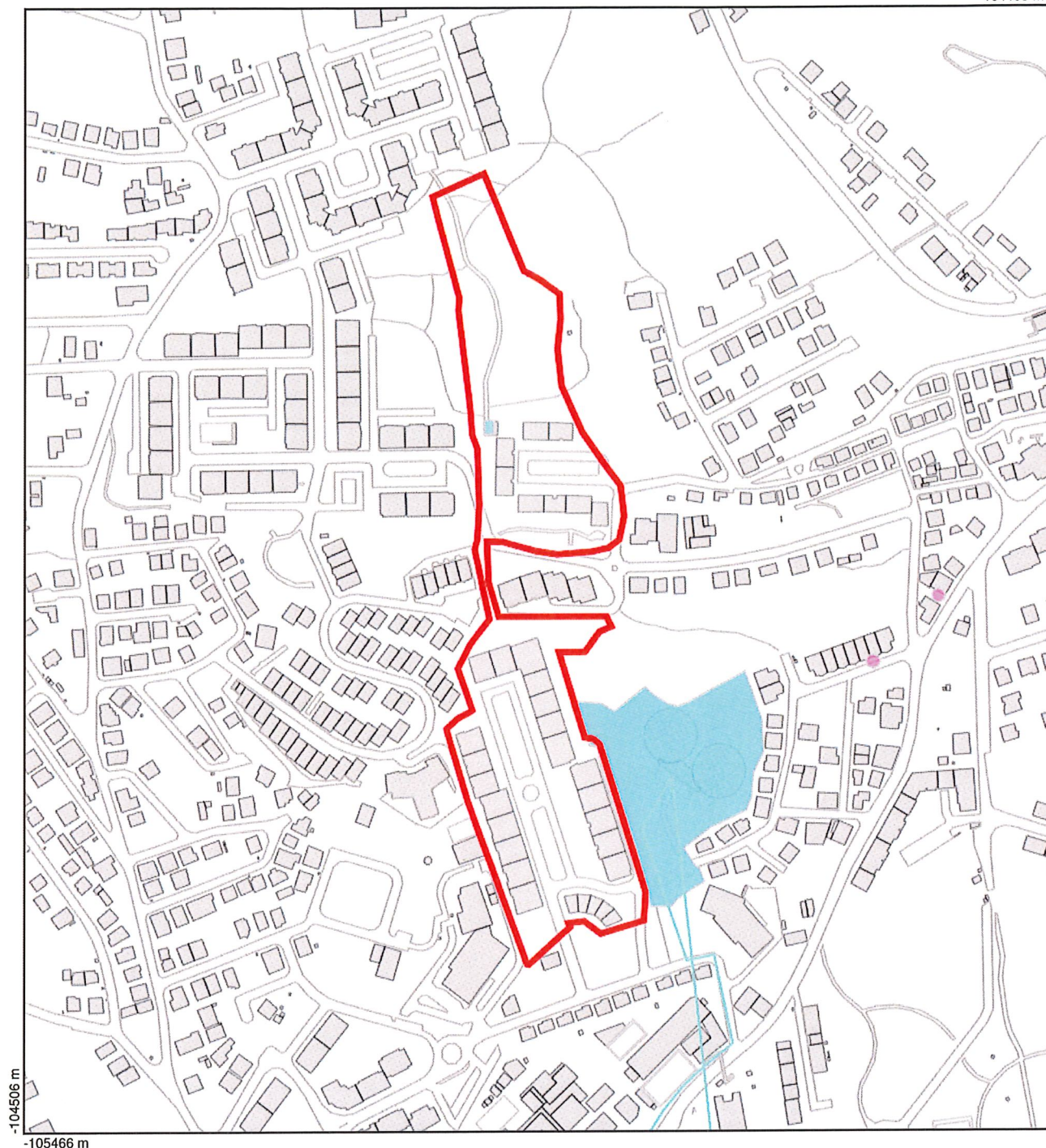
 Ordenamento UOPG - UOPG

Versão Informática - Não substitui consulta  
aos diplomas publicados. Cartografia no  
sistema de referência PT-TM06/ETRS89

0 50 100 150 200m  
Escala 1:5000

Folha 8 / 11 Data 05/06/2025





## Infraestruturas

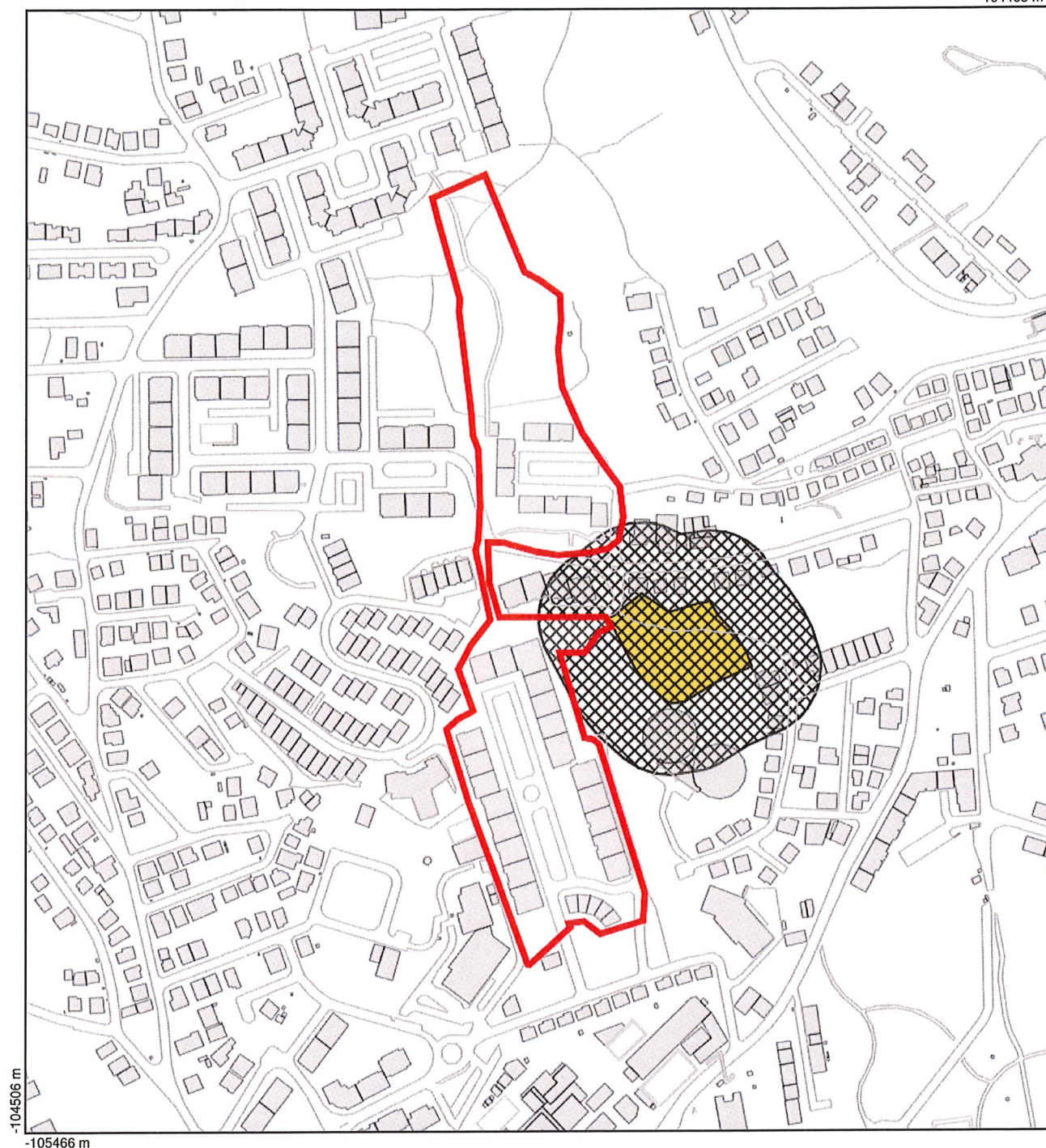
 Depósito

Versão Informática - Não substitui consulta  
aos diplomas publicados. Cartografia no  
sistema de referência PT-TM06/ETRS89

0 50 100 150 200m  
Escala 1:5000

Folha 9/11 Data 05/06/2025





## Património Cultural

☒ Limite - Tipo de Património: Zona geral de proteção ZP

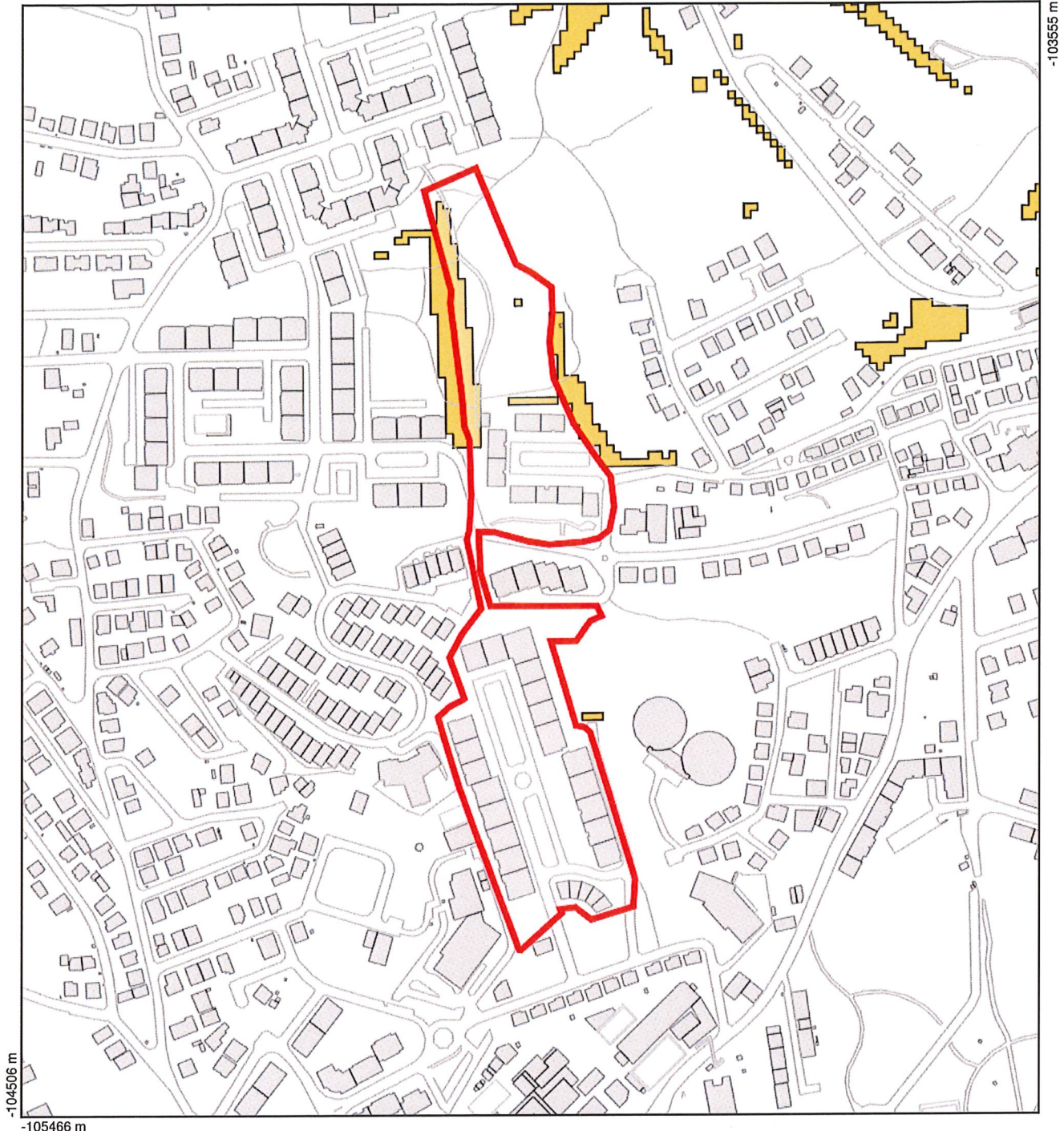


Versão Informática - Não substitui consulta  
aos diplomas publicados. Cartografia no  
sistema de referência PT-TM06/ETRS89

0 50 100 150 200m  
Escala 1:5000

Folha 10 / 11 Data 05/06/2025





## Perigosidade de Incêndio Rural

 Grau perigosidade - Alta

Versão Informática - Não substitui consulta  
aos diplomas publicados. Cartografia no  
sistema de referência PT-TM06/ETRS89

