

ALTERAÇÃO À LICENÇA DE LOTEAMENTO**TITULADA PELO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 1032**

Memória Descritiva e Justificativa

1. INTRODUÇÃO

- 1.1. O presente documento constitui o enquadramento e a fundamentação técnica da alteração à licença de operação de loteamento n.º 1032, sito em 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 (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, doravante designado por R.J.U.E.).
- 1.2. Trata a proposta em presença de um pedido de alteração à licença de operação de loteamento, ao abrigo do disposto nos artigos 22.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/96, de 16 de dezembro, com a redação atual do Decreto-lei n.º 10/2024, e na redação vigente do artigo 5.º do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais.
- 1.3. 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.
- 1.4. Em face do supracitado, foi aprovada pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) em março de 2024, resultando num instrumento estratégico de intervenção em matéria de política de habitação, em resposta a diagnóstico das carências existentes relativamente ao acesso à habitação.
- 1.5. 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 objectivo primordial de acesso a habitação e de resposta pública a situações detetadas.

2. IDENTIFICAÇÃO

- 2.1. A presente proposta insere-se no alvará de loteamento n.º 1032, com uma área de 9.450,15m², localizada na localidade de Cabeço de Mouro, freguesia de São Domingos de Rana.
- 2.2. Mais se informa que a referida área de intervenção corresponde a parcela cedida para equipamento de utilização coletiva, com uma área de 9.450,15m², no âmbito da emissão do título do alvará de loteamento n.º 1032 em apreço, conforme imagem subsequente:



- 2.3. De ressaltar que a parcela de terreno destinada a equipamento, de 779,85m² manter-se-á inalterada.
- 2.4. Mais se informa que a designada parcela confina com parcela cedida para equipamento de utilização colectiva, localizada a nascente, no âmbito da emissão do título do alvará de loteamento n.º 1145, com similar procedimento em curso, sendo que ambas as parcelas confinam, a norte, com o alvará de loteamento n.º 1037.

3. ANTECEDENTES

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

4. PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

(PDM Cascais)

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

4.1. 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:

- i. 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;
- ii. Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROF LVT), aprovado pela Portaria n.º 52/2019, de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 13/2019, de 12 de abril.

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

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

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

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

4.2. 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 objecto 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.

4.3. ORDENAMENTO

4.3.1. 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.

4.3.2. PATRIMÓNIO CULTURAL MUNICIPAL 2022

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

4.3.3. SUSCETIBILIDADE

Nos termos do 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:

a) Sísmica: Suscetibilidades moderada e elevada

A área de intervenção da UE 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.

b) Perigosidade de incêndio rural: Alta

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

c) Vertentes: Suscetibilidades moderada e elevada

A área de intervenção da UE 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 26.º do RPDM.

5. CONSULTAS

5.1. Sobre as servidões decorrentes da Carta do PDM de Cascais que incidem sobre o local, a operação urbanística está sujeita à consulta ao abrigo do artigo 13.º-A do RJUE, pelo que, por conta do ordenamento de que a área de intervenção da proposta é objeto, e de que resultam as servidões administrativas e restrições de utilidade pública referenciadas, julga-se propor consulta a entidades externas e outros serviços municipais, designadamente:

5.1.1. ANAC (Autoridade Nacional de Aviação Civil), pela servidão aeronáutica;

5.1.2. Cascais Ambiente, por conta da gestão de resíduos urbanos;

5.1.3. SMPC (Serviço Municipal de Proteção Civil), no âmbito da suscetibilidade sísmica, de vertentes e de incêndio;

5.1.4. E-REDES, pelos postos de transformação previstos e pela ligação à rede elétrica da presente proposta;

5.1.5. Águas de Cascais, por conta da ligação da proposta à rede;

5.1.6. DAPH (Divisão de Arquivos e Património Histórico), face à servidão de património cultural arqueológico nível 1 e 2;

5.1.7. DTOA (Divisão de Trânsito e Mobilidade), no âmbito da proposta apresentada;

5.1.8. UACP (Unidade de Acessibilidade e do Peão), face à proposta preconizada;

5.1.9. DOVI (Divisão de Obras de Vias e Infraestruturas), pela proposta exibida;

5.1.10. DAP (Departamento de Assuntos Patrimoniais), no âmbito da ocupação territorial;

5.1.11. DESI (Divisão de Apreciação de Especialidades de Infraestruturas), no âmbito da proposta apresentada.

6. PROPOSTA

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

a) Alteração de uso de parcela de equipamento para habitação colectiva municipal, na sequência da estratégia municipal de habitação aprovada;

b) Constituição de dois lotes designados por Lote A e Lote B;

1) Subdivisão do Lote A em quatro blocos identificados por Bloco 1, Bloco 2, Bloco 3 e Bloco 4;

