

Alteração de Op. de Loteamento - Licenciamento

DADOS DO PROCESSO

Nº do Processo: P2/2000/663/0 Antecedentes:

Morada: Avenida Santa Casa da Misericórdia de Oeiras, Lotes 27 e 28

Local: AL 5/2007

Freguesia: Porto Salvo

DADOS DO PEDIDO

Requerimento inicial: R13148/2025

Data de Entrada: 17-11-2025

Antecedentes: R9688/2023 e R10538/2025

Requerimento em apreciação: R4640/2026

Data de Entrada: 21/04/2026

DADOS DO REQUERENTE

Nome: Lagoas Park, Sic Imobiliária Fechada, SA

Na qualidade de: Proprietário

ASSUNTO

Licenciamento Alt. Alvará de Loteamento 5/2007 - Lotes 27 e 28

TEOR DA INFORMAÇÃO

1. Identificação do Pedido

Através do presente requerimento, vem Lagoas Park, Sicafi SA, na qualidade de proprietária dos Lotes 27 e 28 do Alvará de Loteamento n.º 5/2007, submeter uma junção de elementos ao pedido de Licenciamento de alteração ao AL referido, sito em Porto Salvo, com incidência nos parâmetros urbanísticos dos referidos lotes.

Análise Técnica em anexo, dos pontos 2. a 5.

6. Conclusão

6.1. A pretensão visa a alteração dos parâmetros urbanísticos dos Lotes 27 e 28 do Alvará de Loteamento nº 5/2007, sito em Porto Salvo. O intuito é alterar o uso dos referidos lotes de serviços para habitação, com consequente aumento do número de fogos no AL (+140 fogos), redução do número de lugares e pisos de estacionamento, aumento dos pisos acima da cota de soleira, alteração das cotas altimétricas dos pisos e alteração dos polígonos de implantação acima da cota de soleira, e a proposta da cedência de 5 fogos ao município.

6.2. Conforme exposto no ponto 4 da presente informação, remete-se à consideração superior as áreas dos fogos a ceder ao município (ponto 4.4), o acréscimo do número de fogos proposto e a consequente área média por fogo (ponto 4.5).

6.3. Caso seja superiormente admitido, a proposta poderá ser submetida ao executivo municipal para aprovação nos termos do artigo 23º do RJUE, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 10/2024 de 8 de Janeiro, após consulta pública nos termos do artigo 22º do RJUE.

6.4. Comunique-se à requerente a presente informação bem como a informação n.º 4122/2026|DPIUM.

À consideração superior.

Proposta de decisão		
Selecionar		Técnico(a) Superior - Arquiteto(a)
Pareceres / Despachos		
1	Parecer	
Decisão:	Comunique-se	
Fundamento:		
ver Parecer da C. DPU em ANEXO À INFºNº4525/2026-DPU.		
Remete-se o teor da análise p/ melhor opinião e consideração superior do Sr. D. DMOTDU.		Chefe de Divisão
2	Parecer	
Decisão:	Concordo	
Fundamento:		
A proposta encontra-se alinhada com o esforço municipal de habitação, não se traduzindo num aumento da área edificável mantendo, na área de referência, a dominante de serviços/escritórios.		
Neste contexto poderá ser submetido à Câmara para Deliberar a aprovação, após ser sujeito a um período de Consulta Pública. À C.S. do Sr. PCMO.		Diretor(a) Municipal
3	Despacho	
Decisão:	Concordo	
Fundamento:		
Elabore-se P.D.		Presidente
4	Selecionar	
Decisão:	Selecionar	
Fundamento:		
		Selecionar o Cargo

Submeter

ASSUNTO: Pedido Licenciamento de Alteração Alvará de Loteamento 5/2007 - Lotes 27 e 28, Porto Salvo

PARECER ANEXO da C. DPU à INFORMAÇÃO Nº4525/2026-DPU

Concordo c/ os fundamentos constantes da análise.

A proposta do licenciamento de alteração aos **lotes 27 e 28 do Alvará de Loteamento 5/2007** - Porto Salvo (lotes não edificadas) a sul do Equip. Escolar e nascente do Parque Empresarial Lagoas Park, recai numa operação urbanística c/ quase 20 anos, assente num programa multifuncional, incidindo na **alteração de uso de SERV. para HAB, p/ criar 140 fogos**, (sem agravamento da área bruta de construção prevista no AL em vigor), **aumento do nº pisos acima da cota de soleira de 4 p/ 5** (sem agravamento da altura da fachada, face à altura de piso-a-piso, na conversão de SERV. p/ HAB.) **na alteração das cotas altimétricas dos pisos e alteração dos polígonos de implantação acima da cota de soleira, bem como na redução do número de lugares dos pisos de estacionamento** (de 2 para 1).

É prevista a cedência de 5 fogos p/ o domínio privado do MO, c/ prévia auscultação do Sr. Presidente, onde ficou definida a cedência nesta Operação de 5 fogos concluídos: 3T2 + 2T3 ou inverso, c/ ABC = 550m², contribuindo p/ o reforço da Hab. Pública.

A alteração de uso recolhe **enquadramento no PDM**, (interpretação que se faz à letra do ARTº6º nº3 a), ARTº 26º nº1 e), ARTº 28 nº3 e ARTº32 do Regulamento do PDM), na circunstância de que, o estatuto solo *é Espaço de Atividades Económicas - Áreas consolidadas*, nas quais se podem admitir outros usos compatíveis designadamente o RESIDENCIAL (H/C/S).

Atenta a ABC média/fogo nos lotes 27 e 28 = 94,93m², foi solicitada a demonstração de que o nº de fogos propostos (140) não resulta em prejuízo da qualidade das habitações, e não coloca em causa as orientações do Sr. P. CMO sobre esta cedência.

