



Ao  
Presidente da  
Câmara Municipal de Cascais  
Praça 5 de Outubro  
2754-051 Cascais

**Assunto: Pronúncia em sede de novo procedimento de consulta pública relativo à Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 1032/1996 e à Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 1145/1998 (Cabeço de Mouro – São Domingos de Rana).**

São Domingos de Rana, 24 de março de 2025

Ex.<sup>mo</sup> Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Cascais

**A HAMIMOURO - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DE CABEÇO DE MOURO** (doravante designada por HAMIMOURO), tomou conhecimento da existência de novo procedimento de consulta pública sobre a possível alteração dos Alvarás de Loteamento n.º 1032/1996 e n.º 1145/1998, respetivamente, através do Aviso n.º 5019/2025/2 e do Aviso n.º 5020/2025/2, ambos publicados no Diário da República, de 21 de fevereiro de 2025.

Assim, nos termos do artigo 68.º, n.º 1, alíneas *a)* e *b)*, do Código do Procedimento Administrativo (CPA), dos artigos 4.º, n.ºs 1 e 3 e 5.º, n.º 3, da Lei de Participação Procedimento e de Ação Popular (aprovada pela Lei n.º 83/95, de 31 de agosto, sucessivamente alterada), e do artigo 5.º, n.º 1, do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais, aplicável por força do artigo 22.º



do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e sucessivamente alterado), vem apresentar a sua:

## **PRONÚNCIA DE OPOSIÇÃO À ALTERAÇÃO**

E requerer, ao abrigo dos artigos 7.º, n.ºs 1 e 2, e 8.º da Lei de Participação Procedimental e de Ação Popular:

### **AUDIÇÃO ORAL**

O que faz nos termos e pelos motivos seguintes:

#### **I – DA PRÉVIA MANIFESTAÇÃO DE OPOSIÇÃO NO ÂMBITO DA CONSULTA PÚBLICA ABERTA PELOS EDITAIS N.º 592/2024 E N.º 593/2024**

1. A HAMIMOURO já participou no anterior procedimento de consulta pública que foi aberto pelos Editais n.º 592/2024 e n.º 593/2024, publicitados no sítio eletrónico da Câmara Municipal de Cascais.

2. No âmbito dessas consultas públicas, a HAMIMOURO já entregou pronúncia escrita, que foi subscrita por 626 moradores do Cabeço de Mouro, no dia 13 de janeiro de 2025 [cfr. ofício em anexo, que se junta como **Doc. n.º 1** e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido].

3. Dessa feita, a HAMIMOURO auto-designou-se como “Associação de Moradores de Cabeço de Mouro”, visto que o procedimento de constituição como associação só foi concluído mais tarde.



4. Assim, a HAMIMOURO dá por reproduzido tudo o que já expôs, nessa oposição datada de 13 de janeiro de 2025 e que se sintetiza assim:

- *Primeiro:* Nem o promotor imobiliário, nem a Câmara Municipal cumpriram as obrigações de construção de espaços destinados a zonas verdes e a equipamento de utilização coletiva pública, conforme foi imposto pelas plantas e memórias descritivas dos Alvarás de Loteamento n.º 1032/1996 e n.º 1145/1998.
- *Segundo:* Não foi realizado nenhum estudo técnico sobre o impacto das alterações sobre os bens, ambiente e condições de vida das populações afetadas, tal como imposto pelos artigos 4.º, 5.º e 6.º, n.ºs 1 e 2, da Lei de Participação Procedimental e de Ação Popular;
- *Terceiro:* Existe um sério risco para a proteção civil e para a segurança dos edifícios existentes e das populações neles residentes;
- *Quarto:* A alteração implicaria uma perda de qualidade de vida das populações residentes, em função da densificação da malha edificada e da pressão resultantes de mais moradores, de mais tráfego rodoviário e de maior rarefação de lugares de estacionamento;
- *Quinto:* A alteração implicaria uma desvalorização do património imobiliário dos atuais moradores, em função do abandono definitivo da construção de espaços verdes e de novos equipamentos e infraestruturas de lazer e desporto;
- *Sexto:* Existe um sério risco de destruição do património arqueológico e cultural associado ao Sítio Arqueológico do Cabeço de Mouro, que foi classificado como zona de Património Arqueológico de nível 1.