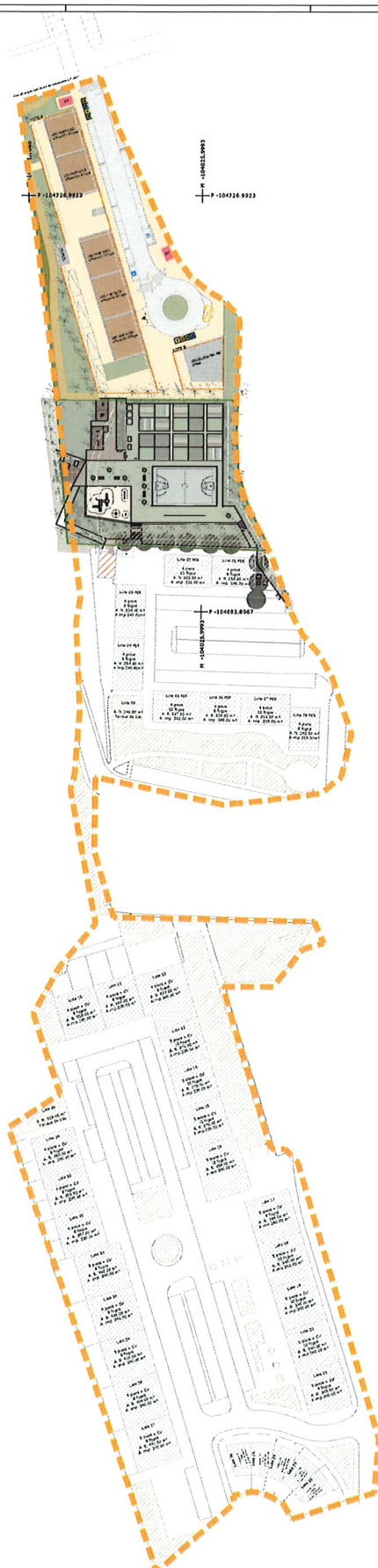
0 50 100 150 200m  
Escala 1:5000

Folha 11 / 11 Data 05/06/2025







[illegible]

| ALTERAÇÕES NA ALÍQUOTA DE ISENTAMENTO EM FOMENTO À EXPORTAÇÃO DE MERCADORIAS |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. VALORES DE FOMENTO, EM PERCENTO                                           | 70.716,00 |
| 2. ALÍQUOTA DE FOMENTO                                                       |           |
| 3. ALÍQUOTA DE FOMENTO, EM PERCENTO                                          | 13.500,00 |
| 4. ALÍQUOTA DE FOMENTO, EM PERCENTO                                          | 13.500,00 |
| 5. ALÍQUOTA DE FOMENTO, EM PERCENTO                                          | 30,00     |
| 6. ALÍQUOTA DE FOMENTO, EM PERCENTO                                          | 6,00      |
| 7. ALÍQUOTA DE FOMENTO, EM PERCENTO                                          | 200,00    |
| 8. ALÍQUOTA DE FOMENTO, EM PERCENTO                                          | 13.125,00 |
| 9. ALÍQUOTA DE FOMENTO, EM PERCENTO                                          | 30,00     |

[illegible]

CÂMARA MUNICIPAL  
RECEITA  
30 JUN. 2026  
CASCAIS





## MAPA DE MEDIÇÕES - LOTEAMENTO

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                       |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b> | <b>OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO OU DE ALTERAÇÃO LOCALIZADA EM:</b><br>EM NOME DE: _____                                                                                                                                                                                                                          | CABEÇO DE MOURO, S. DOMINGOS DE RANA                                                                  |
|          | MUNICÍPIO DE CASCAIS                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                       |
| <b>2</b> | <b>ÁREA TOTAL DO/S TERRENOS</b><br>ÁREA A LOTEAR (caso seja diferente da referida em 2.)<br>ÁREA REMANESCENTE (caso exista)                                                                                                                                                                                | 39 716,00 m²<br>m²<br>m²                                                                              |
| <b>3</b> | <b>ÁREA PARA</b><br>A) EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA<br>B) HABITAÇÃO PÚBLICA, CUSTOS CONTROLADOS OU ARRENDAMENTO ACESSÍVEL<br>C) ESPAÇOS VERDES PÚBLICOS<br>D) INFRAESTRUTURAS URBANAS E TERRITORIAIS<br>- VIAS<br>- PASSEIOS<br>- ESTACIONAMENTO<br>E) P. TRANSFORMAÇÃO (domínio público municipal) | 68,00 m² (*)<br>m²<br>11 698,00 m²<br>13 506,00 m²<br>m²<br>m²<br>m²<br>30,00 m²<br>25 302,00 m² (**) |
|          | <b>TOTAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                       |
| <b>4</b> | <b>ÁREA TOTAL DE LOTES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 14 214,00 m²                                                                                          |
| <b>5</b> | <b>ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            | 36 615,00 m²                                                                                          |
| <b>6</b> | <b>ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           | 9 959,00 m²                                                                                           |

**7 RESUMO DESCRIMINATIVO DO LOTEAMENTO:**

| LOTE      | ÁREA DE LOTE (m²) | ÁREA DE CONSTRUÇÃO (superfície de pavimento, m²) |            | ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (m²) | ÁREA PERMEÁVEL (m²) | Nº DE FOGOS (ou frações ou unid. aloj.) | Nº DE PISOS | FINALIDADE  |
|-----------|-------------------|--------------------------------------------------|------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------------------|-------------|-------------|
|           |                   | HAB.                                             | COM./SERV. |                          |                     |                                         |             |             |
| LT 1 PER  | 255,00            | 790,00                                           |            | 196,00                   | n.d.                | 8                                       | 4P          | HABITAÇÃO   |
| LT 2 PER  | 252,50            | 925,00                                           |            | 231,00                   | n.d.                | 12                                      | 4P          | HABITAÇÃO   |
| LT 3 PER  | 254,00            | 735,00                                           | 225,00     | 240,00                   | n.d.                | 9                                       | 4P          | HAB+COM+SRV |
| LT 4 PER  | 254,00            | 735,00                                           | 225,00     | 240,00                   | n.d.                | 9                                       | 4P          | HAB+COM+SRV |
| LT 5 PER  | 297,50            | 925,00                                           |            | 231,00                   | n.d.                | 12                                      | 4P          | HABITAÇÃO   |
| LT 6 PER  | 250,00            | 740,00                                           |            | 188,00                   | n.d.                | 8                                       | 4P          | HABITAÇÃO   |
| LT 7 PER  | 291,50            | 920,00                                           |            | 229,00                   | n.d.                | 12                                      | 4P          | HABITAÇÃO   |
| LT 8 PER  | 250,50            | 780,00                                           |            | 195,00                   | n.d.                | 8                                       | 4P          | HABITAÇÃO   |
| LT 9      | 248,00            |                                                  |            |                          | n.d.                |                                         |             | TANQUE GÁS  |
| LT 10     | 503,00            | 940,00                                           |            | 235,00                   | n.d.                | 8                                       | 4P+CV       | HABITAÇÃO   |
| LT 11     | 667,00            | 940,00                                           |            | 235,00                   | n.d.                | 8                                       | 4P+CV       | HABITAÇÃO   |
| LT 12     | 877,00            | 1150,00                                          |            | 360,00                   | n.d.                | 9                                       | 4P+CV       | HABITAÇÃO   |
| LT 13     | 279,00            | 1175,00                                          |            | 235,00                   | n.d.                | 10                                      | 5P+CV       | HABITAÇÃO   |
| LT 14     | 279,00            | 1175,00                                          |            | 235,00                   | n.d.                | 10                                      | 5P+CV       | HABITAÇÃO   |
| LT 15     | 279,00            | 1175,00                                          |            | 235,00                   | n.d.                | 10                                      | 5P+CV       | HABITAÇÃO   |
| LT 16     | 388,00            | 1380,00                                          | 230,00     | 330,00                   | n.d.                | 12                                      | 5P+CV       | HAB+COM+SRV |
| LT 17     | 349,00            | 1140,00                                          | 180,00     | 280,00                   | n.d.                | 8                                       | 5P+CV       | HAB+COM+SRV |
| LT 18     | 340,00            | 1300,00                                          |            | 260,00                   | n.d.                | 10                                      | 5P+CV       | HABITAÇÃO   |
| LT 19     | 340,00            | 1300,00                                          |            | 260,00                   | n.d.                | 10                                      | 5P+CV       | HABITAÇÃO   |
| LT 20     | 340,00            | 1300,00                                          |            | 260,00                   | n.d.                | 10                                      | 5P+CV       | HABITAÇÃO   |
| LT 21     | 303,50            | 1120,00                                          | 180,00     | 260,00                   | n.d.                | 8                                       | 5P+CV       | HAB+COM+SRV |
| LT 22     | 230,00            | 194,00                                           |            | 97,00                    | n.d.                | 1                                       | 2P+CV       | HABITAÇÃO   |
| LT 23     | 157,00            | 194,00                                           |            | 97,00                    | n.d.                | 1                                       | 2P+CV       | HABITAÇÃO   |
| LT 24     | 157,00            | 194,00                                           |            | 97,00                    | n.d.                | 1                                       | 2P+CV       | HABITAÇÃO   |
| LT 25     | 157,00            | 194,00                                           |            | 97,00                    | n.d.                | 1                                       | 2P+CV       | HABITAÇÃO   |
| LT 26     | 219,00            | 194,00                                           |            | 97,00                    | n.d.                | 1                                       | 2P+CV       | HABITAÇÃO   |
| LT 27     | 441,50            | 1120,00                                          | 180,00     | 310,00                   | n.d.                | 8                                       | 5P+CV       | HAB+COM+SRV |
| LT 28     | 404,00            | 1120,00                                          | 180,00     | 290,00                   | n.d.                | 8                                       | 5P+CV       | HAB+COM+SRV |
| LT 29     | 410,00            | 1120,00                                          | 180,00     | 290,00                   | n.d.                | 8                                       | 5P+CV       | HAB+COM+SRV |
| LT 30     | 431,00            | 1120,00                                          | 180,00     | 290,00                   | n.d.                | 8                                       | 5P+CV       | HAB+COM+SRV |
| LT 31     | 460,00            | 1120,00                                          | 180,00     | 290,00                   | n.d.                | 8                                       | 5P+CV       | HAB+COM+SRV |
| LT 32     | 357,00            | 940,00                                           |            | 235,00                   | n.d.                | 8                                       | 4P+CV       | HABITAÇÃO   |
| LT 33     | 352,50            | 940,00                                           |            | 235,00                   | n.d.                | 8                                       | 4P+CV       | HABITAÇÃO   |
| LT 34     | 360,50            | 940,00                                           |            | 235,00                   | n.d.                | 8                                       | 4P+CV       | HABITAÇÃO   |
| LT 35     | 318,00            |                                                  |            |                          | n.d.                |                                         |             | TANQUE GÁS  |
| Sub-Total | 11 752,00         | 30 035,00                                        | 1 940,00   | 7 595,00                 |                     | 260                                     |             |             |
|           |                   | 31 975,00                                        |            |                          |                     |                                         |             |             |



| HABITAÇÃO MUNICIPAL |           |           |          |          |  |     |       |               |
|---------------------|-----------|-----------|----------|----------|--|-----|-------|---------------|
| LT A                | 2 164,00  | 4040,00   |          | 2164,00  |  | 40  | 4P+CV | HABITAÇÃO     |
| LT B                | 298,00    |           | 600,00   | 200,00   |  |     | 3P    | EQ/COM/SRV/RB |
| Sub-Total           | 2 462,00  | 4 040,00  | 600,00   | 2 364,00 |  | 40  |       |               |
|                     |           | 4 640,00  |          |          |  |     |       |               |
| TOTAL               | 14 214,00 | 34 075,00 | 2 540,00 | 9 959,00 |  | 300 |       |               |
|                     |           | 36 615,00 |          |          |  |     |       |               |

**8 OUTRAS INDICAÇÕES NUMÉRICAS ÚTEIS:**

ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DE SOLO 0,25  
ÍNDICE DE EDIFICABILIDADE 0,92  
ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO

OBS: n.d. - não definido no alvará de loteamento

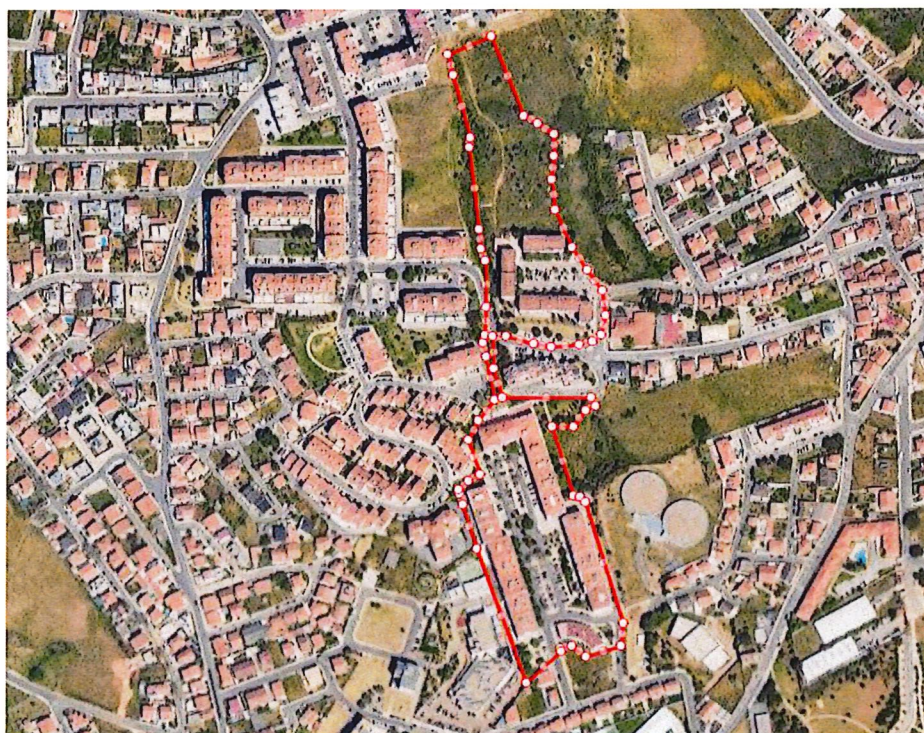
(\*) - Equipamento afecto ao domínio privado municipal (Aditamento de 04/01/2023)