Fundamenta a requerente que: ***“a média referida resulta de um cálculo aritmético global associado à área de construção destinada à cedência, não correspondendo necessariamente à área individual de cada fração habitacional”*** e que a estrutura tipológica será desenvolvida na fase sequente ***“em função do estudo de mercado e da estratégia global do empreendimento”***

São assim propostos **ceder ao Município 5 fogos no lote 28 com tipologias a definir, cuja área média de 110m² individual de cada fogo inclui circulações**, registando a requerente: **“cuja definição tipológica poderá corresponder a diferentes combinações de tipologias habitacionais”.**

Como anteriormente já aceite, o **défi ce da não cedência de 664,50m2 de terreno p/ Equipamento de Util. Colectiva, poderá vir a ser acolhida a entrega de 5 fogos c/ ABC média 110m2/fogo, o que perfaz os 550m2 cf. abordados c/ Sr. Presidente, não estando nesta fase definidas as tipologias.**

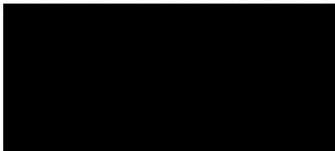
Salienta-se que, o MO não tem tomado posição sobre pretensões isoladas desta natureza, remetendo estas matérias p/ a conclusão da Carta Municipal Habitação, a menos que, existam situações excepcionais em que o **interesse público municipal seja manifestamente relevante para as suas políticas de Habitação, situação que é salvaguardada nesta intervenção, que se alinha com o esforço em curso no Município para aumentar a oferta pública de habitação, traduzindo este propósito na entrega de 5 fogos construídos.**

Sendo superiormente admitida a solução, nos moldes em que é proposta, e com o parecer favorável da DPIUM, poderá ser submetida ao executivo municipal para aprovação nos termos do artigo 23º do RJUE, devendo previamente à sua submissão ao executivo municipal, ser sujeita a um período de Consulta Pública nos termos do ARTº 142º do RPATORMO e ARTº22º do RJUE (+ de 100 fogos).

Remete-se o teor da análise p/ melhor opinião e consideração superior do Sr. D. DMOTDU.

Oeiras, 1 de Junho de 2026

A Chefe Divisão de Planeamento Urbano,



Processo: P2/2000/663/0

O Alvará de loteamento 5/2007 abrange uma área de 102.254 m2 e constitui 29 lotes, destinados a habitação (36.118,99m2), comércio (680m2), serviços (25.070m2) e ainda comércio/serviços (4.672,01m2). Este alvará é titulado por Fungere – Fundo de Gestão de Património, SA e por

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

Transportes Rodrigo Costa e Filho, SA, emitido a 13/04/2008, tendo por enquadramento o revogado Plano de Pormenor da Área Ocidental de Porto Salvo.



Fig. 2 - Extrato da Planta síntese do Alvará de loteamento 5/2007 em vigor (Identificação dos lotes 27 e 28)

	LOTES			HABITAÇÃO		COMÉRCIO	SERVIÇOS	COM/SERV.	PARQ., INT. LOTES	
	Nº	AREA LOTE	Imp.Max.(m2)	Nº PISOS	Nº FOGOS	a.b.c. (m2)	a.b.c. (m2)	a.b.c. (m2)	a.b.c. (m2)	Nº
EDIFICAÇÃO TIPO F. REF. P.P.	1	1955,15	1955,15	2/3PH+1PE+1PC/S+1PECV	27	4150,00	---	---	1430,00	88
	3	680,00	680,00	3PC/S+1PECV	---	---	680,00	680,00	---	28
	4	2164,90	2164,90	3PH+1PH/C/S+1PE/C/S+1PECV/C/S	52	6876,65	---	---	823,35	111
	7	1923,60	1923,60	4PH+1PE/C/S+1PECV/C/S	53	6695,00	---	---	330,00	123
	10	1500,65	1500,65	4PH+1PE/C/S+1PECV/C/S+1PECV	34	5198,27	---	---	337,73	88
	13	1496,80	1496,80	3PH+1PE/C/S+1PECV/C/S	25	3472,07	---	---	207,93	48
	17	1469,95	1469,95	2PH+1PH/C/S+1PE/C/S+1PECV	23	3627,00	---	---	93,00	48
	21	1344,00	1344,00	2PH+1PE	11	2400,00	---	---	---	42
	24	1134,00	1134,00	2PC/S+2PECV	---	---	---	---	1450,00	74
	25	2547,00	2547,00	3/4PS+1/3PECV	---	---	---	7350,00	---	185
	26	1311,20	1311,20	4PS+3PECV	---	---	---	3750,00	---	102
	27	4678,50	4678,50	4PS+2PECV	---	---	---	8830,00	---	300
	28	2278,00	2278,00	4PS+2PECV	---	---	---	4460,00	---	140

Fig. 3 - Extrato do Quadro presente na Planta Síntese do Alvará de loteamento 5/2007 em vigor

O Alvará prevê para os Lotes 27 e 28, dois edifícios com 4 pisos acima da cota de soleira, destinados a serviços, e 2 pisos em cave para estacionamento. Com uma área de lote de 4.678,50m² e 2.278m² respetivamente, sendo esta igual à área de implantação, e área bruta de construção total de 17.880m² e 8.874m² compostas por 8.830m² e 4.460m² de serviços e os restantes 9.050m² e 4.414m² de estacionamento, para um total de 300 e 140 lugares de estacionamento respetivamente.

3. Enquadramento Urbanístico

Plano Diretor Municipal

Instrumento de gestão do território, publicado em Diário da República 2ª série n.º179 de 14 de Setembro de 2015, o qual foi objeto de 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.

