

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

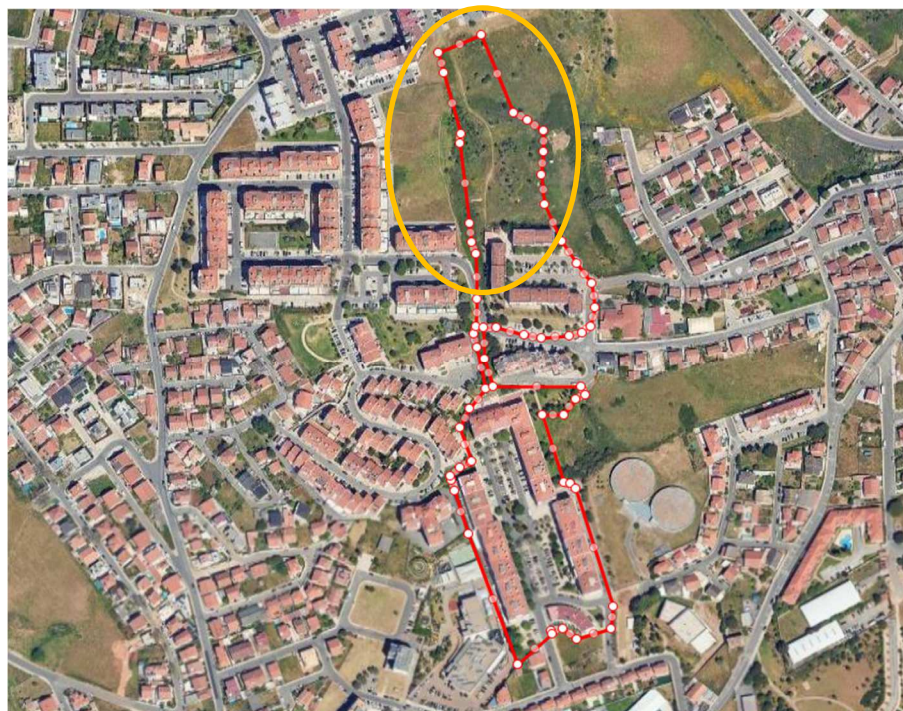
Memória Descritiva e Justificativa

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente documento constitui o enquadramento e a fundamentação técnica 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 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 (RUEM).

2. IDENTIFICAÇÃO

- 2.1. O procedimento em apreço consiste no 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.
- 2.2. A presente proposta de alteração à licença titulada pelo alvará de loteamento n.º 1145 incide em parcela de equipamento de utilização coletiva, com 10.000,00m² de área total, cedida no âmbito da emissão do título do alvará de loteamento em apreço, conforme imagem subsequente:



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

- 4.1. O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (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.
- 4.2. 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, 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.
- 4.3. 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”.
- 4.4. 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 incluïrem 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)”.
- 4.5. 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.
- 4.6. A 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.

4.7. Neste contexto, 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.

5. 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	

5.1. 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.

5.2. 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 83º e 85º 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.

5.3. ORDENAMENTO – SUSCETIBILIDADES

5.3.1. 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.

5.3.2. 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 33º do RPDM Cascais, integra todas as áreas e sítios arqueológicos onde estão documentados contextos estruturais e estratigráficos preservados, podendo ser sujeitos a classificação.

5.3.3.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.

6. ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA URBANÍSTICA

- 6.1. 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 reafectação de áreas para o domínio público e privado municipal.
- 6.2. Mais se informa que foram cedidas as seguintes parcelas de terreno: 4.750,00m² destinada a arruamentos, 2.914,00m² destinada a estacionamento, 3.320,00m² destinada a passeios, totalizando 10.984,00m² de arruamentos, estacionamento e passeios, 6.780,00m² destinados a espaços verdes, 10.000,00m² 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, conduzindo a 6.712,00m² destinados a espaços verdes, 10.068,00m² destinados a equipamento de utilização coletiva.
- 6.3. O presente 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 10.000,00m², descrita na conservatória do registo predial de Cascais sob o n.º 8168/20000114, requerida por Município de Cascais, na qualidade de titular.

- 6.4. 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:
- i. Índice de edificabilidade máximo – 1,00
 - ii. Índice de ocupação de solo máximo – 0,60
 - iii. Índice de impermeabilização máximo – 0,80
 - iv. Altura máxima da fachada – 15,00m.
- 6.5. Adicionalmente, em virtude do 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, definir que "(...) excepcionalmente, 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 subalínea v) da alínea cc) do artigo 5.º do regulamento em vigor, promove-se a presente proposta.