(\*\*) - Advém do título emitido a 25/01/2000, «área destinada a acertos de loteamentos adjacentes = 200 m²»

CASCAIS, 20 de Agosto de 2025







Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 1145  
Rua projetada à Rua Garcia de Resende, em Cabeço de Mouro,  
freguesia de São Domingos de Rana – CASCAIS  
**RELATÓRIO DE ANÁLISE E PONDERAÇÃO**  
PROCESSO SPO n.º 1595/2024

DIREÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, ESTUDOS E HABITAÇÃO MUNICIPAL  
DEPARTAMENTO DE ESTUDOS E HABITAÇÃO MUNICIPAL  
DIVISÃO DE ESTUDOS E PROJETOS DE INTERESSE MUNICIPAL  
MAIO DE 2026

## ÍNDICE

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| ÍNDICE.....                                                        | 2  |
| SIGLAS E ACRÓNIMOS.....                                            | 3  |
| 1. INTRODUÇÃO E CONTEXTO GERAL.....                                | 4  |
| 2. DO OBJETO DA CONSULTA PÚBLICA.....                              | 4  |
| 3. ENQUADRAMENTO.....                                              | 4  |
| 4. DISCUSSÃO PÚBLICA.....                                          | 7  |
| 5. DESCRIÇÃO e CARACTERIZAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES.....               | 11 |
| I. Contexto.....                                                   | 11 |
| II. Descrição e Caracterização das participações.....              | 12 |
| III. Ponderação das participações.....                             | 16 |
| a) Enquadramento legal.....                                        | 19 |
| b) Caracterização do teor de Habitação Municipal.....              | 22 |
| c) Destruição e diminuição dos espaços verdes existentes.....      | 23 |
| d) Ausência de lugares de estacionamento.....                      | 24 |
| e) Estratégia Local de Habitação.....                              | 24 |
| f) Cumprimento do Código Procedimento Administrativo (CPA).....    | 25 |
| g) Consequências Ambientais/Sociais/Económicas e Patrimoniais..... | 26 |
| h) Clarificação.....                                               | 27 |
| i) Apreciação de Pedido de revogação imediata e Petição.....       | 28 |
| j) Sugestões.....                                                  | 29 |
| k) Parabenização.....                                              | 30 |
| 6. PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES E SÍNTESE CONCLUSIVA.....          | 30 |
| 7. ANEXOS.....                                                     | 32 |





## SIGLAS E ACRÓNIMOS

AdC - Águas de Cascais

ANAC - Autoridade Nacional da Aviação Civil

CA - Cascais Ambiente

CMC - Câmara Municipal de Cascais

CPA - Código de Procedimento Administrativo

DAJ - Departamento de Apoio Jurídico

DAP - Departamento de Assuntos Patrimoniais

DAPH - Divisão de Arquivos e Património Histórico

DESI - Divisão de Apreciação de Especialidades de Infraestruturas

DGPI - Divisão de Gestão Patrimonial Imóvel

DTOA - Divisão de Trânsito e Mobilidade

ELH - Estratégia Local de Habitação

PDM - Plano Diretor Municipal de Cascais

RJGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

RUEM - Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Cascais

SMPC - Serviço Municipal de Proteção Civil

UACP - Unidade de Acessibilidade e do Peão

UGAP - Divisão de Obras de Vias e Infraestruturas



## 1. INTRODUÇÃO E CONTEXTO GERAL

O presente documento constitui o Relatório da Consulta Pública da proposta de alteração à licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1145, cujo licenciamento foi requerido por Município de Cascais, na qualidade de proprietária do prédio em apreço, no âmbito do procedimento urbanístico que decorre sobre o processo SPO n.º 1595/2024 e visa apresentar os trâmites da consulta pública; a participação dos particulares; a análise das participações rececionadas e respetivas conclusões.

Neste documento apresentam-se os dados e informações relevantes sobre a natureza das participações das pessoas interessadas cujo envolvimento resultou na melhoria do supracitado procedimento, numa aproximação às suas expectativas, sempre no escrupuloso respeito pelas políticas públicas de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

## 2. DO OBJETO DA CONSULTA PÚBLICA

Em conformidade com a disposição legal, trata o procedimento, supramencionado por SPO n.º 1595/2024, de um pedido de alteração à licença titulada pelo alvará de loteamento n.º 1145, relativamente à parcela cedida para equipamento de utilização coletiva, sito na Rua projetada à Rua Garcia de Resende, Cabeço de Mouro, freguesia de São Domingos de Rana, ao abrigo do disposto do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação vigente (RJUE), requerido pelo Município de Cascais, na qualidade de titular.

Mediante o requerimento inicial registado sob o n.º SPO/9530/2024, foi apresentado um Pedido de Alteração à Licença do Alvará de Loteamento n.º 1145, a realizar no referido prédio descrito na conservatória do registo predial de Cascais sob o n.º 8168/20000114, com área de 10.000,00m².

O procedimento em apreço encontra-se a tramitar na CMC sob o Processo SPO n.º 1595/2024, no âmbito do qual têm sido praticados vários atos preparatórios e prévios ao ato de decisão final de licenciamento, designadamente a apreciação sobre a conformidade da operação em apreço com os parâmetros previstos nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis; a apreciação sobre o cumprimento das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; a realização da fase de consulta às entidades externas e internas cuja pronúncia é devida, ou a realização da consulta pública dos interessados, a que este Relatório se reporta.

Atendendo às características específicas da alteração em causa, o procedimento de alteração à licença de loteamento titulada pelo Alvará de loteamento n.º 1145 foi sujeito a Consulta Pública conforme exigido no artigo 22º 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 Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Cascais (doravante RUEM), na versão atualizada.

## 3. ENQUADRAMENTO

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (doravante designado RJIGT) publicado no Decreto-Lei n.º 177/2024, de 30 de dezembro, que altera o aprovado pelo D.L. 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. Pese embora que, “neste contexto, e considerando a crescente necessidade em garantir a oferta de habitação digna e acessível, foi aprovado o plano «Construir Portugal» que visa, entre outras metas, a promoção da construção de habitação pública e acessível, a custos controlado”, (...) exigindo “uma base territorial adequada e suficiente para a realização de projetos habitacionais que atendam às necessidades das populações mais vulneráveis e que promovam uma integração social equilibrada. No contexto atual, o aumento do número de solos destinados à construção de habitação, incluindo habitação pública e acessível é fundamental para assegurar o cumprimento dos objetivos do Programa Construir Portugal.”

O Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (futuramente apontado 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, em 8 de janeiro de 2024, “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 Plano Diretor Municipal de Cascais (PDM-Cascais), “criar uma bolsa de terrenos para instalação de equipamentos públicos necessários à satisfação das necessidades dos cidadãos”.

Adicionalmente, a Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação inicial, reviu o regime de habitação a custos controlados (em virtude da desatualização da regulamentação constante da Portaria n.º 500/97, de 21 de julho, alterada pela Portaria n.º 69-B/2024, de 23 de fevereiro), sendo que os parâmetros da Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, que altera a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, foram alvo de retificação designadamente no âmbito da definição dos parâmetros no âmbito das cedências para equipamento de utilização coletiva / habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível.

Assim, a Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, “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



revelam 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 ELH é um instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação no município de Cascais, fundamentando-se no diagnóstico das necessidades existentes em termos de acesso à habitação, bem como na análise dos recursos disponíveis e das dinâmicas de transformação das áreas do território municipal.

Por outro lado, o Plano Diretor Municipal de Cascais (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.

Nesta sequência, e em conformidade com a disposição legal, trata o procedimento, identificado por SPO n.º 1595/2024, de um pedido de alteração à licença de operação de loteamento n.º 1145, relativamente à parcela cedida para equipamento de utilização coletiva, com 10.000,00m², sito na Rua projetada à Rua Garcia de Resende, Cabeço de Mouro, freguesia de São Domingos de Rana, descrita na conservatória do registo predial de Cascais sob o n.º 8168/20000114, ao abrigo do disposto do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação vigente (RJUE), requerido pelo Município de Cascais.

Atendendo às características específicas da alteração em causa, o procedimento de alteração à licença de loteamento titulada pelo Alvará de loteamento n.º 1032 foi sujeito a Consulta Pública conforme exigido no artigo 22º 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 Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Cascais (doravante RUEM), na versão atualizada.



#### 4. DISCUSSÃO PÚBLICA

Em cumprimento das disposições legais aplicáveis, foi assim 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, afixado 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 (Anexo I) e no sítio oficial da Câmara Municipal de Cascais ([www.cm-cascais.pt](http://www.cm-cascais.pt)) conforme Anexo II.

A fase de consulta pública foi promovida por um período de 20 dias úteis, com início a 18 de dezembro de 2024 e término a 16 de janeiro de 2025 (inclusive), durante o qual o processo de loteamento encontrou-se disponível para esclarecimentos, 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.

Conforme resultava dos avisos de publicitação da consulta pública, as participações escritas, contendo as reclamações, observações, sugestões ou oposições poderiam ser endereçadas, por escrito, através do formulário disponibilizado na página da Internet da Câmara Municipal de Cascais ([www.cm-cascais.pt](http://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, nº118, 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.

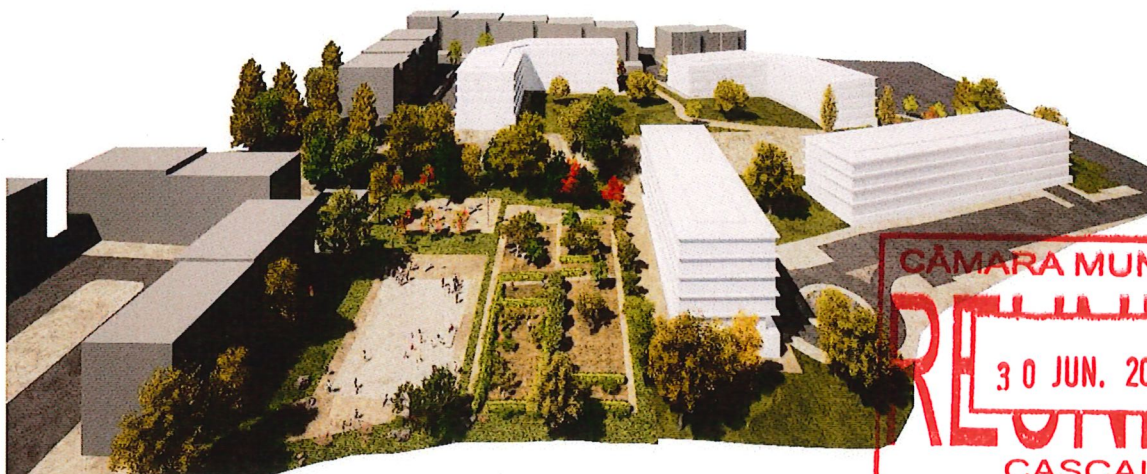
Durante o referido período foram disponibilizados para consulta dos interessados os elementos constituintes da proposta em apreço, designadamente, Planta de Localização, Memória Descritiva, Planta síntese acompanhada de planta geral de enquadramento e perfis, mapa de medições de Operação de Loteamento, aviso e edital, os quais puderam ser consultados online, através do site oficial da Câmara Municipal de Cascais ([www.cm-cascais.pt](http://www.cm-cascais.pt)), exibindo-se os parâmetros e a simulação tridimensional da proposta:

|                                     | Alvará de Loteamento 1032 |           |           | Alv. Loteamento 1145 |           |            | Total      |
|-------------------------------------|---------------------------|-----------|-----------|----------------------|-----------|------------|------------|
|                                     | Em vigor                  | Proposta  | Variação  | Em vigor             | Proposta  | Dif.       |            |
| Superfície total do loteamento      | 45 940,00                 | s/a       | s/a       | 39 716,00            | s/a       | s/a        |            |
| Cedências (totais)                  | 32 114,00                 | 29 689,00 | -2 425,00 | 27 764,00            | 25 860,00 | -1 904,00  | -4 329,00  |
| Arruamentos e estacionamento        | 12 040,45                 | 13 213,80 | 1 173,35  | 10 984,00            | 13 244,00 | 2 260,00   | 3 433,35   |
| Equipamento                         | 10 230,00                 | 779,85    | -9 450,15 | 10 068,00            | 68,00     | -10 000,00 | -19 450,15 |
| Espaços Verdes                      | 7 443,55                  | 12 692,35 | 5 248,80  | 6 712,00             | 12 518,00 | 5 806,00   | 11 054,80  |
| Espaços Verdes de acesso a garagens | 2 400,00                  | 2 973,00  | 573,00    |                      |           | 0,00       | 573,00     |
| Postos de transformação             |                           | 30,00     | 30,00     |                      | 30,00     | 30,00      | 60,00      |
| Acertos de loteamentos adjacentes   |                           |           |           | 200,00               | s/a       | s/a        |            |
| Área total de lotes                 | 13 826,00                 | 16 251,00 | 2 425,00  | 11 752,00            | 13 656,00 | 1 904,00   | 4 329,00   |
| Área total de construção            | 35 235,00                 | 43 939,00 | 8 704,00  | 31 975,00            | 41 223,00 | 9 248,00   | 17 952,00  |
| Área total de implantação           | 8 360,00                  | 10 536,00 | 2 176,00  | 7 595,00             | 9 499,00  | 1 904,00   | 4 080,00   |
| N.º lotes                           | 34                        | 36        | 2         | 35                   | 37        | 2          | 4          |
| N.º fogos/frações                   | 276                       | 372       | 96        | 260                  | 344       | 84         | 180        |

