

**Operação de Loteamento - Licenciamento**

**DADOS DO PROCESSO**

Nº do Processo: P1/1989/2624/(Antecedentes):

Morada: Alvará de Loteamento 3/1993 Carnaxide 2795 UF Carnaxide e Queijas

Local: Carnaxide

Freguesia: UF Carnaxide e Queijas

**DADOS DO PEDIDO**

Requerimento inicial: R9535/2023

Data de Entrada: 12-09-2023

Antecedentes:

Requerimento em apreciação: 9553/2023

Data de Entrada:

**DADOS DO REQUERENTE**

Nome: Câmara Municipal de Oeiras

Na qualidade de:

**ASSUNTO**

Alteração Oficiosa ao Alvará de Loteamento n.º 3/1993 visando o acolhimento do "PHM Quinta das Acácias"

**TEOR DA INFORMAÇÃO**

1 – Pela presente informação propõe-se submeter à aprovação da CMO, a proposta de Alteração Oficiosa do Alvará de Loteamento n.º 3/1993, que viabiliza a concretização do Programa de Habitação Municipal “Quinta das Acácias”, em Carnaxide, com 42 fogos.

ANÁLISE TÉCNICA em anexo, pontos 2 a 8.

9 – Face ao acima exposto, propõe-se submeter à Câmara a aprovação da Alteração Oficiosa ao Alvará n.º 3/1993, nos termos do art. 23º (Deliberação Final) e do art.º 27º (Alterações à licença) do RJUE, na sua versão em vigor, condicionado à aceitação das condições associadas às cedências e à dotação de estacionamento, conforme exposto em 6. Previamente à sujeição à Câmara, deverá ser promovida auscultação aos restantes titulares dos lotes constantes do Alvará, a realizar com enquadramento no ponto 3 do art. 27º do RJUE e, a consulta pública prevista no ponto 5 do art. 7º do RJUE.

À Consideração Superior

Proposta de decisão

É de Deferir

Rita Alexandra de Jesus Fonseca Lopes / 500745943  
Assinado de forma digital por Rita Alexandra de Jesus Fonseca Lopes / 500745943  
Dados: 2023.11.21 11:55:24 Z

Técnico(a) Superior - Arquiteto(a)

Pareceres / Despachos

1 Parecer

Decisão: É de Deferir

Fundamento:

Ver Parecer C. DPU em anexo.

À C/S do Sr. D. DOTPU.

Joana Alves de Sousa Martins / 500745943  
Assinado de forma digital por Joana Alves de Sousa Martins / 500745943  
Dados: 2023.11.21 12:19:53 Z

Chefe de Divisão

2 Parecer

Decisão: Concordo

Fundamento:

Será de submeter à Câmara para deliberar conforme proposto, após decorridos os procedimentos de Consulta Pública.

À C. S. do Sr. PCMO.

Luis Artur Simplício Baptista Fernandes / 500745943  
Assinado de forma digital por Luis Artur Simplício Baptista Fernandes / 500745943  
Dados: 2023.11.27 11:19:39 Z

Diretor(a) de Departamento

3 Despacho

Decisão: Concordo

Fundamento:

Concordo. Elabore-se PD após consulta 27-11-23



Presidente

4 Selecionar

Decisão: Selecionar

Fundamento:

Selecionar o Cargo

**ASSUNTO:** Alteração oficiosa ao Alvará de Loteamento 3/199  
**Programa de Habitação Municipal (PHM) da Quinta das Acácias, Carnaxide**

**PARECER ANEXO À INFORMAÇÃO Nº9595/2023-DPU**

Concordo com o teor da análise.

Sublinho o reconhecimento do interesse público inerente à proposta em apreço, decorrente da estratégia de implementação dos PHM prosseguidos pelo MO, tendente ao acolhimento do **Programa de Habitação Municipal da Quinta das Acácias, em Carnaxide**, para **42 fogos**, que tem subjacente a alteração ao Lote 6 do Alvará de Loteamento 3/1993.

No que respeita à questão elencada no ponto 6, sobre as áreas de cedência - não previsão de cedência p/ Equipamento de Utiliz. Coletiva e previsão de mais do dobro das necessidades para Áreas Verdes de Utiliz. Coletiva - a iniciativa que desponta no PHM **enquadra-se no disposto no nº5 do ARTº 34 da Lei de 83/2019 de 03.09 - Lei de Bases da Habitação**, que refere: *“Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas de impacte relevante, as parcelas destinadas, nos termos da lei, a cedências gratuitas para o domínio privado municipal podem ser afetadas a programas públicos de habitação ou realojamento.”*

E ainda, o facto da própria natureza da cedência do Lote 6 na génese do AL 3/1993 p/ o Domínio Privado do MO, p/ instalação de equipamentos gerais: c/ quantificação de área habitacional, consagra per si a promoção de Equipamento de natureza habitacional.

