

ANEXO À INFORMAÇÃO Nº5678/2024 DPU

Assunto: Alteração Oficiosa ao Alvará de Loteamento 6/2001

Processo: 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 6/2001.

1.2. A ocupação implica em parcelas de terreno integradas no domínio público municipal, decorrentes de cedências no âmbito da aprovação do loteamento, pelo que se verificou a necessidade de desafetação de áreas do Domínio Público Municipal, reafectando-as ao domínio privado, por forma a criar as condições legais à implementação do PMHO, nos termos do disposto no n.º5 do art.34.º da Lei n.º83/2019 de 3 de Setembro.

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 164 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. Da nossa análise ao projeto do PHM do Casal do Deserto verifica-se que parte da área de intervenção inclui duas parcelas integradas no Domínio Público Municipal, nomeadamente uma área destinada a vias e estacionamento e outra destinada a circuitos pedonais e estrutura verde do AL6/2001, ambas abrangidas pelo conjunto de Edifícios que compõem o lote 4 da OLM Casal do Deserto.

3.2. Para que o PHM possa ser concretizado, haverá a necessidade de alterar o Alvará de Loteamento 6/2001, no respeitante ao uso de parte da área cedida para o domínio público municipal, tendo já sido concluídos os procedimentos conducentes às desafetações das áreas do domínio público para o domínio privado onde se implantará parte do lote 4.

3.3. O lote 4 encontra-se implantado sobre parte da área de cedência do AL 6/2001 destinada ao **Domínio público Municipal** que totaliza 11.034,00m² para vias, estacionamento, estrutura verde e circuitos pedonais.

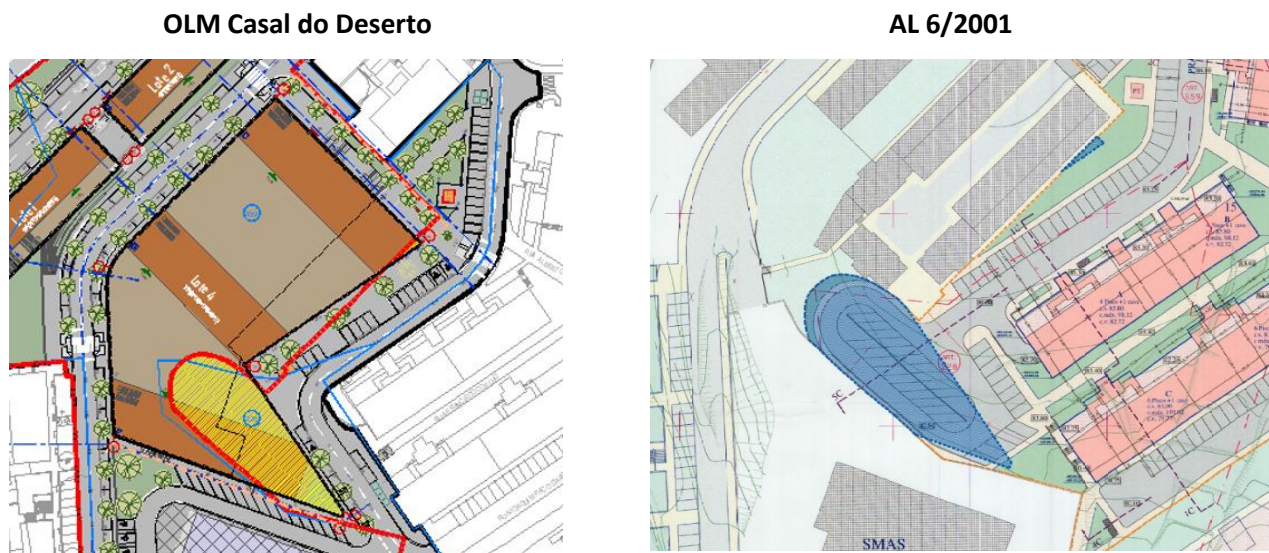


Fig.2 e 3 Área do lote 4 a completar no AL6/2001

A área que completará o lote 4 trata-se atualmente de uma zona de estacionamento, de utilização pública, c/ lugares, cf. definido no desenho do AL 6/2001 (atualmente encontram-se 18 lugares executados no local).

Importa registar que a proposta do novo PHM do Casal do Deserto prevê a construção de seis edifícios de Habitação/Comercio/Equipamento, com capacidade para 180 lugares interiores (em cave) e uma oferta de 191 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 implantado no lote 4, será compensada no novo layout do PHM.