I) Os lotes 27 e 28 encontram-se inseridos na **UOPG Poente Norte** e segundo a Planta de Ordenamento, estão abrangidos por **Solo Urbano** com qualificação de **Espaço de Atividades Económicas – Áreas consolidadas** (art.32.º do regulamento do PDM).

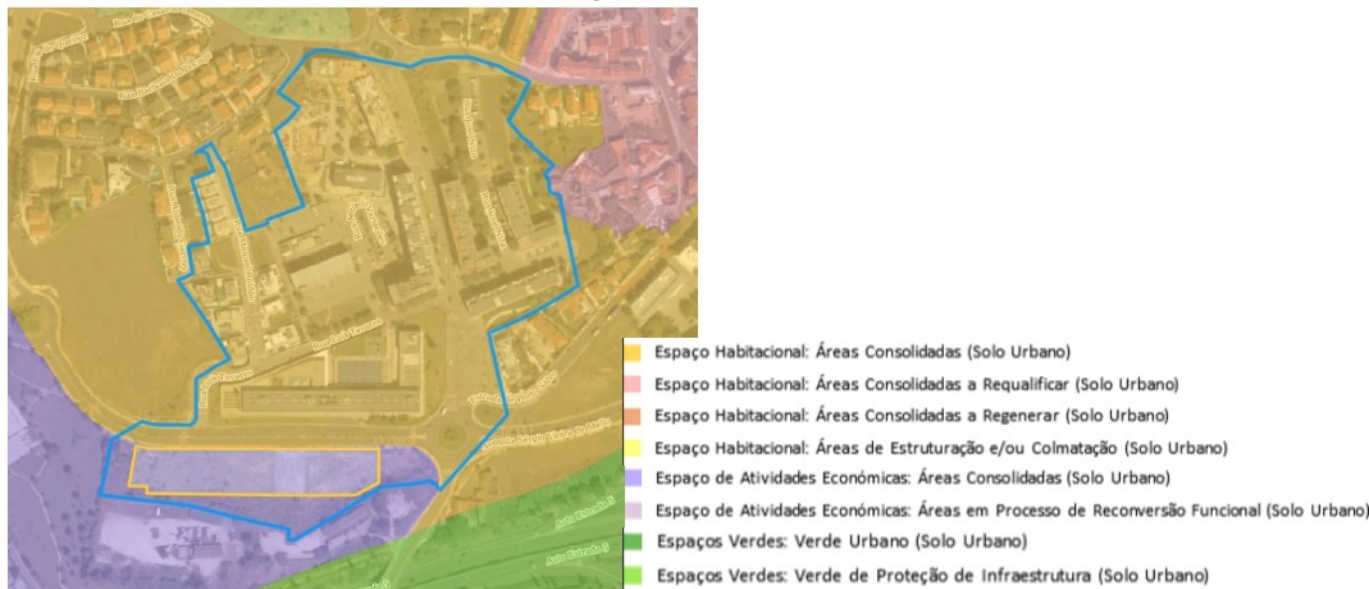


Fig. 4 - Extrato da Planta de Ordenamento do PDM – GeoPortal

De acordo com o disposto no regulamento do PDM, importa referir que para a UOPG Poente Norte é estabelecido um índice máximo de utilização do solo de 0,60, aplicável à totalidade da área da unidade operativa.

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

II) **Condicionantes** – De acordo com a Planta de Condicionantes os lotes em causa encontram-se abrangidos por:

- **Zona de Servidão Radioelétrica do Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul** – Restante zona secundária - Decreto n.º326/76 de 6 de Maio.
- **Zona de Servidão de Transporte de Energia Elétrica EDP** – Decreto Regulamentar n.º 1/92 de 18 de Fevereiro.
- **Área de exclusão da REN – Exclusão n.º C417** – Áreas de Infiltração Máxima – Excluída para fim de “ocupação urbana – Lotes previstos” no âmbito da “área licenciada ou autorizada. Alvará de Loteamento n.º 5/2007”.