5. Por fim, a HAMIMOURO saúda o facto de a Câmara Municipal ter cancelado o anterior procedimento de consulta pública e de ter corrigido as irregularidades decorrentes da (anterior) violação dos n.ºs 2 e 3 do artigo 5.º, do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais, garantindo, assim, que a HAMIMOURO e os demais moradores e interessados pudessem



analisar, desta feita, com o cuidado e atenção devidos, os documentos que constam do novo procedimento de consulta pública.

6. Contudo, após análise da documentação disponibilizada, a HAMIMOURO mantém, não só as objeções já anteriormente apresentadas [cfr. **Doc. n.º 1**, já junto], como aquelas que, de ora em diante, se exporão.

Vejamos, então.

## **II. FALTA DE ELABORAÇÃO E DISPONIBILIZAÇÃO DE ESTUDO TÉCNICO DE IMPACTO SOBRE BENS, AMBIENTE E CONDIÇÕES DE VIDA DAS POPULAÇÕES AFETADAS**

7. No Ponto 8. de ambas as Memórias Descritivas relativas às alterações aos Alvarás de Loteamento n.º 1032/1996 e n.º 1145/1998, foram identificados as consultas, pareceres e estudos já realizados e a realizar.

8. Sucede que, no Ponto 8.4.1., menciona-se – ainda que de modo pouco claro – que a Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, não exigiria a realização de um estudo de mobilidade e de tráfego:

«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.»

9. Porém, se bem interpreta este trecho da Memória Descritiva, a HAMIMOURO teme que os serviços técnicos da Câmara Municipal de Cascais não tenham tido em consideração toda a amplitude do dever legal de realização de um estudo técnico sobre a afetação de bens, do ambiente e das condições de vida das populações residentes no Cabeço de Mouro.



Senão, veja-se:

**10.** O estudo técnico de impacto que a HAMIMOURO já teve oportunidade de solicitar, em sede de prévia pronúncia entregue em 15 de janeiro de 2025 [cfr. **Doc. n.º 1**] não se limita à avaliação das alterações em matéria de mobilidade individual e coletiva, em matéria de tráfego e em matéria de estacionamento.

**11.** Com efeito, o artigo 6.º, n.ºs 1 e 2, da Lei de Participação Procedimental e de Ação Popular, exige um estudo muito mais amplo e extenso do que a mera avaliação das repercussões sobre a mobilidade, tráfego e estacionamento:

#### «Artigo 6.º

##### **Consulta dos documentos e demais actos do procedimento**

1 - Durante o período referido no n.º 3 do artigo anterior, os estudos e outros elementos preparatórios dos projectos dos planos ou das obras deverão ser facultados à consulta dos interessados.

2 - Dos elementos preparatórios referidos no número anterior **constarão obrigatoriamente indicações sobre eventuais consequências que a adopção dos planos ou decisões possa ter sobre os bens, ambiente e condições de vida das pessoas abrangidas.**

3 - Poderão também durante o período de consulta ser pedidos, oralmente ou por escrito, esclarecimentos sobre os elementos facultados.»

(com sublinhado e realce nossos)

**12.** Assim, aquele preceito legal exigiria que a Câmara Municipal de Cascais tivesse incluído, obrigatoriamente, nos documentos que disponibilizou para consulta pública, indicações sobre as consequências que a alteração dos



alvarás de loteamento terão sobre os bens, o ambiente e as condições de vida das pessoas afetadas.

**13.** Com efeito, nos termos dos artigos 4.º e 5.º da Lei de Participação Procedimental e de Ação Popular, a realização de obras e de investimentos públicos com impacte relevante no ambiente ou nas condições de vida das populações deve ser precedida de uma consulta pública, mediante identificação das características da obra e dos seus prováveis efeitos sobre essas populações.

**14.** Como tal, o novo procedimento de consulta pública continua a omitir os estudos de impacto que deveriam proceder a uma estimativa dos custos para os moradores e restante população que utiliza as infraestruturas existentes, tais como desvalorização das casas, perda de espaços verdes e de equipamentos de uso público previstos pelo Plano Diretor Municipal e pelos alvarás de loteamento existentes.