Sobre a oportunidade de execução do **Parque Infantil**, elencada no ponto 7, previsto nesta operação, e ainda não concretizado, considero de toda a relevância que seja promovido no âmbito desta dinâmica.

Neste contexto consideram-se reunidas as condições para se submeter a presente retificação oficiosa ao executivo municipal, nos termos do ponto 9 da análise, devendo previamente ser desencadeados pela DGALU os procedimentos de consulta pública, cf. nº 5 do ARTº7º do RJUE, sem prejuízo da comunicação paralela aos demais titulares dos restantes lotes do AL3/1993, a promover pela DPU (Adm. dos Condomínios dos Lotes 1 a 5).

À superior consideração do Sr. **D. DOTPU**.  
C/c ao **DHM**.

Oeiras, 21 de Novembro de 2023

**A Chefe da Divisão de Planeamento Urbano**

  
Joana Sousa Martins (Arquiteta)

**ANEXO À INFORMAÇÃO 9595/2023 | DPU**

**Requerimento:** 9535/2023

**Processo:** P1/1989/2624

**Requerente:** Câmara Municipal de Oeiras

**Antecedentes:** P1/1989/2624

**1** – Pela presente informação propõe-se submeter à aprovação da CMO, a proposta de **Alteração Oficiosa do Alvará de Loteamento n.º 3/1993**, que viabiliza a concretização do Programa de Habitação Municipal “Quinta das Acácias”, em Carnaxide, com 42 fogos.

**2 – Enquadramento no Plano Municipal de Habitação de Oeiras 20/30**

O **Programa Municipal da Quinta das Acácias**, visa a concretização de **42 fogos** num **lote municipal** – o “**Lote 6**” - cedido no âmbito do Alvará 3/1993 (integra o domínio privado municipal) que titula uma operação de loteamento localizada em Carnaxide.

O PHM em questão, integra-se no “Eixo 1 - Oeiras Social”, Medida 2 – Promoção de um novo Programa Habitacional Municipal dirigido a pessoas e/ou famílias carenciadas”, do “Plano Municipal de Habitação de Oeiras 20/30”, o qual tem por alvo a “população socialmente mais vulnerável, onde ainda subsistem bolsas de pobreza e famílias que não conseguem aceder ao mercado de arrendamento privado”.

Recorde-se que o Plano Municipal de Habitação de Oeiras 20/30, consagra a 3ª geração de políticas de habitação do Município, visando “garantir o acesso de todos os cidadãos a uma habitação condigna, orientada particularmente para as pessoas que ainda vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional adequada.

**3 – Enquadramento no Alvará 3/1993 (versão em vigor)**

O **Alvará 3/1993** titula uma operação de loteamento constituída por 6 lotes, destinados a habitação coletiva, entre os quais o “Lote 6” cedido à CMO, para o Domínio Privado do Município, destinado à concretização de habitação (27 fogos, tipologias: 9T3+9T2+9T1 e abc de habitação de 2.453,19m<sup>2</sup>) – ver Fig. 1 e 2.

O Alvará já se encontra concretizado no que respeita aos lotes privados, encontrando-se apenas por concretizar o lote municipal.

O Alvará prevê um conjunto habitacional com uma área bruta de construção total de 7.949,25m<sup>2</sup>, dos quais 6.369,59m<sup>2</sup> para habitação e 1.579,66m<sup>2</sup> para “Parqueamento, Áreas Técnicas, Arrecadações e Sala de Condomínio em Cave ou Semicave”.

Regista-se que a versão em vigor do Alvará já reflete uma alteração oficiosa datada de 22-03-2012, visando a concretização do programa de habitação ao abrigo do programa estratégico “Habitar Oeiras” (Proposta 365/2011-DAAA), para o qual se previa a concretização de 27 fogos.

Porém, decorridos cerca de 10 anos sem que se tenha concretizado o programa para o local e, visando agora a implementação do Plano Municipal de Habitação de Oeiras 20/30, foi desenvolvida uma nova solução para o lote em causa, acautelando também uma nova abordagem de planeamento urbano, mais consonante com um menor consumo de solo em favor da disponibilização de áreas para usufruto público.

Atualmente o lote encontra-se expectante, figurando nela uma construção habitacional devoluta, com 2 pisos, um poço e tanque, e terreno envolvente. Acede-se ao mesmo pela Rua da Quinta das Acácias, estando envolvido por terrenos privados a norte, nascente e poente, nos quais se prevê vir a atravessar a futura variante à Av. do Forte (em fase de projeto de execução).