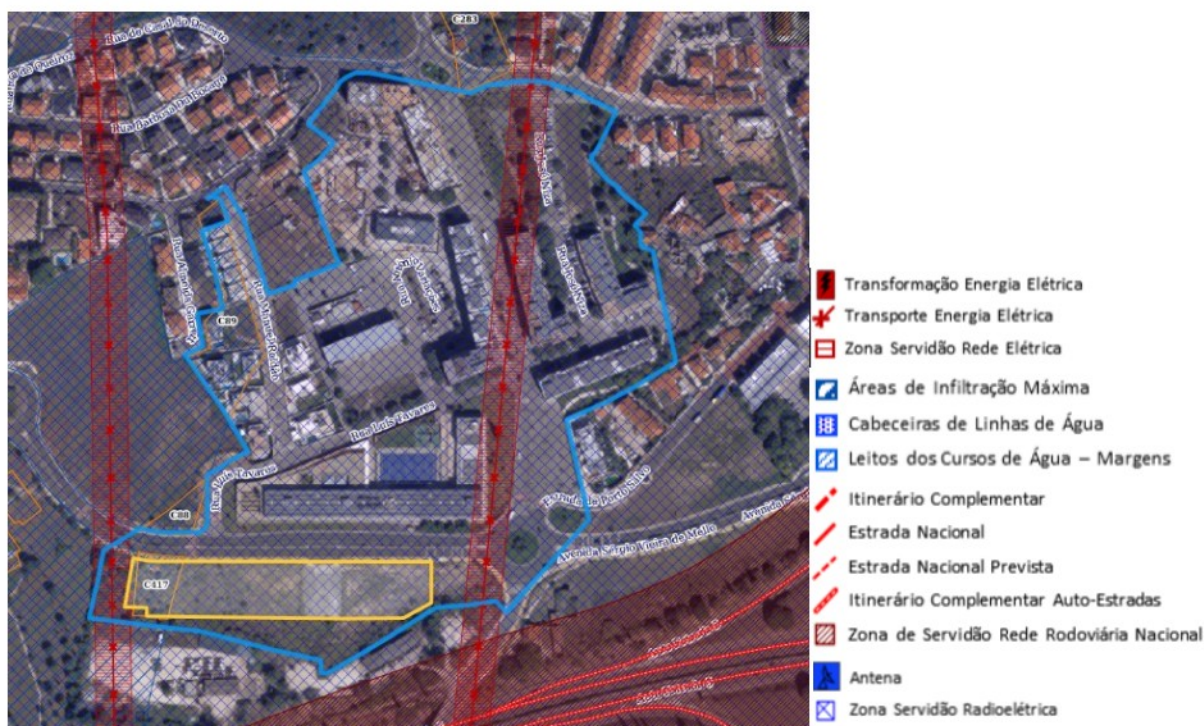


Fig. 5 - Extrato da Planta de Condicionantes – GeoPortal

III) **Estrutura Ecológica Municipal** – A área em apreço, de acordo com a Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Fundamental, encontra-se parcialmente integrada em área da **Reserva Ecológica Nacional**. Contudo, conforme constante na Planta de Condicionantes, a área de REN abrangida pelo AL 5/2007 foi devidamente excluída para esse fim.



Fig. 6 - Extrato da Planta da Estrutura Ecológica Municipal – GeoPortal

Classificação acústica

De acordo com os Mapas Estratégicos de Ruído aprovados pela CMO, DC nº 483/2023 de 31/5/2023, os lotes 27 e 28 inserem-se numa zona classificada como “Mista”, verificando-se que parte do lote 28 se encontra em zona de conflito acústico.

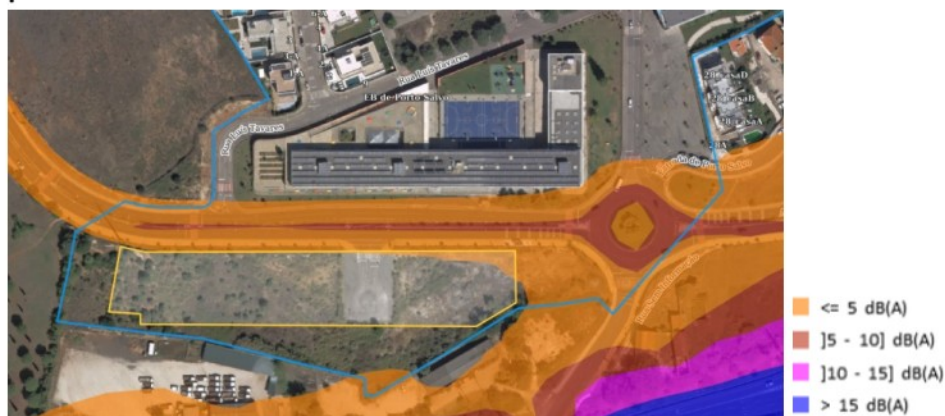


Fig. 7 - Extrato da Planta da Estrutura Ecológica Municipal – GeoPortal

4. Antecedentes

4.1. Através do requerimento R7453/2022, foi submetido um **pedido de licenciamento de alteração ao AL 5/2007** pela requerente, propondo, para os lotes 27 e 28 a alteração do número

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

de lugares de estacionamento, a configuração geral dos edifícios, alteração das cotas de soleira e volumetria, e ainda a criação de um novo acesso viário ao lote 27.

Verifica-se que estas alterações apesar de aprovadas (Inf. 6306/2022 DPU), não tiveram sequência, tendo sido posteriormente efetuado um aditamento ao AL (aditamento n.º 2/2023) referente apenas a alterações nos lotes 7 e 13.

Importa ainda referir que as **obras de urbanização** do AL 5/2007 foram **rececionadas definitivamente** a 27/09/2016.

4.2. Com intuito de auscultar o município acerca da proposta de alteração de uso dos lotes 27 e 28, de serviços para habitação, veio a requerente solicitar uma **audiência com o Sr. Presidente da CMO**. Esta realizou-se a 13/05/2025 tendo resultado no seguinte despacho do PCMO:

“Vão apresentar alteração ao projeto de loteamento oferecendo compensação à Câmara de cerca de 5% habitações prontas, igual a 5 apartamentos concluídos, 3T2 e 2T3 ou inverso com total área de 550m² de construção”.

4.3. Em 19/10/2025 foi realizada **reunião** com a representante legal da requerente e a projetista, no seguimento do pedido submetido através do requerimento R10538/2025. Na mesma foram esclarecidas questões acerca da instrução de um pedido de licenciamento de alteração ao Alvará de Loteamento 5/2007, com incidência nos lotes 27 e 28, visando a alteração de uso dos mesmos de serviços para habitação.

4.4. Através do requerimento R13148/2025 foi apresentado pela requerente a proposta de Alteração ao AL 5/2007, tendo a mesma sido alvo de análise da DPU através da **informação n.º 537/2026|DPU**, da DPIUM com a **informação n.º 2020/2026|DPIUM** e do GIT.

O **parecer do GIT** concluiu que a Planta Síntese de alteração ao AL submetida se encontra **corretamente submetida**, mas “não se encontra com a estrutura e nomenclatura de layers aprovadas pelo RPATOR, no entanto poder-se-á dever esta ausência devido ao facto de à data a planta síntese inicial não existir regulamentação para tal”, considerando-se a planta correta.

