

ALTERAÇÃO AO ALVARÁ n.º 12/2001

PROCESSO Nº 506/2000

(LOTE 4)

MEMÓRIA DESCRITIVA

A licença de alvará 12/2001 foi concedida em 31 de Agosto de 2001, após o deferimento do respectivo projecto de licenciamento da operação de loteamento (processo n.º 565/2000) de acordo com o Plano Integrado da Área do Parque de Ciência e Tecnologia (PIAPCT) e seu Regulamento, bem como da realização e cedência à CMO de todas as infra-estruturas urbanísticas legalmente previstas.

Passados quase 20 anos da concepção e aprovação do loteamento, a situação actual é, do ponto de vista comercial a seguinte:

Dos 10 lotes destinados a comércio e serviços, apenas 4 foram vendidos e concretizados em edificações durante o período entre 2001 e 2005. Nos últimos 14 anos, apenas um outro lote foi adquirido para a construção de um edifício que se encontra ainda em fase de projecto.

Isto, apesar de todos os esforços que a Afta e a Oeiras Parque promoveram continuamente em termos de publicidade ao longo dos últimos anos junto do mercado imobiliário existente e com o qual sempre mantiveram uma relação que possibilitou a concretização dos seus objectivos.

A justificação desta situação parece ter como principal razão, invariavelmente referida por todos os agentes intervenientes da dinâmica urbanística do

concelho de Oeiras, a oferta excessiva de áreas para comércio e serviços com um superavit que não encontrou escoamento nestes últimos anos.

Por outro lado, a procura verificada por áreas de habitação que logicamente começou por toda a zona costeira e cuja oferta rapidamente se esgotou, tem-se vindo a acentuar em toda a faixa do território mais a norte onde a construção de nova habitação é ainda possível em desfavor de novas áreas de serviços já aprovadas mas que já não correspondem a uma procura actual.

Considerando que no Artigo 12º do Regulamento do PIAPCT é regulamentada a possibilidade de afectação a usos complementares de 10% da área global de construção prevista, a Afta, proprietária do lote 4 pretende utilizar essa possibilidade para destinar 3.630 m² (10% da área total de construção permitida no loteamento: 36.307 m²) para uso complementar de habitação.

Dado que a área de construção prevista para o lote 4 é de 4.016 m², os restantes 386 m², caso venham a ser construídos, terão de manter o uso de comércio e serviços, sendo eventualmente afectados ao condomínio ou a fracções deste.

Deste modo, prosseguindo o propósito de conseguir uma melhor adequação da oferta comercial que evite a estagnação e deterioração da zona, julga-se também contribuir para a sua qualificação funcional e ambiental na medida em que se dinamiza a vivência do local, permitindo ainda um reequilíbrio de funções urbanas (habitação - trabalho) e respectivos fluxos de tráfego e estacionamento.

Em tudo o mais se manteve os parâmetros anteriormente previstos, com excepção da adequação dos rácios de estacionamento no interior do lote 4 que foram adaptados ao uso habitacional e que garantem uma capacidade de estacionamento dentro do lote de 1,2 lugares/59,7 m² de construção.

Sendo considerados, como no PDM, os 20 lugares na rua afectos ao lote 4 que até funcionam em alternância, a capacidade aumenta para 1,2 lugares/46,8 m², rácio bastante superior ao fixado no P.D.M. para o dimensionamento do estacionamento destinado a habitação colectiva (1,2 lugares/80 m²).

São também rectificadas as coordenadas rectangulares dos pontos notáveis, agora expressas no sistema de referência PT – TM06/ETRS89 além de alguns ajustes no Regulamento que visam a integração da nova classe de uso introduzida.

Oeiras, 17 de Agosto de 2020

O Técnico Responsável

António Pires Messias

C.C. n.º 4717556 7zx6 Validade 20/03/2029