Parcelas destinadas a Habitação Municipal Pública







Durante o referido período de discussão pública, foram rececionadas 13 (treze) participações (P), tendo as mesmas sido numeradas sequencialmente por ordem de receção e devidamente registadas no Quadro de Participações da Discussão Pública da Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1145.

De ressaltar que, uma vez que o presente período de discussão pública foi coincidente no que respeita a Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1032, localizado a poente do referido Alvará de Loteamento, conduziu a participações cujo teor mencionam as supracitadas Alterações às Licenças de Loteamento, pelo que foi elaborado Quadro Geral de Participações, totalizando 27 (vinte e sete) participações no referido período.

Adicionalmente, informa-se da receção de 3 (três) participações identificadas por P28, P29 e P30, póstumas ao término do período de discussão pública, a 22 de janeiro de 2025.

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 foi objeto de uma nova fase de consulta pública.

No decurso do supramencionado e por despacho do Sr. Vice-Presidente proferido a 13/fevereiro/2025, foi determinado promover um novo período de consulta pública da alteração à licença de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 1032, tendo sido remetido um e-mail informativo, enviado a 14 de fevereiro,





a todos os interessados que seria oportunamente publicitada nos termos legalmente previstos, não obstante as participações serem objeto de resposta findo o novo período de consulta pública.

Em função deste e-mail informativo, foi rececionado, a 18 de fevereiro, a participação P31.

No seguimento do referido, 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 (Anexo IV) para promoção de fase de consulta pública, 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](http://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 (Anexo IV); Edital n.º 80 (Anexo III); publicação do Edital no Boletim Municipal (Anexo V); memória descritiva e justificativa; planta síntese; mapa de medições, planta de localização, extrato PDM, planta geral de enquadramento e simulação tridimensional.

Durante o referido período, os interessados puderam participar por escrito através do formulário disponibilizado na página da Internet da Câmara Municipal de Cascais ([www.cm-cascais.pt](http://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, nº118, 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 epígrafe.

De salientar que o procedimento em apreço esteve patente na Exposição «Habitar Cascais», até 30 de abril de 2025 no Espaço Expositivo da Marina de Cascais, de 3ª a domingo, das 10h00 às 18h00.

Durante o aludido período de discussão pública, foram rececionadas 7 (sete) participações (P), tendo as mesmas sido numeradas sequencialmente por ordem de receção e devidamente registadas no Quadro de Participações (Anexo VI) da Discussão Pública da Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1145.

Em resposta a pedidos por parte da entidade coletiva, foi concedida audiência oral pelo sr. Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cascais, a 15 de abril de 2025, onde refletiram as suas preocupações em representação da população local. Em resultado da referida audiência, o procedimento de Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 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, foi reformulada uma nova proposta urbanística tendo tido sido praticados vários atos preparatórios e prévios ao ato de decisão final de licenciamento, designadamente a apreciação sobre a conformidade da operação em apreço com os parâmetros previstos nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis; a apreciação sobre o cumprimento das demais disposições legais e regulamentares

aplicáveis; a realização da fase de consulta às entidades externas e internas cuja pronúncia é devida, ou a realização da consulta pública dos interessados, a que este Relatório se reporta.

Em cumprimento das disposições legais aplicáveis conforme disposto no art.º 22.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação e art.º 5.º do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais, através do Aviso n.º 8638/2026/2, publicado no Diário da República n.º 74, 2ª Série, de 16 de abril de 2026, 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 15 dias úteis, com início no oitavo dia útil a seguir à data da publicação do Aviso no Diário da República, decorrendo entre os dias 28 de abril e 19 de maio de 2026 (inclusive), para formulação de observações, reclamações ou sugestões por escrito de todos os interessados, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do supracitado procedimento.

Mais se informa que a fase de consulta pública foi publicitada através do edital n.º 151/2026, afixado, a 17 de abril de 2026, nos locais de estilo, na área de intervenção do loteamento, na sede do Município e da Junta de Freguesia de São Domingos de Rana, publicitado no Boletim Municipal, e no sítio oficial da Câmara Municipal de Cascais ([www.cm-cascais.pt](http://www.cm-cascais.pt)).

De referir que durante a fase de consulta pública, 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 214815547, a prestar pelo Departamento de Estudos e Habitação Municipal / Divisão de Estudos e Projetos de Interesse Municipal.

Conforme resultava do aviso de publicitação da consulta pública, as participações escritas, contendo as reclamações, observações, sugestões ou oposições, poderiam ser endereçadas, por escrito, através do formulário disponibilizado na página da Internet da Câmara Municipal de Cascais ([www.cm-cascais.pt](http://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, nº118, 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.

Através do site oficial da Câmara Municipal de Cascais ([www.cm-cascais.pt](http://www.cm-cascais.pt)), foram disponibilizados para consulta dos interessados os elementos constituintes da proposta em apreço, designadamente Aviso (Anexo VI); Aviso n.º 8638/2026/2, publicado no Diário da República n.º 74, 2ª Série, de 16 de abril de 2026 (Anexo VII); Edital n.º 151/2026 (Anexo VIII); Boletim municipal (Anexo IX); e os elementos constituintes da proposta que se descrevem legitimidade, memória descritiva, planta síntese, planta de enquadramento, mapa de medições de Operação de Loteamento, os quais puderam ser consultados online, através do site oficial da Câmara Municipal de Cascais ([www.cm-cascais.pt](http://www.cm-cascais.pt)).

Durante o referido período de discussão pública, foi rececionada 1 (uma) participação (P), identificada por P44, tendo a mesma sido numerada sequencialmente por ordem de receção e devidamente registada no Quadro de Participações da Discussão Pública da Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1032 (Anexo X).





Além disso, informa-se que foram recebidas duas participações identificadas como P47 e P48, ambas submetidas após o término do período de discussão pública, nos dias 21 e 22 de maio de 2026, respetivamente, e que foram incluídas neste relatório de avaliação.

Comunica-se que, ao todo, foram recebidas 26 participações, sendo 21 registadas dentro dos prazos estabelecidos para a discussão pública e 5 submetidas após o término desses períodos.

## 5. DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

### *I. Contexto*

O registo das participações encontra-se devidamente discriminado no Quadro de Participações (Anexo X) da Discussão Pública da Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1145, no qual se procedeu à identificação das mesmas com "Código de Participação", permitindo que a informação constante da mesma seja tratada de forma anónima.

Cabe destacar que o período de consulta pública relativo à Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1145 foi realizado simultaneamente à Alteração da Licença de Loteamento referente aos Alvarás n.º 1032 e n.º 1037, situados respetivamente a poente e a norte. Após a análise das manifestações rececionadas, verificou-se a existência de referência às Alterações mencionadas em documentos idênticos, independentemente da referência em epígrafe. Em resultado do exposto, foi elaborado o Quadro Geral de Participações (Anexo XI).

Com base na informação constante de cada participação, as mesmas foram numeradas sequencialmente por ordem de receção e devidamente registadas contendo os seguintes campos de informação:

- Código de Participação;
- Forma de participação (carta registada, e-mail, formulário, GDCC, SPO, telefone)
- Data de receção da participação;
- Tipologia em que foi agrupada a participação apresentada (esclarecimento, reclamação, audiência oral, sugestão, observação, pedido de documento, parabenização, menção a outro procedimento, documento similar);
- Descrição.

Os dados pessoais recolhidos pela Câmara Municipal de Cascais no âmbito da Participação na Discussão Pública, constantes das comunicações rececionadas, foram deliberadamente expurgadas, em estrito cumprimento do regime jurídico aplicável em matéria de proteção de dados pessoais, designadamente do disposto no Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho (RGPD) e demais legislação conexas em vigor (Anexo XII).

Com o objetivo de proceder à análise e tratamento equitativo de todas as participações recebidas, foi adotada uma metodologia baseada na apreciação e ponderação individualizada de todos os contributos.



Após a recolha das sugestões, observações, reclamações e outras participações dos interessados, a Câmara Municipal procedeu à respetiva análise e ponderação que seguidamente se explana.

## *II. Descrição e Caracterização das participações*

No decurso da Discussão Pública, entre 18 de dezembro de 2024 a 16 de janeiro de 2025 (inclusive), os interessados participaram através de formulário produzido para o efeito e disponibilizado na página da Internet da Câmara Municipal de Cascais ([www.cm-cascais.pt](http://www.cm-cascais.pt)); e, 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, nº118, piso -1, 2750-281 Cascais, dirigidos ao Presidente da Câmara Municipal de Cascais, Praça 5 de Outubro, 2754-501 Cascais, devidamente registadas no Quadro de Participações (Anexo X) da Discussão Pública da Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1145.

Das 13 (treze) participações (P) rececionadas, de 18 de dezembro de 2024 a 16 de janeiro de 2025 (inclusive), foram remetidas por 10 (dez) participações em nome individual, não obstante 3 (três) delas serem em representação de grupo associativo, e 3 (três) em nome de organizações/grupo associativo.

Conforme já mencionado, as participações foram numeradas sequencialmente por ordem de receção e devidamente registadas no Quadro de Participações (Anexo VI) da Discussão Pública da Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1145, que seguidamente se descrevem:

- I. Foram ainda prestados esclarecimentos de forma telefónicos a duas (duas) pessoas resultando em 2 (duas) participações identificadas por P2 e P5, sendo que apenas 1 (uma) optou por não formalizar a sua participação no processo de consulta pública com exceção de 1 (uma) pessoa que integrou, a título coletivo, através de carta-requerimento, de «Moradores no Empreendimento do Cabeço de Mouro», e a título de representante da Associação de Moradores de Cabeço de Mouro, através de formulário e por escrito registado em GDCC;
- II. Foi rececionada 1 (uma) participação identificada por P4, via e-mail, dirigido ao sr. Presidente e sr. Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cascais, em nome de «Moradores no Empreendimento do Cabeço de Mouro», sob a referência da Discussão Pública da Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1032 e 1145;
- III. Foi rececionado, por e-mail dirigido ao sr. Presidente e sr. Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cascais, de 1 (uma) participação identificada por P7 parabenizado o executivo da iniciativa;
- IV. Foram rececionados, via formulário, 6 (seis) participações identificadas por P11, P12, P15, P17, P19 e P27;
- V. Foi registado em GDCC/2025/3106, 1 (uma) participação identificada por P23;
- VI. Foi registado em GDCC/2025/3107, 1 (uma) participação identificada por P24;
- VII. Foi registado em GDCC/2025/3109, 1 (uma) participação identificada por P25.