Por sua vez, as informações da DPU e DPIUM apontaram algumas questões, que a requerente pretende dar resposta com a presente junção de elementos em análise.

5. Proposta /Análise

5.1. A proposta incide nos lotes 27 e 28 do AL 5/2007, e tem como objetivo:

- A **alteração de uso de serviços para habitação (exclusivamente);**

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

- O aumento do número de fogos (+140 fogos), com proposta da cedência ao município de 5 fogos no lote 28;
- A redução do número de lugares de estacionamento e do número de pisos destinados a estacionamento (de 2 para 1);
- O Aumento do número de pisos acima da cota de soleira (de 4 para 5 pisos), com redução da altura da fachada de 15,6m para 15m;
- A alteração das cotas dos pisos;
- A alteração dos polígonos de implantação acima da cota de soleira, de modo a simplificar os limites e conferir maior liberdade na fase seguinte de projeto, retirando ainda a área de exclusão da REN no lote 27;

LOTES				HABITAÇÃO		COMÉRCIO	SERVIÇOS	COM/SERV.	PARQ., INT. LOTES	
Nº	AREA LOTE	Imp.Max.(m2)	Nº PISOS	Nº FOGOS	a.b.c. (m2)	a.b.c. (m2)	a.b.c. (m2)	a.b.c. (m2)	a.b.c. (m2)	Nº
27	4678,50	4678,50	5PH+1PECV	92	8830,00	—	—	—	4678,50	135
28	2278,00	2278,00	5PH+1PECV	48 (*)	4480,00	—	—	—	2278,00	69

Fig. 8 - Extrato do Quadro Sinóptico do AL 5/2007 proposto



Fig. 9 - Extrato da Planta Síntese do AL 5/2007 proposta, com identificação dos lotes 27 e 28

5.2. Foram anteriormente apresentadas peças escritas e desenhadas, e solicitada a dispensa de entrega de alguns elementos, tendo a sua análise sido feita no quadro de saneamento e apreciação liminar comunicado à requerente. No mesmo, **ao abrigo da Portaria n.º 71-A/2024**, foram identificados os elementos cuja dispensa se considerava aceitável, tendo sido identificado que se encontravam em falta as imagens resultantes de simulação virtual tridimensional, os perfis do alvará de loteamento nas cores convencionais, bem como o estudo que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído.

Verifica-se que **com a presente junção de elementos foram apresentados todos os elementos solicitados**.

5.3. Alteração de uso

É proposta a alteração, nos lotes 27 e 28, do **uso de serviços para habitação, sem agravamento da área bruta de construção prevista no AL em vigor** (8.830m² para o lote 27 e 4.460m² para o lote 28), e **sem aumento da área impermeável**.

Pretende-se assim que o **lote 27**, passe a ter **8.830m²** de área bruta de construção destinada a **habitação**, com **92 fogos**, e o **lote 28** passe a ter **4.460m²** de área bruta de construção destinada a habitação, com **48 fogos** (5 dos quais a ceder ao município).

Em sede de memória descritiva é fundamentado que a proposta “representa uma resposta estratégica e integrada às necessidades atuais do município de Oeiras, em particular na envolvente do Lagoas Park”, procurando responder à “procura crescente por soluções habitacionais próximas dos locais de trabalho”.

Considera-se que o uso proposto tem enquadramento no PDM em vigor, tratando-se de um uso complementar aceite nos espaços de atividades económicas (art. 32º do PDM), e que a sua proximidade a uma área fortemente dotada de serviços, contribui para o objetivo da UOPG Poente Norte, assegurando a multifuncionalidade da mesma e a criação de um tecido urbano equilibrado (art. 50º do PDM).

5.4. Áreas de cedência

Na informação anterior (Inf. n.º 537/2026|DPU), foram apuradas as necessidades de cedência, de acordo com o disposto no Regulamento de Permissões Administrativas, Taxas e Outras Receitas do Município de Oeiras (RPATORMO), sendo as áreas de cedência destinadas à implantação de

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

espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos são as que decorrem da aplicação dos parâmetros estabelecidos no Art.º 67º do regulamento do PDM, designadamente:

		Espaços Verdes e de Utilização Coletiva	Equipamentos
Serviços	Alvará em vigor Lotes 27 e 28 (13.290m ²)	(30m ² /100m ² a.b.c) 3.987 m²	(25m ² /100m ² a.b.c) 3.322,50 m²
	Proposto Lotes 27 e 28 (0m ²)	(30m ² /100m ² a.b.c) 0 m²	(25m ² /100m ² a.b.c) 0 m²
Habitação Coletiva	Alvará em vigor Lotes 27 e 28 (0m ²)	(35m ² /150m ² a.b.c) 0 m²	(45m ² /150m ² a.b.c) 0 m²
	Proposto Lotes 27 e 28 (13.290m ²)	(35m ² /150m ² a.b.c) 3.101 m²	(45m ² /150m ² a.b.c) 3.987 m²
TOTAL A CEDER		0 m² (diferencial de +886 m ²)	664,50 m² (diferencial de -664,50 m ²)

Conforme apurado, as cedências para espaços verdes e de utilização coletiva estão garantidas, contudo a alteração de uso proposta resulta na **necessidade de cedência de 664,50m² para equipamentos**. Todavia, **propõe a requerente colmatar essa necessidade, através da cedência de 5 fogos ao município, no lote 28, com tipologia a definir e com uma média de, sensivelmente, 110m² por fogo.**

É defendido ainda em sede memória descritiva que “considerando a aplicação de um índice de conversão para área de construção de 0,50 da área de terreno, conclui-se que as necessidades de cedência se encontram suprimidas, uma vez que existira a necessidade de ceder 332,50m² de área bruta de construção (abc) para a necessidade de ceder mais 665m² de área de terreno”.

