

Operação de Loteamento - Informação Prévia N.º 2 Artº 14 RJUE

DADOS DO PROCESSO

Nº do Processo: P2/2020/9/0 Antecedentes:

Morada: Rua João Chagas 0 Algés União das freguesias de Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada-Dafundo

Local: Algés

Freguesia: União das freguesias de Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada-Dafundo

DADOS DO PEDIDO

Requerimento inicial: R4042/2021

Data de Entrada: 20-09-2021

Antecedentes: 1442/2023; 6325/2023; 7312/2023; 9375/2023

Requerimento em apreciação: 755/2025

Data de Entrada:

DADOS DO REQUERENTE

Nome: RAR - Imobiliária S.A.

Na qualidade de: Proprietário

ASSUNTO

Operação de Loteamento - Informação Prévia n.º 1 Artº 14 RJUE

TEOR DA INFORMAÇÃO

Introdução

1. Através do Req.º 755/2025, vem a requerente, RAR, Imobiliária S.A, na qualidade de coproprietária, dar resposta ao Ofício SAI-CMO/2024/26606, referente ao Pedido de Informação Prévia (PIP) de Operação de Loteamento submetido nos termos do n.º 2 do Art.º 14º do RJUE com o Req.º 7365/2020, para um conjunto de prédios sitos na Rua João Chagas, em Algés.

2. No ofício em referência foi comunicado, que face à entrada em vigor do novo Simplex, que “procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústrias”, deveria a requerente ponderar se pretende dar continuidade ao procedimento de PIP de Operação de loteamento nos termos do n.º 2 do Art.º 14º do RJUE na sua atual redação, devendo para este efeito, apresentar os elementos em falta constantes da Portaria 71-A/2024, ou proceder à convolação do procedimento para o n.º 1 do Art.º 14º do RJUE. Em resposta a este ofício, vem a requerente solicitar a convolação do procedimento do PIP, para o n.º 1 do Art.º 14º do RJUE.

3. Trata-se de um PIP de loteamento, designado por “Bairro da Foz” para um conjunto de prédios com a área total de 7.587,785m² confinantes a norte com a Rua João Chagas, a sul com a Quinta de São José de Ribamar, a poente com a Rua Duarte de Almeida, a e a nascente com vários logradouros de edifícios com acesso pela Rua Mestre de Aviz.

A análise técnica encontra-se em documento anexo, ponto 4 a 22.

Conclusão

23. Trata-se de um PIP de loteamento que abrange vários prédios de três proprietários diferentes e visa a constituição de 3 lotes destinados a 17 edifícios de habitação colectiva. A presente proposta é em tudo muito semelhante à solução aprovada pela DC 76/2016 e revalidada em 2018, mantendo-se os pressupostos de facto e de direito que levaram à aprovação dessa solução face aos parâmetros urbanísticos e condicionantes do atual PDM.

24. Tendo por enquadramento os antecedentes desta operação urbanística, e o exposto na presente informação, considera-se que o PIP de loteamento, submetido inicialmente nos termos do n.º 2 do Art.º 14º do RJUE, e que foi convolado para o n.º 1 do Art.º 14º do RJUE face à entrada em vigor do Simplex (ponto 2), se encontra em condições de ser submetido à Câmara para emissão de parecer favorável nos termos do art.º 16º do RJUE.

25. De acordo com o disposto no n.º 3 do Art.º 16º do RJUE, o procedimento de controle prévio a que se encontra sujeita a realização da presente operação urbanística é o licenciamento de operação de loteamento, devendo o mesmo ser instruído de acordo com o n.º 1 a 8 e n.º 15 do anexo I da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro. Mais se informa, que juntamente com o licenciamento da operação de loteamento, deverá ser apresentado o projeto de demolição das 3 moradias unifamiliares existentes, instruído de acordo com o n.º 19 do anexo I da mesma Portaria.

26. Face ao exposto, propõe:

- Submeter à Câmara a proposta de emissão de parecer favorável ao presente PIP de loteamento, inicialmente submetido nos termos do n.º 2 do Art.º 14º do RJUE, e que foi convolado para o n.º 1 do Art.º 14º do RJUE, nos termos do disposto no Art.º 16º do RJUE, aprovado pelo D.L. n.º 555/99, de 16 de dezembro na sua redação atual, devendo previamente ser submetido a consulta pública nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do Art.º 142º do RPATORMO.
- Comunicar a presente informação, e a Inf.º n.º 8548/2023 da DPIUM, à requerente e aos proprietários dos prédios envolvidos na presente operação urbanística nos termos do n.º 4 do art.º 14º do RJUE, para as moradas constantes das CRPs apresentadas:

• Sigling Erika Autenrieth lassberg

Rua João Chagas n.º 29

Algés

• Lopes & Lopes, Limitada ,09

Vivenda Tereza Graça

Rua João Chagas, n.º 31

Algés

Anexo: Inf.º n.º 8548/2023 da DPIUM

À Consideração Superior

DADOS DA DECISÃO

Proposta de decisão

de Deferir

Dina Margarida
Lopes Teixeira
Rognes
Perez /
500745943

Técnico(a) Superior - Arquiteto(a)

Pareceres / Despachos

1 Parecer

Decisão: de Deferir

Fundamento:

Concordo, sem embargo de concluir no sentido do acolhimento da proposta do PIP de OL ao nível do conceito, imagem urbana e parametrização associada, atentos os antecedentes p/o local, (PIP c/características semelhantes aprovado em 2016 e revalidado em 2018), a acessibilidade aos lotes deve ser considerada na fase seguinte de licenciamento, cf. ponto 20 e condições expressas na INFº8548/2023-DPIUM, de modo a salvaguardar o espaço envolvente

