



ALTERAÇÃO DO
**PLANO DIRETOR
MUNICIPAL DE OEIRAS**
para Adequação ao novo RJIGT

Relatório de Concertação

RELATÓRIO FINAL DA CONCERTAÇÃO

**ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE
OEIRAS PARA ADEQUAÇÃO AO RJIGT**

JANEIRO 2022

Alteração do PDM de Oeiras para adequação ao RJIGT

Relatório Final da Concertação

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO	3
2	SUBMISSÃO DA PROPOSTA DE PLANO NA PLATAFORMA E CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL	6
3	CONCERTAÇÃO	9
3.1	Necessidade de concertação	9
3.2	Concertação com a APA	9
3.3	Concertação com a CCDRLVT	10
3.3.1	Processo de concertação	10
3.3.2	Alterações efetuadas pela CMO	12
3.3.1	Aspetos em que não foi alcançado consenso	13
4	CONCLUSÕES	15

ÍNDICE DOS ANEXOS

ANEXO 1 – Informação N.º INT-CMO/2019/12425 de 22/07/2019 (Divisão de Instrumentos de Gestão Territorial).
ANEXO 2 - Parecer da APA e quadro de análise das fichas
ANEXO 3 - Parecer da CCDRLVT
ANEXO 4 - Documento-síntese dos pareceres emitidos
ANEXO 5 - Parecer do ICNF
ANEXO 6 - Parecer da ARSLVT
ANEXO 7 – Ata da Reunião de Concertação com a APA e Tabela de Concertação
ANEXO 8 – Tabela de concertação da CMO com a CCDR e anexo à tabela (Clarificação de conceitos)
ANEXO 9 - Ata da reunião de concertação com a CCDR
ANEXO 10 - Pronúncia da CCDR à alteração do Plano Diretor Municipal de Oeiras em fase de Concertação e tabela de concertação
ANEXO 11 – Fundamentação da posição final da CMO, após Pronúncia da CCDRLVT em fase de Concertação à alteração do PDM de Oeiras
ANEXO 12 - Tabela com a posição final da CMO após Concertação com a CCDR

1 INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO

O presente **Relatório** apresenta de forma resumida as conclusões do processo de **Alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Oeiras para adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)**, incluindo a sua elaboração, a realização de conferência procedimental e a sequente concertação com as entidades, com vista a informar uma deliberação da CMO no sentido de submeter esta proposta de Alteração a discussão pública.

A necessidade da alteração ao PDM de Oeiras decorre da publicação da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solo, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014 de 30 de maio) e da publicação do novo RJIGT, através do D.L. n.º 80/2015 de 14 de maio e respetiva regulamentação (D.R. n.º 15/2015 de 19 de agosto), que introduziram alterações estruturantes no contexto legal em matéria de ordenamento do território.

Face a este novo enquadramento jurídico aplicável aos Instrumentos de Gestão Territorial, tornava-se necessário proceder à alteração ao Plano Diretor Municipal de Oeiras para o adequar às novas exigências legais em matéria de regime de uso do solo. Dava-se assim cumprimento ao artigo 199.º do RJIGT, que estipula a necessidade de os planos municipais, num prazo determinado, terem que incluir as novas regras de classificação e qualificação previstas no referido diploma, sob pena de suspensão das normas do plano territorial que deveriam ter sido alteradas, não podendo, na área abrangida e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo.

Convém referir que a Câmara Municipal de Oeiras (CMO) optou pelo procedimento de "Alteração" e não pelo de "Revisão", tendo em conta o lapso de tempo relativamente curto desde a aprovação da última revisão do PDM (2015) e por considerar assim que pretendia proceder a essa Revisão, num processo autónomo e de maior fôlego e envergadura.

Simplificando, as alterações a introduzir no contexto da presente alteração prendem-se, fundamentalmente, com o facto do atual regime ter suprimido a desagregação da qualificação do solo urbano nas categorias operativas de solos urbanizados e “solos urbanizáveis” (mais concretamente, no caso dos Planos com classificação dos solos efetuada ao abrigo do RJIGT de 1999, como o PDM de Oeiras, a categoria operativa dos solos urbanos dependentes de programação), tendo o conceito destes últimos deixado de constar na lei. Trata-se, pois, de uma alteração com carácter bastante específico e particular, não se pretendendo alterar, no presente contexto, a estratégia de ordenamento e desenvolvimento do território que norteou a elaboração do PDM em vigor, tarefa que constará de uma futura revisão. Pretende-se, sim, assegurar que a alteração não compromete a estratégia de desenvolvimento económico e social definida pelo município.

A tramitação da alteração teve início a 17/12/2018, com a deliberação da CMO que aprovou os Termos de Referência e o procedimento tendo por base a proposta de deliberação n.º 827/2018. Esta deliberação foi publicitada e oficializada através do Edital n.º 92/2019 e da publicação do Aviso n.º 4262/2019, D.R. n.º 52, 2ª Série de 14 de março de 2019.

Foi deliberado estabelecer um prazo de 30 dias úteis para formulação de observações e sugestões. Esse período de participação preventiva terminou em 6 de maio de 2019.

Neste período, que decorreu entre 21 de março e 6 de maio de 2019, foram registadas 15 participações. Na sua maioria são apresentadas na perspetiva da “Revisão” do PDM, não se enquadrando no procedimento em curso, que é apenas, como já foi acima referido, de “Alteração ao PDM de Oeiras para adequação ao RJIGT” e não da referida “Revisão”.

Os resultados do período de Participação Preventiva constam da Informação N.º INT-CMO/2019/12425 de 22/07/2019 (Divisão de Instrumentos de Gestão Territorial) -

ANEXO 1.

Através do Aviso n.º 13744/2020, publicado em DR n.º 78 de 11 de setembro de 2020 foi prorrogado o prazo do procedimento de alteração por um período idêntico ao inicial, ou seja, por mais 18 meses.

Esclarece-se que, por força da situação de pandemia, o prazo de caducidade dos procedimentos de planeamento foi suspenso por duas vezes: a primeira, por 88 dias, pela Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março (suspensão que cessou por força da Lei 16/2020, de 29 de maio); a segunda por 74 dias, pela Lei n.º 4-A/2021, de 1 de fevereiro (suspensão que se iniciou em 22 de janeiro de 2021 e cessou em 6 de abril, com a Lei n.º 13-B/2021 de 5 de abril), tendo, em ambos os casos, os prazos de caducidade suspensos sido alargados pelo período correspondente à vigência da suspensão, o que significa que o prazo para a alteração do Plano Diretor Municipal de Oeiras para Adequação ao novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial se deve acrescentar aquele período de suspensão.

Foi entretanto desenvolvida a Proposta de Alteração do PDM e respetivo relatório Ambiental, que foram concluídos em agosto de 2020.

É de referir que a metodologia utilizada para a proposta de classificação de áreas classificadas no atual PDM como “solo urbano – urbanizável” e “solo urbano – urbanizado (a concretizar)”, envolveu a elaboração de um conjunto de 28 fichas e de um quadro de síntese, que elencam o cumprimento dos critérios do RJIGT e Decreto Regulamentar 15/2015 relativamente à classificação como “solo urbano”.

Em sessão de Câmara de 07/09/2020 foi deliberado enviar para conferência procedimental a proposta de Alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Oeiras para adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

A proposta de Alteração é constituída pelos seguintes elementos:

- Relatório e Programa de Execução
- Regulamento
- Planta de Ordenamento

- Estudo Económico e Estratégia de Desenvolvimento e Programação de Investimentos
- Relatório Ambiental

2 SUBMISSÃO DA PROPOSTA DE PLANO NA PLATAFORMA E CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

Nos termos do disposto no artigo 86.º do RJIGT (por força da remissão para ele feita pelo n.º 2 do artigo 119.º), as alterações ao plano diretor municipal são objeto de acompanhamento nas condições previstas para os planos de urbanização e planos de pormenor, com as devidas adaptações. Concretamente, *(...) concluída a elaboração, a câmara municipal apresenta a proposta de plano e o relatório ambiental à comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente que, no prazo de 10 dias, remete a documentação recebida a todas as entidades representativas dos interesses a ponderar, convocando-as para uma conferência procedimental, a realizar no prazo de 20 dias a contar da data de expedição da referida documentação (...).*"

Nos termos dos art.º 85.º e 86.º do RJIGT, *as entidades (...) devem pronunciar-se sobre os seguintes aspetos: "a) Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis; b) Conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os programas territoriais existentes."*

Em 22/09/2020, a Câmara Municipal de Oeiras (CMO), através da PCGT, submeteu a proposta de Alteração ao PDM de Oeiras, para adequação ao RJIGT e solicitou à CCDRLVT a marcação da **conferência procedimental (CP)**.

Em 29/09/2021 a CCDRLVT enviou a Convocatória às entidades inscritas na PCGT (APA, ICNF e ARSLVT) para a CP, a realizar no dia 28/10/2020, pelas 14.30 horas.

Não sendo possível a realização da CP, face à pandemia, em 20/10/2021, através da PCGT, a CCDRLVT informou todas as entidades consultadas e a CMO que as apreciações deveriam ser inseridas naquela plataforma, até 28/10/2020.

No prazo estabelecido foram recebidos os pareceres da APA e da CCDR, e fora do prazo os pareceres do ICNF e da ARSLVT.

Em 28/10/2020 foi recebido o parecer da APA, acompanhado de um quadro de análise das fichas apresentadas na proposta de alteração do PDM, sem data (**ANEXO 2**). O parecer da APA é:

- **Favorável condicionado** ao Regulamento;
- **Favorável condicionado** ao Relatório;
- **Favorável** ou **favorável condicionado** relativamente a cada uma das áreas identificadas no quadro anexo ao parecer;
- **Desfavorável** relativamente à área da Ficha 11 – Lage;
- **Favorável condicionado** ao Relatório Ambiental preliminar

O parecer da CCDRLVT apresenta como data “Out 2020” e foi recebido via email em 28/10/2020. (**ANEXO 3**). A CCDR conclui pela compatibilidade da alteração proposta ao PDM com os programas e planos supramunicipais existentes. No entanto, o sentido final do parecer é desfavorável, o que, tendo em conta o disposto nos art.º 85.º e 86.º do RJIGT, terá necessariamente que se enquadrar no cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

Em 30/10/2020 foi recebido por email o **Documento-síntese dos pareceres emitidos**, da CCDRLVT, com data de 29/10/2020. (**ANEXO 4**).

Nesse Documento-síntese, relativamente à conformidade do plano com os programas territoriais existentes, como nem a CCDRLVT nem a APA referem nas suas apreciações qualquer desconformidade, neste aspeto o parecer é **favorável**.

Quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, a CCDR indica na sua apreciação não serem respeitadas algumas disposições do RJIGT e do DR 15/2015, pelo que emite parecer **desfavorável**; a APA emitiu parecer **favorável** ou **favorável condicionado**, considerando ser necessário retificar algumas peças e completar a fundamentação para certas opções, sendo que para uma área emitiu parecer **desfavorável**.

Fora do prazo legal estabelecido, foi recebido o parecer do ICNF, com data de 07/11/2020 (**ANEXO 5**).

Nos termos do art.º 86.º conjugado com o art.º 84.º do RJIGT, no caso de um serviço ou entidade não se pronunciar no prazo legal de que dispõe para o fazer, considera-se que *"este serviço ou esta entidade nada tem a opor à proposta de plano diretor municipal."* Isto mesmo é também referido no **parecer-síntese da CCDRLVT** (pág. 1/2): *"Com referência ao n.º 3 do artigo 84º do RJIGT, por remissão do n.º 3 do artigo 86º, considera-se que as entidades que não manifestaram, até à data indicada, a sua discordância fundamentada, nada têm a opor à proposta de plano."*

Sem prejuízo desta situação, a CMO manifestou disponibilidade para analisar o parecer e acolher eventuais contributos fundamentados do ICNF.

Analisado o parecer do ICNF, constata-se este é **favorável condicionado** ao cumprimento de um conjunto de orientações, designadamente adequar o PDM a um conjunto de programas e planos em vigor. Contudo, o parecer parte de uma análise que em muito excede o estrito objeto da presente alteração (que, recorde-se, é somente adequar o PDM em vigor às novas regras de classificação e qualificação previstas no RJIGT). Poderá, por conseguinte, constituir um contributo muito útil para a futura revisão do PDM de Oeiras.

Também fora do prazo legal estabelecido, foi recebido o parecer da ARSLVT, IP com data de 03/12/2020 (**ANEXO 6**). Aplicam-se também neste caso as observações ao parecer do ICNF sobre prazos. O parecer da ARSLVT é **favorável**, contendo adicionalmente um conjunto de recomendações e indicações de consulta que se considera serem aplicáveis à revisão do PDM.

O quadro seguinte apresenta um resumo deste processo.

Entidade	Data	Data receção pela CMO	Conteúdo/Decisão
APA	S / data	28/10/2020	Parecer favorável / favorável condicionado / desfavorável
CCDRLVT	Out 2020	28/10/2020	Parecer desfavorável
CCDRLVT	29/10/2020	30/10/2020	Faz a síntese dos pareceres da CCDR e APA
ICNF	07/11/2020	2/11/2020	Recebido fora do prazo. Parecer favorável condicionado. Extravasa o âmbito da presente alteração
ARSLVT	03/12/2020	3/12/2020	Recebido fora do prazo. Parecer favorável

3 CONCERTAÇÃO

3.1 Necessidade de concertação

Nos termos do n.º 1 do art.º 87.º do RJIGT, “*Emitido o parecer final, a câmara municipal promove, nos 20 dias subsequentes, a realização de uma reunião de concertação com as entidades que, no âmbito daquela comissão ou daquela conferência, tenham discordado expressa e fundamentadamente do futuro plano, tendo em vista obter uma solução concertada que permita ultrapassar as objeções formuladas.*”

Uma vez que o sentido dos pareceres da APA e da CCDRLVT foi desfavorável, ou favorável condicionado, a CMO promoveu a realização de reuniões de concertação com cada uma destas entidades.

Relativamente ao ICNF e à ARSLVT, pelas razões acima aduzidas, não existiu a necessidade de realizar reuniões de concertação.

3.2 Concertação com a APA

Foi enviada para a APA em 06/03/2021 a Tabela de Concertação preenchida.

A reunião de concertação com a APA realizou-se em 26/02/2021.

Foram introduzidos nos elementos que constituem a proposta de Alteração do PDM e no Relatório Ambiental, modificações no sentido de acolher as posições da APA.

Em 26/03/2021 foi recebida a Ata da Reunião de Concertação, acompanhada da tabela de concertação (**ANEXO 7**), refletindo a posição final da APA. Segundo esses documentos, a apreciação final global da APA é **favorável**.

3.3 Concertação com a CCDRLVT

3.3.1 Processo de concertação

Em 27/03/2021 a CCDRLVT informou que *"Uma vez que a técnica que acompanhou o vosso processo já não integra a estrutura da CCDRLVT, solicito que nos enviem as questões em concreto do nosso parecer que pretendem concertar com esta CCDR, de forma a possibilitar a sua análise prévia pelo novo técnico a alocar ao processo. Apenas após a receção dos elementos poderemos propor uma data para a reunião."*

Em 27/03/2021 a CMO enviou à CCDRLVT a **tabela de concertação** preenchida e um **Anexo à tabela de concertação – clarificação de conceitos (ANEXO 9)**.

A reunião de concertação com a CCDR realizou-se em 16/04/2021. No essencial, foi apresentada pelo Sr. Diretor Municipal e pelos consultores, de forma desenvolvida, a posição da CMO. Por parte da CCDR foi apenas feita uma declaração genérica e foi dito que iria ser analisada a posição da CMO. Uma vez que a tabela de concertação, previamente enviada, identifica as questões sobre as quais o parecer da CCDRLVT era desfavorável ou levantava dúvidas e contempla a respetiva resposta/esclarecimento por parte da CMO, ficou acordado que a CCDR LVT iria utilizar essa tabela para indicar o que considera ultrapassado/aceite e identificar eventuais situações que continuem a merecer discordância, ou que necessitem de esclarecimentos adicionais, para que a concertação se centrasse apenas nessas situações.

A Ata da reunião de concertação é apresentada no **ANEXO 9**.

Efetivamente, em 10/05/2021 foi recebida pela CMO a **Pronúncia da CCDR à alteração do Plano Diretor Municipal de Oeiras em fase de Concertação** e a **tabela de concertação (ANEXO 10)**.

No essencial, a pronúncia da CCDR começa por apresentar um extenso enquadramento e fundamentação da posição desta entidade, já vertida no Parecer de outubro de 2020, à luz da legislação vigente.

Em relação a questões específicas, apresenta-se seguidamente um resumo das principais.

A CCDR entende que, relativamente às Áreas Consolidadas e não objeto de ficha, a CMO *"considerou os espaços urbanizados, à exceção das subcategorias acima referidas, como áreas consolidadas e com características de solo urbano, não tendo sido apresentada uma análise específica por aglomerado/perímetro urbano e discriminado pelos requisitos elencados no nº3 do artº 7º do DR 15/2015."*

Relativamente às 28 áreas que foram objeto de elaboração de fichas (as que se mantiveram e as que foram objeto de justificações/alterações apresentadas pela CMO em sede de concertação na respetiva tabela) conclui-se que 22 têm apreciação favorável à classificação proposta (com diversas condições ou qualificações) e 6 têm apreciação desfavorável:

- 5 têm apreciação favorável à classificação como solo urbano;
- 8 têm apreciação favorável à classificação como solo urbano caso se esteja perante um compromisso válido e eficaz;
- 4 têm apreciação favorável à classificação como solo urbano desde que assegurada a respetiva contratualização;
- 8 têm apreciação favorável à classificação como solo urbano, mas com indicação para efetuar correções parciais à qualificação, em concreto para afetar parte a verde urbano;
- 1 tem apreciação favorável à classificação como solo urbano, mas a qualificação não merece concordância (27. Antas Sul – Oeiras);
- 1 tem apreciação favorável à classificação como solo rústico, mas a qualificação não merece total concordância (26. Serra de Carnaxide);
- 6 têm apreciação desfavorável à classificação como solo urbano:
 - 12. Zona Ocidental de Porto Salvo

- 13. Vila Fria – Porto Salvo
- 19. PEE de Paço de Arcos - Sub-UOPG 2 - Zona Empresarial Norte de Paço de Arcos
- 20. PE Norte de Paço de Arcos - Sub-UOPG 4 - Zona Norte de Paço de Arcos
- 21. PE Norte de Caxias - Sub -UOPG 3 - Zona Norte de Caxias;
- 22. PEE de Porto Salvo - Sub-UOPG 1 - Zona Empresarial de Porto Salvo)

Ainda no caso das últimas zonas da lista acima, em relação às Áreas de Estruturação Programada, que integram áreas abrangidas por plano de pormenor, e que correspondem às 4 subunidades operativas de planeamento e gestão (Sub-UOPG) refere a CCDRLVT que, para além de discordar da sua classificação como solo urbano, entende que se deve manter a regra de precedência constante do Artigo 43º do regulamento do atual PDM, assegurado o princípio de programação da execução entre as diversas áreas.

A CCDR levanta ainda algumas questões em relação ao conteúdo dos Estudos Económicos, Estratégia de Desenvolvidos e Programação de Investimentos e faz uma recomendação para fixação de prazo para execução de alvarás.

3.3.2 Alterações efetuadas pela CMO

Em resultado do Relatório de Pronúncia, a CMO introduziu um conjunto de alterações que vão no sentido de acolher posições da CCDR.

Em relação às áreas objeto de fichas cuja apreciação é favorável à classificação como solo urbano, com condições ou qualificações:

- 12 mantiveram-se, considerando a CMO que dispõem de compromisso válido e eficaz ou está assegurada a contratualização;
- 8 mantiveram-se, com correções parciais à qualificação, em concreto para afetar parte a verde urbano;

Relativamente aos Estudos Económicos, Estratégia de Desenvolvidos e Programação de Investimentos, foi tida em consideração a posição da CCDR expressa na tabela e introduzidas alterações ao texto.

Sobre o Relatório Ambiental, este foi completado e melhorado, na sequência das recomendações da CCDR.

3.3.1 Aspetos em que não foi alcançado consenso

Nos termos do n.º 2 do art.º 87.º do RJIGT, *"Quando o consenso não for alcançado, a câmara municipal elabora a versão da proposta de plano municipal a submeter a discussão pública, optando pelas soluções que considere mais adequadas e salvaguardando a respetiva legalidade"*.

Efetivamente, em relação a alguns aspetos não foi alcançado consenso com a CCDRLVT, tendo a CMO optado pelas soluções que considera mais adequadas, salvaguardando a respetiva legalidade. A fundamentação detalhada da posição final da CMO consta dos seguintes documentos:

- Relatório da proposta de Alteração do PDM, incluindo as fichas das 28 zonas e a ficha síntese;
- Estudos Económicos, Estratégia de Desenvolvimentos e Programação de Investimentos, que acompanham a proposta de Alteração do PDM;
- Tabela de concertação da CMO com a CCDR e Anexo à tabela - Clarificação de conceitos (ANEXO 8);
- Fundamentação da posição final da CMO, após Pronúncia da CCDRLVT em fase de concertação à alteração do PDM de Oeiras (**ANEXO 11**)
- Tabela com a posição final da CMO após Concertação com a CCDR (**ANEXO 12**).

Apresenta-se seguidamente um resumo dos principais assuntos em relação aos quais não foi possível obter consenso.

Metodologia para classificação das áreas consolidadas

Relativamente às áreas consolidadas, não objeto de ficha, classificadas como Urbanizadas no atual PDM e agora propostas como solo urbano, a CMO considera que o entendimento da CCDR tem a ver com uma outra metodologia que gostaria de ver

adotada, mas mantém a posição de que a metodologia que utilizou é adequada, suficiente e cumpre integralmente as exigências legais.

Áreas objeto de fichas cuja apreciação é total ou parcialmente desfavorável

Em relação a estas áreas a posição da CMO é a seguinte:

- Manteve-se como solo urbano e com a categoria de “Espaço de Uso especial - Turismo” e subcategoria de “Área de estruturação e/ou colmatação de usos ribeirinho” a zona 27. Antas Sul – Oeiras, apresentando-se a fundamentação respetiva
- Manteve-se a qualificação relativa à zona 26. Serra de Carnaxide, em solo rústico, apresentando-se a fundamentação respetiva;
- Mantiveram-se como solo urbano as 6 zonas com apreciação desfavorável, apresentando-se a fundamentação respetiva:
 - 12. Zona Ocidental de Porto Salvo
 - 13. Vila Fria – Porto Salvo
 - 19. PEE de Paço de Arcos - Sub-UOPG 2 - Zona Empresarial Norte de Paço de Arcos
 - 20. PE Norte de Paço de Arcos - Sub-UOPG 4 - Zona Norte de Paço de Arcos
 - 21. PE Norte de Caxias - Sub -UOPG 3 - Zona Norte de Caxias;
 - 22. PEE de Porto Salvo - Sub-UOPG 1 - Zona Empresarial de Porto Salvo)

Regra de precedência para os espaços de atividades económicas

Em relação aos espaços de atividades económicas, subcategoria áreas de estruturação programadas e que correspondem à 4 Sub-UOPG (incluídas no último item da lista acima) a CMO entende que se apresentam como necessárias para dar resposta a reais necessidades do município (o que é comprovado por existirem concretas pretensões de instalação de atividades económicas e complementares) e por responderem a opções estratégicas municipais de há muito definidas e que, entretanto, não mudaram. Por isso, para além da sua classificação como solo urbano, a CMO não pretende manter a regra de precedência constante do Artigo 43.º do regulamento do atual PDM, considerando que se trata de uma matéria da exclusiva competência municipal em matéria de ordenamento do território.

