

REUNIÃO CMO 20/11/2024

Aprovado por

[assinatura]

APROVADO EM MINUTA

O Funcionário

[assinatura]

[assinatura]

Proposta de Deliberação

N.º 1151/2024

DOT

Serviço: Divisão de Ordenamento do Território

Assunto: Delimitação da Unidade de Execução da Ex-Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro para instalação do Programa de Habitação de Renda Acessível Algés/Linda a Velha, Sub-UOPG 10 do Plano Diretor Municipal de Oeiras

Registo N.º INT-CMO/2024/22902

Descrição da Ação:

Código do PDE:

Classificação da Despesa:

Responsável

Económica

Projeto Ano/N.º

1 - Introdução:

A proposta de delimitação da Unidade de Execução da Ex-Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro, correspondente à totalidade da área designada por Sub-UOPG 10, artº 49-B do regulamento do Plano Diretor Municipal, publicado no Aviso nº 19629/2022 e surge na sequência do designio do Estado Português, em afetar um conjunto de imóveis sob sua gestão, onde se inclui a Ex- Estação Radionaval, à promoção e dinamização da construção de habitação pública, inserida no contexto do "Programa de Arrendamento Acessível", aprovado pelo Decreto-Lei nº68/2019 de 22 de maio, sendo este um programa que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, gerido pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU).

O Despacho nº 12512/2021, publicado no DRE nº 247, serie II, de 23 de dezembro, emitido pelos "Gabinetes dos Secretários de Estado do Tesouro e Adjunto da Defesa Nacional", do XXII Governo da República, procede à desafetação do domínio público Militar, entre outros imóveis, dos prédios correspondentes à Ex-Estação Radionaval de Algés, e integra-os no domínio privado do Estado, afeto à Defesa Nacional, reafectando-os na modalidade de direito de superfície por 75 anos, renovável (Protocolo de 30 de junho de 2021), ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU I.P.), destinando-os à promoção de habitação pública integrada no

Programa de Arrendamento Acessível, com recurso a financiamento do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

A proposta de delimitação desta Unidade de Execução, abrange maioritariamente, terrenos do Estado Português – Ministério da Defesa Nacional, afetos ao IHRU, I.P., onde em tempos funcionou a “Estação Radionaval, polo recetor de Algés”, e ainda, parcelas do Domínio Privado e do Domínio público do Município de Oeiras.

A delimitação da Unidade de Execução da Ex-Estação Radionaval é da iniciativa municipal e adota o sistema de cooperação, descrito no art.º 150º do RJIGT, na sua redação atual, consubstanciado no “Protocolo de Cooperação nº 923/2023”, em anexo, celebrado entre o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana I.P. e o Município de Oeiras, em 20 de dezembro de 2023, para o desenvolvimento da operação urbanística correspondente a um Programa de Habitação Pública de Renda Acessível financiado pelo PRR, a concretizar nos terrenos da Ex-Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro.

O Protocolo efetuado entre o Município de Oeiras e o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (únicas entidades envolvidas na promoção deste empreendimento) estabeleceu um entendimento prévio, que enquadra e dispensa a elaboração de um Contrato de Urbanização para a implementação da Unidade de Execução.

O empenho do Município na promoção de habitação pública surge como resposta ao facto, que nos últimos anos, tornou-se evidente, o número crescente de jovens e famílias com rendimentos médios, que se debatem com dificuldades de acesso, no mercado de arrendamento privado, a uma habitação com rendas compatíveis com os seus orçamentos, em consequência do déficit da oferta face à procura [que fez aumentar os valores das rendas], em conjugação com o impacto económico e social decorrente dos sucessivos períodos de crise, nomeadamente da designada “crise do sub-prime”, a que se seguiram os impactos sociais e económicos da pandemia Covid-19, e mais recentemente o impacto económico dos conflitos na Europa.

Consciente das necessidades existentes no seu território, e considerando a larga experiência acumulada na implementação, com sucesso evidente, de programas de habitação pública, o Município de Oeiras está empenhado em cooperar com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.) e outras entidades públicas, para a concretização de operações urbanísticas que permitam disponibilizar às famílias e aos jovens, uma oferta de habitações com rendas acessíveis no seu território.

O Município de Oeiras e o IHRU, I.P., reconhecem o objetivo comum de promover e disponibilizar habitações que venham ao encontro das necessidades das pessoas e famílias, cujos rendimentos não são compatíveis com os valores de renda praticados no mercado livre no Concelho de Oeiras, assumindo cooperar entre si, nas diligências inerentes à promoção de um projeto habitacional para arrendamento a preços acessíveis no terreno da Ex-Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro, com financiamento a assegurar pelo IHRU, I.P.

II – Análise

1. Delimitação da Unidade de Execução – Ex-Estação Radionaval – Localização e cadastro

1.1 O limite de intervenção da UE-Estação Radionaval abrange uma área de 36,2 ha (361.674,30m²), localiza-se na União das Freguesias de Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada-Dafundo (UFALCD), na zona dos terrenos da Antiga Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro, no Alto de Algés. Correspondendo a área total a lotear a 322.836,60 m².

1.2 A área de intervenção confronta a norte com a Escola Secundária de Linda-a-Velha, a poente com uma área habitacional de moradias unifamiliares e com a Rua Dr. João Chagas, a sul com a Rua Dr. Mário Charrua e Rua Dr. Augusto José da Cunha, a nascente com o empreendimento do Almarjão, a Escola EB/3I do Alto de Algés, a Rua da Eira e edifícios de habitação coletiva.

1.3 A Unidade de Execução da Ex-Estação Radionaval encontra-se inserida na UOPG Nascente, cujo índice máximo de utilização do solo, referente à totalidade desta UOPG, estabelecido no Art.º 56º do Regulamento do PDMO, corresponde a 0,65. A delimitação da presente U.E., abrange a totalidade da Sub-UOPG 10, descrita no art.º 49º- B do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Oeiras (PDMO). Encontra-se classificada como Solo Urbano, Espaço Central - Áreas Consolidadas, na sua maior parte, e parcialmente como Espaços Verdes - Verde urbano, segundo PDMO, publicado na 2ª Série do DR, n.º 198, a 13/10/2022.

1.4 De acordo com o descrito no artigo 148.º do RJIGT, a delimitação da unidade de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos. No que respeita à estrutura fundiária, a área a lotear é constituída por 3 parcelas, do Estado Português, descritas na 2.ª conservatória do registo predial de Oeiras com os números: matriz n.º 4161 com área de 3.118,80m², matriz n.º 4160 com área de 40.596,50m² e matriz n.º 4050 com área de 279.121,30m². As restantes parcelas que compõem a UE fazem parte do Domínio Municipal.

2. Delimitação da Unidade de Execução – Ex-Estação Radionaval – Objetivos Gerais e Específicos

2.1 Os Termos de Referência que acompanham a delimitação da Unidade de Execução – Ex-Estação Radionaval, detalham exaustivamente o enquadramento urbanístico da área de intervenção, assim como, a proposta urbanística desenvolvida para o território abrangido.

2.2 A proposta pretende acolher o programa habitacional de renda acessível promovido pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), nos terrenos da antiga "Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro", antigo imóvel do Estado afeto à Defesa Nacional, reafectado ao IHRU, I.P pelo despacho nº 12512/2021,

publicado no DRE nº 247, 2ª série, de 23 de dezembro, para desenvolvimento de um programa de Habitação Pública. A solução urbanística para os terrenos em questão foi desenvolvida pelo Município de Oeiras, em cooperação com o IHRU, com enquadramento no Protocolo nº 923/2023, celebrado a 20 de dezembro, prevendo um total de 770 fogos, sendo que, 50% destes fogos serão destinados a famílias que residam ou trabalhem em Oeiras.

2.3 A Unidade de Execução prevê a Cedência de terrenos ao Município, para reforço da rede de equipamentos de utilização coletiva do Município, que poderão vir a ser afetos a necessidades da rede educativa, desportiva, social e cultural, para a população da área urbana de Algés e Linda-a-Velha, bem como para a criação de um novo Parque Urbano com cerca de 12 ha, e ainda uma nova zona verde pública de fruição e enquadramento, a criar na área específica do programa habitacional do IHRU, com cerca de 5 Ha, constituindo uma nova área verde projetada muito significativa, cerca de 17 ha, que integrará a Infraestrutura Verde Municipal, com função de equilíbrio e qualificação ambiental, constituição de uma nova centralidade de lazer e recreio, num espaço que será desenvolvido e executado contemplando soluções construtivas sustentáveis.