Joana
Alves de
Sousa
Martins /
500745943

Chefe de Divisão

2 Parecer

Decisão: de Deferir

Fundamento:

ao Poço e Moinho, onde se encontram duas árvores a preservar, devendo ser objeto de tratamento paisagístico, sendo área a integrar o domínio público do MO.
A aprovação do PIP remete p/ fase seguinte as questões abordadas cf. pontos 11 (área CRP) e 18 (Regul.), encontrando-se em condições de merecer Parecer Favorável devendo, previamente à submissão ao executivo municipal, ser desencadeados os procedimentos de Consulta Pública,

Joana
Alves de
Sousa
Martins /
500745943

Chefe de Divisão

3 Parecer

Decisão: de Deferir

Fundamento:

cf. ARTº 142º do RPATOR.
Remeta-se à DGALU para os devidos efeitos.
Comunique-se à requerente, nos termos do registado no ponto 26, bem como assim aos demais titulares dos prédios objeto do PIP.
À C/S do Sr. D.DMOTDU.

Joana
Alves de
Sousa
Martins /
500745943

Chefe de Divisão

4 Parecer

Decisão: Concordo

Fundamento:

Será de proceder em conformidade com o Parecer da Sra. C/DPU.
À C. S. do Sr. PCMO.

Luis Artur
Simplício
Baptista
Fernandes /
500745943

Diretor(a) Municipal

DADOS DA DECISÃO

Informações submetidas a despacho

R4042/2021 - Operação de Loteamento: continuação

Pareceres / Despachos

1 Despacho

Decisão: Seleccionar

Fundamento:

Concordo nos termos do parecer.

ISALTIN
O
AFONSO
MORAIS

Presidente

2 Seleccionar

Decisão: Seleccionar

Fundamento:

Seleccionar o Cargo

3 Seleccionar

Decisão: Seleccionar

Fundamento:

Seleccionar o Cargo

4 Seleccionar

Decisão: Seleccionar

Fundamento:

Seleccionar o Cargo

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

Divisão de Planeamento Urbano

ANEXO À INFORMAÇÃO N.º 728/2025/DPU

Antecedentes: 7365/2020, 4042/2021 e 10860/2022 ap. 9/2020

Requerimento: 1442/2023; 6325/2023; 7312/2023; 9375/2023; 755/2025

Processo: 9/2020

Introdução

1. Através do Req.º 755/2025, vem a requerente, RAR, Imobiliária S.A, na qualidade de coproprietária, dar resposta ao Ofício SAI-CMO/2024/26606, referente ao **Pedido de Informação Prévias (PIP) de Operação de Loteamento submetido nos termos do n.º 2 do Art.º 14º do RJUE com o Req.º 7365/2020, para um conjunto de prédios sitos na Rua João Chagas, em Algés.**
2. No ofício em referência foi comunicado, que face à entrada em vigor do novo Simplex, que “procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústrias”, deveria a requerente ponderar se pretende dar continuidade ao procedimento de PIP de Operação de loteamento nos termos do n.º 2 do Art.º 14º do RJUE na sua atual redação, devendo para este efeito, apresentar os elementos em falta constantes da Portaria 71-A/2024, ou proceder à convocação do procedimento para o n.º 1 do Art.º 14º do RJUE. **Em resposta a este ofício, vem a requerente solicitar a convocação do procedimento do PIP, para o n.º 1 do Art.º 14º do RJUE.**
3. **Trata-se de um PIP de loteamento, designado por “Bairro da Foz” para um conjunto de prédios com a área total de 7.587,785m² confinantes a norte com a Rua João Chagas, a sul com a Quinta de São José de Ribamar, a poente com a Rua Duarte de Almeida, a e a nascente com vários logradouros de edifícios com acesso pela Rua Mestre de Aviz.**

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano
Divisão de Planeamento Urbano



Área de Intervenção sobre extrato do ortofotomap (fonte: Geoportal)

Antecedentes

4. O PIP de loteamento iniciou-se com o **Req.º 7365/2020**, o qual mereceu a Inf.º n.º 11429/2020, posteriormente foi efetuada uma junção de elementos com o Req.º 4042/2021, a qual mereceu a Inf.º n.º 6262/2021, e com os Req.º 1442/2023; 6325/2023; 7312/2023 e 9375/2023 foram apensos novos elementos, **tendo o projeto merecido parecer favorável condicionado, Inf.º 9025/2023 de 30/10/2023**. A informação mereceu o despacho do Sr. Presidente: “**Concordo. Elabore-se PD**” em **27/2/2024**. Face à entrada em vigor do Simplex, DL n.º 10/2024 de 8 de janeiro, o processo não chegou a ser submetido ao executivo para aprovação uma vez que não reunia as condições necessárias para ser admitido como um PIP ao abrigo do n.º 2 do Art.º 14º do RJUE.

