



Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 5/2007

(Lotes 27 e 28)

PORTO SALVO

Memória Descritiva

abril 2026

Requerente:

Lagoas Park, SIC Imobiliária Fechada, S.A.

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	1
2 ANTECEDENTES	2
3 CONTEXTO TERRITORIAL	4
4 ENQUADRAMENTO NO PDM	4
4.1 CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	4
4.2 OUTRAS REGRAS DE USO DO SOLO	5
4.3 PARÂMETROS, ÍNDICES E OUTROS CRITÉRIOS URBANÍSTICOS	6
4.4 ZONA DE CONFLITO ACÚSTICO	6
5 SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	7
6 OUTRAS NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES	8
6.1 ENQUADRAMENTO PORTARIA N.º 71B/2024, DE 27 DE FEVEREIRO ANEXO I, PONTO I, N.º 6 E) E AO DISPOSTO NO ARTIGO 20º DO RJUE, 8	8
6.2 ENQUADRAMENTO NO REGIME DE AVALIAÇÃO DE IMPACTE AMBIENTAL (AIA)	8
7 PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO LOTEAMENTO	9
7.1 FUNDAMENTAÇÃO DA PRETENSÃO	9
7.2 PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	12
7.3 CEDÊNCIAS	14
7.4 ESTACIONAMENTO	16
8 OPÇÕES TÉCNICAS E INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA	16
8.1 ARRANJOS EXTERIORES	17
8.2 INFRAESTRUTURAS URBANAS	17
9 QUADRO SINÓTICO GERAL	18
10 SINTESE DAS ALTERAÇÕES PRECONIZADAS	18
11 CONCLUSÃO	20

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Extrato planta síntese em vigor AL5/2007 – lotes 27 e 28	1
Figura 2: Limite do alvará n.º 5/2007 – Porto Salvo	3
Figura 3: Planta de Ordenamento – Qualificação Espaço Urbano	5
Figura 4: Identificação das áreas de exclusão da REN na área do Alvará n.º 5/2007	7
Figura 5: Sobreposição das áreas de exclusão da REN ao Alvará n.º 5/2007	8
Figura 6: Localização dos lotes 27 e 28	11
Figura 7: Planta de síntese da proposta de alteração ao alvará n.º 5/2007	11
Figura 8: cenário gráfico indicativo de distribuição tipológica	13

ÍNDICE DE QUADROS

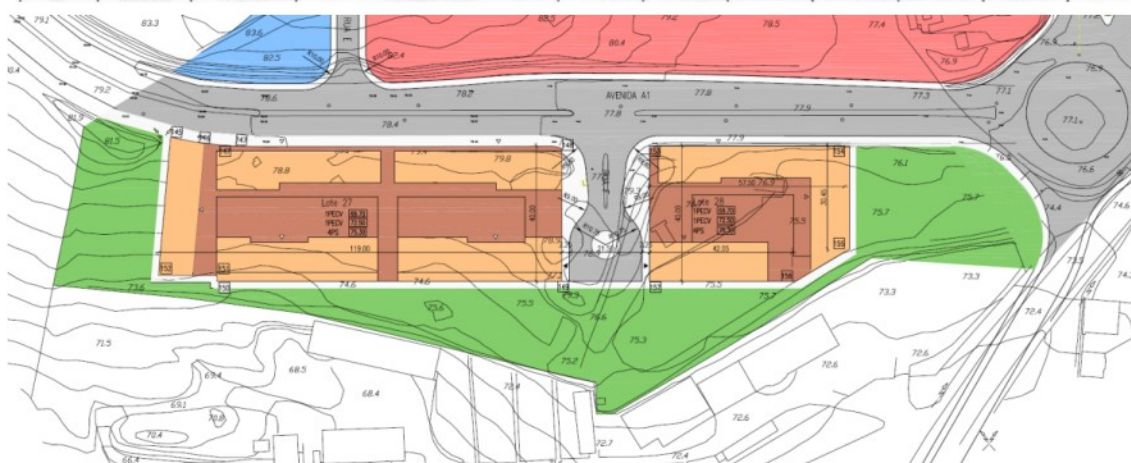
Quadro 1: Intervalo de áreas das diferentes tipologias	12
Quadro 2: Distribuição indicativa de tipologias	13
Quadro 3: cálculo de áreas de cedências	14
Quadro 4: Simulação de diferentes combinações tipológicas possíveis para a cedência de 5 fogos	15
Quadro 5: Quadro Sinótico da presente alteração ao Alvará n.º 5/2007	18
Quadro 6: Quadro Sinótico - Alterações	19

1 INTRODUÇÃO

O presente documento corresponde à memória descritiva do projeto que tem por objeto a alteração ao alvará de loteamento n.º 5/2007, localizado em Porto Salvo (Processo n.º P2/2000/663), ao abrigo do n.º 2 do artigo 27.º do RJUE, incidindo sobre os lotes n.º 27 e 28 (Av. Santa Casa da Misericórdia.), por alteração de uso, propriedade da empresa Lagoas Park, SIC Imobiliária Fechada, S.A., gerida pelo fundo Henderson Park, Capital Partners.