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



Fig. 1 – Localização do Alvará 3/1993



Fig. 2 – Extrato da Planta do Alvará em vigor (1ª Alteração oficiosa)

QUADRO DE TRABALHO											
NÚMERO DOS LOTES	ÁREAS DOS LOTES				ÁREAS DE CONSTRUÇÃO			ÁREAS DE VARANDAS	Nº DE PISOS	Nº DE FOGOS	TIPOLOGIAS
	IMPLANTAÇÃO	LOGRADOUROS	ACESSO AO PARQUEAMENTO	TOTAL C/ ACESSO AO PARQUEAMENTO	HABITAÇÃO ANDARES	PARQUEAMENTO, ÁREAS TÉCNICAS, ARRECADAÇÕES E SALA DE CONDOMÍNIO EM CAVE OU SEMICAVE	TOTAL INCLUÍDO PARQUEAMENTO, ÁREAS TÉCNICAS, ARRECADAÇÕES E SALA DE CONDOMÍNIO				
L1	240.00 m <sup>2</sup>			240.00 m <sup>2</sup>	782.60 m <sup>2</sup>	240.00 m <sup>2</sup>	1 022.60 m <sup>2</sup>	40.00 m <sup>2</sup>	4+PQ	8	8 T2
L2	240.00 m <sup>2</sup>			240.00 m <sup>2</sup>	786.00 m <sup>2</sup>	240.00 m <sup>2</sup>	1 026.00 m <sup>2</sup>	25.00 m <sup>2</sup>	4+PQ	8	8 T2
L3	240.00 m <sup>2</sup>			240.00 m <sup>2</sup>	782.60 m <sup>2</sup>	240.00 m <sup>2</sup>	1 022.60 m <sup>2</sup>	40.00 m <sup>2</sup>	4+PQ	8	8 T2
L4	187.50 m <sup>2</sup>	103.00 m <sup>2</sup>	52.50 m <sup>2</sup>	343.00 m <sup>2</sup>	782.60 m <sup>2</sup>	290.50 m <sup>2</sup>	1 073.10 m <sup>2</sup>	40.00 m <sup>2</sup>	4+PQ	8	8 T2
L5	187.50 m <sup>2</sup>	110.00 m <sup>2</sup>	52.50 m <sup>2</sup>	350.00 m <sup>2</sup>	782.60 m <sup>2</sup>	297.50 m <sup>2</sup>	1 080.10 m <sup>2</sup>	40.00 m <sup>2</sup>	4+PQ	8	8 T2
L6	808.42 m <sup>2</sup>	3 381.98 m <sup>2</sup>		4 190.40 m <sup>2</sup>	2 453.19 m <sup>2</sup>	271.66 m <sup>2</sup>	2 724.85 m <sup>2</sup>		3+SCV	27	9 T3, 9 T2 e 9 T1
<b>TOTAIS</b>	<b>1 903.42 m<sup>2</sup></b>	<b>3 594.98 m<sup>2</sup></b>	<b>105.00 m<sup>2</sup></b>	<b>5 603.40 m<sup>2</sup></b>	<b>6 369.59 m<sup>2</sup></b>	<b>1 579.66 m<sup>2</sup></b>	<b>7 949.25 m<sup>2</sup></b>	<b>185.00 m<sup>2</sup></b>		<b>67</b>	
							ESTACIONAMENTO EXTERIOR	55	VIATURAS		
							ESTACIONAMENTO NOS LOTE	40	VIATURAS		

Fig. 3 – Extrato da Planta do Alvará em vigor - quadro de parâmetros (1ª Alteração oficiosa)

#### 4 - Enquadramento nos IGT em vigor

No âmbito do PDM de Oeiras<sup>1</sup>, o local encontra-se sujeito às seguintes classificações e condicionamentos:

- “Solo Urbano; Espaço Central; Área Consolidada”;
- UOPG Nascente;
- Zona Mista, abrangida por conflito acústico <5dB;
- Áreas de Acesso ao Sistema de Vistas”;
- Zona de servidão Aeronáutica do Aeroporto da Portela;
- Zona de Servidão Radioelétrica – Estação Emissora de Alfragide – Restante Zona de Libertação Secundária (Decreto nº 276/76 de 13 de Abril);
- Zona de servidão Radioelétrica (CF Radioelétrica Sul) – Restante zona Secundária (Dec nº326/76 6 Maio);

<sup>1</sup> publicado no DR, 2ª série, n.º 179, de 14 de Setembro de 2015– Aviso n.º 10445/2015, com as alterações introduzidas pelo DR, 2ª série, n.º 240, de 15 de Dezembro de 2017 – Aviso n.º 15118/2017 e a alteração por adequação ao novo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, publicada no Aviso n.º 19629/2022, DR, 2ª série, de 13 de outubro de 2022



Transcreve-se a regulamentação relativa à classificação e qualificação incidente no local:

## SECÇÃO II

### Solo urbano

### Artigo 30.º

#### Espaços centrais

1 — Os espaços centrais são constituídos pelas áreas com funções de centralidade no território municipal, nas quais coexistem atividades terciárias, funções residenciais e outras, e nas quais se pretende manter e reforçar a referida multifuncionalidade.