5. Relativamente a este processo importa ainda referenciar os seguintes antecedentes:

- 5.1 Para esta área foi elaborado pela CMO um **estudo regulador** da tipologia de ocupação, o qual foi **aprovado em reunião de Câmara a 08/04/2009**;

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

Divisão de Planeamento Urbano

5.2 Posteriormente foram apresentadas soluções alternativas ao estudo, tendo **sido aprovado um pedido de informação prévia de edificação, Req.º 4909/2015 ap. Proc.º n.º 35/2012**, em reunião de Câmara a 10/02/2016 (**DC n.º 76/2016**), com os seguintes parâmetros urbanísticos:

Parâmetros Gerais

Área total de intervenção	7 920.00 m ²
Área total das propriedades	7 586.975 m ²
Área total de implantação	3 481.60 m ²
Área total de construção:	8 201.00 m ²
Área total de construção em cave: (estacionamento, áreas técnicas e arrumos)	6 256.60 m ²
Nº de estacionamentos:	
Privados (em cave):	113 lugares
Públicos exteriores:	31 lugares
Área total permeável	2233.34 m ²
Área total de cedência para espaço público	1 167.10 m ²
Índice de utilização (IU)	1.079
Índice de ocupação (IO)	0.444
Índice de permeabilidade	0.29

5.3 Com o **Req.º 13870/2017 ap. ao Proc.º 35/2012** foi solicitado uma declaração que atestasse que se mantinham os pressupostos de facto e de direito que levaram à anterior decisão favorável. Nesse âmbito, a requerente foi informada que deveria apresentar um projeto novo, tendo o Sr. chefe da então DGUAAE, proferido o seguinte parecer:

"Concordo. Independentemente do formalismo a verdade é que a solução urbanística aprovada no PIP poderia hoje vir a ser igualmente aprovada já que a questão do estacionamento está agora esclarecida pelo particular. Assim, sou de opinião que se informe o particular que, com os parâmetros urbanísticos aprovados no PIP pode

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

Divisão de Planeamento Urbano

desde já desencadear um pedido de licenciamento a enquadrar no PDM em vigor. À
c.s. jf"

E o despacho do Sr. Presidente:

"Concordo, condicionado à resolução clara das responsabilidades sobre o financiamento do passadiço com dois elevadores".

5.4 Com o **Req.^º 5060/2018 ap. ao Proc.^º 35/2012** é solicitado um pedido de esclarecimentos relativamente à validade do PIP e respetivos compromissos de ambas as partes na execução do passadiço com dois elevadores, tendo sido elaborada a **Inf.^º 10861/2018/DPGU/DGU** pelo **Sr. chefe da DGU à data**, que mereceu parecer favorável do Sr. DDPGU à data, e o despacho do Sr. Presidente de **"Concordo nos termos da informação"**, a qual refere:

- *O pedido de informação prévia apresentado para os terrenos a norte da Quinta de S. José de Ribamar (P^º. 35/2012) depois de clarificada a questão do estacionamento, mantém-se válido pelo período de 1 ano nos termos legais.*
- *A passagem pedonal entre a Rua mestre de Avis e a zona sul da linha férrea, cuja localização foi aprovada pelas IP e APL deverá ser executada pela RAR por conta das compensações urbanísticas devidas por esta operação e pela confinante.*
- *Caso os valores das compensações sejam insuficientes, poderão eventualmente ser utilizadas as taxas urbanísticas devidas, para o mesmo efeito.*
- *O projecto de execução definitivo da passagem pedonal, com as características referidas, deverá ser apresentado e aprovado antes de qualquer licenciamento para que então se possa concluir em definitivo sobre o respetivo financiamento, em face do valor que vier a ser apurado."*

Enquadramento Urbanístico - Plano Diretor Municipal

6. Face ao PDM alterado por adequação ao novo RJIGT, publicado no Aviso n.^º 19629/2022, D.R., 2^a série, de 13 de outubro de 2022, a área de intervenção insere-se em espaço urbano da UOPG Nascente e é classificada segundo "Planta de Ordenamento" -



Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

Divisão de Planeamento Urbano

Classificação e Qualificação do Solo” como “**Espaço Central – Área Consolidada a Requalificar**”. O índice máximo de utilização do solo aplicável é de 0.65, e refere-se à totalidade da área da UOPG Nascente.

Os espaços centrais têm funções de centralidade, onde coexistem atividades terciárias, residenciais e outras, e nas quais se pretende manter e reforçar a multifuncionalidade. Nas áreas consolidadas a requalificar pretende-se a requalificação e valorização do tecido urbano, no que respeita ao edificado existente, à melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade e à qualidade do espaço público.

6.1 Dos objetivos da UOPG, destaca-se:

- Manter e reforçar, ao nível da UOPG, a instalação de atividades que permitam garantir, pela sua complementaridade, a criação de um tecido urbano equilibrado e competitivo, que promova, no futuro, a qualificação de toda a área como espaço central;
- Assumir a Estrutura Ecológica Municipal como veículo da sociabilidade urbana, designadamente através do estabelecimento de percursos suaves, promovendo assim a mobilidade pedonal e ciclável.

Enquadramento Urbanístico - Plano de Salvaguarda do Património Construído e Ambiental do Concelho de Oeiras (PSPCACO)

7. A área de intervenção encontra-se abrangida pela faixa de proteção (50m) do antigo convento S. José de Ribamar, que se encontra classificado no PSPCACO, como edifício representativo dos conceitos da tecnologia construtiva de cada época (código tipológico EC20) e pela faixa de proteção (50m) da casa antiga Quinta da Piedade que se encontra igualmente classificada no PSPCACO, como edifício representativo dos conceitos da tecnologia construtiva de cada época (código tipológico EC23).

O PSPCACO foi aprovado pela Assembleia Municipal a 12.11.1997, ratificado a 02.12.2003 e publicado no DR II série nº 67 de 19 de março de 2004, classificando todos os elementos nele constantes como Imóveis de valor concelhio.

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano
Divisão de Planeamento Urbano

7.1 Neste âmbito, o PIP de loteamento recolheu **parecer da favorável do DPERU/DRU, Inf.º n.º 18388/2020**, conforme despacho do Sr. chefe da DRU:

“O PIP reúne condições de aprovação.”