Em função do descrito, as participações encontram-se distribuídas da seguinte forma: via Formulário de Participação: 6 (43%); via GDCC: 3 (22%); via Esclarecimento Telefónico: 2 (14%); via Correio Eletrónico | E-mail: 2 (14%); SPO: 1 (7%);





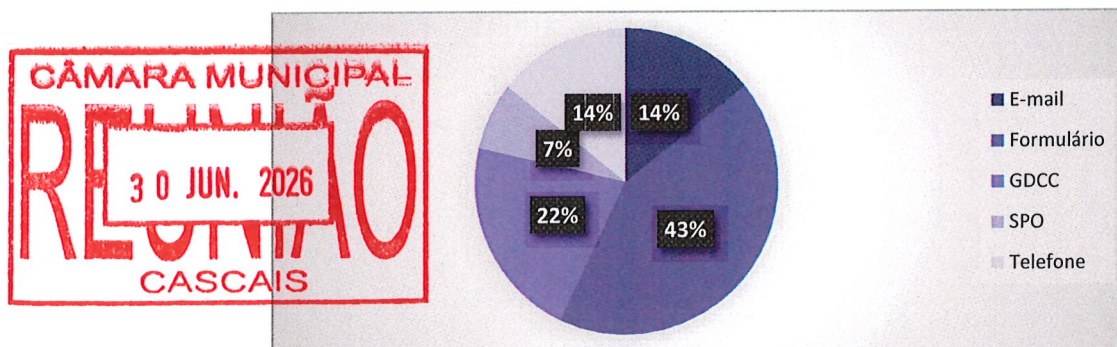


Figura 1: Caracterização das participações por canal de entrada (%)

Relativamente à natureza das pessoas interessadas que formularam participações, observa-se que cerca de 75% tiveram origem de iniciativa Individual, de pessoas singulares (cidadãos), e, cerca de 25% foram fruto de iniciativa Coletiva, portanto de Pessoas Coletivas (associações, organizações, etc.):

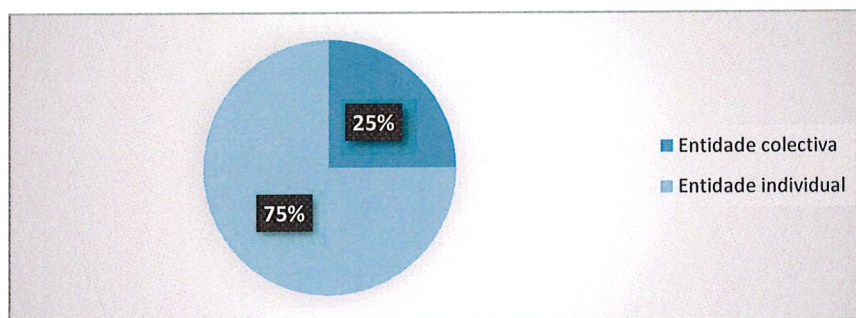


Figura 2: Caracterização quanto à natureza das pessoas interessadas que formularam participações

Note-se que o período de discussão pública respeitante à Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1145 foi sincrónico no que respeita a Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1032, a nascente do Alvará de Loteamento em apreço. Da análise das participações e verificando-se que o teor das participações mencionava as supracitadas Alterações, foi elaborado Quadro Geral de Participações (Anexo VI), totalizando 27 (vinte e sete) participações, que seguidamente se descrevem:

- VIII. Foram ainda prestados esclarecimentos de forma telefónicos a 4 (quatro) pessoas, participações identificadas por P1, P2, P3 e P5, sendo que 3 (três) optaram por não formalizar a sua participação no processo de consulta pública com exceção de 1 (uma) pessoa que integrou, a título coletivo, através de carta-requerimento, de «Moradores no Empreendimento do Cabeço de Mouro», e através de formulário da Associação de Moradores de Cabeço de Mouro, com representante;
- IX. Foi integrado no procedimento SPO n.º 1596/2024, o requerimento SPO n.º 44/2025, 1 (uma) participação identificada por P4, enquanto carta requerimento, tendo o mesmo documento sido rececionado, via e-mail, dirigido ao sr. Presidente e sr. Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cascais;
- X. Foi registado em GDCC/2025/1828, 1 (uma) participação identificada por P6 por via de carta registada com aviso de receção;

- XI. Foi rececionado, por e-mail dirigido ao sr. Presidente e sr. Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cascais, de 1 (uma) participação identificada por P7 parabenizado o executivo da iniciativa;
- XII. Foram rececionados, via formulário, 14 (quatorze) participações identificadas por P8 a P19, P26 e P27;
- XIII. Foi registado em GDCC/2025/3102, 1 (uma) participação identificada por P20;
- XIV. Foi registado em GDCC/2025/3103, 1 (uma) participação identificada por P21;
- XV. Foi registado em GDCC/2025/3104, 1 (uma) participação identificada por P22;
- XVI. Foi registado em GDCC/2025/3106, 1 (uma) participação identificada por P23;
- XVII. Foi registado em GDCC/2025/3107, 1 (uma) participação identificada por P24;
- XVIII. Foi registado em GDCC/2025/3109, 1 (uma) participação identificada por P25.

Observa-se, assim, que os canais escolhidos pelas entidades interessadas para formularem as suas participações, quer no procedimento em apreço (alvará de loteamento n.º 1145) quer no procedimento confinante (alvará de loteamento n.º 1032) resultam em percentagens aproximadas de participação.

Mais se informa, que:

- I. Foi apresentado abaixo-assinado com 1083 assinaturas, identificando os interessados, pelo nome completo e cartão de identificação (cartão de cidadão, Bilhete de identidade e passaporte), e requerendo a «revogação imediata das alterações às licenças de loteamento», cujo teor dos documentos é igual, não obstante a referência em epígrafe: Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1032, (participações n.º P16 e P21) e pelo Alvará de Loteamento n.º 1145 (participações n.º P17 e P24);
- II. Adicionalmente, em resultado de petição on-line, disponível em [https://peticaopublica.com/pview.aspx?pi=PT123593&fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMTEAAR2QqRLZeitV4WBQMNYufaiFjmh9CVYTO8pMHZz5v4rDIFnLSNJQ8esJjOQ\\_aem\\_hqEbHpZDiLe0hkLoK77Vxg](https://peticaopublica.com/pview.aspx?pi=PT123593&fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMTEAAR2QqRLZeitV4WBQMNYufaiFjmh9CVYTO8pMHZz5v4rDIFnLSNJQ8esJjOQ_aem_hqEbHpZDiLe0hkLoK77Vxg), foi rececionado documento com 965 assinaturas, aglomerando as Alterações às Licenças de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1032 (P18 e P22) e titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1145 (P19 e P25).

Adicionalmente, informa-se da receção de 3 (três) participações identificadas por P28 e P29, 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.

Por despacho do Sr. Vice-Presidente proferido a 13/fevereiro/2025, por aferir-se o incumprimento do n.º3 do artigo 5.º do RUEM, 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.

Em função deste e-mail informativo, foi rececionado, a 18 de fevereiro, postumamente ao período de discussão pública, a participação P31, em nome de entidade coletiva, formalmente constituída, solicitando envio de cópia do despacho do Sr. Vice-Presidente.





A fase de consulta pública foi promovida por um período de 15 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 n.º 5020/2025/2, de 21 de fevereiro, terminando no dia 25 de março (inclusive), foram registadas as seguintes participações (sete), que seguidamente se explicam:

- a) Entrada n.º 2025/883 (respeitante a GDCC/2025/17945), identificada como participação n.º P32;
- b) Participação n.º P33 respeitante ao formulário n.º 24818;
- c) Participação n.º P35 respeitante ao formulário n.º 248036;
- d) Participação n.º P37 respeitante ao formulário n.º 248066;
- e) Respeitante a GDCC/2025/18906, identificada como participação n.º P39;
- f) Registo n.º E-DCID/2025/7435 (respeitante a GDCC/2025/18934), identificada como participação n.º P40;
- g) Registo n.º Atendimento/2025/4581 (respeitante ao GDCC/2025/19551), identificada como participação n.º P41.

Observa-se que a existência de participações apresentadas a título individual por atuais moradores dos alvarás de loteamento n.º 1032, 1037 e 1145, e a título coletivo, de duas entidades coletivas, pelo que o Quadro Geral de Participações permite analisar o teor da globalidade das participações.

Mais se informa que, não obstante a receção das participações sob referência de assunto, constatou-se, após análise do teor das participações, que apontam ambos os editais n.º 592/2024 | 79/2025 e n.º 593/2024 | 80/2025, como as participações P4, P5, P6, P10, P11, P13 a P34 e P38 a P41.

Porquanto as observações, reclamações e oposições que se repetem nas participações apresentadas optou-se por proceder ao seu agrupamento, em função dos temas de incidência, para efeitos da sua análise/resposta, não obstante constatar-se que as participações seguidamente indicadas são duplicadas, quer na identificação quer no seu teor, diferindo no meio de participação, quer por via de formulários quer por GDCC/Entradas:

- a) Participações n.º P8/P9 respeitantes aos formulários n.º 241009/241010;
- b) Participações n.º P10/P11 respeitantes aos formulários n.º 241050/241051;
- c) Participações n.º P12/P13 respeitantes aos formulários n.º 241097/241098;
- d) Participações n.º P14/P15/P20/P23 respeitantes aos formulários n.º 241159/241160, GDCC/2025/3102, GDCC/2025/3106, GDCC/2025/3102 e GDCC/2025/3106, respeitante a participação coletiva;
- e) Participações n.º P16/P17/P21/P24 respeitantes aos formulários n.º 241166/241167, GDCC/2025/3103 e GDCC/2025/3107, respeitante a abaixo-assinado;
- f) Participações n.º P18/P19/P22/P25 respeitantes aos formulários n.º 241168/241169, GDCC/2025/3104 e GDCC/2025/3109, respeitante a petição on-line;
- g) Participações n.º P26/P27 respeitantes aos formulários n.º 241190/241191;
- h) Participações P28, P29 e P30 referentes a pedido de audiência oral póstumas ao período de discussão pública;
- i) Participações P33 e P34 respeitantes aos formulários n.º 248018/248019;
- j) Participações P35 e P36 respeitantes aos formulários n.º 248036/248037;
- k) Participações P37 e P38 respeitantes aos formulários n.º 248066/248067;

- I) Participações P39 a P41 respeitantes a GDCC/2025/18906, GDCC/2025/18934 e GDCC/2025/19551.

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 e outras havidas posteriormente, o procedimento de Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1145 seria alvo de revisão para incorporar as sugestões e preocupações da comunidade, tendo sido agendada reunião posterior para apresentação de reformulação.

Em cumprimento das disposições legais aplicáveis, face à reformulação da proposta urbanística, através do Aviso n.º 8638/2026/2, publicado no Diário da República n.º 74, 2ª Série, de 16 de abril de 2026, 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 15 dias úteis, com início no oitavo dia útil a seguir à data da publicação do Aviso no Diário da República, decorrendo entre os dias 28 de abril e 19 de maio de 2026 (inclusive).

Durante o referido período de discussão pública, foi rececionada 1 (uma) participação (P), identificada por P44, tendo a mesma sido numerada sequencialmente por ordem de receção e devidamente registada no Quadro de Participações da Discussão Pública da Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1032 (Anexo X).

Adicionalmente, informa-se da receção de 2 (duas) participações identificadas por P47 e P48, póstumias ao término do período de discussão pública, respetivamente a 21 e 22 de maio de 2026, que mereceram a inclusão no presente relatório de ponderação.

### *III. Ponderação das participações*

Findo o período de discussão pública, nos termos do art.º 89.º do RJIGT, deve a Câmara Municipal ponderar as reclamações, observações, sugestões ou opiniões e os pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares ou a título coletivo, ficando obrigada a resposta fundamentada nos casos que se insiram na previsão do referido artigo, designadamente perante aqueles que invoquem, a desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais, a desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis ou a lesão de direitos.

