OEIRAS VALLEY
PORTUGAL

MUNICÍPIO
OEIRAS

Cabimento	Carimbo de Votação
	REUNIÃO CMO 30/03/2022 Aprovado por Maioria. [redacted]

Proposta de Deliberação

N.º 256 /2022

DOT

Serviço:	DMOTDU/DOTPU/DOT
Assunto:	Estudo de Reconversão Urbanística para os Terrenos Municipais da ex- Companhia Nacional Petroquímica (CNP) - Aprovação do Estudo.

Registo N.º INT-CMO/2022/6596

Descrição da Ação:

Código do PDE:

Classificação da Despesa: _____ _____ _____

Responsável Económica Projeto Ano/Nº.

I - Introdução:

O Município de Oeiras é, atualmente, proprietário de um conjunto de prédios situados na União de Freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, junto à Estrada de Paço de Arcos, designados "Terrenos da ex-Companhia Nacional de Petroquímica" - CNP, onde anteriormente se encontravam instalados os "Serviços Técnicos" da Câmara Municipal de Oeiras. Tendo estes "Serviços" sido deslocalizados para outras instalações, o estado atual destes imóveis é de abandono e inoperacionalidade. Não havendo intenção, por parte do Município, em perpetuar a ocupação destes imóveis, e tendo em consideração que é obrigação desta edilidade a boa gestão do património público, foi desenvolvido pela Divisão de Ordenamento do Território, um "Estudo Urbanístico" que enquadra e determina as exatas condições em que se poderá desenvolver a solução urbana para a requalificação destes terrenos, com vista à preparação de um procedimento de hasta pública para alienação desta propriedade, determinado superiormente.

II – Análise

A propriedade Municipal, objeto do estudo em aprovação, é composta pelos prédios: prédio nº **841** (registo predial nº4074/Oeiras), prédio nº **5369** (registo predial nº3669/Paço de Arcos), prédio nº **1852** (registo predial nº 3909/Paço de Arcos) e prédio nº **7026** (registo nº 1561/Paço de Arcos).

Por forma a simplificar a identificação e compreensão da área dos prédios Municipais a alienar e com vista à preparação das plantas de suporte à documentação que será disponibilizada aos interessados, a Divisão de Património do DFP/DMAG, encontra-se a diligenciar no sentido de emparcelar os 4 prédios Municipais, integrando-os num único registo com área total de **20 015 m2**, conforme expresso na PD nº178/2022.

A área onde se insere a propriedade Municipal, e envolvente, é classificada no PDM como solo Urbano-Urbanizado - Espaços de Atividades Económicas - Áreas consolidadas. Nestas áreas privilegia-se como uso dominante o terciário ou a indústria, sendo admitidos como usos complementares compatíveis, o armazenamento e a logística, equipamentos de utilização coletiva, turismo e o uso residencial, tendo em vista contribuir para a multifuncionalidade e diversidade de oferta deste espaço. As intervenções nesta tipologia de uso do solo devem contribuir para a requalificação do espaço público, eliminação dos constrangimentos à mobilidade e reforço das áreas destinadas à utilização coletiva, equipamentos e zonas verdes.
Na envolvência destes terrenos encontra-se o futuro Centro de Congressos de Oeiras, que configurará um polo de atração para atividades culturais e eventos relacionados com o tecido empresarial do Concelho, com potencial para atrair eventos dos territórios limítrofes, figurando-se como elemento gerador de sinergias urbanas que podem promover a concentração de empresas, pessoas e oportunidades, motor da transformação desta antiga zona industrial em processo de reconversão urbana.

A área do "Estudo Urbanístico" desenvolvido para os terrenos Municipais está inserida num eixo de desenvolvimento estratégico do Concelho, a sul da A5, designado "Eixo Empresarial da VLS", onde se encontram em desenvolvimento vários Instrumentos de Gestão Territorial de natureza empresarial (Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos, Plano de Pormenor Empresarial de Paço de Arcos, Plano de Pormenor Norte de Caxias, Unidade de Execução Cacilhas-Norte), onde é assumida a preocupação de introdução de usos complementares que componham o "Mixed-Use", como fator determinante para a qualidade urbana do novo tecido construído e de vida da população que serve.

A área de intervenção encontra-se enquadrada no limiar de um eixo constituído por um corredor verde e azul programado (aprovado pela PD nº 1104/2021), com cerca de 48 ha, entre a zona do PP Norte de Paço de Arcos (em curso) e a Plataforma Superior das Fontainhas, integrante de uma rede mais extensa e complexa que se pretende consolidar neste Concelho em torno do conceito "*Oeiras - Cidade Verde e Azul*", apostando na valorização e integração da infraestrutura verde no ordenamento do território e na sua articulação com as linhas e massas de água, capacitando-a para que esta assegure a prestação dos serviços do ecossistema natural, essenciais para a qualidade do ambiente urbano e, em consequência, para a qualidade de vida das pessoas.

A aposta na multifuncionalidade das áreas destinadas a Atividades Económicas, agregando-lhe usos complementares como a habitação e o comércio, visa implementar o conceito de cidade que preconizamos, correspondente a uma oferta integrada de vida - habitar, trabalhar, adquirir conhecimento e relaxar - à distância que permita a opção por soluções de mobilidade suave e períodos de deslocação quotidiana compatíveis com a disponibilidade de tempo livre essencial para compatibilizar a vida familiar, o lazer, a atividade física, tempo para a cultura e para o divertimento.

Na envolvente imediata à área de intervenção, para a qual se desenvolveu a solução urbana para reconversão dos terrenos Municipais da ex-CNP, prevê-se a construção de uma "Praça – Oeiras Valley" de enquadramento entre o futuro Centro de Congressos de Oeiras (que se encontra em fase de projeto de execução) e o novo tecido proposto para a ex-CNP, gerando condições favoráveis ao surgimento de uma nova centralidade, potenciadora de eventos culturais, sinergias empresariais, com oferta complementar que favoreça a utilização voltada, também, para o recreio e o lazer.

Modelo Urbano Proposto:

O modelo urbano proposto pelo presente estudo de reconversão urbanística, pretende ir ao encontro dos objetivos da UOPG poente sul, assentando num modelo de ocupação com base na multifuncionalidade de usos - habitação coletiva, serviços, comércio e equipamento, e zona verde e de utilização coletiva. Pretende-se com esta intervenção acrescentar valor a esta zona, promovendo a criação de novos espaços e usos a disponibilizar à população, contribuindo assim, para a qualificação do espaço público e do ambiente urbano, e por conseguinte, da qualidade de vida. A proposta encontra-se articulada ao nível das infraestruturas, do ambiente físico, ambiental e paisagístico, com os estudos e planos em desenvolvimento na proximidade, e visam o reforço da identidade deste local.

O Estudo Urbanístico prevê a execução de uma única operação urbanística, nos termos do RJUE, para a concretização de 2 lotes de terreno - Lote 2a destinado a Serviços e Lote 2b destinado a Habitação Coletiva, e uma parcela, 2c, destinada a integrar o domínio privado municipal para a realização de equipamentos, acertos infraestruturais ou de desenho urbano. O uso dominante de "Atividades Económicas", preconizado pela proposta, reflete uma percentagem de 54,13%, da totalidade dos usos. A introdução de usos complementares nesta categoria de solo, vai ao encontro do previsto pelo PDM para a qualificação de "Atividades Económicas", introduzindo a multifuncionalidade de usos, neste caso a Habitação, como fator de valorização da antiga área industrial de Paço de Arcos. A proposta de intervenção apresenta uma a.b.c. total (acima da c.s.) de 27 253 m2, sendo 14 753 m2 afetos a Serviços, 500 m2 a Comércio e 12 000 m2 a Habitação coletiva (cerca de 80 fogos). Estão previstos 548 lugares de estacionamento.

Parâmetros urbanísticos previstos no Estudo de Reconversão urbanística dos Terrenos do Município (ex-CNP):

Área total do tereno a alienar: 20 015 m²

Total de Edifícios: 3

Áreas totais dos 2 lotes: 10.337,77 m²

A.b.c. Serviços acima c.s.: 14.753,00 m²

A.b.c. Habitação acima c.s.: 12.000,00 m²

A.b.c. Comércio acima c.s.: 500,00 m²

A.b.c. estacionamento Serviços: 15.000,00 m²

A.b.c. estacionamento Habitação: 8.000,00 m²

A.b.c. acima c.s: 27.253,00 m²

A.b.c. abaixo c.s: 23.000,00 m²

A.b.c. total: 50.253,00 m²

Índice de construção (acima da c.s.): 1,30

N.º Médio de Fogos Previstos: 80 (estimativa considerando abc média de 120 m²)*

N.º lugares de estacionamento serviços: 368

N.º lugares de estacionamento habitação: 180 (ajustável em função das tipologias dos fogos)

Área zonas verdes total (áreas verdes+coberturas verdes): 8.137,00 m²

Infraestruturas Gerais a integrar o domínio público Municipal (infraestruturas+vias+estacionamento):2451,63 m²

Infraestruturas gerais com ónus de utilização pública (infraestruturas+vias+estacionamento):3446,88m²

Passeios a integrar o domínio público Municipal: 1.857,96 m²

Cedência de área para equipamento (domínio privado Municipal): 2304,74 m² (acresce uma área a compensar de 1796,26 m²);

Área de edifícios pré-existentes a demolir: 13.249,00 m² correspondendo à volumetria de 52.453,00 m³.

*o número de fogos pode ser objeto de ajustamento em função das tipologias, sendo, no entanto, assegurado que 60% dos fogos devem ser T2 ou tipologias superiores.

A Comissão Municipal de Avaliações (CMA) elaborou o parecer nº 5/2022, em anexo, relativo à avaliação do conjunto dos 4 prédios municipais, a alienar, tendo em consideração os parâmetros urbanísticos definidos no "Estudo" que aqui se pretende aprovar.

Admitidos os pressupostos determinados no "Estudo", e de acordo com os cálculos efetuados e detalhadamente descritos no Parecer da CMA em anexo, o presumível valor de mercado da propriedade Municipal a alienar é de **14.520.000,00 €** (catorze milhões e quinhentos e vinte mil euros), valor reportado a fevereiro de 2022.

III - Fundamentação Legal e/ou Regulamentar

O único instrumento de gestão territorial em vigor na área de intervenção é o PDMO, publicado no DR nº 179, Série II, a 14 de setembro de 2015. Segundo este plano, a área de intervenção encontra-se integrada na unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG) Poente Sul, cujo índice máximo de utilização do solo, estabelecido pelo artº 56.º do regulamento do PDMO, corresponde a 0,60, que é referente à totalidade da área desta UOPG.

IV - Proposta

Face ao que antecede proponho:

Aprovar o Estudo de Reconversão Urbanística para os terrenos Municipais da Ex-Companhia Nacional de Petroquímica, nos termos detalhados no "Memorando de Enquadramento" em anexo, com vista à preparação do procedimento de alienação por hasta pública dos prédios propriedade do Município e já anteriormente identificados.

V – Anexos

- Informação nº 6011/2022 DMOTDU/DOTPU/DOT;

Anexo 1 – "Memorando de Enquadramento para o Estudo de Reconversão Urbanística para os terrenos Municipais da ex-CNP".

Anexo 2 – Parecer da Comissão Municipal de Avaliações nº5/2022.

O Presidente

Isaltino Morais

Oeiras, 23 de março de 2022

MEMORANDO DE ENQUADRAMENTO

ESTUDO DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA PARA OS TERRENOS MUNICIPAIS DA EX-CNP

CMO / DMOTDU / DOTPU / **DOT** Fevereiro 2022

1. LOCALIZAÇÃO

A área objeto do presente estudo urbanístico, que se prevê alienar em hasta pública, totaliza **20 015 m²**, e corresponde aos terrenos propriedade do Município de Oeiras, situados na União de Freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, junto à Estrada de Paço de Arcos e anteriormente ocupados pelos "Serviços Técnicos" da Câmara Municipal de Oeiras. Neste terreno existem, atualmente, os edifícios devolutos das antigas instalações da antiga Companhia Nacional Petroquímica (CNP) e vias internas de acesso, em mau estado de conservação, pretendendo-se a sua demolição e total reconversão funcional da área em alienação. O imóvel confronta a Norte com *artº 64º, artº 376º* e artº378º, a Sul com a Via Longitudinal Sul (Rua Calvet de Magalhães), a Poente com a Estrada de Paço de Arcos e a Nascente com o n.º 244 da Rua Calvet de Magalhães.

Fig.1 A - Terreno Privado Municipal (20015 m2)

Na envolvência destes terrenos encontra-se o futuro Centro de Congressos de Oeiras, a área correspondente ao Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos (PPNPA, em elaboração), o Parque Empresarial da Quinta da Fonte, e a área do futuro Parque Empresarial do Plano de Pormenor Empresarial de Paço de Arcos (PPEPA, em elaboração), sendo esta uma zona, no contexto atual, predominantemente empresarial. A área de intervenção está inserida numa antiga zona industrial, que tem vindo a ser reconvertida para serviços, nos últimos anos, tendo-se aqui fixado empresas de reconhecido mérito, como o *Grupo Impresa*, a *Merck Sharp & Dohme, Lundbeck Portugal*, a *Endesa*, a *HP*, a *Thales Portugal*, entre outras.

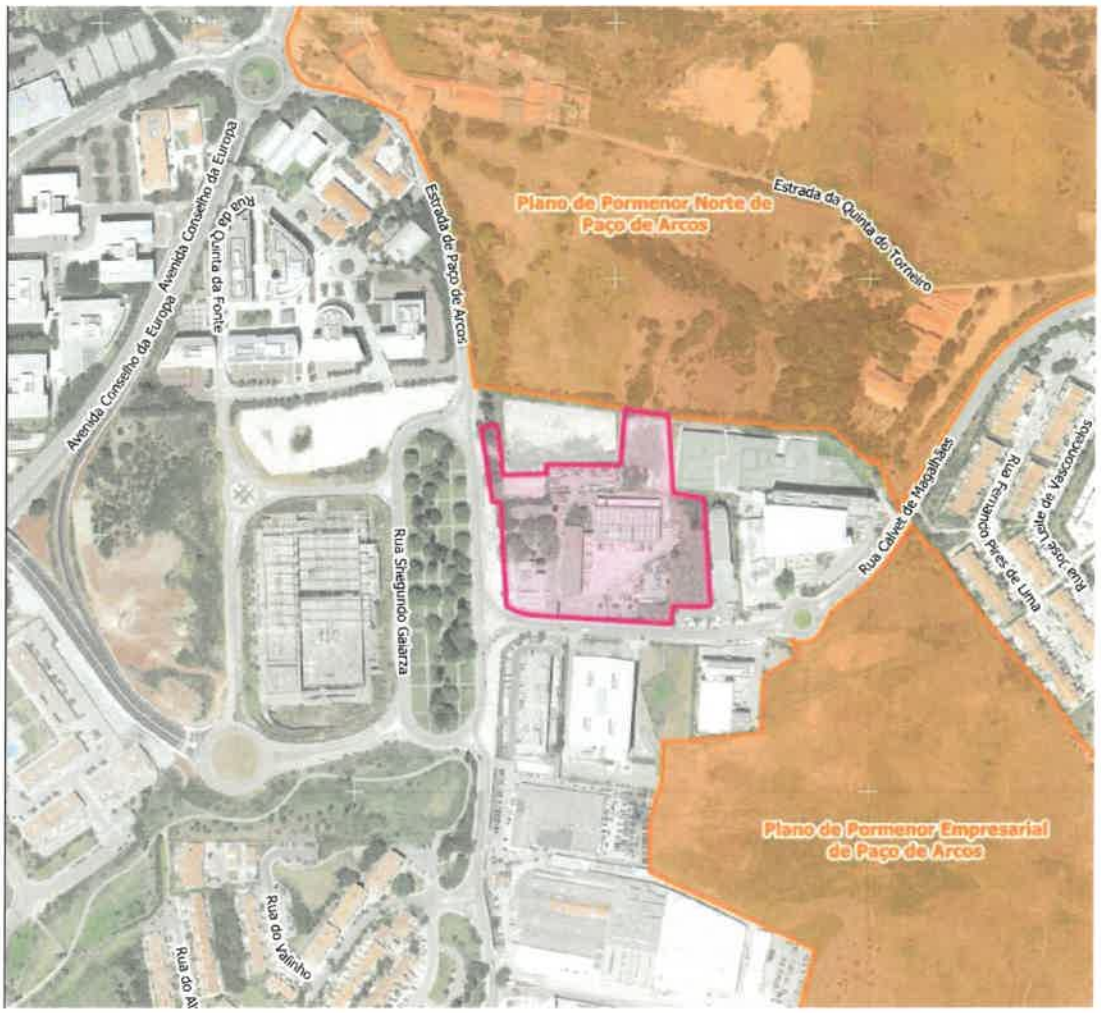


Fig. 1A - Enquadramento do terreno Municipal da ex-CNP na área envolvente

A área de intervenção encontra-se enquadrada no limiar de um eixo constituído por um corredor verde e azul programado, com cerca de 48 ha, entre a zona do PPNPA (em curso) e a Plataforma Superior das Fontainhas, integrante de uma rede mais extensa e complexa que se pretende consolidar neste Concelho em torno do conceito *"Oeiras - Cidade Verde e Azul"*, apostando na valorização e integração da

infraestrutura verde no ordenamento do território e na sua articulação com as linhas e massas de água, capacitando-a para que esta assegure a prestação dos serviços do ecossistema natural, essenciais para a qualidade do ambiente urbano e, em consequência, para a qualidade de vida das pessoas.

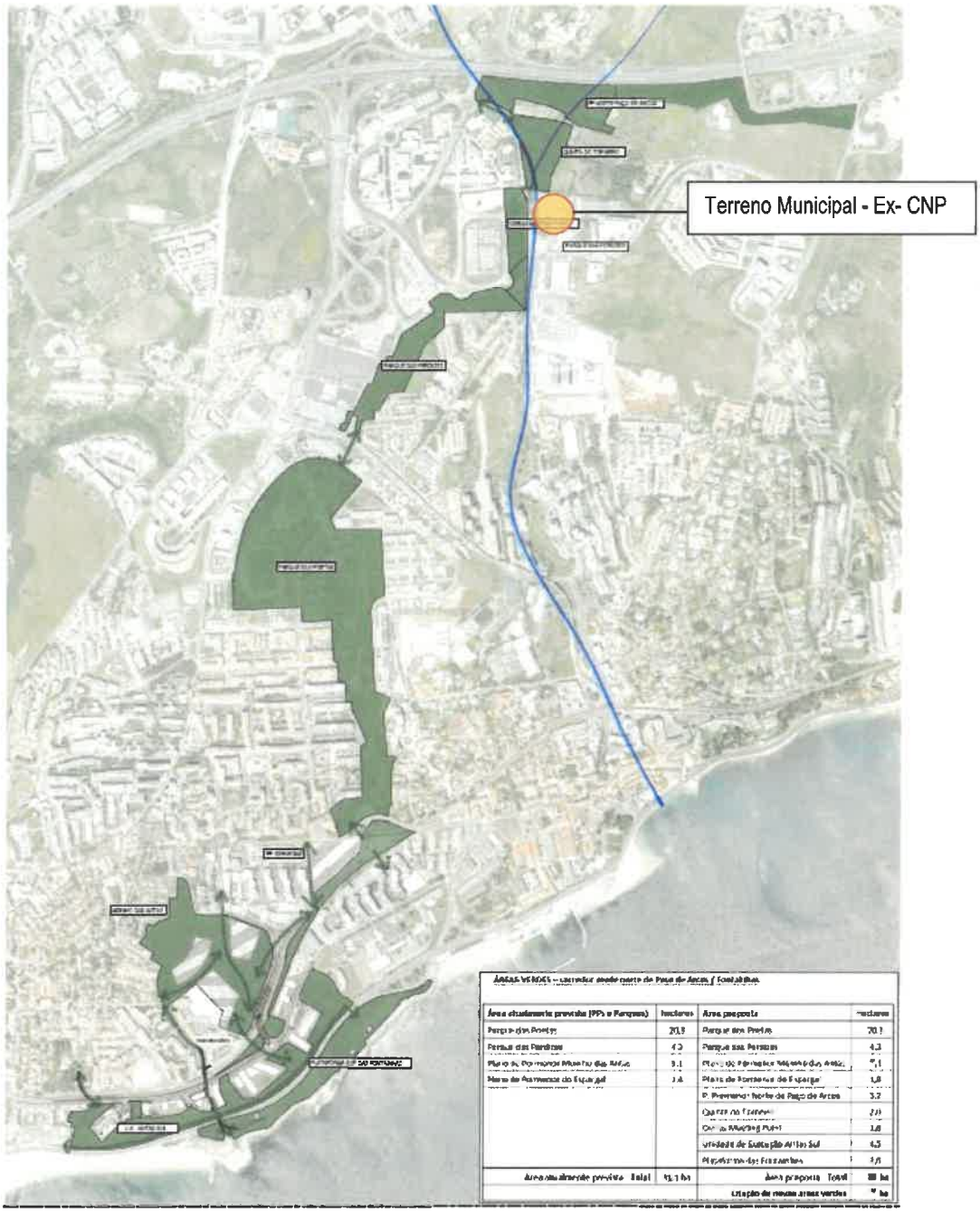


Fig. 1B - Corredor Verde e Azul entre o PP Norte Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas.

A aposta na multifuncionalidade das áreas destinadas a Atividades Económicas, agregando-lhe usos complementares como a habitação e o comércio, visa implementar o conceito de cidade que preconizamos, correspondente a uma oferta integrada de vida - habitar, trabalhar, adquirir conhecimento e relaxar - à distância que permita a opção por soluções de mobilidade suave e períodos de deslocação quotidiana compatíveis com a disponibilidade de tempo livre essencial para compatibilizar a vida familiar, o lazer, a atividade física, tempo para a cultura e para o divertimento.

Fig. 1C - Estado atual dos terrenos Municipais (ex-CNP). Fonte: Google Earth, acedido em 08/02/2022.

Para a área afeta aos terrenos do Município, a ser objeto de hasta pública, foi desenvolvido pela Divisão de Ordenamento do Território/DOTPU/DMOTDU, o "Estudo de Reconversão Urbanística para os terrenos da ex-CNP", a submeter a aprovação do executivo, onde se estabelecem os parâmetros da operação urbanística a promover, usos e o modo de execução previsto, configurando este um documento de suporte à futura promoção urbanística.

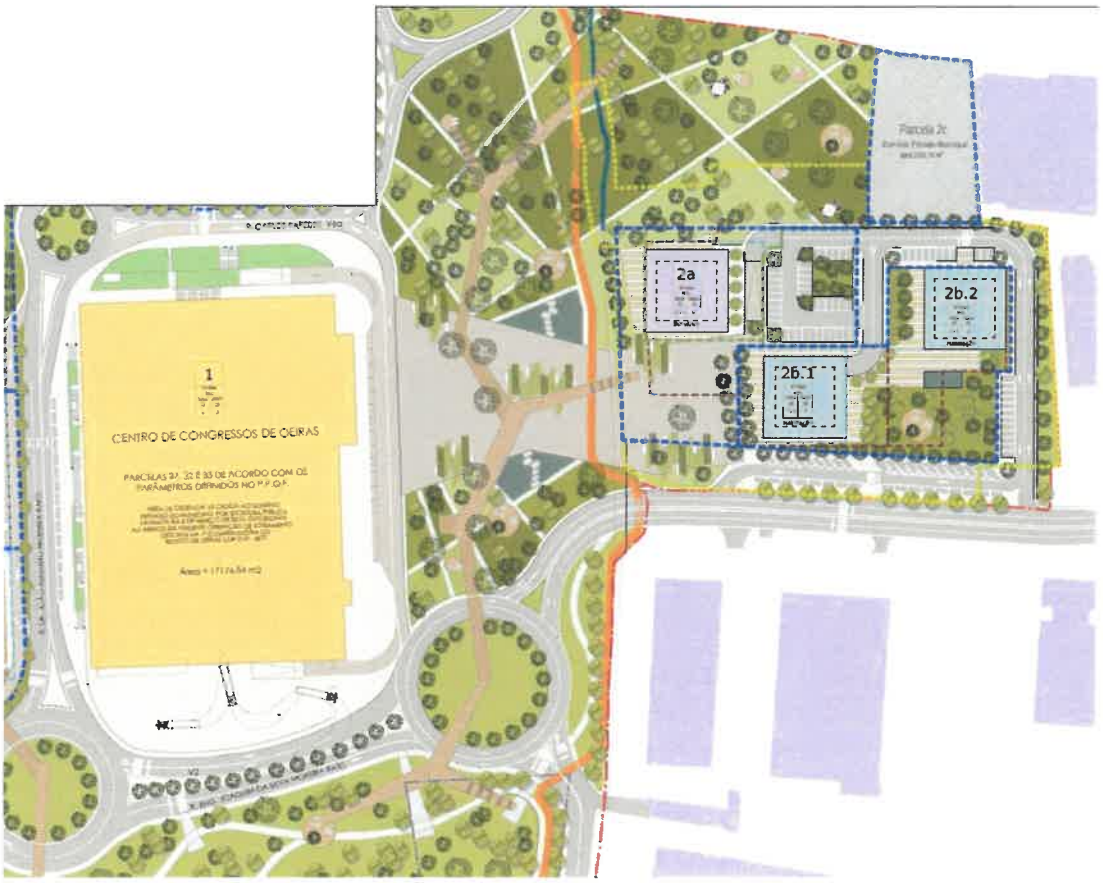


Fig. 1D – Enquadramento da área de intervenção com a futura praça Oeiras Valley e Centro de Congressos de Oeiras

Na envolvente imediata à área de intervenção, para a qual se desenvolveu a solução urbana para reconversão dos terrenos Municipais da ex-CNP, prevê-se a construção de uma "Praça – Oeiras Valley" de enquadramento entre o futuro Centro de Congressos de Oeiras (que se encontra em fase de projeto de execução) e o novo tecido proposto para a ex-CNP, gerando condições favoráveis ao surgimento de uma nova centralidade, potenciadora de eventos culturais, sinergias empresariais, com oferta complementar que favoreça a utilização voltada, também, para o recreio e o lazer.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel a alienar totaliza uma área de **20 015 m²** (C.R.P. em anexo a este memorando), encontra-se identificado na figura abaixo, com a letra "**A**". O prédio confronta a Norte com artº 376º, artº64º e artº 378º, a, Sul com a Rua Calvet de Magalhães, a Nascente com o nº244 da Rua Calvet de Magalhães, e a Poente com a Estrada de Paço de Arcos.