2 — Nos espaços centrais identificam-se as seguintes subcategorias, delimitadas na Planta de Ordenamento:

- a) Áreas consolidadas;
- b) Áreas consolidadas a requalificar;
- c) *(Revogado.)*
- d) Áreas industriais a reconverter;
- e) Áreas de equipamentos de defesa nacional a reconverter;
- f) Áreas de estruturação e/ou colmatação.

3 — As áreas consolidadas integram os tecidos urbanos infraestruturados e predominantemente ocupados, nos quais se privilegia a conservação e reabilitação do edificado existente, bem como aquelas que, inferiores a 5 ha, se apresentam como áreas intersticiais de espaços centrais consolidados, aptos para a realização de novas edificações que assegurem a qualificação funcional e ambiental do meio urbano.

(...)

## 5 – Alteração ao Alvará - proposta

O desenho urbano que agora se propõe de retificação do Alvará, decorre de “Estudo Prévio de Loteamento” desenvolvido no âmbito do Grupo de Trabalho pluridisciplinar e interdepartamental “DPU\*DLEU\*DLOUFT”, constituído por Despacho do Sr. D. DMOTDU, em 03/02/2022, e do Estudo Prévio de Arquitetura desenvolvido em sede do DHM, tendo por fim a **concretização do programa habitacional jovem com 42 fogos.**

A nova solução de desenho urbano teve por premissas o estabelecimento da continuidade com a malha urbana existente, a compatibilização com o traçado futuro da Variante à Av. do

Forte (em desenvolvimento pela DEP) e a conciliação com o aproveitamento urbanístico futuro dos terrenos privados envolventes a norte, nascente e sul, pertencentes à Quinta dos Grilos (ver figs. seguintes).