Primeiramente, em virtude de participação coletiva escrita, identificada por P15/P17/P19, solicitando informações adicionais sobre o impacto dos edifícios a construir nas infraestruturas existentes, mobilidade, tráfego, ambiente, património arqueológico e condições de vida das populações locais, ao abrigo da Lei de Ação Popular [Lei n.º 83/95, de 31 de agosto], na redação atual, foi solicitado parecer jurídico ao Departamento de Apoio Jurídico (DAJ), que informou que, se transcreve:





1. De acordo com a alínea a) do n.º 1 do artigo 7.º do RJUE, as operações urbanísticas e de loteamento promovidas pelas autarquias locais estão isentas de controlo prévio, mas seguem o procedimento previsto no artigo 27.º do RJUE.
2. A alteração dos termos e condições da licença de loteamento é precedida da de consulta pública, cf. n.º 2 do artigo 27.º do RJUE.
3. De acordo com o n.º 3 do artigo 22.º do RJUE, a consulta pública não tem lugar, quando cumulativamente a operação de loteamento esteja isenta de controlo prévio, ao abrigo do artigo 7.º, e tenha existido avaliação ambiental de plano, com sujeição a consulta pública.
4. No caso em análise, entendemos que as alterações aos loteamentos não estão dispensadas da consulta pública uma vez que a operação em causa não resultou de um plano de pormenor ou de urbanização onde tenha existido avaliação ambiental, com sujeição a consulta pública.
5. Assim, nos termos do n.º 2 do artigo 27.º do RJUE, a alteração da licença de operação de loteamento é precedida de consulta pública quando a mesma esteja prevista em regulamento municipal ou quando sejam ultrapassados os limites previstos no n.º 2 do artigo 22.º do RJUE.
6. Resulta do artigo 5.º do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais (RUEM), aqui para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 22.º do RJUE, consideram-se operações de loteamento com significativa relevância urbanística, estando como tal sujeitas a prévia consulta pública, os procedimentos de loteamento que excedam qualquer um dos seguintes limites: a) 2.500m<sup>2</sup> de superfície bruta de pavimento; b) 10 fogos.
7. Estando em causa procedimento da iniciativa do município, a consulta pública é publicitada no Diário da República, 2.ª série, em edital, a afixar nos locais de estilo e no sítio da Câmara municipal na Internet e decorre num prazo nunca inferior a 15 dias, sendo anunciada com uma antecedência mínima de 8 dias úteis, cf. n.º 3 do artigo 5.º do RUEM.
8. Note-se que, para além do procedimento que se encontra previsto nos diplomas acima mencionados, a Portaria n.º 71-A/2024, identifica os elementos instrutórios, ou seja as alterações deve ser acompanhada dos documentos previstos na portaria.
9. A Lei n.º 83/95, de 31 de agosto, na redação atual, define os casos e termos em que podem ser exercidos o direito de participação popular em procedimentos administrativos e de ação popular para a prevenção, a cessação ou a perseguição judicial das infrações previstas no n.º 3 do artigo 52.º da CRP.
10. Resulta ainda do seu âmbito de aplicação que são designadamente interesses protegidos pela presente lei a saúde pública, o ambiente, a qualidade de vida, a proteção do consumo de bens e serviços, o património cultural e o domínio Público.
11. Trata-se de uma lei geral, anterior ao RJUE e ao RJIGT, que no tocante ao procedimento da consulta pública/discussão pública, entende-se, salvo melhor opinião, que não se aplica aos procedimentos previstos em legislação específica como é o caso do RJUE e do RJIGT.
12. No que concerne ao pedido de informação adicional, ao abrigo desta lei, entende-se que os serviços deverão fornecer as informações solicitadas ou justificar devidamente a ausência das mesmas. [fim de transcrição].

No seguimento pelo incumprimento do n.º 3 do artigo 5.º do RUEM, face à não publicitação no Diário da República, 2.ª série, com uma antecedência mínima de 8 dias úteis, o procedimento foi alvo de nova fase de consulta pública, promovendo-se a alteração dos elementos constituintes, designadamente a memória

descritiva, por forma a incorporar os temas questionados nas diversas participações rececionadas, designadamente a justificação do referido ponto 12 do parecer jurídico.

Mais se informa que os interessados foram informados, a 14 de fevereiro de 2025, que:

Em cumprimento das disposições legais aplicáveis, a fase de consulta pública do procedimento de Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1032 decorreu, por um período de 20 dias úteis, com início a 18 de dezembro de 2024 e término a 16 de janeiro de 2025 (inclusive), publicitado através do Edital n.º 592/2024.

Cumprido dar conhecimento a V. Exa. que, por despacho do Sr. Vice-Presidente proferido a 13/fevereiro/2025, foi determinado promover um novo período de consulta pública da alteração à licença de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 1032, a qual será oportunamente publicitada nos termos legalmente previstos.

Mais se informa que a sua participação mereceu a nossa melhor atenção e será objeto de resposta findo o novo período de consulta pública.

A incidência das 20 participações totais, sendo que 13 (treze) foram rececionadas no período entre 18 de dezembro de 2024 e 16 de janeiro de 2025 (inclusive), e 7 (sete) no período entre 5 e 25 de março de 2025 (inclusive), não obstante as 3 (três) entre os referidos períodos, a incidência das participações por tipologia de contributo apresenta a seguinte distribuição cumulativamente:

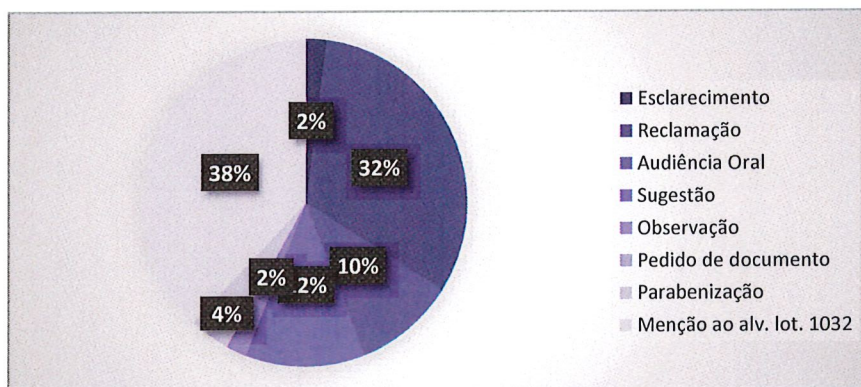


Figura 3: Incidência das participações por tipologia de contributo

- Menção ao alvará de loteamento n.º 1032: 19 (38%);
- Reclamação: 16 (32%);
- Sugestões: 6 (12%);
- Audiência oral: 5 (10%);
- Parabenização: 2 (4%);
- Esclarecimentos: 1 (2%);
- Observações: 1 (2%).



Reaberta 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 15 dias úteis, com início no oitavo dia útil a seguir à data da publicação do Aviso no Diário da República, decorrendo entre os dias 28 de abril e 19 de maio de



2026 (inclusive), foi receccionada 1 (uma) participação identificada por P44, via formulário, a 18 de maio de 2026, remetida em nome de organização/grupo associativo, não obstante 2 (duas) participações póstumas ao término do período de discussão pública, sendo que a participação P47 receccionada via formulário, a 21 de maio, em nome individual, e a participação P48 em nome de organizações/grupo associativo, via GDCC, a 22 de maio.

Após análise das participações, observou-se que o conteúdo apresentado faz referência às Alterações mencionadas. Verificou-se ainda que as participações P44 e P48 apresentam teor idêntico, sendo diferenciadas apenas pelo meio de envio: P44 foi submetida via formulário, enquanto P48 foi encaminhada por carta registada com aviso de receção identificado posteriormente como GDCC/2026/35984.

Porquanto as observações, reclamações e oposições que se repetem nas participações apresentadas optou-se por proceder ao seu agrupamento, em função dos temas de incidência, para efeitos da sua análise/resposta, não obstante constatar-se que as participações seguidamente indicadas são duplicadas, quer na identificação quer no seu teor, diferindo no meio de participação, quer por via de formulários quer por GDCC/Entradas (proveniente de registo de carta registada com aviso de receção):

- a) Participações n.º P44/P48 respeitantes ao formulário n.º 267433 e GDCC/2026/35984;
- b) Participação n.º P47 respeitante ao formulário n.º 268252.

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

*a) Enquadramento legal*

Os participantes das participações P4, P5, P12, P15, P19, P23, P25, P27, P33, P37, P39, P40 a P41, e P47 questionam o enquadramento legal do estipulado no alvará de loteamento em vigor, em face da parcela cedida para equipamento de utilização coletiva, da ocupação urbanística proposta, das entidades consultadas e documentação exigida em falta.

**1. Enquadramento da proposta urbanística**

O pedido de aditamento à licença titulada pelo alvará de loteamento n.º 1145 a incidir exclusivamente na parcela cedida para equipamento de utilização coletiva, com 10.000,00m<sup>2</sup>, descrita na conservatória do registo predial de Cascais sob o n.º 8168/20000114, requerida por Município de Cascais, na qualidade de titular.

De assinalar que o alvará de loteamento n.º 1145 corresponde ao título inicialmente emitido em nome de GRISA Gestão Imobiliária e Industrial, S.A., a 25 de janeiro de 2000, não obstante o posterior aditamento emitido a 4 de janeiro de 2023, tendo sido cedidas as seguintes parcelas de terreno: 4.750,00m<sup>2</sup> destinada a arruamentos, 2.914,00m<sup>2</sup> destinada a estacionamento, 3.320,00m<sup>2</sup> destinada a passeios, 6.780,00m<sup>2</sup> destinados a espaços verdes, 10.000,00m<sup>2</sup> destinados a equipamento. Acresce referir de posterior aditamento emitido a 4 de janeiro de 2023, em nome de Município de Cascais, no âmbito de reafectação de áreas para o domínio público e privado municipal tendo sido aprovados ao abrigo da legislação vigente à data da sua emissão.



A área de intervenção tem proveniência na área de cedência para equipamento de utilização coletiva do alvará de loteamento n.º 1145. Em resultado do exposto, esclarece-se que, de acordo com a subalínea v) da alínea cc) do artigo 5.º, do regulamento do PDM-Cascais em vigor "(...) 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".

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:

- a) Índice de edificabilidade máximo – 1,00
- b) Índice de ocupação de solo máximo – 0,60
- c) Índice de impermeabilização máximo – 0,80
- d) Altura máxima da fachada – 15,00m

No âmbito da presente pretensão desenvolvida na parcela com 10.000,00,00m<sup>2</sup> de área, são propostos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Definição de 2.364,00m<sup>2</sup> de área de implantação, cumprindo-se o índice de ocupação de 0,24;
- b) Definição de 4.640,00m<sup>2</sup> de área de construção, resultando no índice de edificabilidade de 0,46;
- c) Definição de 5.014,00m<sup>2</sup> de área impermeável e 4.986,00m<sup>2</sup> de área permeável, resultando no índice de impermeabilização de 0,50 e de permeabilidade de 0,50;
- d) Volumetria máxima de fachada é de 15,00 metros.

Acresce referir que a alteração pretendida traduz-se no incremento da área total de lotes, de 11.752,00m<sup>2</sup> para 14.214,00m<sup>2</sup>; na alteração da área de construção total de loteamento, de 31.975,00m<sup>2</sup> para 36.615,00m<sup>2</sup>, resultando no incremento do índice de edificabilidade de 0,81 para 0,92; modificação da área de implantação total de loteamento, de 7.595,00m<sup>2</sup> para 9.595,00m<sup>2</sup>, resultando no aumento do índice de ocupação de 0,19 para 0,25. Adicionalmente são propostos 40 fogos desenvolvidos em 4 pisos + cave, resultando no incremento global do número de fogos, de 260 para 300.

Em função dos 40 fogos propostos, 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, 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» e Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

De acordo com o uso previsto para equipamento/comércio/serviços/restauração e bebidas no Lote B 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 operação em causa implica a execução de obras de infraestruturas.

## 2. Consulta a entidades

Sobre as servidões decorrentes da Carta do PDM de Cascais que incidem sobre o local, há a informar que a realização da operação urbanística foi sujeita à consulta de entidades externas à Câmara Municipal de Cascais em razão da localização (art.º 13.º-A do RJUE), bem como de unidades orgânicas da CMC, mais propriamente: ANAC (Autoridade Nacional da Aviação Civil), pelo limite aeronáutico com presença das zonas 4, 5, 8 a 10; Divisão de Arquivos e Património Histórico (DAPH), face ao Património Cultural Municipal: Património Arqueológico nível 1; Serviço Municipal de Proteção Civil (SMPC), pela perigosidade alta de incêndio rural, suscetibilidade moderada e elevada sísmica e de vertentes, 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), e Cascais Ambiente. No âmbito da apreciação da pretensão foram consultadas as entidades externas aos serviços municipais, Águas de Cascais, emitido parecer favorável condicionado.

## 3. Elaboração de estudos complementares

### a. Estudo de mobilidade e Estudo de tráfego

Em resposta das 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

De referir que, nas participações P39 a P41, constam similar alegação que «não há nenhuma distinção relativamente à nova operação de loteamento que a Câmara Municipal de Cascais pretende levar a cabo, uma vez que a operação é una e invisível, uma vez que abranja terrenos integrados no alvará de loteamento n.º 1032/1996 e no alvará de loteamento n.º 1145/1998. Com efeito, existe uma plena unidade de planeamento do espaço que é contíguo aos terrenos abrangidos por aqueles dois alvarás, sendo o projecto arquitectónico apresentado em ambos os procedimentos de consulta é o mesmo (...), visto que:

- (a) O promotor do novo loteamento é o mesmo (a Câmara Municipal de Cascais);
- (b) A simulação tridimensional constante de ambos os procedimentos de consulta é a mesma;
- (c) As memórias descritivas constantes de ambos os procedimentos são idênticas, apenas com ligeiras adaptações às especificidades de cada alvará de loteamento;
- (d) Todas as plantas abrangem e representam graficamente os terrenos de ambos alvarás de loteamento;

(e) Das plantas e da simulação tridimensional resulta que existe uma absoluta continuidade arquitectónica e paisagística entre as alterações a incluir no alvará de loteamento n.º 1032 e no alvará de loteamento n.º 1145.»

De elucidar que, apesar da alegação mencionada anteriormente, as operações de loteamento tituladas pelos alvarás de loteamento n.º 1032 e n.º 1145 representam títulos emitidos por entidades distintas, em anos diferentes, em terrenos adjacentes, portanto, a alegação não é aplicável, designadamente pelo princípio orientador de boas práticas de planeamento, refletida em sede de regulamento do Plano Director Municipal de Cascais, que as áreas a ceder para espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva devem preferencialmente confinar com outras parcelas ou imóveis municipais e devem localizar-se em categorias ou subcategorias operativas com capacidade edificatória.