Tal como referido no ponto 3.2. da presente informação, **em sede de audiência com o Sr. PCMO a 13/05/2025, foi abordado que seriam cedidos 5 fogos no âmbito da alteração proposta, com tipologias definidas de 3T2 e 2T3, não havendo nos elementos apresentados inicialmente a menção das tipologias dos fogos a ceder.**

Deste modo, vem a requerente esclarecer que propõe ceder 5 fogos no lote 28 ao Município, “cuja **definição tipológica poderá corresponder a diferentes combinações de tipologias habitacionais**”, sendo apresentadas simulações de diferentes combinações tipológicas possíveis.

Quadro 4: Simulação de diferentes combinações tipológicas possíveis para a cedência de 5 fogos

Combinação Tipológica	Dimensão média fogo (m ²)			Cálculo da Área (m ²)	Área Total (m ²)	Área comum (m ²)	Área Total (m ²)	Área média / fogo (m ²)
	T1	T2	T3					
5 T2		95		5 × 95	475	76	551	110
3 T2 + 2 T3		85	110	(3 × 85) + (2 × 110)	475	76	551	110
2 T2 + 3 T3		90	100	(2 × 90) + (3 × 100)	480	72	552	110
1T1 + 4T3	60		105	(1 × 60) + (4 × 105)	480	72	552	110
5 T3			95	(5 × 95)	475	76	551	110

Fig. 10 - Extrato do Quadro de Simulações apresentado (Fonte: Memória Descritiva)

Foi ainda questionado, tendo em conta o acréscimo de fogos proposto sem aumento da área bruta de construção, e tendo em conta o despacho do Sr. PCMO na sequência da audiência realizada em Maio de 2025, **como seriam cedidos ao município 5 fogos com área média de 110m2 por fogo**, sendo a área média de fogo inferior na proposta apresentada.

Conforme se verifica no quadro acima apresentado, é esclarecido que “a média referida resulta de um cálculo aritmético global **associado à área de construção destinada à cedência, não correspondendo necessariamente à área individual de cada fração habitacional**”.

Remete-se à consideração superior a garantia do cumprimento das necessidades de cedência para equipamento, face à alteração introduzida, com **a cedência dos 5 fogos, a integrar o domínio privado municipal, com tipologias a definir e com área média de 110m2 não correspondentes à área individual de cada fogo**, considerando que aquando da audiência com o Sr. Presidente da CMO não foi referido esta diferença.

5.5. Aumento do número de fogos

Com a alteração de uso proposta, **são previstos 140 fogos** nos lotes 27 e 28. O AL 5/2007 em vigor prevê um total de área bruta de construção de habitação de 36.118,99m² para um total de 252 fogos, propondo a requerente que este passe a ter 49.408,99m² de abc de habitação e **total de 392 fogos**.

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

LOTES				HABITAÇÃO		COMÉRCIO	SERVIÇOS	COM/SERV.	PARQ., INT. LOTES	
Nº	AREA LOTE	Imp.Max.(m2)	Nº PISOS	Nº FOGOS	a.b.c. (m2)	a.b.c. (m2)	a.b.c. (m2)	a.b.c. (m2)	a.b.c. (m2)	Nº
27	4678,50	4678,50	4PS+2PECV 6PH+1PECV	92	9000,00	---	8830,00	---	9050,00	300
28	2278,00	2278,00	4PS+2PECV 6PH+1PECV	48	4480,00	---	4460,00	---	4414,00	140
29	218,85	119,00	2PH+1PECV	1	190,00	---	---	---	119,00	2
30	220,00	121,00	2PH+1PECV	1	190,00	---	---	---	121,00	2
31	223,20	124,00	2PH+1PECV	1	190,00	---	---	---	124,00	2
32	228,80	129,00	2PH+1PECV	1	190,00	---	---	---	129,00	2
33	318,20	139,00	2PH+1PECV	1	190,00	---	---	---	139,00	2
34	541,60	162,00	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	162,00	2
35	615,90	184,75	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	184,75	2
36	601,70	180,50	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	180,50	2
37	520,90	156,00	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	156,00	2
38	769,35	230,80	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	230,80	2
39	594,70	178,40	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	178,40	2
40	822,10	246,60	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	246,60	2
41	737,00	221,10	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	221,10	2
42	640,00	192,20	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	192,20	2
43	566,40	169,90	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	169,90	2
44	520,70	156,20	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	156,20	2
Total	32623,15	27194,20	---	252	39119,99	680,00	25070,00	4672,01	50720,80	1409

EDIFICADOS TIPO D REF. P.P.

1*) 5 fogos acabados serão cedidos ao município, contribuindo para reforço da habitação pública.

Fig. 11 - Extrato do Quadro Sinóptico proposto nas cores convencionais

Face às áreas definidas no alvará em vigor, os 252 fogos representam uma **área média de 143,33m2 por fogo**, incluindo as áreas a retirar para a circulação comum do edifício.

A proposta de alteração apresentada para os lotes 27 e 28, com abc de habitação de 13.290m2 para 140 fogos, resulta numa **área média de 94,93m2 por fogo**, à qual ainda serão retiradas as áreas necessárias para as circulações comuns do edifício. Propõe-se um total de 392 fogos no AL, com uma abc de habitação de 49.408,99m2, o que significaria uma área média de 126,04m2 por fogo.

Foi questionado à requerente se a área média por fogo proposta não resulta no prejuízo da qualidade da construção, defendendo esta que o valor “se enquadra em parâmetros correntes de habitação coletiva e que permite acomodar diferentes tipologias habitacionais, garantindo condições adequadas de qualidade e habitabilidade”.

