

PARECER DO DOTPU ANEXO À INF 7773DPU2024

Assunto: PIP de Obras de Edificação, Quartel de Linda-a-Velha

Processo: Req. 8150/2024 ap. ao P1/2016/86/0

PARECER

DESPACHO

Concordo com o teor da presente informação e respetivo Parecer da Sr.ª C/DPU, sublinhado e referindo acessoriamente o seguinte:

JO MORAIS
RESIDENTE

Concordo com o teor da presente informação e respetivo Parecer da Sr.ª C/DPU, sublinhado e referindo acessoriamente o seguinte:

1. Esta operação reiniciada em meados de 2017, teve a seu principal impulso processual em 2021 e no qual recaiu o meu Parecer que, em síntese concluía:

a. *A proposta em análise deve traduzir uma solução que se pretende integrada e demonstrativa do respeito pelas orientações do MO sobre o Modelo Urbano a implementar;*

- b. Deve igualmente assegurar, para além dos outros aspetos menores já referenciados e no que diz respeito ao interesse público emergente da mesma, o dimensionamento da Praça, o cumprimento do Programa do Equipamento Cultural e uma Composição do conjunto das Unidades a Edificar, que traduza a expressão da Qualidade Urbana Arquitectónica de excelência que se pretende alcançar;*
- c. A conjugação dos pressupostos, referidos em 5.1 e 5.2 (na Informação da DPU n.º 2778/2021), só são possíveis de demonstrar, na sua plenitude e em minha opinião, se os Projetos das Fases sequentes da proposta, evoluírem em conjunto;*
- d. Esta convicção, mais do que cautelar, é fundamental no espírito da salvaguarda de que as dinâmicas de promoção e transformação, conduzidas pelo privado, possam não garantir que o resultado da Operação Urbanística não satisfaça temporalmente e com eficácia, no que ao Equipamento Municipal diz respeito, a concretização do citado Programa;*
- e. Admitindo que esta "Unidade Urbana" está de facto muito interdependente das relações de vizinhança/proximidade, num ambiente relacional muito complexo, como as próprias negociações o tem vindo a demonstrar, não me parece assim que existam alternativas que não seja a evolução integrada dos Estudos e Projetos, devendo o Promotor assumir, nas fases seguintes, a demonstração através de escala adequada, que os objetivos municipais estão defendidos e garantidos.*

- 2.** Durante os anos sequentes foi, globalmente, dada resposta às questões técnicas podendo admitir-se que o processo, se devidamente dinamizado, estaria em condições de ser validado a curto prazo o qual, só agora e por razões externas ao MO, se consideram reunidas;
- 3.** Reconhecendo, todavia, a necessidade de estabilizar um Acordo/Contrato de Urbanização que salvaguarde os princípios expressos no meu anterior parecer e referido em síntese na alínea e), do ponto n.º 1 atrás assinalado, bem como a necessária garantia de execução de todas as obras de urbanização, que geram dependências funcionais na proposta, sobretudo aquelas que tem incidência sobre a Av. 25 de Abril (reordenamento viário), entroncamento com a Av. Tomás Ribeiro, bem como o Modelo de funcionamento do Parque de Estacionamento Público e Privado, sob a Praça da Música e seu relacionamento funcional com os diversos edifícios que dele beneficiam e que, nas fases sequentes da Operação Urbanística, seja produzida uma Minuta de que assegure estes compromissos a assumir;

Nesta conformidade o processo reúne condições de ser submetido à Câmara p/deliberar a sua aprovação, após decorrido o período de Consulta Pública cf. referido no Parecer da Sr.ª C/DPU.

À CS do Sr. PCMO

Oeiras, 18.OUT.2024

O DDOTPU

Luis Baptista Fernandes, Arq.

ASSUNTO: Pedido Informação Prévia, nº1 do ARTº 14º RJUE - PIP de Obras de Edificação antigo Quartel de Linda-a-Velha

PARECER ANEXO À INFORMAÇÃO Nº7773/2024-DPU

Concordo com o teor da análise técnica.

A proposta do PIP de Obras de Edificação em presença (do nº1 do ARTº 14º RJUE) apresentado para o antigo Quartel de Linda-a-Velha, um espaço atualmente obsoleto sem vivencia e fechado à população, tem inerente a definição de uma solução urbanística regeneradora do local, impulsionadora e geradora de nova centralidade.

Da proposta assume especial protagonismo o espaço urbano público - PRAÇA de dimensão expressiva com cerca de 4.500m² como um espaço central qualificador e destacam-se os contributos no âmbito da Cultura, sendo programada a cedência para o domínio privado municipal de uma área destinada a Equipamento Cultural - AUDITÓRIO de grande capacidade, que será um marco cultural para Oeiras, como um dos grandes espaços de espetáculos na AML.

A solução preconizada resulta de várias interações entre os serviços técnicos e a titular do prédio, no sentido de aferir um Modelo Urbano de Excelencia assegurando a compatibilização das componentes de interesse público (associadas ao Equipamento/Praça) e da promoção privada, com a salvaguarda dos objetivos municipais.