Extrato do PSPCACO sobre ortofotomapas - (Fonte – GeoPortal)

Condicionantes, Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

8. A área de intervenção é abrangida pelas seguintes condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública assinaladas no PDM:

- “Planta de Condicionantes - Infraestruturas” – Zona de servidão de Abastecimento de Água – D.L. n.º 230/91 de 21 de junho;



Extrato da Planta de Condicionantes – Infraestruturas (Fonte – GeoPortal)

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano
Divisão de Planeamento Urbano

- [“Planta de Condicionantes - Infraestruturas” - Zona de Servidão Aeronáutica - Aeroporto da Portela - Decreto n.º 48542 de 24 agosto de 1968;](#)



 **Aeroportos e Aeródromos**
  **Zona de Servidão Aeronáutica**

Extrato da Planta de Condicionantes – Infraestruturas (Fonte – GeoPortal)

- [“Planta de Condicionantes - Infraestruturas” – Zona de servidão Radioelétrica - Centro de Fiscalização Radioelétrico do Sul – Zona de libertação secundária - Decreto nº 326/76 de 6 de maio;](#)



 **Telecomunicações**
  **Antena**
  **Zona de Servidão Radioelétrica**

Extrato da Planta de Condicionantes – Infraestruturas (Fonte – GeoPortal)

- [“Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Complementar” – Sistema Hidrogeológico Poço + Moinho \(Art.º 16º e 17º do regulamento do PDM\).](#)

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano
Divisão de Planeamento Urbano



Extrato da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal (Fonte – GeoPortal)

Do Art.º 17º - “Áreas de salvaguarda do sistema hidrogeológico”, salienta-se:

“2 - Sempre que, por aplicação do regime previsto no presente regulamento, sejam realizadas operações urbanísticas que incluam áreas integradas nesta componente da EEC, a utilização a conferir a estas áreas não pode prejudicar as funções que as mesmas prosseguem e para as quais foram criadas.

3 - Nas situações previstas no número anterior, sempre que haja lugar a cedências ao Município, devem as áreas a ceder incidir preferencialmente sobre áreas incluídas nesta componente da EEC.

4 - Nestas áreas deve:

- Privilegiar-se a recuperação e a valorização das estruturas tradicionais referidas no n.º 1, aproveitando a sua capacidade de produção de água;*
- Assegurar-se, nos novos projetos a desenvolver, o aumento da capacidade de infiltração e a redução do escoamento das águas pluviais para a rede de drenagem pública, bem como o aproveitamento da água para a rega ou limpeza urbana.”*

- **“Planta de Ordenamento – Riscos com Intervenção Direta no Ordenamento do Território”**
 - Movimento de massa em vertentes, ver Art.º 23º PDM e risco de Tsunami (esta condicionante encontra-se identificada a título indicativo no PDM (pág. 200 do Relatório),

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

Divisão de Planeamento Urbano

na ausência de estudos mais detalhados, tendo-se considerado ajustado estabelecer uma faixa de 400m como potencialmente mais vulnerável ao risco de tsunami).



Extrato da Planta de Ordenamento – Riscos com intervenção direta no ordenamento do território (Fonte – GeoPortal).

8.1 Com o Req.^º 6325/2023 é apresentada memória descritiva, **na qual é justificado o cumprimento das condicionantes decorrentes das servidões acima assinaladas, a qual se aceita à responsabilidade do técnico autor.**

8.2 Relativamente ao sistema hidrogeológico é referido pelo promotor que **não é possível a manutenção do poço e moinho face ao acesso viário aos lotes 2 e 3 previsto executar a partir da Rua Duarte de Almeida, conforme recomendado pela DPIUM nas informações antecedentes.** O PIP prevê a constituição de 3 lotes autónomos, sendo previsto o acesso ao lote 1 pelo impasse da Rua Duarte de Almeida e o acesso temporário aos lotes 2 e 3 pela Rua João Chagas até à realização do acesso definitivo a partir da Rua Duarte de Almeida. Dado que o acesso aos lotes 2 e 3 a partir da Rua Duarte de Almeida só é viável executar entre duas árvores classificadas a preservar (Dragoeiro e Araucária) e implica a demolição do moinho e tamponamento do poço, foi solicitado novo parecer à DPIUM (**Inf.^º 8548/2023 em anexo**), a qual considera, que face a estes constrangimentos, que **os acessos viários aos lotes 2 e 3 devem manter-se definitivamente pela Rua João Chagas, assim como, o acesso ao lote 1 pelo impasse da Rua Duarte de Almeida, eliminando-se o acesso previsto entre as duas árvores**(conforme indicado na Fig. em baixo) e que implicaria a demolição do sistema hidrogeológico integrado na área de cedências para o domínio público municipal.

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

Divisão de Planeamento Urbano



Extrato da Planta de Cedências – Req.º 9375/2023

Neste âmbito, considera-se que na fase de licenciamento da operação de loteamento, este espaço envolvente ao poço e moinho, onde se encontram as duas árvores a preservar deve ser objeto de tratamento paisagístico adequado para criar uma área de estadia e lazer a integrar o domínio público municipal. Mais se refere, que face às disposições do Art.º 17º do regulamento do PDM acima descritas, deverá ser ponderado/avaliado, a possibilidade de recuperação/valorização do poço no sentido do aproveitamento da água para a rega e/ou limpeza urbana, tendo por enquadramento os critérios de sustentabilidade. Art.º 63º do PDM.



