

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

**PARECER**

**DESPACHO**

A entidades do Sr. Presidente  
Concedo, em termos de  
informaç.  
es de promover a discur-  
pública e subsequentemente  
apre senta a Catarina Henriques.

*[Handwritten signature]*  
8.3.21  
*[Handwritten signature]*

2021.03.05

**DMOTDU**  
DIRETOR MUNICIPAL

Luís Pedro Serpa

(Arq.)

O Presidente, Isaltino Morais

**INFORMAÇÃO Nº 3307/2021 - DMOTDU/DOTPU/DPU**

**Assunto:** Revogação da Deliberação 58/2019 de 06.02.2019 - Loteamento Municipal  
**Local:** Quinta da Nossa Srª da Conceição, Barcarena  
**Antecedentes:** Contrato-Promessa Permuta nº 264/2013 e Deliberação 405/2020 de 03.06.2020  
**Processo:** 3237/2021 ap. 3/2015

Diretor

Luís Baptista Fernandes (Arq.)

1. A presente intervenção surge com enquadramento na **Deliberação 405/2020 de 03.06.2020** (em anexo) que veio **revogar o Contrato-Promessa de Permuta (de bens presentes por bens presentes e futuros) nº 264/2013** celebrado entre a **"DIMENSÕES CERTAS, Sociedade de Construções Lda."** e o Município de Oeiras em **04.10.2013**.
2. O modelo de negócio estabelecido previa que a **CMO entregasse** à **"DIMENSÕES CERTAS, Sociedade de Construções Lda."** **duas parcelas de terreno para construção, na 'Quinta da Nª Srª da Conceição', em Barcarena, recebendo em troca um imóvel, onde se encontra integrada a 'Escola de S. Bruno' e um conjunto de 8 lotes a construir nos referidos terrenos a lotear.**



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

3. Neste contexto, os referidos terrenos em Barcarena correspondentes a dois prédios autónomos, art.º4621 e 1057 da freguesia de Barcarena, a nascente da Rua Sete de Junho em Barcarena, com uma área total de 17.131,00 m<sup>2</sup>, foram abrangidos pela Operação de Loteamento titulada pela “Dimensões Certas, Sociedade de Construções Lda.”, aprovada com o Procº3/2015, sob Deliberação 58/2019 de 06.02.2019 (em anexo), a coberto da **INFORMAÇÃO Nº 23.155/2018 - DPGU/DPU** (em anexo).



Correspondem a dois prédios autónomos:

- Prédio descrito sob o número dois mil oitocentos e sessenta e um, da Freguesia de Barcarena, atualmente inscrito sob o artigo mil e cinquenta e sete, secção vinte e sete, da mesma Freguesia;
- Prédio descrito sob o número três mil seiscentos e oitenta e quatro, da Freguesia de Barcarena, atualmente inscrito sob o artigo quatro mil seiscentos e vinte e um, da mesma Freguesia.

E o prédio municipal, envolvido no citado Contrato-Promessa de Permuta, integrado na ‘Escola de S. Bruno’, com a área total de 3.840m<sup>2</sup>, foi adquirido pela CM à “DIMENSÕES CERTAS, Sociedade de Construções Lda.”, cf. elencado na Deliberação 405/2020 de 03.06.2020.

° Prédio descrito sob o número 1060, da Freguesia de Paço de Arcos e inscrito sob o artigo matricial rústico 477, secção quarenta e um- quarenta e sete, da mesma Freguesia

4. Ora, em sede da **revogação do Contrato-Promessa de Permuta (de bens presentes por bens presente e futuros) nº 264/2013**, o Município de Oeiras passa a ser proprietário dos dois prédios sítos em Barcarena, na Quinta Nº Srª da Conceição c/ 17.131,00 m<sup>2</sup>, objeto de operação urbanística aprovada, já registados a favor do Município de Oeiras, (cf. as CRP em anexo).

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

### Divisão de Planeamento Urbano

5. A Operação de Loteamento submetida à CM pela “DIMENSÕES CERTAS, Sociedade de Construções Lda.”, sob Procº 3/2015, foi aprovada com parecer Favorável da DGPC, e sem prejuízo da nova redação do contrato-promessa de permuta nº264/2013 e prorrogação do mesmo que se encontrava a ser então tramitado pelo GCAJ.

6. Tratou-se de um pedido de Operação de Loteamento com enquadramento no citado Contrato-Promessa de Permuta, que menciona nos termos da cláusula 5ª nº 2 do supracitado contrato: “ O presente contrato confere, desde já, à SEGUNDA CONTRAENTE, legitimidade para efeitos de apresentação, junto dos serviços do MUNICÍPIO, dos pedidos/requerimentos e outros necessários ao licenciamento da operação de loteamento”.

7. O programa de ocupação aprovado prevê **14 lotes destinados a moradias isoladas** implantadas no sentido N/S, tirando partido da topografia natural do terreno, tendo por base o estudo de iniciativa municipal desenvolvido para determinação do potencial construtivo dos terrenos. (Do total dos lotes propostos, estavam previstos 6 lotes de moradias isoladas a ceder à CMO, a poente do impasse proposto, infraestruturados, com 200,00m<sup>2</sup> de abc, cf. estabelecia o Contrato).