No âmbito da análise da DPU, a proposta encontra-se em condições de merecer andamento favorável devendo, previamente à submissão ao executivo municipal, ser desencadeados os procedimentos de Consulta Pública, nos termos do ARTº 142º do RPATOR.

Relativamente ao parecer da DMEDSC face ao Estudo apresentado para o Equipamento Cultural, da autoria do Prof. Goncalo Byrne, bem como sobre o programa funcional para o Centro Cultural de Linda-a-Velha, elaborado pela Comissão Coordenadora da 'Oeiras27', são identificadas as questões a ser acuteladas e analisadas na fase seguinte, sujeita ao procedimento de Licenciamento de Obras de Edificação.

À consideração superior do **Sr. D. DOTPU**, atento ao Parecer exarado sobre a INFº2778/2021-DPU de 21.09.

Oeiras, 7 de Outubro de 2024

A Chefe Divisão de Planeamento Urbano,



Joana Sousa Martins, Arquiteta

DADOS DO PROCESSO

Nº do Processo: P1/2016/86/0 Antecedentes:

Morada: Avenida Vinte e Cinco de Abril de 1974 Antigo Quartel Linda-a-Velha União das freguesias de Algés, Linda-a-Velha

Local: Linda-a-Velha

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

DADOS DO PEDIDO

Requerimento inicial: R1794/2021

Data de Entrada: 08-07-2021

Antecedentes:

Requerimento em apreciação: R 8150/2024

Data de Entrada:

DADOS DO REQUERENTE

Nome: Chão Verde - Sociedade de Gestão Imobiliária, S.A

Na qualidade de: Proprietário

ASSUNTO

Pedido de Informação Prévia de Obra de Edificação – Antigo Quartel de Linda-a-Velha

TEOR DA INFORMAÇÃO

1 - INTRODUÇÃO

1. Vem o proprietário, Chão Verde – Sociedade de Gestão Imobiliária, SA, submeter para apreciação desta Câmara Municipal uma junção de elementos ao Pedido de Informação Prévia ao abrigo do n.º 1 do Art. 14, do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro na sua redação atual, para a área de terreno respeitante ao Antigo Quartel de Linda-a-Velha.

ANÁLISE TÉCNICA em a anexo, pontos 2 a 6.

3 - CONCLUSÃO

Face ao exposto, considera-se que o presente PIP – Pedido de Informação Prévia ao abrigo do n.º 1 do art.º 14 do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, reúne condições de ser aceite pela Câmara Municipal, no entanto deverá ser precedido de consulta pública, de acordo com a aliena a) do ponto 6.8 do anexo à presente informação.

Nesse sentido, o presente requerimento deverá ser submetido à DGALU – Divisão de Gestão Administrativa do Licenciamento Urbanístico, para proceder aos trâmites legais necessários para a elaboração da consulta pública afeta ao presente PIP.

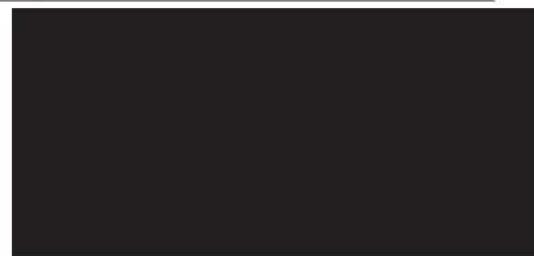
Mais se informa, que na fase subsequente de licenciamento é necessário ter em consideração as questões enumeradas pela DMEDSC – Direção Municipal de Educação, Desenvolvimento Social e Cultural, que consta na alínea d) do ponto 6.1 do anexo à presente informação, referentes ao equipamento cultural (auditório).

À consideração superior.

DADOS DA DECISÃO

Proposta de decisão

Selecionar



Selecionar Cargo

Pareceres / Despachos

1 Parecer

Decisão: de Deferir

Fundamento:

Ver Parecer C. DPU em ANEXO.

Remete-se à superior consideração do Sr. D. DOTPU.



Chefe de Divisão

2 Selecionar

Decisão: Selecionar

Fundamento:

Ver Parecer em anexo



Diretor(a) de Departamento

3 Selecionar

Decisão: Selecionar

Fundamento:

Selecionar o Cargo

4 Selecionar

Decisão: Selecionar

Fundamento:

Selecionar o Cargo

ANEXO À INFORMAÇÃO N.º 7773 / 2024 - DPU

Assunto:

Processo: 1794/2021 (Req. 8150/2024) ap. ao proc. n.º 86/2016

1. Vem o proprietário, **Chão Verde – Sociedade de Gestão Imobiliária, SA**, submeter para apreciação desta Câmara Municipal uma junção de elementos ao Pedido de Informação Prévia ao abrigo do n.º 1 do Art. 14, do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro na sua redação atual, para a área de terreno respeitante ao Antigo Quartel de Linda-a-Velha.