Figura 1: Extrato planta síntese em vigor AL5/2007 – lotes 27 e 28

LOTES				HABITAÇÃO		COMÉRCIO	SERVIÇOS	COM/SERV.	PARQ., INT. LOTES	
Nº	ÁREA 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				8830,00		9050,00	300
28	2278,00	2278,00	4PS+2PECV				4460,00		4414,00	140



Fonte: Alvará n.º 5/2007

A presente alteração ao alvará de loteamento, conforme exposto à CM de Oeiras¹, tem por objeto a substituição do uso previsto em dois lotes inicialmente destinados a **serviços**, com uma **área bruta de construção total de 13 290 m²**, por **uso habitacional**, prevendo-se a construção de **140 fogos**, e consequente acertos nas áreas de construção funcionais, número de fogos, alteração do número de pisos, cotas e polígono de implantação dos pisos de cota superiores.

Esta alteração traduz uma **mudança funcional**, sem aumento da área de construção total ou da impermeabilização do solo, mantendo-se, por conseguinte, os principais parâmetros urbanísticos do loteamento.

Anexa-se ao presente procedimento um estudo volumétrico em 3D, destinado à análise do enquadramento e da integração urbana do edifício na envolvente. Ressalva-se que as imagens

¹ Tendo esta tomado conhecimento, cf. Ofício SAI-CMO/2025/5740, datado de 7/03 de 2025

apresentada constituem referência volumétrica não vinculativa para o projeto arquitetónico, não devendo constituir elementos constituintes da retificação do alvará de loteamento.

No âmbito do presente pedido, que incide sobre a alteração do uso dos lotes n.º27 e 28, de serviços para habitação, verifica-se que os referidos lotes se encontram parcialmente abrangidos por zona de conflito com variação de ruído ≤ 5 dB(A), conforme Carta de Ruído publicada.

Atendendo ao nível de impacte acústico, de acordo com o disposto no n.º7 do art.12.º do DL292/2000 de 14 de novembro, para os novos edifícios habitacionais, é possível que a exposição a este nível sonoro possa ser mitigada aquando do desenvolvimentos dos respetivos projetos acústicos no âmbito das Comunicações Prévias. Assim, os futuros projetos de arquitetura a desenvolver nos lotes 27 e 28 deverão assegurar o cumprimento do Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro), demonstrando, quando aplicável, o respeito pelos níveis de ruído admissíveis nos espaços interiores habitáveis.

2 ANTECEDENTES

➤ Alvará 5/2007 - em vigor

A operação de loteamento titulada pelo alvará 5/2007 (**Processo N.º:** Processo de Loteamento P2/2000/663), localizada a nascente do Lagoas Park, com uma área de 102.254,00m², prevê a constituição de 29 lotes com uma a.b.c. total de 117.261,80m², assim distribuída: Habitação – 36.118,99m²; Serviços – 25.070,00m²; Comércio / Serviços – 4.672,01m²; Comércio – 680,00m²; estacionamento – 50.720,80m².

Figura 2: Limite do alvará n.º 5/2007 – Porto Salvo



➤ **2022-Intenção de alteração – sem eficácia**

2022 – (inf.6306/2022 DPU; parecer DOTPU 16.ago.2022) Para os lotes 27 e 28 foi apresentada proposta de alteração ao alvará de loteamento, onde se propunha alterar o n.º de lugares de estacionamento, a configuração geral dos edifícios, cotas de soleira e volumetria e criação de acesso viário para o lote 27. Foi admitida a alteração ao AL condicionado à eliminação do acesso ao lote 27 proposto (este acesso não foi acolhido).

➤ **2023-Intenção de alteração – sem eficácia**

2023 – (inf.10457/2023 DPU; 10185/2023 DPIUM) Proposta de alteração ao AL, com o objetivo de reformular a solução prevista para os acessos viários dos lotes 27 e 28, retirando os veículos da praça central, entre os dois edifícios, passando esta a ser uma praça pedonal, relocando-se os acessos dos veículos para os topos nascente e poentes dos lotes. Foi ainda proposta uma zona de paragem para largada de passageiros em frente à praça central e a introdução de mais um piso em cave para estacionamento. A alteração ao projeto de loteamento foi aprovada em reunião de câmara de 6.mar.2024, sob DC 193/2024. Projetos de infraestruturas – (inf.2314/2024 DLOUFT). De acordo com informação técnica, seria necessário apresentar os projetos de infraestruturas de suporte à alteração aprovada, previamente à elaboração das condições técnicas e posterior emissão de licença de operação de loteamento (anterior alvará).

O prazo já decorreu, tendo caducado o deferimento da alteração ao alvará, no entanto não houve até à data declaração de caducidade.

➤ **2025- pedido de reconversão funcional em Porto Salvo lote 27 e 28 do Alvará n.º 5/2007**

Com a informação do Ofício SAI-CMO/2025/5740, datado de 7/03 de 2025.

➤ **2026 - correção do pedido de reconversão funcional em Porto Salvo do Lote 27 e 28 do alvará n.º 5/2007**

Com a informação do Ofício SAI-CMO/2026/4160, datado de 25/02 de 2026.