Prazo para execução dos alvarás

Sobre os compromissos Urbanísticos e recomendação para fixação de prazo para execução dos alvarás, a CMO entende que, em relação aos alvarás não executados, ou existem condições de ser declarada a caducidade (por as obras de urbanização não terem sido executadas) — e sê-lo-á no âmbito do procedimento adequado para o efeito, verificados que estejam os respetivos pressupostos — ou não estão em condições de ser declarada a caducidade (por as obras de urbanização terem sido executadas), permanecerão em vigor nos termos gerais.

4 CONCLUSÕES

O processo de Alteração do PDM de Oeiras para adequação ao RJIGT foi conduzido pela CMO, observando a tramitação prevista na lei.

Foram chamadas a emitir a sua posição sobre a proposta de Alteração ao PDM as seguintes entidades:

- Agência Portuguesa do Ambiente (APA/ ARHTO);
- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT);
- Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo (ARSLVT);
- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF).

As duas primeiras pronunciaram-se no prazo legal e as duas últimas fora do prazo.

As conclusões da pronúncia e processo de concertação são as seguintes:

- **APA/ ARHTO** - Emitiu parecer **favorável condicionado/desfavorável**; após concertação, emitiu parecer **favorável**, resultando em alterações na proposta;
- **CCDRLVT** - Emitiu parecer **desfavorável**; após concertação, foram feitas pela CMO alterações na proposta, de forma a assegurar que parte das observações

da CCDRLVT eram tidas em consideração; em relação a outras, não foi alcançado consenso, tendo a CMO optado pelas soluções que considera mais adequadas, salvaguardando a respetiva legalidade.

- **ARSLVT** - como **não se pronunciou no prazo legal** de que dispunha para o fazer, considera-se, nos termos do RJIGT, que *"esta entidade nada tem a opor à proposta de plano diretor municipal."* Sem prejuízo desta conclusão, constata-se que o parecer é **favorável**.
- **ICNF** - como **não se pronunciou no prazo legal** de que dispunha para fazer, considera-se, nos termos do RJIGT, que *"esta entidade nada tem a opor à proposta de plano diretor municipal."* Sem prejuízo desta conclusão, constata-se que o parecer é **favorável condicionado**, mas o seu conteúdo excede em muito o estrito objeto da presenta alteração.

Oeiras, 10/01/2022



ANEXO 1 – Informação N.º INT-CMO/2019/12425 de 22/07/2019 (Divisão de Instrumentos de Gestão Territorial).

INFORMAÇÃO N.º INT-CMO/2019/12425

Assunto: Alteração do PDM de Oeiras para Adequação ao Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – participação preventiva

PARECER

Acordo,
 por de dar
 conhecimento à
 Câmara Municipal e
 à Assembleia Municipal
 do relatório síntese
 elaborado pelo DIGT/DPGU
 sobre a participação
 preventiva realizada

no âmbito de alteração PDM
 no âmbito da Câmara
 com o Regulamento

DESPACHO

[Handwritten signature]
 2019.10.01

O Sr. Presidente, Isaltino Morais

Local:	Concelho de Oeiras	2019.10.01
Antecedentes:	Deliberação de Câmara de 17/12/2018 (PD n.º 827/2018)	
Processo:	SP DIGT n.º 4/2018 (Alteração do PDM)	

1. INTRODUÇÃO

Na sequência do início dos procedimentos relativos à Alteração do PDM de Oeiras por Adequação ao Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, e conforme estipulado no n.º 2 do Art.º 88º do RJGT, foi efetuado um período de participação preventiva de 30 dias úteis, com início em 21 de março e término em 6 de maio.

2. ANTECEDENTES

Deliberação de Câmara de 17/12/2018 (PD n.º 827/2018) – no âmbito da Reunião de Câmara de 17/12/2018 a CMO deliberou estabelecer um período de participação preventiva de 30 dias para formulação de observações e sugestões por escrito de todos os interessados sobre a alteração do PDM

2019.09.30
[Handwritten signature]

para adequação do RJIGT.

Neste contexto foram disponibilizados para consulta uma série de elementos, nomeadamente: Deliberação de Câmara n.º 827, de 17/12/2019, aprovada por maioria, e respetivos anexos tal como a inf. DIGT/DPGU n.º INT-CMO/2018/18374; Planta de localização de áreas urbanizáveis; Termos de Referência da Alteração para Adequação do PDM ao novo RJIGT; inf. n.ºINT-CMO/2018/18820; inf. DIGT/DPGU/DMOTOA n.ºINT-CMO/2018/18378; Doc. síntese relativo à proposta de início da elaboração dos termos de referência que sustentarão o processo de Revisão do PDM.

3. ANÁLISE

No âmbito do período de participação preventiva (que decorreu entre 21 de março e 6 de maio), registaram-se 15 exposições públicas. Da análise às participações registadas, julga-se de salientar e esclarecer os seguintes aspetos:

a) Todos os contributos foram analisados e a pertinência ou não do seu conteúdo, será avaliada no âmbito do processo em curso de Alteração do PDM de Oeiras por adequação ao novo RJIGT.

b) Esclareça-se que, contrariamente ao entendido em algumas exposições, o processo em referência não diz respeito à Revisão do PDM, mas apenas à Alteração do PDM de Oeiras para Adequação ao Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), procedimento este que decorre de uma imposição legal (Lei 31/2014 de 30 de maio), que obriga ao procedimento de Alteração do instrumento de Gestão territorial em consequência da entrada em vigor de novas leis, (art.ºs 115º e 118º do DL nº 80/2015), tendo o prazo disponível para a execução desta tarefa – 13 de Julho de 2020, sido estabelecido no artº199º do DL nº 80/2015 de 14 de maio.

Sublinhe-se que o processo de Revisão do PDM não se encontra a decorrer nem foi ainda iniciado.

Neste contexto, tal como exposto nos Termos de Referência que estiveram em consulta, segundo artº 199 do RJIGT, todos os planos municipais devem até 13/7/2019 incluir novas regras de classificação e qualificação solo previstas na legislação, sob pena de suspensão das normas do plano territorial que

deveriam ter sido alteradas, não podendo, na área abrangida e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo.

Desta forma, foi dado início ao procedimento de alteração do PDM para adequação à Nova Lei Bases do Solo (Lei nº 31/2014 de 30 de maio) e ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (DL nº 214/2015), onde será extinta a categoria de “Solo Urbanizável”, e todo o solo do concelho será classificado como urbano ou rústico, correspondendo os Termos de Referência já referidos, ao início do procedimento de Alteração.

Nesta fase inicial dos trabalhos, não se encontram executados todos os elementos processuais que farão parte desta Alteração, havendo numa fase posterior, lugar a nova participação pública, previamente anunciada.

Relativamente ao REOT (Relatório de Estado do Ordenamento do Território), mencionado em algumas exposições recebidas, tal como disposto no artº 189º do DL nº 80/2015, são relatórios elaborados de 4 em 4 anos, encontrando-se revista para 2020, a elaboração do próximo REOT está prevista para 2020.

Salienta-se que o processo de monitorização do PDM Oeiras, foi iniciado com a entrada em vigor deste instrumento e processa-se anualmente. Os dados obtidos encontram-se disponíveis no site do município.

Em suma, o procedimento que se encontra em curso é o de Alteração do PDM por Adequação ao RIGT e não para uma Revisão do PDM. Deste modo, este processo não inclui qualquer alteração ao modelo de desenvolvimento preconizado para o município.

c) Relativamente à documentação disponibilizada, no âmbito da participação preventiva, é alegada a sua insuficiência.

A fase do processo em referência corresponde à participação preventiva, pelo que este momento destina-se, apenas, a sugestões e contributos que apoiarão a elaboração do processo de Alteração. Refira-se ainda que serão previstos outros momentos destinados à participação pública que incluirão toda a documentação que virá a constituir o processo de Alteração em curso.

c) Informa-se que no âmbito do processo de Alteração ao PDM em causa será contemplada a elaboração de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), no âmbito do DL 232/2007 de 15 de junho.

e) Torna-se indispensável a atualização das disposições vinculativas dos particulares, bem como a retificação de situações incongruentes detetadas desde a entrada em vigor do PDM 2015. Ou seja, para a reclassificação dos solos das atuais áreas urbanizáveis em urbanos ou rústicos há que verificar todos os compromissos urbanísticos à data de hoje, bem como, corrigir situações que por lapso ficaram incorretamente delimitadas ou referidas nas peças gráficas e escritas no PDM 2015.

f) Relativamente aos aspetos relacionados com sustentabilidade e alterações climáticas, será de referir que o PDM em curso contempla regulamentação sobre critérios de sustentabilidade que enquadram todas as operações urbanísticas do Concelho de Oeiras.

Salienta-se ainda que ao nível dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PU e PP), a CMO baseia o respetivo desenvolvimento em princípios de sustentabilidade, preconizados na Agenda 21 local (Agenda da Sustentabilidade para Oeiras), e procura ter uma visão estratégica e alargada das questões ambientais, em particular no que respeita às Alterações Climáticas.

São, também, considerados estudos de viabilidade económica e financeira no âmbito da elaboração de novos IGT. Pretende-se que, no âmbito da elaboração de novos PU e PP para o Concelho de Oeiras, seja demonstrada a aplicação dos conceitos de urbanismo sustentável, utilização de tecnologias e práticas eco eficientes, que permitam atingir elevados níveis de desempenho ambiental em meio urbano.

Note-se igualmente que, no âmbito do Plano Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas de Oeiras (PMAACO), atualmente em elaboração, a CMO tem vindo estudar a definição de opções estratégicas e respetivas medidas de adaptação ao nível de, entre outras linhas de adaptação, minimização da vulnerabilidade a cheias e inundações, diminuição da pressão nos recursos hídricos, proteção da biodiversidade, conforto térmico e segurança energética, e ao nível do planeamento urbano, espaço público e arquitetura bioclimática. Assim, pretende-se definir e contemplar ao nível regulamentar respetivas linhas de ação nos vários PMOTs.

Refira-se que, tendo aderido em 2016 à Aliança para os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável aprovados pelas Nações Unidas, a CMO mantém o compromisso de fundamentar as suas opções de planeamento e garantir a integração das orientações definidas nos ODS (Objetivos de Desenvolvimento Sustentável).

Note-se ainda que a CMO pretende, nesta fase, concretizar a constituição de um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística de Oeiras (FMSAUO), densificado em regulamento próprio, já previsto no PDM 2015. Ao FMSAUO, com enquadramento no n.º4 do art.º62 da Lei 31/2014 de 30/5, serão afetas receitas resultantes da redistribuição de mais-valias, com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais, sem prejuízo do município poder afetar outras receitas urbanísticas a este fundo, com vista a promover a criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público.

g) No âmbito de algumas áreas do município mencionadas nas exposições esclarece-se:

-Zona do Programa Estratégico Empresarial de Porto Salvo: informa-se que em 26/6/2019 foi aprovado o início do processo de elaboração do Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo (PPEPS) aguardando-se a respetiva publicação em D.R., a que se seguirá um período de participação preventiva para a formulação de observações e sugestões de todos os interessados, fase que será devidamente publicitada;

-VLS (Via Longitudinal Sul): no âmbito do Programa de Execução do PDM está previsto o eixo estruturante municipal, “Variante de Laveiras”, agora denominado VLS. No contexto do Art.º 70º do PDM (Programa de execução) a execução operacional deste programa será definida através da elaboração dos Planos de Pormenor correspondentes aos três Programas Estratégicos (PE Norte de Paço de Arcos, PE Empresarial de Paço de Arcos e PE Norte de Caxias).

A VLS ligará a Cidade do Futebol (A5/CREL/Av.Marginal) ao limite poente do Concelho (Concelho de Cascais). Esta via para além de permitir uma distribuição viária longitudinal irá colmatar uma série de constrangimentos nos fluxos viários nos troços de ligação, nomeadamente na rotunda da Quinta da Fonte.

Relativamente a mais informação pormenorizada sobre a VLS e respetivos estudos inerentes sugere-se a consulta à DEP (Divisão de Estudos e Projetos), serviço que está a desenvolver o projeto da mesma via.

-Esclareça-se que a área de influência do POC-ACE não inclui o território do Concelho de Oeiras.

Refira-se ainda que no âmbito do PDM de Oeiras, toda a zona litoral do Concelho constitui uma UOPG (Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - litoral), a qual constituindo um Eixo Estratégico de Desenvolvimento (Frente Ribeirinha), que se encontra a ser estudada e pormenorizada no âmbito do desenvolvimento de um PMOT.

-O "Plano Nascente de Vila Fria" consiste num estudo urbanístico que não constitui nenhum Plano. Este, entre outros estudos urbanísticos e operações de loteamento que não foram concluídos ou não tiveram sequência, não conferem quaisquer direitos legais construtivos sobre os terrenos em causa.

4. CONCLUSÃO

Face ao exposto, propõe-se comunicar o conteúdo da presente informação aos exponentes em referência. Note-se que todos incluíram no seu registo a respetiva morada ou email.

Propõe-se ainda, que sejam arquivadas as exposições e presente informação no processo em referência.

À consideração superior.

Anexo: cópia das participações recebidas.

Oeiras, 22-07-2019

A Técnica

A Chefe da Divisão de Instrumentos de Gestão Territorial

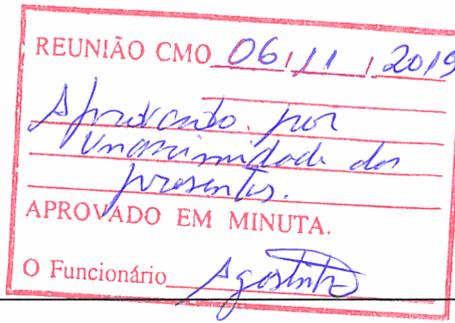
(Sandra Maria Diogo, Arq.tª)

Concordo com o proposto.
 Oficiem-se os interessados e arquivem-se
 os documentos no processo de Alteração do
 PDM em curso.
 c/c à Câmara e à Vereadeira Freire.
 Vera Madeira Freire
 (Vera Madeira Freire, Arq. Pais.)
 29/07/2019.



Cabimento

Carimbo de Votação



Proposta de Deliberação N.º 921/2019

AP
DIGT

Serviço: DMOTOA/DPGU/ DIGT

Assunto: Alteração do PDM de Oeiras para Adequação ao Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – participação preventiva
EDOC N.º INT-CMO/2019/17012

Descrição da Ação:

Código do PDE:

Classificação da Despesa: _____
Responsável Económica Projeto Ano/N.º

I - Introdução:

1. Na sequência do início dos procedimentos relativos à Alteração do Plano Diretor Municipal (PDM) de Oeiras por Adequação ao Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, e conforme estipulado no n.º 2 do Art.º 88º do RJIGT, foi efetuado um período de participação preventiva de 30 dias úteis, com início em 21 de março e término em 6 de maio.

II – Análise

2. A Câmara Municipal de Oeiras, no âmbito da Reunião de Câmara de 17/12/2018, deliberou aprovar os Termos de Referência do processo de Alteração do PDM para adequação ao RJIGT estabelecendo

um período de participação preventiva de 30 dias para formulação de observações e sugestões por escrito de todos os interessados sobre a referida alteração do PDM.

3. Neste contexto foram disponibilizados para consulta uma série de elementos, nomeadamente Deliberação de Câmara n.º 827/2019 e respetivos anexos, dos quais fazem parte os Termos de Referência do presente processo.
4. Da participação preventiva, do processo de Alteração do PDM para adequação ao RJIGT, registaram-se 15 exposições públicas, cuja análise resultou num relatório síntese. Neste contexto, segundo despacho do Sr. Presidente de 1/10/2019, será de dar conhecimento à Câmara Municipal e Assembleia Municipal.

III - Fundamentação Legal e/ou Regulamentar

5. A Alteração do Plano Diretor Municipal de Oeiras para Adequação ao novo Regime Jurídico, e respetivos Termos de Referência, têm enquadramento no n.º 2, alínea c), do artigo 115.º, e artigos 118.º, 119.º, 121º e n.º 2 do artigo 199º do DL 80/2015 de 14 de maio, tendo sido considerado um período de 30 dias úteis para formulação de observações e sugestões, nos termos dos artigos 76.º, nº 1, e 88.º, n.º 2 do mesmo Diploma.

IV – Proposta

6. Face ao que antecede, proponho à Câmara que delibere:
 - a) O envio à Assembleia Municipal para conhecimento do relatório síntese sobre o período de participação preventiva no âmbito do processo de Alteração do PDM para adequação ao RJIGT.

V – Anexos

- Informação DMOTOA/DPGU/DIGT n.º INT-CMO/2019/12425 (disponível no Edoclink).

O Presidente

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is positioned between the text 'O Presidente' above and 'Isaltino Morais' below.

Isaltino Morais

Oeiras, 08 de outubro de 2019



ANEXO 2 - Parecer da APA e quadro de análise das fichas

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Rua Alexandre Herculano, n.º 37
1250-009 LISBOA

S/ referência	Data	N/ referência	Data
PCGT - ID 192		S061637-202010-ARHTO.DPI	
	Proc.	ARHTO.DPI.00066.2019	
Assunto:	PDM - OEIRAS - Alteração para adequação ao novo RJIGT - parecer no âmbito da Conferência Procedimental		

Em resposta à solicitação de parecer da APA-ARHTO, relativa à proposta de alteração do PDM de Oeiras para adequação ao novo RJIGT, no âmbito da respetiva Conferência Procedimental, vêm estes serviços comunicar o seguinte parecer, na ótica da salvaguarda e proteção dos recursos hídricos, no quadro das competências da ARHTO. O parecer da ARHTO inclui a pronúncia sobre a proposta de Plano enquanto ERIP e à proposta de Relatório Ambiental, enquanto ERAE.

A Câmara Municipal de Oeiras apresentou, através da PCGT, uma proposta de alteração do PDM, no sentido de se adaptar ao novo RJIGT, o que pressupõe, essencialmente, uma reclassificação da categoria de Solo Urbanizável, passando a existir apenas Solo Urbano e Solo Rústico, respeitando assim as regras de classificação e qualificação do solo previstas no quadro legal em vigor: nova Lei de Bases do Solo, Lei n.º 31/2014, de 30 maio, e Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 maio.

Os documentos recebidos para análise são seguintes:

- Documentos relativos à decisão de iniciar a elaboração da proposta de alteração do PDM, dos quais se destaca o Anexo 3-Termos de referência
- Relatório Ambiental Preliminar — Avaliação Ambiental Estratégica (julho 2020)
- Aviso n.º 13744/2020 de 11 setembro
- Estudo económico, Estratégias de Desenvolvimento e Programação de Investimentos (julho 2020)
- Planta de Ordenamento (1/25000 — agosto 2020)
- Proposta de deliberação
- Regulamento (julho 2020)
- Relatório (julho 2020)

Note-se que não foi remetida qualquer informação geográfica, como sejam as *shapefiles*.

ANÁLISE DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PDM

Os Termos de Referência referem que o PDM de Oeiras foi publicado em 2015, pelo que ainda contempla solo classificado como urbanizável. Deste modo, face ao novo RJIGT, carece de alteração no sentido de converter o Solo Urbanizável em Solo Urbano ou Solo Rústico, implicando esta alteração a supressão das categorias de "Solo urbanizável sem categoria associada", bem como dos "Espaços de atividades económicas", "Espaço de uso especial-equipamentos" e "Espaços de uso especial-turismo" integrados em espaço urbanizável.

O **Relatório** refere que a proposta incide sobre a Planta de Ordenamento e o Regulamento do plano. Salaria que a mesma consiste numa "alteração com carácter bastante específico e particular, não se pretendendo alterar, no presente contexto, a estratégia de ordenamento e desenvolvimento do território que norteou a elaboração do PDM em vigor", pretendendo-se, portanto, que a "alteração não compromete a estratégia de desenvolvimento económico e social definida pelo município", bem como que não implicasse exclusões da Reserva Agrícola Nacional ou da Reserva Ecológica Nacional. Não contempla igualmente "qualquer aumento do Solo Urbano sobre o Solo Rústico, mas sim o inverso".

A metodologia descrita no Relatório refere a análise das áreas classificadas como urbanizáveis, tendo em conta aspetos como: os compromissos urbanísticos existentes e grau de comprometimento urbanístico respetivo (existência de alvará, obras de urbanização realizadas, áreas total ou maioritariamente não edificadas, grau de infraestruturas, acesso a infraestruturas ou equipamentos, conflito com servidões, importância para a Estratégia Municipal e respetivo Modelo Territorial e, ainda, cumprimento dos critérios de classificação do Solo Urbano estabelecidos no RJIGT, nomeadamente no n.º 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto.

São apresentadas fichas individuais para cada uma das áreas analisadas (num total de 28), com "a informação adequada e necessária à decisão sobre a classificação do solo que melhor se adequa a cada uma delas", bem como um quadro síntese - "Quadro de decisão da alteração a propor".

No que respeita a estas fichas, embora se considere que se encontram bem estruturadas, entende-se de referir o seguinte:

- Foram detetadas algumas inconsistências na análise conjunta com o quadro acima referido;
- Existem muitas imagens que não têm leitura (inclusive no pdf, com ampliação), o que em muitos casos condiciona a análise necessária;
- Devia ser incluída, no final de cada ficha, junto à proposta de classificação e qualificação do solo, um extrato cartográfico com a requalificação proposta. Existem situações em que a mancha é qualificada de modo parcial em duas categorias / subcategorias diferentes, sem que seja possível perceber a configuração espacial da proposta. Esta questão é particularmente relevante tendo em conta que não foi apresentada informação geográfica da proposta;
- Relativamente aos compromissos, deve ser tido em conta o referido adiante neste parecer.

Os resultados da análise efetuada pela ARHTO é apresentado num quadro resumo em anexo, baseado na tabela do Anexo 1, com as respetivas observações e parecer.

O relatório refere que, no que respeita aos compromissos urbanísticos, foi efetuado um levantamento exaustivo de todas as situações registadas até novembro de 2019: alvarás emitidos, pedidos de informação prévia favoráveis e aprovações válidas sobre operações urbanísticas em tramitação à luz do PDM em vigor”, tendo sido detetadas “situações que, por lapso, não foram contempladas na revisão do PDM (2015), e outros que entretanto perderam a validade”. Deste modo, foram consideradas, assim, como “válidas as operações urbanísticas que se encontram em curso, com informações prévias favoráveis e projetos aprovados cujo prazo ainda não expirou”.