Localização

2. A presente junção de elementos tem como principal objetivo dar resposta às questões colocadas na **Inf. n.º 2915/2024 - DPU**, bem como na **Inf. n.º 2443/2024 – DPIUM**, relativas ao Req. n.º 1794/2021 apenso ao Processo n.º 86/2016.

É de salientar que o presente Pedido de Informação Previa tem como objetivo a promoção de uma nova centralidade, com o desenvolvimento de um empreendimento dominante mente residencial e cultural, complementado com espaços comerciais no embasamento dos futuros edifícios habitacionais, enquadrados urbanisticamente por uma praça central com uma área de 4.486,68 m².

3. Área de Intervenção

A área de intervenção corresponde ao antigo espaço militar de depósito geral de material de transmissões em Linda-a-Velha, que se encontra atualmente desativado sem qualquer tipo de ocupação militar, e que recentemente foi sujeito à demolição de alguns edifícios devolutos que se apresentavam desqualificados.

Com uma área total de 20.536,61 m², a área de intervenção encontra-se inserida numa zona consolidada (AU Linda-a-Velha), sendo caracterizada pelo uso dominante residencial, integrando tipologias de habitação coletiva e habitação unifamiliar, bem como áreas comerciais, inseridas numa estrutura ortogonal.

As principais confrontações:

Norte	Avenida 25 de Abril
Nascente	Habitação Unifamiliar
Sul	Habitação Coletiva e Unifamiliar
Poente	Rua Engenheiro José Frederico Ulrich

4. Antecedentes

a) Tendo em consideração a informação antecedente n.º 2915/2024 – DPU, enumeram-se as questões que foram identificadas como necessárias retificar ou fundamentar por parte do requerente.

- O ajuste efetuado à desproporcionalidade volumétrica anteriormente verificada entre o futuro auditório e as edificações localizadas a tardoz deste, deverá ser refletido em todas as peças desenhadas, de modo a cumprir o art.º 59 do RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas, conforme se exemplificou:



- A planta de cedências deverá ser completada com um quadro com a identificação das áreas a ceder;

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano
Divisão de Planeamento Urbano

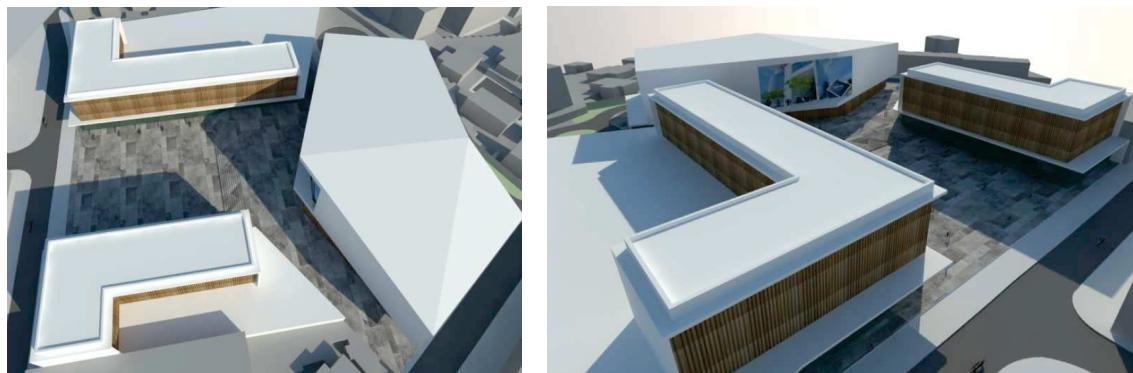
- A área do lote de terreno apresentada (20.657,721 m²), não refletia a área que consta na Certidão da Conservatória do Registo Predial (20536,61 m²), situação que carecia de ser atualizada ou fundamentada;
- A Certidão da Conservatória do Registo Predial encontrava-se fora do prazo, (sendo referente ao ano de 2020);
- O estudo apresentado para o equipamento cultural elaborado por Gonçalo Byrne Arquitetos, deverá ser objeto de parecer por parte da DMEDSC – Direção Municipal de Educação, Desenvolvimento Social e Cultural.

b) O presente Pedido de Informação Prévia tem como principal antecedente um Estudo Urbanístico elaborado pela **DPU – Divisão de Planeamento Urbano** para o Antigo Quartel do Carrascal, que teve como objetivo refletir as principais orientações políticas do atual executivo, no sentido de dotar a zona com uma área de usufruto público, nomeadamente, uma praça com a dimensão de 90m X 50m enquadrada por um equipamento cultural – Centro Cultural de Linda-a-Velha.