É ainda referido que a estrutura tipológica será desenvolvida na fase sequente “em função do estudo de mercado e da estratégia global do empreendimento”, tendo sido, para efeitos de

análise, apresentado um quadro de “áreas mínimas indicativas por tipologia”, e um cenário indicativo de distribuição tipológica de modo a demonstrar a edificabilidade do mesmo, dentro dos parâmetros propostos.

Quadro 1: Intervalo de áreas das diferentes tipologias		Quadro 2: Distribuição indicativa de tipologias		
Tipologia	Área mínima indicativa (m ²)	Tipologia	Nº fogos	
			Lote 27	Lote 28 *
T1	60	T1	30	18
T2	80	T2	45	20
T3	100	T3	15	10
T4	125	T4	2	
		Total	92	48

* este ensaio inclui os 5 fogos a ceder ao Município para reforço da habitação pública.
 Fonte: Terriord

Fig. 12 - Extrato do Quadro Sinóptico proposto nas cores convencionais

Ainda que se considere que as áreas mínimas por tipologia apresentadas sejam aceitáveis, a alteração proposta significa a criação de dois lotes de habitação com áreas médias por fogo de 94,93m² (incluindo áreas comuns do edifício) em oposição à área de 143,33m² do alvará em vigor, representando uma redução de 48,4m² por fogo. Pelo que, **remete-se à consideração superior o número de fogos e consequentes áreas propostas.**

5.6. Distribuição de tipologias

Na informação anterior da DPU, foi ainda referido que para o lote 28 são propostos 48 fogos distribuídos por 5 pisos, o que significa uma média de 10 fogos por piso, enquanto para o **lote 27** são propostos 92 fogos distribuídos igualmente por 5 pisos, representando **uma média de 18 fogos por piso.**

Desta forma, e na sequência do ponto anterior, considerou-se que deveria ser apresentada uma proposta de distribuição de tipologias, e devidamente demonstrada a qualidade da habitação proposta tendo em conta os parâmetros apresentados.

Na memória descritiva submetida na junção em análise, são apresentados “cenários gráficos indicativos da distribuição tipológica”, conforme imagem seguinte, todavia, **os mesmos não apresentam medidas ou áreas.**

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

Figura 8: cenário gráfico indicativo de distribuição tipológica



Fig. 13 – Simulações de distribuição tipológica apresentado (Fonte: Memória Descritiva)

Considera-se que a distribuição apresentada, ainda que sem dimensões ou rigor, **demonstram que é possível edificar os lotes 27 e 28 com o número de fogos proposto**. Porém, e uma vez que os projetos de arquitetura dos edifícios apenas irão ser desenvolvidos na fase seguinte, **não é possível garantir que os mesmos não colocarão em causa a qualidade das habitações**, pois tal como referido em memória descritiva “a definição final das tipologias, respetivas áreas e distribuição por edifício será objeto de desenvolvimento em fase de projeto de arquitetura, em articulação com o estudo de mercado e com a estratégia global do empreendimento”.

5.7. Redução do número de lugares e pisos de estacionamento

O uso proposto de habitação reduz as necessidades de estacionamento, face ao uso de serviços previsto no Alvará de Loteamento n.º 5/2007 em vigor. Assim, é proposto **reduzir o número de lugares de estacionamento privados no interior dos lotes 27 e 28, passando a ser, respetivamente, 135 e 69 lugares**.

O alvará de loteamento em vigor prevê 300 lugares de estacionamento no lote 27 e 140 lugares de estacionamento no lote 28, representando a proposta apresentada uma redução de, respetivamente, 165 e 71 lugares. Tendo em conta a redução significativa de lugares de estacionamento, e consequentemente da área necessária para a concretização dos mesmos, **é proposta a redução de um piso de estacionamento em cave, passando de 2 para 1 em ambos os**

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

lotes, refletindo-se numa redução de 6.507,50m² da abc prevista de estacionamento (de 50.720,80m² para 44.213,30m²)

Foi inicialmente solicitado parecer complementar à DPIUM tendo esta analisado a pretensão através da **informação n.º 2020/2026|DPIUM** onde se considera de aceitar a redução do número de pisos de estacionamento proposta, bem como a redução do número de lugares de estacionamento.

Na referida informação é ainda mencionado que:

- O movimento de viragem à esquerda da Av. Santa Casa da Misericórdia para a Rua F (que dá acesso aos lotes) não deverá ser permitido (mantendo-se os atuais movimentos);
- Deverá ser previsto algum estacionamento público de apoio à operação urbanística. Como tal, e fruto do atual sobredimensionamento da Rua F (com uma largura de 26,00m entre o lote n.º 27 e n.º 28), este estacionamento deverá ser garantido no respetivo arruamento através da sua reformulação. Deste modo, deverá ser previsto algum estacionamento perpendicular entre o início do arruamento até ao acesso viário aos lotes (em ambos os lados da via).

Sendo ainda referido no despacho inicial do C.DPIUM que “independentemente do cumprimento das necessidades de estacionamento e atentas as características do novo uso proposto e da rede viária envolvente **considera-se indispensável a criação de estacionamento na via pública entre os lotes 27 e 28** para apoio da habitação que agora se propõe”.

Relativamente a este ponto, defende a requerente que “**a previsão de estacionamento público no arruamento de acesso, será considerado aquando da elaboração do projeto de arranjos exteriores que será apresentado na fase sequente de projeto de arquitetura**”. Nesse sentido, foi solicitado novo parecer à DPIUM.

