

## Proposta de Deliberação

### Nº 572 / 2024

*DOT*

Serviço: DMOTDU-DOTPNU- Divisão de Ordenamento do Território

Assunto: Revogação do Plano de Pormenor do Moinho das Antas

Registo N.º INT-CMO/2024/11805

Descrição da Ação:

Código do PDE:

Classificação da Despesa: \_\_\_\_\_

Responsável

Económica

Projeto Ano/Nº.

#### I - Introdução

1. A presente proposta prende-se com o procedimento de Revogação do Plano de Pormenor do Moinho das Antas.

A área em referência localiza-se na atual União de freguesias de Oeiras e S. Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, numa posição estratégica onde se prevê passar um importante corredor da infraestrutura verde do Concelho de Oeiras, denominado "Corredor Verde e Azul entre o Parque Urbano programado no Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos, em elaboração, e a Plataforma Superior das Fontainhas".

#### II – Análise

2. O Plano de Pormenor do Moinho das Antas (PPMA) foi publicado no Diário da República (DRE), 2.ª série, n.º 25, segundo Declaração de 30 de janeiro de 1996, e objeto de alteração simplificada publicada no DRE, 2.ª série, n.º 279, segundo Declaração n.º 348/2001 de 3 de dezembro de 2001.
3. Do ponto de vista formal, o Plano de Pormenor do Moinho das Antas encontra-se plenamente eficaz, no entanto, passadas quase três décadas desde a sua publicação em Diário da República,

algumas soluções que preconiza encontram-se desajustadas da realidade e preocupações atuais, em resultado da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais

Pela desadequação do PPMA às exigências e orientações do planeamento urbanístico atuais, concretamente a realização do projeto estruturante, enquadrado pela Deliberação Municipal n.º1104/2021, que determina o início da programação e implementação da Infraestrutura Verde do Concelho de Oeiras, com a constituição do corredor verde prioritário - “Corredor Verde e Azul entre o Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas”, troço 5.3 - com consequente necessidade de alteração dos instrumentos de gestão territorial eficazes, abrangidos por este troço da infraestrutura verde municipal, em particular o Plano de Pormenor do Espargal (já revogado, segundo Aviso n.º 18834/2023, do DRE n.º 190, de 29/9/2023) e Plano de Pormenor do Moinho das Antas, onde existem áreas ainda não concretizadas que necessitam de reajustamento por forma a incorporar a faixa verde não edificada proposta pelo Município, considera-se pertinente proceder à Revogação do Plano de Pormenor do Moinho das Antas (mecanismo de dinâmica previsto no art.º 127º do RJIGT).

Para a área correspondente às Unidades previstas no PPMA não realizadas, foram executados estudos urbanísticos de ocupação, tendo por objetivo, na ausência do PP, a garantia de um correto ordenamento e planeamento urbano deste território.

Sendo que para as áreas remanescentes não executadas no PPMA é proposta a delimitação de uma Unidade de Execução. Note-se ainda que os estudos efetuados assentam na premissa de concretização das áreas de construção que ficaram por realizar no âmbito do PPMA.

4. A área de intervenção do PPMA, após revogação e até nova regulamentação a definir, aplicar-se-ão as normas dos Instrumentos de Gestão Territorial eficazes, em presença, designadamente, o Plano Diretor Municipal (Aviso n.º 19629/2022, de 13 de outubro).

### **III - Fundamentação Legal e/ou Regulamentar**

5. A revogação de instrumentos de gestão territorial de nível municipal tem enquadramento no artigo 127º do Decreto-Lei de 14 de maio (RJIGT), na sua atual redação, o qual estabelece que um plano pode ser objeto de revogação por via da avaliação das condições ambientais, sociais e culturais.

### **IV - Proposta**

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

- a) Dar início ao procedimento de participação pública de 40 dias úteis para formulação de observações e sugestões por escrito de todos os interessados sobre a presente Revogação do PPMA, com enquadramento no n.º 3 do Art.º 127º e Art.º 89º, do RJIGT.
- b) Posteriormente ao procedimento indicado no ponto anterior e elaboração do respetivo relatório de participação pública remeter à Assembleia Municipal, mediante proposta da Câmara, para aprovação final do procedimento da Revogação do Plano de Pormenor do Moinho das Antas, cujo Relatório Justificativo da proposta de revogação se encontra em anexo, no contexto do n.º 3 do art.º 127º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio com o art.º 90º do mesmo diploma Legal (RJIGT).