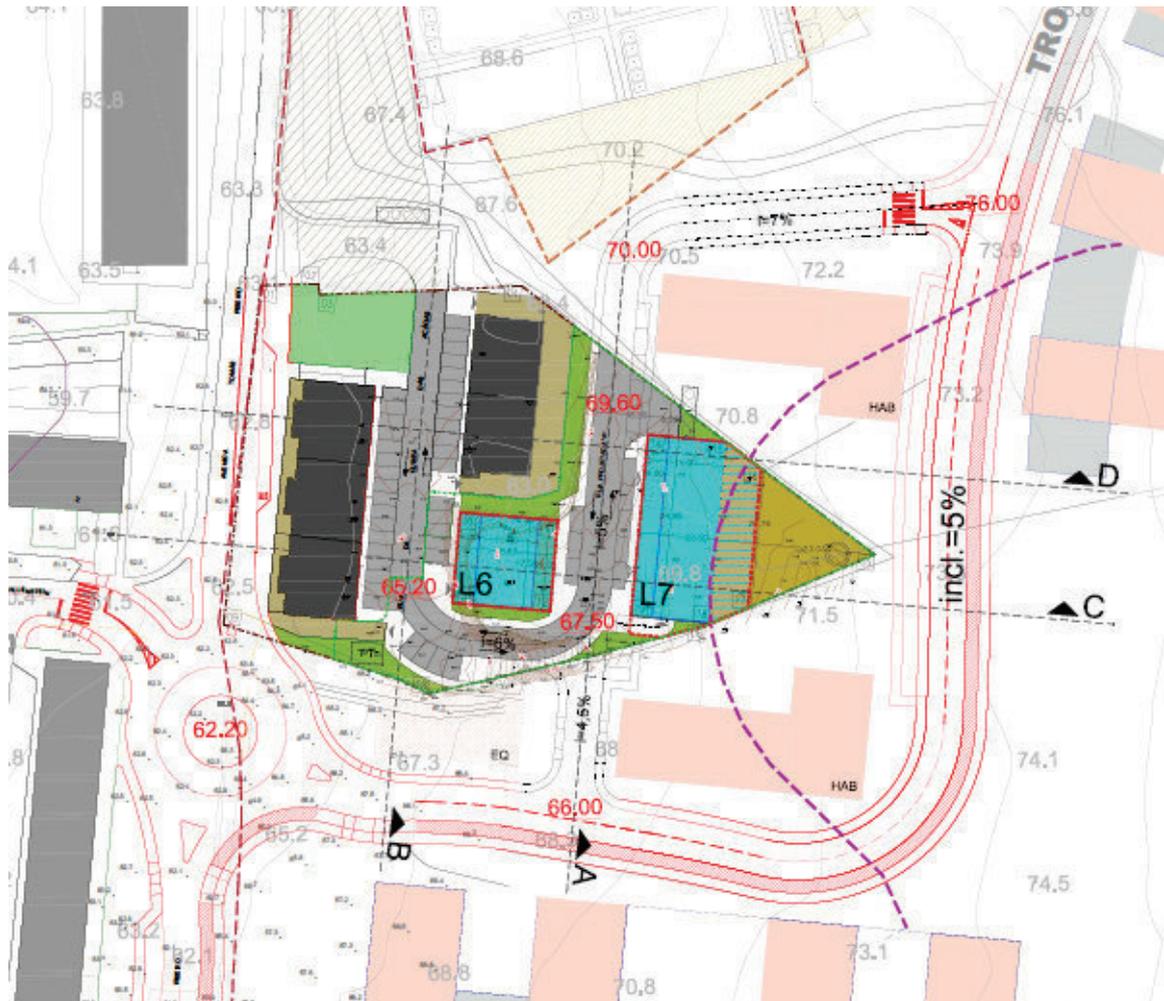


Fig. 7 – Extrato do PH “Quinta das Acácias” – Proposta de Operação de loteamento – intervenção circunscrita ao terreno municipal - DPU\*DLEU\*DLOUFT (maio 2022)

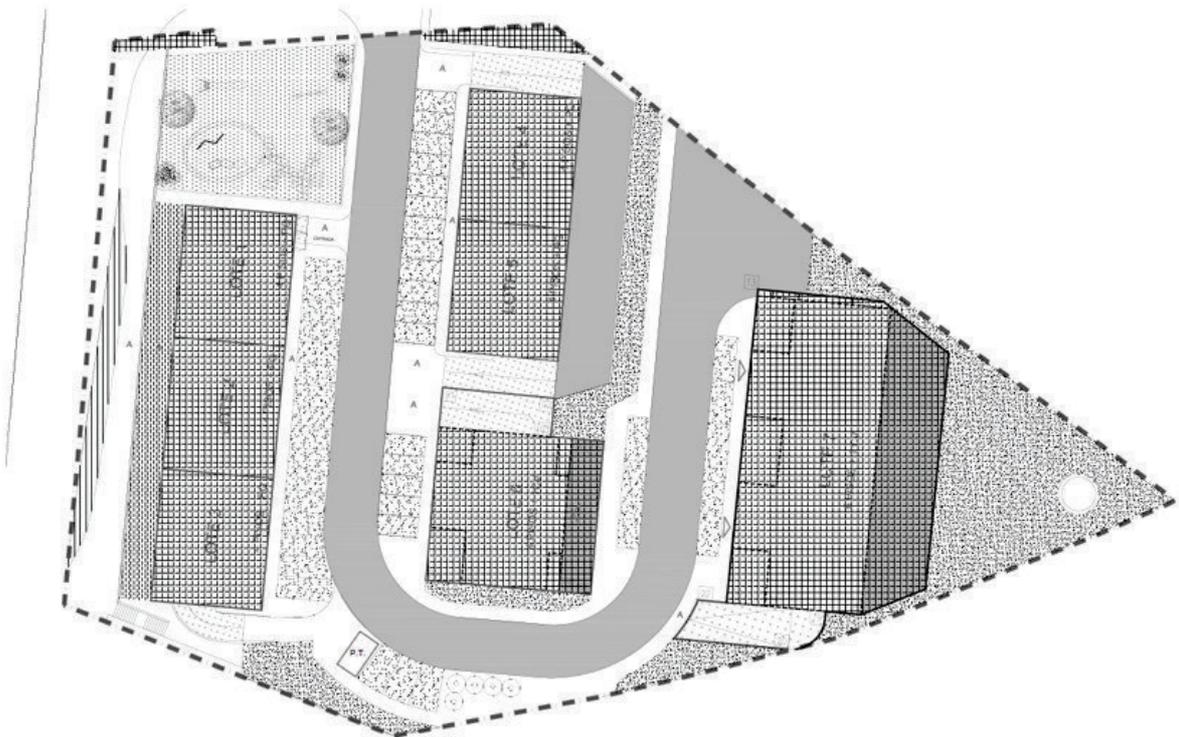


Fig. 8 – Extrato do PH “Quinta das Acácias” – Desenho urbano proposto – Enquadramento no cenário final em articulação com a Variante à Av. do Forte e aproveitamento urbanístico dos terrenos privados confinantes - DPU\*DLEU\*DLOUFT (maio 2022\)

Assim, as alterações que se propõem ao nível do Alvará, incidem no **Lote 6** e visam a **alteração da sua configuração** (passam a ser propostos dois lotes de habitação coletiva – Lotes 6 e 7 - mantendo-se a tipologia de edificação em banda), com **aumento do n.º de fogos** (na versão do Alvará em vigor, previa-se um lote - Lote 6 - com 27 fogos, propondo-se agora dois lotes - Lotes 6 e 7 - com um total de 42 fogos, ou seja mais 15 fogos, e opção por mais tipologias menores: de 9T1+9T2+9T3 para 10T1+29T2+3T3), **aumento da área bruta de construção** (encontra-se em vigor abc p/ habitação = 2453,19m<sup>2</sup> , sendo agora propostos 3.778,77m<sup>2</sup> ou seja, mais 1.325,58m<sup>2</sup> e encontra-se em vigor p/ “Parqueamento (...)” 271,66m<sup>2</sup>, sendo propostos 1.062,12m<sup>2</sup>, ou seja mais 790,46m<sup>2</sup>), **e reafecção de parte do Lote 6 a áreas de cedência**, que deixam de estar em domínio privado para passarem a integrar o domínio público (são 3.023m<sup>2</sup> anteriormente integrados em domínio