A análise foi feita através da informação n.º 4122/2026|DPIUM, onde se constata que não foram introduzidas as recomendações pretendidas “em particular na previsão de algum estacionamento público de apoio”, sendo reforçada a consideração que esta situação deveria ser contemplada na presente alteração ao alvará de loteamento, referindo que:

Ora, esta medida prende-se, essencialmente, quer pelo facto de estarmos perante alterações do desenho urbano quer pelo facto de serem alterados alguns indicadores urbanísticos de áreas já cedidas para o domínio público, na medida em que poderá estar subjacente a alteração de uma determinada área de passeio para arruamentos/estacionamento ou vice-versa.

Ainda assim, conclui-se que a proposto reúne condições de ser aceite, referindo o C.DPIUM no seu parecer o seguinte:

“(…) esclarece-se que na medida em que o estacionamento mínimo necessário está garantido no interior dos lotes, o estacionamento adicional na via pública não será mais do que uma recomendação (que a ser aceite implicará que o mesmo seja considerado desde já) mas que sendo dispensado não põe em caso a aceitação do pedido de licenciamento em análise.”

Considerando igualmente a concordância do D.DMOTDU, considera-se que a **proposta reúne condições de aprovação**, devendo o requerente considerar que, tal como referido, a ser aceite a recomendação de criação de estacionamento público adicional, a mesma deverá ser feita nesta fase.

5.8. Aumento do número de pisos acima da cota de soleira e alteração das cotas altimétricas

É proposto o aumento do número de **pisos acima da cota de soleira, de 4 para 5 pisos nos lotes 27 e 28, sem agravamento da altura da fachada**, sendo o mesmo possível através da aplicação da altura “piso a piso” prevista no regulamento do alvará para o uso de habitação (3,00m²), consideravelmente inferior ao de serviços (4,50m²). Resultando na redução na altura da fachada de 15,60 para 15m.

Esta alteração obriga à revisão das cotas altimétricas dos pisos, definida na Planta Síntese do AL 5/2007, sendo apresentados os respetivos perfis do AL em vigor e a alteração dos mesmos nas cores convencionais, conforme anteriormente solicitado.

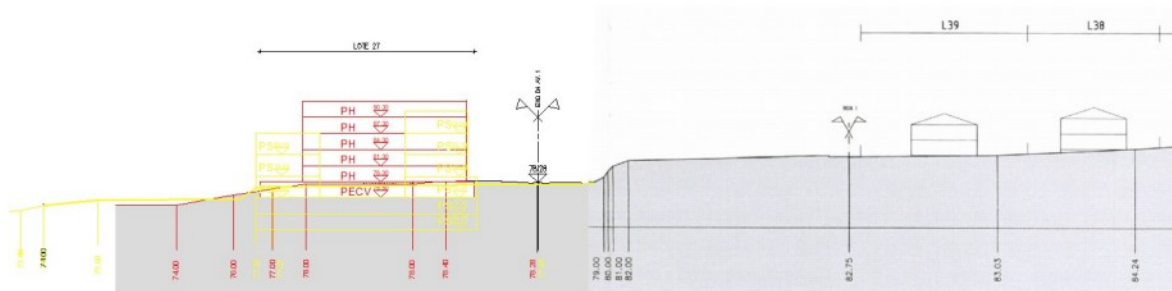


Fig. 14 - Extrato do Perfil 1 apresentado

É possível verificar que, apesar da redução da altura dos pisos acima da cota de soleira, a **nova volumetria proposta representa um aumento da cota de cobertura em cerca de 2 metros**, devido à alteração da cota de soleira de 75.3 para 78.30 nos dois lotes. Todavia, tendo em conta a inserção urbana dos lotes em questão e a sua relação com a envolvente, **julga-se não haver inconveniente nas alterações propostas.**



Fig. 15 - Extrato da simulação tridimensional apresentada

5.9. Regulamento do Alvará de Loteamento 5/2007

O Alvará de Loteamento 5/2007 é titulado por **regulamento**, sendo apresentado no presente requerimento a proposta de alteração do mesmo com incidência dos **artigos 8º e 9º**, que se **considera de aceitar**.

5.10. Consulta Pública

A presente proposta enquadra-se no nº 2 do art.º 27º do RJUE na sua redação atual, sendo precedida de consulta pública nos termos do art.º 142º do RPATORMO, uma vez que a operação excede os 100 fogos, de acordo com a alínea b) do n.º 2 do art.º 22º do RJUE.

6. Conclusão

6.1. A pretensão visa a alteração dos parâmetros urbanísticos dos **Lotes 27 e 28 do Alvará de Loteamento nº 5/2007**, sito em Porto Salvo. O intuito é alterar o uso dos referidos lotes de **serviços para habitação**, com consequente aumento do número de fogos no AL (+140 fogos), redução do número de lugares e pisos de estacionamento, aumento dos pisos acima da cota de soleira, alteração das cotas altimétricas dos pisos e alteração dos polígonos de implantação acima da cota de soleira, e a proposta da cedência de 5 fogos ao município.

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

6.2. Conforme exposto no ponto 4 da presente informação, **remete-se à consideração superior** as áreas dos fogos a ceder ao município (ponto 4.4), o acréscimo do número de fogos proposto e a consequente área média por fogo (ponto 4.5).

6.3. Caso seja superiormente admitido, a proposta poderá ser submetida ao executivo municipal para aprovação nos termos do artigo 23º do RJUE, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 10/2024 de 8 de Janeiro, após consulta pública nos termos do artigo 22º do RJUE.

6.4. Comunique-se à requerente a presente informação bem como a informação n.º 4122/2026|DPIUM.

À superior consideração,
Oeiras, 29 de Maio de 2026

A Técnica,