**15.** Face à relevância destes estudos – que são essenciais para uma boa decisão pública e são exigidos pelo princípio da boa governação administrativa, previsto no artigo 5.º do Código do Procedimento Administrativo –, a HAMIMOURO já apresentou um requerimento, enviado por correio eletrónico e por carta postal, ao Presidente da Câmara Municipal de Cascais, em 03 de janeiro de 2025 (cfr. **Doc. n.º 2**, que ora se junta), ao abrigo do artigo 6.º, n.º 3, da Lei de Participação Procedimental e de Ação Popular, requerendo que fossem disponibilizados todos os estudos de impacte sobre as infraestruturas existentes das imediações [incluindo rodoviárias], sobre o ambiente, sobre o património arqueológico e sobre as condições de vida das populações moradoras no Cabeço do Mouro.

**16.** Até ao momento, a Câmara Municipal de Cascais ainda não disponibilizou esses estudos de impacte.

**17.** O que reforça a suspeita de que não foi feito nenhum estudo de impacte sobre as populações residentes no Cabeço de Mouro ou, mais preocupante, que não se pretende realizar esse mesmo estudo.

**18.** Por conseguinte, a HAMIMOURO insta a Câmara Municipal de Cascais a desenvolver este estudo técnico e manifesta a sua total disponibilidade para



colaborar quer na delimitação do seu objeto, quer na divulgação da recolha de dados e de informações indispensáveis à sua adequada realização.

### **III – FALTA DE ELABORAÇÃO DE ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL**

**19.** No Ponto 8. de ambas as Memórias Descritivas relativas às alterações aos Alvarás de Loteamento n.º 1032/1996 e n.º 1145/1998, foram identificados as consultas, pareceres e estudos já realizados e a realizar.

**20.** Sucede que, no Ponto 8.4.2. da consulta pública que foi divulgada pelo Aviso n.º 5019/2025/2, publicado no Diário da República, de 21 de fevereiro de 2025, refere-se (incorretamente) o seguinte:

«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 151B/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 45.940,00m<sup>2</sup> e 276 fogos (atingindo com a presente proposta de alteração, 372 fogos), pelo que não atingem o referido limiar supramencionado.»

**21.** Por sua vez, no Ponto 8.4.2. da consulta pública que foi divulgada pelo Aviso n.º 5020/2025/2, publicado no Diário da República, de 21 de fevereiro de 2025, refere-se (incorretamente) o seguinte:



«8.4.2. O Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental (RJIA) define que os projetos que correspondem à tipologia prevista na alínea b) do ponto 10 do Anexo II ao Decreto-Lei nº 151B/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 39.716,00m<sup>2</sup> e 260 fogos (atingindo com a presente proposta de alteração, 344 fogos), pelo que não atingem o referido limiar supramencionado.»

**22.** Desde logo, nota-se que o referido trecho da Memória Descritiva contém um evidente lapso de escrita material, já que, referindo-se ao alvará de loteamento n.º 1145, escreve-se “alvará de loteamento n.º 1032”; o que se realça, mas releva.

**23.** Sucede, porém, que não há nenhuma distinção relativamente à nova operação de loteamento que a Câmara Municipal de Cascais pretende levar a cabo, uma vez que essa operação é una e indivisível, ainda que abranja terrenos integrados no alvará de loteamento n.º 1032/1996 e no alvará de loteamento n.º 1145/1998.

**24.** Com efeito, existe uma plena unidade de planeamento do espaço que é contíguo aos terrenos abrangidos por aqueles dois alvarás, sendo que o projeto arquitetónico apresentado em ambos os procedimentos de consulta é o mesmo.

**25.** Existe uma completa identidade entre o projeto de alteração de daqueles loteamentos, visto que:

- (a) O promotor do novo loteamento é o mesmo (isto é, 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 arquitetónica e paisagística entre as alterações a incluir no alvará de loteamento n.º 1032 e no alvará de loteamento n.º 1145.

**26.** Em suma, o projeto de arquitetura e de urbanização daqueles terrenos do Cabeço de Mouro é um único projeto, que integra espaços geográficos que são contíguos e contínuos e que partilham as mesmas infraestruturas.

**27.** A única razão para que tenha havido dois pedidos separados de alteração aos alvarás de loteamento n.º 1032 e n.º 1145, pela Câmara Municipal de Cascais, resultou da circunstância de, à data da sua constituição originária, cada um daqueles loteamentos ter sido planeado e construído por dois promotores imobiliários privados distintos.

**28.** Porém, hoje, esta nova operação de loteamento que abrange terrenos dos dois alvarás de loteamento é promovida pela mesma entidade pública (a Câmara Municipal de Cascais) e, assim, corresponde a uma única operação de loteamento.

