

PROPOSTA A REUNIÃO DE CÂMARA

Proposta nº 770-2026 [DEH]

Pelouro: **Planeamento do Território**



Assunto: **Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1032, na localidade de Cabeço de Mouro**

Considerando que:

- a) A proposta reporta-se ao prédio urbano sito na Rua Principal, em Cabeço de Mouro, com uma área total de 9.450,15m², omissa na matriz, e descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o número 6808/19971021, 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 1032 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 9.450,15 m², 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 três lotes designados por Lote A, Lote B e Lote C contemplando o uso de habitação municipal;
- iii. Definição de 1.877,00 m² de área de lote para o Lote A, 357,00 m² para o Lote B e 404,00 m² para o Lote C, totalizando 2.638,00 m²;
- iv. Definição de 1.877,00 m² de área de implantação para o Lote A, 357,00 m² para o Lote B e 404,00 m² para o Lote C, totalizando 2.638,00 m² de área de implantação proposta e resultando no índice de ocupação de 0,28;
- v. Definição de 1.616,00 m² de área de construção para o Lote A e para o Lote C, e 1.428,00 m² para o Lote B, totalizando 4.660,00 m² de área de construção proposta e resultando no índice de edificabilidade de 0,49;
- vi. Definição de 4.155,82m² de área impermeável e 5.294,33m² de área permeável (dos quais 4.954,71m² são espaços verdes e 339,62m² são espaços verdes de acesso a garagens), resultando no índice de impermeabilização de 0,44 e no índice de permeabilidade de 0,56;
- vii. Definição de 16 fogos por cada supracitado lote, desenvolvidos em 4 pisos, totalizando 48 fogos, sendo que o Lote A possui cave;
- viii. Volumetria máxima de fachada é de 15,00m.
- ix. 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.
- x. Afetação de 15,00m² a integrar o domínio público municipal destinado a um posto de transformação;
- xi. Localização das ilhas de gestão de resíduos sólidos;
- xii. Redução da área de equipamento de utilização coletiva (-9.450,15m²);
- xiii. Afetação de 4.954,71m² para espaços verdes públicos;
- xiv. Incremento de área de espaços verdes de acesso a garagens (+339,62m²);
- xv. Afetação de 1.502,82m² a integrar o domínio público municipal destinados a infraestruturas urbanas (arruamentos, passeios e estacionamento).



- g) Criação de 52 lugares no interior de lote A, dos quais 3 lugares serão destinados a veículos em que um dos ocupantes tenha mobilidade condicionada, 5 lugares de estacionamento para motociclos e 14 lugares para velocípedes, e 28 lugares na via pública, sendo três lugares destinados a veículos em que um dos ocupantes tenha mobilidade condicionada.
- h) Acresce referir que a alteração pretendida traduz-se no incremento da área total de lotes, de 13.826,00m² para 16.464,00m²; na alteração da área de construção total de loteamento, de 35.235,00m² para 39.895,00m², resultando no incremento do índice de edificabilidade de 0,77 para 0,87; modificação da área de implantação total de loteamento, de 8.360,00m² para 10.998,00m², resultando no aumento do índice de ocupação de 0,18 para 0,24. Adicionalmente são propostos 48 fogos desenvolvidos em 4 pisos + cave, resultando no incremento global do número de fogos, de 276 para 324.
- i) Tendo em conta que a cedência de áreas se encontra já efetuada no âmbito da operação de loteamento com o alvará n.º 1032, 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.
- j) No âmbito do processo SPO 1596/2024, 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 foram consultadas as entidades externas aos serviços municipais, ANAC (Autoridade Nacional da Aviação Civil), tendo a mesma emitido parecer favorável.
- k) 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.
- l) 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.
- m) 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 8636/2026/2, publicado no Diário da República n.º 74/2026, 2ª Série, de 16 de abril de 2026, por um prazo de 15 dias úteis, promovida de 16 de julho, 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);
- n) No seguimento do período de consulta pública supramencionada e dor conta das reclamações, observações, sugestões, ou pedidos de esclarecimentos, rececionadas pelos meios de participação, foi elaborado relatório de análise e ponderação.



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 1032, nos termos dos considerandos supra.

A Vereadora,

24/06/2026

X Rita Coimbra

Assinado por: ANA RITA FREIRE COIMBRA

DELIBERAÇÃO:

Aprovado por unanimidade.