Esclarece-se que, em resposta ao mencionado na questão ambiental, 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 10 ha ou construção superior a 500 fogos. Ora, o alvará de loteamento titulado pela licença de alvará de loteamento n.º 1145 possui 39.716,00m<sup>2</sup> e 260 fogos (atingindo com a presente proposta de alteração, 300 fogos), pelo que não atingem o referido limiar supramencionado.

c. Património Arqueológico

Mais se informa que a nível arqueológico, a área em questão encontra-se integrada na área do sítio arqueológico de Cabeço de Mouro (CNS 8286) e em área de Património Arqueológico de Nível 1, bem como nas proximidades do sítio arqueológico do Poço Norte do Outeiro, conforme regulamento do PDM-Cascais em vigor, encontrando-se a proposta urbanística condicionada à prévia realização de trabalhos arqueológicos de diagnóstico, através da realização de sondagens prévias na área em questão, que serão realizadas por arqueólogo(s) autorizado(s) pelo organismo da tutela, nos termos da legislação em vigor (Regulamento dos Trabalhos Arqueológicos, Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4 de novembro).

b) *Caracterização do teor de Habitação Municipal*

As participações P2, P4, P12, P15, P19, P23, P25, P27, P44 e P48 questionam os destinatários dos fogos propostos na presente pretensão em apreço.

A habitação pública possibilitará o incremento da oferta em regime de arrendamento acessível ou venda a custos controlados, com o propósito de assegurar que todos os cidadãos tenham acesso a uma habitação digna e adequada. Essa iniciativa visa promover a inclusão social, o desenvolvimento sustentável das cidades, e fomentar a coesão social e territorial, além de melhorar a qualidade de vida dos munícipes.





A Lei.º 83/2019 aprovada a 3 de setembro constitui a Lei de Bases da Habitação, na qual se estabelecem as bases do direito à habitação, as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

Por sua vez, no art.º 21º estatui-se que os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes, destinadas ao uso habitacional e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal.

O Município de Cascais, na Estratégia Local de Habitação, definiu como prioridade a implementação de uma política municipal proactiva, no sentido de implementar as medidas necessárias que possibilitem o acesso à habitação, não só a pessoas em situações mais desfavorecidas e de carência, mas igualmente ao nível das necessidades da população estudantil, dos jovens ou profissionais da classe média (setores profissionais de carência no concelho), cativando no orçamento municipal as inerentes verbas financeiras.

*c) Destruição e diminuição dos espaços verdes existentes*

As participações P2, P4, P11, P12, P15, P19, P23, P25, P27, P33, P35 e P47 expressam a sua preocupação por destruição e/ou diminuição dos espaços verdes existentes na parcela alvo da presente pretensão.

A Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1145 em apreço propõe a alteração de parcela cedida para equipamento de utilização coletiva para habitação pública, com 10.000,00m<sup>2</sup>, ao abrigo da subalínea v) da alínea cc) do artigo 5º do regulamento em vigor do PDM-Cascais.

Adicionalmente, esclarece-se que a proposta altera a área de espaços verdes públicos, de 6.712,00m<sup>2</sup> para 11.698,00m<sup>2</sup>, resultando no acréscimo de 4.986,00m<sup>2</sup> de zonas verdes, que incluirá o Jardim Alice Cruz que presenteia a população de espaços verdes, zona de estadia, hortas e campos de jogos.

Considerando que a proposta paisagística está intimamente conexa com a Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1032, que resulta igualmente do aumento, de 7.443,55m<sup>2</sup> para 12.398,26m<sup>2</sup>, resultando em 4.954,71m<sup>2</sup> de zonas verdes, e com a Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1037 (com incremento de 3.105,20m<sup>2</sup> de área permeável, dos quais 2.797,50m<sup>2</sup> são espaços verdes e 307,70m<sup>2</sup> são áreas com pavimento permeável). Desta forma, a proposta paisagística resultante das Alterações às Licenças de Loteamento tituladas pelos Alvarás de Loteamento n.º 1032, n.º 1037 e n.º 1145 resultará na vivência de um amplo espaço verde público, proporcionando a continuidade do território privilegiando zonas públicas com tratamento verde, socialmente coeso e inclusivo da globalidade dos supracitados três loteamentos e demais população.

Regista-se que as participações acima aludidas não demonstram o incumprimento da operação urbanística proposta no âmbito da destruição e diminuição dos espaços verdes existentes na parcela. Salienta-se que a parcela em apreço não se trata de uma parcela cedida para espaços verdes públicos, contrariando o mencionado nas referidas participações.



*d) Ausência de lugares de estacionamento*

Os interessados das participações P2, P4, P11, P12, P15, P19, P23, P25, P27, P33, P35 e P47 contestam os parâmetros urbanísticos propostos e o seu impacto negativo, no âmbito da dotação de lugares de estacionamento previstos, apontando que:

- Os lugares de estacionamento são insuficientes em relação ao número de veículos de cada agregado familiar.
- Adicionalmente explana a participação n.º P27 que o «estacionamento, reduzido e muito complicado:
  - o i) motivado pelo nº reduzido de lugares no exterior das casas;
  - o ii) algumas garagens com difícil acesso para se poder estacionar no interior;
  - o iii) crescimento do parque automóvel devido ao crescimento da população da população maior de 18 anos (filhos de quem se tem mantido a viver nesta zona)».

O alvará de loteamento n.º 1145 corresponde ao título inicialmente emitido em nome de GRISA Gestão Imobiliária e Industrial, S.A., a 25 de janeiro de 2000, não obstante o posterior aditamento emitido a 4 de janeiro de 2023, tendo sido aprovados ao abrigo da legislação vigente à data da sua emissão, com posteriores emissões de licença de utilização que atesta que um determinado imóvel cumpre as condições para o fim a que se destina.

A alteração em causa resulta no incremento do número de fogos totais de 260 para 300, totalizando adicional de 40 fogos. Na proposta estão previstos 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 no Lote B 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.

Pese embora que, a supracitada Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, conforme descrito na sua redação, tem "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".

*e) Estratégia Local de Habitação*

A participação P5 solicita esclarecimentos telefónicos uma vez que a Estratégia Local de Habitação não menciona Cabeço de Mouro como localidade de intervenção municipal.





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, a Estratégia Local de Habitação, enquanto instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação no município de Cascais, resulta do diagnóstico das necessidades existentes em termos de acesso à habitação, bem como na análise dos recursos disponíveis e das dinâmicas de transformação das áreas do território municipal.

Considerando a subalínea v) da alínea cc) do artigo 5.º do regulamento em vigor do PDM-Cascais publicado em Diário da República n.º 204/2023, Série II de 2023-10-20, Aviso nº 20120/2023 com a redação vigente, 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", em conjugação 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", cuja política do município é pautada por uma atuação de contenção dos perímetros urbanos, tendo consciência do problema da falta de habitação no município, considerou o desenvolvimento de construção de habitação pública nas supracitadas parcelas de equipamento de utilização coletiva de propriedade municipal, a fim de disponibilizar 3.600 habitações municipais até 2028.

*f) Cumprimento do Código Procedimento Administrativo (CPA)*

As participações P5, P15 e P23 expressa o seu desagrado na fixação de edital, num poste da parcela alvo da pretensão, sem que o mesmo conste nos lugares de estilo, designadamente na Junta de Freguesia de São Domingos de Rana.

A fase de consulta pública prevista no RJUE para as alterações às licenças de loteamento decorre do estabelecido no Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais (RUEM) no que se refere à publicitação da operação em apreço e aos elementos disponibilizados, descrevendo no Edital, um resumo detalhado da operação urbanística a desenvolver, com indicação dos dados do processo e da forma como o mesmo poder ser consultado e o modo de participação, ao abrigo do n.º 2 do artigo 5.º do RUEM, uma vez que a licença inicialmente emitida trata de um loteamento privado.

A alteração da licença de operação de loteamento é precedida de consulta pública quando a mesma esteja prevista em regulamento municipal ou quando sejam ultrapassados alguns dos limites previstos no n.º 2 do artigo 22.º do RJUE, conforme disposto nos números 2 e 3 do artigo 27.º do referido diploma. Tratando-se do cumprimento do Código Procedimento Administrativo, a unidade orgânica Divisão de Fiscalização Geral do Departamento de Polícia Municipal e Fiscalização (DPF/DFIS) responsável pela fixação da supracitada documentação foi consultada, tendo asseverado a sua fixação nos lugares de estilo a 13 de dezembro, não obstante a publicitação na internet no sítio oficial da Câmara Municipal de Cascais. Adicionalmente, a Junta de Freguesia de São Domingos de Rana informou que os editais se encontravam disponíveis na secretaria, uma vez que a *vitrine* não possuía espaço físico para fixação de toda a documentação.

Importa esclarecer que, durante o prazo de pronúncia e participação dos interessados, os mesmos não foram privados de acesso aos elementos disponibilizados no sítio oficial da Câmara Municipal de Cascais

([www.cm-cascais.pt](http://www.cm-cascais.pt)), cumprindo-se o princípio da equidade, porquanto este procedimento tem sido utilizado em todas as consultas inerentes a operação de alteração à licença do loteamento.

*g) Consequências Ambientais/Sociais/Económicas e Patrimoniais*

As participações P19 e P47 defendem que as alegadas «consequências que as alterações dos alvarás de loteamento terão sobre os bens, o ambiente e as condições de vida das pessoas afetadas por «risco para a proteção civil e para a segurança dos edifícios existentes e das populações residentes», «aumento excessivo da densidade populacional e da sobrecarga que isso acarreta para todas as infraestruturas hoje existentes; em especial, as rodoviárias e de estacionamento público», conforme exposto no capítulo III.

A promoção da qualidade de vida urbana, dos valores ambientais, da coesão e da inclusão territorial constituem parte integrante da estratégia de desenvolvimento do Município fixada aquando da elaboração do Plano Diretor Municipal.

A promoção de um território com qualidade de vida urbana pressupõe, na estratégia definida, a sua compacidade e o policentrismo, a criação de espaços públicos de qualidade e de proximidade e a conectividade territorial.

No contexto expresso na referida participação, importa referir que:

a. Risco para a Proteção Civil:

No âmbito das consultas a entidades acima mencionadas, o Serviço Municipal de Proteção Civil (SMPC), em função da perigosidade alta de incêndio rural, suscetibilidade moderada e elevada sísmica e de vertentes, tendo emitido parecer favorável relativamente ao cumprimento das normas legais em vigor.

b. Em função das consequências no ambiente:

Esclarece-se que a proposta altera a área total de espaços verdes públicos do loteamento em apreço, de 6.712,00m<sup>2</sup> para 11.698,00m<sup>2</sup>, resultando em 4.986,00m<sup>2</sup> de zonas verdes.

Conforme supracitado, a proposta paisagística está intimamente conexa com a Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1037 e Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1145, pelo que resultará na vivência de um amplo espaço verde público, com ≈13.045,91m<sup>2</sup> adicionais ao território.

c. Em face da dotação de estacionamento:

Adicionalmente ao já explanado na presente alínea a) Enquadramento legal, e seguidamente patente na alínea d) Ausência de lugares de estacionamento, a dotação de estacionamento decorre da Portaria nº 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.»

No seguimento do referido, esclarece-se que os artigos 120.º a 124.º do regulamento vigente do PDM-Cascais não são aplicáveis, diferentemente do que foi mencionado nos pontos 54 a 59 da participação P20 e nos pontos subsequentes até o ponto 75, apesar da atual proporção de automóveis por habitante ou por unidade habitacional.

d. Em resultado da sobrecarga às infraestruturas elencada





1. Pese embora 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, a criação de acessos a nascente à Estrada Principal do Outeiro está subordinado em função de procedimentos de foro privado.
  2. No âmbito da mencionada sobrecarga nas infraestruturas, designadamente no abastecimento de água e falta de pressão, nos pontos 82 a 89 da participação P19, informa-se que a proposta contemplará as ampliações dos coletores públicos das redes de abastecimento de águas, drenagem residual doméstica e drenagem pluvial que vierem a ser necessárias, bem como demais redes de infraestruturas a ligar às redes públicas.
- e. Em resposta à diminuição de qualidade de vida das populações
1. Alegam alguns dos participantes que a concretização desta alteração à licença de loteamento em apreço irá contribuir para a diminuição da qualidade de vida dos moradores dos aglomerados urbanos existentes, importa referir que, relativamente ao «bloqueio de luz» e «diminuição de luz natural» que conduzirá ao elevar dos custos energéticos, «visto que a redução da exposição solar implicará uma perda de absorção de calor pelos prédios já existentes» pela «alteração de exposição solar dos prédios que, atualmente, permite dispensar o uso de equipamentos de aquecimento», elencado nos pontos 90 e seguintes da participação P20, informa-se do cumprimento da legislação vigente nomeadamente do artigo 59.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) que estabelece que «a altura de qualquer edificação será fixada de forma que em todos os planos verticais perpendiculares à fachada nenhum dos seus elementos, ultrapasse o limite definido pela linha reta a 45º, traçada em cada um desses planos a partir do alinhamento da edificação fronteira, definido pela intersecção do seu plano com o terreno exterior», e artigo 60.º do referido regulamento que define que «independentemente do estabelecido no artigo anterior, a distância mínima entre fachadas de edificações nas quais existam vãos de compartimentos de habitação não poderá ser inferior a 10 metros».
  2. «A concentração de prédios de habitação social na zona de Cabeço de Mouro conduzirá, automaticamente, à desvalorização dos imóveis existentes, impactando negativamente, os seus proprietários», redação elencada no ponto 101 da participação P19, contrariando o acima explanado no âmbito da Política Municipal de Habitação para arrendamento habitacional a preços acessíveis.