2.4 A localização de uma zona verde com dimensões significativas, no contexto da articulação entre os aglomerados urbanos de Algés e Linda-a-Velha, vem disponibilizar à população residente (cerca de 48.000 habitantes) uma nova área de passeio, contemplação da paisagem e natureza, recreio, desporto e realização de eventos ao ar livre.

2.5 Tendo em consideração a localização e o enquadramento urbanístico da área de intervenção da Unidade de Execução, as condições morfológicas e orográficas, as características da situação atual, no que respeita a arborização existente, estado degradado das edificações existentes, e tendo como referência as opções estratégicas definidas por articulação entre o Município de Oeiras e o IHRU, a solução urbanística apresentada na proposta de Unidade de Execução permite satisfazer os objetivos conjugados do IHRU e do Município, assegurando a execução do Programa Habitacional previsto executar com financiamento do Plano de Recuperação e Resiliência, em articulação com a garantia da prossecução do interesse público Municipal e estratégia de desenvolvimento do concelho de Oeiras.

3. Delimitação da Unidade de Execução – Ex-Estação Radionaval - Modelo Urbano proposto

3.1 Em termos de modelo de estruturação urbana, propõe-se a criação de um Parque Urbano com uma orientação sensivelmente N/S, duas novas ruas estruturantes, a ligação da Rua Dr. Mário Charrua no Alto de Algés, em alameda, até Linda-a-Velha (Rua 2) e rua transversal (Rua 1) que liga a Rua Vítor Duarte Pedroso à Rua João Chagas.

3.2 De acordo com a distribuição tipológica definida pelo IHRU e critérios de dimensionamento das tipologias adotados para o enquadramento dos fogos em programa de renda acessível, são propostos 770 fogos para o programa habitacional, sendo que 740 fogos integram habitação coletiva e 30 fogos correspondem a unidades unifamiliares geminadas/ em banda de tipologia T4, para famílias numerosas.

O conjunto habitacional que concretiza o programa de fogos de renda acessível situa-se entre a Rua Victor Duarte Pedroso e a alameda que margina o Parque Urbano a Nascente, tendo sido a implantação dos edifícios para habitação coletiva definida por forma a minimizar o abate de árvores em geral.

A maioria dos edifícios propostos para habitação coletiva preveem um embasamento recuado e em galeria que se destina a comércio/serviços.

As unidades habitacionais unifamiliares dispõem-se ao longo da Rua 1, que estabelece a ligação entre a Rua João Chagas e a Rua Vítor Duarte Pedroso constituindo o remate da zona de habitação unifamiliar adjacente e a solução de transição para os conjuntos edificados de habitação coletiva.

Foram definidos para reabilitação e adaptação a novos usos dois edifícios considerados representativos da arquitetura militar da época da Estação Radio Naval, referenciados como E4 e E5, que conjugam o caráter de memória da atividade com a futura função de equipamento que pontuam a zona verde equipada proposta na zona onde permanecem espécies arbóreas pré-existentes ao longo da Rua Vítor Duarte Pedroso e para Sul, estendendo-se para Poente.

3.3 A proposta é acompanhada por elementos desenhados, disponíveis no Anexo 5, dos Termos de Referência, nomeadamente:

- 01_Planta de Enquadramento,
- 02_Planta de Localização e enquadramento;
- 03_Planta de Localização;
- 04_Levantamento Topográfico;
- 05_Planta de Cadastro da Área a Lotear;
- 06_Planta de Cadastro da Área de Intervenção;
- 07_Planta de Análise da Área Vital;
- 08_Planta de Síntese;
- 09_Perfis-1;
- 10_Perfis-2;
- 11_Planta de Cedências;
- 12_Simulações tridimensionais do modelo urbano.

3.4 A solução traduz a constituição de 28 lotes, sendo 21 lotes destinados a habitação coletiva, sendo que 18 deles contemplam áreas destinadas a comércio/serviços e 27 lotes a habitação unifamiliar, bem como a criação de 4 parcelas destinadas a equipamentos de utilização coletiva.



Planta Síntese da Unidade de Execução da Ex-Estação Radionaval

Quadro de Parâmetros da Unidade de Execução:

1. Área Total de Intervenção		361.674,30m²
2. Área Total a Lotear (100%)		322.836,60m²
2.1 Área dos Lotes (14,5%)	Programa Habitacional IHRU	
	Coletiva (740 Fogos)	33.793,00m ²
	Unifamiliar e Banda (30 Fogos)	13.027,00m ²
	Total (770 Fogos)	46.820,00m² (0,145)
2.2 Equipamentos (10%)	E1 – Equipamento	11.584,00m²
	E2 – Equipamento	11.494,00m²
	E3, E4 – Edifícios Existentes a Recuperar	2.375,00 m²
	E5 – Equipamento	6.615,00 m²
	Total	32.068,00 m²
2.3 Áreas Verdes (54,5%)	Parque Urbano	117.296,00m²
	Zonas Verdes Equipadas	51.290,00 m²
	Zonas Verdes de Enquadramento	7.406,00 m²
	Total	175.992,00 m²

2.4 Rede Viária, Pedonal e Estacionamento (21%)	Vias Rodoviárias / Passeios	46.598,00 m2
	Ciclovias - faixas unidireccionais e bidireccionais	5.566,00 m2
	Estacionamento Público (571 lugares) (1)	9.505,00m2
	Vias partilhadas e Acesso Bombeiros / via informal	6.287,00m2
	Total	67.956,00 m2

3. Área de Implantação	Programa Habitacional IHRU	37.802,00m2
	Total	37.802,00m2 (0,117)

4. Área Bruta de Construção Máxima	Acima da Cota de Soleira	
	Habitação	
	Programa Habitacional IHRU	94.995,00m2
	Total	94.995,00m2
	Com/Serv	
	Programa Habitacional IHRU	7.935,00m2
	Total	7.935,00m2
	Total	102.930,00m2 (0,319)

5. Área Bruta de Construção Máxima	Abaixo da Cota de Soleira + Anexos	
	Programa Habitacional IHRU (1615 Lugares de Estacionamento)	66.936,00m2
	Total (1615 Lugares de Estacionamento)	66.936,00m2

6. Número de Lotes	Programa Habitacional IHRU	
	Total	48
		48

7. Número de Fogos	Programa Habitacional IHRU	
	Habitação Coletiva	740 Fogos
	Habitação Unifamiliar	30 Fogos
	Total	770 Fogos

notas:

(1) Inclui 18 lug. para mobilidade condicionada e 9 lug. para carros eléctricos

3.5 Relativamente às Áreas destinadas a Espaços Verdes Públicos e Equipamentos de Utilização Coletiva, a proposta prevê um conjunto de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, onde se destaca uma área destinada a Parque Urbano, área destinada a Zonas Verdes Equipadas, 3 áreas e 2 edifícios pré-existentes destinados a equipamentos de utilização coletiva e rede de espaços pedonais que servem de enquadramento à operação urbanística.

A UE deve prever os parâmetros mínimos para o dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e destinadas a equipamentos, estabelecidos no artigo 67.º do regulamento do PDM, em função dos usos previstos. Neste contexto, com a presente proposta são cedidos um total de 149.386,00m2 para o Domínio Privado Municipal e um total de 126.652,00m2 para o Domínio Privado Municipal, sendo largamente excedidas as áreas mínimas definidas no PDM.

3.6 Os Parâmetros de dimensionamento de estacionamento, que foram tidos em conta, são os do Plano Diretor Municipal de Oeiras, nomeadamente, no artº 68º do Regulamento do PDMO.

A proposta de Unidade de Execução prevê um total de 1.815 lugares de estacionamento nos lotes previsto, abaixo da cota de soleira e anexos (hab. unifamiliar) e 571 lugares de estacionamento na via pública.

3.7 Constatando-se que grande parte da área de intervenção se encontra condicionada por Área Vital da Estrutura Ecológica Metropolitana, segundo Regulamento do PDM, Art.º 15º, ponto 2, nas áreas vitais pode ser admitida, a título excecional e devidamente fundamentado, a realização de operações urbanísticas.