A - Terreno Privado Municipal (20015 m2)

	Confrontações			
	Norte	Sul	Nascente	Poente
Prédio correspondente à "**Área 1**" = 20 015 m2	artº 376º;artº 64º; artº 378º	Rua Calvet de Magalhães	nº 244 da Rua Calvet de Magalhães	Estrada de Paço de Arcos

Fig.2 – Quadro de confrontações da Parcela A, a alienar.

3. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

3.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OEIRAS (PDMO):

O único instrumento de gestão territorial em vigor na área de intervenção é o PDMO, publicado no DR nº 179, Série II, a 14 de setembro de 2015. Segundo este plano, a área de intervenção encontra-se integrada na unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG) Poente Sul, cujo índice máximo de utilização do solo, estabelecido pelo artº 56.º do regulamento do PDMO, corresponde a 0,60, que é referente à totalidade da área desta UOPG.

3.1.1 ORDENAMENTO

i) Ordenamento - Classificação e Qualificação do solo:

No que respeita à classificação e qualificação do solo, o prédio encontra-se integrado no solo Urbano - Urbanizado - Espaços de Atividades Económicas - Áreas consolidadas. Estes são espaços nos quais predominam as atividades económicas de indústria, comércio, serviços e terciário superior, assim como, as atividades criativas de caráter inovador. Nas áreas consolidadas privilegia-se como uso dominante o terciário ou a indústria, sendo admitidos como usos complementares compatíveis, o armazenamento e a logística, equipamentos de utilização coletiva, turismo e o uso residencial, tendo em vista contribuir para a multifuncionalidade deste espaço. As intervenções nesta tipologia de uso do solo devem contribuir para a requalificação destes espaços, nomeadamente através de ações a desenvolver no espaço público, que promovam a eliminação dos constrangimentos à mobilidade e reforcem as áreas destinadas à utilização coletiva, equipamentos e zonas verdes.

Fig.3 - PDMO - Excerto do Mapa de Classificação e Qualificação do Solo

ii) Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal:

No que respeita á Estrutura Ecológica Municipal, a área de intervenção encontra-se abrangida pela categoria: Estrutura Ecológica Fundamental (EEF - cf. artigo 14.º do regulamento do PDMO). A área em análise é abrangida por Reserva Ecológica Municipal, nas tipologias de Zonas Ameaçadas por Cheias (cf. artigo 21.º do Reg. PDMO), no limite noroeste da parcela e Domínio Público Hídrico, correspondente ao corredor da Ribeira de Porto Salvo. A quase totalidade do prédio encontra-se atualmente excluída da Reserva Ecológica Nacional – exclusão C375 e C376.

Fig.4 - PDMO - Excerto do Mapa de Estrutura Ecológica Municipal

iii) Ordenamento – Riscos com intervenção direta no ordenamento:

Os riscos com intervenção direta no ordenamento identificados na área em análise, abrangem parte da parcela de terreno da CMO, e apresentam-se na categoria "Áreas Inundáveis" (artigo 21.º Reg, PDMO). Nestas áreas, novas construções, operações de reconstrução, alteração e ampliação do edificado, são admitidas desde que não agravem ou contribuam para agravar o risco identificado, devendo, designadamente, assegurar que as cotas dos pisos de habitação são superiores à cota local da máxima cheia conhecida. No caso concreto do Estudo Urbanístico que se aprova para este local, a área de ocupação e impermeabilização do solo proposta no Estudo, não constitui um agravamento à atual impermeabilização gerada pelas pré-existências da ex-CNP, pelo que existe com esta solução, um desagravamento do risco neste local.

Em sede de licenciamento da operação urbanística a desenvolver, deverá ser recolhido o parecer da Agência Portuguesa do Ambiente.

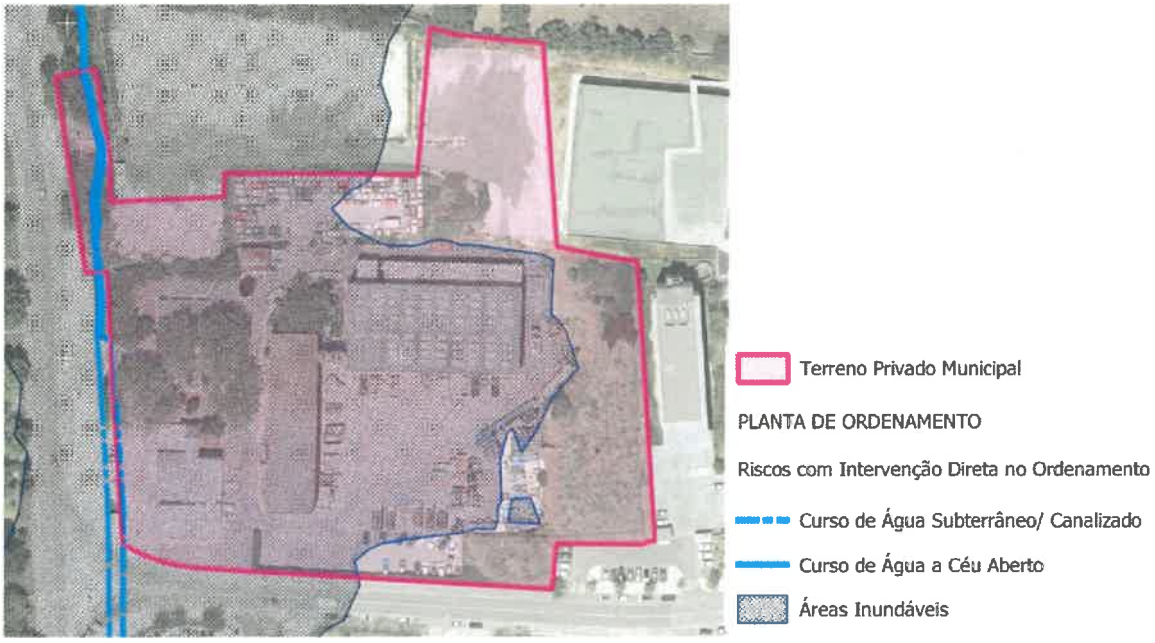


Fig. 5 - PDMO - Excerto do Mapa de Riscos com Intervenção Direta no Ordenamento

iv) Ordenamento – sistemas estruturantes – infraestruturas viárias:

Junto ao limite poente da parcela municipal encontra-se prevista a implementação de uma ciclovia, no PDM 2015. Esta obra já se encontra executada - ciclovia empresarial. O objetivo desta ciclovia é ligar o Lagoas Parque ao centro de Paço de Arcos e à zona de Cacilhas de Oeiras.

3.1.2 CONDICIONANTES

v) Condicionantes – Infraestruturas – telecomunicações:

A parcela de terreno Municipal encontra-se condicionada na sua totalidade por "zona de servidão radioelétrica (Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul - Restante zona secundária)", segundo Dec nº326/76, 6 maio, pelo que em sede de licenciamento da operação urbanística futura, deverá ser colhido o parecer da entidade competente.

vi) Mapa de ruído

De acordo com os Mapas Estratégicos de Ruído aprovados pela Assembleia Municipal em 27/12/2013, e segundo Reg. do PDM, Art.º 8º e 9º, a parcela de terreno é classificada como "zona mista", localizando-se, grande parte, em "zona de conflito acústico" (até +10dB), pela influência da rede viária envolvente, nomeadamente a Rua Calvet de Magalhães e AE-A5.

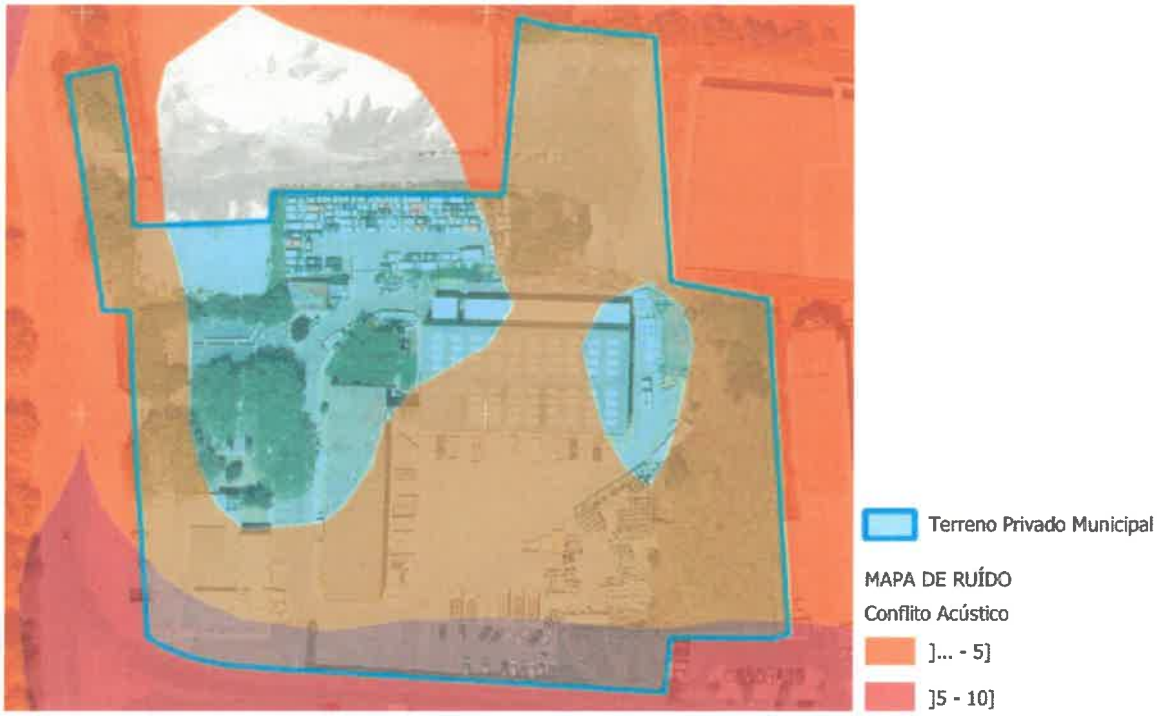


Fig.6 - PDMO - Excerto do Mapa do Ruído – Conflito acústico

Segundo Art.º 9º do Reg. do PDM, nas zonas de conflito que não excedam mais de 5dB (A) são permitidos novos edifícios habitacionais, sendo que, até à implementação dos planos de ação de redução do ruído, é interdito o licenciamento de escolas, hospitais, ou edifícios similares, bem como espaços destinados a atividades de recreio e lazer.

3.1.3 Critérios de Sustentabilidade e Imagem Urbana

As operações urbanísticas a desenvolver em solo urbanizado, devem sempre que possível, prever soluções sustentáveis, nos termos previstos pelo artigo 63.º do reg. do PDMO2015, bem como, respeitar os valores ou enquadramentos paisagísticos ou arquitetónicos relevantes e não devem prejudicar as caraterísticas dominantes da área urbana envolvente e, nomeadamente, do quarteirão a que respeitem, ou dos quarteirões fronteiros, conforme preceitua o art.º 65 do reg. do PDMO2015, relativo à imagem urbana.

3.2. "ESTUDO DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA PARA OS TERRENOS DA EX-CNP"

A área de intervenção totaliza 20 015 m2, e corresponde à parcela que se pretende alienar em hasta pública, sendo estes terrenos propriedade do Município de Oeiras, situados na União de Freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, junto à Estrada de Paço de Arcos e anteriormente ocupados pelos "Serviços Técnicos" da Câmara Municipal de Oeiras. Neste terreno existem, atualmente, 4 edifícios devolutos das antigas instalações da CNP que perfazem uma a.b.c. existente de 13 249 m2, que corresponde a uma volumetria de 52 453,00 m3 (valores considerados no parecer nº18/2019 da Comissão Municipal de Avaliações), e vias internas de acesso, em mau estado de conservação, pretendendo-se a sua demolição e total reconversão funcional da área de intervenção.

3.2.1. Execução:

A execução da área de intervenção é operada através da operação urbanística de loteamento urbano, nos termos do RJUE, acompanhada das respetivas obras de urbanização, e dos subsequentes projetos de arquitetura, a aprovar pelo Município. A referida operação urbanística deverá ter como base o "Estudo de Reconversão Urbanística para os terrenos da ex-CNP", aprovado pela Câmara.

3.2.2. MODELO URBANO PROPOSTO

O modelo urbano proposto, enquadrado pelo presente estudo de reconversão urbanística, pretende ir ao encontro dos objetivos da UOPG poente sul, designadamente, assentando num modelo de ocupação com base na multifuncionalidade de usos - habitação coletiva, serviços, comércio e equipamento, e zona verde e de utilização coletiva. Pretende-se com esta intervenção acrescentar valor a esta zona, promovendo a criação de novos espaços e usos a disponibilizar à população, contribuindo assim, para a qualificação do espaço público e do ambiente urbano, e por conseguinte, da qualidade de vida. A proposta encontra-se articulada ao nível das infraestruturas, do ambiente físico, ambiental e paisagístico, com os estudos e planos em desenvolvimento na proximidade, e visam o reforço da identidade deste local.

O Estudo Urbanístico prevê a concretização de 2 lotes de terreno - Lote 2a destinado a Serviços e Lote 2b destinado a Habitação Coletiva, e uma parcela, 2c, destinada a integrar o domínio privado municipal para a realização de equipamentos, acertos infraestruturais ou de desenho urbano. O uso dominante de "Atividades Económicas", preconizado pela proposta, reflete uma percentagem de 54,13%, da totalidade dos usos. A introdução de usos complementares nesta categoria de solo, vai ao encontro do previsto pelo PDM para a qualificação de "Atividades Económicas", introduzindo a multifuncionalidade de usos, neste caso a Habitação, como fator de valorização da antiga área industrial de Paço de Arcos. A proposta de

intervenção apresenta uma a.b.c. total (acima da c.s.) de 27 253 m2, sendo 14 753 m2 afetos a Serviços, 500 m2 a Comércio e 12 000 m2 a Habitação coletiva (cerca de 80 fogos). Estão previstos 548 lugares de estacionamento.

3.2.3. Enquadramento Urbanístico - Aferição do Potencial Construtivo Total disponível:

O Estudo Urbanístico para a reconversão dos terrenos municipais da ex-CNP, insere-se numa zona originalmente de carater industrial, que teve como instrumento orientador de desenvolvimento o PUCS[1]. Pese embora, este plano tenha sido revogado com a publicação do PDMO 1994, e este revogado com a publicação da Revisão do PDM em 2015, e não existindo qualquer outro instrumento regulador para a zona para além do PDM - que tem uma visão macro do território - os índices de construção previstos pelos PUCS[2] continuaram a servir de referência para as intervenções urbanísticas nesta zona, tendo no entanto sido adaptados a outros usos, como por exemplo os "serviços", em resposta aos objetivos e estratégia do PDMO1994[3], reforçados na estratégia preconizada na Revisão do PDM, em 2015, designando estas áreas como "Espaços de Atividades Económicas".

Tendo por enquadramento o atual Plano Diretor Municipal, publicado em 2015, a área de intervenção integra-se na UOPG poente sul, e esta visa[4], entre outros: (i) *reforçar a instalação de novas atividades que permitam consolidar a multifuncionalidade e que garantam através da complementaridade respetiva, a criação de um tecido urbano equilibrado e competitivo*; (ii) *Garantir a consolidação do polo de serviços e comercio na antiga zona industrial de Paço de Arcos, fixando, sempre que se justifique, o enquadramento para a sua reconversão funcional.*

Estima-se assim, que a presente área de intervenção, inserida na antiga *Área Industrial de Paço de Arcos (em processo de reconversão funcional, predominantemente vocacionada para Serviços e onde se pretende introduzir multifuncionalidade através de usos complementares como a habitação e o comércio)* possa absorver um índice de construção - com base na conversão do índice volumétrico do PUCS[5] - de aproximadamente 1,42.

---

[1] Plano de Urbanização da Costa do Sol
[2] Corresponde a um indicador de 5m3 de construção por m2 de terreno, e um pé-direito de 3,5m, adotado como referência para reconversão de antigas áreas industriais em serviços (e usos complementares), acima da cota de soleira.
[3] Regulamento PDMO1994: *(i)* a alínea "d)" do artigo 8.º refere como objetivo do plano, o apoio ao desenvolvimento do terciário superior e a promoção, em particular dos serviços de forte componente científica e tecnológica; *(ii)* a alínea "b)" do artigo 9.º refere como estratégia a seletividade no acolhimento das atividades económicas, dando preferência aos serviços com elevados padrões de qualidade.
[4] Cf. alínea a), ponto 1 do art.º55 (relativo aos objetivos para UOPG poente sul) do reg. PDMO2015.
[5] Considerando um Rácio do PUCS de 5m3 (volumetria) = 1m2 de terreno. Assim, 3,5 m piso a piso reflete uma a.b.c. de 1,428 m2 por cada 5m3.

Neste contexto, o índice de construção proposto, no presente estudo urbanístico para reconversão dos terrenos Municipais da ex-CNP, corresponde a 1,30 (considerando uma abc acima c.s. = 27 253 m2, e uma área total de terreno original de 20.820,00 m2[6]), tendo por enquadramento o artigo 66.º do regulamento do PDMO 2015, relativo à imagem urbana, numa perspetiva de estar alinhado com índice existente na zona, e de forma a não prejudicar as caraterísticas dominantes da área urbana envolvente.

Pretende-se também ver cumpridos os objetivos previstos pelo PDMO2015 para a UOPG poente sul, respeitando os valores e o enquadramento paisagístico e arquitetónico da área em causa, bem como, dar resposta às características funcionais do uso do solo que afeta a propriedade - solo Urbano - Urbanizado - Espaços de Atividades Económicas - Áreas consolidadas - o qual privilegia como uso dominante o terciário ou a indústria, e como usos complementares compatíveis, entre outros, os equipamentos de utilização coletiva, o uso residencial e o comércio.

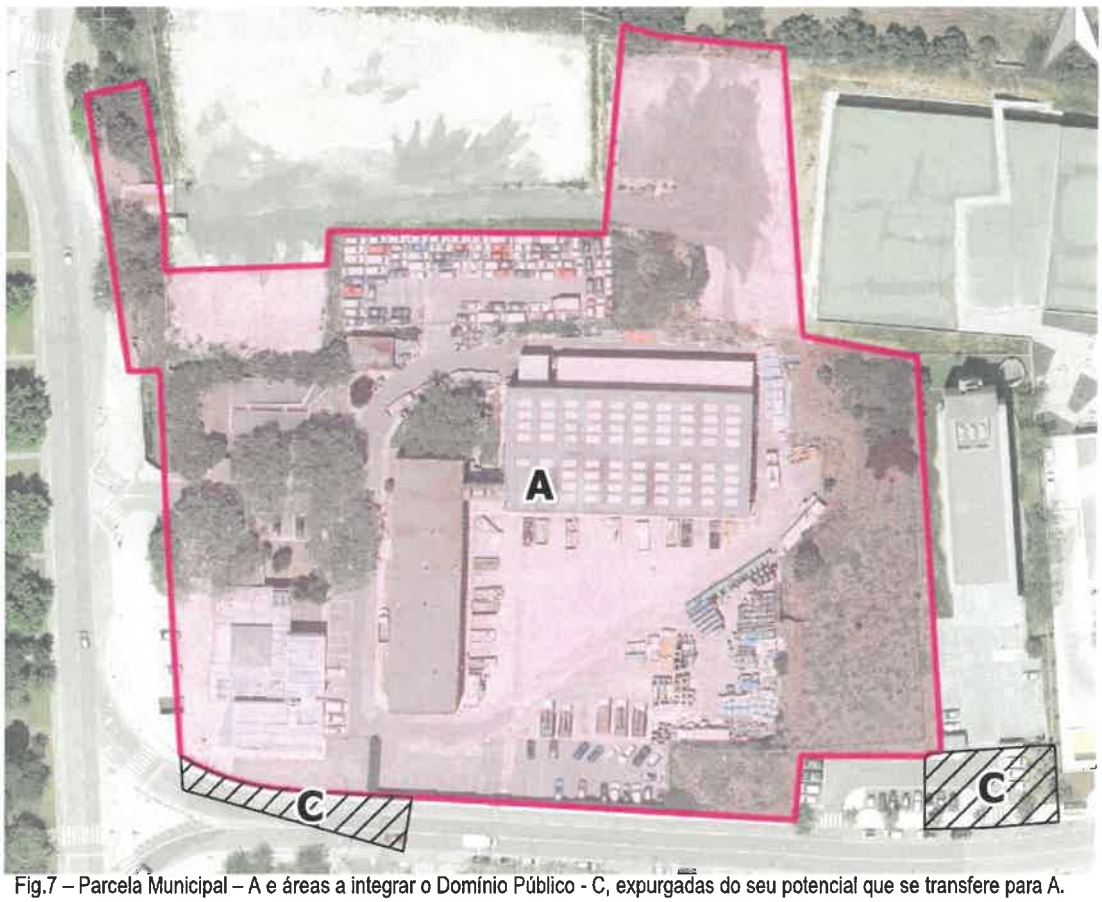


Fig.7 – Parcela Municipal – A e áreas a integrar o Domínio Público - C, expurgadas do seu potencial que se transfere para A.
Total das parcelas A+C=20.820,00 m2

[6] A área de 20.820,00 m2, corresponde à totalidade do levantamento efetuado pela Unidade de Topografia e Cadastro da CMO, do prédio municipal, sendo que 805,00 m2 deste prédio foram integrados no domínio público municipal, e a área sobrante 20.015,00 m2 permanece no domínio privado municipal, e será alienado em hasta pública.