#### V – Anexos

- Informação n.º INT-CMO/2024/10480 DMOTDU/DOTPUDOT, com respetivos anexos (Relatório Justificativo – Proposta de Revogação do Plano de Pormenor do Moinho das Antas).

O Presidente



Isaltino Morais

Oeiras, 13 de junho de 2024



**INFORMAÇÃO N.º INT-CMO/2024/10480**

Assunto: Revogação do Plano de Pormenor do Moinho das Antas

**PARECER**

Conselho  
Sri. Dr. Ribeiro  
G. Ribeiro n.  
município (Porto 8)  
e Residencial  
2 s. e/25.  
j. e.s. 2 s. Ribeiro  
12. Jun. 2024

Enquadramento

**DESPACHO**

Conselho  
Sri. Dr. Ribeiro  
G. Ribeiro n.  
município (Porto 8)  
e Residencial  
12.6.24

1. O Plano de Pormenor do Moinho das Antas (PPMA) foi publicado no Diário da República (DRE), 2.ª série, n.º 25, segundo Declaração de 30 de janeiro de 1996, e objeto de alteração simplificada publicada no DRE, 2.ª série, n.º 279, segundo Declaração n.º 348/2001 de 3 de dezembro de 2001, encontrando-se plenamente eficaz.



Enquadramento territorial do Plano de Pormenor do Moinho das Antas

**2.** O PPMA faz parte de um conjunto de 16 planos de pormenor em vigor no município de Oeiras. Verificando-se que a maior parte destes instrumentos foram publicados há mais de 15 anos, sendo que o PPMA foi publicado há quase 30 anos, torna-se oportuno analisar e avaliar através de uma monitorização *a posteriori* a implementação destes planos, bem como o seu contributo para o desenvolvimento urbano atualmente pretendido para o concelho de Oeiras.

#### Análise

**3.** Do ponto de vista formal, o Plano de Pormenor do Moinho das Antas encontra-se plenamente eficaz, no entanto, passadas quase três décadas desde a sua publicação em Diário da República, algumas soluções que preconiza encontram-se desajustadas da realidade e preocupações atuais, em resultado da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais.

O Plano de Pormenor em questão deixou de se ajustar às necessidades emergentes de desenvolvimento urbanístico desta área do Concelho de Oeiras. Enquanto

instrumento vinculativo não dispõe dos mecanismos de flexibilidade que lhe permitam a adaptação dos conceitos e dos ajustamentos às soluções urbanísticas decorrentes da evolução das estratégias de desenvolvimento económico e social e dos modelos de estruturação urbana.

Nomeadamente, a necessidade de assegurar a criação e implementação do "Corredor Verde e Azul" com a salvaguarda dos espaços necessários para a sua concretização sem prejuízo dos direitos e expectativas dos proprietários envolvidos.

O objetivo de extensão do Corredor Verde de acesso público, desde a Quinta do Torneiro até à Plataforma das Fontainhas, integra-se na rede de Corredores Verdes e Azuis que consolidará a Infraestrutura Verde da futura "Oeiras Cidade Verde e Azul".

O Eixo de extensão do Parque dos Poetas em direção ao Moinho das Antas implica assim, entre outras, uma reformulação das soluções urbanísticas aprovadas no Plano de Pormenor do Moinho das Antas.

Os 28 anos que passaram desde a aprovação do PPMA criaram um inevitável desfasamento entre alguns conceitos e estratégias que presidiram à sua elaboração, e os modelos urbanísticos hoje preconizados, assim como os princípios de planeamento e de gestão urbanística pensados para o Concelho de Oeiras. Datando o PPMA de 1996, face aos objetivos da época fazia sentido uma rigidez que controlasse a concretização do programa definido.

Perante a estanquicidade e desajustamento do PPMA, as novas propostas e atuais objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano não têm enquadramento no contexto do PPMA em vigor.