Imagen do local - Rua João Chagas (fonte- GoogleMaps)

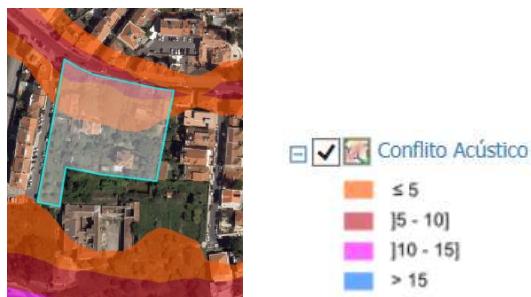
Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano
Divisão de Planeamento Urbano



Imagen do local - Rua João Chagas (fonte- GoogleMaps)

Avaliação acústica

9. De acordo com os Mapas Estratégicos de Ruído aprovados pela Assembleia Municipal em 27 de Dezembro de 2013, o terreno insere-se numa zona classificada como “Mista”, verificando-se que parte da área de implantação das construções encontra-se em zona de conflito, uma vez que está exposta a níveis de ruído superiores ao limite estabelecido na legislação para zonas mistas, onde se verifica uma excedência dos limites legais (entre 0dB - 5dB) superior a 65 dB (A) expresso pelo indicador Lden, e superior a 55 dB (A) expresso pelo indicador Ln. Conforme disposto no n.º 2 do Art.º 9º do regulamento do PDM, podem admitir-se os novos edifícios habitacionais, que se localizem em zonas urbanas consolidadas, desde que as mesmas não excedam em mais de 5dB(A) os valores limite fixados no artigo 11.º do Regulamento Geral do Ruído.



Extrato do Mapa de Ruído – Mapa de Conflitos (Fonte – GeoPortal)

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

Divisão de Planeamento Urbano

9.1 Com o licenciamento da operação de loteamento deverá ser apresentado estudo que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído, cf. previsto na alínea i) do n.º 15 da Portaria 71-A/2024 de 27 de fevereiro.

Proposta/Análise

10.Trata-se de um PIP de loteamento designada por “Bairro da Foz”, para um conjunto de prédios com a área total de 7.587,785m², cf. CRPs (Prédio com a ficha n.º5539 (2.483,215m²) + Prédio com a ficha n.º328 (1.821,85m²) + Prédio com a ficha n.º976 (268m²) + Prédio com a ficha n.º958 (103,90m²) + Prédio com a ficha n.º957 (148,60m²) + Prédio com a ficha n.º956 (155,10m²) + Prédio com a ficha n.º694 (2.607,12m²), confinantes a norte com a Rua João Chagas, a poente com a Rua Duarte de Almeida, a sul com a Quinta de São José de Ribamar e a nascente com vários logradouros de edifícios com acesso pela Rua Mestre de Aviz, cuja a titularidade é de 3 proprietários distintos.

11.O PIP de loteamento foi efetuado com base no levantamento topográfico dos vários prédios com a área total de 7.577,78m² e o somatório das áreas registadas nas CRPs é de 7.587,785m². Trata-se de uma diferença de área diminuta (10m², inferior a 0.014%) que poderá ser regularizada na fase de projeto de licenciamento da operação de loteamento.

12.O levantamento topográfico identifica todas as propriedades, com indicação das espécies arbóreas, o qual recolheu parecer da DLOUFT, Inf.º n.º 1767/2023, que refere: “Verifica-se que num universo de cerca de 100 exemplares (nº estimado já que não são contabilizadas), é proposta a manutenção de 4, o transplante de 20 e o abate de 6. Das cerca de 70 restantes, não é feita qualquer alusão relativamente ao seu destino...A proposta deverá incluir o destino da totalidade dos exemplares presentes nomeadamente a abater a preservar ou a transplantar.” Tendo merecido o parecer do Sr. Chefe de Divisão: “...no que diz respeito às considerações do paisagismo as mesmas se possam refletir no projeto de loteamento.” Nestes termos, é referido em memória descritiva: “...na fase subsequente do licenciamento serão realizados os estudos necessários, exigidos pelo departamento de espaços verdes da Câmara Municipal de Oeiras e as respetivas medidas compensatórias.”

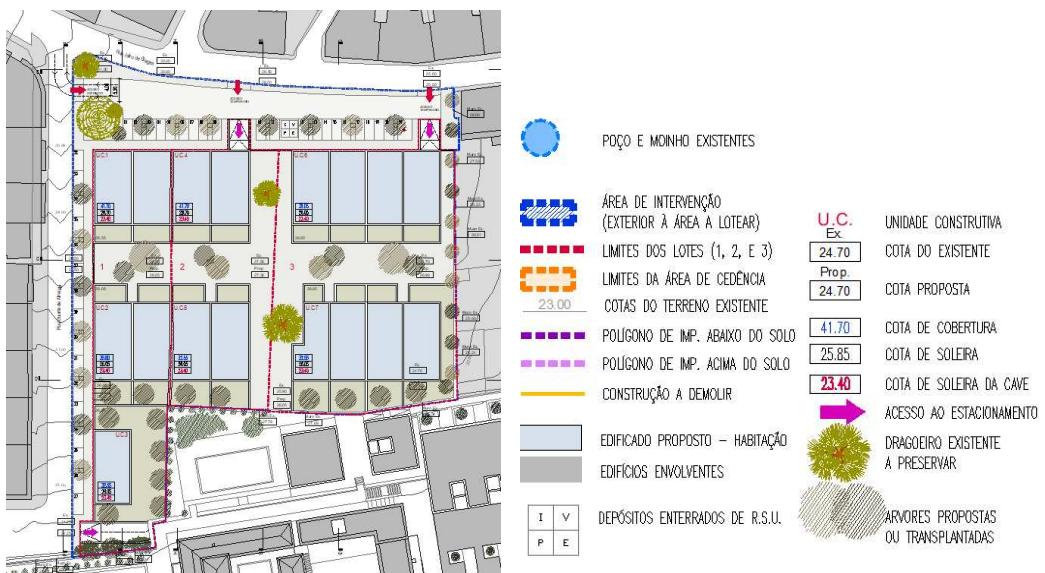


Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

Divisão de Planeamento Urbano

13.A proposta consiste na constituição de 3 lotes, nos quais se prevê a construção de 5 blocos compostos por 17 edifícios de habitação coletiva com 50 fogos. A volumetria aparente dos edifícios é escalonada em função da topografia do terreno com o objetivo de se optimizar a vista sobre o rio, localizando-se os volumes mais altos junto à Rua João Chagas e os mais baixos junto ao antigo convento, **solução esta, muito semelhante à aprovada em 2016.**