Proposta de Ocupação





Parâmetros Urbanísticos Referenciadores		
- Área de intervenção		20.700,00 m²
- Habitação	- ABC	11. 140,00 m²
	- N.º de Pisos	4/3
	- N.º de Lugares de Estacionamento	167 Lugares
- Comercio/Serviços	- ABC	9.100,00 m²
	- N.º de Pisos	2
	- N.º de Lugares de Estacionamento	261 Lugares
- Auditório	- Implantação	4.300,00 m²
	- ABC	6.000,00 m²
	- N.º de Lugares de Estacionamento	300 Lugares
- Praça	- Área	4.480,00 m²
	- Dimensão	80X56 m
- Parque de Estacionamento	- Implantação	12.500,00 m²
	- ABC	25.000,00 m²
	N.º de Pisos	2
	- N.º de Lugares de Estacionamento	800 gares

O estudo elaborado pretendia ser um instrumento referencial para o território, integrando princípios orientadores de compatibilização de intervenções de iniciativa privada e programação pública a promover para o local.

c) No âmbito do parágrafo solicitado à DMEDSC – Direção Municipal de Educação, Desenvolvimento Social e Cultural, sobre o estudo apresentado para o equipamento cultural elaborado pelo Gonçalo Byrne, Arquitetos, bem como sobre o programa funcional para o Centro Cultural de Linda-a-Velha, elaborado pela Comissão Coordenadora do Oeiras 27, foi agendado uma reunião no dia 1 de agosto de 2024, na sede de atendimento da DMEDSC, onde esteve

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano
Divisão de Planeamento Urbano

presente o Arg. Gonçalo Byrne, o Sr. Diretor do Departamento de Artes, Cultura, Turismo e Património Histórico - Dr. Gaspar Matos, Sr. Diretor do Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano - Arq. Luís Baptista Fernandes e a Sra. Chefe da Divisão de Planeamento Urbano - Arq. Joana Sousa Martins, de modo a discutir os pontos essenciais afetos ao futuro auditório.

5. Enquadramento Urbanístico

O único Instrumento de Enquadramento Urbanístico eficaz para o local é o **Plano Diretor Municipal**, em Diário da República 2ª série nº198 de em 13 de outubro de 2022.

5.1 A área de intervenção encontra-se inserida na **UOPG Nascente** (art.º 47 do regulamento PDM), com classificação de solo urbano, cujo índice máximo de utilização da UOPG é de 0,65.

a) Encontra-se classificada segundo a Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo: como “Solo Urbano”, na categoria de “Espaço Central” - subcategoria de “Áreas Consolidadas” - (n.º 7 do Art.º 30 do regulamento do PDM).



Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo do PDM

— Área de Intervenção

Solo Urbano
Espaços Centrais

— Áreas Consolidadas

Neste contexto, deverá ser tido em consideração o art.º 63 e 66 do regulamento do PDM, referente à imagem urbana.

Artigo 63.º

Critérios de sustentabilidade

1 — Os planos municipais de ordenamento do território que vierem a ser aprovados em execução do presente PDM devem definir e fixar critérios de sustentabilidade ambiental, nos domínios previstos na presente norma, para enquadramento das operações urbanísticas que os concretizam.

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano
Divisão de Planeamento Urbano

2 — Na ausência de instrumento de planeamento municipal com as características referidas no número anterior, as operações urbanísticas devem, sempre que possível, prever soluções sustentáveis, explicitando e demonstrando o respetivo contributo no que respeita a:

- a) Produção de energia renovável e nível de eficiência energética e de desempenho energético proposto;
- b) Padrão de consumo de água previsto e tipo de eficiência na solução, para as águas residuais;
- c) Proposta local de tratamento e de drenagem de águas pluviais;
- d) Contributo para o reforço da mobilidade suave na área do município;
- e) Contributo para a qualificação da rede de espaços verdes na área do município.

3 — (Revogado.)

Artigo 66.º

Imagen urbana

1 — Para além dos índices e parâmetros urbanísticos fixados para a área da UOPG em causa, as operações urbanísticas a concretizar no solo urbano devem respeitar os valores ou enquadramentos paisagísticos ou arquitetónicos relevantes, e não devem prejudicar as características dominantes da área urbana envolvente e, nomeadamente, do quarteirão a que respeitem ou dos quarteirões fronteiros.

2 — Para verificação do cumprimento do disposto no número anterior, qualquer pretensão com vista à realização de uma operação urbanística naquelas áreas deve ser instruída com a caracterização das envolventes próxima e alargada, identificando, nomeadamente, a tipologia e a morfologia dos padrões de ocupação e uso do solo preexistentes, bem como os elementos naturais ou construídos que constituem referências relevantes da paisagem daquele território envolvente.

3 — Para além da caracterização efetuada nos termos do número anterior, exige-se, ainda, que o requerente demonstre a adequação da operação urbanística pretendida, explicitando, designadamente, os atributos da solução proposta na sua relação com os espaços, os edifícios ou conjuntos edificados, e com outros elementos ou funções relevantes que ocorram na área em causa, e com os objetivos da UOPG em que se insere.

4 — (Revogado.)

5 — (Revogado.)

b) Condicionantes

Ao nível das **Condicionantes** constata-se que a área se encontra abrangida pelas seguintes servidões:

Infraestruturas:

- Zona de Proteção a uma “**Conduta Adutora da EPAL**”, que confina a Norte com a área de intervenção (Decreto de Lei n.º 230/1991, de 21 de junho);
- Zona de Servidão Aeronáutica, do Aeroporto da Portela, (Decreto n.º 48542/1968, de 24 de Agosto – zona 8);
- Zona de Servidão Radioelétrica – Estação Emissora de Alfragide (Decreto n.º 276/76, de 13 de abril);

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano
Divisão de Planeamento Urbano

- Zona de Servidão Radioeléctrica – Centro de Fiscalização Radioeléctrica do Sul (Decreto n.º 326/76, de 6 de maio).