Neste contexto, sublinhe-se ainda a entrada em vigor de um novo Plano Diretor Municipal de Oeiras em 2015, o qual veio definir novas linhas de desenvolvimento estratégico para esta área e para o Concelho em geral. Assim como um novo enquadramento jurídico (nova Lei de Bases e novo RJIGT) que levaram recentemente à necessidade de Alteração do Plano Diretor Municipal de Oeiras para adequação ao Novo RJIGT (aprovada em Ass. Municipal em 25/7/2022) e consequente atualização dos vários PMOT existentes no Concelho.

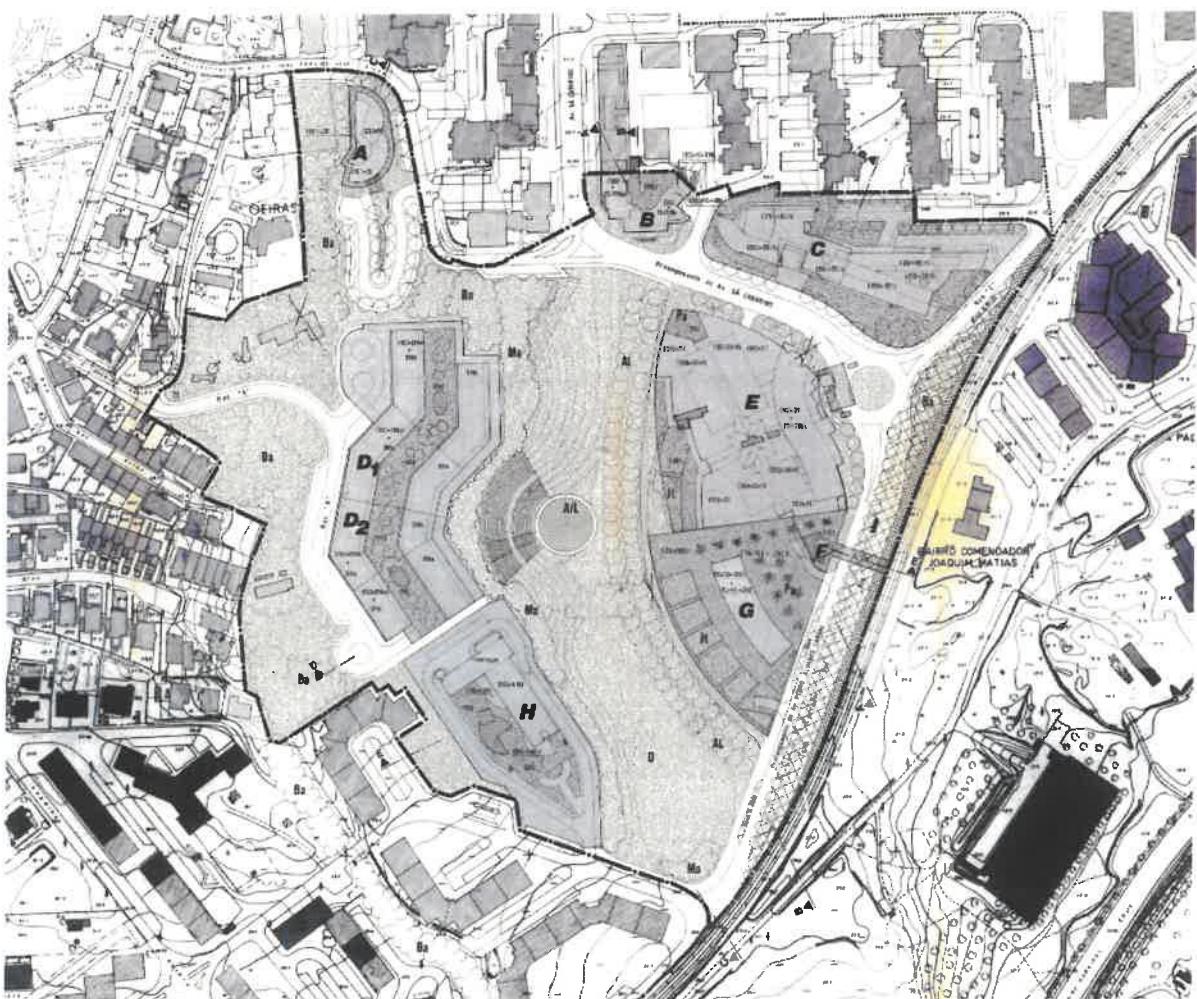
Note-se ainda que o PDM 2015 definiu um conjunto de frentes estratégicas que constituem as linhas orientadoras para o desenvolvimento do território municipal, tendo sido definidos como principais vetores estratégicos para o desenvolvimento sustentável com incidência direta no modelo urbano: Concentração e polinucleação; Mobilidade; Qualificação de espaços públicos; Consolidação da rede de serviços urbanos.