Face à área de implantação (32.996m²) do edificado proposto na UE temos uma % de ocupação de área vital de 11%, sendo que para uma área de implantação possível de 24.684m² para as parcelas de equipamento, obtém-se o máximo de 20% de ocupação de área vital.

Considerando-se a ocupação do solo com edificação limitada a 20% do total da área de intervenção, por se tratar de Área Vital da Estrutura Ecológica Metropolitana, e tratando-se de uma situação de exceção, face ao interesse público do Programa Habitacional de Renda Acessível do IHRU, deve ser formalizado o Reconhecimento de Interesse Público.

4. Avaliação de Impacte Ambiental

4.1 A operação urbanística que concretizará a Unidade de Execução da Estação Rádio Naval, Operação de Loteamento, está sujeita ao Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), no âmbito do Regime Jurídico da avaliação de impacte ambiental, Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação. Segundo Anexo II, ponto 10, alínea b, do referido Diploma, a AIA é obrigatória em operações de loteamento urbano que ocupem área maior ou igual a 10ha ou construção superior a 600 fogos.

Neste âmbito, a proposta de ocupação definida na UE da Estação Rádio Naval tem enquadramento em ambos os critérios, com uma área a lotear de mais de 32ha e a construção de 770 fogos.

4.2 Refira-se que no contexto do procedimento de AIA, foi emitida uma DIA (Declaração de Impacte Ambiental) "Favorável Condicionada", e respetivo aditamento emitido em 25/10/2024 pela CCDRLVT (Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo).

O EIA (Estudo de Impacte Ambiental), DIA, Relatório de Consulta Pública do EIA e o TUA (Título Único Ambiental) acompanham a presente Unidade de Execução.

5. Conteúdo material da Unidade de Execução da Ex-Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro, Sub-UOPG 10 do PDMO

a) A Unidade de Execução da Ex-Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro é composta pelos elementos:

1_ Termos de Referência e Anexos:

01_ PDM de Oeiras, Planta de Ordenamento e Condicionantes;

02_ Registo Predial da área a lotear;

03_ Protocolo n.º 923/2023 de cooperação entre o município de Oeiras e IHRU;

04_ Estudo de Tráfego;

05_ Peças desenhadas que compõem a Unidade de Execução

b) A Unidade de Execução da Ex-Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro é acompanhada pelos elementos:

1_ Estudo de Impacte Ambiental

2_ Avaliação de Impacte Ambiental

3_ Estudos Prévios – Proj. Especialidades

01_ Tratamento Paisagístico dos Espaços Exteriores;

02_ Rede Viária;

03_ Rede de Abastecimento de Água de Consumo e Combate a Incêndio;

04_ Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas e Pluviais;

05_ Rede de Infraestruturas Elétricas;

06_ Rede de Infraestruturas de Telecomunicações;

07_ Rede de Infraestruturas de Gás;

08_ Obras Acessórias;

09_ Iluminação pública.

III - Fundamentação Legal e/ou Regulamentar

6. A delimitação da presente Unidade de Execução tem por enquadramento o n.º 2 do artigo 147.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual (RJIGT), e o artigo 71.º do Regulamento da Alteração do Plano Diretor Municipal de Oeiras, publicado no DRE nº198, Serie II, de 13 de outubro, Aviso nº19629/2022.

A delimitação da Unidade de Execução da Ex-Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro (UE – Estação Radionaval) é da iniciativa municipal e adota o sistema de cooperação, descrito no art.º 150º do RJIGT, na sua redação atual.

A delimitação de unidades de execução acontece com enquadramento no art.º 148º do RJIGT, alterado pelo art.º15º do DL n.º 10/2024, publicado em DRE a 8/1/2024, e consiste na fixação em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos, todavia, é entendimento do Município, que a mera identificação dos prédios abrangidos pela U.E., é manifestamente insuficiente para garantir o correto, integrado e harmonioso desenvolvimento urbano destas áreas, sendo necessária a apresentação de um modelo de ocupação do solo que permita, por um lado, concretizar e perceber, o modelo

e a estratégia de desenvolvimento urbano, de acordo com as opções de planeamento consagradas no Plano Diretor Municipal.

O Plano Diretor Municipal de Oeiras, em vigor, publicado na 2ª Série do DR, n.º 198, a 13/10/2022, esclarece que a execução do PDM realiza-se, preferencialmente de forma sistemática, no âmbito de delimitação de unidades de execução, sempre que as intervenções a executar devam ser suportadas por soluções de conjunto, assegurando a correta implementação da estratégia municipal e prossecução do interesse público, conciliando, se possível, com o interesse privado, de forma clara, integrada e participada, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a contratualização da repartição de benefícios e encargos, a abertura de novos arruamentos ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou de equipamentos coletivos (Art.º 71.º - Modalidades de Execução). A área da UE – Estação Radionaval não se encontra inserida em Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor eficaz, pelo que neste quadro, terá que ser promovido um período de discussão pública, em termos idênticos aos previstos para os planos de pormenor, de acordo com o expresso no n.º 4, do artigo 148.º do RJIGT

IV - Proposta

7. Face ao que antecede, proponho à Câmara que delibere:

- a) Reconhecimento de Interesse Público do Programa Habitacional de Renda Acessível do IHRU, tratando-se de uma situação de exceção, para a ocupação até 20% de Área Vital da Estrutura Ecológica Metropolitana, existente na área de intervenção, tendo por enquadramento o Regulamento do PDM, Art.º 15º, ponto 2;
- b) A aprovação da Delimitação Inicial da Unidade de Execução da Ex-Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro e respetivo conteúdo material (elementos de compõem a UE: Termos de Referência e Anexos; outros elementos que acompanham a UE), nos termos do n.º 2, do artigo 147.º e do artigo 148.º do RJIGT alterado pelo art.º15º do DL n.º 10/2024, publicado em DRE a 8/1/2024 e do n.º 4, do artigo 71.º do PDM, publicado no DRE nº198, Serie II, de 13 de outubro, Aviso nº19629/2022;
- c) Abertura de um período de discussão pública obrigatório, anunciado com a antecedência mínima de 5 dias, não sendo a sua duração inferior a 20 dias, para apresentação de reclamações, observações ou sugestões, em termos idênticos aos previstos para os PP, de acordo com o previsto pelo n.º 4, do artigo 148.º do RJIGT e consequentemente pelo artigo 89.º, n.º 2 do mesmo diploma.

V – Anexos

- Informação DMOTDU/DOTPU/DOT n.º INT-CMO/2024/22852 (disponível no Edoclink)

Link para consulta dos anexos à informação em anexo

O Presidente



Isaltino Moraes

Oeiras, 14 de novembro de 2024

INFORMAÇÃO N.º INT-CMO/2024/22852

Assunto: Delimitação da Unidade de Execução da Ex-Estação Radionaval
Comandante Nunes Ribeiro para instalação do Programa de Habitação de
Renda Acessível Algés/Linda a Velha, Sub-UOPG 10 do Plano Diretor
Municipal de Oeiras

PARECER

DESPACHO

Career.
 Research G.
 Public Tech &
 C/20, Columbus-st
 & CS O Bldg
 St. Paul's Univ. St.
 Jazmin for 3. San
 Kinn Smio 20 =

DESPACHO

*Lavoura e
arroz m.p.
terras da l.p.
glaciosa
80 e 30
grilagem
14 x 24*

ISALINO MORAIS
PRESIDENTE

*3475
em o 7-2-62
ins OTAS.*

1. Introdução:

A delimitação da Unidade de Execução da Ex-Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro, correspondente à totalidade da área designada por Sub-UOPG 10, artº 49-B do regulamento do Plano Diretor Municipal, publicado no Aviso nº 19629/2022 e surge na sequência do designio do Estado Português, em afetar um conjunto de imóveis sob sua gestão, onde se inclui a Ex- Estação Radionaval, à promoção e dinamização da construção

de habitação pública, inserida no contexto do “Programa de Arrendamento Acessível”, aprovado pelo Decreto-Lei nº68/2019 de 22 de maio, sendo este um programa que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, gerido pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU).