3 CONTEXTO TERRITORIAL

O loteamento situa-se no Casal do Deserto, na freguesia de Porto Salvo, no município de Oeiras descrito na Conservatória do Registo Predial de Oeiras, com os seguintes dados:

- Lote 27: Matriz predial urbana 4410, área lote: 4678,5m², ficha n.º2053/20071114;
- Lote 28: Matriz predial urbana 4411, área lote: 2278 m², ficha n.º2054/20071114;
- Centroíde: Lat: 38°42'49.30"N, Long: 9°18'20.64"W.

4 ENQUADRAMENTO NO PDM

A presente pretensão enquadra-se no Plano Diretor Municipal de Oeiras, aprovado pelo Aviso n.º 10445/2015, de 14 de setembro, alterado pelo Aviso n.º 19629/2022, de 13 de outubro, para adaptação ao novo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

4.1 CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

De acordo com a Planta de Ordenamento do PDM de Oeiras, a área onde se inserem os Lotes 27 e 28, objeto da presente alteração, incidem:

- Classificação: Solo urbano;
- Qualificação: Espaço de Atividades Económicas – Áreas Consolidadas.

Figura 3: Planta de Ordenamento – Qualificação Espaço Urbano



■ Espaço de Atividades Económicas: Áreas Consolidadas (Solo Urbano)

Fonte: PDM de Oeiras

De acordo com o regulamento do PDM de Oeiras, os espaços de atividades económicas são constituídos pelas áreas nas quais predominam as atividades económicas de indústria, comércio, serviços e terciário superior, e ainda atividades criativas e de carácter inovador. As **áreas consolidadas** integram os tecidos urbanos infraestruturados e predominantemente ocupados, nos quais se privilegia a predominância do uso terciário ou industrial, e são admitidos, como usos complementares e compatíveis, o armazenamento e a logística, os equipamentos de utilização coletiva, bem como o turismo e o **uso habitacional**, sempre que tal contribua para assegurar as características de multifuncionalidade desejáveis para o espaço em causa.

Neste sentido, considera-se que a presente alteração tem enquadramento no PDM em vigor.

4.2 OUTRAS REGRAS DE USO DO SOLO

Na área objeto da presente alteração, observa-se ainda:

- UOPG Poente Norte, cujos objetivos são os seguintes:
 - Reforçar, ao nível da UOPG, a instalação de novas atividades que permitam assegurar a multifuncionalidade e que garantam, através da sua complementaridade, a criação de um tecido urbano equilibrado e competitivo;
 - Promover as condições necessárias para a melhoria da articulação urbana entre as UOPG Poente Norte e Nascente, dando especial relevância ao eixo urbano definido pela EN 249 -3, bem como ao estabelecimento de percursos suaves ao longo das ribeiras de Paço de Arcos, Barcarena e da Laje e, ainda, assegurar alternativas modais pedonais/ciclável, como forma de reforçar a mobilidade norte/sul e nascente/poente;
- Estrutura Ecológica Municipal:

- Estrutura ecológica complementar: áreas vitais de REM;
- Reserva Ecológica nacional (áreas de infiltração máxima) a afetar parcialmente o lote 27 a poente.
- Classificação acústica:
 - Uso misto;
 - Zona de conflito ($\leq 5\text{dB(A)}$) a afetar parcialmente o lote 28 a nascente.

4.3 PARÂMETROS, ÍNDICES E OUTROS CRITÉRIOS URBANÍSTICOS

Na área da presente alteração do loteamento aplica-se o disposto no Alvará nº 5/2007 com o impacto que tem a alteração de uso (veja-se quadro sinóptico).

Não prevê a alteração dos parâmetros gerais do alvará de loteamento, para além do número de fogos, prevendo-se um aumento de 140 fogos, ou seja, mais 55,5% do que o previsto no alvará em vigor.

4.4 ZONA DE CONFLITO ACÚSTICO

De acordo com a Carta de Ruído constante do PDM de Oeiras, verifica-se que uma parte do lote n.º 28 se encontra abrangida por área classificada com variação de ruído $\leq 5\text{ dB(A)}$ relativamente aos valores limite definidos para zonas mistas.

Nos termos do artigo 9.º do Regulamento do PDM, estas áreas correspondem a zonas de conflito acústico, nas quais se aplicam restrições ao licenciamento de novos edifícios habitacionais até à concretização dos respetivos planos de ação.

Contudo, o n.º 2 do referido artigo estabelece que é admissível a construção de edifícios habitacionais em zonas urbanas consolidadas, desde que:

- a excedência dos valores limite definidos no Regulamento Geral do Ruído não ultrapasse 5 dB(A);
- o projeto acústico assegure um reforço do isolamento sonoro das fachadas, com valores de índice $D_{2m,n,w}$ superiores em 3 dB relativamente aos mínimos definidos no Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios.

Considerando que a área em causa apresenta uma excedência máxima até 5 dB(A) e que os lotes se inserem em zona urbana consolidada, conclui-se que a alteração de uso proposta se enquadra nas condições previstas no n.º 2 do artigo 9.º do Regulamento do PDM, não constituindo impedimento à edificabilidade prevista.

Os futuros projetos de arquitetura a desenvolver nos lotes 27 e 28 deverão assegurar o cumprimento do Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro), demonstrando, quando

aplicável, o respeito pelos níveis de ruído admissíveis nos espaços interiores habitáveis, em sede de licenciamento ou comunicação prévia.

5 SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

De acordo com a Planta de Condicionantes: Infraestruturas, observam-se as seguintes condicionantes legais com incidência na área objeto da presente alteração:

- **Rede elétrica:** transporte de energia elétrica e zona de servidão elétrica;
- **Telecomunicações:** Zona de Servidão Radioelétrica CRF Sul – restante zona secundária (D.L.326/76 de 6 Maio) - ANACOM (Entidade a Consultar: ANACOM - Autoridade Nacional de Comunicações);
- **REN – áreas de infiltração máxima – exclusão REN – C469** - Fundamentação – Ocupação urbana – lotes previstos / Área licenciada ou autorizada.

No que se refere às condicionantes – infraestruturas, considera-se que a alteração pretendida não tem impacto nas condicionantes referidas, pelo que se dispensa a sua consulta.

No que se refere à **REN**, e atendendo à fundamentação da proposta exclusão, de modo a não desvirtuar a intenção, mantém-se o polígono de implantação da cave a baixo da cota de soleira, uma vez que o uso se mantém. O polígono de implantação acima da cota de soleira do lote 27 deve recuar para não se sobrepor à delimitação da REN.

Figura 4: Identificação das áreas de exclusão da REN na área do Alvará n.º 5/2007



Fonte: <https://oeirasinterativa.oeiras.pt>

Figura 5: Sobreposição das áreas de exclusão da REN ao Alvará n.º 5/2007



Fonte: Alvará n.º 5/2007 / Terriord

6 OUTRAS NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES

6.1 ENQUADRAMENTO PORTARIA N.º 71B/2024, DE 27 DE FEVEREIRO ANEXO I, PONTO I, N.º 6 E) E AO DISPOSTO NO ARTIGO 20º DO RJUE,

Atendendo ao disposto na Portaria 71B/2024, de 27 de fevereiro de anexo I, ponto I, n.º 6 e) e ao disposto no artigo 20º do RJUE, realça-se que a pretensão da operação aqui apresentada não é abrangida por:

- Medidas preventivas;
- Área de desenvolvimento urbano prioritário;
- Área de construção prioritária.

O uso que se pretende é compatível com o uso inicial, integrando-se nos usos complementares previstos em PDM.

Não tem impacto no dimensionamento das infraestruturas, conforme se explicita adiante.

6.2 ENQUADRAMENTO NO REGIME DE AVALIAÇÃO DE IMPACTE AMBIENTAL (AIA)

A presente operação urbanística, consubstanciada na alteração do uso de dois lotes inicialmente destinados a serviços, com área bruta de construção total de 13 290 m², para uso habitacional com um total de 140 fogos, não se enquadra no regime de sujeição a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), previsto no Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual.

Com efeito, a intervenção não integra as tipologias constantes do Anexo I do referido diploma e não preenche os limiares definidos no Anexo II, nomeadamente no ponto 10(b) — “Projetos de loteamento”.

A alteração em causa não implica aumento da área de urbanização nem expansão do perímetro urbano existente, limitando-se a uma mudança de uso dentro do mesmo loteamento, mantendo-se a área bruta de construção, o traçado viário e as infraestruturas existentes.

Não se preveem impactes ambientais significativos, uma vez que:

- não há aumento de área impermeabilizada;
- as redes de abastecimento, drenagem e energia mantêm capacidade adequada;
- a alteração funcional traduz, em termos gerais, menor intensidade de uso e menores cargas ambientais do que a afetação anterior a serviços.

Face ao exposto, considera-se que a presente alteração não é suscetível de causar impactes significativos no ambiente, não se encontrando, por conseguinte, sujeita a procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental, nos termos do n.º 3 do artigo 1.º e do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual.

7 PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO LOTEAMENTO

7.1 FUNDAMENTAÇÃO DA PRETENSÃO

A proposta de reconversão funcional dos Lotes 27 e 28 do Alvará de Loteamento 5/2007 representa uma resposta estratégica e integrada às necessidades atuais do município de Oeiras, em particular na envolvente do Lagoas Park. Ao propor a transição de uso de serviços para habitação, a Lagoas Park pretende contribuir para a criação de uma cidade mais equilibrada, multifuncional e sustentável, alinhada com os princípios do PDM de Oeiras.

Esta proposta não só responde à procura crescente por soluções habitacionais próximas dos locais de trabalho, como também reforça o compromisso da entidade promotora com o município, através da cedência de frações destinadas a habitação pública. Trata-se de um modelo de parceria público / privada que visa acelerar a resposta à crise habitacional, promover a coesão social e oferta diversificada.

Acreditamos que esta proposta representa uma oportunidade concreta para consolidar um território mais inclusivo, resiliente e preparado para os desafios urbanos do futuro.

A alteração à operação de loteamento, incide apenas nos Lotes 27 e 28 e destina-se a:

- **Alteração de uso:** de serviços para habitação, disponibilizando mais 140 fogos no mercado. Apesar do incremento de mais 55% dos fogos previstos, não se considera que tenha um impacto significativa no espaço urbano nem na rede de infraestruturas, uma vez que a

capacidade de carga já prevista para o uso de serviços cobria as necessidades atuais. Esta alteração implica uma alteração ao regulamento do AL, designadamente no artigo 8º e 9º.

- **Alteração da configuração geral dos edifícios a implantar nos lotes**, indicada na planta de síntese aprovada, sem alteração da área de implantação máxima e da área bruta de construção total e por uso, por forma a viabilizar uma configuração mais abrangente para a implantação dos edifícios propostos, conferindo assim uma maior liberdade aos projetos das obras de edificação a desenvolver posteriormente;
- **Alteração das cotas de soleira e do número de pisos dos edifícios a implantar nos lotes 27 e 28**, apresentadas nos perfis incluídos nas peças gráficas da operação de loteamento, na observância da altura máxima “pisos a piso”, para o uso de serviços, estabelecida no artigo 7.º – Volumetria – do regulamento do loteamento, por forma a compatibilizar os edifícios dos lotes com as obras de urbanização já executadas. Ou seja, apesar do aumento de 4 para 5 pisos, correspondente à introdução de mais um piso em cada lote, não se verifica aumento da altura das fachadas. Na solução prevista no alvará em vigor existem 4 pisos acima da cota de soleira, com uma altura total de 15,6 m ($4 \times 3,9$ m). Na solução agora proposta, considerando o uso habitacional, prevê-se a existência de 5 pisos acima da cota de soleira, com uma altura total de 15,0 m ($5 \times 3,0$ m).

A alteração das cotas de soleira decorre do levantamento topográfico realizado no âmbito da última alteração ao alvará, aprovada em reunião de Câmara de 6 de março de 2024, através da Deliberação de Câmara n.º 193/2024, correspondendo às cotas atualmente existentes no terreno, resultantes da execução dos arruamentos e das infraestruturas urbanísticas.

Assim, a solução proposta assegura a compatibilização dos edifícios com a situação altimétrica existente, não implicando aumento da altura máxima edificada nem agravamento da volumetria prevista no regulamento do loteamento.

Figura 6: Localização dos lotes 27 e 28



Figura 7: Planta de síntese da proposta de alteração ao alvará n.º 5/2007

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 (*)	4460,00	—	—	—	2278,00	69

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



Fonte: Terriord

A presente alteração incide sobre parâmetros globais de edificabilidade, não contemplando, nesta fase, a definição detalhada da estrutura tipológica dos fogos, matéria que, pela sua natureza, apenas será objeto de desenvolvimento em sede de projeto de arquitetura, garantindo-se o cumprimento dos parâmetros urbanísticos aplicáveis e a adequada diversidade tipológica.

Reitera-se, contudo, que a edificabilidade proposta permite acomodar uma matriz tipológica equilibrada e compatível com os objetivos do empreendimento, garantindo-se o cumprimento integral da cedência necessária.

7.2 PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

A presente alteração do Alvará n.º 5/2007 tem como objetivo a alteração de uso dos lotes 27 e 28 de serviços para habitação, mantendo-se a área bruta de construção prevista no alvará em vigor.

Nos termos da presente proposta, prevê-se:

- **Lote 27** – 92 fogos, correspondendo a 8.830 m² de área bruta de construção destinada a habitação;
- **Lote 28** – 48 fogos, correspondendo a 4.460 m² de área bruta de construção destinada a habitação.

No conjunto dos dois lotes, a proposta totaliza **140 fogos**, correspondendo a uma área média aproximada de **94,9 m² por fogo**, valor que se enquadra em parâmetros correntes de habitação coletiva e que permite acomodar diferentes tipologias habitacionais, garantindo condições adequadas de qualidade e habitabilidade.

Atendendo à fase procedimental em que se enquadra a presente operação — correspondente à alteração do alvará de loteamento — a definição detalhada da estrutura tipológica das edificações será objeto de desenvolvimento em fase subsequente de projeto de arquitetura, em função do estudo de mercado e da estratégia global do empreendimento.

Para efeitos desta análise indicativa foram consideradas áreas mínimas indicativas por tipologia, de acordo com parâmetros correntes de habitação coletiva constantes do Quadro 1.

Quadro 1: Intervalo de áreas das diferentes tipologias

Tipologia	Área mínima indicativa (m ²)
T1	60
T2	80
T3	100
T4	125

Fonte: Terriord

Considerando a edificabilidade prevista e uma afetação prudencial de cerca de **15% da área bruta de construção a**

áreas comuns do edifício, verifica-se que a área disponível para frações habitacionais permite acomodar o número máximo de fogos proposto, mantendo áreas adequadas para as diferentes tipologias habitacionais.

Apresenta-se assim um cenário indicativo de distribuição tipológica, demonstrando a compatibilidade entre o número de fogos previsto e a edificabilidade disponível.

Quadro 2: Distribuição indicativa de tipologias

Tipologia	Nº fogos	
	Lote 27	Lote 28 *
T1	30	18
T2	45	20
T3	15	10
T4	2	
Total	92	48

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

Fonte: Terriord

Apresenta-se ainda um cenário gráfico indicativo de distribuição tipológica que poderá ocorrer nos edifícios com esta configuração. Outras opções arquitetónicas terão outras distribuições.

Figura 8: cenário gráfico indicativo de distribuição tipológica



No lote 28, integram-se os 5 fogos a ceder ao Município, cuja definição tipológica poderá corresponder a diferentes combinações de tipologias habitacionais.

Conforme demonstrado no subcapítulo seguinte relativo às cedências, são apresentadas simulações de diferentes combinações tipológicas que permitem atingir uma área média aproximada de 110 m² por fogo, assegurando a viabilidade da cedência prevista.

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.

Demonstra-se assim que, independentemente da combinação tipológica concreta a definir em fase de projeto de arquitetura, a edificabilidade proposta **garante a viabilidade da cedência de 5 fogos ao Município**, respeitando a proporcionalidade de área estabelecida no âmbito da presente alteração.

Importa ainda referir que a distribuição tipológica apresentada tem carácter meramente indicativo, destinando-se exclusivamente a demonstrar a compatibilidade entre o número de fogos previsto e a área de construção disponível.

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.

A análise apresentada demonstra que a edificabilidade prevista permite acomodar o número máximo de fogos proposto, assegurando simultaneamente diversidade tipológica e níveis adequados de qualidade habitacional compatíveis com a localização e com o contexto urbano envolvente.

7.3 CEDÊNCIAS

Uma vez que a alteração preconizada incide sobre os usos, o cálculo das cedências tem como base parâmetros distintos dos considerados no alvará original. De acordo com o **Regulamento do PDM de Oeiras**, são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Serviços:
 - Art.67º n.º2 b) – espaços verdes e utilização coletiva (EV) – 30 m²/100 m² ac serviços;
 - Art.67º n.º2 c) – equipamentos (Equip) – 25 m²/100 m² ac serviços.
- Habitação:
 - Art.67º n.º2 b) – espaços verdes e utilização coletiva (EV) – 35m²/150m² ac de habitação;
 - Art.67º n.º2 c) – equipamentos (Equip) – 45m²/150m² ac de habitação.

Face às áreas cedidas no alvará original, verifica-se que a alteração do uso para habitação implicará uma redução da área de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e um **aumento da área de cedência para equipamentos de utilização coletiva**, ou seja, verifica-se a necessidade de ceder mais 664,5 m².

Quadro 3: cálculo de áreas de cedências

Lotes	ABC	Alvará original 5/2007			Alteração alvará (2026)			Diferencial	
		Uso	Ced. EV	Ced. Equip	Uso	Ced. EV	Ced. Equip	Ced. EV	Ced. Equip
27	8 830 m ²	Serviços	2 649,0 m ²	2 207,5 m ²	Habitação	2 060,3 m ²	2 649,0 m ²		
28	4 460 m ²	Serviços	1 338,0 m ²	1 115,0 m ²	Habitação	1 040,7m ²	1 338,0 m ²	+886,0 m ²	-664,5 m ²
Total			3 987,0 m ²	3 322,5 m ²		3 101,0m ²	3 987,0 m ²		

Considerando a necessidade de ceder mais área destinada a equipamento de utilização coletiva, numa área de terreno de **664,5 m² de área de terreno**, o promotor propõe a **cedência de 5 fogos acabados ao município, contribuindo para o reforço da habitação pública**, com uma média de, sensivelmente,

110 m² por fogo. Neste sentido, e considerando a aplicação de um índice de conversão para área de construção de 0,50 entre a área de terreno e área de construção, conclui-se que as necessidades de cedência se encontram suprimidas, uma vez que existiria a necessidade de ceder 332,3 m² de área bruta de construção (abc) para a necessidade de ceder mais 664,5 m² de área de terreno.

A área média de cerca de 110 m² por fogo resulta de um cálculo aritmético global, correspondente à relação entre a área de construção destinada à cedência e o número de frações habitacionais consideradas. Esta média não corresponde a uma área mínima obrigatória por fogo, podendo os fogos cedidos apresentar diferentes tipologias e áreas, desde que o conjunto das frações respeite a proporcionalidade global de área considerada para efeitos de equivalência.

Tendo por referência as áreas mínimas indicativas associadas às tipologias T1, T2 e T3, verifica-se que diferentes combinações de 5 fogos se encontram plenamente acomodadas na capacidade edificatória prevista para a cedência ao Município.

Apresenta-se Quadro 4, a título meramente exemplificativo, a simulação de diferentes combinações tipológicas possíveis, considerando as áreas mínimas indicativas aplicáveis.

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

Verifica-se que, mesmo no cenário composto exclusivamente por tipologias de maior dimensão, a área total se mantém inferior à área bruta privativa disponível estimada, evidenciando margem técnica confortável para acomodação da estrutura tipológica a definir em sede de projeto de arquitetura.

Demonstra-se, assim, que a **edificabilidade proposta garante integralmente a viabilidade da cedência acordada**, independentemente da estrutura tipológica concreta a definir em sede de projeto de arquitetura.

Propõe-se, assim, a **conversão do uso dos lotes 27 e 28 de serviços para habitação, com a cedência de 5 frações habitacionais acabadas ao Município**, com uma área média aproximada de **110,0 m² por fogo**, destinadas a programas de habitação pública, ~~representando um investimento estimado superior a 1,5 milhões de euros.~~

Neste sentido, conclui-se que a cedência das frações habitacionais propostas permite suprir a necessidade de cedência adicional para equipamentos de utilização coletiva, assegurando o cumprimento das obrigações urbanísticas associadas à presente alteração.

Sem alteração nas cedências destinadas a infraestruturas.

7.4 ESTACIONAMENTO

No que diz respeito ao estacionamento, face à alteração de uso prevista, são aplicáveis os parâmetros mínimos de estacionamento privado previstos no artigo 68.º do Regulamento do PDM Oeiras, de 1,2 lugares/80 m² de abc habitação. A aplicação deste indicador resulta na necessidade de garantir 133 lugares de estacionamento no lote 27 e 67 lugares de estacionamento no lote 28.

Para além destes, foram ainda considerados mais 2 lugares no interior de cada lote destinados a estacionamento condicionado, no sentido de dar resposta à secção 3.2.6 do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais: *“Em espaços de estacionamento reservados ao uso habitacional, devem ser satisfeitas as seguintes condições: (...)”*“dois lugares em espaços de estacionamento com uma lotação compreendida entre 51 e 200 lugares;

Considerando a alteração de uso, propõe-se a redução do número de lugares de estacionamento privado no interior dos lotes 27 e 28, passando a, respetivamente, 135 e 69 lugares de estacionamento. Prevê-se ainda a redução de uma cave destinada a estacionamento, face à redução do número de lugares.

A previsão de estacionamento público no arruamento de acesso, será considerado aquando da elaboração do projeto de arranjos exteriores que será apresentado na fase seguinte de projeto de arquitetura.

8 OPÇÕES TÉCNICAS E INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA

Uma vez que a pretensão se refere a uma alteração de uso, nos itens abaixo elencados, conforme Portaria n.º 71A/2024, nada há a destacar:

- Morfologia e tecido urbanos;
- Elementos com relevância patrimonial, arqueológica, histórica e cultural;
- Espaços de uso público;
- Via pública, infraestruturas e equipamentos;
- Dimensionamento das redes de infraestruturas.

8.1 ARRANJOS EXTERIORES

No que se refere aos arranjos exteriores, o requerente pretende apresentar projeto de conjunto dos espaços públicos confinantes, aquando da apresentação dos projetos de edificação dos lotes em causa.

8.2 INFRAESTRUTURAS URBANAS

Uma vez que as obras de urbanização estão já efetuadas e em pleno funcionamento, não se considera necessário apresentar projetos de infraestrutura no sentido em que não há alterações nas redes.

No que respeita à capacidade das infraestruturas existentes (abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, energia elétrica, telecomunicações e acessibilidades), considera-se que as mesmas dispõem de capacidade instalada adequada à nova tipologia de ocupação, pelas seguintes razões:

- **Abastecimento de água e drenagem:** As redes existentes foram dimensionadas para servir os lotes de serviços, cujo consumo de água e caudal de descarga previsto é, em regra, superior ao correspondente a um uso habitacional equivalente em área construída. Assim, a alteração de uso implica uma redução do caudal de pico e do volume diário expectável, não se prevendo qualquer sobrecarga da rede.
- **Rede de águas pluviais:** Mantêm-se as áreas impermeabilizadas e as cotas de soleira, pelo que não há acréscimo significativo de escoamento superficial.
- **Energia elétrica e telecomunicações:** A potência instalada e as infraestruturas de telecomunicações existentes foram dimensionadas para uma ocupação de carácter intensivo (serviços), sendo, por isso, suficientes para a nova utilização habitacional, que apresenta cargas médias inferiores por unidade de área construída.
- **Acessos e estacionamento:** A malha viária interna e as ligações à rede viária principal não são alteradas, mantendo-se os perfis e condições de circulação previstos. O projeto de alteração assegura o cumprimento das normas de estacionamento aplicáveis à habitação, sem aumento da pressão sobre o sistema viário local. O movimento de viragem à esquerda da Av. Santa Casa da Misericórdia para a Rua F (que dá acesso aos lotes) não será permitido (mantendo-se os atuais movimentos).

Conclui-se, assim, que a alteração de uso proposta não implica necessidade de reforço ou redimensionamento das infraestruturas existentes, mantendo-se a adequação e a capacidade das mesmas face ao novo programa de ocupação.