O grau de execução do Plano de Pormenor (área bruta de construção prevista) até à

à presente data corresponde a cerca de 23% (\*) de concretização do Plano, estando por realizar as Unidades A, D1, D2, E, F, G, e H localizadas a sul das vias Rua Mateus Fernandes e Av. Doutor Francisco de Sá Carneiro e a nascente da Av. Pedro Álvares Cabral, que se destinam predominantemente a habitação coletiva e áreas de comércio e serviços complementares, dois equipamentos e um hotel.

Note-se que o facto da zona correspondente às Unidades A e F do PPMA, destinadas a equipamento, não ter sido concretizada deve-se, relativamente à Unidade A, à circunstância do Museu do Automóvel Antigo (Protocolo CMO/Clube Português do Automóvel Antigo) ter sido construído em Caxias. Quanto à Unidade F, deve-se à circunstância do Interface Multimodal (Estação do Espargal e serviços de apoio) nunca ter tido sequência, por questões operacionais que inviabilizaram a sua implementação.

(\*) Consideraram-se Alvarás de loteamento e Processos de construção com Alvará.



Excerto da Planta de implantação do PPMA

Em síntese, no contexto de monitorização efetuada na presente data, conclui-se que o PPMA se encontra executado em 23%, apresentando-se o quadro dos elementos avaliados:

Área Bruta de Construção (ABC) concretizada	23%
N.º de Fogos concretizados	23%
N.º máximo de fogos previstos no PP – 170 fogos	
N.º de fogos concretizados – 39 fogos	
Vias concretizadas	70%
Espaços Verdes concretizados	10%
Equipamentos concretizados	37%

Concretização das previsões do PPMA – por Unidade (exclui cv p/a estacionamento)

PPMA	Fase/ Unidade							
	A	B	C	D1	D2	E	F	G
ABC concretizada (%)	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%

Nos 19 anos que decorrem entre a entrada em vigor do PPMA (1996) e a 1ª Revisão do PDM (2015), ocorreram mudanças conjunturais e estruturais, aos mais variados níveis, que se refletiram na forma como se encara o planeamento e a gestão urbanística.

Tendo em consideração:

- a) A evolução do posicionamento estratégico da área em referência, onde se prevê passar um importante corredor da infraestrutura verde do Concelho de Oeiras, denominado “Corredor Verde e Azul entre o Parque Urbano programado no Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos, em elaboração, e a Plataforma Superior das Fontainhas”;
- b) O enquadramento no modelo de desenvolvimento urbano que se pretende para o concelho, a estruturação do conceito “Oeiras - Cidade Verde e Azul” e apostar na valorização e integração da infraestrutura verde no ordenamento do território e na sua articulação com linhas e massas de água, essenciais para a qualidade do ambiente urbano e, consequentemente, para a qualidade de vida das pessoas;
- c) A evolução dos conceitos de espaço de vida urbana (habitar, trabalhar e relaxar) induziu novas soluções de desenho urbano.

Conclui-se, assim, que as disposições normativas do PPMA publicado em 1996 não permitem enquadrar soluções que concretizem os atuais objetivos estratégicos de ordenamento do território.

4. Mais se refere que para a área correspondente às Fases/Unidades previstas no PPMA e não realizadas foram executados estudos urbanísticos de ocupação, tendo por objetivo a garantia de um correto ordenamento e planeamento urbano deste território.