Neste âmbito considera-se que deve ser dada resposta ao estabelecido no art.º 97.º - 3 - a) do Decreto-Lei n.º 80/2015 (o PDM é acompanhado por “Planta e relatório com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano”). Neste contexto deve ser apresentada, uma listagem com a sua identificação e algumas características (nomeadamente índice de ocupação do solo), permitindo fazer a leitura da fig. 1 e das imagens apresentadas nas Fichas. Na sua ausência, foi assumido, para efeitos da análise efetuada pela ARH, que a informação apresentada neste Anexo 1 se encontra devidamente atualizada e validada por parte da CMO.

Segundo o relatório, as áreas urbanizáveis foram analisadas e assumidas como “Áreas consolidadas”, “Áreas de estruturação e/ou colmatação” ou “Áreas de estruturação programada” (neste último caso são consideradas as áreas abrangidas por plano de pormenor com programa de execução e plano de financiamento aprovados).

É apresentado o “Quadro 1: Classificação e qualificação do solo (análise preliminar) - alterações propostas à terminologia e classificação do solo”. De referir que se encontra assinalada como alteração a categoria do solo urbano “de uso especial - turismo”, não se entendendo qual alteração introduzida, o que deve ser esclarecido.

A análise apresentada pela proposta distingue as seguintes situações relativamente ao PDM em vigor:

- Solo Urbano – Urbanizado - analisados de uma forma global, mantendo-se, por princípio, como Solo Urbano tendo em conta que, através de uma análise baseada em fotografia / cartografia atual, se concluiu que na sua maioria se encontram efetivamente consolidados (ver exceção no ponto seguinte)
- Solo Urbano - Urbanizado - áreas a concretizar – exceção relativamente ao acima referido quanto ao nível de consolidação do Solo Urbano – Urbanizado, tendo esta subcategoria sido analisada a par dos Solos Urbanizáveis. Trata-se maioritariamente de espaços centrais ou residenciais, não concretizados, mas perfeitamente inseridas em meio urbano pelo que “apresentam vocação urbana e não rústica”, devendo todavia a manutenção em Solo Urbano ser devidamente justificada
- Solo Urbano – Urbanizável.

Foram assim englobadas na análise efetuada as áreas classificadas como “Solo Urbano - Urbanizável” no geral, bem como a subcategoria “Solo Urbano - Urbanizado a concretizar”. Na análise destas áreas foram aplicados os critérios de classificação do Solo Urbano estabelecidos no RJIGT, bem como “outros critérios adequados área” com vista a evidenciar especificidades desses territórios que sustentem a sua manutenção em Solo Urbano, como sejam:

- Integração em área urbana formalmente constituída;
- Articulação com as áreas urbanas e a dinâmica urbanística dos municípios contíguos;
- Áreas imprescindíveis à concretização da estratégia municipal que se mantém atualizada e à qual os espaços urbanizáveis vinham dar resposta;
- Dinâmicas de procura.

O “Quadro 2: Grau de condicionamento das áreas analisadas” apresenta para cada uma das áreas a proporção que se encontra condicionada pela sua inclusão em áreas da REN, da EEM - áreas vitais, e/ou em DPH. De notar que na análise deste quadro (pág. 54) a designação das subcategorias utilizada não é totalmente coerente com a apresentada no Quadro 1, e/ou no Quadro 2, o que dificulta a sua leitura, devendo este aspeto ser revisto (neste parecer utiliza-se a designação constante do Quadro 2).

É referido que da proposta resulta “uma redução do Solo Urbano, com afetação de 24% das áreas a serem integradas no Solo Rústico, num total de 138 ha”, os quais “correspondem integralmente ao espaço que passa a ser qualificado como “Espaço de uso múltiplo (...)” na Serra de Carnaxide”. As restantes áreas serão mantidas com o estatuto do Solo Urbano, sendo que 2% irão integrar Espaços verdes urbanos, no total de 8,33 ha, que correspondem a áreas ainda não edificadas “afetadas pela presença de DPH, REN ou declives acentuados” por se considerar que “deveriam ficar, desde já, salvaguardadas de edificação e integrar os espaços verdes urbanos promovendo o enriquecimento da Estrutura Ecológica Municipal”.

No que respeita ao Regulamento, o relatório refere que as alterações introduzidas se prendem com “a necessidade de acautelar que com o desaparecimento das categorias e subcategorias dos solos urbanizáveis a regulamentação das áreas de que as integravam não se esvazia de conteúdo”. Para além das necessárias alterações nesse sentido, que nalguns casos “implica regulamentação adicional de forma a assegurar o seu correto ordenamento”, existem capítulos revogados por incidirem exclusivamente sobre Solo Urbanizável.

São, ainda, alteradas as referências ao Solo Rural para Solo Rústico, bem como de Espaços Naturais para Espaços Naturais e Paisagísticos, bem como outras necessárias à coerência do documento.

A proposta inclui 13 Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão, (SubUOPG) integradas nas UOPG estabelecidas no PD em vigor, prevendo-se para a sua maioria a implementação de Unidades de Execução (EU) ou Planos de Pormenor (PP). Estão incluídas nestas SubUOPG os PP em elaboração relativos às áreas que correspondem no PDM em vigor a 5 Espaços urbanizáveis para atividades económicas, o que, segundo o relatório, vem destacar a sua importância para a concretização da estratégia municipal e consolidação do eixo de atividades económicas e de inovação. Neste âmbito, entende-se de referir o seguinte:

SubUOPG 1 - Zona Empresarial de Porto Salvo; SubUOPG 2 — Zona Empresarial de Paço d’Arcos; SubUOPG 3 — Zona Norte de Caxias e SubUOPG 4 — Zona Norte de Paço d’Arcos: são as áreas para as quais está a decorrer a elaboração do PP.

SubUOPG 5 - Terraplano de Algés: trata-se de uma Área de Desenvolvimento Estratégico (ADE) no PDM em vigor. Integra áreas do Domínio Público Hídrico do Estado.

SubUOPG 6 - Vale do Jamor: mantém o programa da ADE do PDM em vigor.

SubUOPG 7 - Quinta do Marquês - INIAV: área correspondente à Estação Agronómica Nacional. Existe um protocolo entre a CMO e o INIAV para uma ação conjunta.

- SubUOPG 8 - Serra de Carnaxide: área abrangida pelo Plano de Urbanização de 1994, em vigor, destinada a um Parque Urbano. Uso compatível com o estatuto de Solo Rústico, numa subcategoria a criar, redelimitando a área de modo a não incluir algumas franjas edificadas.
- SubUOPG 9 - Antas Sul: integrada na UOPG Litoral, visa o uso ribeirinho, a implementar através de uma EU ou PP.
- SubUOPG 10 - Estação Radio Naval: área de equipamento de defesa nacional. Prevendo-se a desativação da atual servidão, pretende-se a sua reconversão como espaço central que é.
- SubUOPG 11 - Caxias Norte: área destinada a atividades económicas e parque verde urbano, na continuidade do "Lagoas Park", com importância no âmbito das ligações rodoviárias e transportes públicos previstos. Prevê-se a implementação através de uma EU ou PP.
- SubUOPG 12 - Zona Ocidental de Porto Salvo: área destinada à função residencial e funções complementares e compatíveis. Pretende-se o fecho da malha urbana e sua colmatação, com a valorização e criação do espaço público envolvente, integrado na EEM.
- SubUOPG 13 - Valejas Sul: área de estruturação e colmatação da malha urbana destinada atividades económicas, admitindo de forma complementar o uso residencial, com importância para a concretização da rede viária e ciclovia prevista. Está prevista uma de uma EU ou PP.

No capítulo 8 - Notas Finais é salientado que a proposta de alteração do PDM em apreciação resulta numa redução do Solo Urbano em 138,19 ha e que os Espaços verdes em Solo Urbano aumentam em 8 ha. Refere, ainda, que a proposta mantém em Solo Urbano os espaços urbanizáveis considerados no PDM em vigor como "de colmatação" e de "estruturação programada", ou seja áreas "urbanas suscetíveis de ser organizadas". Quanto às áreas de estruturação programada é referido que estando inseridas em PMOT em vigor ou em elaboração, "a sua programação e a ponderação dos diversos impactos resultantes da mesma" será tida em conta nesse âmbito.

Importa realçar que a proposta não introduz qualquer alteração no que respeita às áreas sujeitas a servidões, à estrutura ecológica e aos parâmetros urbanísticos.

Regulamento

A análise efetuada incidiu prioritariamente nas questões diretamente relacionados com os recursos hídricos, considerando-se de referir o seguinte quanto a algumas das alterações propostas:

Art.º 28 - Usos dominantes, complementares e compatíveis — verifica-se uma alteração da redação do n.º 1, sem implicações normativas. No n.º 3 ("A admissibilidade da localização em certa categoria ou subcategoria de espaço de usos complementares ou compatíveis, deve ser devidamente fundamentada, designadamente no que respeita à sua contribuição para a valorização ou reforço do uso dominante ou à ausência de prejuízos ambientais ou urbanísticos"), constata-se que foi eliminada a parte final da frase que consta do PDM em vigor "não podendo essa ocupação exceder

em 49% da área total da categoria em que se insere”, devendo esta alteração ser devidamente fundamentada.

Art.º 34 - Espaços de uso especial - turismo - criada nova subcategoria Área de estruturação e/ou colmatção de uso Ribeirinho (Áreas que requerem a densificação e a ocupação de áreas livres através da execução de intervenções integradas ou devidamente articulados entre si”) e uma nova disposição: 5-a) “são admissíveis os usos complementares ou compatíveis que contribuam para o reforço da sua qualificação e promoção”.

Relativamente às Áreas de estruturação e/ou colmatção de uso ribeirinho, que coincide com a Sub-UOPG 9, verifica-se que o objetivo proposto (nomeadamente no que se prende com a densificação e ocupação de áreas livres), não se coaduna com o atual contexto estratégico e atuais opções territoriais para as zonas litorais e estuarinas, pelo que não se aceita esta alteração proposta, não se admitindo uma opção que poderá contribuir para um aumento significativo de carga numa área ribeirinha.

Tendo em conta a especificidade desta zona, considerando o princípio de precaução, é essencial que a definição de uso e ocupação do solo nestas áreas estuarinas atente à identificação de vulnerabilidades presentes e futuras e aos perigos associados, nomeadamente, à previsível subida do nível médio das águas do mar, sustentadas em cenários climáticos. De modo a acautelar uma análise das propostas de ocupação neste contexto, deve ser acrescentado no articulado deste artigo 34º, o n.º 6, com a seguinte redação: “6 – Qualquer intervenção nesta categoria funcional está sujeita a parecer obrigatório e vinculativo da Autoridade Nacional da Água”.

Art.º 48 - Usos, indicadores e parâmetros urbanísticos [UOPG nascente] - sem alterações. Note-se, contudo, que tendo em conta que o PU do Parque Suburbano da Serra de Carnaxide é revogado pela presente proposta de acordo com art.º 5 - 4 c), deve ser ponderada a sua identificação nos instrumentos de planeamento municipal que se aplicam na área de intervenção desta UOPG (n.º 3).

Saliente-se que não houve alterações nos artigos relativos às Servidões administrativas e restrições de utilidade pública (art.º 7), Estrutura ecológica fundamental (art.º 14), Áreas de salvaguarda do sistema hidrogeológico (art.º 17) e Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias (art.º 21)

Em síntese, considera-se de aceitar as alterações propostas, devendo, contudo, serem considerados os aspetos acima referidos.

Anexos

Anexo 1 – Tabela Síntese de Análise e Proposta de Adequação dos Espaços Urbanos a Concretizar e dos Espaços Urbanizáveis - Na análise efetuada foram detetadas algumas inconsistências entre a informação que consta nesta tabela e a apresentada nas Fichas de cada uma das áreas analisadas, devendo ser esta questão devidamente revista e retificada. Aplica-se o já referido quanto aos compromissos.

Anexo 2 – As figuras 6, 7 e 8 devem incluir a respetiva legenda, de modo a permitir a leitura da informação cartografada.

Fichas

Conforme já referido, o resultado da análise efetuada para cada uma das 28 fichas que constituem a proposta, é apresentado no quadro resumo em anexo.

RELATÓRIO AMBIENTAL PRELIMINAR — AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

A APA emitiu parecer sobre o Relatório de definição e âmbito (RDA) da Proposta de Revisão do PDM de Oeiras através do ofício S070601-201912-ARHTO.DPI.

No que respeita ao Relatório Ambiental há a referir que foi solicitado pela ARHTO a inclusão das questões relevantes em termos de efeitos significativos da aplicação do Plano sobre os recursos hídricos, sendo referido que esta componente será incluída na Fase 2. No que se refere ao conteúdo do RDA, face às características da área de intervenção, tendo em conta os limites do Plano, constatou-se que se trata de uma área suscetível de ser afetada em termos de recursos hídricos, nomeadamente no que diz respeito às zonas Adjacentes classificadas da ribeira do Jamor e ribeira da Lage. É ainda referido que não é realizado o enquadramento e identificados impactes nos recursos hídricos a serem avaliados. Estas questões foram acauteladas no Relatório Ambiental.

Em relação ao Quadro de Referência Estratégico (QRE) verifica-se que foram incluídos os documentos referenciados em RDA.

Considerou-se que, para prossecução do macro objetivo de atingir um desenvolvimento sustentável, deveria ser definido uma questão estratégica que englobasse as questões ambientais com vista à prossecução do equilíbrio entre as questões sociais, económicas e ambientais. No conjunto das Questões Estratégicas (QE) foram consideradas as seguintes: Sustentabilidade Ambiental e Sustentabilidade socioeconómica e atração de investimentos, com as quais se concorda.

Concorda-se igualmente com os Fatores Ambientais (FA) considerados bem como a sua relação com o QRE e QE, principalmente o FA3 que inclui a componente água.

Considera-se, porém, que deverá ser elaborado / apresentado o Resumo Não Técnico (RNT) do Relatório Ambiental.

Em conclusão, considera-se que o Relatório Ambiental está bem estruturado, claro e sintético, tendo respondido às questões e apontamentos apresentados pela ARHTO, devendo apenas ser complementado com a apresentação do RNT.

CONCLUSÃO

Em conclusão e tendo em conta os diversos aspetos referidos neste parecer, considera-se que globalmente a proposta se encontra devidamente fundamentada, sendo contudo necessários efetuar os esclarecimentos ou revisões identificados.

Reveste-se de particular relevância a apresentação da listagem dos compromissos existentes, de acordo com o estipulado no RJIGT e a apresentação do RNT do RA.

Face ao exposto a APA-ARHTO emite os seguintes pareceres:

- Favorável condicionado ao Regulamento;
- Favorável condicionado ao Relatório;
- Favorável, favorável condicionado ou desfavorável relativamente a cada uma das áreas identificadas, conforme quadro anexo o qual constitui parte integrante do presente parecer;
- Favorável condicionado ao Relatório Ambiental preliminar

Nas situações de parecer favorável condicionado devem ser considerados, caso a caso, os aspetos referidos no respetivo parecer.

Com os melhores cumprimentos,

A Administradora Regional da ARH Tejo e Oeste

Susana Fernandes

Susana Fernandes

Anexos: Quadro integrante do presente parecer, com a análise das fichas apresentadas na proposta

Anexo ao ofício S061637-202010-ARHTO.DPI

Quadro integrante do presente parecer, com a análise das fichas apresentadas na proposta

ID / Ficha	Designação	Área (ha)	PDM em vigor	Observações e proposta prévia para adequação	Observações	Apreciação	Parecer
1	PP do Moinho das Antas	11,1	Solo Urbano - Urbanizado – Espaço Central – Área a concretizar	Área urbana de <u>estruturação e/ou colmatção</u> em espaço central.	Área desocupada, infraestruturada, rodeada de zonas totalmente consolidadas e colmatadas, essencialmente residenciais. PDM em vigor - urbanizado. Não é REN. Abrangido pela UOPG Poente Sul. PP do Moinho das Antas (1995) em vigor; parcialmente abrangida por Alvará de loteamento (1989); em curso estudos para o loteamento da área.	No PDM em vigor já está classificado como solo urbano (e não como urbanizável), havendo um PP em vigor. Considera-se que se encontra devidamente fundamentada a sua manutenção como Solo Urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015.	Favorável
2	PP do Almarjão - Miraflores	4,3	Solo Urbano - Urbanizado – Espaço Residencial - Área a concretizar	Área <u>consolidada</u> em espaço central.	Área sem edificações, atravessada por arruamentos e infraestruturada, integrada em área urbana consolidada. PDM em vigor - urbanizado. Abrangido pela UOPG Nascente. Não é REN. PP do Almarjão (1998) em vigor; totalmente abrangida por Alvará de loteamento de 2007	No PDM em vigor já está classificado como solo urbano (e não como urbanizável) e existem PP e compromissos. Considera-se que se encontra devidamente fundamentada a sua manutenção como Solo Urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015.	Favorável
3	Sete Chaves - Caxias	7,1	Solo Urbano - Urbanizado – Espaço Residencial - Área a concretizar	Área urbana de <u>estruturação e/ou colmatção</u> em espaço habitacional. Pequena parte em verde urbano para assegurar o corredor do domínio hídrico	Composta por duas manchas muito próximas. Área desocupada, entre zonas consolidadas, essencialmente residenciais, infraestruturada. PDM em vigor - urbanizado. Abrangido por UOPG Poente Sul. Não é REN, mas abrange DPH. Não tem PP, situa-se entre a área do PP da Zona Empresarial de Paço de Arcos, o PP da Zona Norte de Caxias e o PP Norte de Paço de Arcos. Não existem alvarás emitidos; há uma operação de loteamento aprovada em 2011, encontrando-se em curso o pedido de emissão de alvará. A proposta refere a classificação de parte desta área como verde urbano no sentido de dar continuidade ao espaço classificado como tal a sul, abrangendo as áreas associadas ao DPH e a áreas vitais da EEM, ficando o remanescente como área de estruturação e / ou colmatção urbana. Contudo, no quadro “Síntese da análise e proposta de alteração” da ficha, a “Proposta de classificação e qualificação do solo” apenas refere Espaço Habitacional, ao contrário do que é referido na “Síntese” e na tabela do anexo 1.	No PDM em vigor já está classificado como solo urbano (e não como urbanizável). Considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015. Contudo, deve ser revista a coerência da proposta e corrigida a “Proposta de classificação e qualificação do solo” de modo a incluir a classificação parcial como verde urbano. Assim, considera-se de aceitar a sua manutenção em solo urbano, desde que seja <u>parcialmente qualificada como espaço verde urbano</u> de acordo com o referido na “Síntese” apresentada na ficha n.º 3 (pág. 6), bem como no Anexo 1 – Tabela síntese. Ou seja, não se considera aceitável que fique na sua totalidade como Solo Urbano – Espaço Habitacional – Área de estruturação e/ou colmatção tendo em conta as características da área. Deve ser <u>apresentado extrato da Planta de Ordenamento com a qualificação proposta</u> .	Favorável condicionado
4	Alto da Boa viagem	32,1	Solo Urbano - Urbanizado – Espaço Residencial -	Área urbana de <u>estruturação e/ou colmatção</u> em espaço habitacional.	Área maioritariamente desocupada, com pequenos núcleos edificados, infraestruturada, contígua a área residencial consolidada e à ADE / PP do Vale do Jamor. Integrada na UOPG Poente Sul. Está parcialmente condicionada pela REN, EMM e DPH. Não existe PP, nem alvará emitido, mas há uma operação de loteamento aprovada (2012) que abrange a totalidade da área, em fase	No PDM em vigor já está classificado como solo urbano (e não como urbanizável). É uma área extensa, totalmente rodeada de solo urbano, contígua a uma área residencial consolidada e ao PP do Vale do Jamor, abrangida na totalidade por loteamento em fase final de licenciamento	Favorável