O Despacho nº 12512/2021, publicado no DRE nº 247, serie II, de 23 de dezembro, emitido pelos “Gabinetes dos Secretários de Estado do Tesouro e Adjunto da Defesa Nacional”, do XXII Governo da República, procede à desafetação do domínio público Militar, entre outros imóveis, dos prédios correspondentes à Ex-Estação Radionaval de Algés, e integra-os no domínio privado do Estado, afeto à Defesa Nacional, reafectando-os na modalidade de direito de superfície por 75 anos, renovável (Protocolo de 30 de junho de 2021), ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU I.P.), destinando-os à promoção de habitação pública integrada no Programa de Arrendamento Acessível, com recurso a financiamento do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

A proposta de delimitação desta Unidade de Execução, abrange maioritariamente, terrenos do Estado Português – Ministério da Defesa Nacional, afetos ao IHRU, I.P., onde em tempos funcionou a “Estação Radionaval, polo recetor de Algés”, e ainda, parcelas do Domínio Privado e do Domínio público do Município de Oeiras.

A delimitação da Unidade de Execução da Ex-Estação Radionaval é da iniciativa municipal e adota o sistema de cooperação, descrito no art.º 150º do RJIGT, na sua redação atual, consubstanciado no “Protocolo de Cooperação nº 923/2023”, em anexo, celebrado entre o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana I.P. e o Município de Oeiras, em 20 de dezembro de 2023, para o desenvolvimento da operação urbanística correspondente a um Programa de Habitação Pública de Renda Acessível financiado pelo PRR, a concretizar nos terrenos da Ex-Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro.

O Protocolo efetuado entre o Município de Oeiras e o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (únicas entidades envolvidas na promoção deste empreendimento) estabeleceu um entendimento prévio, que enquadra e dispensa a elaboração de um Contrato de Urbanização para a implementação da Unidade de Execução.

O empenho do Município na promoção de habitação pública surge como resposta ao facto, que nos últimos anos, tomou-se evidente, o número crescente de jovens e famílias com rendimentos médios, que se debatem com dificuldades de acesso, no mercado de arrendamento privado, a uma habitação com rendas compatíveis com os seus orçamentos, em consequência do défice da oferta face à procura [que fez aumentar os valores das rendas], em conjugação com o impacto económico e social decorrente dos sucessivos períodos de crise, nomeadamente da designada “crise do sub-prime”, a que se seguiram os impactos sociais e económicos da pandemia Covid-19, e mais recentemente o impacto económico dos conflitos na Europa.

Consciente das necessidades existentes no seu território, e considerando a larga experiência acumulada na implementação, com sucesso evidente, de programas de habitação pública, o Município de Oeiras está empenhado em cooperar com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.) e outras

entidades públicas, para a concretização de operações urbanísticas que permitam disponibilizar às famílias e aos jovens, uma oferta de habitações com rendas acessíveis no seu território.

O Município de Oeiras e o IHRU, I.P., reconhecem o objetivo comum de promover e disponibilizar habitações que venham ao encontro das necessidades das pessoas e famílias, cujos rendimentos não são compatíveis com os valores de renda praticados no mercado livre no Concelho de Oeiras, assumindo cooperar entre si, nas diligências inerentes à promoção de um projeto habitacional para arrendamento a preços acessíveis no terreno da Ex-Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro, com financiamento a assegurar pelo IHRU, I.P.

2. Enquadramento Legal da Delimitação da Unidade de Execução da Ex-Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro, Sub-UOPG 10 do PDMO:

A delimitação da presente Unidade de Execução tem por enquadramento o n.º 2 do artigo 147.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual (RJIGT), e o artigo 71.º do Regulamento da Alteração do Plano Diretor Municipal de Oeiras, publicado no DRE nº198, Serie II, de 13 de outubro, Aviso nº19629/2022.

A delimitação da Unidade de Execução da Ex-Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro (UE – Estação Radionaval) é da iniciativa municipal e adota o sistema de cooperação, descrito no art.º 150º do RJIGT, na sua redação atual.

A delimitação de unidades de execução acontece com enquadramento no art.º 148º do RJIGT, alterado pelo art.º15º do DL n.º 10/2024, publicado em DRE a 4/3/2024, e consiste na fixação em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos, todavia, é entendimento do Município, que a mera identificação dos prédios abrangidos pela U.E., é manifestamente insuficiente para garantir o correto, integrado e harmonioso desenvolvimento urbano destas áreas, sendo necessária a apresentação de um modelo de ocupação do solo que permita, por um lado, concretizar e perceber, o modelo e a estratégia de desenvolvimento urbano, de acordo com as opções de planeamento consagradas no Plano Diretor Municipal.

O Plano Diretor Municipal de Oeiras, em vigor, publicado na 2ª Série do DR, n.º 198, a 13/10/2022, esclarece que a execução do PDM realiza-se, preferencialmente de forma sistemática, no âmbito de delimitação de unidades de execução, sempre que as intervenções a executar devam ser suportadas por soluções de conjunto, assegurando a correta implementação da estratégia municipal e prossecução do interesse público, conciliando, se possível, com o interesse privado, de forma clara, integrada e participada, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a contratualização da repartição de benefícios e encargos, a abertura de novos arruamentos ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou de equipamentos coletivos (Art.º 71.º - Modalidades de Execução).

A área da UE – Estação Radionaval não se encontra inserida em Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor eficaz, pelo que neste quadro, terá que ser promovido um período de discussão pública, em termos idênticos aos previstos para os planos de pormenor, de acordo com o expresso no n.º 4, do artigo 148.º do RJIGT.

3. Conteúdo material da Unidade de Execução da Ex-Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro, Sub-UOPG 10 do PDMO:

a) A Unidade de Execução da Ex-Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro é composta pelos elementos:

1_ Termos de Referência e Anexos:

- 01_ PDM de Oeiras, Planta de Ordenamento e Condicionantes;
- 02_ Registo Predial da área a lotear;
- 03_ Protocolo n.º 923/2023 de cooperação entre o município de Oeiras e IHRU;
- 04_ Estudo de Tráfego;
- 05_ Peças desenhadas que compõem a Unidade de Execução

b) A Unidade de Execução da Ex-Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro é acompanhada pelos elementos:

1_ Estudo de Impacte Ambiental

2_ Avaliação de Impacte Ambiental

3_ Estudos Prévios – Proj. Especialidades

- 01_ Tratamento Paisagístico dos Espaços Exteriores;
- 02_ Rede Viária;
- 03_ Rede de Abastecimento de Água de Consumo e Combate a Incêndio;
- 04_ Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas e Pluviais;
- 05_ Rede de Infraestruturas Elétricas;
- 06_ Rede de Infraestruturas de Telecomunicações;
- 07_ Rede de Infraestruturas de Gás;
- 08_ Obras Acessórias;
- 09_ Iluminação pública.

4. Delimitação da Unidade de Execução – Ex-Estação Radionaval – Localização e cadastro:

4.1. Localização:

O limite de intervenção da UE-Estação Radionaval abrange uma área de 36,2 ha (361.674,30m²), localiza-se na União das Freguesias de Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada-Dafundo (UFALCD), na zona dos terrenos da Antiga Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro, no Alto de Algés. Correspondendo a área total a lotear a 322.836,60 m².

A área de intervenção confronta a norte com a Escola Secundária de Linda-a-Velha, a poente com uma área habitacional de moradias unifamiliares e com a Rua Dr. João Chagas, a sul com a Rua Dr. Mário Charrua e Rua Dr. Augusto José da Cunha, a nascente com o empreendimento do Almarjão, a Escola EB/3I do Alto de Algés, a Rua da Eira e edifícios de habitação coletiva.

A Unidade de Execução da Ex-Estação Radionaval encontra-se inserida na UOPG Nascente, cujo índice máximo de utilização do solo, referente à totalidade desta UOPG, estabelecido no Art.º 56º do Regulamento do PDMO, corresponde a 0,65. A delimitação da presente U.E., abrange a totalidade da Sub-UOPG 10, descrita no art.º 49º- B do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Oeiras (PDMO). Encontra-se classificada como Solo Urbano, Espaço Central - Áreas Consolidadas, na sua maior parte, e parcialmente como Espaços Verdes - Verde urbano, segundo PDMO, publicado na 2ª Série do DR, n.º 198, a 13/10/2022.



Figura 1 – Enquadramento da UE e a sua envolvente.