8. A proposta foi aprovada tendo por enquadramento o **Plano Diretor Municipal**, (publicado em DR 2ª série nº179 de em 14 de Setembro de 2015), cuja área de intervenção se encontra inserida na **UOPG poente norte**, com classificação de solo urbano. Relativamente à qualificação operacional enquadra-se em **solo urbanizado**, quanto à qualificação funcional, como **“Espaços Residenciais” (artº 31º reg. PDM)**, na sub-categoria de “Áreas consolidadas”, cujo índice utilização de máximo é de 0,60.

De notar que, uma vez que a área em apreço é abrangida por **“Áreas sujeitas a riscos naturais, tecnológicos e mistos”** - “Movimentos de Massas em Vertentes” - Artigo 23.º do reg. PDM - identificados na Carta de Riscos com Intervenção Direta no Ordenamento do Território deverá, na fase seguinte de arquitectura ser dado cumprimento ao nº 2 do disposto no referido artigo: “(...) os projetos de arquitetura de novas edificações devem ser acompanhados de um estudo prévio integrado que demonstre a aptidão para a construção em condições de total segurança de pessoas e bens e que defina a melhor solução a adotar para a estabilidade da área em causa.”

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

**Divisão de Planeamento Urbano**

Considerou-se ser de acolher a proposta, por a mesma estar adequada do ponto de vista urbanístico, volumétrico e do desenho urbano, em cumprimento do artº 66 do DPM (Imagem Urbana), situação que se mantém válida na presente data.



- Área total do terreno.....17.131,00 m<sup>2</sup>  
(cf. Contrato Promessa de Permuta 264/2013)
- Área total de intervenção .....17.709,05m<sup>2</sup>
- Área de obras fora da área a lotear
- Passeios arruamentos/áreas verdes .....578,05m<sup>2</sup>  
(a cargo do urbanizador)
- Nº de lotes.....14
- Nº fogos.....14
- Área total dos lotes.....8.064,00m<sup>2</sup>
- Área total de implantação.....1.574,93m<sup>2</sup>
- Área total de construção hab.....3.149,86m<sup>2</sup>
- Área total de construção estac. (semi-enterrada)...1.574,93m<sup>2</sup>
- Índice de construção global.....0.27

Estariam programadas as seguintes Cedências à CMO:

Domínio privado

- Lotes 1 a 6.....3.440,05m<sup>2</sup>  
(com abc habitação acima solo de 1.200,00m<sup>2</sup>)
- Parcela a nascente para domínio privado.....4.782,72m<sup>2</sup>
- Zona de protecção ao Castro de Leceia.....1.564,27m<sup>2</sup>
- TOTAL.....9.787,04m<sup>2</sup>**

Domínio público

- Área para Esp. verde/equip.....941,00m<sup>2</sup>
- Passeios.....563,72m<sup>2</sup>
- Arruamentos.....1.102,65m<sup>2</sup>
- Estacionamento.....112,64m<sup>2</sup>
- TOTAL.....2.720,01m<sup>2</sup>**

## 9. Conclusão

Em síntese, os terrenos sitos na Qtª Nª Sra. Conceição, (art.º4621 e 1057 da freguesia de Barcarena), objeto da Operação de Loteamento apresentada por 'DIMENSÕES CERTAS, Sociedade de Construções Lda.', aprovada sob Deliberação 58/2019 de 06.02.2019, passaram novamente a ser propriedade do Município, pela Revogação do Contrato-Promessa, (ao abrigo da Deliberação 405/2000 de 03.06.2020).

Deste modo, o Município de Oeiras passa a ser o titular da Operação de Loteamento com Procº 3/2015, pelo que, para posterior registo dos lotes a favor da CMO, deverá submeter-se ao executivo municipal, tendo em vista:

- A revogação da Deliberação 58/2019 de 06.02.2019
- A submissão do Loteamento Municipal com Procº 3/2015, tendo por enquadramento o disposto no artº7º (Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública) do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto-Lei nº555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, devendo ser dado cumprimento ao nº5 deste artigo:

*"5 - As operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelas autarquias locais e suas associações ou pelo Estado, em área não abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor, são submetidas a discussão pública, nos termos estabelecidos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, com as necessárias adaptações, exceto no que se refere aos períodos de anúncio e de duração da discussão pública que são, respetivamente, de 8 e de 15 dias."*

### Anexos:

- Deliberação 405/2020 de 03.06.2020
- Deliberação 58/2019 de 06.02.2019
- INFºNº23.155/2018-DPGU/DPU
- Planta de Síntese Operação de Loteamento aprovada, com Reqº23135/2018 ap.3/2015-SPO
- CRP dos dois prédios

**Oeiras, 24 de Fevereiro de 2021**

**A Técnica**

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

  
Joana Sousa Martins (Arquiteta)

***A Chefe da Divisão de Planeamento Urbano***

Concordo. Será de submeter à Câmara para deliberar em conformidade com o proposto na conclusão da presente informação, devendo previamente serem encetados os procedimentos indicados.

À superior consideração.



Cristina Ribeiro de Sá Rebelo, Arquiteta