Extracto da planta de implantação da proposta em análise – Req.º 9375/2023

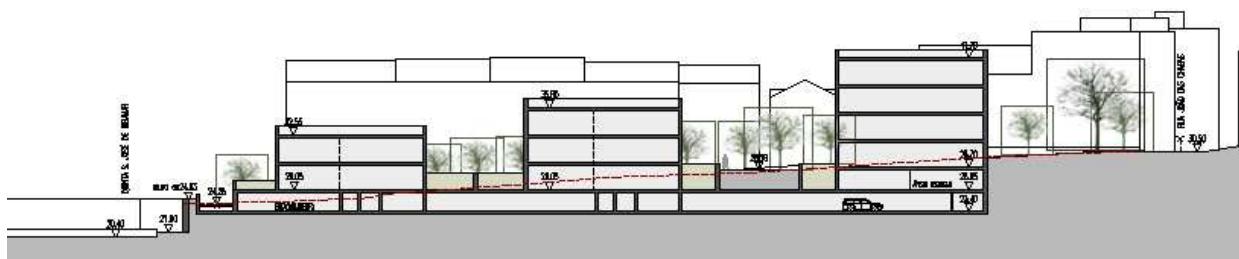


Extracto da planta de trabalho do PIP aprovado em 2016 - D.C n.º 76/2016

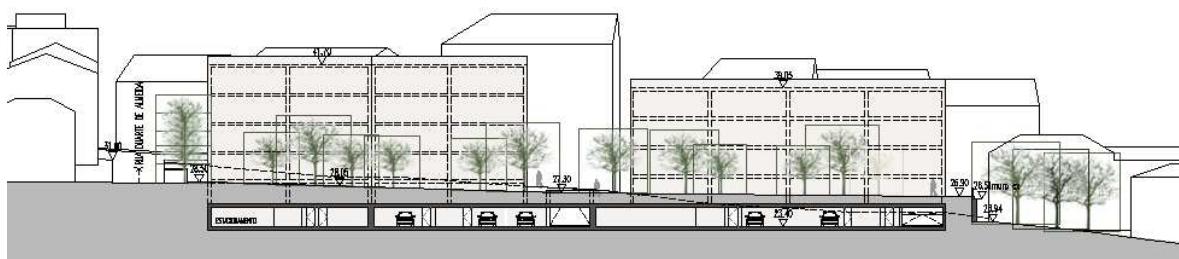
Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

Divisão de Planeamento Urbano



Extrato do corte longitudinal “A” – Req.^o 9375/2023



Extrato do corte transversal “C – Req.º 9375/2023



Representação tridimensional da proposta – Req.^º 9375/2023

14.O PIP aprovado em 2016 (DC 76/2016) correspondia a um condomínio de 16 edifícios de habitação coletiva, o qual se encontra caducado, no entanto, em 2018 já com o PDM de 2015 em vigor, foi revalidado o parecer favorável (ponto 5.4), mantendo-se atualmente com o PDM de 2022, os mesmos parâmetros urbanísticos.

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

Divisão de Planeamento Urbano

15.O quadro seguinte indica os parâmetros gerais propostos em comparação com os do referido PIP de 2016:

		PIP aprovado em 2016 (PD 76/2016) e revalidado em 2018	Proposta em análise
Área de intervenção		7.920,00m ²	7.938,46m ²
Área das propriedades a lotear		7.586,97m ²	7.577,78m ²
Área de Int. exterior à área a lotear		----	360.68m ²
Área dos lotes		----	6.046,40m ²
N. ^º de lotes		----	3L
Área de implantação		3.481,60m ² *	5.366,10m ²
Área de construção - habitação		8.201,00m ²	8.555,80m ²
Á. construção - Est./ A. técnicas/arrumos		6.256,60m ²	5.366,10m ²
N. ^º do Fogos		-----	50F
L. de estacionamento	Privados	113L	140L
	Públicos	31L	37L
N. ^º de Pisos		2P a 4P + 1CV a 2CV	2P a 4P + 1CV
Área de cedências – Esp. público – vias/passeios/est./zonas verdes		1.167,10m ²	1.531,38m ²
Índice de utilização do solo (IUS)		1.08**	1.13**
Índice de ocupação do solo (IOS)		0.44*	0.71