**29.** Ora, nos termos do artigo 1.º, n.º 3, alínea *b*), do Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, e posteriormente alterado), e da alínea *b*) do Ponto 10 do Anexo II àquele diploma legal, as operações de loteamento com mais de 500 fogos devem ser alvo de uma avaliação de impacte ambiental obrigatório.



**30.** Tendo em conta que o promotor único desta nova operação de loteamento é a Câmara Municipal de Cascais e que esse loteamento inclui terrenos de ambos os lotes, a operação de loteamento atinge um total de 716 fogos.

**31.** A somar a tudo isto, deve notar-se que existe um terceiro loteamento contíguo àqueles dois alvarás de loteamento (isto é, n.º 1032 e 1145), que também se situa no Cabeço de Mouro: o que corresponde ao alvará de loteamento n.º 1037.

**32.** O alvará de loteamento n.º 1037 não é alvo de qualquer alteração, mas inclui, presentemente, 251 fogos.

**33.** Isto significa que, no total, as alterações que a Câmara Municipal de Cascais pretende introduzir impactam sobre um total de 967 fogos, visto que os três loteamentos são contíguos e dispõem de uma evidente continuidade territorial, geográfica e urbanística.

**34.** Como tal, a nova operação de loteamento carece de avaliação de impacto ambiental, à luz das normas legais *supra* mencionadas, o que, desde já, se requer que seja feito.

**35.** Assim sendo, a HAMIMOURO aguarda a realização da avaliação de impacto ambiental legalmente exigida e disponibiliza-se para nele colaborar.

#### **IV. PEDIDO DE AUDIÇÃO ORAL**

**36.** Por fim, nos termos do artigo 7.º, n.º 1, da Lei de Participação Procedimental e de Ação Popular, os interessados podem requerer a sua audição oral, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do termo do período da consulta.

**37.** De qualquer modo, a HAMIMOURO vem já, por uma questão de economia de procedimento, requerer a sua audição.



**38.** Para cumprimento do disposto no artigo 7.º, n.º 2, da Lei de Participação Procedimental e de Ação Popular, mais informa que os seus representantes pretendem prestar depoimentos que revelem as razões pessoais e específicas da sua oposição ao projeto de alteração dos alvarás de loteamento, pretendendo clarificar as seguintes matérias:

- (a) Riscos de inundações recorrentes de excessiva impermeabilização dos solos, incluindo nas garagens dos edifícios já existentes;
- (b) Insuficiência dos lugares de estacionamento nas garagens e na via pública;
- (c) Pressão sobre o trânsito na rua;
- (d) Pressão sobre equipamentos públicos de educação e saúde;
- (e) Estigmatização da zona pela concentração de habitação social;
- (f) Expetativas criadas no momento da compra dos apartamentos;
- (g) Localização junto do Sítio Arqueológico do Cabeço de Mouro.

**39.** Tendo em conta que o Gabinete do Senhor Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cascais já agendou uma reunião com a HAMIMOURO para o próximo dia 31 de março de 2025, às 09h30, nos Paços do Concelho – que os seus associados agradecem, desde já –, a HAMIMOURO terá oportunidade, então, de se pronunciar oral e presencialmente sobre as preocupações que aqui expressou.

**40.** Solicita-se apenas que seja elaborada ata ou síntese da reunião a realizar e que a mesma seja anexa ao procedimento de consulta pública, ao abrigo e para os efeitos do artigo 7.º, n.º 1, da Lei de Participação Procedimental e de Ação Popular



Pelo exposto, requer-se que:

- A) Não sejam aprovados os projetos de alteração aos Alvarás de Loteamento 1032/1996 e 1145/1998;
- B) Seja autorizada a audição oral dos representantes da HAMIMOURO, nos termos do artigo 7.º, n.ºs 1 e 2, da Lei de Participação Procedimental e de Ação Popular.

**JUNTA:** 2 (dois) documentos.

Subscvem a presente pronúncia, apresentada em nome da HAMIMOURO - Associação de Moradores e Amigos do Cabeço de Mouro, as/os seguintes signatárias/os:

Nome	Nº Doc. Identificação	Assinatura
Morada / Endereço		Código-postal
Nome	Nº Doc. Identificação	Assinatura
Morada / Endereço		Código-postal
Nome	Nº Doc. Identificação	Assinatura
Morada / Endereço		Código-postal