**Divisão de Planeamento Urbano**

privado municipal (Lote 6) que passam a integrar o domínio público municipal (Arruamentos: 1.216,87m<sup>2</sup>, Passeios e Acessos: 523,83m<sup>2</sup>, Estacionamento: 506,30m<sup>2</sup> e Zona Verde: 776,00m<sup>2</sup>).



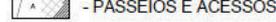
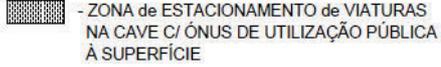
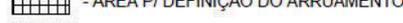
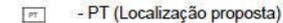
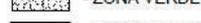
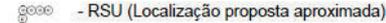
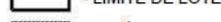
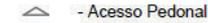
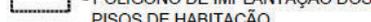
- |  |  |
|--|--|
|  - LIMITE DO TERRENO                              |  - LOGRADOURO  |
|  - ARRUAMENTOS                                    |  - ACESSO AO PARQUEAMENTO  |
|  - ESTACIONAMENTO                                 |  - PARQUE INFANTIL   |
|  - PASSEIOS E ACESSOS                             |  - POÇO A INTEGRAR E RECUPERAR  |
|  - PARAGEM DE AUTOCARROS                          |  - ZONA de ESTACIONAMENTO de VIATURAS NA CAVE C/ ÔNUS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA À SUPERFÍCIE |
|  - ÁREA P/ DEFINIÇÃO DO ARRUAMENTO                |  - PT (Localização proposta)   |
|  - ZONA VERDE                                     |  - RSU (Localização proposta aproximada)   |
|  - LIMITE DE LOTE                                 |  - Acesso Pedonal  |
|  - POLÍGONO DE IMPLANTAÇÃO DOS PISOS DE HABITAÇÃO |  |

Fig. 9 - Extrato da Planta de Alvará – Alteração Proposta (2ª Alteração Oficiosa)

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

	Lotes	Implantação	Logradouros	Acesso ao Parqueamento	Total c/ acesso ao parqueamento	Habituação Andares	Parqueam., Áreas Técnicas, (...)	Total incluindo Parqueam., Áreas Técnicas (...)	Áreas de varandas	N.º Pisos	N.º Fogos	Tipologias
Alvará em vigor*	6	808,42	3.381,98	---	4.190,40	2.453,19	271,66	2.724,85	---	3 + SCV	27	9T1+9T2+9T3
Alteração proposta	6	324,32	69,42	36,78	361,10	931,81	324,32	1.256,13	---	4+CV	10	2T1+7T2+1T3
	7	737,80	213,72	68,50	806,30	2.846,96	737,80	3.584,76	---	6+CV	32	8T1+22T2+2T3
Défice		+253,70	-3.098,84	+105,28	-3.023,00	+1.325,58	+790,46	+2.116,04	---	---	+15	+1T1, +20T2,-6T3

Nota: \* Correspondente à primeira alteração oficiosa de 22-03-2012;

Quadro 1 – Comparativo dos parâmetros do “Lote 6” (alvará em vigor) com os “Lotes 6 e 7” (alteração agora proposta)

	Alvará em vigor	Alteração proposta	Défice
Área total do terreno	8.022,00m <sup>2</sup>	8.022,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>
Área dos Lotes**	5.603,40m <sup>2</sup>	2.580,40m <sup>2</sup>	- 3.023,00m <sup>2</sup>
Área de Implantação	1.903,42m <sup>2</sup>	2.157,12m <sup>2</sup>	(+13,3%) + 253,70m <sup>2</sup>
ABC Total	7.949,25m <sup>2</sup>	10.056,29m <sup>2</sup>	(+26,5%) + 2.107,04m <sup>2</sup>
Habituação	6.369,59m <sup>2</sup>	7.695,17m <sup>2</sup>	+ 1.325,58m <sup>2</sup>
Parqueamento, Áreas Técnicas, Arrecadações e Sala de Condomínio em cave ou semicave	1.579,66m <sup>2</sup>	2.370,12m <sup>2</sup>	+ 790,46m <sup>2</sup>
N.º Fogos	67	82	(+22%) + 15
<u>Terreno a ceder à C.M. Oeiras</u>			
- Domínio Privado do Município			
Área útil dos Lotes 6 e 7	4.190,40m <sup>2</sup>	1.167,40m <sup>2</sup>	- 3.023,00m <sup>2</sup>
- Domínio Público do Município			
Total	2.418,60m <sup>2</sup>	5.441,60	+3.023,00m <sup>2</sup>
Área p/ definição do arruamento	56,00m <sup>2</sup>	56,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>
Arruamentos	703,60m <sup>2</sup>	1920,47m <sup>2</sup>	+ 1.200,00m <sup>2</sup>

