

ALTERAÇÃO À LICENÇA DE LOTEAMENTO**TITULADA PELO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 1145**

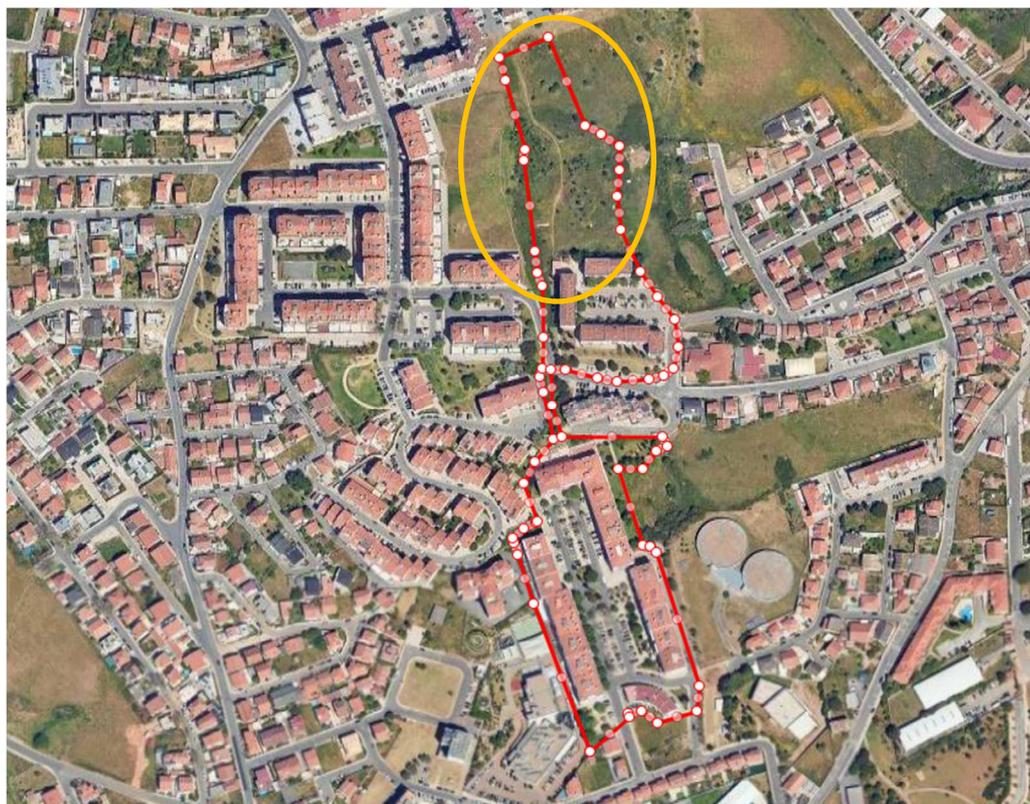
Memória Descritiva e Justificativa

1. INTRODUÇÃO

- 1.1. O presente documento constitui o enquadramento e a fundamentação técnica da alteração à licença de operação de loteamento n.º 1145, 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 1145, com uma área de 10.000,00m², localizada na localidade de Cabeço de Mouro, freguesia de São Domingos de Rana, conforme imagem subsequente:



- 2.2. De ressaltar que a área destinada a equipamento afecta 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.
- 2.3. Mais se informa que a designada parcela confina com parcela cedida para equipamento de utilização coletiva, localizada a poente, no âmbito da emissão do título do alvará de loteamento n.º 1032, com equivalente 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 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.

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 e 2 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 – SUSCETIBILIDADES

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 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.

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 1145, traduzindo-se na intenção de alterar os parâmetros urbanísticos designadamente:

a) Alteração de uso de espaço de equipamento para habitação colectiva municipal, na sequência da estratégia municipal de habitação aprovada e em implementação;

- b) Constituição de dois lotes designados por Lote C e Lote D;
 - c) Subdivisão do Lote C em quatro blocos identificados por Bloco 9, Bloco 10, Bloco 11 e Bloco 12;
 - d) Subdivisão do Lote D em três blocos identificados por Bloco 13, Bloco 14 e Bloco 15;
 - e) Definição de 1.088,00m² de área para o Lote C e 816,00m² de área para o Lote D;
 - f) Definição de 1.088,00m² de área de construção para cada bloco do Lote C;
 - g) Definição de 1.360,00m² de área de construção e 272,00m² de área destinada a comércio/serviços para cada bloco do Lote D;
 - h) Definição de 272,00m² de área de implantação para cada indicado bloco;
 - i) Definição de 84 fogos adicionais, sendo 12 fogos para cada um dos supracitados blocos;
 - j) Definição de 3 frações afetas a comércio/serviços, uma por cada bloco, no Piso Térreo dos Blocos 13 a 15 do Lote D;
 - k) Definição de 4pisos+cave para cada bloco do Lote C e 5pisos+cave para cada bloco do Lote D;
 - l) Definição de 84 lugares no interior de lote e 30 lugares na via pública, sendo 3 lugares para veículos em que um dos ocupantes tenha mobilidade condicionada, e 2 lugares destinados a motociclos;
 - m) Definição de 30,00m² para postos de transformação;
- 6.2. Acresce referir que as alterações pretendidas para o alvará de loteamento resultam:
- a) Incremento da área de construção total de loteamento de 31.975,00m² para 41.223,00m², resultando no incremento do índice de edificabilidade de 0,81 para 1,04;
 - b) Alteração da área de implantação total de loteamento de 7.595,00m² para 9.499,00m², resultando no aumento do índice de ocupação de 0,19 para 0,24;
 - c) Incremento do número de fogos totais de 260 para 344.
- 6.3. De acordo com a legislação vigente, designadamente 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 84 lugares no interior dos lotes e 30 lugares para veículos ligeiros na via pública, sendo que três destinar-se-ão a veículo em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada, e dois lugares para motociclos.
- 6.4. Mais se informa que, no âmbito de gestão de resíduos sólidos, serão consideradas duas 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, na superfície do alvará de loteamento em apreço.
- Todavia, atendendo a reunião havida, considerando-se o benefício ao alvará de loteamento confinante a norte, identificado por n.º 1037, foi localizada terceira ilha em subsolo do tipo SOTKON.

- 6.5. A proposta apresentada prevê que a cota máxima dos blocos do Lote C e dos blocos do Lote D 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. 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 perpendicular 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 por forma a compatibilizar-se também com o alvará de loteamento n.º 1037, devendo aí transformar-se em estacionamento perpendicular à via e 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.

7. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

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

	Alv. Loteamento n.º 1145	Caracterização da Proposta
Superfície total do loteamento:	39.716,00 m ²	Sem alteração
Área total de lotes:	11.752,00 m ²	13.656,00 m ² (+ 1.904,00 m ²)
Cedência p/ arruamentos, passeios e estacionamentos:	12.040,45 m ²	13.444,00 m ² (+ 1.403,55 m ²)
Cedência p/ espaços verdes:	7.443,55 m ²	12.518,00 m ² (+5.074,45 m ²)
Cedência p/ equipamento:	10.068,00 m ²	68,00 m ² (- 10.000,00 m ²)
Cedência p/ postos de transformação:	-	30,00 m ²
Área total de construção:	Habituação	30.035,00 m ²
	Comércio	1.940,00 m ²
	Total	31.975,00 m ²
Índice de edificabilidade global:	0,81	1,04
Área total de implantação:	7.595,00 m ²	9.499,00 m ² (+1.904,00 m ²)
Índice de ocupação global:	0,19	0,24
n.º lotes:	35	42 (+7)
n.º de fogos:	260	344 (+84)

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)