



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.^{mo} Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Cascais

A HAMIMOIRO - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DE CABEÇO DE MOURO (doravante designada por HAMIMOIRO), 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 descriptivas 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 (incorrectamente) 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 45.940,00m² 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 (incorrectamente) 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 nº 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.»

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 nº 1145, escreve-se “alvará de loteamento nº 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 nº 1032/1996 e no alvará de loteamento nº 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 descriptivas 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 loteamento 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.

Subscrevem 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