3.2.3.1. Parâmetros do Estudo Urbanístico para a reconversão dos Terrenos Municipais da ex-CNP:

O Estudo Urbanístico prevê a concretização de 2 lotes de terreno - Lote 2a destinado a Serviços e Lote 2b destinado a Habitação Coletiva, e uma parcela, 2c, destinada a integrar o domínio privado municipal para a realização de equipamentos, acertos infraestruturais ou de desenho urbano. O uso dominante de "Atividades Económicas", preconizado pela proposta, reflete uma percentagem de 54,13%, da totalidade dos usos. A introdução de usos complementares nesta categoria de solo, vai ao encontro do previsto pelo PDM para a qualificação de "Atividades Económicas", introduzindo a multifuncionalidade de usos, neste caso a Habitação, como fator de valorização da antiga área industrial de Paço de Arcos. A proposta de intervenção apresenta uma a.b.c. total (acima da c.s.) de 27 253 m2, sendo 14 753 m2 afetos a Serviços, 500 m2 a Comércio e 12 000 m2 a Habitação coletiva (cerca de 80 fogos). Estão previstos 548 lugares de estacionamento.

i) Parâmetros urbanísticos previstos no Estudo de Reconversão dos Terrenos do Município (ex-CNP):

Área total do tereno a alienar: 20 015 m²
Total de Edifícios: 3
Áreas totais dos 2 lotes: 10.337,77 m²
A.b.c. Serviços acima c.s.: 14.753,00 m²
A.b.c. Habitação acima c.s.: 12.000,00 m²
A.b.c. Comércio acima c.s.: 500,00 m²
A.b.c. estacionamento Serviços: 15.000,00 m²
A.b.c. estacionamento Habitação: 8.000,00 m²
A.b.c. acima c.s: 27.253,00 m²
A.b.c. abaixo c.s: 23.000,00 m²
A.b.c. total: 50.253,00 m²
Índice de construção (acima da c.s.): 1,30
N.º de Fogos: 80 (estimativa considerando abc média de 120 m²)*
N.º lugares de estacionamento serviços: 368
N.º lugares de estacionamento habitação: 180 (ajustável em função das tipologias dos fogos)
Área zonas verdes total (áreas verdes + coberturas verdes): 8.137,00 m²
Infraestruturas Gerais a integrar o domínio público Municipal (infraestruturas+vias e estacionamento): 2451,63 m²
Infraestruturas gerais com ónus de utilização pública (infraestruturas+vias+estacionamento):3446,88m²
Passeios a integrar o domínio público Municipal: 1.857,96 m²
Cedência de área para equipamento (domínio privado Municipal): 2304,74 m²
Área de edifícios pré-existentes a demolir: 13.249,00 m² correspondendo à volumetria de 52.453,00 m³.

*o número de fogos pode ser objeto de ajustamento em função das tipologias, sendo, no entanto, assegurado que 60% dos fogos devem ser T2 ou tipologias superiores.

ii) Cumprimento dos parâmetros previstos pelo art.º 67.º do PDMO2015 (Áreas Verdes e Equipamentos):

- Área Verde e/ ou de utilização Coletiva:

A área verde e/ ou de utilização coletiva a prever pela proposta urbanística, de acordo com o artigo 67.º do regulamento do PDMO2015 corresponde a 7.375,90 m².

Considera-se para efeito de contabilização do cumprimento do artº 67º do Regulamento do PDM, a pré-existência (edifícios da ex-CNP) de 13.249,00 m² a.b.c. (serviços), edificação esta que gera uma necessidade de áreas verdes e/ ou de utilização coletiva de 3.974,70 m², que deve ser abatida aos 7.375,90 m², resultando numa área a assegurar de **3.401,20 m²** (7.375,90 m2 - 3.974,70 m²).

Uma vez que a proposta urbanística prevê uma área de 8.007,54 m² a afetar a áreas verdes e/ ou de utilização coletiva, não existe necessidade de recorrer a qualquer compensação.

- Área para Equipamentos, acertos infraestruturais ou de desenho urbano:

A área para equipamento, acertos infraestruturais ou de desenho urbano, a prever pela proposta urbanística, de acordo com o artigo 67.º do regulamento do PDMO2015 corresponde a 7.413,25 m².

Considera-se para efeito de contabilização do cumprimento do artº 67º do Regulamento do PDM, a pré-existência (edifícios da ex-CNP) de 13.249,00 m² a.b.c. (serviços), edificação esta que gera uma necessidade de áreas para equipamento de 3.312,25 m², que deve ser abatida aos 7.413,25 m², resultando numa área a assegurar de **4.101,00 m²** (7.413,25 m² - 3.312,25 m²).

A proposta prevê a integração de uma parcela (2c) no Domínio Privado Municipal de 2304,74 m², destinada a equipamento, acertos infraestruturais ou de desenho urbano, sendo a restante área em falta compensada em pagamento, conforme previsto no Regulamento de Permissões, taxas e outras Receitas do Município de Oeiras em vigor (1796,26 x 124,96€ = 224 460€ Taxas calculadas em Fevereiro de 2022).

Fig. 8 - Estudo de Reconversão Urbanística dos Terrenos do Município (ex-CNP) .

- Limite Lote
- Limite Lote com ónus de utilização pública à superfície
- Mobilidade suave
- Polígono máximo de implantação acima do solo
- Polígono máximo de implantação abaixo do solo
- Cadastro Lotes da CMO
- Habitação
- Serviços
- Parcela a ceder para Domínio Privado Municipal

ESTUDO URBANÍSTICO TERRENOS DO MUNICÍPIO (EX-CNP)															
Lote Nº		Utilização	Área do Lote (m²)	Área de Implantação Máxima (m²)		N.º de Pisos Máximo		Área Bruta de Construção - Acima e Abaixo da Cota de Soleira						Número de fogos	Número mínimo de lugares de Estacionamento
								Habitação	Comércio	Serviços	Sub-Total Acima da Cota de Soleira	Estac., arrumos e áreas técnicas Abaixo da Cota de Soleira	Total ABC (m²)		
				Acima CS	Abaixo CS	Acima CS	Abaixo CS	Acima CS	Acima CS	Acima CS					
2a		Serviços + Comér	5242,41	1 540,00	3 765,00	17+1	4		500,00	14 753,00	15 253,00	15 000,00	30 253,00	0	368
2b	2b.1	Habitação	5095,36	1 252,00	1 999,00	7+1	3	6 000,00			6 000,00	4 000,00	10 000,00	40	90
	2b.2	Habitação		1 293,00	2 188,00	7+1	3	6 000,00			6 000,00	4 000,00	10 000,00	40	90
TOTAL			10 337,77	4 085,00	7 950,00	-	-	12 000,00	500,00	14 753,00	27 253,00	23 000,00	50 253,00	80	548

Fig. 9 – Quadro de Parâmetros do Estudo de Reconversão Urbanística dos Terrenos do Município (ex-CNP) .
Área total do prédio da CMO = 20 0015,00 m².

Fig. 10 – Cedências - Estudo de Reconversão Urbanística dos Terrenos do Município (ex-CNP) .

Limite Lote
Área de Lote com ónus de utilização pública à superfície - Área 3 446,88 m²
Parcela a ceder para Domínio Privado Municipal - Área 2 304,74 m²
Cadastro Lotes da CMO Área 20 049,23 m²

ÁREAS A CEDER PARA DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL:

Rede Viária - Área 2 451,63 m²
Passeios - Área 1 857,96 m²
Zona Verde de Enquadramento - Área 3 097,13 m²

3.2.4. Requerimento do Licenciamento da Operação Urbanística que concretiza o Estudo:

O adquirente do prédio Municipal alvo deste Estudo Urbanístico para reconversão dos terrenos Municipais da ex-CNP, obriga-se a requerer o licenciamento da operação de loteamento, nos termos expressos no DL nº 555/2009, na sua última redação. Após a aprovação da operação de loteamento, pela Câmara, segue-se o licenciamento dos projetos de infraestruturas, devendo o adquirente, em sequência, solicitar a emissão do alvará de loteamento e proceder à execução das obras de urbanização. Após a execução das obras de

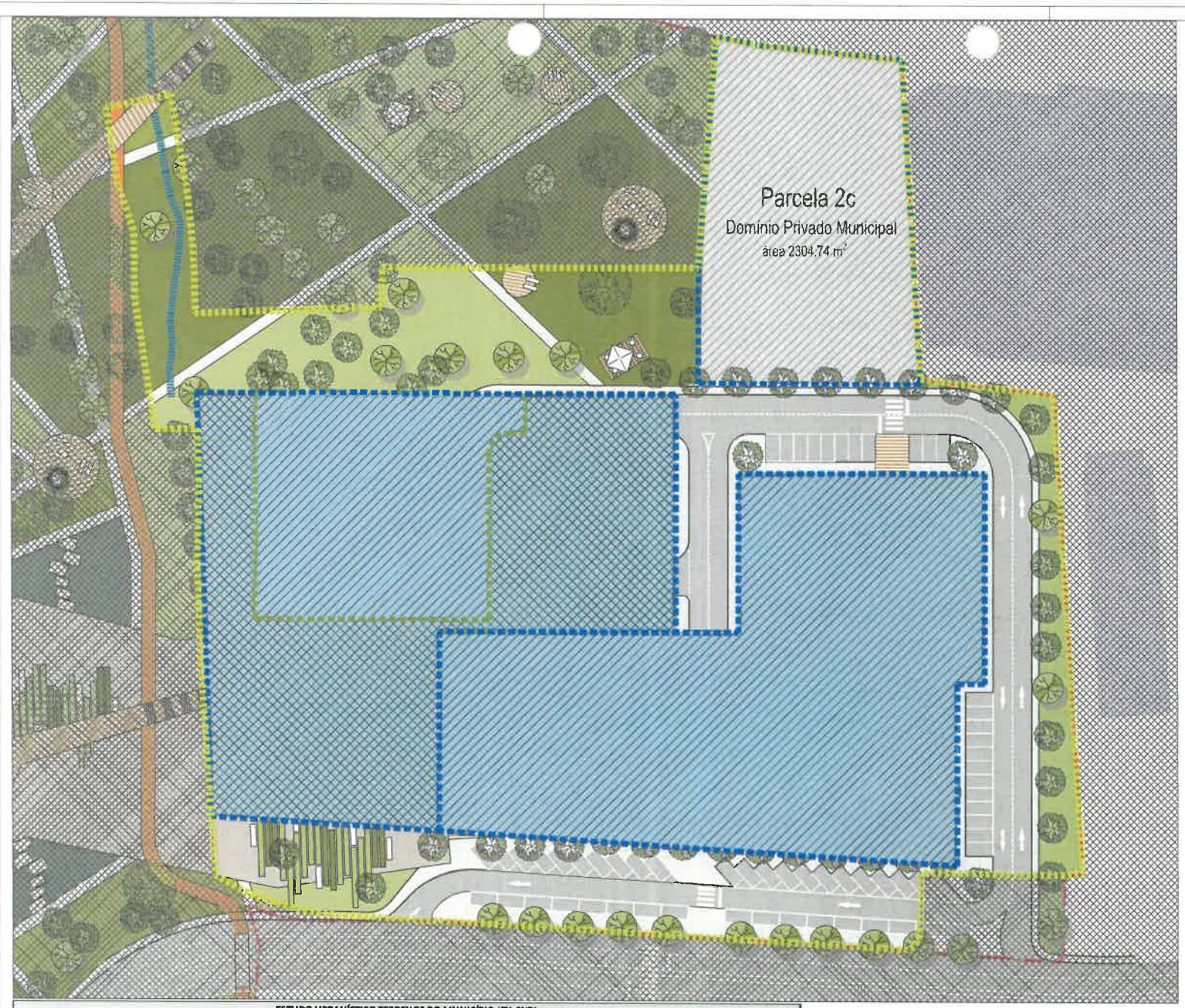
urbanização, inicia-se o licenciamento dos edifícios, que deverá respeitar o DL nº 555/2009, na sua última redação (RJUE), assim como a demais legislação aplicável à edificação e regulamentos em vigor, designadamente, o Regulamento de Permissões Administrativas, Taxas e outras receitas do Município de Oeiras (RPATORMO).

3.2.5. Cenários tridimensionais da proposta:

Fevereiro 2022.

ANEXO 1 – PLANTA SÍNTESE DO ESTUDO URBANÍSTICO

PLANTA DE CEDÊNCIAS



LEGENDA

- Limite Lote
- Área de Lote com ónus de utilização pública à superfície - Área 3 446,88 m²
- Parcela a ceder para Domínio Privado Municipal - Área 2 304,74 m²
- Cadastro Propriedade da CMO Área 20 015,00 m²

ÁREAS A CEDER PARA DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL:

- Rede Viária - Área 2 451,63 m²
- Passeios - Área 1 857,96 m²
- Zona Verde de Enquadramento - Área 3 097,13 m²

ESTUDO URBANÍSTICO TERRENOS DO MUNICÍPIO (EX-CNP)

Lote Nº		Utilização	Área do Lote (m²)	Área de Implantação Máxima (m²)		Nº de Pisos Máximo		Área Bruta de Construção - Acima e Abaixo da Cota de Soleira							
								Habitação	Comércio	Serviços	Sub-Total Acima da Cota de Soleira	Estac., arrumos e áreas técnicas Abaixo da Cota de Soleira	Total ABC (m²)	Número de fogos	Número mínimo de lugares de Estacionamento
				Acima CS	Abaixo CS	Acima CS	Abaixo CS	Acima CS	Acima CS	Acima CS					
2a		Serviços + Comér	5242,41	1 540,00	3 765,00	17+1	4		500,00	14 753,00	15 253,00	15 000,00	30 253,00	0	368
2b	2b.1	Habitação	5095,36	1 252,00	1 999,00	7+1	3	6 000,00			6 000,00	4 000,00	10 000,00	40	90
	2b.2	Habitação		1 293,00	2 186,00	7+1	3	6 000,00			6 000,00	4 000,00	10 000,00	40	90
TOTAL			10 337,77	4 085,00	7 950,00	-	-	12 000,00	500,00	14 753,00	27 253,00	23 000,00	50 253,00	80	548

Cadastro Lotes da CMO - AREA TOTAL: 20 015,00 m²

CEIRAS VALLEY

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
Diretor da DMOTDU Arq.º Luís Piques Serpa
Diretor da DOTPU Arq.º Luís Baleia Fernandes
Chefe da Divisão Arq.ª Pós. Vera Madeira Freire
Técnico

ESCALA 1/500 | DATA mar-2022 | FORMATO A2 | Nº DESENHO

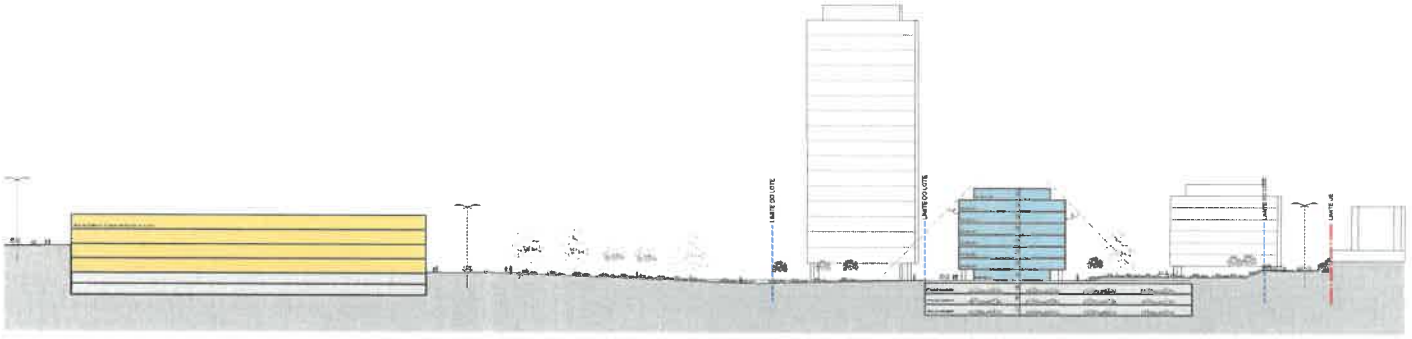
FT-TM06ET0389
Divisão de referência: GR580
Projeção cartográfica: Transversal de Mercator | Datum Altimétrico: Marégrafo de Cascais
Origem das coordenadas rectangulares Lat 38°42'05".73N, Long 9°07'52".19W
False Origem M=0, P=0m

DESIGNAÇÃO
ESTUDO URBANISTICO PARA RECONVERSÃO DOS TERRENOS MUNICIPAIS NA ex-CNP

DESENHO Nº

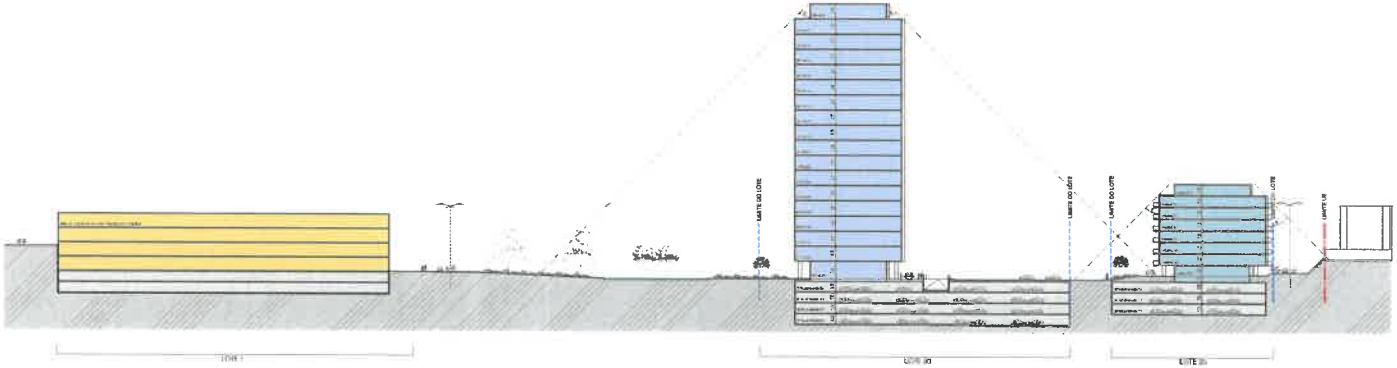
PLANTA DE CEDÊNCIAS 02

ANEXO 2 – CORTES



1 / 302 CORTE
CORTE 1

1.300



2 / 302 CORTE
CORTE 2

LEGENDA

Limite Lote

DIVISÃO DE REORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
Rua Dr. Manuel Arriaga, 1 - 1º Esq.
2000-132 Santarém
Telefone/Fax: 243 304 000 / 243 304 001
E-mail: divisao.ordenamento@cm-santarem.pt

ESTUDO URBANÍSTICO PARA RECONVERSÃO DOS TERRENOS MUNICIPAIS NA ex-CNP

03

ANEXO 3 – CENÁRIOS TRIDIMENSIONAIS

Simulação tridimensional 1

Simulação Tridimensional 2.

INFORMAÇÃO N.º 6011/2022 DMOTDU/DOTPU/DOT

Assunto: **Estudo de Reconversão Urbanística para os Terrenos Municipais da ex- Companhia Nacional Petroquímica** (CNP) **- Aprovação do Estudo.**

PARECER

Ver parecer em anexo EDOC 2022/17098.

DMOTDU
DIRETOR MUNICIPAL
2022.03.24
Luís Pedro Serpa
(Arq.)

DESPACHO

Concordo com a proposta.
Elevar.
24.3.22

ISALTINO MORAIS
PRESIDENTE

1. Introdução:

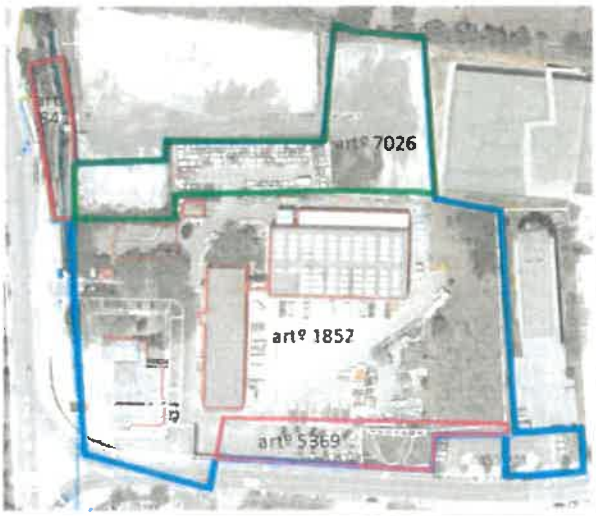
O Municipio de Oeiras é, atualmente, proprietário de um conjunto de prédios situados na União de Freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, junto à Estrada de Paço de Arcos, designados "Terrenos da ex-Companhia Nacional de Petroquímica" - CNP, onde anteriormente se encontravam instalados os "Serviços Técnicos" da Câmara Municipal de Oeiras. Tendo estes "Serviços" sido deslocalizados para outras instalações, o estado atual destes imóveis é de abandono e inoperacionalidade.

Esta propriedade Municipal é composta pelos prédios: prédio nº **841** (registo predial nº4074/Oeiras), prédio nº **5369** (registo predial nº3669/Paço de Arcos), prédio nº **1852** (registo predial nº 3909/Paço de Arcos) e prédio nº **7026** (registo nº 1561/Paço de Arcos), identificados na fig.1.

Não havendo intenção, por parte do Município, em perpetuar a ocupação destes imóveis, e tendo em consideração que é obrigação desta edilidade a boa gestão do património público, foi desenvolvido pela Divisão de Ordenamento do Território, um "Estudo Urbanístico" que enquadra e determina as exatas condições em que se poderá desenvolver a solução urbana para a requalificação destes terrenos, com vista à preparação de um procedimento de hasta pública para alienação desta propriedade.

Este "Estudo" é acompanhado de "Peças Desenhadas", "Modelo Tridimensional de simulação da ocupação urbana" e um "Memorando de Enquadramento" (em anexo), onde se encontram detalhadas as condições de execução, os parâmetros e outra informação de enquadramento urbanístico, que servirá de suporte ao desenvolvimento da futura operação de reparcelamento a promover no terreno a alienar.

Por forma a simplificar a identificação e compreensão da área dos prédios Municipais a alienar e com vista à preparação das plantas de suporte à documentação que será disponibilizada aos interessados, a Divisão de Património do DFP/DMAG, encontra-se a diligenciar no sentido de emparcelar os 4 prédios Municipais, integrando-os num único registo com área total de **20 015 m2**, conforme expresso na PD nº178/2022.



Prédio	Registo Predial	Área Registada (m2)
841	4074/Oeiras	640,00
5369	3669/Paço de Arcos	1320,00
1852	3909/Paço de Arcos	16660,00
7026	1561/Paço de Arcos	3901,60

Fig.1 – Prédios Municipais atuais na ex-CNP, Paço de Arcos.

A - Terreno Privado Municipal (20015 m2)

Fig.2 – Prédio Municipal Final, após anexações e correções.

2. Estudo Urbanístico para a Reconversão dos Terrenos Municipais da ex-CNP:

2.1 Enquadramento:

A área de intervenção encontra-se abrangida pelo único instrumento de gestão territorial em vigor na área de intervenção - o Plano Diretor Municipal de Oeiras, publicado no DR nº 179, Série II, a 14 de setembro de 2015. Segundo este plano, a área de intervenção encontra-se integrada na unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG) Poente Sul, cujo índice máximo de utilização do solo, estabelecido pelo artº 56.º do regulamento do PDMO, corresponde a 0,60, referente à totalidade da área desta UOPG.

A área onde se insere a propriedade Municipal, e envolvente, é classificada no PDM como solo Urbano-Urbanizado - Espaços de Atividades Económicas - Áreas consolidadas. Nestas áreas privilegia-se como uso dominante o terciário ou a indústria, sendo admitidos como usos complementares compatíveis, o armazenamento e a logística, equipamentos de utilização coletiva, turismo e o uso residencial, tendo em vista contribuir para a multifuncionalidade e diversidade de oferta deste espaço. As intervenções nesta tipologia de uso do solo devem contribuir para a requalificação do espaço público, eliminação dos constrangimentos à mobilidade e reforço das áreas destinadas à utilização coletiva, equipamentos e zonas verdes.
Na envolvência destes terrenos encontra-se o futuro Centro de Congressos de Oeiras, que configurará um polo de atração para atividades culturais e eventos relacionados com o tecido empresarial do Concelho, com potencial para atrair eventos dos territórios limítrofes, figurando-se como elemento gerador de sinergias urbanas que podem promover a concentração de empresas, pessoas e oportunidades, motor da transformação desta antiga zona industrial em processo de reconversão urbana.

A área do "Estudo Urbanístico" desenvolvido para os terrenos Municipais está inserida num eixo de desenvolvimento estratégico do Concelho, a sul da A5, designado "Eixo Empresarial da VLS", onde se encontram em desenvolvimento vários Instrumentos de Gestão Territorial de natureza empresarial (Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos, Plano de Pormenor Empresarial de Paço de Arcos, Plano de Pormenor Norte de Caxias, Unidade de Execução Cacilhas-Norte), onde é assumida a preocupação de introdução de usos complementares que componham o "Mixed-Use", como fator determinante para a qualidade urbana do novo tecido construido e de vida da população que serve.