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

Passeios e Acessos	757,30m <sup>2</sup>	1.281,13m <sup>2</sup>	+523,83m <sup>2</sup>
Estacionamento	374,00m <sup>2</sup>	880,30m <sup>2</sup>	+506,30m <sup>2</sup>
Paragem de Autocarros	105,00m <sup>2</sup>	105,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>
Zona Verde	65,70m <sup>2</sup>	841,70	+ 776,00m <sup>2</sup>
Parque Infantil	357,00m <sup>2</sup>	357,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>
<u>Terreno a ficar na posse do requerente</u>			
Área útil dos Lotes 1,2,3,4 e 5	1.413,00m <sup>2</sup>	1.413,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>
<u>Total</u>	8.022,0m <sup>2</sup>	8.022,0m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>
N.º Lugares de estacionamento	95	104	+9
<u>Exterior</u>	55	44	- 11
<u>Nos Lotes</u>	40	60	+20
** Corresponde à “Área dos Lotes - Total c/ acesso ao estacionamento”			

Quadro 2 – Comparativo dos parâmetros globais do Alvará em vigor versus Alteração proposta

A solução é compatível com os condicionamentos que decorrem do PDM em vigor, conforme identificados em 4 e considera a articulação com o projeto da futura Variante à Av. do Forte (em fase de projeto de execução em desenvolvimento pela DEP) a as expetativas de aproveitamento urbanístico dos terrenos privados que circundam a parcela de intervenção nos quadrantes norte, nascente e sul (terrenos afetos à Quinta dos Grilos).

Sem prejuízo dessa articulação e/ou continuidade territorial, a solução a implementar no imediato, tem como limite de intervenção os limites do atual “Lote 6”, as áreas de cedência envolventes e acessibilidade a partir do prolongamento do arruamento existente (Rua da Quinta das Acácias), por forma a assegurar a autonomia de execução da intervenção.

A nível da **dotação de estacionamento**, verifica-se um défice de 18 lugares, prevendo-se a sua aceitação nos termos do art. 10º da lei 12/2021, que altera o DL 81/2020, de 2 outubro que refere que “Nos procedimentos de informação prévia e controlo prévio de operações urbanísticas, ou nos relativos a operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública, quando tais operações estejam enquadradas na execução de Estratégia Local de

Habitação, prevista no Decreto -Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, de Carta Municipal de Habitação ou de bolsa de habitação, previstas na Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, admite - se a aprovação pela câmara municipal de um número de lugares de estacionamento por fogo inferior ao previsto nos termos do n.º 2 do artigo 43.º do Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, desde que devidamente fundamentado no projeto, de acordo com as necessidades demonstradas, devendo implicar a previsão de medidas alternativas ou mitigadoras, garantindo sempre a satisfação das necessidades coletivas, a qualidade de vida e a qualidade do espaço urbano, e promovendo práticas ambientalmente sustentáveis.”

Regista-se que a proposta contempla um n.º de lugares que se considerou satisfatório para as tipologias em questão, considerando que se trata de um programa de **habitação jovem**, prevendo-se **1 lugar de estacionamento por cada fogo**, independentemente da tipologia T1, T2 ou T3) e assinalando-se como **medida de incremento à qualidade de vida e à sustentabilidade ambiental, a previsão futura de uma via ciclável integrada na Variante à Av. do Forte.**

	Dotação de Estacionamento (cf. art. 68º PDM)	Proposta	Défice
ABC Habitação nos Lotes 6 e 7 (3.778,77m <sup>2</sup> )	57 lug (1,2L/80m <sup>2</sup> )	39 lugares (30 lug interior + 9 lug no exterior) (L6 = 10 lug / L7 = 20 lug)	- 18 lug

Quadro 3 – Necessidades de estacionamento cf. PDM em vigor

6 - Relativamente às **cedências**, a proposta não contempla áreas para equipamentos (seriam necessários 397,67m<sup>2</sup>) no entanto **prevê áreas para espaços verdes cuja dimensão se aproxima do dobro das necessidades** (cf. se pode observar no quadro seguinte).