			Área a concretizar		final de licenciamento. Visa estabelecer a articulação entre os vários espaços e usos contíguos (nomeadamente área residencial consolidada e áreas de uso especial).	Considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015.	
5	Penas Alvas	3,7	Solo Urbano - Urbanizado – Espaço Residencial - Área a concretizar	Área urbana de <u>estruturação e /ou colmatção</u> em espaço habitacional.	Área sem edificação, infraestruturada, entre áreas residenciais a norte e a sul, o complexo desportivo a nascente e espaço verde a poente, o qual estabelece “uma zona de remate do aglomerado de Porto Salvo”. Abrangida pela UOPG Poente Norte. Não é REN, mas tem condicionantes de DPH e está em EMM. Não tem PP (mas confina a nascente com o PP Ocidental de Porto Salvo – fase III, em curso). Tem operação de loteamento aprovada, em fase de apreciação de projetos de infraestruturas. Integra-se na área urbana de Porto Salvo “bastante consolidada e com reduzida capacidade de resposta à procura de áreas residenciais”.	No PDM em vigor já está classificado como solo urbano (e não como urbanizável). Tem operação de loteamento aprovada em fase final de apreciação. Estabelece continuidade entre espaços consolidados e conforma o limite do perímetro urbano. Considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015.	Favorável
6	Casal do Penedo	3,1	Solo Urbano - Urbanizado – Espaço Residencial - Área a concretizar	Área urbana de <u>estruturação e /ou colmatção</u> , em espaço habitacional. Embora com pequena área em REN.	Área sem edificação, infraestruturada, conforma o limite sul do aglomerado de Barcarena. Integrada na UOPG Poente Norte. Tem áreas de REN e DPH. Não tem PP, nem alvará em vigor. Há uma operação de loteamento aprovada em 2012, não tendo sido apresentado projeto de especialidades.	No PDM em vigor já está classificado como solo urbano (e não como urbanizável). Conforma o limite do perímetro (coincidindo com via existente), tendo tido uma operação de loteamento aprovada em 2012, sem continuidade. Protegida por REN e DPH. Considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015.	Favorável
7	PU da Área do Parque de Ciência e Tecnologia – SubUOPG 4.3	15,2	Solo Urbano - Urbanizado – Espaço Residencial - Área a concretizar	Área urbana de <u>estruturação e /ou colmatção</u> , em espaço habitacional	Área de fronteira com o concelho de Sintra (urbanização de São Marcos), e entre áreas, com alvará de loteamento, nomeadamente o Oeiras Golfe & Residence. Integrada na UOPG Poente Norte. Não tem REN. Área inserida no Plano de Urbanização – Plano Integrado da Área do Parque de Ciência e Tecnologia (PIAPCT). O texto refere que não existem alvarás sobre esta área, mas na foto da pág.3 encontra-se representado uma área integrada no Alvará de Loteamento 06/2002 é ainda referido que estão em curso estudos para o loteamento da área.	No PDM em vigor já está classificado como solo urbano (e não como urbanizável). Integrado em PU em vigor. <u>Deve ser revista a ficha no que respeita aos “Loteamentos ou outras operações urbanísticas”, no sentido de garantir a sua coerência.</u> Considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015.	Favorável condicionado
8	Sto António Tercena	3,3	Solo Urbano - Urbanizado – Espaço Residencial - Área a concretizar	Área consolidada em espaço habitacional.	Área maioritariamente não edificada mas com vias consolidadas, inserida em meio urbano. Permite consolidar a malha urbana de Tercena e de fronteira com o concelho de Sintra. Infraestruturada. Integrada na UOPG Norte. Não tem REN. Não tem PP, nem alvarás em vigor. Existe uma operação de loteamento aprovada 2019, que abrange a maior parte da área, estando a decorrer pedido de alteração do loteamento.	No PDM em vigor já está classificado como solo urbano (e não como urbanizável). Abrangida na quase totalidade por operação de loteamento aprovada em 2019. Considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015.	Favorável
9	Qta da Rainha - Queluz de B.	4,5	Solo Urbano - Urbanizado – Espaço Residencial - Área a concretizar	Área urbana de <u>estruturação e /ou colmatção</u> em espaço habitacional. Embora com pequena área vital e domínio hídrico.	Área limítrofe do concelho (fronteira a poente, norte e nascente com o concelho de Sintra) delimitada parcialmente pelos acessos à A37/IC19. Possui algumas edificações e arruamentos (trata-se de uma quinta) e situa-se no prolongamento, para norte, de uma zona densamente povoada (Queluz de Baixo). Integrada na UOPG Norte. Está parcialmente condicionada pela REN, EMM e (área muito reduzida). Tem PIP aprovado em 2018 que abrange toda a área, e processo de licenciamento de operação de loteamento em curso.	No PDM em vigor já está classificado como solo urbano (e não como urbanizável). Tem PIP aprovada para toda a área e processo de licenciamento em curso. <u>A ficha deve referir a condicionante associada ao DPH.</u> Considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015.	Favorável condicionado
10	Moinho do Félix	21,1	Solo Urbano - Urbanizável -	Dividir por 3 categorias. As zonas	Área intersticial que estabelece ligação entre espaços edificados, viários, verdes, conformando parte do limite urbano. Integrada na UOPG Poente Sul.	Área intervencionada, com algumas edificações e vias, infraestruturada, inserida em meio urbano consolidado.	Favorável condicionado

			sem categoria associada	edificadas como <u>área habitacional consolidada</u> , as zonas mais condicionadas e declivosas como <u>verde urbano</u> e a zona restante como Área urbana <u>de estruturação e /ou colmatção</u> .	Infraestruturada. Está parcialmente condicionada pela REN, EMM e DPH. Não tem PP. Estão em curso 3 operações de loteamento (uma em fase de análise e duas aprovadas); um PIP para operação de loteamento em fase final de aprovação e em elaboração uma Unidade de Execução (UE - Carreira das Vinhas). A proposta mantém esta área em solo urbano, mas “desagregada em 3 subcategorias consoante as suas características e condicionamentos: áreas mais condicionadas e declivosas a qualificar como verde urbano, as áreas edificadas como área habitacional consolidada e a restante área como área de estruturação e/ou colmatção”.	Existem compromissos (operações de loteamento e PIP, EU) que abrangem a quase totalidade da área. A proposta refere que as condicionantes da REN são pontuais o que não parece verificar-se pela análise da Planta de Condicionantes REN (SNIT). Não é ainda perceptível a expressão cartográfica da proposta quanto à qualificação do solo em 3 categorias. Assim, embora se considere que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015, <u>deve ser apresentada informação adicional</u> , nomeadamente <u>extratos da Planta de Condicionantes - REN e Planta de Ordenamento (proposta de alteração)</u> com esta área devidamente demarcada, permitindo a leitura das tipologias identificadas na REN, bem como as categorias de solo propostas, no sentido de se avaliar a proposta nessa ótica. Deve ser revisto o texto da ficha (retirada a expressão “numa pequena parte” - pag.2), bem como a tabela do Anexo 1 (coluna da REN, corrigir “Sim, pontual”), tendo em conta que na totalidade das tipologias da REN <u>não se considera “pontual” a área afetada pela REN</u> .	
11	Lage	12,1	Solo Urbano - Urbanizável - sem categoria associada	Mantem-se em solo urbano mas dividida em 2 subcategorias: Espaço habitacional (Áreas de estruturação e/ou colmatção na zona com loteamento em curso) e Espaço Verde (Verde urbano na área restante).	Área desocupada, parcialmente infraestruturada, entre o aglomerado de Lage e a fronteira com o concelho de Cascais (sendo referida a existência de um PP em desenvolvimento). Está no PDM em vigor como Urbanizável - sem categoria associada. Integrada na UOPG Poente Norte. Não é REN. Não tem PP. Não existem alvarás emitidos, estando em curso um Pedido de Informação Prévia de loteamento (Proc.º 4/2020) que abrange a totalidade da área. É considerada uma área com “vocaçãõ mista de consolidação de soluções urbanísticas de continuidade e, em simultâneo, de espaço de descompressão urbana na fronteira entre os dois municípios”.	Área desocupada, infraestruturada, entre aglomerados consolidados e áreas de espaço verde. Existe um pedido de PIP para a totalidade da área, devendo ser clarificado se constitui um compromisso, bem como uma descrição do proposto. Deve ser ainda apresentada a proposta de qualificação do solo através de representação cartográfica (Planta de Ordenamento) em escala que permita uma análise adequada, nomeadamente face à qualificação do solo envolvente no PDM em vigor. Considera-se assim que, relativamente a esta área, <u>não se encontram reunidas condições para emissão de parecer</u> , <u>não permitindo avaliar devidamente a fundamentação apresentada</u> , tendo em conta as suas características e grau de ocupação do solo.	Deve ser apresentada informação adicional
12	Zona Ocidental de Porto Salvo	10,7	Solo Urbano - Urbanizável - sem categoria associada	Manter em solo urbano como Espaço habitacional - Área de colmatção e delimitar uma UOPG para, resolver em sede de Plano de Pormenor a presença de REN que a CMO considera inadequadamente delimitada nesta zona.	Área com edificação pontual e algumas vias, infraestruturada, rodeada de espaço urbano consolidado. Integrada na UOPG Poente Norte, foi definida a SubUOPG 12 – Zona Ocidental de Porto Salvo, encontrando-se em elaboração o Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo - Fase II. Área de ocupação condicionada pela REN e EEM. Não existem alvarás; está em desenvolvimento o projeto de execução do eixo estruturante municipal, previsto no Programa de Execução do PDM.	Área inserida em meio urbano, infraestruturada e intervencionada. Integrada em SubUOPG, tem PP em elaboração e projeto de via estruturante prevista no Programa de Execução do PDM em vigor. Qualificação do território a analisar em detalhe na apreciação do PP Considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015. Contudo, deve ser revista a qualificação do solo proposta na Tabela do Anexo 1 em comparação com a da ficha. Sendo aplicadas duas qualificações diferentes, deve ser apresentada a <u>representação cartográfica da proposta</u> , com	Favorável condicionado

						identificação das categorias e subcategorias de solo propostas, no sentido de se avaliar a proposta nessa ótica. Verificar a terminologia utilizada na ficha e na tabela do Anexo 1..	
13	Vila Fria	8,4	Solo Urbano - Urbanizável - sem categoria associada	Localiza-se no eixo estratégico. A consolidar - <u>Área urbana de estruturação e /ou colmatação</u> . Avaliar a necessidade de delimitar subUOPG para PP.	Área sem edificação, dividida pela N249-3, inserida em espaço intervencionado / consolidado, de características urbanas. Localizada entre os principais programas estratégicos definidos no PDM em vigor. Abrangida pela UOPG Poente Norte. Área pontualmente condicionada pela REN. Sem PP. Parcialmente abrangida por alvarás emitidos (1983 e 2008), estando em curso estudos para o loteamento da totalidade da área, a ser atravessada por uma via estruturante, prevista no Programa de Execução do PDM.	Área inserida em meio urbano, infraestruturada, que permite a colmatação da malha urbana e conforma o limite urbano. Existem compromissos e intervenções estratégicas prevista no Programa de Execução do PDM em vigor. Considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015.	Favorável
14	Alto das Lebres	7,0	Solo Urbano - Urbanizável - sem categoria associada	Área urbana de estruturação e /ou colmatação, com exceção das zonas de REN e domínio hídrico que passam a integrar verde urbano. Avaliar a necessidade de delimitar subUOPG para PP.	Área sem edificação, infraestruturada, delimitada por arruamentos e áreas consolidadas. Integrada na UOPG Poente Sul, rodeada pelos principais programas estratégicos definidos no PDM em vigor e com PP em curso. Parcialmente condicionada pela REN, EEM e DPH. Não existem alvarás emitidos, mas a área encontra-se totalmente inserida em duas operações urbanísticas em curso (Operação de loteamento aprovada em 2016 – a decorrer uma retificação e Pedido de licenciamento de operação de loteamento em curso, com data de entrada de 25/09/2019).	Área inserida em meio urbano, infraestruturada, com compromissos. Considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015. No entanto, é <u>necessário garantir a coerência da proposta pelo que deve ser revista</u> , tendo em conta que a proposta de qualificação do solo referida na Ficha não é coincidente com a apresentada na tabela do Anexo 1, no que respeita ao verde urbano previsto nesta última. Sendo definidas duas qualificações diferentes para esta mancha, deve ser <u>apresentado extrato da Planta de Ordenamento</u> com a respetiva representação.	Favorável condicionado
15	Terras do Cano - Caxias	5,9	Solo Urbano - Urbanizável - sem categoria associada	Área urbana de estruturação e /ou colmatação	Área maioritariamente desocupada, infraestruturada, com edificadas dispersas abandonadas, totalmente integrada em meio urbano. Abrangida pela UOPG Poente Sul. Sem PP. Sem condicionantes da EEM, pequena área de REN num dos limites. Área muito pequena a sul sujeita a alvarás em vigor. A proposta refere que se trata de “uma área indispensável à formalização da malha urbana e de espaços verdes que assegurem a implementação do corredor previsto, promovendo e valorizando a estrutura verde”.	Área infraestruturada, com algumas edificações, inserido em meio urbano. Considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015. Entende-se, contudo, que não sendo definida SubUOPG ou PP previsto, tendo em conta a importância referida na proposta no que respeita à estrutura verde / corredor verde previsto, deveria ser salvaguardada a sua afetação parcial a espaço verde, pelo que se considera que deve ser ponderada a qualificação proposta. Rever terminologia da ficha e da Tabela do Anexo 1	Favorável condicionado
16	Queijas	5,2	Solo Urbano - Urbanizável - sem categoria associada	Manter em solo urbano, com uma parte em verde urbano e a área restante como Área habitacional de estruturação e /ou colmatação	Área desocupada, limítrofe do aglomerado densamente ocupado e totalmente consolidado, limitada a norte por espaço verde urbano. Abrangida pela UOPG Norte. Não é REN. Sem PP. Sobreposição a sul de pequena área com o alvará emitido. Encontra-se em curso um licenciamento de operação de loteamento para a faixa a poente. É proposta a manutenção em solo urbano, como Espaço Verde - Verde Urbano e Espaço Habitacional - Área de Estruturação e/ou Colmatação.	Área completamente inserida em solo urbano (a norte verde urbano e nos restantes áreas contígua a espaço urbano densamente ocupado e consolidado, sem áreas para preenchimento), infraestruturada. Permite colmatar a malha urbana e conformar o perímetro do aglomerado. Considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano,	Favorável condicionado

						nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015. No entanto, tendo em conta que a proposta propõe a qualificação do solo em duas categorias e subcategorias diferentes, deve ser apresentada a <u>representação cartográfica da qualificação proposta</u> , com identificação das categorias e subcategorias de solo propostas, no sentido de se avaliar a proposta nessa ótica. Verificar a terminologia utilizada na ficha e na tabela do Anexo 1.	
17	Leceia Barcarena	2,8	Solo Urbano - Urbanizável - sem categoria associada	Área urbana de estruturação e /ou colmatção.	Área integrada em solo urbano, adjacente a um núcleo urbano consolidado, infraestruturada, confinado a norte com a área integrada no PU do Parque de Ciências e Tecnologia. Abrangida pela UOPG Poente Norte. Sem PP. Não é REN, tem DPH. Está parcialmente abrangida por alvará de construção (2019) e dois Pedidos de Informação Prévia (PIP) para operação de loteamento com pareceres favoráveis. Permite rematar a área consolidada sem a alargar excessivamente. Garante a articulação entre a área residencial e o Parque de Ciências e Tecnologia, contribuindo para a consolidação dos limites urbanos do aglomerado de Leceia.	Espaço intersticial inserido em solo urbano, infraestruturado, que estabelece a ligação entre uma área residencial e o Parque de Ciências e Tecnologia. Existem compromissos sobre esta área. Considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015. Todavia deve ser <u>revista a proposta no sentido de garantir a coerência entre as suas diferentes componentes</u> (a tabela do Anexo 1 propõe a qualificação como "Área urbana de estruturação e /ou colmatção", enquanto que a Ficha refere "Área de Estruturação e/ou Colmatção e Área Consolidada (na parcela com edifício em construção)", devendo ser apresentado extrato da Planta de Ordenamento com a respetiva representação.	Favorável condicionado
18	Carreira das Vinhas	11,1	Solo Urbano - Urbanizável - Espaços de atividades económicas	<u>Área de estruturação e /ou colmatção, em Espaço de Atividades Económicas</u> . Delimitar subUOPG para PP.	Área inserida em solo urbano, infraestruturada, desocupada, contígua a urbanizações residenciais a sul e sudoeste, e ao parque empresarial da Quinta da Fonte, a nordeste. Abrangida pela UOPG Poente Sul, integra a SubUOPG 11 – Cencilhas Norte. Sem PP. Não tem REN, mas está totalmente abrangida por EEM (EEF). Não existem alvarás, estando em elaboração uma Unidade de Execução (UE Carreira das Vinhas). Estão previstas para esta área importantes ligações viárias.	Área totalmente integrada em solo urbano, contígua a espaços edificados consolidados, infraestruturada, e áreas ocupadas na sequência de planos de pormenor. Considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015.	Favorável
19	PE Empresarial de Paço de Arcos	16,0	Solo Urbano - Urbanizável - Espaços de atividades económicas	<u>Áreas de Estruturação programada em Espaço de Atividades Económicas</u> (com PP em curso)	Área totalmente em solo urbano, infraestruturado, consolidado, contígua a urbanizações residenciais e a espaços de atividades económicas. Abrangida pela UOPG Poente Sul e pela SubUOPG 2, a que corresponde o PP da Zona Empresarial de Paço de Arcos, em elaboração. Tem REN (área residual a poente), EEM (quase totalidade) e DPH. Abrangido por Alvará emitido em 2019.	Área infraestruturada, inserida em solo urbano consolidado, com PP em elaboração e abrangida por alvará. Considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015.	Favorável
20	PE Empresarial do Norte de Paço de Arcos	24,1	Solo Urbano - Urbanizável - Espaços de atividades económicas	<u>Áreas de Estruturação programada em Espaço de Atividades Económicas</u> (com PP em curso)	Área com construções pontuais, infraestruturada, integrada em solo urbano, imitada pela A5 (norte) e por áreas consolidadas de atividades económicas / empresariais e residenciais, ou de usos múltiplos, e por antigas pedreiras. Abrangida pela UOPG Poente Sul e pela SubUOPG 4 a que corresponde o PP Norte de Paço de Arcos, em elaboração. Tem áreas de REN, EEM e DPH (incluindo ZAC). Sem alvarás. Considerada área estruturante para o modelo de organização territorial, praticamente contígua ao Programa Estratégico de Paço de Arcos e contígua ao Programa Estratégico Norte de Caxias.	Área infraestruturada, inserida em solo urbano consolidado, com PP em elaboração. Saliente-se a necessidade de uma correta integração das áreas de ZAC no modelo territorial a definir no PP. Considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015.	Favorável

21	PE Empresarial do Norte de Caxias	38,9	Solo Urbano - Urbanizável - Espaços de atividades económicas	<u>Áreas de Estruturação programada em Espaço de Atividades Económicas</u> (com PP em curso)	Área inserida em solo urbano, não edificada, com zonas desqualificadas relacionadas com pedreiras inativas e zonas de vazadouros informais de entulhos. Delimitada a norte pela A5, é contígua a áreas urbanas consolidadas e por espaços de atividades económicas, nomeadamente à Área do Programa Estratégico Norte de Paços de Arcos. Abrangida pela UOPG Poente Sul e pela SubUOPG 3, a que corresponde o PP da Zona Norte de Caxias, em elaboração. Tem REN, EEM e DPH. Existe contrato para planeamento válido; sem alvarás. Área considerada como programa estratégico no PDM em vigor.	Área inserida em meio urbano, integrada em PP em elaboração. Considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015.	Favorável
22	PE Empresarial de Porto Salvo	54,5	Solo Urbano - Urbanizável - Espaços de atividades económicas	<u>Áreas de Estruturação programada em Espaço de Atividades Económicas</u> (com PP em curso)	Área infraestruturada, maioritariamente não edificada, embora englobe construções / áreas de atividades económicas dispersas, uma zona de equipamento desportivo e um antigo aterro selado. Localizada entre os aglomerados urbanos de Porto Salvo e Vila Fria, encontra-se dividida a meio pela N249-3. Insere-se em solo urbano, sendo que a nascente e parcialmente a norte, confronta com solo rústico. Abrangida pela UOPG Poente Norte, constitui a SubUOPG 1, a que corresponde o PP da Zona Empresarial de Porto Salvo, em elaboração. Abrange áreas sujeitas a REN (incluindo ZAC), DPH e integradas em EEM (EEF). Não há alvarás de loteamentos ou outras operações urbanísticas. No PDM em vigor foi considerada uma área estruturante para o modelo de organização territorial – está no eixo atual de ligação do Taguspark aos parques empresariais e grandes áreas de atividade económicas a sul, contribuindo para a consolidação do modelo territorial na criação de um eixo com ligação à zona ribeirinha.	Área infraestruturadas, onde se localizam algumas atividades económicas, que confronta com solo urbano e com solo rústico. Está totalmente integrada na SubUOPG 1 e abrangida por PP em elaboração. Saliente-se a necessidade de uma correta integração das áreas sujeitas a servidões e restrições de utilidade pública, em particular as áreas de ZAC, no modelo territorial a definir no PP, devendo ser minimizados os conflitos. Considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015.	Favorável
23	Valejas - Barcarena	6,4	Solo Urbano - Urbanizável - Espaços de atividades económicas	<u>Áreas de estruturação e/ou colmatção em Espaço de Atividades Económicas</u>	Área sem edificação, infraestruturada, entre o extremo sul da zona empresarial de Queluz de Baixo e o aglomerado de Valejas. Maioritariamente envolvido por solo urbano, sendo que a SE, S e SW confronta com solo rústico. Abrangida pela UOPG Norte, constitui a SubUOPG 13 – Valejas Sul. Não tem REN, mas encontra-se condicionada pela integração em EEM (EEF). Não existe PP em elaboração. Existe uma pequena área abrangida pontualmente por alvará, sendo que a área está rodeada a norte e nascente por urbanizações resultantes de alvarás executados. Encontra-se em elaboração uma Unidade de Execução (UEValejas), que prevê o estabelecimento de um contrato de urbanização entre os proprietários e a CMO.	Área sem ocupação, infraestruturada, maioritariamente integrada e contígua a solo urbano consolidado, confronta parcialmente com solo rústico. Embora se considere que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015, sugere-se a ponderação da alteração dos seus limites. Entende-se que deve ser ponderada a sua redelimitação onde confronta com solo rústico, conformando-se à ligação entre a categoria de espaço de atividades económicas e o limite sul do aglomerado, não fazendo a ligação deste solo urbano com o solo urbano do aglomerado de Barcarena.	Favorável condicionado
24	Alto dos Barronhos	9,1	Solo Urbano - Urbanizável - Espaços de atividades económicas	Áreas de estruturação programadas em Espaço de Atividades Económicas. Delimitar subUOPG para UE.	Área infraestruturada, totalmente inserida em solo urbano, maioritariamente não edificada, limitada pela A5 e por vias novas, é contígua a poente a uma zona urbana consolidada mista. Abrangida pela UOPG Nascente. Integrada parcialmente em parte EEM, REN e DPH. Tem Plano de Urbanização do Alto dos Barronhos (1997). Não há alvarás de loteamentos ou outras operações urbanísticas.	Área totalmente inserida em meio urbano; tem PU em vigor. Considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015. Compatibilizar terminologia da ficha com tabelado Anexo 1 quanto à qualificação do solo.	Favorável condicionado
25	Parque de Ciências e Tecnologia	56,2	Solo Urbano - Urbanizável - Espaços de uso especial – equipamento s (ciências ...)	Áreas de estruturação programadas em <u>Espaços de Uso Especial - Equipamentos</u> . Avaliar a necessidade de	Área de grande dimensão, maioritariamente sem edificação, com alguns edifícios de habitação unifamiliar isolados e de atividades económicas de pequena dimensão isolados. Rodeada por solo urbano, apenas confronta parcialmente com solo rústico num pequeno troço do limite sul. Abrangida pela UOPG Poente Norte. Integra áreas de REN, EEM e DPH. Tem PU em vigor - Plano Integrado da Área do Parque de Ciência e Tecnologia (publicado	Área envolta em solo urbano, está integrada no Plano Integrado da Área do Parque de Ciência e Tecnologia (PU). Existem compromissos que abrangem a maioria da área. Tem compromissos para a maioria da área. Considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano,	Favorável