9 QUADRO SINÓTICO GERAL

Quadro 5: Quadro Sinótico da presente alteração ao Alvará n.º 5/2007

	LOTES			HABITAÇÃO		COMÉRCIO	SERVIÇOS	COM/SERV.	PARQ., INT. LOTES	
	Nº	ÁREA 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
EDIFICADOS TIPO F REF. P.P.	1	1955,15	1955,15	2/3PH+1PE+1PC/S+1PECV	27	4150,00	---	---	1430,00	3910,30
	3	680,00	680,00	3PC/S+1PECV	---	---	680,00	680,00	---	680,00
	4	2164,80	2164,90	3PH+1PH/C/S+1PE/C/S+1PECV/C/S	52	6876,65	---	---	823,35	4329,80
	7	1923,60	1923,60	4PH+1PE/C/S+1PECV/C/S	53	6695,00	---	---	330,00	3847,20
	10	1500,65	1500,65	4PH+1PE/C/S+1PECV/C/S+1PECV	34	5198,27	---	---	337,73	4501,95
	13	1496,80	1496,80	3PH+1PE/C/S+1PECV/C/S	25	3472,07	---	---	207,93	2993,60
	17	1469,95	1469,95	2PH+1PH/C/S+1PE/C/S+1PECV	23	3627,00	---	---	93,00	2939,90
	21	1344,00	1344,00	2PH+1PE	11	2400,00	---	---	---	1344,00
	24	1134,00	1134,00	2PC/S+2PECV	---	---	---	---	1450,00	2280,00
	25	2547,00	2547,00	3/4PS+1/3PECV	---	---	---	7350,00	---	3786,00
EDIFICADOS TIPO D REF. P.P.	26	1311,20	1311,20	4PS+3PECV	---	---	---	3750,00	---	3933,60
	27	4678,50	4678,50	5PH+1PECV	92	8830,00	---	---	---	4678,50
	28	2278,00	2278,00	5PH+1PECV	48 (*)	4460,00	---	---	---	2278,00
	29	218,85	119,00	2PH+1PECV	1	190,00	---	---	---	119,00
	30	220,00	121,00	2PH+1PECV	1	190,00	---	---	---	121,00
	31	223,20	124,00	2PH+1PECV	1	190,00	---	---	---	124,00
	32	228,80	129,00	2PH+1PECV	1	190,00	---	---	---	129,00
	33	318,20	139,00	2PH+1PECV	1	190,00	---	---	---	139,00
	34	541,60	162,00	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	162,00
	35	615,90	184,75	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	184,75
	36	601,70	180,50	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	180,50
	37	520,90	156,00	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	156,00
	38	769,35	230,80	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	230,80
	39	594,70	178,40	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	178,40
	40	822,10	246,60	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	246,60
	41	737,00	221,10	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	221,10
	42	640,00	192,20	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	192,20
	43	566,40	169,90	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	169,90
	44	520,70	156,20	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	156,20
	Total	32623,15	27194,20	---	392	49408,99	680,00	11780,00	4672,01	44213,30

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

10 SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES PRECONIZADAS

De uma forma genérica, a presente alteração do alvará n.º 5/2007, prevê as seguintes alterações, conforme parâmetros apresentados no quadro seguinte:

- Alteração de uso dos lotes 27 e 28 - de serviços para habitação;
- Aumento do número de fogos (+140 fogos);
- Redução do número de lugares de estacionamento;
- Redução do número de pisos em cave destinada a estacionamento (de 2 caves para 1 cave);
- Aumento do número de pisos acima da cota de soleira (de 4 pisos para 5 pisos), com diminuição da altura da fachada (de 15,6 m para 15,0 m);
- Acerto das cotas de pisos nas plantas e cortes;
- Redução do polígono base de implantação acima de cota de soleira do lote 27, para alinhamento com o polígono de exclusão da REN;

- Alteração do polígono base de implantação dos pisos superiores dos lotes 27 e 28, dando uma maior liberdade aos projetos de obras de edificação a desenvolver;
- Cedência de área de construção, equivalente a 5 fogos no lote 28 para reforço da habitação pública, dando resposta às necessidades previstas;
- Alteração dos artigos 8º e 9º do regulamento;
- Alteração dos parâmetros do quadro de lotes.

Quadro 6: Quadro Sinótico - Alterações

	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
EDIFICADOS 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	6895,00	---	---	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
EDIFICADOS TIPO D REF. P.P.	26	1311,20	1311,20	4PS+3PECV	---	---	---	3750,00	---	102
	27	4678,50	4678,50	4PS+2PECV 2PH+1PECV	12	190,00	---	8630,00	9060,00	300
	28	2278,00	2278,00	4PS+2PECV 2PH+1PECV	12	190,00	---	4460,00	4414,00	140
	29	218,85	119,00	2PH+1PECV	1	190,00	---	---	---	2
	30	220,00	121,00	2PH+1PECV	1	190,00	---	---	---	2
	31	223,20	124,00	2PH+1PECV	1	190,00	---	---	---	2
	32	228,80	129,00	2PH+1PECV	1	190,00	---	---	---	2
	33	318,20	139,00	2PH+1PECV	1	190,00	---	---	---	2
	34	541,60	162,00	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	2
	35	615,90	184,75	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	2
	36	601,70	180,50	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	2
	37	520,90	156,00	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	2
	38	769,35	230,80	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	2
	39	594,70	178,40	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	2
	40	822,10	246,60	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	2
	41	737,00	221,10	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	2
	42	640,00	192,20	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	2
	43	566,40	169,90	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	2
	44	520,70	156,20	2PH+1PECV	2	250,00	---	---	---	2
	Total	32623,15	27194,20	---	252	36118,99	680,00	25070,00	4672,01	1409

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

11 CONCLUSÃO

Em traços gerais ficou descrita a alteração ao alvará de loteamento n.º 5/2007.

A alteração de loteamento prevista vai ao encontro das disposições do PDM de Oeiras em vigor, prevê a alteração de uso dos lotes 27 e 28 de serviços para habitação e não prevê alterações ao nível das redes de infraestruturas urbanas existentes, nem do projeto de arranjos exteriores.

Em tudo o que esta memória for omissa, facilmente se depreenderá nas restantes peças processuais escritas e desenhadas, sendo sempre respeitada a Lei, as boas regras e as normas técnicas gerais e específicas aplicáveis ao Loteamento, bem como as posturas municipais e as disposições regulamentares aplicáveis.

Este pedido de alteração de operação de Loteamento é constituído pela presente Memória Descritiva e pelos elementos previstos na Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, que identifica os elementos instrutórios dos procedimentos previstos no RJUE aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação atual.