4.2. Delimitação da U.E. sobre Planta Cadastral - Proprietários Abrangidos:

De acordo com o descrito no artigo 148.º do RJGT, a delimitação da unidade de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos. No que respeita à estrutura fundiária, a área a lotear é constituída por 3 parcelas, do Estado Português, descritas na 2.ª conservatória do registo predial de Oeiras com os números: matriz n.º 4161 com área de 3.118,80m2, matriz n.º 4160 com área de 40.596,50m2 e matriz n.º 4050 com área de 279.121,30m2. As restantes parcelas que compõem a UE fazem parte do Domínio Municipal.

Estes prédios encontram-se devidamente identificados na planta cadastral que consta dos Termos de Referência e cuja correspondência se traduz no quadro seguinte:

Código Polígono	Artigo	Tipo Artigo	Matriz	Ficha	Freguesia	Domínio	Proprietário	Descrição	Data CRP	Área CRP (m2)	Área GIS (m2)
2	2613-P	Urbano	2613-P	96	Algés	Privado	Município de Oeiras	Cedência no âmbito do alv. loteamento 13/1999 - Logradouro privativo do equipamento escolar (EQ1)	CRP 2023-07-06	13895,43	320,76
3	2439	Urbano	2439	479	Algés	Privado	Município de Oeiras	Cedência no âmbito do alv. loteamento 5/2004 (Zonas verdes - Parque urbano)	CRP 2023-07-06	18422,00	10317,72
4	4050	Urbano	4050	1223	Linda-A-Velha	Privado	Estado Português		CRP 2023-03-09	279121,30	279098,91
5	4160	Urbano	4160	1224	Linda-A-Velha	Privado	Estado Português		CRP 2023-03-09	40596,50	40803,91
6	4161	Urbano	4161	1225	Linda-A-Velha	Privado	Estado Português		CRP 2023-03-09	3118,80	3138,92
7	dp					Público	Domínio Público Municipal	Cedência no âmbito do alv. loteamento 8/2006 - Área destinada a zona verde de proteção e enquadramento			712,65
8	dp					Público	Domínio Público Municipal	Cedência no âmbito do alv. loteamento 8/2006 - Área destinada a passeios, enruamentos e estacionamento ao longo da via			29,85
9	dp					Público	Domínio Público Municipal	Cedência no âmbito do alv. loteamento 13/1999 - ZVEI (Zona verde equipada para utilização pública)			9715,74
10	dp					Público	Domínio Público Municipal	Cedência no âmbito do alv. loteamento 13/1999 - Zona verde de proteção e enquadramento			5654,03
11	dp					Público	Domínio Público Municipal	Cedência no âmbito do alv. loteamento 2/2002 - Zona verde de proteção e enquadramento			68,90
12	dp					Público	Domínio Público Municipal	Cedência no âmbito do alv. loteamento 2/2002 - Zona verde de proteção e enquadramento			3148,43
13	dp					Público	Domínio Público Municipal	Cedência no âmbito do alv. loteamento 13/1999 - Caminho pedonal com acesso automóvel condicionado			68,77
14	dp					Público	Domínio Público				8595,69

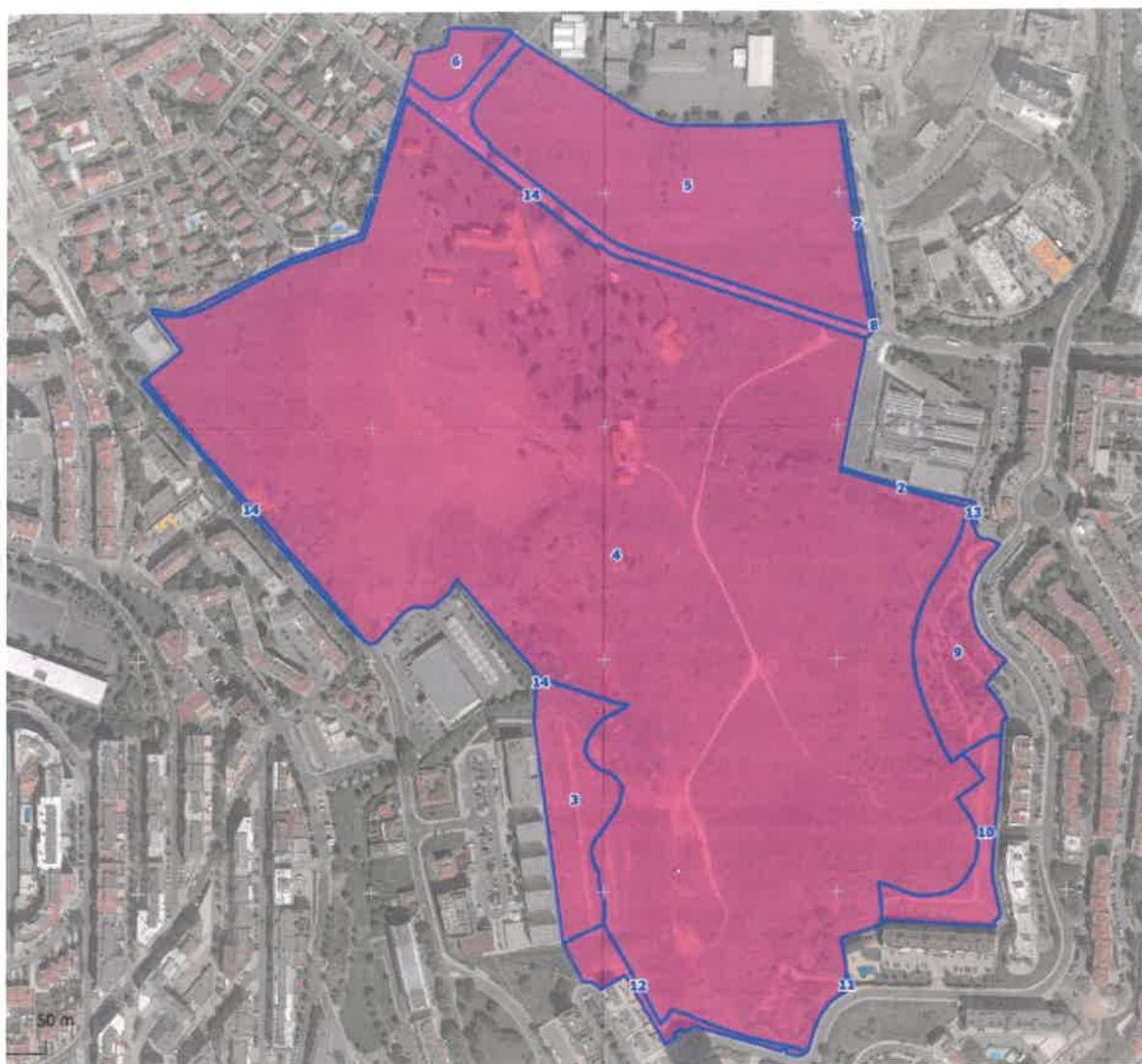


Figura 2 – Limite da Unidade de Execução sobre Cadastro.

Concluindo, a maior parte da área objeto de delimitação da UE- Estação Radionaval é propriedade do Estado Português, correspondendo à área a lotear no futuro, sendo que a restante área (MO) destina-se a acerto de desenho urbano e infraestruturas, nomeadamente rede viária e pedonal.

5. Delimitação da Unidade de Execução – Ex-Estação Radionaval – Objetivos Gerais e Específicos:

Os Termos de Referência que acompanham a delimitação da Unidade de Execução – Ex-Estação Radionaval, detalham exaustivamente o enquadramento urbanístico da área de intervenção, assim como, a proposta urbanística desenvolvida para o território abrangido.

5.1. Objetivos gerais e específicos da Unidade de Execução:

A proposta pretende acolher o programa habitacional de renda acessível promovido pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), nos terrenos da antiga "Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro", antigo imóvel do Estado afeto à Defesa Nacional, reafectado ao IHRU, I.P pelo despacho nº 12512/2021, publicado no DRE nº 247, 2ª série, de 23 de dezembro, para desenvolvimento de um programa de Habitação Pública. A solução urbanística para os terrenos em questão foi desenvolvida pelo Município de Oeiras, em cooperação com o IHRU, com enquadramento no Protocolo nº 923/2023, celebrado a 20 de dezembro, prevendo um total de 770 fogos, sendo que, 50% destes fogos serão destinados a famílias que residam ou trabalhem em Oeiras.