7. PROPOSTA URBANÍSTICA

- 7.1. Mediante o inicial requerimento registado sob o n.º SPO/9530/2024, em nome de Município de Cascais, e na qualidade de proprietária foi apresentado um Pedido de Alteração à Licença do Alvará de Loteamento n.º 1145, a realizar no prédio sito Cabeço de Mouro, na freguesia de São Domingos de Rana descrito na conservatória do registo predial de Cascais sob o n.º 8168/20000114, com área de 10.000,00m².
- 7.2. 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 coletiva 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 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, totalizando 1.904,00m² de área de lotes;
 - 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.
- 7.3. 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).
- 7.4. Não se preveem quaisquer outras alterações aos parâmetros urbanísticos previstos no alvará de loteamento n.º 1145.
- 7.5. Mais se informa que a presente proposta paisagística está intimamente conexas com a Alteração à Licença de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1032, que resulta incrementalmente de 7.443,55m² para 12.692,35m², ou seja, adicional 5.248,80m² de área total de espaços verdes públicos.
- 7.6. Em face ao exposto no precedente ponto e uma vez que, com o presente procedimento propõe-se a alteração dos espaços verdes públicos, de 6.712,00m² para 12.518,00m², ou seja, um incremento de 5.806,00m², este território usufruirá de um franco e contínuo espaço verde público, de ~11.000,00m² que incluirá o Jardim Alice Cruz constituído por espaços verdes, zona de estadia, hortas e campos de jogos.
- 7.7. Infraestruturas Urbanas (arruamentos, passeios e estacionamento)
- a) Em função dos 84 fogos propostos, os lugares de estacionamento previstos são 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, cumprindo-se o 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», e Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.
 - b) 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.

7.8. Postos de transformação

Em face da proposta apresentada, foi considerada a colocação de dois postos de transformação, com área global de 30,00m², confinante com arruamento público, julgando-se suficientes para os blocos de ambos os lotes e com localização prevista adequada.

7.9. Gestão de resíduos sólidos

7.9.1. 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.

7.9.2. 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.

8. CONSULTAS

8.1. 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:

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

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

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

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

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

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

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

- 8.1.8.UACP (Unidade de Acessibilidade e do Peão), face à proposta preconizada;
- 8.1.9.DOVI (Divisão de Obras de Vias e Infraestruturas), pela proposta exibida;
- 8.1.10. DAP (Departamento de Assuntos Patrimoniais), no âmbito da ocupação territorial;
- 8.1.11. DESI (Divisão de Apreciação de Especialidades de Infraestruturas), no âmbito da proposta apresentada.
- 8.2. Sobre as servidões decorrentes da Carta do PDM de Cascais que incidem sobre o local, há a informar que a realização da operação urbanística está sujeita à consulta de entidades externas à CMC 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 e 2; Serviço Municipal de Proteção Civil (SMPC), pela perigosidade alta de incêndio rural, suscetibilidade moderada e elevada sísmica e de vertentes.
- 8.3. 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, UACP, DESI, DTOA, UGAP, DAPH 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 informado parecer favorável, e Águas de Cascais, emitido parecer favorável condicionado.
- 8.4. Não obstante o supracitado nos precedentes pontos, informa-se que:
- 8.4.1.A elaboração de estudo de mobilidade e estudo de tráfego decorre da aplicabilidade dos parâmetros de dimensionamento do estacionamento automóvel supramencionados, sendo que a necessidade dos referidos documentos é omissa na Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro.
- 8.4.2.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 nº 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 1032 possui 39.716,00m² e 260 fogos (atingindo com a presente proposta de alteração, 344 fogos), pelo que não atingem o referido limiar supramencionado.
- 8.4.3.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 nº 164/2014, de 4 de novembro).

9. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

9.1. No âmbito da presente pretensão desenvolvida na parcela com 10.000,00m² de área, são propostos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Definição de 9.248,00m² de área de construção, resultando no índice de edificabilidade de 0,92;
- Definição de 1.904,00m² de área de implantação, cumprindo-se o índice de ocupação de 0,19;
- Definição de 4.925,55m² de área impermeável / 5.074,45m² de área permeável, resultando no índice de impermeabilização de 0,49 e de permeabilidade de 0,51;
- Volumetria máxima de fachada é de 15,00 metros.

9.2. Acresce referir que a alteração pretendida traduz-se no incremento da área total de lotes, de 11.752,00m² para 13.656,00m²; na alteração 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; modificação 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. Adicionalmente são propostos 84 fogos desenvolvidos em 4 e 5 pisos + cave, resultando no incremento global do número de fogos, de 260 para 344.

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

		Alv. Loteamento n.º 1145	Caracterização da Proposta	Varição
Superfície total do loteamento:		39.716,00 m ²	Sem alteração	Sem alteração
Cedências	Arruamentos e estacionamento:	10.984,00 m ²	13.244,00 m ²	+ 2.260,00 m ²
	Equipamentos:	10.068,00 m ²	68,00 m ²	- 10.000,00 m² (*)
	Espaços verdes:	6.712,00 m ²	12.518,00 m ²	+ 5.806,00 m ²
	Postos de transformação:	-	30,00 m ²	+ 30,00 m ²
	Total:	27.764,00 m ²	25.860,00 m ²	- 1.904,00 m ²
Acertos de loteamentos adjacentes:		200,00 m ²	Sem alteração	Sem alteração
Área total de lotes:		11.752,00 m ²	13.656,00 m ²	+ 1.904,00 m ²
Área total de construção:		31.975,00 m ²	41.223,00 m ²	+ 9.248,00 m ²
Índice de edificabilidade global:		0,81	1,04	+ 0,23
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	+ 0,05
n.º lotes:		35	37	+ 2
n.º de fogos/frações:		260	344	+ 84

(*) Parcela destinada a Habitação Municipal Pública alvo da presente pretensão

10. IMAGENS TRIDIMENSIONAIS



11. ANEXOS

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

- 11.1. Planta de Localização
- 11.2. Extrato do Plano Director Municipal de Cascais
- 11.3. Planta Síntese
- 11.4. Mapa de Medições
- 11.5. Plano de Acessibilidades (Planta Síntese e Memória Descritiva)