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

	Cedências (cf. art. 67º PDM)	
	Equipamentos	Espaços Verdes e de Util. Coletiva
(Lotes 6 e 7) ABC Habitação Coletiva = *1.325,58m <sup>2</sup>		
Dotação PDM (A)	397,67m <sup>2</sup> (45m <sup>2</sup> /150m <sup>2</sup> )	390,30m <sup>2</sup> (35m <sup>2</sup> /150m <sup>2</sup> )
Alteração proposta (B)	0,00m <sup>2</sup>	776,00m <sup>2</sup>
<b>Défice (B-A)</b>	<b>- 397,67m<sup>2</sup></b>	<b>+ 385,70m<sup>2</sup></b>
<i>Nota: * cedências calculadas nos termos do n.º 2 do art. 182º, que refere que "No caso de alteração de utilização ou de ampliação, as áreas de cedência devidas são calculadas pela diferença entre os usos e as áreas preexistentes e os usos ou as áreas propostos."</i>		

Quadro 4 – Cálculo de Cedências e Parqueamento conforme acréscimo de abc na Alteração Proposta

Atendendo à dimensão da parcela, ao enquadramento urbano presente e futuro da mesma (na envolvente regista-se a previsão de desenvolvimento de uma operação urbanística de grande escala, nos terrenos da Quinta dos Grilos, no âmbito do que se antevê virem á posse do município uma generosa área de cedências para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva), verificando-se ainda a norte, a existência de áreas verdes de proteção ao cemitério de Carnaxide, propõe-se a aceitação das cedências previstas com enquadramento no n.º 4 do art. 44º do RJUE, na sua versão em vigor, **o que se coloca à consideração superior** (abaixo se transcreve).

4 — Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas a que se refere a alínea *h*) do artigo 2.º ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio ou ainda nos casos referidos no n.º 4 do artigo anterior, não há lugar a qualquer cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

7 – Tendo-se verificado mediante visita ao local, que o **parque infantil previsto no Alvará em apreço** (parcela com 357m<sup>2</sup> integrada no domínio privado municipal) **não se encontra executado**, questiona-se a oportunidade de vir a concretizar o mesmo no âmbito da dinâmica

associada à implementação do presente PHM, como forma de valorização daquela área urbana, o que se coloca à consideração superior.



Fig. 10 e 11 – Localização e vista da parcela destinada a Parque Infantil prevista no Alv. 3/1993 em vigor

**8** – A Alteração oficiosa ao alvará de loteamento enquadra-se no n.º 1 do Art. 27º do RJUE, que determina que “A requerimento do interessado, podem ser alterados os termos e condições da licença.”

Da alteração proposta, verifica-se a variação das áreas de implantação, de construção e do n.º de fogos, superiores a 3%, pelo que a alteração não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos titulares da maioria dos lotes constantes do alvará, devendo, para o efeito, o gestor de procedimento proceder à sua notificação para pronúncia no prazo de 10 dias.”.

De acordo com o disposto no n.º7 do mesmo artigo, “À realização das operações urbanísticas previstas no art.7.º aplica-se o disposto no presente diploma no que se refere ao termo de responsabilidade, à publicitação do início e do fim das operações urbanísticas (...)”.

As operações de loteamento promovidas pelas autarquias locais, em área não abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor, são submetidas a discussão pública, nos termos do n.º 5 do mesmo artigo.

**5 — As operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelas autarquias locais e suas associações ou pelo Estado, em área não abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor, são submetidas a discussão pública, nos termos estabelecidos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, com as necessárias adaptações, exceto no que se refere aos períodos de anúncio e de duração da discussão pública que são, respetivamente, de 8 e de 15 dias.**

A operação de loteamento não excede nenhum dos limites previstos no ponto 2 do art. 22º do RJUE.

**9** – Face ao acima exposto, propõe-se submeter à Câmara a aprovação da Alteração Oficiosa ao Alvará n.º 3/1993, nos termos do art. 23º (Deliberação Final) e do art.º 27º (Alterações à

licença) do RJUE<sup>2</sup>, na sua versão em vigor, condicionado à aceitação das condições associadas às cedências e à dotação de estacionamento, conforme exposto em 5. Previamente à sujeição à Câmara, deverá ser promovida auscultação aos restantes titulares dos lotes constantes do Alvará, a realizar com enquadramento no ponto 3 do art. 27º do RJUE e a consulta pública prevista no ponto 5 do art. 7º do RJUE.

Anexos:

- 1- *Planta de Localização*
- 2 - *Planta de Síntese do Alvará 3/1993 (em vigor)*
- 3 – *Planta de Síntese do Alvará 3/1993 – 2ª Alteração Oficiosa (proposta)*
- 4 - *Planta de Cedências do Alvará 3/1993 – 2ª Alteração Oficiosa (proposta)*
- 5 – *Certidão da CRP – Lote 6*

Oeiras, 21 de novembro de 2023

A Técnica

A Chefe da Divisão de Planeamento Urbano



Rita Fonseca Lopes, Arquitecta

Joana Sousa Martins, Arquitecta

---

<sup>2</sup> Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, publicado no DL 136/2014, de 9 Setembro, com a alteração introduzida pela Lei n.º 79/2017, de 18 de Agosto, que procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro;