

ANEXO À INFORMAÇÃO Nº8741/2023 DPU

Assunto: Alteração Oficiosa ao Alvará de Loteamento 16/2001 - Lagoas Park
Processo: R2610/2023 de 14.03 ap. P2/1998/1237

1. Introdução

1.1. No âmbito dos estudos em curso para o **Programa de Habitação Municipal (PHM) do “Casal do Deserto” em Porto Salvo**, verificou-se que as intervenções previstas apresentam a necessidade de ocupação de parte da área de intervenção do Alvará de Loteamento 16/2001 (Lagoas Park).

1.2. Tendo esta premissa por enquadramento, o município procedeu à alteração oficiosa ao AL16/2001 por forma a que o PHM pudesse ser formalizado e concretizado de forma autónoma, propondo-se alterar os limites do loteamento, integrando posteriormente a parcela municipal no novo desenho urbano, excluindo-a do loteamento onde hoje essa parcela se integra, por via da redução da área de intervenção do AL 16/2001, excluindo 1.340,00m² cedidos para o domínio privado do MO para CDH - estacionamento, com a re-geometrização e respetiva atualização das áreas em sede da Planta de Síntese.

1.3. Essa alteração foi alvo de consulta pública durante o período de 13.Jul a 05.ago de 2022, não tendo sido apresentadas reclamações. A DC 886/2022 foi aprovada em Reunião de Câmara de 12.Out.2022 e o aditamento ao alvará de loteamento 16/2001 emitido a 16.Fev.2023 e remetido para registo na 1ª CRPO através do ofício 863/2023 de 27.Fev.

1.4. Através do Req.º2610/2023 (14.Mar.2023), o município foi notificado por parte da CRPO, participando que o registo do aditamento ao alvará de loteamento 16/2001 (Lagoas Park), promovido pelo município no âmbito do desenvolvimento dos Programas de Habitação, foi recusado, nos termos do art.68.º e alínea d) do n.º1 do art.69.º do CRP.

A comunicação foi remetida para o GCAJ para parecer a 28.Mar.2023, tendo o mesmo sido rececionado a 13.Out.2023, onde se concluiu que “(...) Nessa medida (...), é nosso entendimento que a solução para a questão que a CMO coloca, passa por alterar a finalidade da parcela cedida para habitação pública, habitação a custos controlados, arrendamento acessível, podendo aguardar-se pela alteração ao RJUE que se avizinha, ou fazê-lo desde já, com fundamento na LBH (...)”.

Tendo por enquadramento este parecer, foi decidido pelo Sr. D DOTPU, encetar novo procedimento de alteração ao alvará de loteamento 16/2001 - alterando a finalidade a que se destina a parcela para uso habitacional público, mantendo-a nos limites do loteamento, com enquadramento na Lei de Bases da Habitação, sujeito a nova consulta pública.

2. Enquadramento

Para a implementação do **PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE OEIRAS 20|30** foram constituídos grupos de trabalho para a elaboração das operações urbanísticas que suportam os projetos de habitação municipal.

Este **Plano** constitui um instrumento de diagnóstico e planeamento estratégico, definindo 6 eixos estratégicos de abordagem às carências habitacionais e sociais diagnosticadas, que são hoje transversais à faixa etária e à condição académica: Oeiras Social; Oeiras Jovem; Oeiras Sénior; Oeiras Protege; Oeiras Arrenda; e, Oeiras para todos.

As condições para a concretização dos objetivos definidos neste documento, encontram enquadramento legal na Lei de Bases da Habitação, Lei nº 83/2019 de 3 de setembro que veio assumir a problemática do acesso à habitação como prioridade política, criando o contexto legal que possibilita a concretização desta missão.

2.1. No âmbito do **Programa de Habitação Municipal (PHM) do Casal do Deserto**, foram estabelecidos os seguintes objetivos, cf. Memória Descritiva do Estudo prévio (DHM):

- Demolição integral dos edifícios do Bairro do Casal do Deserto;
- Construção de um mínimo de 228 fogos, considerando também a construção de unidades comerciais, de modo a potenciar a vivência de bairro e assim cerzir as diferentes estruturas urbanas existentes;
- Manutenção do Edifício do SIMAS;
- Construção de espaços exteriores de estadia e enquadramento, na continuidade da I e II fases dos CDH do Moinho das Rolas;
- Reordenamento do trânsito e da estrutura viária, abolindo os impasses existentes para permitir uma maior fluidez do espaço público.

A concretização do PHM em referência reveste-se da maior importância, uma vez que decorre da carência habitacional assinalada com pedidos de habitação de agregados familiares sem recursos financeiros para aceder ao mercado privado de arrendamento, registados na Câmara Municipal de Oeiras, cenário agravado pela situação de

crise sanitária em que nos encontramos. Neste contexto, a implementação dos projetos é imprescindível para colmatar a necessidade verificada de edificado habitacional para arrendamento apoiado.

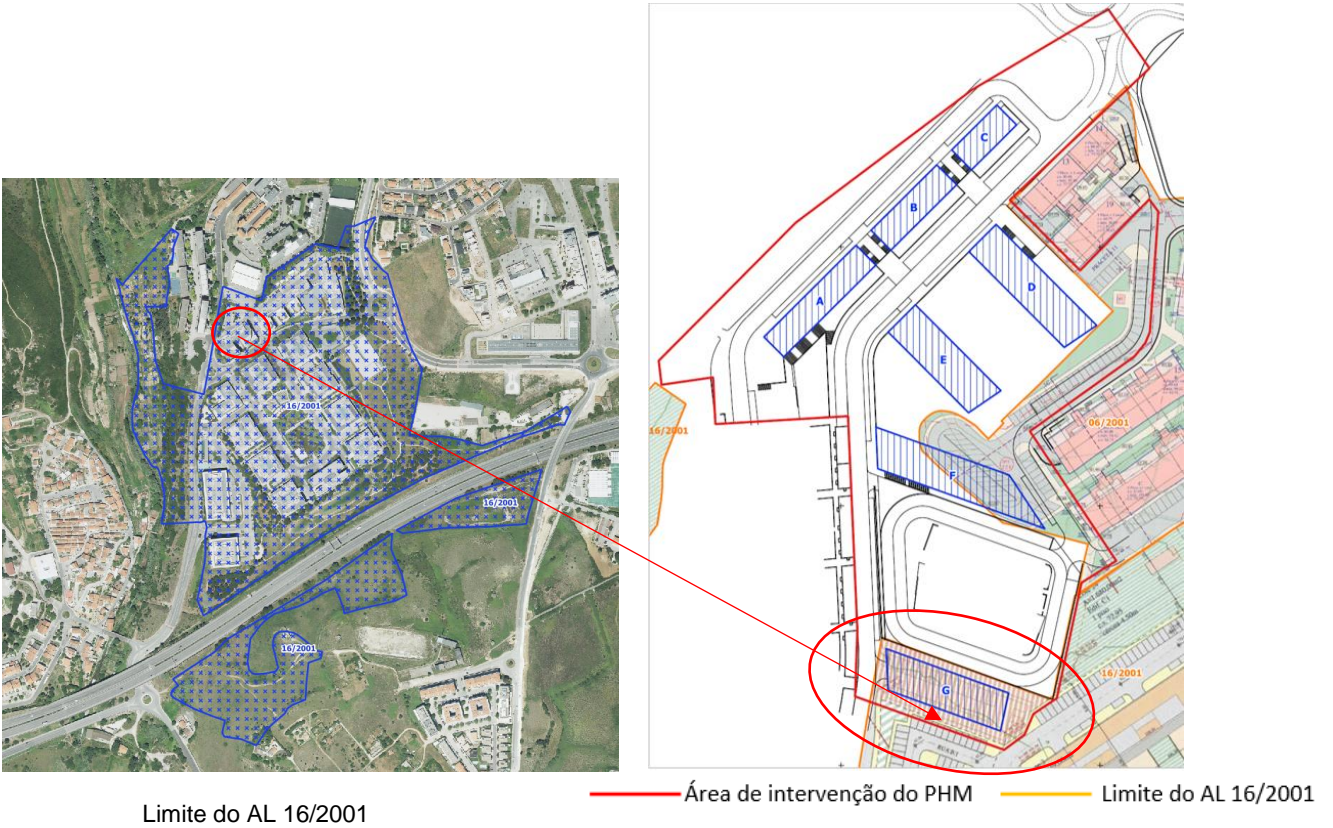


Fig. 1 - Área de intervenção do PHM do Casal do Deserto

3. Procedimento

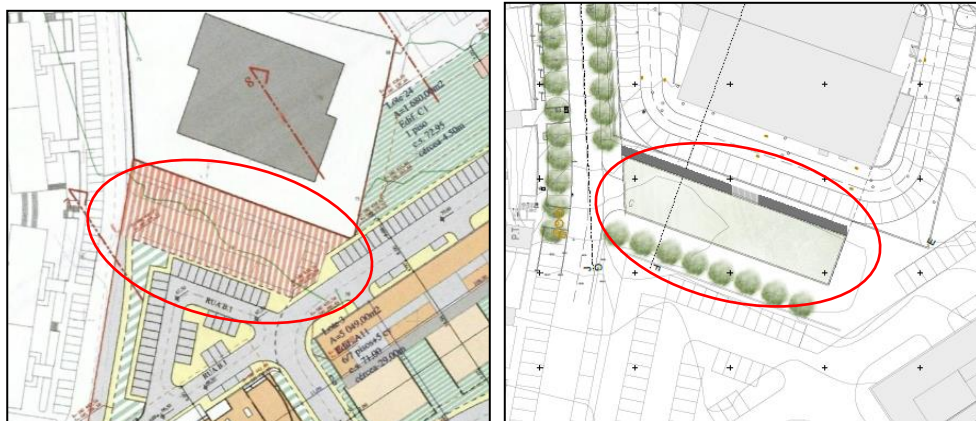
3.1. A área de intervenção prevista na proposta do PHM do Casal do Deserto **abrange uma parcela integrada no domínio privado municipal, oriunda de uma cedência do Alvará de Loteamento 16/2001** (emitido a 10/10/2001), cf. se verifica na sobreposição da implantação de um dos edifícios do PHM, com o referido AL que, por sua vez, foi suportado pelo PPZOPS - Plano de Pormenor da Zona Ocidental de Porto Salvo, (revogado pela AMO na sua reunião de 17.11.2020, sob DC 789/2020 de 21.10.2020, com enquadramento no artigo 127.º Decreto-lei nº 80/2015 de 14 de maio RJGT).

3.2. Para que o PHM possa ser concretizado, haverá a necessidade de alterar o Alvará de Loteamento 16/2001, no respeitante ao uso da área cedida para CDH – estacionamento, passando a destinar-se a CDH – Edf. Habitação PHM.



Limite do AL 16/2001

3.3. Um dos edifícios propostos no PHM encontra-se implantado sobre área de cedência do AL 16/2001 destinada ao **Domínio Privado Municipal com 1.340m²** para “cedência à CMO no âmbito do CDH (estacionamentos)”.



Excerto do AL 16/2001

Excerto da Proposta do PHM - C. Deserto

Trata-se atualmente de uma zona de estacionamento, de utilização pública, c/ 39 lugares, cf. definido no desenho do AL 16/2001.

Importa registar que a proposta do novo PHM do Casal do Deserto prevê a construção de sete edifícios de Habitação/Comercio/Equipamento, com capacidade para **469 lugares interiores** (em cave) e **uma oferta de 115 lugares de estacionamento exterior**, por via do novo desenho urbano que lhe confere uma beneficiação viária.

Verificou-se em deslocação ao local que, atualmente, a oferta na via pública é de aprox. 113 lugares formais.

Ou seja, a dotação de estacionamento que será anulada por via da construção do referido Edifício G, será compensada no novo layout do PHM.

Ressalva-se ainda que, a previsão de parqueamento interior extravasa por excesso as necessidades mínimas do novo programa municipal, definidas no artigo 68º do Regulamento do PDMO.

3.4. Nesta circunstância, dado que um dos edifícios previstos no PHM do Casal do Deserto está implantado nos limites de intervenção do AL 16/2001 torna-se necessário promover a **Alteração do respetivo título, passando os 1.340,00m2 cedidos para o domínio privado do MO para CDH - estacionamentos, a destinar-se a CDH – Edifício Hab. PHM.**

Mantém-se assim a área de intervenção do AL16/2001, alterando apenas o destino da parcela cedida, que já havia sido destinada para CDH, na génese do loteamento.

	AL 16/2001 em vigor	AL 16/2001 Proposta
Cedências	CDH (1.340,00m2 de estacionamento)	CDH (1.340,00m2 para Edifício Hab. PHM)
Total de Cedências	72.563,47m2	72.563,47m2

4. Enquadramento Legal

4.1. Conforme disposto no nº5 do ARTº 34 da Lei de 83/2019 de 3.09 - Lei de Bases da Habitação *“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 afetas a programas públicos de habitação ou realojamento.”*

4.2. A alteração Oficiosa ao AL 16/2001 recolhe enquadramento legal no disposto no nº2 do ARTº27 do RJUE, aprovado pelo DL nº555/99, de 16 de dezembro na sua atual redação, encontrando-se em condições de ser submetido ao executivo municipal para aprovação, devendo previamente ser desencadeado o procedimento de Consulta Pública nos termos do ARTº 22 do mesmo Diploma.


5. Conclusão

Face ao exposto, de modo a ser possível dar sequência ao PHM do Casal do Deserto deverão ser desencadeados os trâmites inerentes à Alteração Oficiosa do AL16/2001, descritos no ponto 4.2.

Em anexo:

- Planta de Síntese e de Cedências do AL 16/2001 retificadas
- Certidão da CRPO do prédio integrado no domínio municipal com a área de 1.340,00m² (registado na 1ª CRPO sob a ficha nº1669/20031203 da freguesia de Porto Salvo).

Oeiras, 19 de outubro de 2023


Andreia Fernandes da Costa

Chefe da Divisão de Planeamento Urbano,

Joana Sousa Martins (Arquiteta)