* Não foi considerada a área do piso em cave

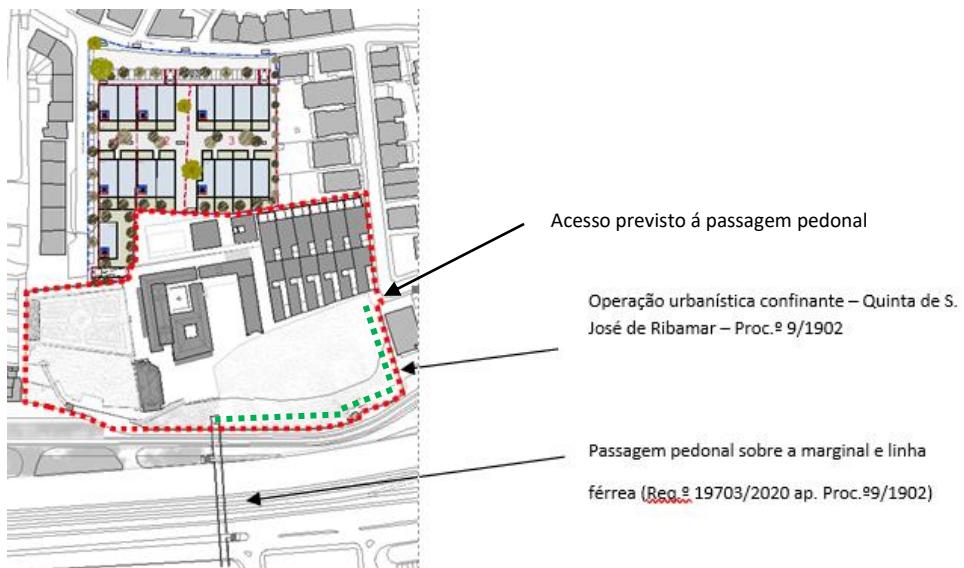
**Sem considerar as áreas de estacionamento e arrumos em cave

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

Divisão de Planeamento Urbano

- 16.**Em comparação com o PIP antecedente, verifica-se o aumento da área de construção de habitação (+354,80m²) passando o IUS 1.08 para 1.13. **Considera-se que a presente proposta poderá ser aceite**, uma vez que em termos morfológicos e volumétricos a proposta é muito semelhante à anteriormente aprovada e o índice proposto recolhe enquadramento nas disposições regulamentares do PDM, nomeadamente no n.^o 5 do Art.^o 65º.
- 17.**Relativamente à sugestão proposta na informação antecedente em se prever um percurso pedonal entre esta operação urbanística e a Quinta de São José de Ribamar (Proc.^o n.^o 09/1902) que também pertence aos mesmos promotores, de modo a potenciar a continuidade territorial e de restabelecer ligações pedonais, encurtando o percurso até à passagem pedonal sobre a marginal, é referido que essa solução não é viável uma vez que implicaria a alteração do projeto da Quinta de São José de Ribamar que já se encontra aprovado desde 2012 e que é constituído por um condomínio fechado e ao nível topográfico é de difícil concretização face ao desnível existente entre as duas propriedades.



Localização das duas operações urbanísticas e da passagem pedonal

Neste âmbito, deixou de fazer sentido manter com ónus de utilização pública os espaços intersticiais entre edifícios sobre a cobertura do piso de

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

Divisão de Planeamento Urbano

estacionamento, conforme anteriormente proposto, uma vez que esta área não tem continuidade territorial com o espaço urbano a nascente e sul, culminando nos respetivos muros de vedação dos logradouros privados, mantendo-se assim, toda a área sobre a cobertura do piso de estacionamento na esfera privada de cada lote.

18.Em memória descritiva é previsto a operação de loteamento ser tutelada por um regulamento, devendo o mesmo integrar as recomendações descritas no ponto 8.2, assim como, regular as alturas dos muros de vedação e a salvaguarda da imagem arquitectónica das edificações.

19.Foi apresentado o sistema a implementar relativamente aos RSU, de acordo com o disposto no regulamento de serviço de gestão de resíduos urbanos e limpeza e higiene urbana do município de Oeiras, regulamento nº 135/2017 publicado no DR, 2^a série nº 56 de 20 de março, o qual mereceu parecer favorável da DGRU a 27/6/2023: “O projeto prevê a instalação de 4 unidades de equipamento enterrado para deposição de resíduos urbanos num local acessível à viatura de recolha, pelo que é de se emitir parecer favorável.”

20.Ao nível da acessibilidade e capacidade de estacionamento, o PIP foi objeto de um estudo de tráfego, que foi objeto do parecer favorável condicionado da DPIUM, Inf.º n.º 8548/2023, do qual se destaca:

“Pelo atras exposto, e tendo em conta os novos elementos anexados ao processo, considera-se, no âmbito desta unidade orgânica, que estão reunidas as condições para aprovar o presente pedido de informação prévia com a condição de serem esclarecidas as situações acima referidas, a saber:

- *Os acessos viários deverão possuir raios de curvatura mais “generosos”;*
- *Os dois acessos viários através da Rua João Chagas deverão ter sentidos de circulação diferenciados, isto é, um de entrada e outro de saída;*
- *A salvaguarda e a continuidade do percurso pedonal, quer ao longo dos acessos viários quer ao longo da Rua João Chagas;*
- *Deverá ser previsto um tratamento ao nível do espaço público envolvente, em*



Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

Divisão de Planeamento Urbano

especial na Rua João Chagas, quer ao nível do traçado (mais homogéneo) quer ao nível do aumento da largura dos passeios (do lado da presente proposta e do outro lado da via);

- *Toda a bolsa de estacionamento (em frente dos lotes 1, 2 e 3) deverá ser de coexistência e deverá privilegiar-se o enquadramento com o moinho, poço e as árvores existentes (classificadas).*

Dada a relativa expressão dos elementos a retificar, considera-se que os mesmos poderão ser remetidos para uma fase posterior do processo, nomeadamente para a fase de licenciamento da operação de loteamento.