A Unidade de Execução prevê a Cedência de terrenos ao Município, para reforço da rede de equipamentos de utilização coletiva do Município, que poderão vir a ser afetos a necessidades da rede educativa, desportiva, social e cultural, para a população da área urbana de Algés e Linda-a-Velha, bem como para a criação de um novo Parque Urbano com cerca de 12 ha, e ainda uma nova zona verde pública de fruição e enquadramento, a criar na área específica do programa habitacional do IHRU, com cerca de 5 Ha, constituindo uma nova área verde projetada muito significativa, cerca de 17 ha, que integrará a Infraestrutura Verde Municipal, com função de equilíbrio e qualificação ambiental, constituição de uma nova centralidade de lazer e recreio, num espaço que será desenvolvido e executado contemplando soluções construtivas sustentáveis.

A localização de uma zona verde com dimensões significativas, no contexto da articulação entre os aglomerados urbanos de Algés e Linda-a-Velha, vem disponibilizar à população residente (cerca de 48.000 habitantes) uma nova área de passeio, contemplação da paisagem e natureza, recreio, desporto e realização de eventos ao ar livre.

Tendo em consideração a localização e o enquadramento urbanístico da área de intervenção da Unidade de Execução, as condições morfológicas e orográficas, as características da situação atual, no que respeita a arborização existente, estado degradado das edificações existentes, e tendo como referência as opções estratégicas definidas por articulação entre o Município de Oeiras e o IHRU, a solução urbanística apresentada na proposta de Unidade de Execução permite satisfazer os objetivos conjugados do IHRU e do Município, assegurando a execução do Programa Habitacional previsto executar com financiamento do Plano de Recuperação e Resiliência, em articulação com a garantia da prossecução do interesse público Municipal e estratégia de desenvolvimento do concelho de Oeiras.

6. Delimitação da Unidade de Execução – Ex-Estação Radionaval - Modelo Urbano proposto:

Em termos de modelo de estruturação urbana, propõe-se a criação de um Parque Urbano com uma orientação sensivelmente N/S, duas novas ruas estruturantes, a ligação da Rua Dr. Mário Charrua no Alto de Algés, em alameda, até Linda-a-Velha (Rua 2) e rua transversal (Rua 1) que liga a Rua Vítor Duarte Pedroso à Rua João Chagas.

De acordo com a distribuição tipológica definida pelo IHRU e critérios de dimensionamento das tipologias adotados para o enquadramento dos fogos em programa de renda acessível, são propostos 770 fogos para o programa habitacional, sendo que 740 fogos integram habitação coletiva e 30 fogos correspondem a unidades unifamiliares geminadas/ em banda de tipologia T4, para famílias numerosas.

O conjunto habitacional que concretiza o programa de fogos de renda acessível situa-se entre a Rua Victor Duarte Pedroso e a alameda que margina o Parque Urbano a Nascente, tendo sido a implantação dos edifícios para habitação coletiva definida por forma a minimizar o abate de árvores em geral.

De salientar que a maioria dos edifícios propostos para habitação coletiva preveem um embasamento recuado e em galeria que se destina a comércio/serviços.

As unidades habitacionais unifamiliares dispõem-se ao longo da Rua 1, que estabelece a ligação entre a Rua João Chagas e a Rua Vítor Duarte Pedroso constituindo o remate da zona de habitação unifamiliar adjacente e a solução de transição para os conjuntos edificados de habitação coletiva.

Foram definidos para reabilitação e adaptação a novos usos dois edifícios considerados representativos da arquitetura militar da época da Estação Radio Naval, referenciados como E4 e E5, que conjugam o caráter de memória da atividade com a futura função de equipamento que pontuam a zona verde equipada proposta na zona onde permanecem espécies arbóreas pré-existentes ao longo da Rua Vítor Duarte Pedroso e para Sul, estendendo-se para Poente

6.1 Edificabilidade e Parametrização. Urbanística:

A proposta é acompanhada por elementos desenhados, disponíveis no anexo 5, dos Termos de Referência, nomeadamente:

01_Planta de Enquadramento,

02_Planta de Localização e enquadramento;

03_Planta de Localização;

04_Levantamento Topográfico;

- 05_Planta de Cadastro da Área a Lotear;
- 06_Planta de Cadastro da Área de Intervenção;
- 07_Planta de Análise da Área Vital;
- 08_Planta de Síntese;
- 09_Perfis-1;
- 10_Perfis-2;
- 11_Planta de Cedências;
- 12_Simulações tridimensionais do modelo urbano.



Fig. 3 – Planta Síntese da Unidade de Execução da Ex-Estação Radionaval

A solução traduz a constituição de 28 lotes, sendo 21 lotes destinados a habitação coletiva, sendo que 18 deles contemplam áreas destinadas a comércio/serviços e 27 lotes a habitação unifamiliar, bem como a criação de 4 parcelas destinadas a equipamentos de utilização coletiva.

1. Área Total de Intervenção			361.674,30m2
2. Área Total a Lotear (100%)			322.836,60m2
2.1 Área dos Lotes (14,5%)	Programa Habitacional IHRU	Coletiva (740 Fogos)	33.793,00m2
		Unifamiliar e Banda (30 Fogos)	13.027,00m2
	Total (770 Fogos)		46.820,00m2 (0,145)
2.2 Equipamentos (10%)	E1 - Equipamento		11.584,00m2
	E2 - Equipamento		11.494,00m2
	E3, E4 - Edifícios Existentes a Recuperar		2.375,00 m2
	E5 - Equipamento		6.615,00 m2
	Total		32.068,00 m2
2.3 Áreas Verdes (54,5%)	Parque Urbano		117.296,00m2
	Zonas Verdes Equipadas		51.290,00 m2
	Zonas Verdes de Enquadramento		7.406,00 m2
	Total		175.992,00 m2
2.4 Rede Viária, Pedonal e Estacionamento (21%)	Vias Rodoviárias / Passeios		46.598,00 m2
	Ciclovias - faixas unidireccionais e bidireccionais		5.566,00 m2
	Estacionamento Público (571 lugares) (1)		9.505,00m2
	Vias partilhadas e Acesso Bombeiros / via Informal		6.287,00m2
	Total		67.956,00 m2
3. Área de Implantação	Programa Habitacional IHRU		37.802,00m2
	Total		37.802,00m2 (0,117)
4. Área Bruta de Construção Máxima	Acima da Cota de Soleira		
	Habitação	Programa Habitacional IHRU	94.995,00m2
	Total		94.995,00m2
	Com/Serv	Programa Habitacional IHRU	7.935,00m2
	Total		7.935,00m2
	Total		102.930,00m2 (0,319)
5. Área Bruta de Construção Máxima	Abaixo da Cota de Soleira + Anexos		
	Programa Habitacional IHRU (1815 Lugares de Estacionamento)		66.936,00m2
	Total (1815 Lugares de Estacionamento)		66.936,00m2
6. Número de Lotes	Programa Habitacional IHRU		
	Total		48
			48
7. Número de Fogos	Programa Habitacional IHRU		
	Habitação Coletiva	740 Fogos	
	Habitação Unifamiliar	30 Fogos	
	Total		770 Fogos

notas:

(1) Inclui 18 lug. para mobilidade condicionada e 9 lug. para carros eléctricos

Figura 4 - Quadro de Parâmetros da Unid. de Execução

6.2 Caracterização das Parcelas:

A UE da Ex-Estação Radionaval está assente no desenvolvimento da operação urbanística correspondente a um Programa de Habitação Pública de Renda Acessível. A proposta de ocupação para a UE prevê a seguinte distribuição de áreas de construção (acima do solo):

AC Habitação:	94.995m ²
AC Com/Serviços:	7.935m ²
AC Total:	102.930m ²

6.3 Áreas destinadas a Espaços Verdes Públicos e Equipamentos de Utilização Coletiva:

A proposta prevê um conjunto de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, onde se destaca uma área destinada a Parque Urbano, área destinada a Zonas Verdes Equipadas, áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva e a rede de espaços pedonais que servem de enquadramento à operação urbanística.

Em termos globais, a UE deve prever os parâmetros mínimos para o dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e destinadas a equipamentos, estabelecidos no artigo 67.º do regulamento do PDM, em função dos usos previstos:

Da presente proposta de Unidade de Execução resultam os seguintes valores:

CÁLCULO DE CEDÊNCIAS OBRIGATÓRIAS - ARTIGO 67º			
HABITAÇÃO COLECTIVA	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO 88 505,00	VERDES 35m/150m ² SP 20 651,17	EQUIPAMENTOS 45m/150m ² SP 26 551,50
6490,00 HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	NÚMERO FOGOS 30	VERDES 30m/fogo 900,00	EQUIPAMENTOS 40m/fogo 1 200,00
COMÉRCIO	SUPERFÍCIE PAVIMENTO 7 935,00	VERDES 30m/100m ² SP 2 380,50	EQUIPAMENTOS 25m/100m ² SP 1 983,75
SUB-TOTAL		23 931,67	29 735,25
TOTAL CÁLCULO CEDÊNCIAS		53 666,92	

Neste contexto, com a presente proposta são cedidos um total de 149.386,00m² para o Domínio Privado Municipal e um total de 126.652,00m² para o Domínio Privado Municipal, sendo largamente excedidas as áreas mínimas definidas no PDM.

CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL	
PARQUE URBANO	117 296,00
E1	11 606,00
E2	11 494,00
E3 / E4	2 375,00
E5	6 615,00
TOTAL	149 386,00

DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL	
ZONAS VERDES EQUIPADAS	51 290,00
ZONAS VERDES DE ENQUADRAMENTO	7 406,00
VIAS PARTILHADAS E ACESSO BOMBEIROS	6 287,00
CICLOVIAS / UNIDIRECIONAL E BIDIRECIONAL	5 566,00
VIAS RODOVIÁRIAS / PASSEIOS	46 598,00
ESTACIONAMENTO PÚBLICO (571 LUGARES)	9 505,00
TOTAL	126 652,00

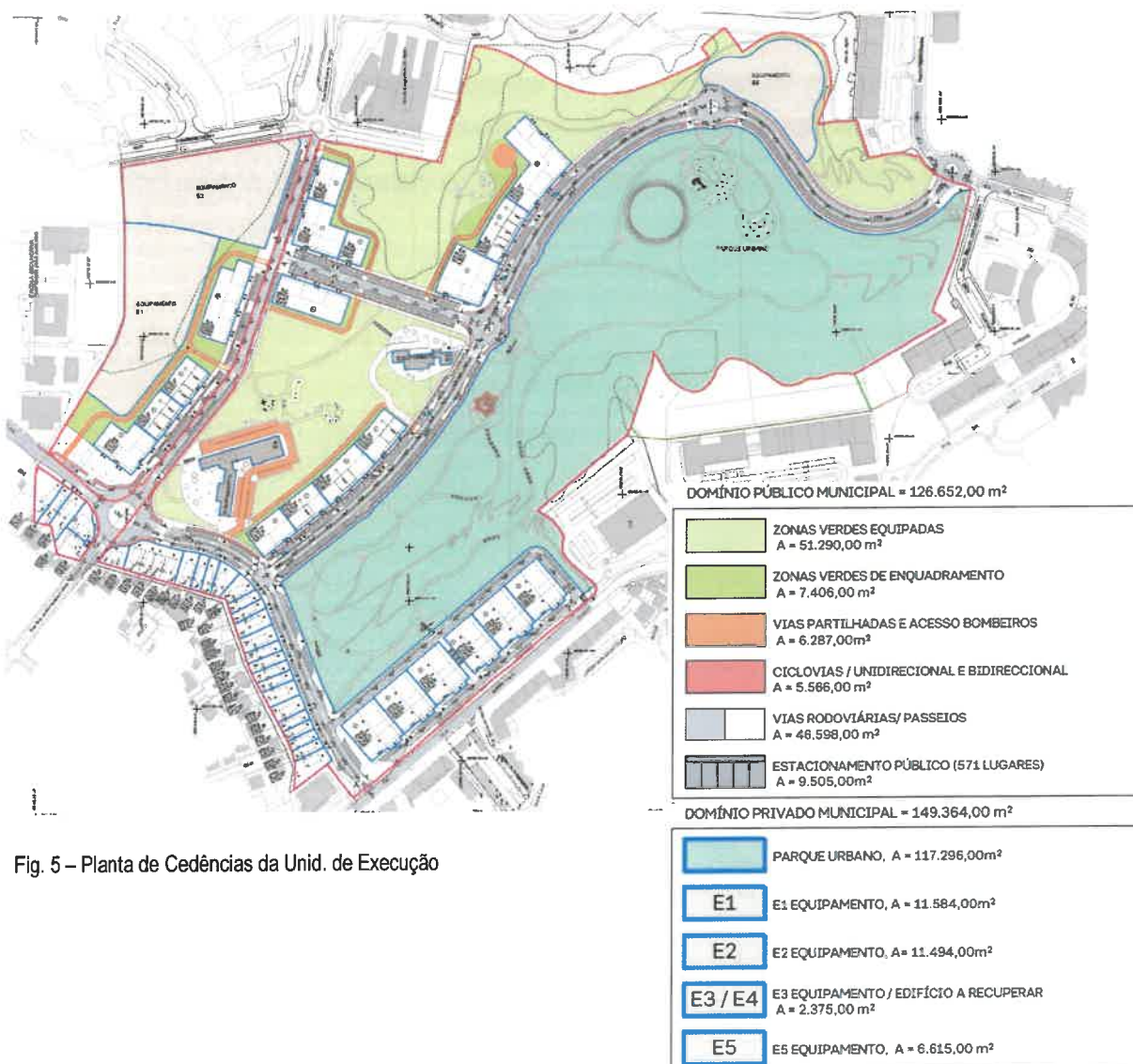


Fig. 5 – Planta de Cedências da Unid. de Execução

6.4 Estacionamento:

Os Parâmetros de dimensionamento de estacionamento, que foram tidos em conta, são os do Plano Diretor Municipal de Oeiras, nomeadamente, no artº 68º do Regulamento do PDMO.

A proposta de Unidade de Execução prevê um total de 1.815 lugares de estacionamento nos lotes previsto, abaixo da cota de soleira e anexos (hab. unifamiliar) e 571 lugares de estacionamento na via pública.

6.5 Área Vital da Estrutura Ecológica Metropolitana

Constatando-se que grande parte da área de intervenção se encontra condicionada por Área Vital da Estrutura Ecológica Metropolitana, segundo Regulamento do PDM, Art.º 15º, ponto 2, nas áreas vitais pode ser admitida, a título excecional e devidamente fundamentado, a realização de operações urbanísticas.

Face à área de implantação (32.996m²) do edificado proposto na UE temos uma % de ocupação de área vital de 11%, sendo que para uma área de implantação possível de 24.684m² para as parcelas de equipamento, obtém-se o máximo de 20% de ocupação de área vital.

Neste contexto, considerando-se a ocupação do solo com edificação limitada a 20% do total da área de intervenção, por se tratar de Área Vital da Estrutura Ecológica Metropolitana, e tratando-se de uma situação de exceção, face ao interesse público do Programa Habitacional de Renda Acessível do IHRU, deve ser formalizado o Reconhecimento de Interesse Público.

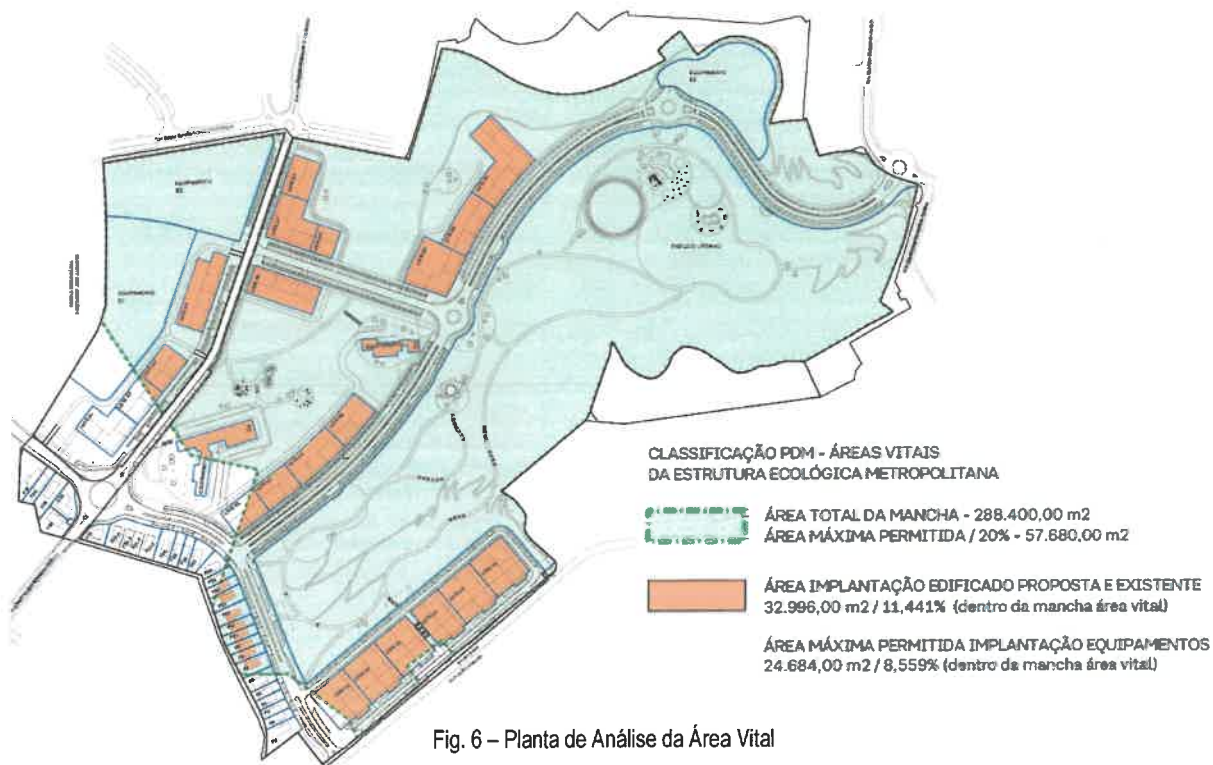


Fig. 6 – Planta de Análise da Área Vital

7. Avaliação de Impacte Ambiental

A operação urbanística que concretizará a Unidade de Execução da Estação Rádio Naval, Operação de Loteamento, está sujeita ao Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), no âmbito do Regime Jurídico da avaliação de impacte ambiental, Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação. Segundo Anexo II, ponto 10, alínea b, do referido Diploma, a AIA é obrigatória em operações de loteamento urbano que ocupem área maior ou igual a 10ha ou construção superior a 600 fogos.

Neste âmbito, a proposta de ocupação definida na UE da Estação Radio Naval tem enquadramento em ambos os critérios, com uma área a lotear de mais de 32ha e a construção de 770 fogos.

Refira-se que no contexto do procedimento de AIA, foi emitida uma DIA (Declaração de Impacte Ambiental) “Favorável Condicionada”, e respetivo aditamento emitido em 25/10/2024 pela CCDRLVT (Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo).

O EIA (Estudo de Impacte Ambiental), DIA, Relatório de Consulta Pública do EIA e o TUA (Título Único Ambiental) acompanham a presente Unidade de Execução (elementos que acompanham).

8. Protocolo de Cooperação nº 923/2023:

O Protocolo de Cooperação (doc. em anexo) efetuado entre o Município de Oeiras e o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (únicas entidades envolvidas na promoção deste empreendimento) estabeleceu um entendimento prévio que enquadra e dispensa a elaboração de um Contrato de Urbanização para a implementação da Unidade de Execução.

A delimitação da Unidade de Execução da Ex-Estação Radionaval é da iniciativa municipal e adota o sistema de cooperação, descrito no art.º 150º do RJIGT, na sua redação atual, consubstanciado no “Protocolo de Cooperação nº 923/2023”, em anexo, celebrado entre o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana I.P. e o Município de Oeiras, em 20 de dezembro de 2023, para o desenvolvimento da operação urbanística correspondente a um Programa de Habitação Pública de Renda Acessível financiado pelo PRR, a concretizar nos terrenos da Ex-Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro.

O Protocolo de Cooperação nº 923/2023 estipula as condições de execução da U.E., da qual decorrem direitos e deveres acordados entre as partes envolvidas. O presente protocolo é celebrado entre o Município de Oeiras (MO) e o único proprietário, IHRU, abrangido pela Unidade de Execução e determina o seguinte:

-No desenvolvimento dos projetos de obras de urbanização e nos projetos dos edifícios que integram a operação urbanística da UE, o MO e o IHRU comprometem-se a promover a definição e implementação de soluções sustentáveis;

Da cláusula quarta, destaca-se:

-O MO compromete-se a realizar a elaboração dos estudos e projetos necessários para a instrução da operação de loteamento (que concretiza a UE), a promover pelo IHRU assegurando o cumprimento do PDM, tendo em consideração as características pretendidas para os edifícios e composição da tipologia dos fogos; Sendo com caráter de urgência indicados o Proj. de rede viária, Proj. de redes de infraestruturas urbanas, Proj. de tratamento paisagístico dos espaços exteriores, Estudo de tráfego e o Estudo de avaliação de impacto ambiental.

-Os serviços de elaboração dos proj. de obras de urbanização da op. urbanística, bem como a empreitada para a realização das obras de urbanização, com exceção do Parque Urbano são objeto de contratação por parte do Município por mandato do IHRU.

- O IHRU procederá à transferência para o MO do montante correspondente ao custo efetivo da totalidade das obras de urbanização previstas na op. de loteamento.

9. Conclusão:

Face ao que antecede, propõe-se que a Câmara delibere:

- a) Reconhecimento de Interesse Público do Programa Habitacional de Renda Acessível do IHRU, tratando-se de uma situação de exceção, para a ocupação até 20% de Área Vital da Estrutura Ecológica Metropolitana, existente na área de intervenção, tendo por enquadramento o Regulamento do PDM, Art.º 15º, ponto 2;
- b) A aprovação da Delimitação Inicial da Unidade de Execução da Ex-Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro e respetivo conteúdo material (elementos de compõem a UE: Termos de Referência e Anexos; outros elementos que acompanham a UE), nos termos do n.º 2, do artigo 147.º e do artigo 148.º do RIJGT alterado pelo art.º 15º do DL n.º 10/2024, publicado em DRE a 8/1/2024 e do n.º 4, do artigo 71.º do PDM, publicado no DRE nº198, Serie II, de 13 de outubro, Aviso nº19629/2022;
- c) Abertura de um período de discussão pública obrigatório, anunciado com a antecedência mínima de 5 dias, não sendo a sua duração inferior a 20 dias, para apresentação de reclamações, observações ou sugestões, em termos idênticos aos previstos para os PP, de acordo com o previsto pelo n.º 4, do artigo 148.º do RJGT e consequentemente pelo artigo 89.º, n.º 2 do mesmo diploma.

À consideração superior.

Anexos:

- Protocolo de Cooperação nº 923/2023;

- Elementos de compõem a Unidade de Execução – Ex-Estação Radionaval: Termos de Referência e Anexos (inclui peças desenhadas); outros elementos que acompanham a Unidade de Execução.

Link para consulta dos anexos

<https://drive.oeiras.pt/s/NbaBLkQeCDiQf5Y>

À consideração superior.

Oeiras, 13-11-2024

A Técnica

(Sandra Maria Diogo, Arq.tª)

A Chefe da Div. de Ordenamento do Território

Concordo. Proceda-se conforme proposto no ponto 9., designadamente, que a Câmara aprove:

1. O reconhecimento do interesse público para efeito de ocupação de área vital, artº 15º, n.º 2, do Regulamento do PDM Oeiras, referente ao Programa Habitacional de Renda Acessível promovido pelo IHRU, i.p., em cooperação com o Município de Oeiras, para os terrenos da ex-Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro, em Linda-a-Velha;
2. A delimitação inicial da "Unidade de Execução da ex-Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro" e respetivo conteúdo documental, com enquadramento jurídico dado pela alínea b) do ponto 9.
3. Abertura do período de participação pública da delimitação inicial da Unidade de Execução, nos termos da alínea c) do ponto 9.

Mod. G-18/1

À consideração do Sr. D. DMOTDU.

Divisão de Ordenamento do Território

Chefe

Vera Madeira

17 / 17

14/11/2024