Sendo que para a área não concretizada é proposta a delimitação de uma Unidade de Execução. Note-se que os estudos efetuados assentam na premissa de concretização das áreas de construção que ficaram por realizar no âmbito do PPMA.



Exerto do PPMA- Área de intervenção (não concretizada) – delimitação de Unidade de Execução

5. No contexto do presente processo de Revogação do PPMA, entendeu-se superiormente efetuar um período de participação pública de 40 dias úteis, para formulação de observações e sugestões por escrito de todos os interessados sobre a referida Revogação do PPMA, com enquadramento no n.º 3 do Art.º 127º do RJIGT.

## Conclusão

6. Em síntese, pela desadequação do Plano às exigências e orientações do planeamento urbanístico atuais, concretamente a realização do projeto estruturante,

enquadrado pela Deliberação Municipal n.º 1104/2021, que determina o início da programação e implementação da Infraestrutura Verde do Concelho de Oeiras, com a constituição do corredor verde prioritário - "Corredor Verde e Azul entre o Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas", troço 5.3 - com consequente necessidade de alteração dos instrumentos de gestão territorial eficazes, abrangidos por este troço da infraestrutura verde municipal, em particular o Plano de Pormenor do Espargal (já revogado, segundo Aviso n.º 18834/2023, do DRE n.º 190, de 29/9/2023) e Plano de Pormenor do Moinho das Antas, onde existem áreas ainda não concretizadas que necessitam de reajustamento por forma a incorporar a faixa verde não edificada proposta pelo Município, considera-se pertinente proceder à Revogação do Plano de Pormenor do Moinho das Antas (mecanismo de dinâmica previsto no art.º 127º do RJIGT).

**7.** Neste contexto, a proposta de revogação do Plano de Pormenor do Moinho das Antas encontra sustentação nos seguintes considerandos:

**a)** Deliberação Municipal n.º 1104/2021, que determina o início da programação e implementação da Infraestrutura Verde do Concelho de Oeiras, com a constituição do corredor verde prioritário - "Corredor Verde e Azul entre o Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas". Com consequente necessidade de alteração dos instrumentos de gestão territorial eficazes, abrangidos por este troço da infraestrutura verde municipal, em particular o Plano de Pormenor do Espargal (já revogado, segundo Aviso n.º 18834/2023, do DRE n.º 190, de 29/9/2023) e Plano de Pormenor do Moinho das Antas, onde existem áreas ainda não concretizadas que necessitam de reajustamento por forma a incorporar a faixa verde não edificada proposta pelo Município;

**b)** Obsolescência do normativo;

**c)** Desarticulação com as recentes opções ao nível da estratégia de organização espacial do território e da intervenção urbanística, designadamente no que se refere à antiguidade do Plano.

**8.** Face ao exposto, julga-se de propor à Câmara deliberar:

**8.1** Dar início ao procedimento de participação pública, por um período de 40 dias úteis, com enquadramento no n.º 3 do Art.º 127º e Art.º 89º, do RJIGT.

**8.2** Posteriormente ao procedimento indicado no ponto anterior aprovar o envio à Assembleia Municipal, mediante proposta da Câmara, para aprovação final do procedimento da Revogação do Plano de Pormenor do Moinho das Antas, cujo Relatório Justificativo da proposta de revogação se encontra em anexo, no contexto

do n.º 3 do art.º 127º do Decreto-Lei n.º80/2015 de 14 de maio com o art.º 90º do mesmo diploma Legal (RJIGT).

À consideração superior.

*Em anexo:*

-Relatório Justificativo – Proposta de Revogação do Plano de Pormenor do Moinho das Antas.

Oeiras, 23 de maio de 2024

A Técnica

[REDACTED] (b, Arq.t<sup>a</sup>)

A Chefe da Div. de Ordenamento do Território  
Concordo. Proceda-se conforme proposto  
no ponto 8. da conclusão.  
A consideração do Sr. D. DotPU.  
([REDACTED])

12/06/2024. / [REDACTED]

Divisão de Ordenamento do Território  
Chefe de Divisão  
[REDACTED]