				delimitar subUOPG para PP.	em 1996). Existe um Alvará de Licença de construção e um Pedido de Informação Prévia para operação de loteamento com parecer favorável (que engloba cerca de 2/3 da área, nomeadamente a menos intervencionada, prevendo o uso dominante (90%) de ciência e tecnologia e como usos complementares (10%) habitação, comércio e serviços). Está rodeada de loteamentos infraestruturados cujo desenho urbano encosta aos limites desta área com clara intenção de continuidade das vias. É uma área estruturante para a estratégia de desenvolvimento do concelho.	nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015.	
26	Serra de Carnaxide	145,9	Solo Urbano - Urbanizável - Espaços de uso especial – equipamentos (desporto ...)	Ligeiro acerto ao longo da estrada para Barcarena incluindo edifícios existentes em espaço habitacional como área consolidada a regenerar. O mesmo em duas pontas junto ao núcleo antigo de Carnaxide que ficam incluídas em espaço central - área consolidada e área consolidada a requalificar. A restante área fica em espaço rústico - "Espaço de uso Múltiplo de equipamentos e outras atividades" que corresponderá também a uma SubUOPG.	Extensa área que confina com o limite do concelho (Amadora) numa linha de fecho, sem edificação, à exceção de pequenas zonas de franja com algumas construções. Abrangida pela UOG Norte, constitui a SubUOPG 8 – Serra de Carnaxide. Tem REN, EEM e DPH. Encontra-se em vigor o Plano Parcial de Urbanização do Parque Suburbano da Serra de Carnaxide (publicado em 1994). Existe um Alvará de licença de construção e foi aprovado um PIP de loteamento (2014) que não teve sequência. É considerada uma área fundamental para o modelo territorial, com características exclusivas do ponto de vista natural, patrimonial e pela localização, justificando a sua classificação como Solo Rústico. Apresenta áreas, em situação de franja, que devem ser integradas nas categorias contíguas, de solo urbano. A proposta aponta para a Classificação e qualificação dominante em Solo Rústico, na Categoria de Espaço de Uso Múltiplo de Equipamentos e outras estruturas de Cultura, Lazer, Recreio, Desporto e Turismo. No que respeita às situações de remate, é proposta a manutenção das áreas edificadas em solo urbano (junto ao núcleo antigo de Carnaxide como Espaços Centrais – Áreas Consolidadas ou a Requalificar; e junto à EN 117 como Espaços Habitacionais – Áreas consolidadas) É delimitada uma SubUOPG “que permita estabelecer de forma rigorosa os usos e ocupação, consentâneos com princípio de desenvolver uma grande zona de lazer de referência para o município e para a Área Metropolitana de Lisboa, sem descorar a definição de soluções de remate e interface com as urbanizações em construção no município da Amadora”, sendo proposta a revogação do PU em vigor.	Área sem ocupação, muito vasta, sem características de solo urbano. A proposta classifica-a como solo rústico, numa categoria de espaço que permita a concretização de uma grande zona de lazer de referência, sendo salvaguardada a integração das áreas edificadas, junto aos limites, em solo urbano em categoria contígua. Considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de reclassificação como solo rústico, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015. A proposta da ficha refere “Espaço de Uso Múltiplo de Equipamentos e outras estruturas de Cultura, Lazer, Recreio, Desporto e Turismo” e “Espaços Centrais – Áreas Consolidadas ou a Requalificar” ou “ “Espaços Habitacionais – Áreas consolidadas”, devendo esta terminologia ser compatibilizada com a que consta da na tabela do Anexo 1, garantindo a coerência da proposta.	Favorável condicionado
27	Antas Sul	11,7	Solo Urbano - Urbanizável - Espaços de uso especial – Turismo	<u>Área de estruturação e/ou colmatção de uso ribeirinho</u> em Espaços de Uso Especial - Turismo. Pela dimensão e localização deve corresponder a uma SubUOPG .	Área inserida em solo urbano, infraestruturada, maioritariamente não edificada (exceto dois pequenos núcleos de construções ao centro e a nascente, e ainda a poente as infraestruturas da “Bateria das Lajes”). Está delimitada a norte pela linha do caminho-de-ferro e a sul pela via “Marginal”. Encontra-se parcialmente integrada em REN e DPH. Abrangida pela UOPG Litoral. Em elaboração uma Unidade de Execução (UEAntas Sul), que prevê a elaboração de um contrato de urbanização entre os proprietários e a CMO. É uma área com caráter intersticial que se revela importante, pela sua localização privilegiada no contexto do uso ribeirinho, potenciando a utilização turística e de lazer. O PDM prevê que esta área, em articulação com a área da ficha n.º 1, viabilizem um corredor da estrutura verde municipal no sentido de criar uma ligação à praia de Santo Amaro e ao passeio ribeirinho, pelo que assume uma importância estratégica para a resolução desta zona da cidade de Oeiras, num contexto urbano. A proposta cria a SubUOPG 9 – Antas Sul que coincide com esta área.	A proposta resulta algo confusa no que se refere aos PMOT, loteamentos ou compromissos existentes para esta área, na medida em que é referido: a) Abrangida pela UOPG Litoral (pág.2) b) Sem PMOT, “Está integrada na UOPG Litoral, para a qual se estuda a elaboração de um Plano de Urbanização (pág. 3) c) “Está em elaboração uma Unidade de Execução (UEAntas Sul), com o objetivo de estudar e definir para esta zona a solução urbanística mais adequada que concretize os objetivos estratégicos definidos no PDM, como parte integrante do eixo de desenvolvimento estratégico do município “Frente Ribeirinha”” (pág. 3) d) “Pela sua importância e localização estratégica a área em análise deve constituir-se como uma SubUOPG	Favorável condicionado

						<p>que poderá corresponder a uma Unidade de Execução, de preferência articulada com a área da ficha n.º 1, para garantir a coerência dos espaços e a efetivação dos objetivos de articulação consagrados no PDM. (pág. 6)</p> <p>e)A proposta cria a SubUOPG 9 – Antas Sul</p> <p>Recomenda-se a revisão da proposta no sentido de clarificar qual a forma de implementação adotada. Não obstante, considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015.</p>	
28	Estação Radio-Naval	33,0	Solo Urbano - Urbanizável - Espaços de uso especial – equipamentos (defesa ...)	<p>Espaço Urbano Central - "<u>Área de equipamento de defesa nacional a reconverter</u>". Pela dimensão e localização deve corresponder a uma SubUOPG que poderá ser uma Unidade de Execução ou PP.</p>	<p>Área infraestruturada, com algumas edificações, mas maioritariamente não edificada. Corresponde a um espaço militar que se prevê venha a ser desativado. Totalmente inserida em meio urbano, contígua a zonas densamente povoadas de Dafundo, Algés, Linda-a-Velha e Miraflores. Parcialmente condicionada pela REN e EEM (EEF). Abrangida pela UOPG Nascente. Sem PU ou PP. Não existem alvarás; encontram-se em curso estudos com vista ao loteamento da área.</p> <p>A proposta estabelece esta área como SubUOPG 10 – Estação Rádio Naval</p>	<p>Área infraestruturada, inserida em solo urbano consolidado, ocupada por instalações militares que se prevê virem a ser desativadas.</p> <p>Considera-se que a fundamentação apresentada sustenta a proposta de manutenção como solo urbano, nomeadamente de acordo com os critérios do DR 15/2015.</p>	Favorável



ANEXO 3 - Parecer da CCDRLVT

PROC. 150.10.400.00004.2019 + PCGT 192

Parecer no âmbito do disposto no n.º 2 do artigo 119.º do Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), articulado com o n.º 3 do artigo 86.º do mesmo diploma, sobre a proposta de Alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Oeiras, para adequação ao novo RJIT - versão julho 2020

1. INTRODUÇÃO

A 22 de setembro de 2020, a Câmara Municipal de Oeiras (CMO), através da PCGT, solicitou à CCDR-LVT a marcação da conferência procedimental (CP) sobre a proposta de Alteração ao PDM de Oeiras, para adequação ao RJIGT.

A CMO disponibilizou na PCGT os seguintes documentos:

- Relatório alteração
- Estudo Económico, Estratégia de Desenvolvimento e Programação de Investimentos
- Regulamento
- Planta de ordenamento
- Publicação em DR prorrogação da alteração do PDM
- Proposta de Deliberação: prorrogação PDM
- Avaliação Ambiental Estratégica

A 29 de setembro a CCDR-LVT enviou a Convocatória às entidades inscritas na PCGT (APA, ICNF e ARSLVT) para a CP a realizar no dia 28 de outubro, pelas 14.30 horas.

Não sendo possível a realização da CP, face à pandemia, a 20 de outubro, através da PCGT, a CCDR-LVT informou todas as entidades consultadas e a CMO, que as apreciações deveriam ser inseridas naquela plataforma, até 28 de outubro.

2. ANTECEDENTES MAIS RELEVANTES

A 21 de janeiro de 2019 realizou-se nesta CCDR uma reunião com a CMO, onde foi abordada a metodologia a seguir neste tipo de procedimentos.

A 22 de agosto de 2019 a CMO disponibilizou o Relatório de Fatores Críticos para a Decisão (RFCD) no âmbito da Avaliação Ambiental desta alteração ao PDM.

A 23 de setembro seguinte a CCDR-LVT transmitiu à CMO a análise feita ao RFCD, sugerindo algumas melhorias no decorrer da avaliação.

3. APRECIÇÃO

O atual RJIGT (DL 80/2015, de 14 de maio) não indica o âmbito da pronúncia das CCDR sobre as alterações a planos municipais, nem as peças que devem instruir as propostas. Sobre a pronúncia, tem sido habitual fazer a apreciação nos aspetos indicados no artigo 85.º do diploma.

- Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- Conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os programas territoriais existentes;
- Análise sobre o relatório ambiental.

Sobre as peças que devem instruir as propostas de alteração a PDM, tem-se considerado que no mínimo devem integrar as que constituem o plano e foram objeto de alteração, bem como o Relatório descrevendo e justificando a proposta e, quando necessário, o Relatório Ambiental. Nestes casos de adequação, nos termos do artigo 199.º do RJIGT, os processos devem integrar também o Programa de execução, o Plano

de financiamento e a atualização dos compromissos urbanísticos. De notar que estes elementos estão indicados no Documento, elaborado pela CCDR-LVT, que tem sido disponibilizado às CM nas reuniões de acompanhamento deste tipo de procedimentos.

3.1. CUMPRIMENTO DAS NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS

Importa sobretudo avaliar do respeito pela Lei n.º 31/2014, que estabeleceu as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, pelo DL 80/2015 (RJIGT), particularmente da adequação da Proposta às atuais regras de classificação e qualificação do solo, e pelo DR 15/2015, que estabeleceu os critérios para a classificação e qualificação do solo.

Relativamente ao procedimento indicado no artigo 119.º do RJIGT, verifica-se que a CMO até esta etapa, respeitou o estabelecido nesta disposição (deliberação de CM, participação preventiva, elaboração da proposta e consulta a entidades) e que o processo tem corrido através da PCGT.

Já relativamente ao conteúdo documental haverá desde já que registar que a CMO enviou para apreciação uma única peça desenhada, designada por Planta de Ordenamento à escala 1:25:000.

Ora, para além do facto da planta de ordenamento do PDM vigente ser constituída por 6 cartas e ter sido elaborada à escala 1:10.000, verifica-se que o Relatório contém uma Tabela onde se identificam as alterações que *é necessário introduzir às peças desenhadas que constituem o PDM, para alcançar a correta adequação e compatibilidade entre os diversos elementos do Plano*. São alterações a promover em diversas plantas que constituem a Planta de Ordenamento e algumas da Planta de Condicionantes (relativas a imóvel em vias de classificação e à indicação de servidões militares).

Neste contexto, ainda que se possa entender alguma economia de recursos nesta etapa, o facto de não se apresentar a versão final da Planta de Ordenamento completa, implicará sempre a fase de concertação, porquanto não será possível a emissão de um parecer favorável na ausência das peças constituintes da proposta.

Acresce que, ainda que o Relatório elaborado contenha uma descrição e uma justificação para a proposta apresentada, a falta de peças gráficas à escala do plano publicado, numa situação em que é fundamental um trabalho minucioso sobre o território, prejudica a avaliação e suscita, por vezes, dúvidas sobre lapsos/incongruências entre o expresso no texto e a delimitação apresentada em planta (por exemplo na área objeto da Ficha 11, que se indica ficar qualificada com Espaço Verde e Espaço Habitacional - Áreas de Estruturação e Colmatação, mas na Planta disponibilizada parece ficar integralmente nesta última categoria de espaço).

Relativamente às peças disponibilizadas será, genericamente, de referir que, apesar da falta de peças gráficas e alguns lapsos, permitem a compreensão da proposta e da estratégia municipal, para o período de vigência desta alteração, possibilitando assim uma apreciação, que se considera contribuirá para o desenvolvimento da proposta.

Sobre o restante conteúdo documental, será de referir que a análise da **Proposta de Regulamento** e do **Relatório Ambiental** é feita, respetivamente nos pontos 3.1.6 e 3.3 desta informação.

Quanto ao **Estudo Económico, Estratégia de Desenvolvimento e Programação de Investimentos**, verifica-se estar devidamente estruturado e conter uma abordagem sobre a Estratégia de Desenvolvimento municipal, bem como a descrição das Ações e Projetos previstos, no período 2021-2025, identificando prioridades, estimativa de custos e fontes de financiamento. Relativamente a estas, constata-se que se indica em quase todos os projetos Privado, Público e maioritariamente OM. Ora nestes Estudos, estipulando o RJIGT (alínea d) do n.º 2 do artigo 97.º) que o Plano de Financiamento deve fundamentar a sustentabilidade económica e financeira, é usual apresentar dados sobre os OM, visando demonstrar a capacidade municipal para a execução das ações e projetos indicados.

No caso em apreciação, para além de se atribuir a “Privado” muitas das ações, não foi feita uma articulação das estimativas de custos com os OM, não se podendo assim afirmar da sustentabilidade económica e financeira da proposta.

Importaria também articular de forma mais clara as ações previstas neste Estudo Económico com as restantes peças da proposta em particular com as desenhadas. A título de exemplo, a 1.ª ação é o Novo Edifício Administrativo Municipal, em fase de adjudicação da obra, mas indicando apenas ficar na UOPG Poente Sul. Ora dada a dimensão desta UOPG, abrangida por diversos planos e onde se pretendem criar várias SUBUOPG, conhecer a localização deste edifício, com inerentes repercussões na envolvente, para

além de constituir um compromisso, poderá ser importante na justificação de certas opções. Outros exemplos poderão ser dados como os casos das várias SUBUOPG, uma vez que se destinam verbas, mas não é claro a que ações/projetos se destinam. Para as SUBUOPG 1, 2, 3 e 4 referem-se os respetivos PP para os quais se destinam mais de 40 milhões de euros, financiados por privados, a utilizar nos próximos 5 anos, não sendo claro para o que será afeta a verba. Nas SUBUOPG 5 e 6, áreas que se pretendem classificar como urbanas, o faseamento é para 2025 ou posterior. Na SUBUOPG 8 indica-se “PU em vigor”, não mencionando a elaboração do PP, destinando mais de 9 milhões de euros com financiamento Público/Privado, não sendo também especificado o seu destino. O mesmo se passa sobre muitas das ações/projetos indicados.

Porém será de referir que, de uma maneira geral, a CMO terá atendido às sugestões feitas por esta CCDR sobre este tipo de procedimentos, ao mencionar ter feito uma avaliação detalhada do território, em particular das áreas “livres” em solo classificado como urbano - urbanizado e das áreas também integradas em solo urbano, mas qualificadas como urbanizável.

Refere também ter sido feito um levantamento exaustivo de todos os compromissos urbanísticos, contemplando até novembro de 2019. Para além de a planta/figura existente no Relatório relativa aos compromissos indicar a data de julho 2020, relevante será o facto de muitas das situações que são indicadas nas fichas de 28 áreas analisadas, descreverem algumas pretensões que, ou pela data ou pelo tipo de processo, suscitam dúvidas sobre a sua validade. Por exemplo Alvarás de Loteamento emitidos há mais de 10 anos sem terem sido executadas obras de urbanização ou onde se menciona a necessidade de alterações. Julga-se que será neste procedimento que estas pretensões mereciam uma ponderação e a fixação de um prazo para a sua execução.

Outra situação que parece não ter sido devidamente acautelada neste procedimento será a manutenção de PU e PP que vigoram há bastantes anos, não tendo sido atendido ao disposto no n.º 3 do artigo 82.º da Lei n.º 31/2014. Nesta situação estará, a título de exemplo, o Plano de Pormenor do Moinho das Antas (PPMA), publicado há cerca de 25 anos e sem definição do prazo de execução das obras de urbanização. Ora não estando a sua área de intervenção urbanizada ou edificada, nem abrangida por qualquer compromisso válido, não parece poder ser classificada como solo urbano.

Em síntese verifica-se que a CMO respeita o RJIGT, relativamente ao procedimento, mas não apresenta todas as peças que se considera dever constituir o conteúdo documental. Sobre o conteúdo material, ainda que aqui se registem algumas situações genéricas, a avaliação é feita nos pontos seguintes deste parecer.

3.1.1. A Classificação do solo

A classificação do solo, no atual regime legal, só contempla duas classes de espaço: urbano ou rústico.

O PDM de Oeiras vigente, no artigo 25.º do Regulamento estipula:

- *É classificado como urbano o solo que se destina a urbanização e a edificação urbana, nele se compreendendo os terrenos urbanizados e aqueles cuja urbanização é possível programar*
- *É classificado como rural o solo cuja vocação ou ocupação atual ou programada não lhe confere o estatuto de solo urbano, sem prejuízo de, em momento posterior, poder vir a adquirir esse estatuto ...*
- *Para efeitos da respetiva execução, o solo urbano integra as categorias operativas de solo urbanizado e de solo urbanizável e inclui os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.*

Sobre a abordagem feita pela CMO ao solo urbano urbanizado, no Relatório é referido que deve manter-se como “urbano”, justificando-se no entanto uma análise que confirme esse estatuto em particular das áreas qualificadas como “solos urbanizados- áreas a concretizar”. Esta análise é feita nas fichas, onde para cada uma das áreas analisadas se indica a classe e categoria de solo proposta neste procedimento.

Será então na avaliação sobre as categorias de solo urbano, agora previstas, que se verificará do respeito pelo disposto no RJIGT e DR 15/2015.

Contudo, será de observar que os critérios utilizados na delimitação de solo urbano, à data da elaboração da Revisão do PDM, foram alterados com o atual regime jurídico. Nesta sequência, ainda que a CMO entenda que o solo urbano urbanizado se mantém como urbano, deveria também ter sido analisado / demonstrado o respeito pelos critérios atualmente aplicáveis, particularmente dos indicados no artigo 7.º do DR 15/2015. Esta demonstração é essencial para que este solo se mantenha classificado como urbano.

Em situações semelhantes a CCDR-LVT tem sugerido a apresentação de plantas do concelho, a escala adequada, preferivelmente idêntica à do PDM, com o traçado das redes das infraestruturas, transportes públicos e localização de equipamentos, que permitam afirmar do respeito pelos critérios acima indicados.

Neste ponto será desde já de referir que nesta proposta são criadas 13 SUBUOPG, desaparecendo os 4 Programas Estratégicos (todos em solo urbano-urbanizável) e as 3 Áreas de Desenvolvimento Estratégico (2 em solo urbano-urbanizado e 1 em solo rural). Todos os PE e as ADE são agora SUBUOPG.

De registar ainda ter havido uma área de solo urbano, com dimensão relevante, que se pretende agora classificar como solo rústico. Trata-se da área abrangida pelo PU da Serra de Carnaxide, que se prevê seja revogado. Esta área é objeto de análise da Ficha n.º 26 e constituirá uma SUBUOPG, com o n.º 8. A avaliação desta proposta é feita também na apreciação sobre as categorias de solo, bem como nas Fichas e nas SUBUOPG. De todo o modo será aqui de registar que esta alteração na classificação do solo poderá eventualmente implicar uma alteração no Mapa da Classificação acústica das zonas, mas a Proposta não aborda o ruído.

Em síntese, nesta avaliação genérica, verificou-se que a CMO não apresentou qualquer demonstração sobre o respeito pelos critérios do artigo 7.º do DR 15/2015, relativamente ao solo que se qualifica no PDM vigente como “consolidado”.

3.1.2. - Qualificação do solo urbano

O PDM vigente estabeleceu as categorias de solo urbano, com base na qualificação funcional, e definiu, para cada uma, subcategorias, em função do grau de urbanização do solo e da sua consolidação morfológica. Para facilitar a análise elaborou-se uma tabela com as categorias atuais e as propostas:

PDM vigente	Proposta
SOLO URBANO- URBANIZADO	
Espaços centrais	
Áreas consolidadas	Áreas consolidadas
Áreas consolidadas a requalificar	Áreas consolidadas a requalificar
Áreas a concretizar	
Áreas industriais a reconverter	Áreas industriais a reconverter
	Áreas de Equipamentos de defesa nacional a Reconverter
	Áreas de Estruturação e/ou Colmatação
Espaços residenciais > Espaços Habitacionais	
Áreas consolidadas	Áreas consolidadas
Áreas consolidadas a requalificar	Áreas consolidadas a requalificar
Áreas consolidadas a regenerar	Áreas consolidadas a regenerar
Áreas a concretizar	
	Áreas de Estruturação e/ou Colmatação
Espaços de atividades económicas	
Áreas consolidadas	Áreas consolidadas
Áreas em processo de reconversão funcional	Áreas em processo de reconversão funcional
	Áreas de Estruturação e/ou Colmatação
	Áreas de Estruturação Programadas
Espaços verdes	
Verde urbano	Verde urbano
Verde de proteção a infraestruturas	Verde de proteção a infraestruturas
Espaços de uso especial – equipamentos	
	Áreas Consolidadas
Equipamentos de defesa nacional	Equipamentos de defesa nacional
Ciência, tecnologia, investigação e ensino	Ciência, tecnologia, investigação e ensino
Desporto, lazer, cultura e recreio	Desporto, lazer, cultura e recreio
	Áreas de Estruturação Programada
Espaços de uso especial – turismo	
Uso ribeirinho.	Uso ribeirinho.
	Áreas de Estruturação e/ou Colmatação de Uso Ribeirinho
SOLO URBANO - URBANIZÁVEL	
Solo urbanizável sem categoria associada	
Espaços de atividades económicas	
Espaços de uso especial – equipamentos	
Ciência, tecnologia, investigação e ensino	
Desporto, lazer, cultura e recreio	
Espaços de uso especial – turismo	
Uso ribeirinho	

Da primeira leitura desta tabela verifica-se que a CMO, para além de alterar a designação dos Espaços Residenciais para Habitacionais, retirou todas as categorias de Solo Urbano - Urbanizável, bem como as que, apesar de inseridas em Solo Urbano - Urbanizado, se designavam por Áreas a Concretizar.

No Relatório refere-se que, as áreas que integram atualmente a categoria operativa de solo urbanizável, foram objeto de análise e as que se mantiverem em solo urbano, passam a integrar categorias funcionais existentes e, consoante a sua localização e grau de consolidação ou programação, podendo assumir-se como:

- “Áreas consolidadas”, que integram os tecidos urbanos infraestruturados e predominantemente ocupados nos quais se privilegia a conservação e a reabilitação do edificado existente e a construção de novas edificações que assegurem a qualificação do espaço público
- “Áreas de estruturação e/ou colmatção”, que integram áreas que requerem a densificação, a compactação ou o fecho da malha urbana e a ocupação de áreas de vazio urbano integradas no tecido consolidado através da execução de operações urbanísticas integradas ou devidamente articuladas entre si.
- “Áreas de estruturação programada” que integram áreas abrangidas por plano de pormenor com programa de execução e plano de financiamento aprovados, que garantem a urbanização estruturante da respetiva área de abrangência.

Ora verifica-se que a maioria das áreas qualificadas no PDM vigente como “Áreas a Concretizar” é integrada na nova subcategoria de “Áreas de Estruturação e/ou Colmatção”. Na proposta de Regulamento estas áreas são caracterizadas, de forma muito semelhante em todas as categorias de espaço (Centrais, Habitacionais, de Atividades Económicas e de Uso Especial-Turismo).