3.4. Nesta circunstância, torna-se necessário promover a Alteração do AL 6/2001, passando parte da área cedida para o domínio publico a fazer parte dos bens do domínio privado municipal, destinando-se a completar o lote 4 da OLM Casal do Deserto, totalizando 1.042,31m², proveniente das seguintes áreas (já integradas nos bens do domínio privado municipal):

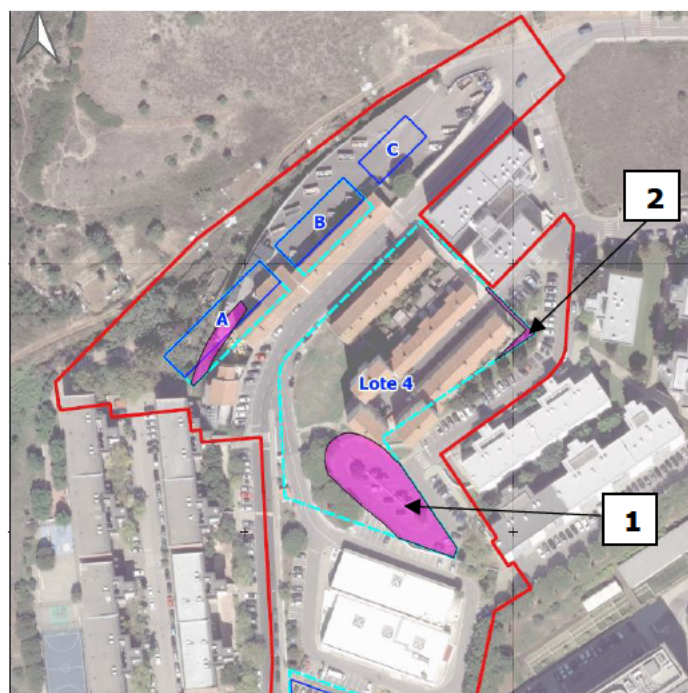


Fig.4 Áreas integradas do domínio privado municipal do AL6/2001 a completar o lote 4 da OLM

1. Área oriunda do Alvará de Loteamento 6/2001 (emitido 09-07-2019): **987,60m²** (Artº rústico 226). Sendo 934,55 m² de parcelas cedidas para vias e estacionamento e 53,05m² de parcelas cedidas para estrutura verde e circuitos pedonais - Confrontações: a norte Artº859 e 226, a poente e sul Artº859 e a nascente Artº226.
2. Área igualmente oriunda do Alvará de Loteamento 6/2001: **54,71m²** (Artº rústico 226). Sendo 16,57m² - de parcelas cedidas para vias e estacionamento e os restantes 38,14 m² de estrutura verde e circuitos pedonais - Confrontações: a norte, sul, nascente e poente - Artº rústico 226.

O procedimento de desafetação das parcelas, tramitou pela Divisão de Património, tendo a Deliberação de câmara n.º118/2024, com o assunto “Desafetação do domínio público para integração no domínio privado de três parcelas de terreno sitas no Casal do Deserto, em Porto Salvo”, sido aprovada em reunião de câmara a 21.fev.2024.

O procedimento foi ainda aprovado pela Assembleia Municipal através da Deliberação n.º27/2024, em reunião extraordinária n.º5/2024 a 21.mar.2024, tendo as mesmas sido registadas a favor do município, tendo dado origem as seguintes descrições:

1. Prédio com a área de **987,60m²**, inscrito na matriz 5297-P e descrito sob a ficha 2871/20240703;
2. Prédio com a área de **54,71m²**, inscrito na matriz 5298-P e descrito sob a ficha 2872/20240703.

3.5. Mantêm-se assim os restantes parâmetros do alvará de loteamento 6/2001, alterando apenas parte da área cedida ao domínio público integrando-a no domínio privado destinada a completar o lote 4 da OLM Casal do Deserto.

	AL 6/2001 em vigor	AL 6/2001 Proposta
Cedências domínio público	11.034,00m ²	9.991,69m ²
	Vias e estacionamento 7.479,00m ²	Vias e estacionamento 6.527,88m ²
	Est. verde e circuitos pedonais 3.555,00m ²	Est. verde e circuitos pedonais 3.463,81m ²
Cedências domínio privado	-	1.042,31m ² (área a completar EDF. Habitação (lote 4) do PHM da OLM Casal do Deserto)
Total de Cedências	11.034,00m ²	11.034,00m ²

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 6/2001 recolhe enquadramento legal no disposto no ARTº7 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 Discussão Pública nos termos do n.º5 do art.7.º 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 do AL 6/2001 retificada.
- Certidões da CRPO dos prédios integrados no domínio privado municipal com as áreas de 987,60m² e 54,71m² (registados na 1ª CRPO sob as fichas nº2871/20240703 e 2872/20240703 respetivamente, da freguesia de Porto Salvo).

Oeiras, 16 de julho 2024

A Técnica,

Andreia Fernandes da Costa

arquiteta