Extrato da Planta de Condicionantes – Infraestruturas
Abastecimento de Água

Conduta Adutora (EPAL)

Aeroportos e Aeródromos

Zona de Servidão Aeronáutica

- Aeroporto Portela

(Decreto nº 48542 de 24/08/68)

Telecomunicações

Zona de Servidão Radioeléctrica

No âmbito dos condicionantes descritos, Zona de Servidão Radioeléctrica do Centro de Fiscalização Sul – ANACOM e Zona de Servidão Aeronáutica do Aeroporto da Portela, a Câmara como gestora de procedimento remeteu a proposta anteriormente desenvolvida para as devidas entidades competentes (**EPAL, ANA – Direção técnica Aeroportuária e ANACOM**), tendo recebido todos os pareceres solicitados, que de um modo geral não condicionavam a solução anteriormente apresentada (**doc. 01**).

Apesar da solução agora apresentada ser ligeiramente diferente da solução remetida para as referidas entidades, julga-se que esta se encontra de uma forma geral enquadrada nos princípios urbanísticos e na morfologia da anterior solução, pelo que não se verificando nesta fase uma nova solicitação de pareceres (PIP), deverá a mesma decorrer na fase subsequente de licenciamento de loteamento.

c) Estrutura Ecológica Municipal

Ao nível da Estrutura Ecológica Complementar a área de intervenção é abrangida a norte e a poente por uma “**Área de Conetividade e Sistema de Vistas/Corredor Verde de Ligação**” (art.º 20 do reg. do PDM).


Extrato da Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Complementar

— Área de Intervenção

 - - - Áreas de conetividade e sistema de vistas /
 / Corredor verde de ligação

d) Acessibilidades e Transportes

No que respeita às **Acessibilidades e Transportes**, verifica-se que a área em apreço confina com uma "Via Rodoviária Proposta classificada com o nível 3" (art.º 75 do reg. do PDM).



É de salientar que na proximidade existe um nó rodoviário a reformular de nível 3, na interceção da Avenida Tomás Ribeiro com a Avenida 25 de Abril de 1974.

e) Mapa do ruído

No Mapa do Ruído do Concelho de Oeiras, aprovado por parte da AMO em 27.12.2013 sob deliberação da AM n.º 117/2013 de 27.12.2013, verifica-se que a área de intervenção se encontra totalmente em área classificada como "Zona Mista", verificando-se em consulta ao **Mapa de Conflito** que a área de intervenção é abrangida numa ínfima parte a norte, junto à Avenida 25 de Abril de 1974, por nível de ruído superiores aos valores limites permitidos.



Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano
Divisão de Planeamento Urbano

Da consulta ao diploma, **Regime Geral do Ruido**, constata-se que o nº6 e nº7 do artº 12º (controlo prévio das operações urbanísticas) define que

"(...) nº 6-É interdito o licenciamento ou a autorização de novos edifícios habitacionais, bem como de novas escolas, hospitais ou similares e espaços de lazer enquanto se verifique violação dos valores limite fixados no artigo anterior.

nº 7-Excetuam-se do disposto no número anterior os novos edifícios habitacionais em zonas urbanas consolidadas, desde que essa zona:

- a) Seja abrangida por um plano municipal de redução de ruído; ou
- b) Não exceda em mais de 5 dB(A) os valores limite fixados no artigo anterior e que o projeto acústico considere valores do índice de isolamento sonoro a sons de condução aérea, normalizado, $D(índice\ 2m,n,w)$, superiores em 3 dB aos valores constantes da alínea a) do n.º 1 do artigo 5.º do Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de Maio. (...)"

6. Análise da Solução Proposta – PIP n.º 1 do Art.º 14 do RJUE.

6.1 Tendo em consideração as fundamentações e os ajustes apresentados face às questões elencadas nas anteriores informações em particular a ultima informação (Inf. n.º 2915/2024 – DPU), considera-se ser de informar o seguinte:

- a)** Relativamente à desproporcionalidade volumétrica anteriormente verificada entre o equipamento cultural e as edificações existentes, localizadas a tardoz, verifica-se que a presente solução teve em consideração as indicações dadas na anterior informação, bem como na reunião ocorrida na sede de atendimento da DMEDSC – Direção Municipal de Educação, Desenvolvimento Social e Cultural, apresentando assim uma solução devidamente ajustada com as edificações localizadas a tardoz, cumprindo o art.º 59 do RGEU, pelo que se julga ser de aceitar;
- b)** Em relação à planta de cedências, embora não tenha sido completada com o quadro de áreas, apresenta a quantificação e a identificação do domínio afeto a cada área cedida, cumprindo assim a presente solicitação técnica;
- d)** Ao nível da área do terreno, verifica-se que a área apresentada reflete a área que consta na Certidão da Conservatória do Registo Predial, estando em conformidade com o Levantamento Topográfico ($A = 20657,72$). Para o efeito apresentado uma nova certidão Registo Predial válida.

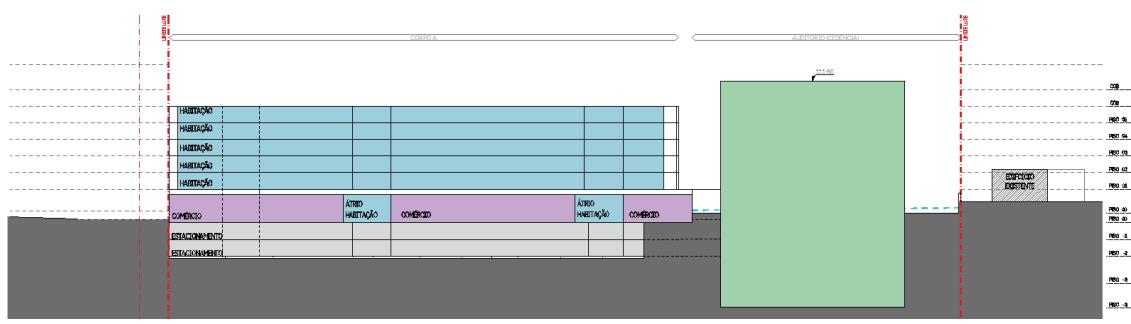
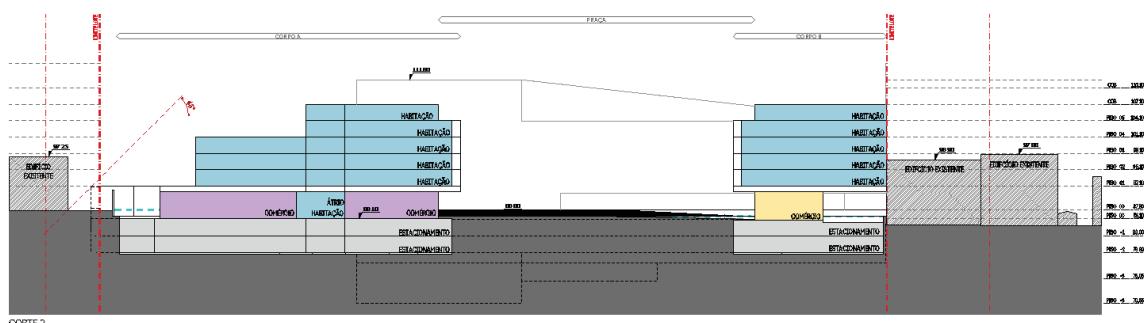
Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano
Divisão de Planeamento Urbano

e) Relativamente ao parecer da DMEDSC – Direção Municipal de Educação, Desenvolvimento Social e Cultural, sobre o estudo apresentado para o equipamento cultural elaborado pelo Gonçalo Byrne, Arquitetos, bem como sobre o programa funcional para o Centro Cultural de Linda-a-Velha, elaborado pela Comissão Coordenadora do Oeiras 27, é de informar os seguintes pontos que deverão ser acuteladas e analisadas na fase subsequente, referente ao licenciamento do presente auditório:

- A Redução dos 1200/1500 lugares sentados, para 1000 lugares sentados, é admissível, mantendo o auditório como um dos grandes espaços de espetáculos na AML;
- A manutenção da “Blackbox/Sala de Ensaio” é considerada essencial à polivalência do projeto, bem como para a futura gestão do espaço, uma vez que permite a realização de concertos em simultâneo com o grande auditório, com capacidade para 300 pessoas;
- A área de café /bar (30,00 m²) e o espaço Comercial dentro do Auditório (40,00 m²), poderá fundir-se numa área com cerca de 100,00 m², de modo a possibilitar conter um espaço afeto a livraria. Com esta solução o espaço de Biblioteca com cerca de 500,00 m² poderá ser eliminado;
- A zona de impasse prevista para cargas e descargas deverá garantir a movimentação de veículos pesados sem comprometer as necessárias manobras que possibilitem dar apoio quer ao comércio/serviços do edifício adjacente, quer às traseiras do palco do auditório;
- A redução de 4 metros de altura face aos 30 metros preconizados, bem como a redução de 1 metro de largura, não parece que comprometa o desejável espaço cultural, no entanto as áreas relativas à boca de cena, coxias, proscénio, etc., poderão eventualmente ter de ser readaptadas. Situação que carece de uma melhor análise.

Mais se informa que os referidos pontos foram discutidos na reunião realizada no dia 1 de agosto de 2024, na sede de atendimento da DMEDSC, onde esteve presente o Arq. Gonçalo Byrne, o Sr. Diretor do Departamento de Artes, Cultura, Turismo e Património Histórico - Dr. Gaspar Matos, Sr. Diretor do Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano - Arq. Luís Baptista Fernandes e a Sra. Chefe da Divisão de Planeamento Urbano - Arq. Joana Sousa Martins.

6.2 Para uma melhor compreensão junta-se algumas imagens da solução apresentada:



Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano
 Divisão de Planeamento Urbano

6.3 Parâmetros Urbanísticos

		Proposta (Março de 2022)	Proposta (Agosto de 2024)
- Área do Parcelsa		20.657,721 m²	
- Área de Cedência para o Domínio Público	- Passeios e Vias	3.838,532 m²	2.322,280 m²
- Área de Cedência para o Domínio Privado Municipal	- Equipamento Cultural (Corpo C)	7.012,752 m²	4.037,33 m²
- Área Privada com Onus de Utilização Pública	- Praça (90 X 50)	-----	4.486,68 m²
- Parcelsa de Área Privada – Corpo A e Corpo B		10.636,096 m²	9811,436 m²
- Habitação	- ABC	15.751,30 m²	16.388,20 m²
	- N.º de Pisos	4P + 1PR	
	- N.º de Lugares de Estac.	-----	
	- N.º Máximo de Fogos	-----	182
- Com/Serv	- ABC	6.938,80 m²	6.975,50 m²
	- N.º de Pisos	1	
	- N.º de Lugares de Estac.	-----	
- Auditório	- Implantação	4.037,33 m²	3603,40 m²
	- ABC	-----	
	- N.º de Lugares de Estac.	-----	
- Praça	- Área	4.500,00 m²	4.486,68 m²
	- Dimensão	50 X 90 m	
- Parque de Estac.	- Implantação	12.049,20 m²	11.870,00 m²
	- ABC	20.933,30 m²	20.750,00 m²
	- N.º de Pisos	2	
	- N.º de Lugares de Estac.	582 Lugares	
- N.º máximo de Fogos		-----	182

Em relação às áreas de construção apresentadas face à proposta de março de 2022, verifica-se que foram efetuados alguns ajustes, sem grandes variações urbanísticas.

6.4 Acessibilidade, Mobilidade e Parqueamento

O presente requerimento foi remetido em paralelo à DPIUM – Divisão do Planeamento de Infraestruturas Urbanas e Mobilidade para análise, tendo obtido como resposta a Informação n.º 7588/2024 - DPIUM, que concluiu que de acordo com todos os pressupostos admitidos na adenda ao estudo de tráfego, se verificou que a presente operação urbanística não é sustentável de gerar perturbações e dificuldades ao nível da circulação na rede viária envolvente à área de objeto de análise, uma vez que não são alteradas as condições de circulação de forma significativa.

Relativamente à correção do raio de curvatura no movimento de saída do parque do edifício denominado por "Corpo A", se considera que o mesmo poderá ser remetido para a fase subsequente.

Para o efeito e de modo a se ter uma melhor percepção da presente situação junta-se em anexo a informação n.º 7588/2024 – DPIUM (**doc. 04**).

6.5 Resíduos Sólidos

Relativamente à questão dos resíduos sólidos é de informar que a DGRU – Divisão Gestão de Resíduos Urbanos, emitiu a 19 de janeiro de 2024 um parecer favorável ao projeto apresentado, considerando que os equipamentos enterrados propostos encontram-se a menos de 100m das habitações.

6.6 Cedências e Compensações

A presente operação urbanística é de impacto relevante / semelhante a uma operação de Loteamento, conforme o art.º 79 do RPARTORMO – Regulamento de Permissões Administrativas, Taxas e Outras Receitas, pelo que se encontra sujeita às cedências e compensações previstas para as operações de Loteamento, ao abrigo do n.º 5 do art.º 44 do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro na sua redação atual.

"5 – O proprietário e demais titulares de direitos reais sobre prédio a sujeitar a qualquer operação urbanística que nos termos de regulamento municipal seja considerada como de impacte relevante ficam também sujeitos às cedências e compensações previstas para as operações de loteamento."

(n.º 5 do art.º 44 do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro na sua redação atual)

"Artigo 79.º

Operações urbanísticas de impacte relevante e de impacte semelhante a operação de loteamento

1 – Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram -se de impacte relevante:

- a) As obras de construção nova, de alteração ou de ampliação de edificações preexistentes que resultem em edificações com mais de três fogos ou unidades de ocupação, com exceção das edificações destinadas a equipamento;*
- b) As obras de construção nova, de alteração ou de ampliação de edificações preexistentes de que resultem edificações com uma área total de construção igual ou superior a 1000 m², qualquer que seja a utilização a que se destina, com exceção das edificações destinadas a equipamento;*

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano
Divisão de Planeamento Urbano

- c) As alterações de utilização em edificações com área superior a 1000 m², com exceção das edificações destinadas a equipamento."
- 2 — Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, consideram -se operações urbanísticas com impacto semelhante a uma operação de loteamento as que tenham por objeto ou de que resultem, edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que, isolada ou conjuntamente, possuam as características enunciadas nas alíneas a) a c) do número anterior."