Coerentemente também nas Fichas destas áreas se constata que mais de metade das áreas analisadas pela CMO passou a integrar esta subcategoria de espaço. Na sua avaliação, verificar-se-á da situação e do enquadramento nesta subcategoria, em particular do seu grau de urbanização e da sua consolidação morfológica, uma vez que no PDM vigente se caracterizavam por áreas a concretizar.

De todo o modo será desde já de referir que tratando-se de áreas atualmente qualificadas como “áreas a concretizar”, se não estiverem ainda urbanizadas ou edificadas, nem abrangidas por qualquer compromisso válido, suscitam-se dúvidas sobre a sua integração nesta subcategoria, onde se afirma na caracterização: integram áreas que requerem a densificação, a compactação ou o fecho da malha urbana e a ocupação de áreas de vazio urbano. Não se entende que áreas envolventes de aglomerados possam todas considerar-se como “áreas de vazio urbano”.

Importaria talvez neste procedimento ponderar a caracterização feita a cada uma das subcategorias, distinguindo claramente as áreas consolidadas, das que estão apenas urbanizadas ou edificadas com necessidade de qualificação, uma vez que a integração pretendida de certas áreas nas subcategorias suscita algumas dúvidas. Por exemplo a área abrangida pelo PP do Almarjão, que apenas contém uma via e se prevê qualificar como Área Consolidada.

Nos Espaços Centrais surge agora a subcategoria “área de equipamentos de defesa nacional a reconverter”. Verifica-se que apenas existe uma área assim qualificada, que se prevê seja uma SUBUOPG (10 - Estação Radio Naval) e foi objeto de análise (Ficha 28). No PDM vigente a área integra solo urbano e está qualificada como “Espaço de Uso Especial Equipamentos - de defesa nacional”. Suscitam-se dúvidas sobre a manutenção da classificação desta área como solo urbano no seu atual conceito (artigo 10.º da Lei 31/2014 ou artigo 71.º do RJIGT), face à descrição na ficha e ortos apresentados, à ausência de compromissos válidos, tratar-se de cerca de 33 há sendo a maioria abrangida por EEF/Áreas vitais, “tendo em vista a reconversão de uma área anteriormente destinada a equipamentos de defesa nacional.” (artigo 49.º- B da proposta de Regulamento).

Também nos Espaços de uso especial – turismo na nova subcategoria designada por Áreas de Estruturação e/ou Colmatção de Uso Ribeirinho, apenas uma área a integra, sendo que no PDM vigente estava em solo urbano-urbanizável. Trata-se de uma área com cerca de 11,7 ha. que é analisada na Ficha 27 e que constituirá a SUBUOPG 9 - Antas Sul.

Na avaliação das Fichas e das SUBUOPG será verificado o respeito pelo DR 15/2015.

Nesta avaliação genérica será ainda de referir, sobre as subcategorias agora previstas, que as áreas que estão classificadas como urbanizáveis no PDM vigente, abrangendo os 4 Programas Estratégicos (PE),

estão classificadas nesta proposta como solo urbano e qualificadas como Espaços de Atividades Económicas - Áreas de Estruturação Programadas.

Na proposta de Regulamento estas áreas são caracterizadas da seguinte forma: As áreas de estruturação programadas integram áreas abrangidas por plano de pormenor com programa de execução e plano de financiamento aprovados, que garantem a urbanização estruturante da respetiva área de abrangência.

A CMO deliberou já a elaboração de planos de pormenor para estas 4 áreas e justifica esta opção no Relatório quando ao afirmar: “áreas de estruturação programada” (áreas de atividades económicas com PP a decorrer cuja finalização está prevista até à entrada em vigor desta proposta de alteração do PDM). Ora a CMO só apresentou para apreciação a proposta de um dos 4 PP (Plano de Pormenor Norte de Caxias), pelo que a conclusão dos outros 3 planos não deverá ocorrer até à entrada em vigor desta alteração.

Por outro lado na descrição feita nas Fichas sobre os territórios que serão abrangidos por estes PP e do relato da visita de campo feita por esta CCDR no início deste ano, suscitam-se dúvidas sobre a classificação pretendida.

Acresce que se propõe a integração das áreas destes 4 PE em 4 SUBUOPG, definindo o Regulamento que serão concretizadas através de PP. Para além da desarticulação entre o expresso no Relatório e no Regulamento, relativamente à elaboração e conclusão dos PP, será de referir que a concretização de 3 destas 4 áreas para atividades económicas está dependente de regras de precedência (artigo 43.º do Regulamento). Verifica-se que na proposta de Regulamento agora apresentada esta regra de precedência deixou de existir, sendo o citado artigo 43.º dedicado à identificação das 13 SUBUOPG propostas.

Durante a elaboração da revisão do PDM, esta regra de precedência foi a forma encontrada e aceite, visando respeitar as disposições legais sobre a contenção dos perímetros urbanos, num momento em que a CMO não dispunha de compromissos válidos para estas zonas, nem foi demonstrada a sua necessidade face a carências existentes. Ora, não se fundamenta a omissão desta regra de precedência, que se considera dever ser mantida, visando acautelar os objetivos do atual regime jurídico, nomeadamente a contenção dos perímetros urbanos e a sustentabilidade territorial, evitando a especulação urbanística.

Entende-se assim que a pretensão de classificar como solo urbano estas 4 áreas, correspondentes aos PE, carece de melhor fundamentação, não estando em condições de merecer aceitação.

De registar que nesta subcategoria de “Áreas de Estruturação Programada” se pretende integrar também uma zona abrangida por um PU, sendo que neste caso, não havendo programação e nem PP a caracterização não se adequa à área.

Também nos Espaços de uso especial – equipamentos surge a subcategoria Áreas de Estruturação Programada que corresponde a uma zona agora classificada como solo urbano - urbanizável e qualificada como Espaço de Uso especial Equipamentos - Ciência Tecnologia Investigação e Ensino. Trata-se de uma área também analisada nas Fichas que fica abrangida pelo Plano Integrado do Parque da Ciência e Tecnologia (1996) e com cerca de 56,2 ha.

Em síntese sobre a qualificação do solo urbano, nada haverá a referir sobre as categorias propostas. Contudo suscitam-se dúvidas sobre as novas subcategorias, particularmente as Áreas de Estruturação e/ou Colmatação e as Áreas de Estruturação Programada, pelos motivos expressos. Na avaliação das Fichas e das SUBUOPG será feita uma análise mais detalhada, ponderando do seu enquadramento tendo em consideração a descrição feita pela CMO sobre as características morfológicas de organização do espaço urbano, tal como mencionado no n.º 2 do artigo 24.º do DR 15/2015.

3.1.3. Qualificação do solo rústico

Elabora-se aqui também uma Tabela comparativa entre o PDM vigente e a Proposta relativamente ao solo rústico.

PDM vigente	Proposta
SOLO RURAL > SOLO RÚSTICO	
Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal	Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal
Espaços Naturais	Espaços Naturais e Paisagísticos
	Espaço de Uso Múltiplo de Equipamentos e outras estruturas de Cultura, Lazer, Recreio, Desporto e Turismo

Da leitura desta Tabela verifica-se que, para além de alterar a designação de solo rural e dos Espaços Naturais, a CMO pretende criar uma nova categoria.

Também neste caso, apenas existe uma área integrada nesta categoria de Espaço de Uso Múltiplo de Equipamentos Trata-se de área abrangida pelo PU do Parque Suburbano da Serra de Carnaxide, atualmente inserida na categoria de solo urbano - urbanizável e na subcategoria de Espaços de Uso Especial - Equipamentos - Desporto, lazer, cultura e recreio. A CMO prevê a revogação deste PU, analisa a área na Ficha 26 e insere-se na SUBUOPG 8. A caracterização desta categoria de solo é feita no artigo 41.º da proposta de Regulamento, remetendo o regime de ocupação para o definido para a SUBUOPG. Neste ponto apenas será de referir que a designação da categoria para estar de acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do DR 15/2015, não deve mencionar “usos múltiplos”.

Relativamente aos Espaços Naturais, agora também Paisagísticos será de observar que o DR 15/2015, não se limitou a mudar a designação desta categoria, mas alterou significativamente as características desta categoria, situação que não foi acautelada nesta proposta e carece de correção. Deverá a CMO efetuar uma avaliação dos espaços naturais, face à alteração do conceito à no DR 15/2015.

Sobre a designação do Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal, importará acautelar o respeito pelas classes de espaço de solo rústico contempladas no DR 15/2015. Esta classe só é aplicada à área da estação Agronómica Nacional, pelo que ou se identifica o uso dominante de toda a área ou se criam outras classes de espaço, delimitando-as em planta.

Em síntese, sobre a qualificação do solo rústico, verifica-se que a CMO não acautelou o disposto no artigo 21.º do DR 15/2015, relativo a Espaços naturais e paisagísticos, sendo necessária a ponderação sobre a qualificação a atribuir aos solos integrados nesta categoria. Deve também alterar a designação dos espaços ditos de “Uso Múltiplo”, face ao disposto no artigo 17.º e seguintes do citado decreto, onde se indicam e caracterizam as categorias de solo rústico.

3.1.4. As 28 áreas analisadas pela CMO

Importa referir que a CMO elaborou uma ficha para cada uma das áreas analisadas descrevendo de modo claro o existente e o previsto para cada uma delas. Em todas existe uma avaliação sobre o respeito pelos critérios do artigo 7.º do DR 15/2015, entendendo a CMO que todas as áreas respondem ao estabelecido no diploma.

Verifica-se mesmo que uma das zonas analisadas, com uma área significativa e que se pretende seja agora classificada como solo rústico, também respeita todos os critérios do citado artigo 7.º. Ora, ainda que se considere que o respeito pelos critérios é fundamental para a classificação do solo como urbano, constata-se não ser o único fator a ter em conta. Neste contexto, na apreciação que fazemos, não mencionaremos este facto, fazendo uma abordagem a outros aspetos, também relevantes para a classificação do solo.

01. Plano de Pormenor do Moinho das Antas - Oeiras

Trata-se de uma área de cerca de 11,05 ha., que está abrangida por um PP, aprovado em 1995 e alterado em 2001. Na Ficha é dito: Embora tenha plano de pormenor eficaz, este deve ser revisto em função da adequação à estratégia municipal e à procura de mercado. Apesar de a CMO considerar respeitados todos os critérios do DR 15/2015, a área não está urbanizada nem edificada, ainda que envolvida por áreas consolidadas. O PDM vigente qualificava como Espaço central - Área a concretizar pretendendo-se agora a manutenção em solo urbano, Espaço Central / Áreas de Estruturação e/ou colmatação. **Face às características da área, ainda que abrangida por um PP com mais de 20 anos, constatando a CMO haver necessidade da sua revisão e não estando definido ou contratualizado um prazo para a execução das obras de urbanização, considera-se que esta área não reúne todas as condições para ser classificada como solo urbano.**

02. Plano de Pormenor do Almarjão - Miraflares

Trata-se de uma área de cerca de 4,28 ha., inserida no PP Almarjão, de 1998, alterado em 2001 e objeto de um Alvará (de loteamento?) n.º 10/2007. Trata-se de uma área não edificada, mas já atravessada por vias rodoviárias. Assinala-se uma pretensão com mais de 12 anos, não se mencionando haver qualquer contratualização. O PDM vigente qualifica a área como Espaço Central - Área a concretizar, propondo-se a manutenção como solo urbano, mas qualificada como Espaço Central - Área Consolidada. **Considerando a caracterização desta subcategoria no n.º 3 do artigo 30.º da proposta de Regulamento (tecidos urbanos predominantemente ocupados), e não havendo quaisquer edificações não parece adequada.**

03. Sete Chaves - Caxias

Tratam-se de 2 áreas que totalizam cerca de 7,10 ha., situadas a sul dos PE, não estando ainda ocupadas e sendo atravessadas pela EEM. Para a área poente foi aprovada uma operação de loteamento em 2010, estando em curso o pedido de emissão de Alvará (?). A envolvente é pouco edificada, tendo o PDM vigente qualificado a área como Espaço Residencial - Área a concretizar. Pretende-se manter a área em solo urbano Espaço Habitacional - Área de Estruturação e/ou colmatação. Neste caso parece que a parcela poente, devido ao compromisso, poderá ser classificada como solo urbano, **o que não acontecerá com a parcela nascente por não estar urbanizada ou edificada, para além de integrar também Espaço de Verde Urbano, o que não é mencionado na Ficha.**

04. Alto da Boa Viagem - Caxias

Trata-se de uma área com cerca de 32,1 ha., situada a sul da cidade do futebol até à marginal. A CMO refere estar em curso uma operação de loteamento, aprovada em 25/07/2012, estando em apreciação o projeto de especialidades/infraestruturas. No topo norte estão lançados os acessos viários principais e a restante área encontra-se maioritariamente coberta por vegetação rasteira do tipo matos. Na zona mais a sul, há pequenas áreas com atividade agrícola na forma de pequenas hortas. O PDM vigente qualifica a área como Espaço Residencial - Área a concretizar. Pretende-se manter a área em solo urbano Espaço Residencial (deveria ser Habitacional) - Área de Estruturação e/ou colmatação. As características do terreno a sul não parecem permitir a sua classificação como solo urbano. Contudo, **tendo a CMO aprovado já uma operação de loteamento que abrangerá toda a área, poderá tratar-se de um compromisso válido. Se assim for deverá a CMO acautelar a contratualização para a sua execução, articulando com o prazo para a execução do plano.**

05. Penas Alvas - Porto Salvo

Trata-se de uma área com cerca de 3,7 ha. que a CMO descreve como *uma zona de remate do aglomerado de Porto Salvo, ... contígua ao complexo desportivo de Porto Salvo e aos campos de futebol. Corresponde a uma área descampada de declive suave com uma ótima exposição a sul/poente e excelentes vistas.* Para a área a CMO aprovou uma operação de loteamento estando para aprovação os projetos de infraestruturas. O PDM vigente qualifica a área como Espaço Residencial - Área a concretizar. Pretende-se manter a área em solo urbano Espaço Habitacional - Área de Estruturação e/ou colmatação. A localização e as características desta área não parecem permitir a sua classificação como solo urbano. Contudo, **tendo a CMO aprovado já uma operação de loteamento que abrange toda a área, tratar-se-á de um compromisso válido, devendo, também nesta situação, a CMO acautelar a contratualização para a sua execução, articulando com o prazo para a execução do plano.**

06. Casal do Penedo - Barcarena

Trata-se de uma área de 3,1 ha., a sul do aglomerado de Barcarena, entre a Estrada do Cacém e o IC8 (CREL). Refere-se na Ficha *que a zona mais plana é predominantemente ocupada por matos rasteiros e pontualmente por oliveiras e pinheiros, sendo a zona mais declivosa apresenta um arvoredado mais denso.* A CMO, em 2012, aprovou uma operação de loteamento, mas não foi apresentado projeto de especialidades e nem o alvará foi emitido. O PDM vigente qualifica a área como Espaço Residencial - Área a concretizar. Pretende-se manter a área em solo urbano Espaço Habitacional - Área de Estruturação e/ou colmatação. Neste caso, **ainda que a CMO considere respeitados os critérios do DR 15/2015, tratando-se de uma área não urbanizada nem edificada, e não havendo qualquer compromisso válido, entende-se não poder ter enquadramento no atual conceito de solo urbano.**

07. Plano de Urbanização da Área do Parque de Ciência e Tecnologia, SUBUOPG 4.3 - Barcarena

Trata-se de uma área de 15,2 há, localizada junto ao limite norte do concelho, fronteira com o concelho de Sintra/São Marcos, e inserida num Plano de Urbanização (sub.UOPG 4.3), publicado em 1996, e localizada a norte do Oeiras Golfe. Atualmente apresenta-se maioritariamente coberta por matos rasteiros estando implantado o *Clubhouse* e o respetivo parque de estacionamento. Na Ficha refere-se que estão em curso estudos tendo em vista o loteamento da área. O PDM vigente qualifica a área como Espaço Residencial - Área a concretizar. Pretende-se manter a área em solo urbano Espaço Habitacional - Área de Estruturação e/ou colmatação. **Considerando que a área já tem alguma ocupação, se destina a habitação e usos complementares num PU que tem vindo a ser executado ao longo dos anos, entende-se que terá enquadramento classificar a área como solo urbano, suscitando-se dúvidas sobre a sua qualificação.**

08. Santo António - Tercena

Trata-se de uma área de 3,3 ha. não edificada (*a vegetação corresponde a matos rasteiros*), atravessada por algumas vias, e localizada no topo norte do concelho. Refere-se que a CMO aprovou uma operação de loteamento "Fundação Otilia" em 19/03/2019, mas está a decorrer pedido de alteração do loteamento. O PDM vigente qualifica a área como Espaço Residencial - Área a concretizar. Pretende-se manter a área em solo urbano Espaço Habitacional - Área Consolidada. Considerando que a área é atravessada por vias/infraestruturas, entende-se ser de aceitar a classificação da área como solo urbano, **suscitando-se dúvidas sobre a qualificação pretendida, uma vez que não está edificado e no n.º 3 do artigo 31.º da proposta de Regulamento caracterizam-se estas áreas como *tecidos urbanos infraestruturados e predominantemente ocupados*.**

09. Quinta da Rainha - Queluz de Baixo

Trata-se de uma área de cerca de 4,5 há, também localizada no limite norte do concelho, correspondendo maioritariamente a uma quinta limitada a norte pelo nó de acesso à A37/IC19. Existem algumas vias e construções tendo o espaço da quinta alguma atividade agrícola. Na Ficha indica-se haver um PIP aprovado em 2018 e um processo de licenciamento de operação de loteamento em curso (processo n.º 34/2009), não se percebendo os limites/âmbitos destas pretensões. Indica-se também que esta área revela apetência para um uso turístico, recreativo ou habitacional de baixa densidade. O PDM vigente qualifica a área como Espaço Residencial - Área a concretizar. Pretende-se manter a área em solo urbano Espaço Habitacional - Área de Estruturação e/ou Colmatação. **Considerando as características da área, a sua envolvente e a apetência da área indicada pela CMO, não parece devidamente fundamentada a inserção de toda a área em solo urbano e em particular a qualificação pretendida.**

10. Moinho do Félix - Cacilhas, Oeiras

Trata-se de uma área de 21,1 ha, localizada no limite poente do concelho, a sul da A5 onde existe um núcleo de moradias unifamiliares. Refere-se na Ficha que o uso e a ocupação das áreas não edificadas variam entre matos rasteiros e terrenos agricultados com a localização de algumas construções precárias. Mais se refere que a área é abrangida, quase na totalidade, por EEF devido à presença de Áreas Vitais e, em determinadas zonas, por REN e Domínio Hídrico. Relativamente aos compromissos indica-se estarem em curso diversas operações de loteamento e em elaboração uma Unidade de Execução. Nesta área estão previstas importantes ligações viárias como a VLS (via longitudinal sul) e o SATUO (sistema automático de transporte urbano de Oeiras). Prevê-se a elaboração de um contrato de urbanização entre os proprietários e a CMO. O PDM vigente qualifica a área como Solo Urbanizável - Sem categoria associada e parte em Espaço Verde - Verde Urbano. Pretende-se manter a área em solo urbano, ficando parte como Espaço Verde - Verde Urbano (as áreas mais condicionadas e declivosas) e Espaço Habitacional - Área Consolidada (as áreas edificadas) e Área de Estruturação e/ou Colmatação (a restante área). Atendendo à variedade de usos, relevo e necessidade de estruturação do espaço, a CMO refere que se justifica a delimitação de uma SUBUOPG mais vasta que envolva a área em análise com o n.º 18. Contudo a CMO prevê uma SUBUOPG que abrange a n.º 18, mas não contempla esta n.º 10. **Neste caso, parecendo não haver qualquer compromisso válido e não ter qualquer ocupação uma parte significativa da área, leva a que se suscitem dúvidas sobre a fundamentação para a sua total inserção em solo urbano. Por outro lado, avaliando a planta de ordenamento proposta verifica-se ter havido um aumento de Espaço Verde, junto à A5, ficando a área sujeita a mais condicionamentos em Espaço Habitacional. Contudo, estando a CMO a promover uma Unidade de Execução para a área, visando permitir a implantação de infraestruturas viárias e de transporte urbano, importará ponderar e fundamentar melhor a classificação e a qualificação de solo pretendida.**

11. Lage - Porto Salvo

É uma área com 12,1 ha., totalmente desocupada, apresentando um coberto vegetal de matos rasteiros, localizada a poente do aglomerado de Lage e faz fronteira com o município de Cascais. É uma área que fica entre a zona agrícola da Estação Agronómica (a sul) e uma zona contínua de espaço verde. A maioria da área tem condicionamentos associados à EEF por via da presença de áreas vitais. Está em curso um Pedido de informação prévia de loteamento (Proc.º 4/2020). O PDM vigente qualifica a área como Solo Urbanizável - Sem categoria associada. Pretende-se manter a área em solo urbano, ficando parte como Espaço Verde - Verde Urbano e Espaço Habitacional - Área de Estruturação e/ou Colmatação. **Ainda que esta área seja limitada a sul pela A5 e seja contígua a uma zona habitacional, estando "totalmente desocupada" e sem qualquer compromisso válido, entende-se não haver fundamento para a sua integral**

classificação como solo urbano. Acresce que a CMO refere pretender qualificar parte como Espaço Verde, o que não é visível na planta de ordenamento disponibilizada.