2) Subdivisão do Lote B em quatro blocos identificados por Bloco 5, Bloco 6, Bloco 7 e Bloco 8;

c) Definição de 1.213,50m² de área de lote para o Lote A e 1.211,50 m² de área de lote para o Lote B;

- d) Para cada designado bloco, é definido 1.088,00m² de área de construção total, 272,00m² de área de implantação, 12 fogos desenvolvidos em 4pisos+cave;
 - e) Incremento do número de fogos totais altera de 276 para 372 (adicional de 96 fogos);
 - f) Definição de 96 lugares no interior de lote e 10 lugares na via pública, sendo que um lugar se destina a veículos em que um dos ocupantes tenha mobilidade condicionada;
 - g) Definição de 30,00 m² para postos de transformação;
- 6.2. Acresce referir que as alterações pretendidas para o alvará de loteamento resultam:
- a) Incremento da área de lotes, de 13.780,00m² para 16.205,00m²;
 - b) Alteração da área de construção total de loteamento, de 35.235,00m² para 43.939,00m², resultando no incremento do índice de edificabilidade de 0,77 para 0,96;
 - c) Modificação da área de implantação total de loteamento, de 8.360,00m² para 10.536,00m², resultando no aumento do índice de ocupação de 0,18 para 0,23.
- 6.3. De acordo com a legislação vigente, designadamente os artigos 122.º a 124.º do regulamento do Plano Director Municipal e Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, a dotação de estacionamento proposta é de 96 lugares no interior dos lotes e 10 lugares na via pública, sendo que um destinar-se-á a veículo em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada.
- 6.4. Mais se informa que, no âmbito de gestão de resíduos sólidos, serão consideradas três ilhas em subsolo do tipo SOTKON, composta cada uma 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.
- 6.5. A proposta apresentada prevê que a cota máxima dos blocos do Lote A e dos blocos do Lote B seja inferior à cota da superfície horizontal interior (133 m).
- 6.6. Foi considerada a colocação de dois postos de transformação, julgando-se suficientes para os blocos de ambos os lotes e com localização prevista adequada.
- 6.7. Relativamente à alteração ao arruamento, é proposta a ligação dos troços existentes, aumentando a sua largura e mantendo o seu uso de acesso às garagens dos edifícios existentes, permitindo também o acesso às garagens do Lote B assim como o acesso pedonal aos novos edifícios. Acautelando o acréscimo de veículos a utilizar esta via, a proposta prevê um alinhamento pedonal com 1,00 m de largura junto à fachada das entradas das garagens dos edifícios existentes para usufruto dos moradores, servindo também de protecção aos veículos que efectuem as manobras de saída das garagens, julgando-se pertinente propor que o arruamento passe a ter sentido único ascendente (Sul – Norte). Relativamente ao arruamento que dá acesso às garagens dos Lotes 20 a 22 não haverá qualquer agravamento da situação existente uma vez que continuará a servir apenas esses lotes, tendo havido uma preocupação em melhorá-lo, promovendo o aumento da largura da via e

estabelecendo um passeio que garanta o acesso pedonal aos Blocos 7 e 8. Julga-se de propor que seja colocada sinalização que identifique que este troço é condicionado ao acesso dos moradores às garagens.

- 6.8. Nos locais de acesso aos pisos de estacionamento dos novos edifícios será acautelado o lancil com chanfro no passeio, facilitando as manobras de viragem e dando cumprimento ao estabelecido no artigo 42.º do RUEM de Cascais.

7. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

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

	Alv. Loteamento n.º 1032	Caracterização da Proposta
Superfície total do loteamento:	45.940,00 m ²	Sem alteração
Área total de lotes:	13.780,00 m ²	16.205,00 m ² (+ 2.425,00 m ²)
Cedência p/ arruamentos e estacionamentos:	12.040,45 m ²	13.259,80 m ² (+ 1.219,35 m ²)
Cedência p/ equipamentos:	10.230,00 m ²	779,85 m ² (- 9.450,15 m ²)
Cedência p/ espaços verdes:	7.443,55 m ²	12.692,35 m ² (+5.248,80 m ²)
Cedência p/ espaços verdes de acesso a garagens:	2.400,00 m ²	2.973,00 m ² (+573,00 m ²)
Cedência p/ postos de transformação:	-	30,00 m ²
Área total de construção:	35.235,00 m ²	43.939,00 m ² (+8.704,00 m ²)
Índice de edificabilidade global:	0,77	0,96
Área total de implantação:	8.115,00 m ²	10.536,00 m ² (+2.421,00 m ²)
Índice de ocupação global:	0,18	0,23
n.º lotes:	34	42 (+8)
n.º de fogos/frações:	276	372 (+96)

8. ANEXOS

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

- 8.1. Planta de localização
- 8.2. Extrato de Plano Director Municipal de Cascais
- 8.3. Planta Síntese
- 8.4. Mapa de Medições
- 8.5. Plano de Acessibilidades (Planta Síntese e Memória Descritiva)