#### *h) Clarificação*

Cumprе clarificar que as participações identificadas por n.º P2, P4, P11, P12, P15, P19, P23 e P25, não obstante tratar-se do mesmo documento cujo teor incide sobre as Alterações às Licenças de Loteamento emitidas pelos Alvarás de Loteamento n.º 1032 e 1145, fazem menções equivocadas, pelo que se esclarece:

- i. Incompleta explanação das parcelas cedidas no âmbito dos mencionados alvarás de loteamento  
A indicação das parcelas cedidas nos pontos 2, 3, 33 a 38 dizem respeito ao Alvará de Loteamento n.º 1032, sem menção às parcelas cedidas no âmbito do Alvará de Loteamento n.º 1145 que se transcrevem:

- A. Alvará de Loteamento n.º 1032
- a. Arruamentos e estacionamento, com 12.040,45m<sup>2</sup>, espaços verdes para acesso às garagens, com 2.400,00m<sup>2</sup>, áreas verdes, com 7.443,55m<sup>2</sup>, e duas parcelas de equipamento totalizando 10.230,00m<sup>2</sup>;
- B. Alvará de Loteamento n.º 1145
- a. 4.750,00m<sup>2</sup> destinada a arruamentos, 2.914,00m<sup>2</sup> destinada a estacionamento, 3.320,00m<sup>2</sup> destinada a passeios, 6.780,00m<sup>2</sup> destinados a espaços verdes, 10.000,00m<sup>2</sup> destinados a equipamento;
- b. De referir de 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 tendo sido aprovados ao abrigo da legislação vigente à data da sua emissão.
- ii. Contrariamente ao exposto nas participações de que a área de intervenção em apreço trata-se de um espaço verde/ jardim, contrariando o acima exposto nas precedentes alíneas i que a parcela foi cedida para equipamento de utilização coletiva.
- iii. Em virtude do assinalado, as parcelas cedidas ao Município «integram-se no domínio municipal, cabendo à Câmara Municipal proceder à afetação das parcelas, para o domínio público ou privado, permitindo-lhe assim criar uma bolsa de terrenos para instalação dos equipamentos públicos necessários à satisfação das necessidades dos cidadãos», ao abrigo do número 2 do artigo 130.º do regulamento do PDM Cascais em vigor.
- iv. Em função da estratégia de intervenção em matéria de política de habitação no município de Cascais, o Plano Diretor Municipal de Cascais (PDM-Cascais) publicado em Diário da República n.º 204/2023, Série II de 2023-10-20, Aviso nº 20120/2023 com a redação vigente, estabeleceu 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 5º do regulamento em vigor.
- v. Não obstante a operação urbanística em apreço, a parcela cedida para equipamento de utilização coletiva possui capacidade edificativa, ao abrigo dos artigos 83.º e 84.º do regulamento do PDM-Cascais, pelo que a razão de perda de vista para espaços verdes elencada nas participações n.º P11 e P19 não é enquadrável.

*i) Apreciação de Pedido de revogação imediata e Petição*

O pedido do abaixo-assinado exibido com as participações P17 e P24 cujo teor «solicitam ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Cascais: A. Revogação imediata 1. Da alteração à licença de Loteamento Titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1145, consubstanciado no Edital n.º 593/2024 emitido pela Câmara Municipal de Cascais e 2. Da alteração à licença de Loteamento Titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1032, consubstanciado no Edital n.º 592/2024 emitido pela Câmara Municipal de Cascais; B. A construção imediata pela Câmara Municipal de Cascais dos equipamentos de utilização coletiva» não consubstanciam questões, de facto ou de direito, que fundamentem o pretendido.

Nas participações P19 e P25, foi rececionado documento com 965 assinaturas, em resultado de petição on-line, disponível em <https://peticaopublica.com/pview.aspx?pi=PT123593&fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMTEAR2QqRLZeitV4>



WBQMNYufaiFjmh9CVYTO8pMHZz5v4rDIFnLSNjQ8esJ0Q\_aem\_hqEbHpZDiLe0hkLoK77Vxg, juntando as Alterações às Licenças de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1032 e titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1145 (P19 e P25), cujo enquadramento se encontra globalmente justificado ao longo do presente relatório.

j) *Sugestões*

No âmbito do período de discussão pública e demais participações rececionadas, constata-se que as participações P11, P15, P19, P23, P27 e P37 propõem:

- A reformulação da proposta urbanística em que «os blocos deveriam ser recuados, diminuídos em número, prevendo um verdadeiro novo arruamento, que servisse esses blocos e afastados das traseiras dos prédios existentes»;
- A criação de mais lugares de estacionamento público;
- A inclusão de maior número de ilhas ecológicas;
- A criação de zonas verdes de utilização coletiva;
- A criação de centro de saúde para acesso a médico de família e estabelecimentos de ensino, designadamente creche, jardins de infância e ensino básico.

Em virtude de participações identificadas por P42/P50, cuja pronúncia reporta às consultas públicas relativas às alterações aos alvarás de loteamento n.º 1032, 1145 e 1037, manifestam posição globalmente favorável às propostas em discussão, que anteriormente se opôs às propostas iniciais, mas que, na sequência de um processo de diálogo, audição e trabalho colaborativo com o Município, considera que a solução atual resulta de um esforço de ajustamento às preocupações da população, destacando que as alterações introduzidas refletem melhorias relevantes, nomeadamente redução do número de fogos (de 180 para 136); aumento significativo do estacionamento público (de 40 para 176 lugares); controlo das cotas edificadas, alinhando-as com o edificado existente; e integração de espaços verdes e ligações urbanísticas entre loteamentos.

Não obstante a concordância, propõe formalização da parceria através de assinatura de protocolo ou memorando de entendimento expressando que a posição da entidade encontra-se condicionada a dois compromissos e uma intenção:

1. Eliminação dos sistemas de bombagem e reserva de água, mediante intervenções infraestruturais adequadas;
2. Afetação dos fogos à política municipal de arrendamento acessível;
3. Manutenção de uma relação de parceria contínua entre o Município e a associação ao longo do projeto.

Não obstante constar já no presente documento, da resposta aos pontos 1 e 3, importa esclarecer que o período de discussão pública não poderá, por si só, remeter ou vincular o compromisso proposto no âmbito da parceria. O compromisso referido carece de formalização autónoma, não se esgotando ou sendo garantido pela simples participação ou referência no âmbito da consulta pública.



**k) Parabenização**

Foi rececionado, por e-mail dirigido ao sr. Presidente e sr. Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cascais, de 1 (uma) participação identificada por P7 parabenizado o executivo da iniciativa, expressando as razões da sua discordância com a maioria dos residentes na Urbanização Cabeço de mouro, decorrente de reunião havida «com o objetivo da reunião que era o de tentar ao máximo que não seja construído esse loteamento destinado a habitação social», que se enumeram: as habitações que se venham a construir irão melhorar as condições de habitabilidade do mercado habitacional existente no município; os futuros habitantes sofreram problemas maiores na vida, desde salários baixos, dificuldade nos transportes, filhos desamparados dos seus pais que saíram cedo para trabalhar; não considera existir maior insegurança ou vandalização por conta do bairro localizado próximo enfatizando a educação para a cidadania nas escolas.

**6. PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES E SÍNTESE CONCLUSIVA**

Findo o período de discussão pública deve a Câmara Municipal ponderar as reclamações, observações, sugestões ou opiniões e os pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares perante a proposta objeto de discussão pública, no caso a proposta de Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1145, em Cabeço de Mouro, na freguesia de São Domingos de Rana, abrangendo uma área de 10.000,00m<sup>2</sup> e inserindo-se na UOPG 9 do PDM-Cascais.

Durante as fases de discussão pública da Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1145, foram rececionadas, pelos meios de participação, que seguidamente se descrevem:

- i. Edital n.º 593/2024, 13 (treze) participações, sendo consideradas formalizadas apenas 6 (seis) por via de formulário, 2 (duas) participação coletiva, rececionada por e-mail, 4 (quatro) participações por escrito registadas por GDCC, 1 (uma) participação de parabenização rececionada por e-mail, e 2 (dois) pedidos de esclarecimento telefónico.
- ii. Adicionalmente, foram rececionadas 3 (três) participações identificadas por P28, P29 e P31, póstumas ao término do período de discussão pública, a 22 de janeiro de 2025, requerendo audiência oral, dos interessados nomeados e pertencentes a Associação de Moradores de Cabeço de Mouro.
- iii. Edital n.º 80/2025, 7 (sete) participações, sendo consideradas formalizadas 3 (três) por via de formulário e 4 (quatro) participações por escrito registadas por GDCC;
- iv. Edital n.º 151/2026, 1 (uma) participação, formalizada por via de formulário;
- v. Adicionalmente, foram rececionadas 2 (duas) participações identificadas por P47 e P48, póstumas ao término do período de discussão pública.

Foram apresentadas um total de 26 (vinte e seis) manifestações, sendo que 23 (vinte e três) oposições e 3 (três) parabenização/concordância à proposta em discussão, sendo que 5 (cinco) foram rececionadas fora dos períodos de discussão pública.

Após apresentação da proposta urbanística reformulada à discussão pública, realizada entre 28 de abril e 19 de maio de 2026 (inclusive), verificou-se que a maioria das intervenções registadas demonstraram



aprovação em relação à ocupação do território prevista pela operação urbanística projetada, fundamentando-se principalmente em considerações sobre o modelo de ocupação apresentado.

Em sede de consulta pública de atos de gestão urbanística, a Câmara Municipal apenas poderá indeferir o pedido se estiver verificado algum dos pressupostos identificados no RJUE, conforme Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves e Dulce Lopes, in Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado, 2016, 4.º edição.

As participações foram analisadas nos pontos que antecedem, tendo este documento clarificado a demonstrada a conformidade da presente proposta com os programas e planos territoriais e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, não demonstrando que a operação urbanística em apreço viole o estatuído no artigo 24.º do RJUE, pelo que se consideram assim reunidos os pressupostos para o prosseguimento de Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1145, em Cabeço de Mouro. Deste modo, as participações serão objeto de resposta pessoal, por correio eletrónico ou convencional.

Em conclusão, o presente relatório destaca a conformidade com os diplomas aplicáveis (RJIGT, RJUE, RGEU, Portaria n.º 75/2024, PDM Cascais), cuja proposta de alteração à licença de operação de loteamento n.º 1145 incide na parcela cedida para equipamento de utilização coletiva, com 10.000,00m².

Em face do exposto e uma vez que as participações não consubstanciam questões que obstenham ao prosseguimento para os efeitos de deliberação sobre a versão final da proposta em apreço, deve a Câmara Municipal deliberar sobre o presente relatório de esclarecimentos, análise e ponderação das participações apresentadas em fase de consulta pública, propondo-se remeter a deliberação da Câmara Municipal que sobre o mesmo recair ser notificadas aos participantes.



## **7. ANEXOS**

- Anexo I - Edital afixado nos locais de estilo – Edital N.º 593/2024;
- Anexo II - Publicitação no sítio oficial da Câmara de Cascais, em [www.cm-cascais.pt](http://www.cm-cascais.pt);
- Anexo III - Edital afixado nos locais de estilo – Edital N.º 80/2025;
- Anexo IV - Aviso DR n.º 5020/2025/2 de 21 de fevereiro;
- Anexo V - Publicação do Edital no Boletim Municipal;
- Anexo VI – Aviso;
- Anexo VII – Aviso n.º 8638/2026/2, publicado no Diário da República n.º 74, 2ª Série, de 16 de abril;
- Anexo VIII - Edital afixado nos locais de estilo – Edital N.º 151/2026;
- Anexo IX - Publicação do Edital no Boletim Municipal;
- Anexo X – Quadro de Participações;
- Anexo XI - Quadro Geral de Participações;
- Anexo XII - Participações.







**Ponto 30**

**Proposta 773-2026 [DEH]**

“Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1145, na localidade de Cabeço de Mouro.”

Esta proposta contém anexos gravados em CD/DVD, que se encontra disponível no final da presente ata e dela faz parte integrante