12. Zona ocidental de Porto Salvo

Trata-se de uma área com 10,7 ha com uma localização bastante central no aglomerado de Porto Salvo, esta área contempla edificação pontual com moradias unifamiliares, sendo em parte área ocupada por matos e no restante por terrenos com atividade agrícola. A maioria da área tem condicionamentos associados à EEF por via da presença de áreas vitais e REN. A CMO deliberou, a 19 de fevereiro de 2020, a elaboração de um Plano de Pormenor (Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo - Fase II), tendo o período de participação pública inicial terminado a 28/5/2020. Está em desenvolvimento o projeto de execução do eixo estruturante municipal, Via Distribuidora de Porto Salvo (VDP), prevista no Programa de Execução do PDM, que atravessa esta área. A CMO justifica a elaboração do PP ao posicionamento e características da área de intervenção e à necessidade de garantir a viabilidade e realização de uma via estruturante (VDP), e da previsão do canal de TCSP (SATUO ou outro), bem como a devida articulação e colmatação da malha urbana envolvente, com vista a garantir a disponibilização dos terrenos necessários à sua implementação deste eixo viário possibilitando o desenvolvimento estratégico do município para a zona ocidental de Porto Salvo, sendo a vocação deste Plano essencialmente residencial, tendo como uso dominante a habitação com a complementaridade do comércio, serviços e equipamentos inerentes ao equilíbrio das funções urbanas. O PDM vigente qualifica a área como Solo Urbanizável - Sem categoria associada. Pretende-se manter a área em solo urbano, como Espaço Habitacional ficando parte em Área Consolidada (no remate da malha urbana onde não existe REN) e em Área de Estruturação e/ou Colmatação (na área restante). **A classificação integral desta área como solo urbano suscita dúvidas, face ao atual conceito e às características da zona (uma área livre entre duas zonas consolidadas, que permitem um desafogo e, como tal, integra a EEM). Ora a zona foi também integrada numa SUBUOPG (12) e está a ser objeto de um PP (que se entende poder ser justificado para permitir a realização de uma via estruturante, mas não como colmatação da malha urbana). Neste contexto julgo que será de ponderar a classificação pretendida, podendo sempre o PP promover a reclassificação para urbano, desde que respeitado o artigo 72.º do RJIGT.**

13. Vila Fria - Porto Salvo

São duas áreas com cerca de 8,4 ha. e características semelhantes, apenas divididas pela “via rápida” N249-3. Atualmente são áreas sem ocupação, nem coberto arbóreo ou atividade agrícola. Existem algumas pretensões que as ocupam muito parcialmente, referindo a CMO estarem em curso estudos tendo em vista o loteamento de toda a área, considerando o atravessamento previsto por uma importante acessibilidade do sistema municipal, VDP (Via Distribuidora de Porto Salvo). O PDM vigente qualifica a área como Solo Urbanizável - Sem categoria associada. Pretende-se manter a área em solo urbano, como Espaço Habitacional - Área de Estruturação e/ou Colmatação. **Também neste caso se suscitam dúvidas sobre a classificação da totalidade da área como solo urbano, bem como da qualificação pretendida, uma vez que não estará urbanizada nem edificada, não havendo também qualquer compromisso válido.**

14. Alto das Lebres - Caxias

Trata-se de uma área de 7 ha, localizada junto à área identificada com o n.º 3, a sul dos PE. Na Ficha refere-se ser uma zona descampada de prados e matos rasteiros com relevo suave e boa exposição solar. Para a área estão em curso 2 operações de loteamento (2015 e 2019), não tendo ainda sido emitidos Alvarás de Loteamento. Toda a área é abrangida por área Vital da EEM, parte em REN e domínio hídrico. O PDM atual qualifica a área como Urbanizável - Sem categoria associada. Pretende-se manter a área em Solo Urbano, ficando em Espaço Habitacional - Área de Estruturação e/ou colmatação. **Também esta área, não estando edificada, nem urbanizada e sem qualquer compromisso válido, não parece ter enquadramento no atual conceito de solo urbano, não tendo também coerência a qualificação pretendida.**

15. Terras do Cano - Caxias

Trata-se de uma área com 5,9 ha descrita na Ficha como um terreno com matos e alguns núcleos de arvoredos, bem como espécies dispersas + Estruturas edificadas dispersas abandonadas. Para a área não se indica qualquer compromisso. O PDM qualifica área como Urbanizável - Sem categoria associada. Pretende-se manter a classificação de solo urbano na categoria de Espaço Habitacional - Área de Estruturação e/ou Colmatação. **Esta área, não estando edificada, nem urbanizada e sem qualquer compromisso válido, não parece ter enquadramento no atual conceito de solo urbano, nem haver justificação para a qualificação pretendida.**

16. Queijas

Trata-se de uma área de 5,2 ha, descrita na ficha como uma área de revelo suave e regular, com boa exposição solar. Sem arvoredo apresenta-se como uma área de pasto com alguma atividade agrícola. Consiste numa “faixa” limitando um aglomerado, estando parcialmente a ser objeto de uma operação de loteamento (faixa a poente) e ficando parte em Áreas Vitais da EEM (faixa nascente). O PDM qualifica a área como Urbanizável - Sem categoria associada. Pretende-se a manutenção da classificação de solo urbano, ficando parte em Espaço Verde - Verde Urbano e parte em Espaço Habitacional - Área de Estruturação e/ou Colmatação. **Também neste caso, dadas as características da área, sem ocupação e no limite do aglomerado, se suscitam dúvidas sobre a classificação e qualificação da área, não se apresentando fundamentos para o seu enquadramento no atual conceito de solo urbano (parece uma expansão do aglomerado, não uma colmatação/vazio urbano).**

17. Leceia - Barcarena

Trata-se de uma área com 2,8 ha correspondendo a um conjunto de parcelas contíguas a zonas urbanizadas a sudeste, confinando a norte com área descampada, mas abrangida pelo PU Parque de Ciências e Tecnologia. Parte da área tem alvará de construção (12/06/2019) para moradia unifamiliar e existem dois Pedidos de Informação Prévia (PIP) para operação de loteamento (proc.º 69/2020 e outro) com pareceres favoráveis, inserindo-se ambos no mesmo estudo de conjunto para a área de solo agora qualificado como urbanizável - Sem categoria associada. Pretende-se a manutenção do solo como Urbano na categoria Espaço Habitacional, ficando parte em Área Consolidada (na parcela com edifício em construção) e parte em Área de Estruturação e/ou Colmatação. Face aos compromissos, à dimensão e à localização da área, considera-se poder ser aceite a sua inclusão em solo urbano.

18. Carreira das Vinhas - Cacilhas, Oeiras

Trata-se de uma área de 11,1 ha de terrenos maioritariamente incultos com uma pequena parte com atividade agrícola, localizada entre áreas consolidadas. Está em elaboração uma Unidade de Execução (UE Carreira das Vinhas), com o objetivo de estudar e definir para esta zona a solução urbanística, prevendo-se a elaboração de um contrato de urbanização entre os proprietários e a CMO. Nesta área estão previstas importantes ligações viárias como a VLS (via longitudinal sul) e o SATUO (sistema automático de transporte urbano de Oeiras). De registar que se trata de uma área totalmente abrangida por Áreas Vitais da EEM. O PDM qualifica a área como Urbanizável - Espaços de Atividades Económicas. Pretende-se manter a área em solo urbano - Espaços de Atividades Económicas - Áreas de Estruturação e ou Colmatação. Parte da área integra uma SUBUOPG (11) - Cacilhas Norte (18 há) onde está prevista uma área para atividades económicas e a criação de um parque verde urbano. Verifica-se que a delimitação da zona nas diversas peças desenhadas não é idêntica, não sendo clara a sua área, o que carece de retificação. **A classificação pretendida para o terreno não parece ter enquadramento no atual conceito de solo urbano. Estando a CMO a desenvolver uma U.E. tal poderá permitir a sua inclusão em solo urbano, mas só poderá ocorrer quando houver contrato de urbanização. Considera-se ainda que a criação do parque verde, certamente por se tratar de uma área da EEM, deveria levar a que parte da área fosse qualificada como Espaço Verde.**

19. Programa Estratégico Empresarial de Paço de Arcos

Trata-se de uma área de 16 há, para a qual a CMO deliberou elaborar um PP, ficando parcialmente abrangido por um Alvará de Loteamento (zona de cedência para o município). Tratam-se de terrenos maioritariamente incultos e que ficaram abrangidos por Áreas Vitais da EEM. O PDM qualificou a área como Urbanizável - Espaços de Atividades Económicas, constituindo um PE. Pretende-se manter a área em solo urbano - Espaços de Atividades Económicas - Áreas de Estruturação Programada e delimitá-lo como uma SUBUOPG (2) - Zona Empresarial de Paço d’Arcos (16 há). **Como atrás se referiu para os 4 PE, as áreas agora delimitadas para a elaboração de PP, dadas as características das áreas e a fase de elaboração dos planos, não permitem classificá-las como solo urbano. Relativamente à qualificação também se entende que não existindo plano não se pode integrar na subcategoria de Estruturação Programada.**

20. Programa Estratégico Norte de Paço de Arcos

Trata-se de uma área com cerca de 24,1 há, praticamente desocupada, para onde a CMO deliberou também elaborar um Plano de Pormenor em elaboração. Constitui também um PE, que vai agora ser incluído numa SUBUOPG (4). **O referido sobre a área anterior aplica-se também a esta, no que refere a EEM, classificação e qualificação atual e pretendida, carecendo assim da devida correção.**

21. Programa Estratégico Norte de Caxias

Também para esta área de 38,9 ha a CMO deliberou a elaboração de um Plano de Pormenor, cuja proposta foi já enviada para apreciação. Neste caso verifica-se abranger pedreiras desativadas e ser significativamente sujeito a REN. Refere-se existir um contrato para planeamento n.º 3/2014 que se mantém válido (?). **Quanto à classificação e qualificação do solo, o expresso para as áreas 19 e 20 é aplicável também a esta área, que, neste caso, fica inserida na SUBUOPG 3. Carece da devida correção.**

22. Programa Estratégico Empresarial de Porto Salvo

Para esta área 54,5 ha, que consiste no PE 1 do PDM vigente, a CMO deliberou a elaboração de um Plano de Pormenor, cuja proposta não ainda apresentada para apreciação. Trata-se de uma zona de relevo suave e boa exposição solar engloba atividades económicas dispersas, uma zona de equipamento desportivo, o antigo aterro já selado e vastas áreas aradas/pastagens (coberto de fenos). O PDM, tal como as áreas dos outros PE, qualifica esta como Urbanizável - Espaços de Atividades Económicas, sendo de referir estar significativamente abrangida pela EEF por via da integração em “Áreas Vitais”, REN e Domínio Hídrico. Pretende-se manter a classe de Solo Urbano e a categoria - Espaços de Atividades Económicas, mas integrando na subcategoria Áreas de Estruturação Programada. Constituirá a SUBUOPG 1(63 ha), sendo de referir que no PDM vigente, a execução desta área não estava sujeita à regra de precedência fixada para as restantes. **Tal como referido para as áreas anteriores, face à situação de elaboração do PP, não será adequada a classificação e qualificação proposta.**

23. Valejas - Barcarena

Trata-se de uma área de 6,4 ha, livre de ocupação localizada a sul da zona empresarial de Queluz de Baixo e contígua ao aglomerado residencial de Valejas, para a qual está em elaboração uma Unidade de Execução (UEValejas) com o objetivo de estudar e definir para esta zona a solução urbanística mais adequada que concretize os objetivos estratégicos definidos no PDM e garanta a respetiva articulação com a rede viária e malha urbana envolvente, prevendo-se a elaboração de um contrato de urbanização entre os proprietários e a CMO. Está parcialmente abrangida por alvará n.º 01/1980. O PDM vigente qualifica a área como Urbanizável - Espaços de Atividades Económicas, estando na quase totalidade abrangida pela EEF por via da integração em “Áreas Vitais”. Pretende-se manter a classificação do solo como urbano, qualificando como Espaços de Atividades Económicas - Áreas de Estruturação e ou Colmatação. A área está delimitada como SUBUOPG (13). Da leitura do expresso na Ficha e extratos de plantas, não parece poder enquadrar a área no atual conceito de solo urbano, sendo antes uma expansão da zona de atividades económicas localizada a norte. **Dada a sua dimensão e considerando que a elaboração da unidade de execução e o estabelecimento de um contrato de urbanização com os proprietários, entende-se que poderá constituir um compromisso válido. Contudo só poderá adquirir o estatuto de solo urbano quando houver o citado contrato.**

24. Alto dos Barrinhos - Carnaxide

Trata-se de uma área de 9,1 ha, abrangida pelo PU do Alto dos Barrinhos, publicado em 1997 (área destinada a terciário multifuncional), sendo apenas ocupada numa pequena área a nascente/faixa de pequenas hortas ao longo de uma linha de água. O PDM vigente qualifica a área como Urbanizável - Espaços de Atividades Económicas, estando abrangida em parte pela EEF por via da integração em REN e de forma muito marginal por Áreas Vitais. Pretende-se manter a área em solo urbano - Espaços de Atividades Económicas - Áreas de Estruturação e ou Colmatação. **Constata-se que se está perante uma área não urbanizada, nem edificada, ainda que abrangida por um PU. Contudo o plano foi publicado há mais de 23 anos (referindo a vigência de 10) e não apresenta elementos para enquadramento no disposto no n.º 3 do artigo 82.º da Lei n.º 31/2014. Ainda que se possa entender a pretensão municipal, será necessário melhorar a fundamentação.**

25. Plano de Urbanização da Área do Parque de Ciência e Tecnologia, UOPG 2 - Barcarena

Esta área de 56,2 há corresponde à abrangida pelo Plano Integrado da Área do Parque de Ciência e Tecnologia (Plano de Urbanização), publicado em DR em 1996. A grande maioria da área não está ocupada, mas existem alguns edifícios de habitação unifamiliar isolados e, pontualmente, algumas atividades económicas isoladas e de pequena dimensão, o Centro Equestre João Cardiga e ainda os reservatórios de uma ETA e um Marco geodésico. Em 2018 a CMO emitiu um Alvará de Licença de construção para um Hotel para cães (parcela junto à Estrada do Caminho da Serra tendo também emitido parecer favorável a um Pedido de Informação Prévia para operação de loteamento (proc.º 90/2020) que ocupa uma área significativa e prevê o uso dominante (90%) de ciência e tecnologia e como usos

complementares (10%) habitação, comércio e serviços. O PDM vigente qualifica a área como Urbanizável - Espaço de Uso Especial - Equipamentos - Ciência, tecnologia, investigação e ensino, ficando também parcialmente abrangida pela EEF por via da integração em REN e, de forma muito residual por Áreas Vitais. Pretende-se a manutenção como solo urbano, ficando agora como Espaços de Uso Especial - Equipamentos - Áreas de Estruturação Programada. **Tal como mencionado para a área 23 estamos perante uma área não urbanizada e pouco edificada, abrangida por um PU. Neste caso ainda que o plano tenha sido publicado há mais de 24 anos (referindo a vigência de 10) e não apresentando elementos para enquadramento no disposto no n.º 3 do artigo 82.º da Lei n.º 31/2014, estando a área parcialmente abrangida por compromissos, poderá justificar-se a inclusão da área comprometida em solo urbano, carecendo a restante área de melhor fundamentação.**

26. Serra de Carnaxide

Trata-se de uma área de 145,9 ha, abrangida por um PU (Parque Suburbano da Serra de Carnaxide), aprovado em 1988 e publicado em 1994, que se pretende revogar neste procedimento. Situa-se a norte do concelho de Oeiras confrontando com o da Amadora. Na Ficha refere-se que a sua ocupação é variada entre zonas de floresta, zonas de matos e incultos, e zonas agrícolas, estas associadas à quinta localizada no extremo sul junto ao núcleo antigo de Carnaxide. É, portanto, uma zona de desafogo que se desenvolve a norte da zona urbana de densidade elevada correspondente a Carnaxide. Integra monumento nacional e imóvel de interesse municipal associado ao aqueduto das águas que constitui um elemento patrimonial de destaque. Para esta zona só será válida uma licença de construção emitida em 2015. O PDM vigente qualificou a área como Urbanizável - Espaço de Uso Especial - Equipamentos - Desporto, Lazer Cultura e Recreio, sendo abrangida na quase totalidade por EEF por via da integração em Áreas Vitais e REN (exceção da ponta nascente). Pretende-se classificar agora a quase totalidade da área como Solo Rústico ficando qualificado como Espaço de Uso Múltiplo de Equipamentos e outras estruturas de Cultura, Lazer, Recreio, Desporto e Turismo. Duas pequenas zonas onde existem edificações, manter-se-á como solo urbano ficando uma em Espaços Centrais - Áreas Consolidadas ou a Requalificar, e outra como Espaços Habitacionais - Áreas consolidadas. **Para além do exposto atrás sobre a designação desta categoria de solo rústico (eliminar Uso Múltiplo), haverá a referir que, tratando-se de uma área de dimensão relevante na qual o uso dominante é, e continuará a ser, maioritariamente não edificado (agrícola e florestal) afigura-se mais adequado a integração da área nestas categorias de espaço, sem prejuízo da delimitação de uma SUOPG.**

27. Antas Sul - Oeiras

Esta área de 11,7 ha encontra-se limitada a norte pela linha do caminho de ferro e a sul pela via "Marginal". Em parte desenvolve-se com frente para a praia de Santo Amaro de Oeiras, a norte da marginal. Na sua maioria encontra-se ocupada por matos rasteiros sendo pontuada por dois pequenos núcleos edificados, ao centro e a nascente, onde se concentra também algum arvoredor. A zona poente é ocupada pelas infraestruturas da "Bateria das Lajes" e uma pequena área arborizada. Está em elaboração uma Unidade de Execução (UEAntas Sul), com o objetivo de estudar e definir para esta zona a solução urbanística mais adequada que concretize os objetivos estratégicos definidos no PDM, como parte integrante do eixo de desenvolvimento estratégico do município "Frente Ribeirinha". A UE-Antas Sul prevê a elaboração de um contrato de urbanização entre os proprietários e a CMO. Nesta área está prevista uma importante ligação viária de distribuição local, que ligará Oeiras a Paço de Arcos e articulará as zonas norte e sul com uma passagem subterrânea sob a linha férrea. O PDM vigente classifica a área como Solo Urbano - Urbanizável, na categoria Espaço de Uso Especial - Turismo - Uso Ribeirinho. Parte da área encontra-se em REN e Dominio Público Hídrico. Pretende-se manter a área em solo urbano, mantendo a categoria de Espaço de Uso Especial - Turismo, mas na subcategoria Área de Estruturação e/ou colmatação de uso ribeirinho. Também esta área ficará integrada numa SUBUOPG (9) - Antas Sul, com uma área ligeiramente superior à analisada (17,4 há). Na proposta de Regulamento esta subcategoria apenas é aplicada a esta área e é caracterizada como "áreas que requerem a densificação e a ocupação de áreas livres, através de intervenções integradas ...". **Ora trata-se efetivamente de uma área livre, para a qual a CMO estará a elaborar uma UExec. que prevê vir a contratualizar com os proprietários. Neste caso parece não haver ainda um compromisso válido que permita classificar a área como solo urbano, situação que carecerá de fundamentação mais sólida.**

28. Estação Rádio-Naval - Linda-a-Velha

Corresponde a um espaço militar, com 33 ha de área que se prevê venha a ser desativado. É atravessada pela Rua Victor Duarte Pedroso, e marginada em parte pela Rua João Chagas. Trata-se de uma área praticamente desocupada, existindo apenas alguns edifícios património do Estado, ainda que envolvida

pelas zonas urbanas de Dafundo, Algés, Linda-a-Velha e Miraflores. A maior parte da área é abrangida pela EEF por via da integração em Áreas Vitais e em parte pela REN. A CMO refere estarem em curso estudos tendo em vista o loteamento da área uma vez que vai ser desativada a servidão militar deverá ser devidamente articulada com o tecido urbano em que se insere. O PDM vigente insere a área em Solo Urbano - Urbanizado - Espaços de Uso Especial - Equipamentos - Equipamento de Defesa. Pretende-se manter a classificação de Solo Urbano, na Categoria de Espaço Central - Área de Equipamento de Defesa Nacional a Reconverter. Já na avaliação genérica sobre a classificação e qualificação do solo se suscitaram dúvidas sobre a manutenção da classificação de toda esta área como solo urbano no seu atual conceito. De registar que a CMO a integra numa SUBUOPG (10) visando a “consolidação dos espaços, reforçando a centralidade e promovendo a multifuncionalidade” (artigo 49.º B da proposta de Regulamento). **Considerando que apenas uma parte da área está edificada, suscitam-se muitas dúvidas sobre a “consolidação dos espaços”, para além de não haver referência a qualquer compromisso válido, parece que neste contexto não poderá ser aceite a pretensão de classificar toda a área como urbana.**

Em síntese, da avaliação feita às 28 áreas analisadas pela CMO verifica-se que se pretende manter classificadas como urbanas inúmeras áreas livres de edificação e infraestruturação, que no PDM vigente estão classificadas como áreas a urbanizar e, portanto, sem enquadramento no conceito do solo urbano. Sobre estas áreas, não é também apresentada informação que as permita enquadrar no artigo 82.º de Lei de bases de OTU ou indicação de compromissos existentes.

3.1.5. As 13 SUBUOPG

Como atrás se referiu a proposta apresentada, não considera os 4 PE e as 3 ADE (área de desenvolvimento estratégico) delimitadas no PDM vigente e prevê agora a criação de 13 SUBUOPG. No artigo 43.º da proposta de Regulamento são identificadas, estipulando-se: são executadas através de plano de pormenor ou unidades de execução e as regras de enquadramento para o regime de ocupação, uso e transformação do solo são as que constam nas normas aplicáveis a cada SUBUOPG.

Faz-se assim uma avaliação sobre esta pretensão:

As SUBUOPG 1 a 4 são relativas aos 4 PE (1 - Zona Empresarial de Porto Salvo; 2 - Zona Empresarial de Paço de Arcos; 3 - Zona Norte de Caxias; 4 - Zona Norte de Paço de Arcos) referindo-se no Relatório que estão a decorrer PP visando concretizar os PE Empresariais tratando-se de espaços fundamentais para o acolhimento de novas iniciativas empresariais. Efetivamente a CMO deliberou em 2019 a elaboração de PP para estas 4 áreas, mas nenhum deles está ainda com a Proposta estabilizada. Estas 4 áreas foram objeto de análise respetivamente nas Fichas 22, 19, 21 e 20, entendendo-se que carecem de alteração na classificação e qualificação do solo pretendida. Importará aqui reiterar a necessidade de priorizar o desenvolvimento e execução destas 4 áreas, tal como definido no PDM vigente, com a regra de precedência, que não está agora contemplada na proposta de Regulamento.

SUBUOPG 5 - Terraplano de Algés, corresponde a uma área que o PDM vigente qualifica como “Urbanizado - uso especial turismo - uso ribeirinho”, muito condicionada pela REN e integrada numa ADE. A delimitação como SUBUOPG tem em vista a promoção de atividades ligadas ao turismo, ao lazer e ao desporto. Esta área integra o domínio público hídrico do Estado e constitui uma área especialmente vocacionada para atividades de lazer, designadamente a náutica de recreio ou desportiva, as atividades turísticas, a localização de equipamentos e realização de eventos, bem como todas as atividades complementares que contribuam para os objetivos previstos para a UOPG Litoral. Tratando-se de uma zona especial pela sua localização e exposição devem ser definidos critérios próprios de sustentabilidade ambiental, bem como critérios que garantam a qualidade ambiental e arquitetónica como valorização da imagem urbana de referência que se pretende.

SUBUOPG 6 - Vale do Jamor, corresponde a uma ADE do PDM em vigor, com cerca de 213 há, onde se localiza o Complexo Desportivo do Jamor e estando qualificada como “Urbanizado - Espaço de uso especial equipamentos - desporto, lazer e cultura e integra uma área significativa de verde urbano. Um parte significativa fica em REN/EEF. A delimitação da SUBUOPG visa a promoção de atividades ligadas ao desporto, recreio e lazer, mantendo o mesmo programa do PDM em vigor. A CMO pretende manter toda a área como solo urbano, suscitando-se dúvidas sobre a adequação da classificação integral da área como solo urbano, dadas as suas características e utilização prevista.