Cedências - Espaços Verdes de Utilização Coletiva e Equipamentos

21. O Regulamento de Permissões Administrativas, Taxas e Outras Receitas do Município de Oeiras (RPATORMO), estabelece no seu Art.º 75º que as operações de loteamento devem prever obrigatoriamente áreas destinadas à implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva, devendo ter-se em conta as áreas já contabilizadas para esses fins na operação urbanística inicial. Para este efeito, foram consideradas as 3 moradias unifamiliares existentes a demolir.

22. Atentos os parâmetros de dimensionamento previstos no Art.º 67º do regulamento do PDM, a operação de loteamento em apreço deverá prever as seguintes áreas:

		Espaços Verdes (30m2/fogo)	Equipamentos (40m2/fogo)
Existente	Hab. - M. Unifamiliar 3 fogos	90.00m2	120.00m2
Proposto	Hab. Col. 8.555.80m2	Espaços Verdes (35m2/150m2 a.b.c)	Equipamentos (45m2/150m2 a.b.c)
		1.996,35m2	2.566,74m2
Diferencial		1.906,35m2	2.446,74m2

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

Divisão de Planeamento Urbano

22.1 De acordo com o disposto no n.º 4 e 5 do Art.º 67º do regulamento do PDM, os espaços verdes instalados nas coberturas das edificações podem ser contabilizados para aferir do cumprimento dos parâmetros referidos no número anterior e consideram-se quer as parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de natureza privada, quer as parcelas a ceder à Câmara Municipal para aqueles fins. **Neste contexto, é previsto uma área de espaços verdes privados de utilização coletiva de 1.323m²** (cf. memória descritiva) **não sendo prevista área de cedência para equipamentos.** Assim, **encontra-se em falta 583.35m² (1.906,35m²-1.323m²) de espaços verdes e 2.446,74m² de área de equipamentos,** havendo por isso lugar **ao pagamento de uma compensação em numerário** com a emissão da respetiva licença de loteamento de acordo com o n.º 2 do art.º 69º do regulamento do PDM.

22.2 Conforme descrito no ponto 5.4, **as comparticipações desta operação urbanística, tiveram associadas à realização do projeto e obra da passagem pedonal que permitirá ligar a Rua Mestre de Avis ao terrapleno de Algés** juntamente com as comparticipações decorrentes da operação urbanística da Quinta de São José de Ribamar confinante a sul, propriedade que também pertence à requerente. Tendo decorrido vários anos sem que a presente operação tivesse andamento por envolver outros proprietários para além da requerente, **entendeu a Câmara, face ao interesse público associado à execução daquela ligação pedonal, realizar um contrato de urbanização para executar aquela obra independentemente das comparticipações decorrentes da presente operação urbanística, conforme deliberação n.º 502/2021 de 2 de junho.** Deste modo, o licenciamento da operação de loteamento decorrente do parecer favorável ao presente PIP **encontra-se sujeito ao pagamento das taxas devidas pela não cedência de espaços verdes e equipamentos acima referidas, e das taxas devidas pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (TRIU).**

Conclusão

23. Trata-se de um PIP de loteamento que abrange vários prédios de três proprietários diferentes e visa a constituição de 3 lotes destinados a 17 edifícios de habitação colectiva. **A presente**

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

Divisão de Planeamento Urbano

proposta é em tudo muito semelhante à solução aprovada pela DC 76/2016 e revalidada em 2018, mantendo-se os pressupostos de facto e de direito que levaram à aprovação dessa solução face aos parâmetros urbanísticos e condicionantes do atual PDM.

24. Tendo por enquadramento os antecedentes desta operação urbanística, e o exposto na presente informação, considera-se que o PIP de loteamento, submetido inicialmente nos termos do n.º 2 do Art.º 14º do RJUE, e que **foi convolado para o n.º 1 do Art.º 14º do RJUE** face à entrada em vigor do Simplex (ponto 2), **se encontra em condições de ser submetido à Câmara para emissão de parecer favorável nos termos do art.º 16º do RJUE.**

25. De acordo com o disposto no n.º 3 do Art.º 16º do RJUE, o procedimento de controle prévio a que se encontra sujeita a realização da presente operação urbanística é **o licenciamento de operação de loteamento**, devendo o mesmo ser instruído de acordo com o n.º 1 a 8 e n.º 15 do anexo I da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro. Mais se informa, que juntamente com o licenciamento da operação de loteamento, **deverá ser apresentado o projeto de demolição das 3 moradias unifamiliares existentes**, instruído de acordo com o n.º 19 do anexo I da mesma Portaria.

26. Face ao exposto, propõe:

- **Submeter à Câmara a proposta de emissão de parecer favorável ao presente PIP de loteamento**, inicialmente submetido nos termos do n.º 2 do Art.º 14º do RJUE, e que foi convolado para o n.º 1 do Art.º 14º do RJUE, **nos termos do disposto no Art.º 16º do RJUE**, aprovado pelo D.L. n.º 555/99, de 16 de dezembro na sua redação atual, **devendo previamente ser submetido a consulta pública nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do Art.º 142º do RPATORMO.**

- **Comunicar a presente informação, e a Inf.º n.º 8548/2023 da DPIUM, à requerente e aos proprietários dos prédios envolvidos na presente operação urbanística** nos termos do n.º 4 do art.º 14º do RJUE, para as moradas constantes das CRPs apresentadas:

- Sigling Erika Autenrieth lassberg
Rua João Chagas n.º 29
Algés

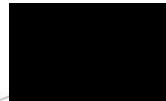
Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano
Divisão de Planeamento Urbano

- Lopes & Lopes, Limitada ,09
Vivenda Tereza Graça
Rua João Chagas, n.º 31
Algés

Anexo: Inf.º n.º 8548/2023 da DPIUM

Oeiras, 28/1/2025

A Técnica



Dina Margarida Perez, Arq.^a