(art.º 79 do RPATORMO – Regulamento de Permissões Administrativas, Taxas e Outras Receitas)

De acordo com o Quadro I da Portaria n.º 75/2024 de 29 de fevereiro, as necessidades mínimas em função da Área de Construção proposta são de 5.777,05 m² em terreno para Espaços verdes e de utilização coletiva, e 6.523,76m² em terreno para Equipamentos de utilização coletiva / Habitação Pública de Custos Controlados ou para Arrendamento Acessível, totalizando 12.300,81 m².

Através dos elementos agora apresentados constata-se que a presente proposta, em termos de cedências contempla 4.037,33 m² para Equipamentos de utilização coletiva / Habitação Pública de Custos Controlados ou para Arrendamento Acessível a ficar no domínio privado Municipal. Para espaço verde de utilização coletiva a operação urbanística não prevê cedências para esse efeito.

Verificando-se neste contexto um défice global de **8.263,48 m²**.

Atendendo que o presente pedido não assegura a totalidade das cedências, há lugar ao pagamento em numerário a favor do município da área que se encontra em défice (8.263,48 m²), em conformidade com os termos do art.º 14, do Anexo I, do RPATORMO (Regulamento n.º 1320/2023, publicado em Diário da República, 2.º série n.º 241 de 15 de dezembro de 2023), que estabelece atualmente um valor de 125,00€ por m² de terreno, perfazendo um total de **1.032.935,00€**.

6.7 TRIU

Acresce ainda o pagamento da **TRIU** - Taxa para realização, manutenção ou reforço de infraestruturas urbanísticas, correspondente às edificações em causa.

Ac Habitação (16.388,20 m²) X 34,90€	557.198,80 €
Ac Comércio (6.975,50 m²) X 28,10€	196.011,55 €
Valor Total	753.210,35 €

6.8 Instrução Processual

- a) Tendo em consideração a alínea c) do ponto 1) do art.º 142 do RPATORMO – Regulamento de Permissões Administrativas, Taxas e outras Receitas do Município de Oeiras, bem como a alínea b) do ponto n.º 2 do art.º 22 do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro na sua redação atual, verifica-se que o presente pedido de Informação prévia se encontra sujeito a consulta pública antes de ser submetido à Câmara para aprovação, uma vez que a presente operação urbanística contém mais de 100 fogos.
- b) De acordo com o n.º 3 do art.º 16º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro na sua redação atual, a Câmara Municipal indica sempre, na informação favorável, o procedimento de controlo prévio a que se encontra sujeita.

Atendendo ao referido enquadramento, é de informar que a fase subsequente se encontra sujeita à submissão de um pedido de licenciamento de obras de edificação.

"3 — A câmara municipal indica sempre, na informação favorável, o procedimento de controlo prévio a que se encontra sujeita a realização da operação urbanística projetada, de acordo com o disposto na secção I do capítulo II do presente diploma."

(n.º 3 do art.º 16º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro na sua redação atual)

- c) Atendendo às alterações introduzidas pelo DL 10/2024, de 8-01 (Simplex) no RJUE, atento o disposto no n.º 2 do art.º 17º, verifica-se agora que quando a informação prévia seja proferida nos termos dos n.º 2 e 3 do art.º 14º do RJUE e contenha as menções referidas nas alíneas a) a f) do n.º 2 do art.º 14º do RJUE, tem por efeito a isenção do controlo prévio da operação urbanística em causa.

Nesse sentido é de informar que o presente PIP – Pedido de Informação Prévia de obras de edificação não apresenta todos os elementos exigidos na Portaria Instrutora para um PIP ao abrigo do n.º 2 do art.º 14º, pelo que a presente proposta se enquadra no n.º 1 do art.º 14º do RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano
Divisão de Planeamento Urbano

7. Conclusão

Face ao exposto, considera-se que o presente PIP – Pedido de Informação Prévia ao abrigo do n.º 1 do art.º 14 do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, reúne condições de merecer parecer favorável, devendo ser precedido de consulta pública, de acordo com a aliena a) do ponto 6.8 da presente informação.

Nesse sentido, o presente requerimento deverá ser submetido à DGALU – Divisão de Gestão Administrativa do Licenciamento Urbanístico, para proceder aos trâmites legais necessários para a elaboração da consulta pública do PIP.

7.1 Mais se informa, que na fase subsequente de licenciamento é necessário ter em consideração as questões enumeradas pela DMEDSC – Direção Municipal de Educação, Desenvolvimento Social e Cultural, que consta na alínea d) do ponto 6.1 da presente informação, referentes ao equipamento cultural (auditório).

Anexos:

- Pareceres da EPAL, ANA – Direção técnica Aeroportuária e ANACOM.....**doc. 01**;
- Estudo para o equipamento cultural - Gonçalo Byrne Arquitetos.....**doc. 02**;
- Programa funcional para o Centro Cultural de Linda-a-Velha.....**doc. 03**;
- Informação n.º 7588/2024 - DPIUM.....**doc. 04**.

Oeiras, 07 de Outubro de 2024

O Técnico

A Chefe da Divisão de Planeamento Urbano

José Luís Jacinto, Arq.



Joana Sousa Martins, Arq.^a