Sendo esta uma zona, no contexto atual, predominantemente empresarial, a área de intervenção provém de uma antiga zona industrial, que tem vindo a ser reconvertida para serviços, nos últimos anos, tendo-se aqui fixado empresas de reconhecido mérito, como o *Grupo Impresa*, a *Merck Sharp & Dohme*, *Lundbeck Portugal*, a *Endesa*, a *HP*, a *Thales Portugal*, entre outras.

A área de intervenção encontra-se enquadrada no limiar de um eixo constituído por um corredor verde e azul programado (aprovado pela PD nº 1104/2021), com cerca de 48 ha, entre a zona do PP Norte de Paço de Arcos (em curso) e a Plataforma Superior das Fontainhas, integrante de uma rede mais extensa e

complexa que se pretende consolidar neste Concelho em torno do conceito "*Oeiras - Cidade Verde e Azul*", apostando na valorização e integração da infraestrutura verde no ordenamento do território e na sua articulação com as linhas e massas de água, capacitando-a para que esta assegure a prestação dos serviços do ecossistema natural, essenciais para a qualidade do ambiente urbano e, em consequência, para a qualidade de vida das pessoas.

A aposta na multifuncionalidade das áreas destinadas a Atividades Económicas, agregando-lhe usos complementares como a habitação e o comércio, visa implementar o conceito de cidade que preconizamos, correspondente a uma oferta integrada de vida - habitar, trabalhar, adquirir conhecimento e relaxar - à distância que permita a opção por soluções de mobilidade suave e períodos de deslocação quotidiana compatíveis com a disponibilidade de tempo livre essencial para compatibilizar a vida familiar, o lazer, a atividade física, tempo para a cultura e para o divertimento.

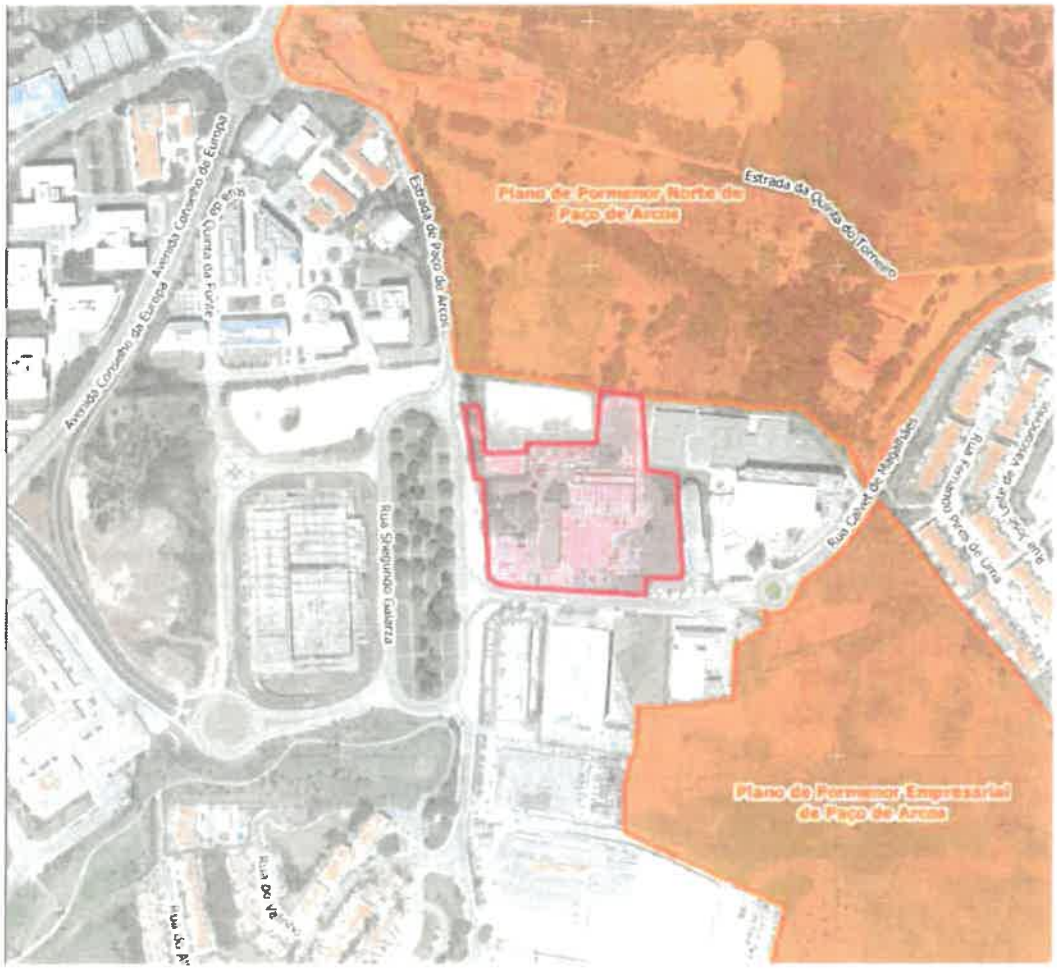


Fig. 3 - Enquadramento do terreno Municipal da ex-CNP na área empresarial envolvente

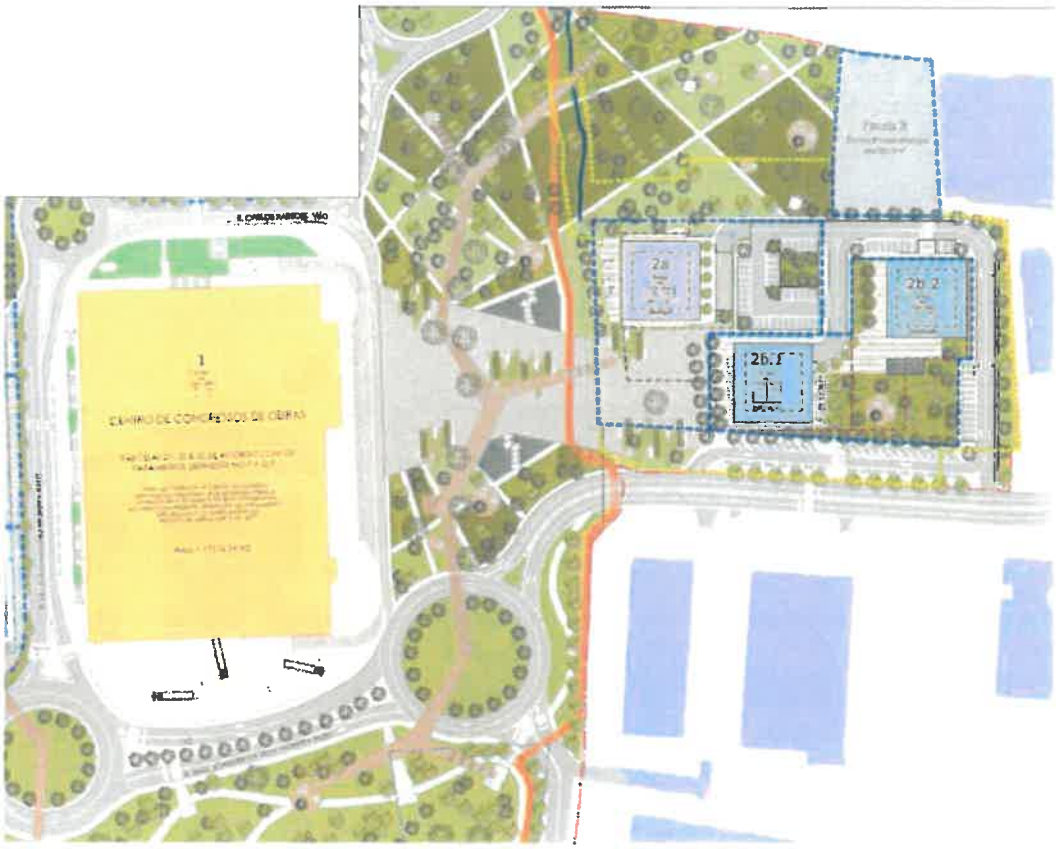


Fig. 3A – Enquadramento da área de intervenção com a futura praça Oeiras Valley e Centro de Congressos de Oeiras

Na envolvente imediata à área de intervenção, para a qual se desenvolveu a solução urbana para reconversão dos terrenos Municipais da ex-CNP, prevê-se a construção de uma "Praça – Oeiras Valley" de enquadramento entre o futuro Centro de Congressos de Oeiras (que se encontra em fase de projeto de execução) e o novo tecido proposto para a ex-CNP, gerando condições favoráveis ao surgimento de uma nova centralidade, potenciadora de eventos culturais, sinergias empresariais, com oferta complementar que favoreça a utilização voltada, também, para o recreio e o lazer.

2.2. Modelo Urbano Proposto:

O modelo urbano proposto pelo presente estudo de reconversão urbanística, pretende ir ao encontro dos objetivos da UOPG poente sul, assentando num modelo de ocupação com base na multifuncionalidade de usos - habitação coletiva, serviços, comércio e equipamento, e zona verde e de utilização coletiva. Pretende-se com esta intervenção acrescentar valor a esta zona, promovendo a criação de novos espaços e usos a disponibilizar à população, contribuindo assim, para a qualificação do espaço público e do ambiente urbano, e por conseguinte, da qualidade de vida. A proposta encontra-se articulada ao nível das

infraestruturas, do ambiente físico, ambiental e paisagístico, com os estudos e planos em desenvolvimento na proximidade, e visam o reforço da identidade deste local.

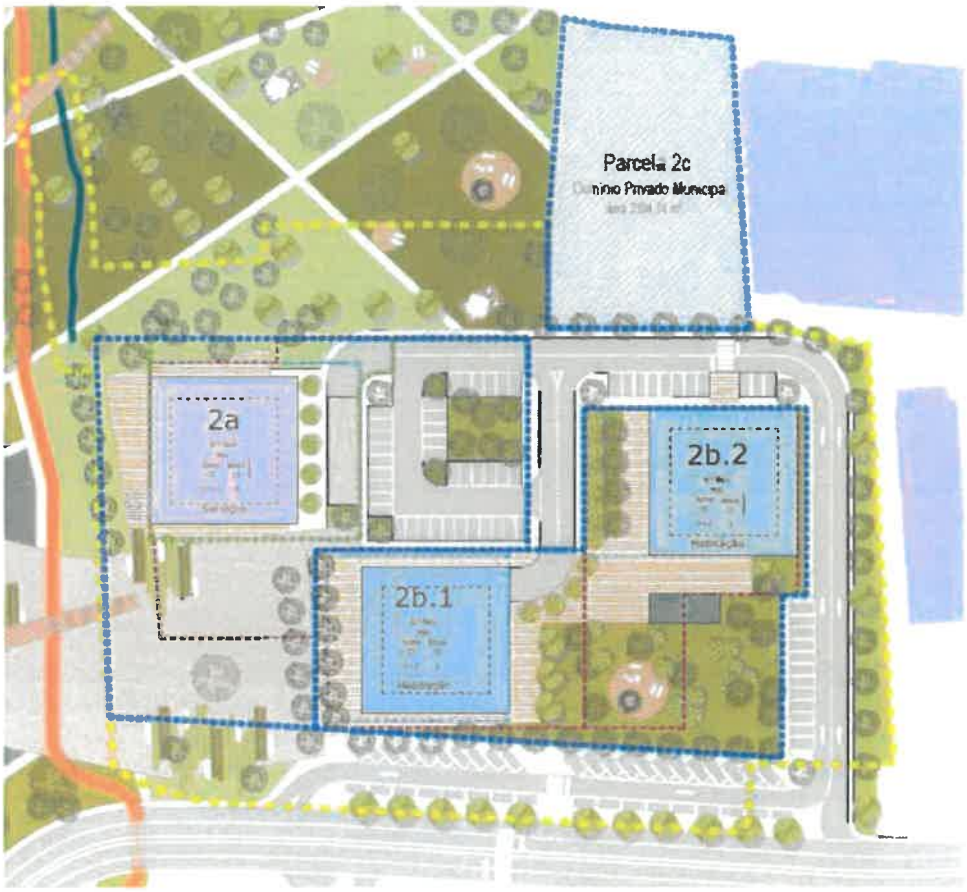


Fig. 4 - Estudo de Reconversão Urbanística para os Terrenos do Município (ex-CNP)

- Limite Lote
- Limite Lote com ónus de utilização pública à superfície
- Mobilidade suave
- Polígono máximo de implantação acima do solo
- Polígono máximo de implantação abaixo do solo
- Cadastro Lotes da CMO
- Habitação
- Serviços
- Parcela a ceder para Domínio Privado Municipal

O Estudo Urbanístico prevê a execução de uma única operação urbanística, nos termos do RJUE, para a concretização de 2 lotes de terreno - Lote 2a destinado a Serviços e Lote 2b destinado a Habitação Coletiva, e uma parcela, 2c, destinada a integrar o domínio privado municipal para a realização de equipamentos, acertos infraestruturais ou de desenho urbano. O uso dominante de "Atividades Económicas", preconizado pela proposta, reflete uma percentagem de 54,13%, da totalidade dos usos. A introdução de usos complementares nesta categoria de solo, vai ao encontro do previsto pelo PDM para a qualificação de "Atividades Económicas", introduzindo a multifuncionalidade de usos, neste caso a Habitação, como fator

de valorização da antiga área industrial de Paço de Arcos. A proposta de intervenção apresenta uma a.b.c. total (acima da c.s.) de 27 253 m2, sendo 14 753 m2 afetos a Serviços, 500 m2 a Comércio e 12 000 m2 a Habitação coletiva (cerca de 80 fogos). Estão previstos 548 lugares de estacionamento.

Parâmetros urbanísticos previstos no Estudo de Reconversão dos Terrenos do Município (ex-CNP):

Área total do tereno a alienar: 20 015 m²

Total de Edifícios: 3

Áreas totais dos 2 lotes: 10.337,77 m²

A.b.c. Serviços acima c.s.: 14.753,00 m²

A.b.c. Habitação acima c.s.: 12.000,00 m²

A.b.c. Comércio acima c.s.: 500,00 m²

A.b.c. estacionamento Serviços: 15.000,00 m²

A.b.c. estacionamento Habitação: 8.000,00 m²

A.b.c. acima c.s: 27.253,00 m²

A.b.c. abaixo c.s: 23.000,00 m²

A.b.c. total: 50.253,00 m²

Índice de construção (acima da c.s.): 1,30

N.º de Fogos: 80 (50% devem ser T2 ou tipologias superiores)

N.º lugares de estacionamento serviços: 368

N.º lugares de estacionamento habitação: 80 (estimativa considerando abc média de 120 m²)*

Área zonas verdes total (áreas verdes+coberturas verdes): 8.137,00 m²

Infraestruturas Gerais a integrar o domínio público Municipal (infraestruturas+vias e estacionamento): 2451,63 m²

Infraestruturas gerais com ónus de utilização pública (infraestruturas+vias+estacionamento):3446,88m²

Passeios a integrar o domínio público Municipal: 1.857,96 m²

Cedência de área para equipamento (domínio privado Municipal): 2304,74 m² (acresce uma área a compensar de 1796,26 m²);

Área de edifícios pré-existentes a demolir: 13.249,00 m² correspondendo à volumetria de 52.453,00 m³.

*o número de fogos pode ser objeto de ajustamento em função das tipologias, sendo, no entanto, assegurado que 60% dos fogos devem ser T2 ou tipologias superiores.

2.3 Simulação Tridimensional do Ambiente Urbano Proposto:

Fig.5 - Simulação tridimensional 1.

Fig.6 - Simulação tridimensional 2.

3. Estimativa do valor do terreno com base no Estudo Urbanístico desenvolvido:

A Comissão Municipal de Avaliações (CMA) elaborou o parecer nº 5/2022, em anexo, relativo à avaliação do conjunto dos 4 prédios municipais, a alienar, tendo em consideração os parâmetros urbanísticos definidos no "Estudo" que aqui se pretende aprovar

Admitidos os pressupostos determinados no "Estudo", e de acordo com os cálculos efetuados e detalhadamente descritos no Parecer da CMA em anexo, o presumível valor de mercado da propriedade Municipal a alienar é de **14.520.000,00 €** (catorze milhões e quinhentos e vinte mil euros), valor reportado a fevereiro de 2022.

4. Conclusão:

Face ao anteriormente exposto e com vista à preparação do procedimento de alienação por hasta pública dos prédios propriedade do Município, identificados no ponto 1., propõe-se a aprovação do "Estudo para a Reconversão Urbanística dos Terrenos Municipais da ex-Companhia Nacional Petroquímica (CNP)", detalhadamente descrito no "Memorando de Enquadramento" em anexo, como documento enquadrador da operação urbanística futura, a desenvolver nesta propriedade.

À consideração do Sr. D.DOTPU e do Sr. D.DMOTDU.

Anexo 1 – "Memorando de Enquadramento para o Estudo de Reconversão Urbanística para os terrenos Municipais da ex-CNP".

Anexo 2 – Parecer da Comissão Municipal de Avaliações nº5/2022.

Oeiras, 17 de março de 2022.

A Chefe da Divisão de Ordenamento do Território

[redacted]

Vera Madeira Freire (Arq. Pais)

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3654 - OEIRAS-1

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 10 - OEIRAS **FREGUESIA:** 14 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE OEIRAS E SÃO JULIÃO DA BARRA, PAÇO DE ARCOS E CAXIAS

ARTIGO MATRICIAL: 4548 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : OEIRAS **sob o registo nº:** 470

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 10 - OEIRAS **FREGUESIA:** 05 - PAÇO DE ARCOS (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 5369

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Eixo viário-Porto Salvo-Laveiras **Lugar:** Paço de Arcos **Código Postal:** 2770-129 PAÇO DE ARCOS

CONFRONTAÇÕES

Norte: Com herdeiros de Augusto Moreira Rato **Sul:** Estrada nacional **Nascente:** Maria Consuelo Centeno S. Coutinho **Poente:** José Canas

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Outros

Nº de pisos: 1 **Tipologia/Divisões:** 0

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.320,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 1,0000 m² **Área bruta de construção:** 2,0000 m² **Área bruta dependente:** 1,0000 m² **Área bruta privativa:** 1,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2006 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €7.322,35

Determinado no ano: 2020 **Tipo de avaliação:** Aval. Artigo 46º n. 2 - Método custo c/terreno **Percentagem para cálculo da área de implantação:** 29,00 % **Preço do Terreno por m²:** € 5,00 **Custo da construção por m²:** € 100,00 **Tipo de coeficiente de localização:** Habitação **Coordenada X:** 98.863,00 **Coordenada Y:** 194.160,00

Vt*	=	Área Total Terreno	x	Preço m²	+	Área Bruta Construção	x	Custo m²
6.800,00	=	1.320,0000	x	5,00	+	2,0000	x	100,00

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 751973 **Entregue em :** 2005/09/07 **Ficha de avaliação nº:** 800800 **Avaliada em :** 2005/11/28

TITULARES

Identificação fiscal: 500745943 **Nome:** MUNICIPIO DE OEIRAS

Morada: L MARQUES DE POMBAL, OEIRAS, 2780-288 OEIRAS

Comissão Municipal de Avaliações

CMA

(Comissão Municipal de Avaliações)

ASSUNTO: "Terrenos Municipais (ex- CNP) em Paço de Arcos"

PARECER DA COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÕES N.º 5 / 2022

[redacted]

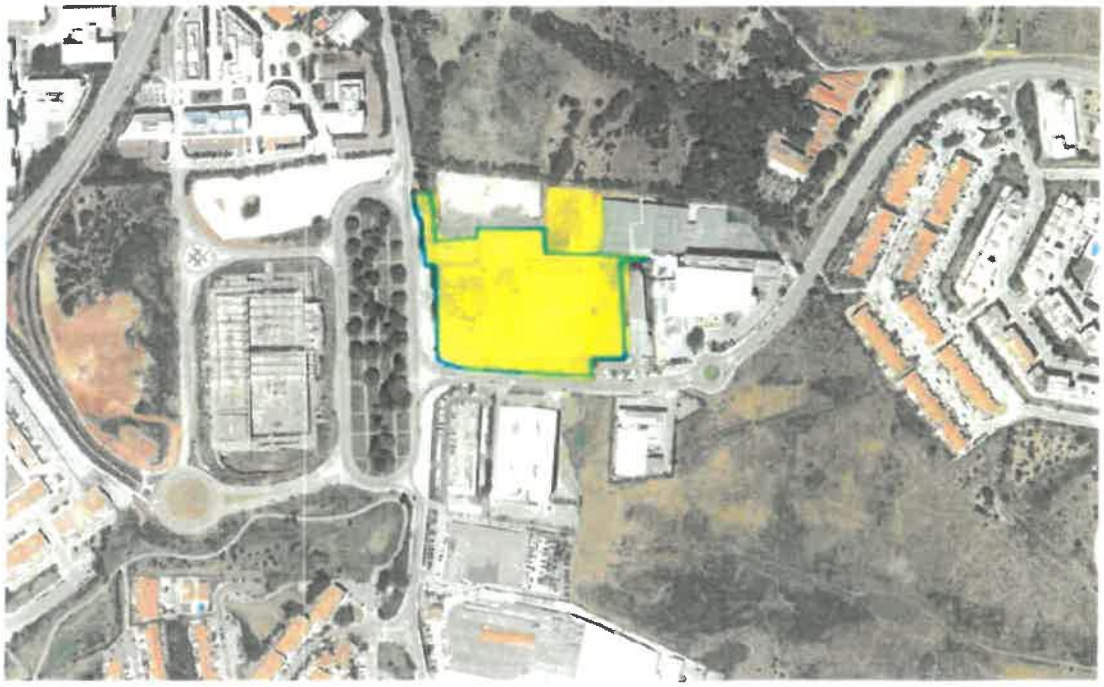


Fig. 1 - Limite indicativo da localização do conjunto de prédios municipais a avaliar (instalações da ex-CNP), localizados em Paço de Arcos . Fonte: GEOPORTAL Oeiras (consultado a 13/01/2022)

1 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente relatório tem por objetivo a avaliação de parte de um conjunto de 4 prédios municipais - dos quais 3 correspondem às antigas instalações da CNP - localizados em Paço de Arcos, da propriedade do Município de Oeiras, tendo em vista a sua alienação em hasta pública.

A avaliação tem por base um Estudo Urbanístico desenvolvido pela DOT, que estabelece a parametrização e o potencial urbanísticos a realizar nos prédios a alienar.

2 IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

As CRP dos prédios a avaliar, cujas cópias se encontram em anexo ao presente relatório, refletem o seguinte:

Quadro 1 – Indicação das áreas e artigos Municipais

Parcelas	Artigo	Freg.	Ficha	Área CRP terreno (m2)	Confrontações	Proprietário
5	841.º séc.40	Oeiras e S. Julião da Barra	4074	640,00	**Norte:** terra de cultura **Sul e Nascente:** António Rebelo da Silva **Poente:** estrada	Município de Oeiras
7	7026.º	Paço de Arcos	1561	3.901,60	**Norte:** Quinta do Torneiro **Sul:** Artigo 69.º **Nascente:** Artigo 64.º **Poente:** Município de Oeiras	Município de Oeiras
8	1855.º	Paço de Arcos	3909	16.660,00[1]	**Norte:** António Carmo Quaresma Viana **Sul:** Manuel Ventura Vitorino e Moreira Rato **Nascente:** Moreira Rato **Poente:** estrada de Porto Salvo	Câmara Municipal de Oeiras
9	5369.º	Paço de Arcos	3669	1.320,00	**Norte:** herdeiros de Augusto Moreira Rato **Sul:** Estrada Nacional **Nascente:** Maria Consuelo Centenos S. Coutinho **Poente:** José Canas	Município de Oeiras

A área total de terreno registada na CRP do conjunto dos prédios municipais, corresponde a 22.521,60 m2.

Não obstante, no seguimento de orientação superior, a Unidade de Topografia e Cadastro Predial da CMO, procedeu ao levantamento do terreno, no sentido de aferir a área do terreno Municipal a alienar em hasta pública, e a área a integrar o domínio público, de forma a que a

[1] Segundo a CRP corresponde a 16.660,00 m2 de área de terreno, sendo 2.549,00 m2 de área coberta e 14.111,00 m2 de área descoberta. O prédio é constituído por 6 edifícios:
Edifício I - R/C+ 1.º andar – área coberta – 741,00 m2
Edifício II - Área coberta – 1.460,00 m2
Edifício III - 1 piso – área coberta – 288,00 m2
Edifício IV - Portaria – área coberta 13 ,00 m2
Edifício V – posto de transformação de um só piso – área coberta – 47,00 m2 e descoberta 14.111,00 m2

Divisão de Património possa proceder à anexação da área privada municipal dos 4 artigos, e desanexar a área a afetar ao domínio público.

A área a avaliar no âmbito do presente relatório (ver anexo 10), é a área a permanecer no domínio privado municipal, para posterior alienação em hasta pública. De acordo com o levantamento da UTCP, esta área tem 20.015,00 m2, e a área a integrar o domínio público municipal tem 805,00 m2, ou seja, o terreno levantado tem uma área total de 20.820,00 m2, e não 22.521,60 m2, conforme se encontra registado na CRP.

3 ANTECEDENTES

3.1 Processo n.º 1361/1974

Processo dos edifícios existentes afetos à CNP - antigos serviços técnicos da CMO) – este processo não foi consultado, por não se encontrar digitalizado.

4 ENQUADRAMENTO NOS PMOT

O conjunto dos prédios municipais a avaliar encontram-se abrangido pelo PDMO2015, publicado no DR n.º 179/2015, da série II de 2015/09/14, através do Aviso n.º 10445/2015.

4.1 PDMO 2015

Os prédios em análise inserem-se na UOPG poente sul, que define como índice máximo de utilização[2] do solo 0,60, aplicável à totalidade da área da UOPG.

4.1.1 Ordenamento

a) Classificação e qualificação do solo

Segundo a carta de ordenamento da classificação e qualificação do solo (ver anexo 2), os prédios a avaliar são abrangidos por solo urbano-urbanizado-espaço de atividades económicas - áreas consolidadas, que se caracteriza, de acordo com o art.º 32.º do PDMO2015, por ter como uso dominante as atividades económicas de indústria, comércio, serviços e terciário superior e ainda atividades criativas e de caráter inovador. Nas áreas consolidadas são admitidas como usos complementares e compatíveis, o armazenamento e a logística, os equipamentos de utilização

[2] Conforme descrito no artigo 53.º do regulamento do PDMO2015

coletiva, assim como o turismo e o uso residencial, tendo em vista contribuir para a multifuncionalidade do espaço.

b) Riscos com Intervenção direta no ordenamento

A carta de ordenamento (ver anexo 3), indica que o conjunto dos prédios municipais são abrangidos parcialmente por riscos com intervenção direta no ordenamento, na categoria de áreas inundáveis. Neste contexto, a solução urbanística a implementar na área a avaliar terá de salvaguardar que as cotas dos pisos de habitação previstos serão superiores à cota local da máxima cheia conhecida.

c) EEM: Estrutura Ecológica Fundamental (EEF)

Os prédios municipais são abrangidos parcialmente, segundo a carta de ordenamento da Estrutura Ecológica Fundamental (ver anexo 4), pelas tipologias de: Domínio Público Hídrico[3] (Leito e margem de águas fluviais – numa faixa do limite poente do terreno; e pela REN[4] numa pequena área na zona norte/poente do terreno. Relativamente a estas condicionantes tem-se a referir que o Estudo Urbanístico desenvolvido para a zona prevê que a área de REN referida seja afeta a zona verde e a faixa do domínio público hídrico não é ocupada com construção.

4.1.2 Condicionantes

4.1.2.1 Recursos Naturais

a) Recursos Hídricos

Parte da propriedade municipal é abrangidos conforme a carta de condicionantes dos recursos naturais – hídricos (ver anexo 5) - pelo domínio público hídrico[5] (zona contígua à margem/zonas ameaçadas pelas cheias não classificadas como zonas adjacentes), e uma faixa de terreno a poente é abrangida por leito e margem de águas fluviais. À semelhança do que foi já referido, o estudo urbanístico não prevê construção para estas áreas, pelo que as mesmas se encontram salvaguardadas.

[3] Lei n.º 54/2005, de 15/11

[4] DL 124/2019, do DR 2.ª série n.º 164, de 28/08/2019

[5] Lei n.º 54/2005, de 15/11

[redacted]

b) Recursos Ecológicos - REN

A carta de condicionantes dos recursos naturais - ecológicos - REN (ver anexo 6), assinala que parte da propriedade municipal (na zona norte/ poente do terreno) se encontra abrangida pela REN[6], na tipologia de Áreas Estratégicas de Proteção e Recarga de Aquíferos, e por zonas ameaçadas por cheias, numa parcela para a qual não se prevê construção pelo E.U., e ainda, a existência no limite poente do terreno de um curso de água e respetivo leito e margens, que também não prevê edificação. Refere-se ainda, que uma parte considerável da área a avaliar foi objeto de exclusão da REN[7] com a publicação da Portaria n.º 8/2016, de 28/01 (ver anexo 7). Tratam-se das exclusões C375, e C376:

Áreas a excluir n.º ordem	Área da REN afetada	Fim a que se destina	Fundamentação	
			Álvara/ título	Descrição
C375	Zona ameaçada por cheias	Ocupação Urbana	.....	Área legalmente construída
C376	Zona ameaçada por cheias Zona ameaçada pelas cheias + Áreas de máxima infiltração	Ocupação Urbana	.....	Área legalmente construída

c) Infraestruturas: Telecomunicações

Os prédios são abrangidos na totalidade por infraestruturas de telecomunicações (ver anexo 8), da zona de servidão radioelétrica do centro de fiscalização radioeléctrica do Sul-restante zona secundária[8].

d) Ruído

O conjunto dos prédios municipais são abrangidos segundo a classificação acústica por zona mista, e numa grande parte por zona de conflito acústico (ver anexo 9), que varia entre os <= 5 dB e entre]5+10] dB. O artigo 9.º do regulamento do PDMO2015 refere que *nas zonas de conflito, até à implementação dos planos de ação, é interdito o licenciamento ou a aceitação de comunicação prévia de novos edifícios habitacionais, de novas escolas, hospitais ou edifícios com funções similares, bem como a execução de espaços destinados a atividades de recreio e lazer.*

[6] DL 124/2019, do DR 2.ª série n.º 164, de 28/08/2019

[7] Portaria 8/2016, de 28 de Janeiro

[8] Decreto n.º 326/76, de 6 de maio.

(...) Excetuam -se (...) os novos edifícios habitacionais, que se localizem em zonas urbanas consolidadas, desde que as mesmas não excedam em mais de 5dB(A) os valores limite fixados no artigo 11.º do Regulamento Geral do Ruído e que o projeto acústico considere valores do índice de isolamento sonoro a sons de condução aérea, normalizado, D2 m, n, w superiores em 3 dB aos valores constantes da alínea a) do n.º 1 do artigo 5.º do Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de junho.

5. Estudo de Enquadramento Urbanístico para um conjunto de terrenos Municipais da Ex-CNP

Para os terrenos Municipais foi desenvolvido um estudo de viabilidade urbanística, que será submetido à Câmara para aprovação. A presente avaliação tem como pressuposto a viabilidade do Estudo Urbanístico e dos respetivos parâmetros.

5.1 Parâmetros Urbanísticos

Os parâmetros urbanísticos previstos pelo estudo são os seguintes:

Área total do tereno Municipal - 20.820,00 m2

Área total do tereno (a alienar) - 20.015,00 m2

Total de Edificios - 3

Áreas totais dos 3 lotes – 10.337,77 m2

A.b.c. Serviços – 14.753,00 m2

A.b.c. Habitação – 12.000,00 m2

A.b.c. Comércio – 500,00 m2

A.b.c. estacionamento Serviços – 15.000,00 m2

A.b.c. estacionamento Habitação – 8.000,00 m2

A.b.c. acima c.s. – 27.253,00 m2

A.b.c. abaixo c.s – 23.000,00 m2

A.b.c. total – 50.253,00 m2

Índice de construção (acima da c.s.) - 1,30

N.º de Fogos - 80

N.º lugares de estacionamento serviços - 368

N.º lugares de estacionamento habitação - 180

Área zonas verdes total (zonas verdes + zonas verdes sobre a cobertura)– 8.137,00 m2

Área de utilização coletiva (tipo praça) – 2.006,00 m2

Infraestruturas Gerais (infraestruturas + vias e estacionamento) – 3.465,00 m2

Passeios – 1.620,00 m2+1.837,00 m2

Acessos privados a estacionamento – 143,00 m2

Piscina – 106,00 m2

Área de cedência para equipamento –2.304,74 m2

Comparticipação pela não cedência de área para equipamento – 224.461,89 € (1.796,27 m2 x 124,96 €)

Área de edifícios pré-existente a demolir - 13.249,00 m2 ou volumetria de 52.453,00 m3

Figura 03 - Extrato da proposta do estudo urbanístico que inclui estudo de enquadramento

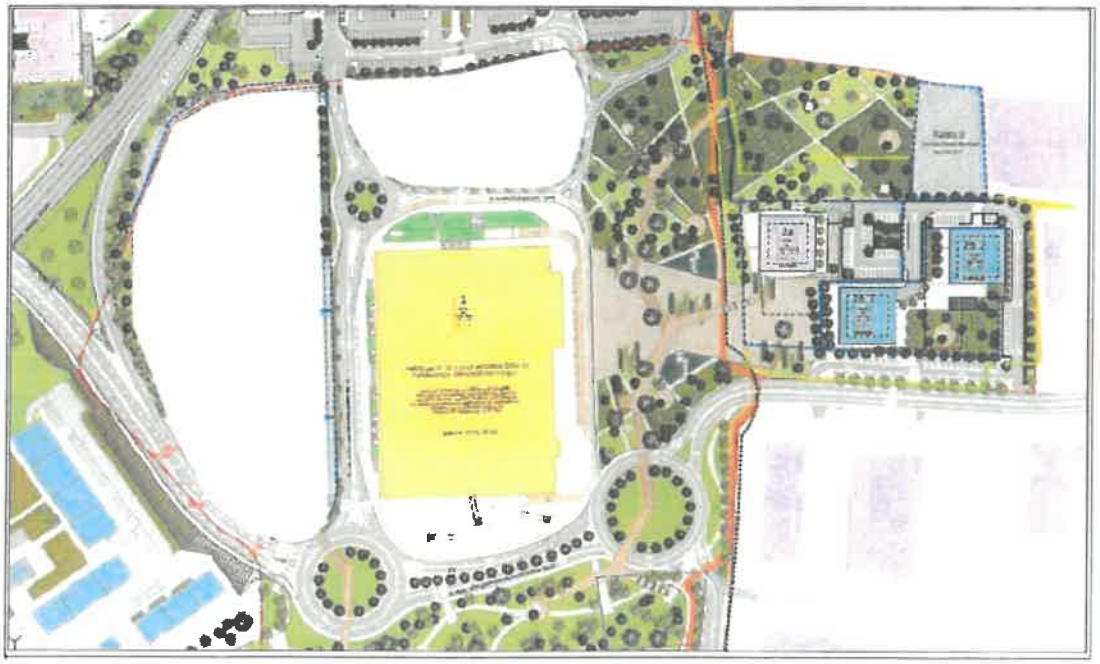
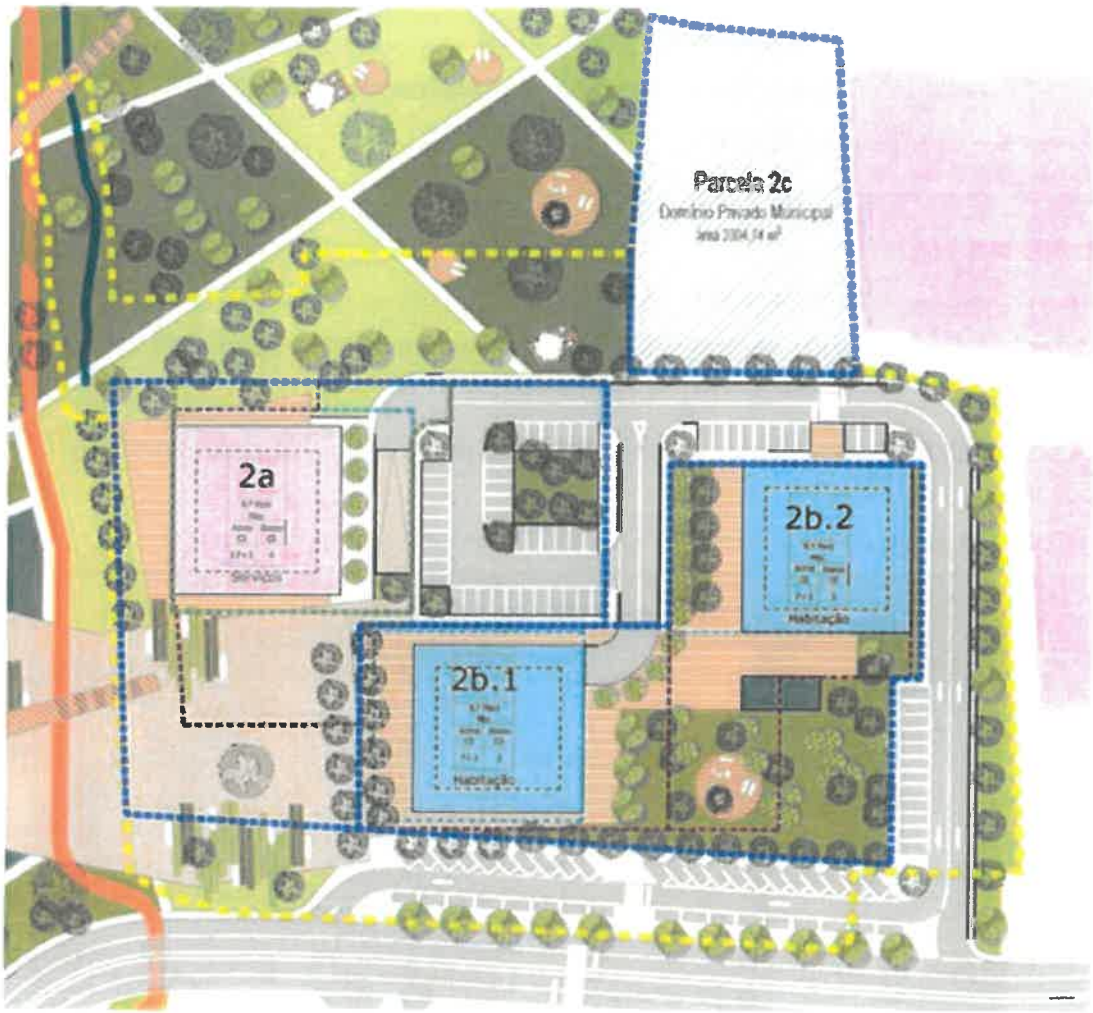


Figura 04- Extrato da proposta do estudo urbanístico



- Limite Lote
- Limite Lote com ónus de utilização pública à superfície
- Mobilidade suave
- Polígono máximo de implantação acima do solo
- Polígono máximo de implantação abaixo do solo
- Cadastro Lotes da CMO
- Habitação
- Serviços
- Parcela a ceder para Domínio Privado Municipal

Figuras 05 e 06 – Simulações tridimensionais do Estudo Urbanístico dos terrenos municipais

6. CONSIDERAÇÕES GERAIS E PRESSUPOSTOS DA AVALIAÇÃO

Como pressupostos da avaliação consideram-se:

a) Parte de um conjunto de 4 prédios privados municipais que incluem edifícios pré-existentes, com uma área total de terreno de 20.049,00 m2;

b) A demolição da totalidade dos edifícios pré-existentes que correspondem a uma a.b.c. total de 13.249,00 m2 ou volumetria de 52.453,00 m3, cf. consta do parecer da CMA 18/2009, e será considerada para efeito de encargo do promotor (custos). O valor do custo da demolição a considerar corresponde a 550.000€+23% iva (= 676.500,00 €) – valor mais baixo estimado pela DOM em novembro 2021;

c) A avaliação dos prédios considera os parâmetros urbanísticos do estudo urbanístico realizado pela CMO, para os terrenos da ex-CNP, cujos parâmetros se encontram descritos no ponto 5.1.;

d) Os valores relativos aos custos de construção e aos valores de venda dos imóveis em Paço de Arcos, são respetivamente os decorrentes da prospeção, e os correntes de mercado, expressos no quadro seguinte:

Usos:		**Custos de Construção (C.C.)/ m2 a.b.c.**	**Valores de Venda (V.V.)/ m2 a.b.c.**
Habitação coletiva	Habitação [9]	1.250,00 €	(área útil) 4.130,00 €
	Áreas comuns	800,00 €	(valor incluído no v.v. da habitação coletiva)
	Estacionamento	450,00 €	
Comércio	Comércio	750,00 €	(área útil) 2.500,00 €
Serviços	Serviços	1.200,00 €	(área útil) 2.900,00 €
	Estacionamento	450,00 €	(a.b.c) 600,00€

e) Para o cálculo do valor de mercado do m2 de terreno do conjunto dos prédios a avaliar, recorreu-se ao Método de Custos abordagem dinâmica, considerando um cenário a 6 anos, bem como aos métodos comparativo do mercado e rendimento para aferir o

[9] Consideram-se fogos com área aproximada de 127,5 m2.

valor do m2 de custos e rendas de habitação, comércio e serviços. O valor de venda do m2 de terreno apurado corresponde a: 723€/ m2

f) Considerou-se para efeitos de determinação do valor dos imóveis os custos diretos e indiretos relacionados com o desenvolvimento do projeto imobiliário (custos com infraestruturas, áreas verdes e de utilização coletiva, demolições das pré-existências, construção, promoção, gestão e projetos, taxas camarárias, compensações por não cedência para equipamento, comercialização);

g) A presente avaliação fica condicionada à aprovação do Estudo Urbanístico e respetivos parâmetros, bem como, à confirmação de inexistência de quaisquer ónus ou encargo associados ao mesmo.

7. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para elaborar a estimativa do valor de mercado dos terrenos municipais, recorreu-se a três métodos de avaliação tradicionais. Os valores de mercado das unidades autónomas de construção de habitação e serviços, previstas edificar são os resultantes da aplicação do Método Comparativo, e de serviços também o método do rendimento, já a determinação do valor líquido do terreno (Vlt) resulta da aplicação do Método do Custo/Valor Residual – abordagem dinâmica.

a) Método Comparativo

Para o cálculo dos valores de venda das unidades habitação e comércio, que se admite construir no imóvel de referência, e para o cálculo do valor de renda de serviços, recorre-se ao Método Comparativo, utilizando-se os resultados obtidos por meio de prospeção efetuada junto de agentes imobiliários da União de Freguesias de Oeiras, São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, União de Freguesias de Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada, e Freguesia de Porto Salvo. Com este exercício pretende-se apurar os valores de mercado de frações análogas resultantes do projeto imobiliário, sendo que os resultados da prospeção apontam para o seguinte valor:

- Valor médio de venda de Habitação coletiva /m2 de a.b.c. – 4.130,00 €/ m2 (área útil);
- Valor médio de venda de comércio/ m2 a.b.c. de área útil – 2.500,00 €/ m2 (área útil);

- Valor médio de renda mês de Serviços/ m2 de área útil – 14,50 € (área útil);
- Valor de venda de estacionamento (serviços)/ m2 a.b.c. - 600,00 €[10] (a.b.c)

b) Método do Rendimento

Para apurar o valor do m2 da venda do imóvel de serviços (área útil), recorreu-se ao Método de Rendimento, tendo em conta o valor do m2 da renda do imóvel estimado, aferido através do Método comparativo de mercado, considerando uma taxa de capitalização de 6%. O valor do m2 da venda dos serviços foi calculada através da seguinte fórmula:

V= Rx12/ T

R - Renda

V - Valor comercial presumível da propriedade em apreço

T - Taxa de capitalização bruta

12 - N.º de meses (1 ano)

Assim,

Valor de Mercado de venda do m2 do imóvel corresponde a: 2.900,00 €

Taxa de Cap. - 6 %

V = (14,50€ x 12 meses)/ 6%

c) Método do Custo

Para o cálculo dos valores de mercado do terreno, recorre-se ao Método do Custo, por se tratar do método que melhor se ajusta ao apuramento do valor residual do terreno. O valor residual ou remanescente do terreno é calculado no pressuposto de que o mesmo constitui um dos fatores de produção de uma operação de investimento imobiliário, e que por conseguinte terá direito a uma remuneração compatível com a sua quota-parte de responsabilidade no produto final. Assim, o valor líquido do terreno, nesta perspetiva, é obtido pela diferença entre o valor

[10] Valor de estacionamento – 18.000,00 €/ lugar (30 m2 a.b.c.) (taxa de capitalização de renda 6%

[redacted]

comercial presumível do empreendimento acabado e o somatório de todos os custos a suportar com o desenvolvimento do mesmo (excluindo evidentemente o custo de aquisição do próprio terreno). O método do Valor Residual apresenta como variantes, o método simplificado - abordagem estática e o método com base no cash-flow atualizado - abordagem dinâmica. Na abordagem estática, não se considera a inflação nem a atualização dos valores do cash-flow, pelo que, independentemente do prazo de execução e da venda das unidades de construção do empreendimento, é considerado que o processamento de todas as despesas e receitas ocorre à data da avaliação (valores são estimados a preços atuais). Na abordagem dinâmica considera-se a atualização a preços constantes dos valores do cash-flow, para obtenção do valor atual do empreendimento, com base numa taxa de atualização real adequada. Atendendo a que se perspetiva que o prazo de execução/venda do empreendimento é de 6 anos, recorreu-se à utilização da abordagem dinâmica.

Valor do terreno municipal ..... 14.500.000,00€

Valor por m2/ terreno do terreno municipal..... 723,00 €

Valor por m2 de a.b.c. (acima do solo) do terreno municipal ..... 532,00 €

[redacted]

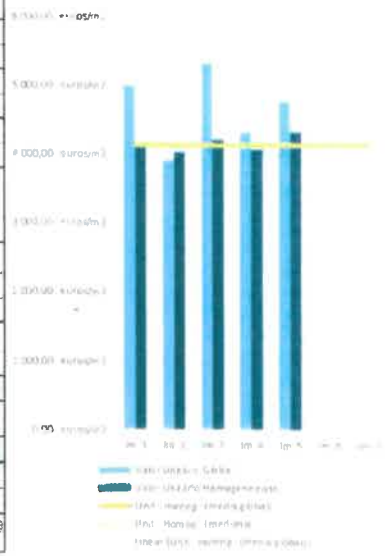
8.1 - Método Comparativo: Prospeção T3 – habitação - (127,75 m2 a.b.c.) – Janeiro e Fevereiro 2022

QUADRO DE PROSPECÇÃO (VENDAS): HABITAÇÃO COLETIVA Paço de Arcos - Janeiro 2022

Imóvel	Imóvel a Avaliar	Imóvel 01		Imóvel 02		Imóvel 03		Imóvel 04		Imóvel 05		Coeficientes de homogeneização	Relação de dados de prospecção e imóvel em avaliação
Data da Prospecção		05/02/2022		14/01/2022		05/02/2022		05/02/2022		05/02/2022		Igual a 1,0	Similar
Fonte (Mediadora / Contacto Particular)		REMAX Golden Line - Ref. 923		RE/MAX - #ref:125211036-30		https://www.idealista.pt/imovel/30918469/		supercasa - : SuperCasa-ZMPT544122		Profil RealEstate - Referência APA-APA_314		Inferior a 1,0	Imóvel em avaliação é inferior
Tipo de Imóvel	Apartamento	Apartamento		Apartamento		Apartamento		Apartamento		Apartamento		Superior a 1,0	Imóvel em avaliação é superior
Morada	Outeiro do Terreiro Paço de Arcos	Oeiras		Caclhas - Oeiras		Parque dos Poetas - Paço de Arcos		Terraços do Marquês - Oeiras		Parque dos Poetas - Paço de Arcos			
Localização específica / exposição	Paço de Arcos	Lig. Superior		Idêntico		Lig. Superior		Lig. Superior		Lig. Superior			
Coeficiente de Homogeneização		0,95		1,00		0,95		0,95		0,95			
Caract. do Imóvel (Acabamentos/Equipamentos)	Muito Bom	Idêntico		Lig. Inferior		Idêntico		Lig. Inferior		Lig. Inferior			
Coeficiente de Homogeneização		1,00		1,05		1,00		1,05		1,05			
Estado de Conservação	Novo	Novo		Muito Bom		Novo		Muito Bom		Muito Bom			
Ano de Construção		2022		2010		2021		2009		remodelado em 2018			
Obras de remodelação ou recuperação													
Coeficiente de Homogeneização		1,00	0,0 €/m2	1,00	0,0 €/m2	1,00	0,0 €/m2	1,00	0,0 €/m2	1,00	0,0 €/m2		
Valor (em Euros)		640 000 €		427 500 €		800 000 €		490 000 €		605 000 €			
Valor Pedido / Valor Transacção		Valor Pedido		Valor Pedido		Valor Pedido		Valor Pedido		Valor Pedido			
Margem negociação / Desconto Comercial (%)		5,00%		5,00%		5,00%		5,00%		5,00%			
Tipologia	T3	T3		T3		T3		T3		T3			
Área Bruta Privativa (Ab m2)	127,5	128 m2		110 m2		150 m2		114 m2		128 m2			
Coeficiente de Homogeneização		1,00	0,0 €/m2	1,10	345,7 €/m2	0,95	-244,2 €/m2	1,05	193,4 €/m2	1,00	0,0 €/m2		
Área de Arrumos (fracções) ou de Anexos incluindo garagens/cves (Moradias) (Ab m2)	0		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		
Ponderação		1,00%		1,00%		1,00%		30,00%		0,00%			
Área de Varandas e Terraços (Ab m2)	33	1 m2	43 €	20 m2	728 €	25 m2	1 221 €	50 m2	580 €	32 m2	1 379 €		
Ponderação		0,95%	43,2 €/m2	1,05%	36,4 €/m2	1,00%	48,8 €/m2	0,30%	11,6 €/m2	1,00%	43,1 €/m2		
Área Terreno (At m2) - expurgar valorizações extras	0		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		
Ponderação													
Outras Áreas Acessórias Piscina			0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		
Ponderação													
Estacionamentos ou Garagens - Tipo	estacionamento duplo	Estac. Duplo		Garagem/Box		Estacionamento Simples		Estac. Duplo		Garagem/Box			
Valor Global	24.000,00 € (a)	24 000 €		24 000 €		24 000 €		24 000 €		24 000 €			
(Unidade ou ab m2)	2	2,00	Unid.	2,00	Unid.	2,00	Unid.	2,00	Unid.	2,00	Unid.		
Observações (Outros dados relevantes) Escrever justificação para coeficiente --------->		condomínio fechado				condomínio fechado							
Coeficiente de Homogeneização		0,95		1,00		0,95		1,00		1,00			
Valor Unitário Global		4 982,49 euros/m2		3 886,36 euros/m2		5 317,36 euros/m2		4 298,25 euros/m2		4 745,10 euros/m2			
Valor Expurgado de Margem de Neg. e Estacionamento/Garagens		584 000 €		382 125 €		736 000 €		441 500 €		550 750 €			
Valor Unitário Expurgado e Não Homogeneizado		4 546,18 euros/m2		3 467,24 euros/m2		4 883,86 euros/m2		3 867,72 euros/m2		4 308,79 euros/m2			
Coeficiente Global de Homogeneização		0,90		1,16		0,86		1,05		1,00			
Valor Unitário Homogeneizado		4 102,93 euros/m2		4 004,67 euros/m2		4 187,31 euros/m2		4 060,95 euros/m2		4 298,02 euros/m2			
Link		rmo/anuncio/apartamento-t3-para-venda		ro-estacionamento-varanda-varandas-h		supercasa-vivenda-apartamento-t3-oeiras		supercasa-vivenda-apartamento-t3-oeiras		https://www.idealista.pt/imovel/31692639/foto/41/			

Análise Estatística

Tipo de Imóvel	Apartamento	Moradia
Nº de Dados	5,0	0
Valores Pedidos	592 500,00 €	
Valor Mínimo	427 500,00 €	
Valor Máximo	800 000,00 €	
Área Principal (média)	126,08 m2	
Unitário Global (média)	4 645,91 €/m2	
Unit.. Homog. (mínimo)	4 004,67 €/m2	
Unit.. Homog. (máximo)	4 298,02 €/m2	
Unit.. Homog. (mediana)	4 102,93 €/m2	
Unit.. Homog. (desvio padrão)	116,40 €/m2	
Unit.. Homog. (média global)	**4 128,78 €/m2**	



[redacted]

8.2 DETERMINAÇÃO DE VALORES - Método Comparativo: Prospeção Serviços - Janeiro e Fevereiro 2022

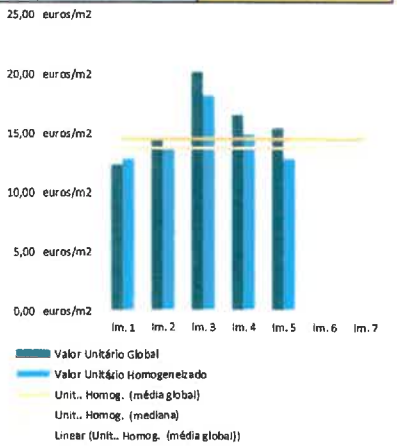
QUADRO DE PROSPECÇÃO - ESCRITÓRIOS (ARRENDAMENTO) - Quinta do Torneiro - Janeiro/ Fevereiro 2022

Imóvel	Imóvel 1		Imóvel 2		Imóvel 3		Imóvel 4		Imóvel 5	
Data da Prospecção	01/02/2022		05/02/2022		29/01/2022		29/01/2022		14/01/2022	
Fonte (Mediadora / Contacto Particular)	RE/MAX Collection Vantagem Villa - Ref: SuperCasa-126261044-c		Espaço a Dois - Sociedade Mediação Imobiliária, Lda - Ref.: CasaSAPO_11657		REGUS - PT5ws311		REGUS - Ref: PT4ws311		Sétimo Ambiente - Mediação Imobiliária Unipessoal Lda. - REFERÊNCIA: 1001 A	
Tipo de Imóvel	Escritório		Escritório		Escritório		Escritório		Escritório	
Morada	PAÇO DE ARCOS		Tagus Parque PORTO SALVO		Quinta do Torneiro - Quinta da Fonte PAÇO DE ARCOS		Quinta do Torneiro - Quinta da Fonte Edifício D. Pedro I, PAÇO DE ARCOS		Portela - Carnaxide	
Localização específica / exposição	Idêntico		Idêntico		Idêntico		Idêntico		Idêntico	
Coeficiente de Homogeneização	1,00		1,00		1,00		1,00		1,00	
Caract. do imóvel (Acabamentos/Equipamentos)	Inferior		Idêntico		Idêntico		Idêntico		Idêntico	
Coeficiente de Homogeneização	1,05		1,00		1,00		1,00		1,00	
Estado de Conservação	Bom		Muito Bom		Muito Bom		Muito Bom		Novo	
Ano de Construção	2000		2000		2000		2000		2020	
Obras de remodelação ou recuperação	Sem obras		Totalmente Remodelado		Totalmente Remodelado		Totalmente Remodelado		Sem obras	
Coeficiente de Homogeneização	1,05	0,6 €/m2	1,00	0,0 €/m2	1,00	0,0 €/m2	1,00	0,0 €/m2	1,00	0,0 €/m2
Valor (em Euros)	750 €		507 €		1 510 €		991 €		2 367 €	
Valor Pedido / Valor Transacção	Valor Pedido		Valor Pedido		Valor Pedido		Valor Pedido		Valor Pedido	
Margem negociação / Desconto Comercial (%)	5,00%		5,00%		5,00%		5,00%		5,00%	
Área bruta Locável (Abl m2)	61 m2		95 m2		75 m2		60 m2		153 m2	
Coeficiente de Homogeneização	1,00	0,0 €/m2	1,00	0,0 €/m2	1,00	0,0 €/m2	1,00	0,0 €/m2	0,95	-0,7 €/m2
Área de Arrumos (Ab m2)		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €
Ponderação	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Área de Varandas e Terraços (Ab m2)		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €
Ponderação	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Outras Áreas Acessórias		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €
Ponderação	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Estacionamentos ou Garagens - Tipo	-				-				Estacionamento Simples	
Valor Global									180 €	
(Unidade ou ab m2)	1,00	Unid.	1,00	Unid.	1,00	Unid.	1,00	Unid.	2,00	Unid.
Observações (Outros dados relevantes) Escrever justificação para coeficiente					Escritório Equipado		Escritório Equipado			
Coeficiente de Homogeneização	1,00		1,00		0,95		0,95		1,00	
Valor Unitário Global	12,30 euros/m2		14,49 euros/m2		20,13 euros/m2		16,52 euros/m2		15,47 euros/m2	
Valor Expurgado de Margem de Neg. e Estacionamento/Garagens	713 €		487 €		1 435 €		941 €		2 069 €	
Valor Unitario Expurgado e Não Homogeneizado	11,68 euros/m2		13,76 euros/m2		19,13 euros/m2		15,69 euros/m2		13,52 euros/m2	
Coeficiente Global de Homogeneização	1,10		1,00		0,95		0,95		0,95	
Valor Unitário Homogeneizado	12,88 euros/m2		13,76 euros/m2		18,17 euros/m2		14,91 euros/m2		12,84 euros/m2	
Link	...erraza.pt/arrendamento-escritorios-oeiras-porto-salvo-tagus-parque-bd522bb		https://www.idealista.pt/imovel/27812933		://www.idealista.pt/imovel/31658887/to		...erto-transportes-publicos-com-estacio			

Coeficientes de homogeneização	Relação do objeto de prospeção e imóvel em avaliação
Igual a 1,0	Similar
Inferior a 1,0	Imóvel em avaliação é inferior
Superior a 1,0	Imóvel em avaliação é superior

Análise Estatística

Tipo de valor	Valor
Nº de Dados	5,0
Valores Pedidos	1 225,00 €
Valor Mínimo	507,00 €
Valor Máximo	2 367,00 €
Area Principal (média)	76,80 m2
Unitário Global (média)	15,78 €/m2
Unit.. Homog. (mínimo)	12,84 €/m2
Unit.. Homog. (máximo)	18,17 €/m2
Unit.. Homog. (mediana)	13,76 €/m2
Unit.. Homog. (desvio padrão)	2,21 €/m2
Unit.. Homog. (média global)	14,51 €/m2



[redacted]

8.3 DETERMINAÇÃO DE VALORES - Método Comparativo: Prospeção Comércio - Janeiro 2022

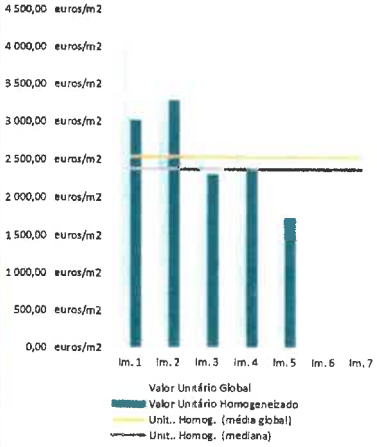
QUADRO DE PROSPEÇÃO (VENDAS) - COMÉRCIO Paço de Arcos - Janeiro 2022

Imóvel	Imóvel a avaliar	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3	Imóvel 4	Imóvel 5
Data da Prospecção		27/01/2022	27/01/2022	27/01/2022	27/01/2022	27/01/2022
Fonte (Mediadora / Contacto Particular)		SuperCasa-7652AEMJ	Remax telheiras - Ref. 120181206-118	Gold Empire-Real Estate Ref. 31655606	Mediriaz - Mediação Imobiliária Ref. - MJC5408	Frameir - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda - Ref. L 2245
Tipo de Imóvel	Loja	Loja	Loja	Loja	Loja	Loja
Morada	Avenida do Término, Paço de Arcos	Parque dos Poetas - Paço de Arcos	Rua a Gazeta d Oeiras - Parque dos Poetas Paço de Arcos	Parque dos Poetas - Oeiras	Parque dos Poetas - Oeiras	Oeiras - Centro
Localização específica / exposição	Avenida do Término,	Superior	Superior	Superior	Superior	Superior
Coeficiente de Homogeneização		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Caract. do Imóvel (Acabamentos/Equipamentos)	Muito Bom	Idêntico	Lig. Inferior	Idêntico	Idêntico	Lig. Inferior
Coeficiente de Homogeneização		1,00	1,05	1,00	1,00	1,05
Estado de Conservação	Novo	Novo	Bom	Novo	Novo	Razoável
Ano de Construção		2021	2000	2021	2021	2010
Obras de remodelação ou recuperação		Sem obras	Sem obras	Sem obras	Sem obras	Sem obras
Coeficiente de Homogeneização		1,00 0,0 €/m2	1,05 157,6 €/m2	1,00 0,0 €/m2	1,00 0,0 €/m2	1,10 150,1 €/m2
Valor (em Euros)		440 000 €	336 000 €	288 000 €	440 000 €	190 000 €
Valor Pedido / Valor Transacção		Valor Pedido	Valor Pedido	Valor Pedido	Valor Pedido	Valor Pedido
Margem negociação / Desconto Comercial (%)		5,00%	5,00%	6,00%	5,00%	5,00%
Área útil (Au m2)	105	108 m2	101 m2	91 m2	130 m2	96 m2
Coeficiente de Homogeneização		1,05 176,9 €/m2	1,05 157,6 €/m2	1,10 267,5 €/m2	1,00 0,0 €/m2	1,10 150,1 €/m2
Área de Arrumos (Ab m2)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ponderação		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Área de Varandas e Terraços (Ab m2)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ponderação		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Outras Áreas Acessórias		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ponderação		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Estacionamento ou garagens (tipo)		Estacionamento Simples		Estacionamento Simples	Estacionamento Simples	Estacionamento Simples
Valor Global		36 000 €		36 000 €	36 000 €	36 000 €
(Unidade ou ab m2)		3,00 Unid.	1,00 Unid.	3,00 Unid.	3,00 Unid.	3,00 Unid.
Observações (Outros dados relevantes) Escrever justificação para coeficiente ---------->		edifício condomínio		edifício condomínio	edifício condomínio	
Coeficiente de Homogeneização		0,90	1,00	0,90	0,90	1,00
Valor Unitário Global		4 074,07 euros/m2	3 318,19 euros/m2	3 126,71 euros/m2	3 383,31 euros/m2	1 973,41 euros/m2
Valor Expurgado de Margem de Neg. e Estacionamento/Garagens		382 000 €	319 200 €	234 750 €	382 000 €	144 500 €
Valor Unitário Expurgado e Não Homogeneizado		3 537,04 euros/m2	3 152,28 euros/m2	2 575,43 euros/m2	2 937,33 euros/m2	1 506,83 euros/m2
Coeficiente Global de Homogeneização		0,85	1,04	0,89	0,81	1,14
Valor Unitário Homogeneizado		3 008,25 euros/m2	3 284,24 euros/m2	2 294,70 euros/m2	2 379,24 euros/m2	1 716,13 euros/m2
Link		https://supercasa.pt/venda-loja-paco-arcos/1973	https://www.idealista.pt/imovel/30079855	https://www.idealista.pt/imovel/31655606	https://www.idealista.pt/imovel/29647023	https://supercasa.pt/venda-loja-oeiras/1223

Coeficientes de Homogeneização	Relação do imóvel em prospecção e o imóvel em avaliação
Igual a 1,0	Similar
Inferior a 1,0	Imóvel em avaliação é inferior
Superior a 1,0	Imóvel em avaliação é superior

Análise Estatística

Tipo de Imóvel	Loja
Nº de Dados	5,0
Valores Pedidos	338 200,00 €
Valor Mínimo	190 000,00 €
Valor Máximo	440 000,00 €
Area Principal (média)	105,35 m2
Unitário Global (média)	3 175,14 €/m2
Unit.. Homog. (mínimo)	1 716,13 €/m2
Unit.. Homog. (máximo)	3 284,24 €/m2
Unit.. Homog. (mediana)	2 379,24 €/m2
Unit.. Homog. (desvio padrão)	620,06 €/m2
Unit.. Homog. (média global)	2 536,51 €/m2



[redacted]

8.4 Quadro Custos - Fevereiro 2022

Estudo Urbanistico Ex-CNP (terrenos municipais) — **QUADRO DOS CUSTOS Fevereiro 202**

ÁREAS

Área de Terreno (At) :	20 015,0 m2	Área de Construção - Cave (Ac):	23 000,00
Área de Implantação (Ai) :	2 700,0 m2	Nº de fogos - habitação	80
Ab de Construção Acima do Solo(Ac) :	27 253,0 m2		
ÁREAS DE CONSTRUÇÃO:			
Habitação	10 200,0 m2		
Áreas comuns	1 800,0 m2		
Serviços	14 753,0 m2		
Comércio	500,0 m2	Estacionamento serviços	15 000,0 m2
		Estacionamento habitação	8 000,0 m2

CÁLCULO DE VALORES

1. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO (C + I)						**44 754 072,31 €**
Habitação		10 200 m2 X	1250	€ / m2	=	12 750 000,00 €
Áreas comuns	15%	1 800 m2 X	800	€ / m2	=	1 440 000,00 €
				€ / m2	=	0,00 €
Serviços		14 753 m2 X	1200	€ / m2	=	17 703 600,00 €
Comércio	0	500 m2 X	750	€ / m2	=	375 000,00 €
		0 m2 X		€ / m2	=	0,00 €
		0 m2 X		€ / m2	=	0,00 €
		0 m2 X		€ / m2	=	0,00 €
Estacionamento habitação		8 000 m2 X	450	€ / m2	=	3 600 000,00 €
Estacionamento serviços		15 000 m2 X	450	€ / m2	=	6 750 000,00 €
		0 m2 X		€ / m2	=	0,00 €
		13 078,2	Total C =			42 618 600,00 €
Infraestruturas Gerais (infraestruturas+vias e estacionamento)		3 465 m2 X	120,00 €	€ / m2	=	415 846,80 €
Passeios		1 620 m2 X	30,00 €	€ / m2	=	48 599,70 €
Acessos privados a estacionamento cave		143 m2 X	30,00 €	€ / m2	=	4 290,00 €
Árranjos exteriores - áreas verdes		6 937 m2 X	60,00 €	€ / m2	=	416 209,80 €
Áreas verdes sobre a cobertura		1 200 m2 X	80,00 €	€ / m2	=	96 015,20 €
Arranjos exteriores - áreas de utilização coletiva (tipo praça)		2 006 m2 X	75,00 €	€ / m2	=	150 470,25 €
Arranjos exteriores - passeios interior lotes		1 837 m2 X	30,00 €	€ / m2	=	55 112,40 €
Demolições 52.453 m3)			676 500,00 €	€ / m3	=	676 500,00 €
Piscina		106 m2 X	600,00 €	€ / m2	=	48 000,00 €
Compensações cedencias equipamento		1 796 m2 X	124,96 €	€ / m2	=	224 428,16 €
		8 137,0	Total I =			2 135 472,31 €
3. ENCARGOS GERAIS (E)						**10 593 911,70 €**
Taxas Camarárias e outros	1,6%	725 016				
Encargos de Gestão e Projecto	10%	4 475 407				
Encargos de Comercialização	6%	5 393 489				
ENCARGOS TOTAIS (C + I + E)						**55 347 984,01 €**

[redacted]

8.5 Quadro Vendas - Janeiro 2022

Estudo Urbanistico Ex-CNP (terrenos municipais) — **Quadro de Vendas Janeiro/ Fevereiro 2022**

VALORES POTENCIAIS DE VENDA

Designação/ Ocupação	Nº de Fogos / unidades/ lugares/ UA	Área bruta total (fogos + áreas comuns,...)	Área bruta (fogos,...) (m2) Estimada (hab. aprox.-15% da a.b.c. - áreas comuns) (serv.. aprox.-17% da a.b.c. - áreas comuns)	Valor Unitário de Venda m2 abc	Valor Potencial de Venda: Valor - unitário (por fogo)	Valor Potencial de Venda: Valor Total (€)
Apartamentos T3 (127,50 m2 a.b.c/ fogo)	80	12 000,00	10 200,00	4 130,00	526 575,00	**42 126 000,00**
Comércio		500,00	425,00	2 500,00		**1 062 500,00**
Serviços		14 753,00	12 244,99	2 900,00		**35 510 471,00**
Estacionamento em cave serviços		15 000,00		600,00		**9 000 000,00**
TOTAL						87 699 000 €

[redacted]

8.6 CASHFLOW – Valor de mercado do terreno (Método de Custos -abordagem dinâmica)

Fevereiro 2022

Valor do Terreno - Estudo Urbanistico Ex-CNP (terrenos municipais) Fevereiro 2022

Quadro de Avaliação - Método de Custos - Abordagem Dinâmica: " Discounted Cash Flow "

FLUXOS DE PROJECTO			ANUAL (6 anos) 1	2	3	4	5	6	TOTAL
Faseamento - CUSTOS									
Custos Indiretos:									
.Taxas Camarárias			30,0%	20,0%	20,0%	20,0%	10,0%	0,0%	100,0%
. Projetos, Fiscalização, Encargos Administrativos			20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	0,0%	100,0%
Custos Diretos:									
. Construção - Habitação coletiva			0,0%	40,0%	30,0%	30,0%	0,0%	0,0%	100,0%
. Construção - Comércio			0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	100,0%
. Construção - Serviços			0,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	0,0%	100,0%
. Compensação (não cedência de área para equipamentos)			0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
. Arranjos Exteriores - áreas verdes			0,0%	20,0%	50,0%	30,0%	0,0%	0,0%	100,0%
. Arranjos Exteriores - áreas verdes sobre a cobertura+piscina			0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	100,0%
. Arranjos Exteriores -áreas de utilização coletiva (tipo praça)			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
. Demolições			100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
. Acessos privados a estacionamento em cave			0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
. Passeios			0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
. Passeios interior lotes			0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
. Infraestruturas Gerais (infraestruturas+vias+estacionamento)			0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
CUSTOS									
Custos Indiretos:									
.Taxas Camarárias	(tabela de taxas 2022)	596 011	217 505	145 003	145 003	145 003	72 502	0	725 016
. Projetos, Fiscalização, Encargos Adm.	10%	3 568 725	895 081	895 081	895 081	895 081	895 081	0	4 475 407
. Custos de comercialização (ver em baixo das receitas)									
Custos Diretos:									
. Construção - Habitação coletiva		14 240 107	0	7 116 000	5 337 000	5 337 000	0	0	17 790 000
. Construção - Comércio		286 164	0	0	187 500	187 500	0	0	375 000
. Construção - Serviços		18 716 660	0	6 113 400	6 113 400	6 113 400	6 113 400	0	24 453 600
. Compensação (não cedência de área para equipamentos)		192 219	0	224 428	0	0	0	0	224 428
. Arranjos Exteriores - áreas verdes		327 844	0	83 242	208 105	124 863	0	0	416 210
. Arranjos Exteriores - áreas verdes sobre a cobertura+piscina		101 708	0	0	0	72 008	72 008	0	144 015
. Arranjos Exteriores -áreas de utilização coletiva (tipo praça)		102 152	0	0	0	0	150 470	0	150 470
. Demolições		626 076	676 500	0	0	0	0	0	676 500
. Acessos privados a estacionamento em cave		3 400	0	0	4 290	0	0	0	4 290
. Passeios		41 625	0	48 600	0	0	0	0	48 600
. Passeios interior lotes		47 203	0	55 112	0	0	0	0	55 112
. Infraestruturas Gerais (infraestruturas+vias+estacionamento)		356 166	0	415 847	0	0	0	0	415 847
TOTAL DE CUSTOS		39 290 049	1 789 086	15 096 713	12 890 379	12 874 855	7 303 461	0	49 954 494
Faseamento - RECEITAS									
Habitação Coletiva			0,0%	0,0%	15,0%	30,0%	30,0%	25,0%	100%
Comércio			0,0%	0,0%	0,0%	25,0%	25,0%	50,0%	100%
Serviços			0,0%	0,0%	10,0%	30,0%	30,0%	30,0%	100%
Estacionamento (serviços)			0,0%	0,0%	10,0%	30,0%	30,0%	30,0%	100%
RECEITAS									
Habitação Coletiva			0	0	6 318 900	12 637 800	12 637 800	10 531 500	42 126 000
Comércio			0	0	0	266 625	266 625	531 250	1 062 500
Serviços			0	0	3 551 047	10 653 141	10 653 141	10 653 141	35 510 471
Estacionamento (serviços)			0	0	900 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	9 000 000
. Custos de Comercialização (inclui IVA)	6,15%	(3 749 223)	0	0	(662 352)	(1 614 779)	(1 614 779)	(1 501 677)	(5 393 489)
TOTAL DE RECEITAS		57 213 744	0	0	10 107 595	24 641 787	24 641 787	22 914 314	82 305 483
FLUXO DO PROJECTO		18 007 695	(1 789 086)	(15 096 713)	(2 782 784)	11 766 932	17 338 326	22 914 314	32 350 989

PLANO FINANCEIRO

FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR		Momento 0 (V.A.L.)	ANUAL (6 anos) 1	2	3	4	5	6	
FLUXOS DO PROJECTO		18 007 695	(1 789 086)	(15 096 713)	(2 782 784)	11 766 932	17 338 326	22 914 314	32 350 989
CUSTO BRUTO DO TERRENO		15 607 026							
A - CAPITAL ALHEIO	*100%*								
Juros do período (Euribor+Spread)		(2 400 667)	0	(107 345)	(1 019 589)	(1 247 731)	(616 579)	0	(2 991 244)
Divida final do ano			1 789 086	16 993 144	20 795 517	10 278 316	0	0	49 854 063
B - CAPITAL PRÓPRIO (*)			0	0	0	0	0	0	
Custos de Transacção - IMT (7,5 %)		(1 087 020)							

			Anual	Semestral
ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL	14 520 000 €	Taxa Juros Bancários (Euribor+Spread):	6,00%	2,96%
		Taxa actualização:	6,05%	3,95%

N.º de Fogos	80
Ab Construção Potencial - Acima Solo (m2)	27 253,00
Vunitário / m2 de Ab Acima do Solo - (€/m2)	533
Vunitário / m2 de Terreno- (€/m2)	725

[redacted]

Valor Potencial de Venda Total			87 699 000	
Custos de Construção Totais		(a)	42 618 600	
Custos de Infraestruturas		(b)	464 447	
Custos de arranjos exteriores - espaços verdes equipados		(c)	96 015	
Custos de arranjos exteriores - enquadramento		h)	150 470	
Demolições		(d)	48 600	
Taxas Municipais		(e)	725 016	1,80%
Encargos de Gestão e Projecto	10,0% de Cc (d)	(f)	4 475 407	10,00%
Encargos de Comercialização	6,15% de Vp (e)	(g)	5 393 489	6,15%

Valor Potencial de Venda Total	87 699 000	
Encargos Totais (a+b+c+d+e+f+g+h)	53 972 043	
Valor do Terreno no Estado Actual	16,6%	14 520 000
Margem de Promoção	21,9%	19 206 957

TIR	37%

Auxiliar para calculo da taxa de actualização.

Taxa de risco (Anual)	8,00%
Taxa de Liquidez (Anual) - 2020	0,04%
Taxa de Inflação (Anual) - 2020	0,01%
Taxa de actualização (Anual)	8,05%
Taxa de actualização (Semestral)	3,95%

OT a 10 anos	0,40%
Taxa Anual	0,04%

[redacted]

9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presumível valor de mercado do conjunto dos prédios municipais, localizados em Paço de Arcos, reportado a Fevereiro 2022, assente nos pressupostos descritos, e de acordo com os cálculos efetuados, corresponde a 14.520.000,00 € (catorze milhões e quinhentos e vinte mil euros).

A presente avaliação fica condicionada à aprovação do Estudo Urbanístico e respetivos parâmetros, bem como, à confirmação de inexistência de quaisquer ónus ou encargo associados ao mesmo.

Tendo em conta as atribuições e competências da Comissão Municipal de Avaliações, para efeitos de acautelar conflitos de interesses diretos e/ou indiretos e garantir a integridade técnica e a imparcialidade da atividade desenvolvida no âmbito do presente relatório, os abaixo assinados declaram a inexistência de qualquer omissão ou situação de conflito efetiva que possa influenciar interesses particulares seus ou de terceiros e que, por essa via, prejudiquem ou possam prejudicar a isenção e o rigor no exercício das respetivas funções.

Oeiras, 4 de fevereiro de 2022

A COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÕES

[redacted]

- Arq.º Luís Pedro Serpa

[redacted]

- Arq.ª Maria Antónia Lima

[redacted]

- Arq.º Luís Baptista Fernandes

[redacted]

- Arq.ª Ana Gago

[redacted]

Arq. Vera Freire

[redacted]

Dr. Carlos Ricardo

[redacted]

Dr. Miguel Ferreira

ANEXO 01 - CRP dos Prédios a avaliar

Parcela 5 - Artigo 841.º

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras — **Freguesia Oeiras e S. Julião da Barra**

4074/20011227

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: [illegible]

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 14443, Livro Nº: 46

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO
DENOMINAÇÃO: "Bocado da Estrada"-Quinta da Fonte e Anexos
SITUADO EM: Porto Salvo

ÁREA TOTAL: 640 M2

VALOR TRIBUTÁVEL: 7,17 Euros
MATRIZ nº: 841
SECÇÃO Nº: 40
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Terra de cultura Norte:António Rebelo da Silva;Sul e Nascente: regueira;Po- ente: estrada.

A Ajudante Principal
Isaura Mourão Serra Resende Ferreira

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 14 de 2002/08/28 - Aquisição

CAUSA : Compra
QUOTA ADQUIRIDA: 9/64
SUJEITO(S) ATIVO(S):
** JOSÉ JOÃO DINIS - IMOBILIÁRIA, LDª
Sede: CAsal das Pedreiras, Leião, Barcarena, Oeiras
SUJEITO(S) PASSIVO(S):
** JOAQUIM LUIS MACHADO DE SOUSA VINAGRE
Divorciado(a)
Morada: Rua José Luis do Rego, 4-B, Lisboa.

O Conservador
José Manuel Pinho Martins

AP. 26 de 2003/06/06 - Aquisição

CAUSA : Compra
QUOTA ADQUIRIDA: 55/64
SUJEITO(S) ATIVO(S):
** JOSÉ JOÃO DINIS - IMOBILIÁRIA , LDA
Sede: Estrada do Torneiro, Fonte Caspolina

[redacted]

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras **Freguesia Oeiras e S. Julião da Barra**

4074/20011227

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Localidade: Paço de Arcos

A Ajudante Principal
Isaura Mourão Serra Resende Ferreira

AP. 2 de 2006/11/15 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MUNICIPIO DE OEIRAS
Sede: Oeiras

O Conservador
Alberto Pires

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 14-01-2022 e válida até 14-07-2022

CMA

Comissão Municipal de Avaliações

Parcela 7-Artigo 7026.º

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras **Freguesia Paço de Arcos**

1561/19901022

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2374-94302-111005-001561

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
DENOMINAÇÃO: TERRAS DO CARRAMACHÃO
SITUADO EM: Paço de Arcos

ÁREA TOTAL: 3901,6 M2
ÁREA DESCOBERTA: 3901,6 M2

MATRIZ nº: 7026
FREGUESIA: Oeiras e S.Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Parcela de terreno destinada a ampliação das instalações dos Serviços Municipais.
Confrontações: Norte com Quinta do Torneiro, Sul com artigo 69, Nascente com artigo 64 e Poente com Município de Oeiras.
Transcrito da ficha 2246-Oeiras

***
Of. AP. 1808 de 2016/07/04 - Desanexada uma parcela de terreno com 3.600,00m2, que vai constituir a descrição 4636 de Paço de Arcos.
Elementos descritivos atualizados.

O(A) Conservador(a)
Rui Miguel Madureira de Almeida

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 21 de 1991/03/05 - Aquisição

CAUSA : Doação

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MUNICIPIO DE OEIRAS
NIF 500745943

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MARIA DA CONCEIÇÃO ROQUETTE VIANNA APLLETON
Casado/a com JOÃO MANUEL MAGGIORANI APPLETON no regime de Separação de bens
Morada: Rua de Santana à Lapa, 24, 1º esq, Lisboa

** JOSÉ DO CARMO ROQUETTE VIANNA
Casado/a com MARIA HELENA ARANHA BATALLHA REIS ROQUETTE VIANNA no regime de Separação de bens
Morada: Travessa do Possolo, , 11, 2º drtº, Lisboa

[redacted]

CMA

Comissão Municipal de Avaliações

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras | **Freguesia Paço de Arcos**

1561/19901022

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** JOÃO MARIA ROQUETTE VIANA
Casado/a com EMILIA PICOA JACINTO ROQUETE VIANNA no regime de Separação de bens
Morada: Travessa do Jardim à Estrela, 33-1° esq, Lisboa
** MARIA CAMILA ROQUETTE VIANNA COSTA DE MACEDO
Casado/a com BARTOLOMEU MARIA DA COSTA CABRAL DA COSTA MACEDO no regime de Separação de bens
Morada: Av. Padre Manuel da Nóbrega, 10 A, 1°, Lisboa
** MARIA ISABEL ROQUETTE VIANNA SILVA CARVALHO
Viúvo(a)
Morada: R. D. João V, 2°, Lisboa

Reprodução por extractação da inscrição G-2

O(A) Ajudante, por delegação
Maria Madalena Baptista dos Santos Loureiro

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 14-01-2022 e válida até 14-07-2022

Parcela 8 - Artigo 1852.º

[redacted]

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras

Freguesia Paço de Arcos

3909/20100910

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2374-94310-111005-003909

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Estrada de Porto Salvo

ÁREA TOTAL: 16660 M2
ÁREA COBERTA: 2549 M2
ÁREA DESCOBERTA: 14111 M2

MATRIZ nº: 1852
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Conjunto de edificios interligados, destinados a intalações industriais:
Edificio I: Rés-do-chão e 1º andar - Área coberta: 741m2;
Edificio II: Área coberta: 1.460,00m2;
Edificio III: 1 piso - Área coberta: 288,m2;
Edificio IV: Portaria - Área coberta: 13,00m2;
Edificio V: Posto de transformação de um só piso - Área coberta: 47,00m2 e descoberta: 14 111,00m2.
Norte: António Carmo Quaresma Viana - Sul: Manuel Ventura Vitorino e Moreira Rato - Nascente: Moreira Rato - Poente: Estrada de Porto Salvo.
Constituição pela anexação dos prédios que formavam as fichas 701 e 1795-A, ambas de Paço de Arcos
Reprodução por extractação da ficha 1795-A/04121991-Paço de Arcos

O(A) Ajudante, por delegação
Adelina Maria Mourato Raposo Guedelha

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 43 de 1988/02/04 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS
Sede: Oeiras

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** COMPANHIA NACIONAL DE PETROQUÍMICA
Morada: Rua Artilharia Um, 79, 7º, Lisboa

Reprodução por extractação da inscrição G-1.

CMA

Comissão Municipal de Avaliações

[redacted]

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras

Freguesia Paço de Arcos

3909/20100910

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Ajudante, por delegação
Adelina Maria Mourato Raposo Guedelha

AP. 43 de 1991/12/04 - Aquisição

CAUSA : Doação

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS
Sede: Oeiras

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** IMOPICO - ESTUDOS E CONSTRUÇÕES, LIMITADA
Sede: Rua Jaime Goulart - Madalena do Pico - Pico
Localidade: Açores

Reprodução por extractação da inscrição G-2.

O(A) Ajudante, por delegação
Adelina Maria Mourato Raposo Guedelha

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 14-01-2022 e válida até 14-07-2022

CMA

Comissão Municipal de Avaliações

[redacted]

Parcela 9 - Artigo 5369.º

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras

Freguesia Paço de Arcos

3669/20050923

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2376-93437-111005-003669

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
DENOMINAÇÃO: Pedregueira
SITUADO EM: Paço de Arcos

ÁREA TOTAL: 1320 M2
ÁREA DESCOBERTA: 1320 M2

VALOR VENAL: 66.000,00 Euros

MATRIZ nº: 5369

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Parcela de terreno a integrar no dominio privado do Municipo de Oeiras, destinada a ampliação de instalações municipais Confrontações: Norte com herdeiros de Augusto Moreira Rato; Sul com Estrada Nacional, Sul com Estrada Nacional, Nascente com Maria Consuelo Centenos S. Coutinho e Poente com José Canas. Desanexado do prédio nº 00470/250986-Paço de Arcos.

A Conservadora
Maria José Lopes Rodrigues Luís

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 37 de 2000/05/09 - Locação Financeira

PRAZO: 20 ANOS

COM INÍCIO EM: 2000/02/04

LOCADOR: Caixa Leasing e Factoring - Instituição Financeira de Crédito, Sa - Av. João XXi, 63, Lisboa LOCATÁRIO: Silcoge-Sociedade de Construção de Obras Gerais, Lda - Av. Fontes Pereiar de Melo, 6, 5º, Lisboa. Transcrito do F-5 do prédio 00470-Paço de Arcos.

A Conservadora
Maria José Lopes Rodrigues Luís

AP. 12 de 2005/09/23 - Aquisição
ABRANGE 2 PRÉDIOS

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MUNICIPIO DE OEIRAS

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** CAIXA LEASING E FACTORING - INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DE CRÉDITO, SA
Sede: Av. 5 de Outubro, 175, 12º, Lisboa

CAUSA: Cedência gratuita

[redacted]

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras | **Freguesia Paço de Arcos**

3669/20050923

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

A Conservadora
Maria José Lopes Rodrigues Luís

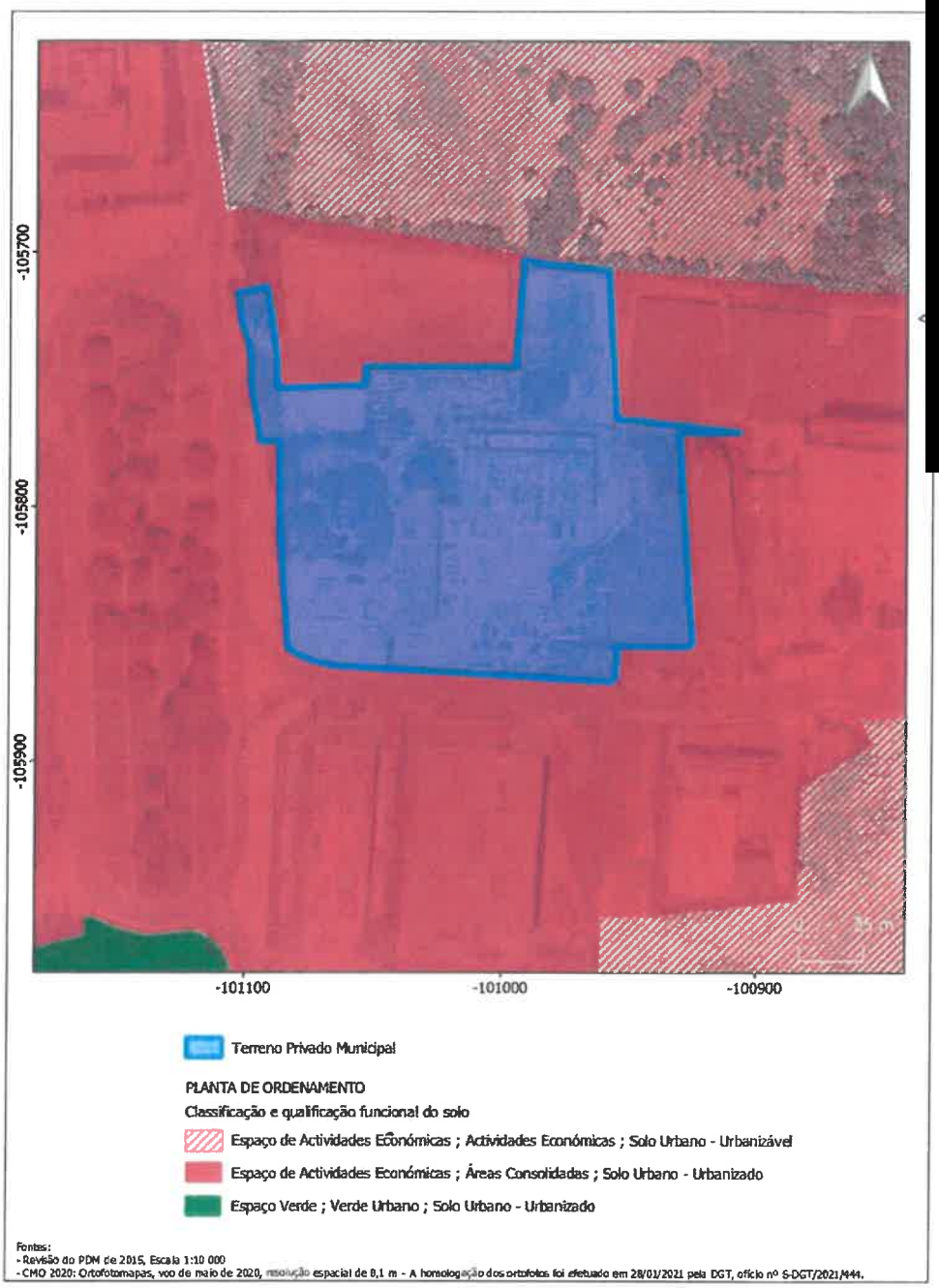
REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 18-01-2022 e válida até 18-07-2022

[redacted]

ANEXO 02 - Ordenamento - classificação e Qualificação do solo



OEIRAS

Divisão de Ordenamento do Território
Diretor da DMOTDU: Arq.º Luís Piques Serpa
Diretor do DOTPU: Arq.º Luís Baptista Fernandes
Chefe de Divisão: Arq.ª Pais. Vera Freire
Assist. Técnico: Susana Nogueira

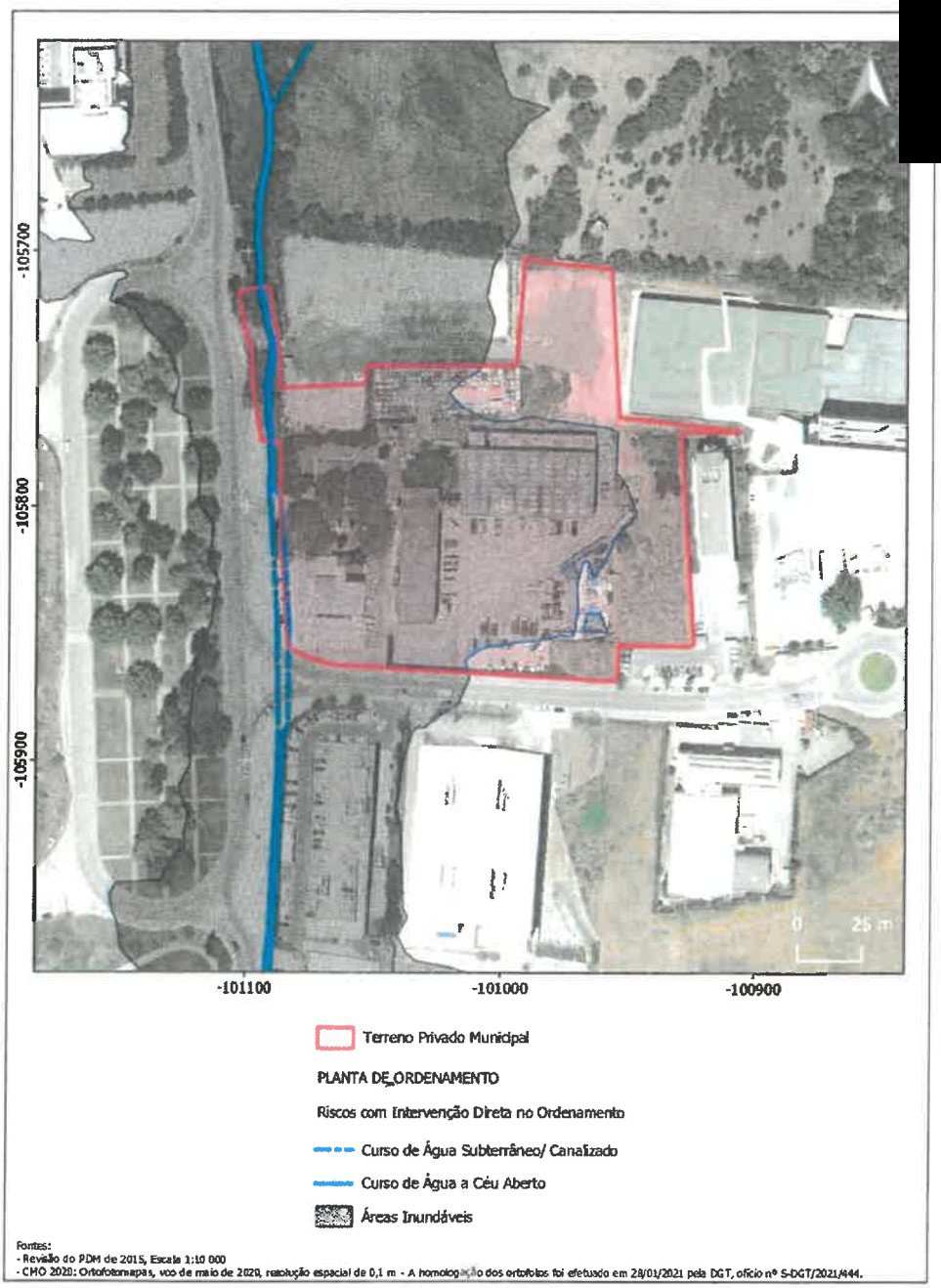
Escala: 1:2000 Data: 09/02/2022 N.º Planta: 01

PT-TM06/ETRS89
Elipsóide de referência: GRS80
Projecção cartográfica: Transversa de Mercator | Datum Altimétrico: Marégrafo de Cascais
Origem das coordenadas rectangulares: Lat 39°40'05".73N, long 8°07'59".19W
False Origem: M=0m, P=0m

Terreno Privado Municipal (ex-CNP)
Paço de Arcos
-
PDM Oeiras 2015 - Planta de Ordenamento (Classificação e qualificação funcional do solo)

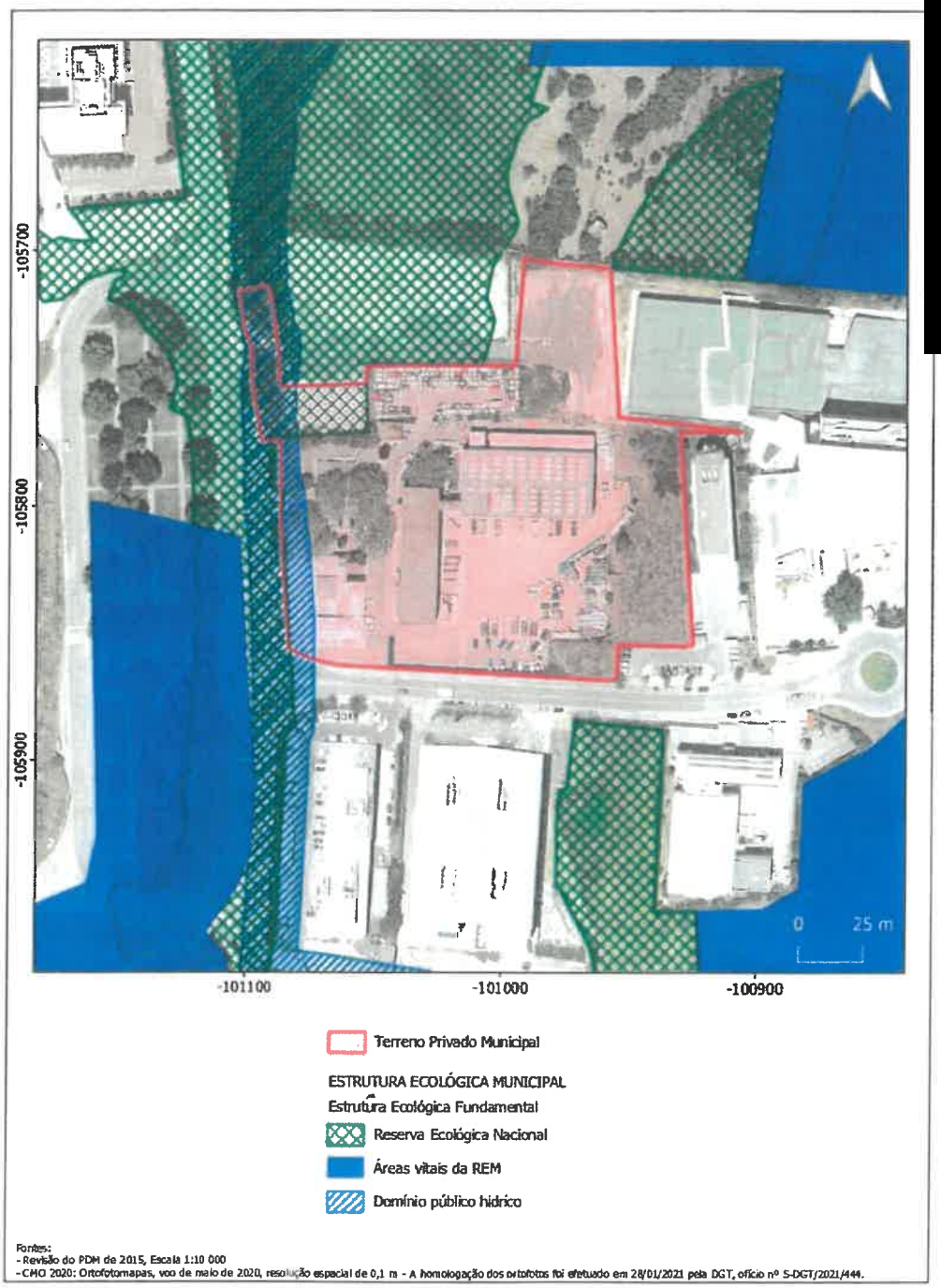
[redacted]

ANEXO 03 - Ordenamento - Riscos com Intervenção Direta Ordenamento



[redacted]

ANEXO 04 - Ordenamento – EEM – EE Fundamental



Fontes:
- Revisão do PDM de 2015, Escala 1:10 000
- CMO 2020: Ortofotomapas, voo de maio de 2020, resolução espacial de 0,1 m - A homologação dos ortofotos foi efetuado em 28/01/2021 pela DGT, ofício nº S-DGT/2021/444.

OEIRAS

Divisão de Ordenamento do Território
Diretor da DMOTDU: Arq.º Luís Piques Serpa
Diretor do DOTPU: Arq.º Luís Baptista Fernandes
Chefe de Divisão: Arq.ª Pais. Vera Freire
Assist. Técnico: Susana Nogueira

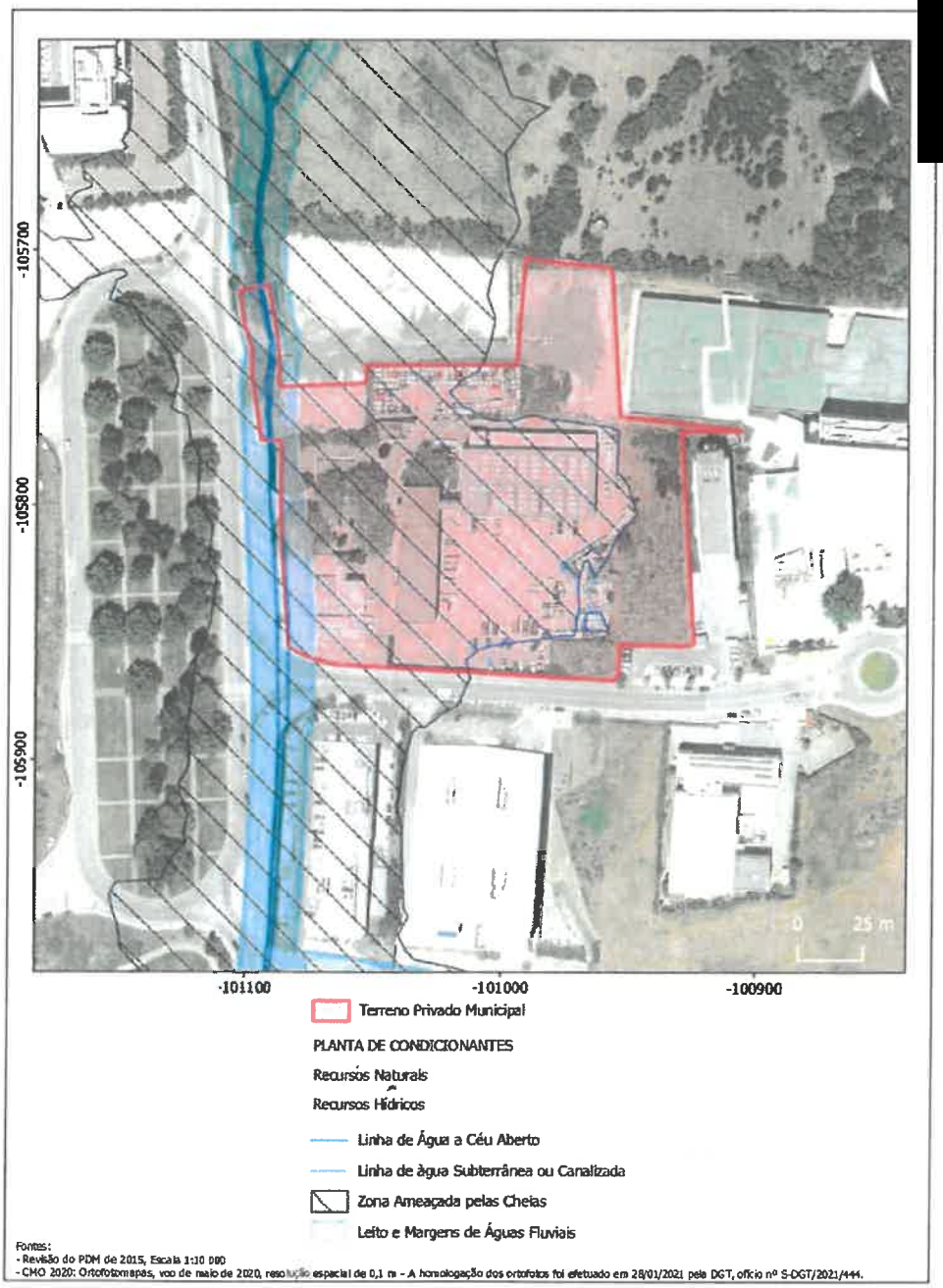
Escala: 1:2000 Data: 09/02/2022 N.º Planta: 01

PT-TM06/ETRS89
Elipsóide de referência: GRS80
Projecção cartográfica: Transversa de Mercator | Datum Altimétrico: Marégrafo de Cascais
Origem das coordenadas rectângulares: Lat 39º40'05".73N, Long 8º07'59".19W
Falsa Origem: M=0m, P=0m

Terreno Privado Municipal (ex-CNP)
Paço de Arcos
-
PDM Oeiras 2015 - Estrutura Ecológica Municipal

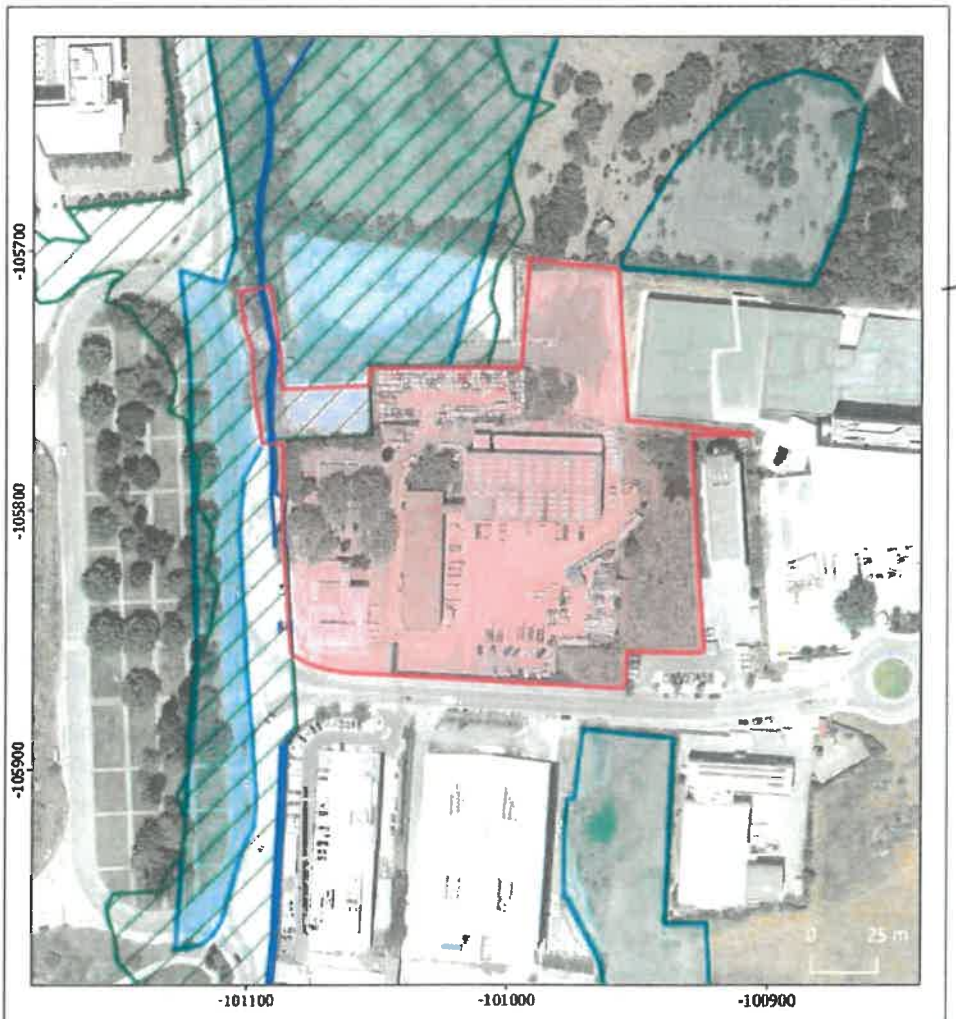
[redacted]

ANEXO 05 - Condicionantes - Recursos Naturais-Recursos Hídricos



[redacted]

ANEXO 06 - Condicionantes - Recursos Naturais - Recursos Ecológicos:REN



Terreno Privado Municipal

Recursos Ecológicos - REN

Leito dos Cursos de Água

Tipologias da REN

Áreas Estratégicas de Proteção e Recarga de Aquíferos

Zonas Ameaçadas pelas Cheias

Fontes:
- Revisão do PDM de 2015, Escala 1:10 000
- CMO 2020: Ortofotomapas, voo de maio de 2020, resolução espacial de 0,1 m - A homologação dos ortofotos foi efetuado em 28/01/2021 pela DGT, ofício nº S-DGT/2021/444.

OEIRAS

Divisão de Ordenamento do Território
Diretor do DMOTDU: Arq.º Luís Piques Serpa
Diretor do DOTPU: Arq.º Luís Baptista Fernandes
Chefe de Divisão: Arq.ª Pais. Vera Freire
Assist. Técnico: Susana Hoguela

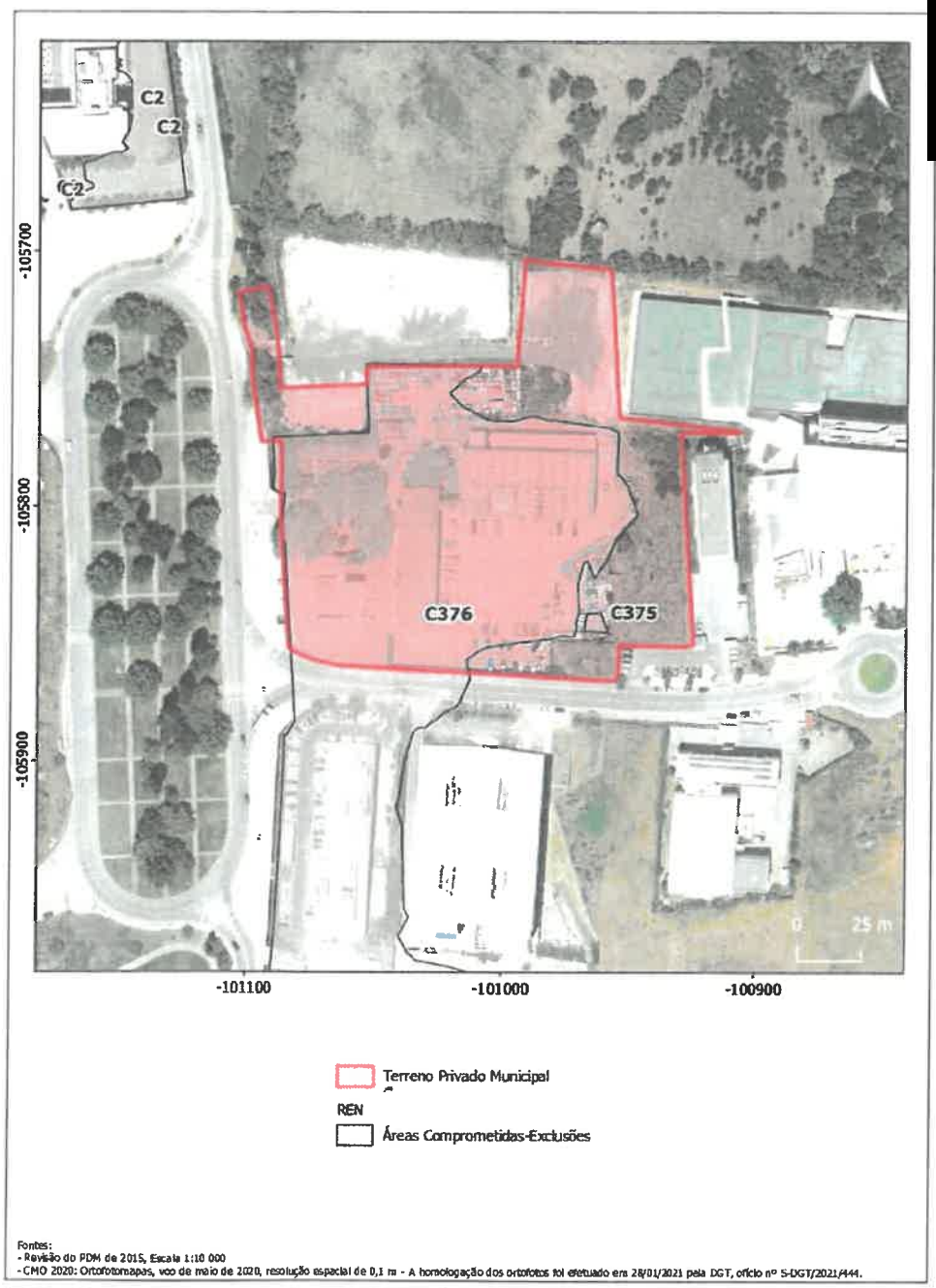
Escala: 1:2000 Data: 09/02/2022 N.º Planta: 01

PT-TM06/ETRS89
Elipsóide de referência: GRS80
Projeção cartográfica: Transversa de Mercator | Datum Altimétrico: Marégrafo de Cascais
Origem das coordenadas rectângulares: Lat 39º40'05".73N, Long 8º07'59".19W
False Origem: M=0m, P=0m

Terreno Privado Municipal (ex-CNP)
Paço de Arcos
-
Reserva Ecológica Nacional (REN)

[redacted]

ANEXO 07 - Áreas da REN - exclusões



Fontes:
- Revisão do PDM de 2015, Escala 1:10 000
- CMO 2020: Ortofotomapas, voo de maio de 2020, resolução espacial de 0,1 m - A homologação dos ortofotos foi efetuado em 28/01/2021 pela DGT, ofício nº S-DGT/2021/444.

OEIRAS

Divisão de Ordenamento do Território
Diretor da DMOTDU: Arq.º Luís Piques Serpa
Diretor do DOTPU: Arq.º Luís Baptista Fernandes
Chefe de Divisão: Arq.ª Reis. Vera Freire
Assist. Técnico: Susana Noguele

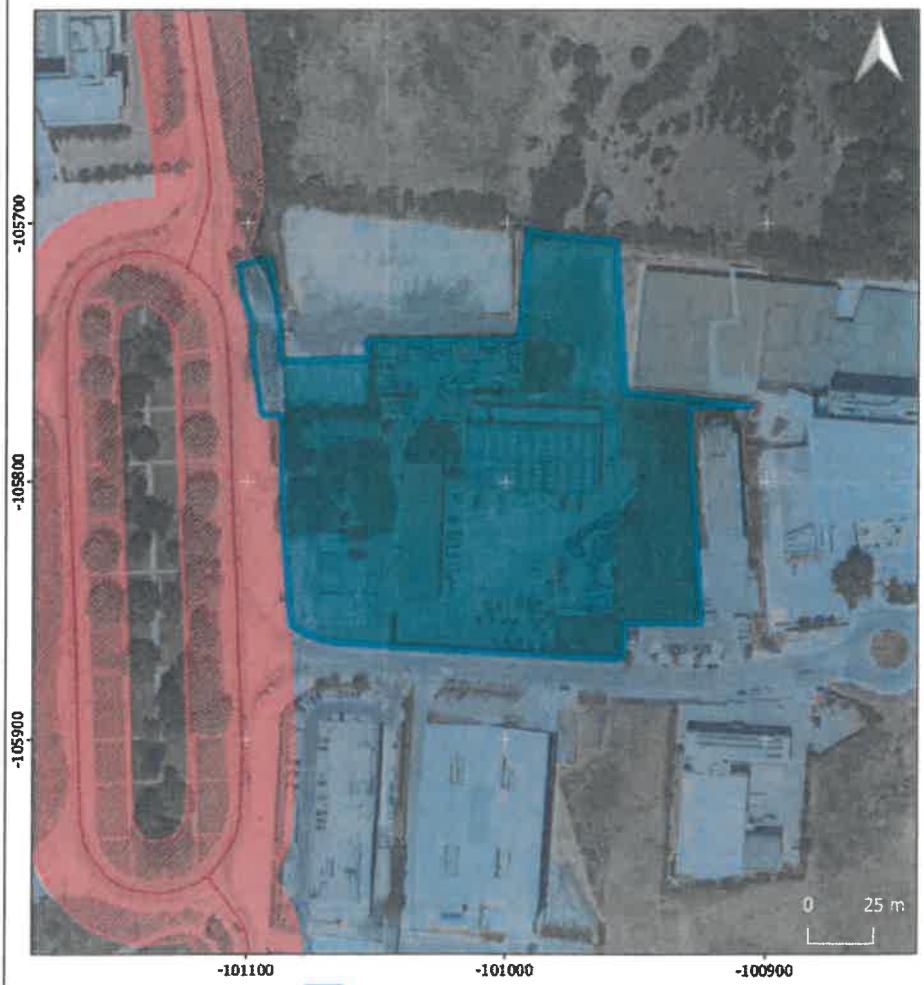
Escala: 1:2000 Data: 09/02/2022 N.º Planta: 01

PT-TM06/ETRS89
Elipsóide de referência: GRS80
Projecção cartográfica: Transversa de Mercator | Datum Altimétrico: Marégrafo de Cascais
Origem das coordenadas rectângulares: Lat 39°40'05".73N, Long 8°07'59".19W
False Origem: M=0m, P=0m

Terreno Privado Municipal (ex-CNP)
Paço de Arcos
-
Reserva Ecológica Nacional (REN) - Exclusões

[redacted]

ANEXO 08 – Condicionantes – Infraestruturas - Telecomunicações



Terreno Privado Municipal

PLANTA DE CONDICIONANTES

InfraEstruturas

Estradas Nacionais Desclassificadas

Estrada Nacional Desclassificada

Zona Servidão Estrada Nacional Desclassificada

Telecomunicações

Zona Servidão Radioelétrica (CF Radioelétrica Sul)

Fontes:
- Revisão do PDM de 2015, Escala 1:10 000
- CMO 2020: Ortofotomapas, voo de maio de 2020, resolução espacial de 0,1 m - A homologação dos ortofotos foi efetuado em 28/01/2021 pela DGT, ofício nº S-DGT/2021/444.

OEIRAS

Divisão de Ordenamento do Território
Diretor da DMOTDU: Arq.º Luís Piques Serpa
Diretor do DOTPU: Arq.º Luís Baptista Fernandes
Chefe de Divisão: Arq.ª Fens. Vera Freire
Assist. Técnico: Susana Noguelra

Escala: 1:2000 Data: 09/02/2022 N.º Planta: 01

PT-TM06/ETRS89
Elipsóide de referência: GRS80
Projecção cartográfica: Transversa de Mercator | Datum Altimétrico: Nivelamento de Cascais
Origem das coordenadas rectângulares: Lat 39°40'05".73N, Long 8°07'59".19W
False Origem: M=0m, P=0m

Terreno Privado Municipal (ex-CNP)
Paço de Arcos
-
PDM Oeiras 2015 - Planta de Condicionantes (Infraestruturas)

[redacted]

ANEXO 09 – Condicionantes – Ruído – Conflito Acústico

Fontes:
- Revisão do PDM de 2015, Escala 1:10 000
- CMO 2020: Ortofotomapas, voo de maio de 2020, resolução espacial de 0,1 m - A homologação das ortofotos foi efetuado em 28/01/2021 pela DGT, ofício nº S-DGT/2021/444.

OEIRAS

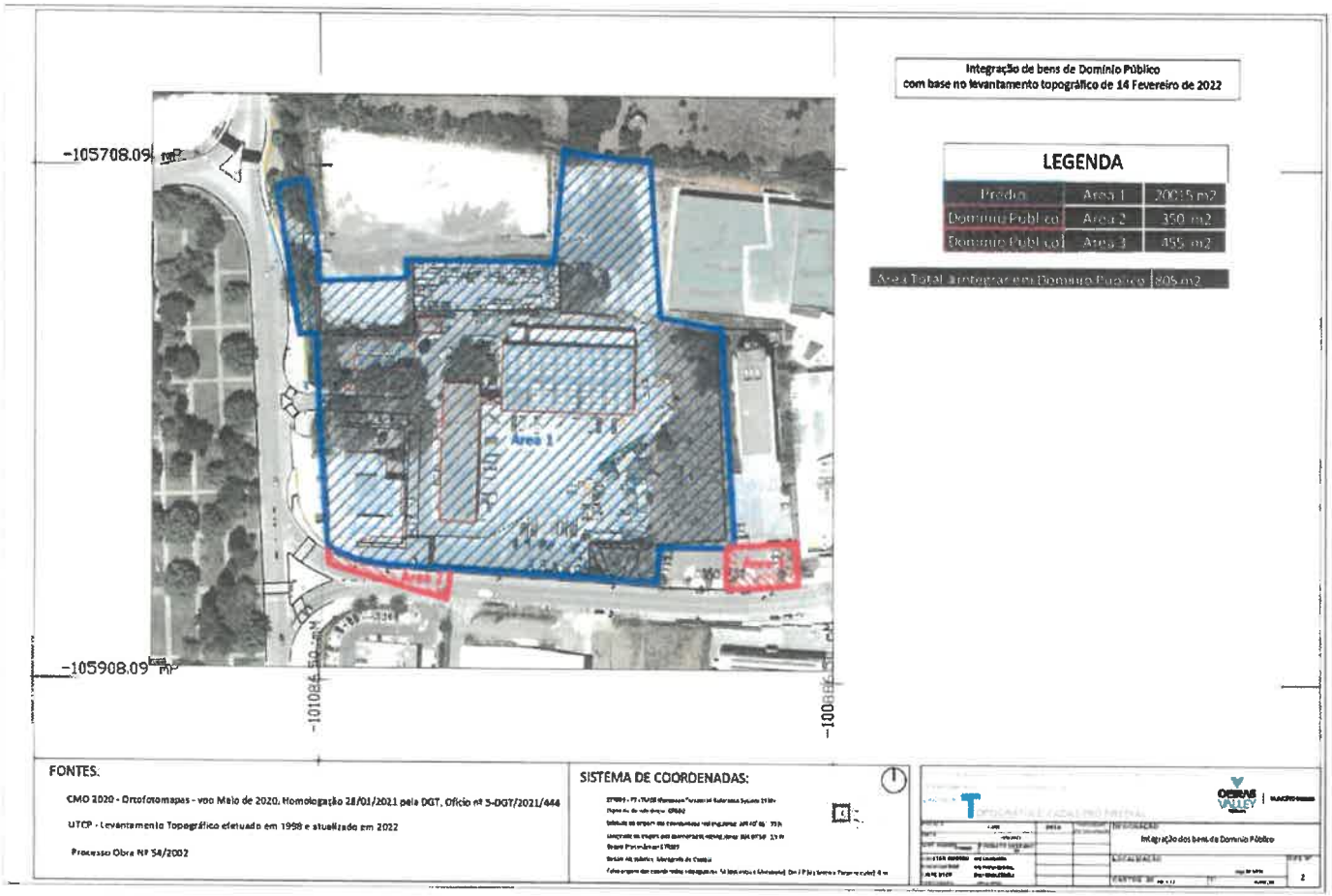
Divisão de Ordenamento do Território
Diretor da DMOTDU: Arq.º Luís Piques Serpa
Diretor do DOTPU: Arq.º Luís Baptista Fernandes
Chefe de Divisão: Arq.ª Pais. Vera Freire
Assist. Técnico: Susana Nogueira

Escala: 1:2000 Data: 09/02/2022 N.º Planta: 01

PT-TM06/ETRS89
Elipsóide de referência: GRS80
Projeção cartográfica: Transversa de Mercator | Datum Altimétrico: Marégrafo de Cascais
Origem das coordenadas rectilíneas: Lat 39°40'05".73N, Long 8°07'59".19W
Falsa Origem: M=0m, P=0m

Terreno Privado Municipal (ex-CNP)
Paço de Arcos
-
PDM Oeiras 2015 - Mapa do Ruído
(Conflito Acústico)

ANEXO 10 - Planta do conjunto dos prédios privados municipais



[redacted]

A.G.

CMA . Fevereiro 2022