SUBUOPG 7 - Quinta do Marquês - INIAV, classificada no PDM como solo rural - Espaço de uso múltiplo agrícola e florestal e sendo uma ADE. Corresponde à Estação Agronómica Nacional, tendo em vista a promoção de atividades de investigação e ciência e atividades agrícolas, designadamente, vitivinícolas, bem como atividades de recreio e lazer, culturais e turismo. Esta área encontra-se sujeita a vários regimes legais

restritivos da sua utilização, como sejam a Regime Florestal, a Reserva Agrícola Nacional, a Reserva Ecológica Nacional, as Áreas Vitais da Rede Ecológica Metropolitana e os Habitats de interesse comunitário. Refere-se que recentemente foi estabelecido um Protocolo, entre a CMO e o INIAV para o estabelecimento do programa de ação conjunto para a valorização do património histórico e científico instalado na Quinta do Marquês. Este Protocolo visa definir as linhas orientadoras relativas à produção e engarrafamento do Vinho de Carcavelos regulando a atuação do Município e INIAV I.P. como garantia da continuidade deste produto de excelência e que espelha alguma da identidade cultural do Concelho de Oeiras, assim como assegurar a utilização do espaço denominado por Casal da Manteiga e a manutenção e conservação dos edifícios que o integram, atendendo à relevância deste edificado no seu contexto histórico, funcional e paisagístico. Nada haverá a referir sobre a delimitação desta UOPG, devendo ser acautelado o respeito pelo DR 15/2015 relativamente à categoria de solo rústica proposta.

SUBUOPG 8 - Serra de Carnaxide, que corresponde à área analisada com o n.º 26 e tem em vista a instalação de equipamentos estruturantes para o Município e para a Área Metropolitana de Lisboa, concretizadores da estratégia definida pelo Plano Diretor Municipal para o território de Oeiras, designadamente nos domínios da cultura, lazer, recreio, desporto e turismo. A área está abrangida por um PU, que se pretende revogar, e será objeto de um PP. Na regulamentação desta SUBUOPG (artigo 49.º - A) é dito que nesse procedimento se admite a reclassificação como solo urbano, de áreas contíguas a tecidos urbanos, fixando-se em 20% a ocupação máxima, relativamente à área total, integrando naquela percentagem também o empreendimento turístico permitido. Para além do já referido sobre a designação da categoria de espaço, ainda que a CMO no Relatório justifique (*os usos previstos, genericamente de "Parque Urbano", são compatíveis com o estatuto de solo rústico no âmbito de uma subcategoria a criar de "Espaço de Uso Múltiplo" que agregue as subalíneas i), ii) e iii) da alínea f) do n.º 1 do artigo 17º do Decreto-regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto*) e sobre a necessidade de integrar a área na categoria adequada ao uso atual, importa observar que não se vê qualquer inconveniente na delimitação desta SUBUOPG, com a devida programação para a constituição de um ecoparque. Contudo, uma vez que este território é maioritariamente abrangido por áreas vitais, da estrutura ecológica do PROTAML, e em cumprimento do disposto no RJIGT no que respeita à contenção do solo urbano, considera-se que não deve ser desde já considerada a possibilidade de ocupação deste espaço com habitação.

SUBUOPG 9 - Antas Sul, localiza-se na UOPG Litoral, e visa a estruturação e colmatação de uso ribeirinho, a promoção de atividades predominantemente ligadas ao turismo, recreio e lazer. Esta área de 17,4 há foi analisada na ficha 27, onde se questionou a qualificação e a classificação de solo atribuída. Trata-se de uma área que o PDM vigente insere em "Urbanizável". No Relatório refere-se: *a estratégia de desenvolvimento ... passa por potenciar a memória do local (história militar), a náutica (proximidade do Rio Tejo, presença da Escola Náutica), enquadramento cénico e paisagístico (Rio Tejo), e o potencial turístico inerente à área da SUBUOPG. As intervenções nesta área devem proporcionar as condições necessárias para a criação de espaços de utilização pública de encontro e estadia, para tal deve ser estabelecida uma rede hierárquica de espaços e percursos pedonais. Admitem-se usos complementares ou compatíveis que contribuam para o reforço da qualificação e multifuncionalidade da área, com exceção de novas edificações destinadas exclusivamente ao uso habitacional. Para esta SUBUOPG, de modo a garantir a adequada execução do PDM, prevê-se a elaboração de estudo de conjunto e programação através de uma Unidade de Execução ou Plano de Pormenor. Nada haverá a obstar à delimitação desta SUBUOPG, acautelando os reparos feitos na análise da área e regulamentação da categoria de espaço.*

SUBUOPG 10 - Estação Radio Naval, visa a reconversão de uma área anteriormente destinada a equipamentos de defesa nacional, com mais de 30 ha Refere-se no Relatório: *Atualmente classificada como solo urbano - equipamento de defesa nacional, com dimensão e localização privilegiadas na zona de Linda-a-Velha onde se prevê que venha a ser desativada a atual servidão. É uma área de grande importância no miolo de espaço central, onde se pretende que venham a ser implantadas atividades terciárias, funções residenciais e outras, pretendendo-se o reforço da qualificação e multifuncionalidade daquele espaço central.* Esta área foi objeto de análise, na ficha 28, tendo-se suscitado dúvidas sobre a classificação e qualificação do espaço, não parecendo devidamente fundamentado, pelo que também se questionará a delimitação desta SUBUOPG.

SUBUOPG 11 - Cacilhas Norte, trata-se de uma área de cerca de 18 há, que foi analisada na Ficha 18. A delimitação da SUBUOPG, de acordo com o expresso no relatório visa *a promoção de usos predominantemente ligados às atividades económicas de comércio, serviços e terciário superior e ainda atividades criativas e de caráter inovador. Deve ser contemplado como uso complementar, o uso residencial (habitação, comércio e serviços), de modo a assegurar a multifuncionalidade de usos pretendida para o espaço em causa, com exceção de novas edificações destinadas exclusivamente ao uso habitacional. Trata-*

se de área de uma estruturação e colmatação da malha urbana que inclui área destinada a parque verde urbano equipado, que por sua vez deve assegurar a continuidade e ligação no âmbito da mobilidade suave à zona verde a norte da A5 (Lagoas Park). Esta unidade é importante para garantir a dinamização e concretização das ligações rodoviárias e transporte públicos previstos, designadamente o troço do eixo viário Quinta da Fonte-Laje, bem como a execução da linha de TCDP e respetivo Interface. Sobre esta área, ainda que estejam indicados os objetivos para a sua criação, suscitam-se dúvidas, não só sobre a classificação atribuída, mas também sobre a sua delimitação, porquanto muito próxima existe uma área (ficha 10) que deveria também merecer um estudo/plano.

SUBUOPG 12 - Zona Ocidental de Porto Salvo, com cerca de 13 há, que também foi uma área analisada (ficha 12). No Relatório refere-se que *consiste numa área de estruturação e/ou colmatação de Espaço Habitacional, que visa a promoção de funções predominantemente residenciais, bem como outras funções complementares e compatíveis com aquele uso principal. Pretende-se o fecho da malha urbana e/ou ocupação de áreas de vazio urbano que importa integrar no tecido consolidado, bem como, a valorização e criação do espaço público envolvente, integrando-o na Estrutura Ecológica Municipal. A concretização do troço da Via Distribuidora Principal (VDP) de Lagoas Park/Vila Fria, bem como da linha de TCDP, são aspetos estruturantes no desenvolvimento deste plano.* Na análise desta área suscitaram-se algumas dúvidas sobre a classificação do solo, contudo tendo a CMO deliberado elaborar um PP, tem toda a lógica a delimitação desta SUBUOPG.

SUBUOPG 13 - Valejas Sul, que também foi uma área analisada (ficha 23), onde se questionou a classificação proposta. No Relatório refere-se que corresponde a uma área de estruturação e colmatação da malha urbana, rematando o aglomerado de Valejas e zona industrial de Queluz de Baixo. É uma área que se destina à promoção de usos predominantemente ligados às atividades económicas de indústria, comércio, serviços e terciário superior e ainda atividades criativas e de caráter inovador. Deve ser admitido complementarmente, o uso residencial (habitação, comércio e serviços), de modo a assegurar a multifuncionalidade de usos pretendida para o espaço em causa. Pretende-se, ainda a concretização da rede viária, nomeadamente o troço da via distribuidora de ligação entre a Estrada Militar e a Estrada Consiglieri Pedroso, e ciclovia prevista. No Relatório indica-se que a programação será feita através de uma Unidade de Execução ou Plano de Pormenor, mas nas fichas indica-se estar a ser objeto de unidade de execução. Poderá ter justificação a delimitação desta SUBUOPG, caso se enquadre no conceito de solo urbano, quando existir contrato de urbanização, tal como referido na análise da ficha 23. Caso não se enquadre não parece ter lógica esta SUBUOPG.

Em síntese, na apreciação sobre as 13 SUBUOPG agora propostas, ainda que não se veja inconveniente na delimitação da maioria delas, suscitaram-se questões sobre a qualificação de solo pretendida e os objetivos indicados para algumas delas.

3.1.6. O REGULAMENTO

O Relatório da proposta integra um capítulo dedicado ao Regulamento onde indicam as principais modificações feitas.

Genericamente verifica-se que as retificações e as alterações se justificam e estão coerentes com as restantes peças do plano disponibilizadas. Relativamente à não aplicação do DR 5/2019 (conceitos), nada haverá a objetar, face ao disposto no seu artigo 7.º - trata-se de uma alteração a um plano que contempla os conceitos do DR 9/2009. Contudo, prevendo-se a elaboração de vários PP que terão que aplicar os conceitos do novo diploma, haverá que acautelar a devida articulação entre os planos evitando qualquer dificuldade na sua aplicação/gestão.

A versão da proposta de regulamento disponibilizada não assinala as alterações introduzidas. Foi feita uma leitura comparativa, entre o Regulamento vigente e o proposto, havendo a referir a necessidade de retificar algumas disposições, não só por questões de forma (sobretudo lapsos), mas sobretudo de conteúdo face à apreciação feita atrás.

- O artigo 5.º, relativo aos IGT, deve:

- Mencionar a Revisão do PNPOT, publicada pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
- Na lista de planos municipais, na alínea c) indica-se “Revogado”. Será necessário que o Regulamento contemple outra disposição em que se indique expressamente que com esta alteração é revogado o PU do Parque suburbano da Serra de Carnaxide.

- No artigo 6.º, relativo a definições, sem qualquer justificação, é alterada a redação/conceito de: “Encargos restritos”, “Encargos especiais” e “Encargos globais”.
- O artigo 25.º - Classificação e qualificação do solo continua os conceitos de solo urbano e solo rural, que deveriam ser substituídos pelos atuais, não remetendo apenas para a delimitação em planta.
- No artigo 26.º, relativo à Qualificação funcional do solo urbano haverá que atender à apreciação feita sobre as novas subcategorias propostas. Esta observação terá reflexos nos artigos relativos a cada uma das categorias (30.º, 31.º, 32.º e 34.º).
- No artigo 27.º, relativo à Qualificação funcional do solo rústico, verifica-se, como atrás se referiu, que se altera a designação de Espaços Naturais para Espaços naturais e paisagísticos, de acordo com o estabelecido no DR 15/2015, mas não se acautelou o estipulado no artigo 21.º do diploma, sobre as zonas a qualificar nesta categoria, referindo que “correspondem às áreas de solo rústico do Município de Oeiras livres de ocupação, sem utilização dominante definida.” Este artigo carece de alteração e devida articulação com a delimitação desta categoria nas peças desenhadas. Na análise atrás feita alertou-se também para a necessidade de corrigir a designação das outras categorias de solo rústico, questionando-se a aqui também o expresso em 4., relativamente ao uso atual da Serra de Carnaxide.
- No artigo 29.º, sobre Incompatibilidade de usos e atividades, são retirados diversos produtos, sem qualquer justificação.
- No artigo 34.º - Espaços de uso especial turismo à semelhança do plano vigente, são interditas novas edificações, destinadas exclusivamente ao uso habitacional. Ainda que a norma seja idêntica à que vigora, julga-se que seria útil a fixação de um parâmetro que de forma mais precisa balizasse os usos.
- O artigo 41.º - Espaços naturais e paisagísticos carece de alteração face ao atual conceito, tal como mencionado sobre o artigo 27.º, devendo, em consequência ser também revista a regulamentação sobre os usos e ocupações permitidas.
- Face ao anteriormente referido sobre a Serra de Carnaxide, não parece ter justificação o artigo 41.º - A.
- O artigo 43.º era relativo aos 4 programas estratégicos e continha regras de precedência para a sua concretização. Este artigo é agora relativo às 13 Subunidades operativas de planeamento e gestão, identificando-as, informando sobre a sua execução (PP ou unidades de execução) e remetendo para as normas aplicáveis a cada uma nos artigos seguintes. Ora, não se fundamenta a omissão desta regra de precedência, que se considera dever ser mantida, que como atrás se referiu, visando acautelar os objetivos do atual regime jurídico, nomeadamente a contenção dos perímetros urbanos e a sustentabilidade territorial, evitando a especulação urbanística.
- Sobre os artigos seguintes, relativos às Subunidades operativas de planeamento e gestão, haverá que atender ao expresso na apreciação feita a cada uma delas. De registar que na alínea j) do artigo 48.º se menciona o PU que se pretende revogar, o que carece de retificação. De observar que foi retirada a frase “da área total de construção”, nalgumas alíneas [por ex. g) do 3 do artigo 54.º ou j) do 3 do artigo 58.º], onde se indica a % máxima a afetar ao uso habitação, que se considera dever ser mantida, visando evitar dificuldades de interpretação
- O artigo 65.º - Índices e parâmetros urbanísticos foi objeto de uma Correção Material, publicada em DR a 15 de dezembro de 2017, que não foi considerada na versão agora proposta.

É criada uma secção III dedicada à Programação, modalidades de execução e perequação

- O artigo 70.º - Programação da execução tem agora um novo ponto referindo a necessidade de inscrição no plano de atividades municipal dos projetos e das ações identificados no PE e PF.
- O artigo 71.º - Execução passa agora a ter por título “Modalidades de Execução”, estipulando no n.º 1: Nas subcategorias de solo urbano correspondentes às áreas de estruturação e/ou colmatação e de estruturação programada, a execução do Plano é, predominantemente, sistemática, com o recurso a unidades de execução. Nada haverá a objetar a esta regra que ficará contudo pendente da criação das novas subcategorias, para as quais se suscitaram dúvidas.
- No artigo 72.º - Mecanismos de perequação há referência ao artigo 137.º do RJIGT (DL 380/99) o que carece de atualização (DL 80/2015), no número do artigo e eventualmente no seu conteúdo.

É criada uma secção IV - Regime económico-financeiro com 3 artigos: Artigo 73.º-A - Instrumentos do regime económico-financeiro; Artigo 73.º-B - Aquisição do solo pelo Município; Artigo 73.º-C - Fundo

municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística. Apenas se regista esta alteração que visa, como atrás se indicou adequar-se à legislação em vigor.

No último Capítulo - Disposições finais e transitórias deverá ser mencionada a revogação do PU da Serra de Carnaxide.

3.2. CONFORMIDADE OU COMPATIBILIDADE DA PROPOSTA DE PLANO COM OS PROGRAMAS TERRITORIAIS EXISTENTES

Na análise feita à Proposta de alteração apresentada verifica-se que não há interferência com SARUP, confirmando-se a pretensão da CMO de não promover qualquer alteração nas condicionantes, nem afetar a delimitação da EEM, tal como foram definidas no PDM publicado em 2015.

Por outro lado, da leitura do Relatório e peças do plano disponibilizadas, verifica-se que as alterações introduzidas não interferem com o modelo de organização espacial do território, mantendo-se assim a compatibilidade com o PROTAML.

De observar que no Relatório se regista a preocupação de respeitar orientações do atual PNPOT, para além de outros instrumentos e estratégias com incidência no território municipal.

Neste contexto, poderá afirmar-se da compatibilidade da alteração proposta ao PDM com os programas e planos supramunicipais existentes.

3.3. ANÁLISE SOBRE O RELATÓRIO AMBIENTAL

A CCDR-LVT analisou o RFC para a Avaliação Ambiental desta Alteração ao PDM de Oeiras, tendo sugerido algumas retificações e melhorias. Destas destacam-se:

- ..., face ao atual conceito de solo urbano, importaria que a avaliação prevista contemplasse também as áreas inseridas em solo urbano, uma vez que poderão existir áreas, assim classificadas em 2015, mas que hoje podem não respeitar todos os atuais critérios para essa classificação.

- ... no Enquadramento realizado são enumerados e delimitados, em peça gráfica, todos os PU e PP vigentes, suscitando-se dúvidas sobre o objetivo desta listagem, porquanto alguns destes planos não estão totalmente executados, abrangendo áreas que não se enquadram nos atuais conceitos de solo urbano. Acresce que alguns planos têm mais de 25 anos, não foram objeto de qualquer contratualização e poderão também carecer de adequação, nos termos do disposto no artigo 199.º do RJIGT.

O Relatório agora entregue, integra uma tabela onde se indica a ponderação feita sobre os contributos das entidades que se pronunciaram sobre o RFC. Sobre estas 2 situações colocadas pela CCDR-LVT refere:

- A Alteração do PDM abrange a análise do Solo Urbanizável - Áreas a concretizar.

- Retirada listagem. Na análise das áreas urbanizáveis é considerada a incidência de PMOT.

Constata-se assim que não foram acautelados estes 2 contributos dados pela CCDR-LVT para esta Avaliação Ambiental e se consideram relevantes neste procedimento. Acresce que na Síntese Conclusiva deste RA se afirma:

A proposta de Alteração do PDM avaliou os critérios de classificação e qualificação do solo de 28 áreas classificadas no PDM em vigor (2015) como Solo Urbanizável e também como Solo Urbanizado (nos casos de Áreas a concretizar e de uma situação de Equipamento de Defesa Nacional). Deste conjunto de 28 áreas, com 564 hectares, verifica-se que cerca de ¼ da área passará a integrar solo rústico, em particular a área da Serra de Carnaxide (ID 26), que representa cerca de 146 ha.

NOTA: confirma-se não ter sido analisado o solo urbano, tal como foi claramente expresso na análise feita pela CCDR-LVT ao RFC.

Parte das áreas mantidas como Solo Urbano apresentam-se já consolidadas ou com operações urbanísticas em curso. Para as restantes áreas, a Alteração do PDM propõe a delimitação de subunidades operativas de planeamento e gestão (Sub-UOPG), prevendo em muitos casos a elaboração de estudos de conjunto concretizados através de Unidades de Execução ou Planos de Pormenor.

NOTA: a análise feita pela CCDR-LVT à proposta de alteração do PDM não permite concordar com esta afirmação, particularmente por se verificar que nem todas as áreas estão consolidadas e os eventuais estudos em curso não constituem compromissos válidos.

São, pois, identificadas 6 áreas com Plano de Pormenor eficaz e outras 5 áreas apresentam um PMOT em elaboração, sendo que todos estes PMOT são acompanhados da respetiva avaliação ambiental estratégica.

NOTA: relativamente aos planos municipais não se entende esta afirmação uma vez que para nenhuma das 13 SUBUOPG existe PP em vigor e na área do município vigoram 17 PP.

A avaliação ambiental efetuada revela que a proposta de Alteração do PDM de Oeiras constitui globalmente uma oportunidade para o desenvolvimento e valorização do município na medida em que contribui para a concretização de um vasto leque de objetivos constantes no QRE. Destaque para a importância que a manutenção destas áreas no Solo Urbano assume na realização da estratégia de desenvolvimento local, em função da criação de habitação e emprego, reforço das acessibilidades e dotação de espaços de recreio e lazer, sem prejuízo dos condicionalismos que são identificados nessas áreas e que devem ser trabalhados numa escala de pormenor.

NOTA: ainda que se possa aceitar esta afirmação, importará referir que a estratégia municipal subjacente ao desenvolvimento e valorização do município, não parece atender a todos os objetivos da gestão territorial, indicados na Lei n.º 31/2014, como seja “a rentabilização de infraestruturas, evitando a extensão desnecessária das redes e dos perímetros urbanos e racionalizando o aproveitamento das áreas intersticiais”.

Com efeito, em todos os FA foram identificadas as oportunidades criadas pelas propostas da Alteração do PDM, sendo que no que concerne aos riscos as situações serão muitas vezes minimizadas e mitigadas com a aplicação das diretrizes de gestão da AAE da Revisão do PDM (2015), cuja estratégia se mantém atual e que previa já a execução daquele Solo Urbano.

Neste pressuposto o Quadro de Governança apresentado retoma a proposta da AAE da Revisão do PDM, e também os indicadores propostos para as medidas de controlo são em grande extensão os mesmos.

O acompanhamento da implementação da Alteração do PDM assume especial importância, na medida em que a manutenção do Solo Urbano dependerá da execução dos planos de pormenor e da realização das operações urbanísticas, caso contrário ocorrerá a caducidade da classificação do solo urbano como definida pelo artigo 10.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 18 de agosto.

Em síntese verifica-se que o Relatório Ambiental apresentado não considerou relevantes os contributos dados por esta CCDR-LVT, na análise feita ao RFC. Ora, na apreciação da proposta de alteração ao PDM suscitaram-se dúvidas sobre a manutenção em solo urbano de muitas áreas, situação que deverá merecer o devido acompanhamento e eventual ponderação no desenvolvimento desta avaliação ambiental.

4. CONCLUSÃO

Na análise da proposta de alteração ao PDM de Oeiras, para adequação ao RJIGT, verificou-se que a Câmara Municipal de Oeiras:

- Não fez uma análise de todo o território que pretende classificar como solo urbano, no âmbito do atual conceito, demonstrando o respeito pelos critérios do artigo 7.º do DR 15/2015, relativamente ao solo que se qualifica no PDM vigente como “consolidado”;
- Propõe subcategorias de solo urbano e categorias de solo rústico que não têm enquadramento nas disposições do DR 15/2015, relativamente à designação e ao conceito;
- Relativamente ao solo rústico será de destacar não ter sido efetuada uma avaliação dos espaços naturais e paisagísticos, face à alteração do conceito no DR15/2015;
- Não integrou na proposta todo o conteúdo material que se entende dever instruir este tipo de procedimentos, designadamente a Planta de Ordenamento (completa) e a demonstração da sustentabilidade económica e financeira da proposta.

Acresce que na avaliação feita às 28 áreas analisadas pela Câmara Municipal de Oeiras se constatou haver necessidade de completar descrições e de melhorar algumas fundamentações apresentadas, tendo em vista a total conformidade com o novo RJIGT. Efetivamente mantêm-se classificadas como urbanas inúmeras áreas livres de edificação e infraestruturadas, que no PDM vigente estão classificadas como áreas a urbanizar, não sendo apresentada informação sobre compromissos válidos existentes ou que as permita enquadrar no artigo 82º da Lei 31/2014.

Relativamente à área abrangida pelo PU da Serra de Carnaxide (o qual irá ser revogado) e se pretende integrar em solo rústico (parque florestal), considera-se adequada esta opção. Contudo suscitam-se dúvidas

sobre a qualificação atribuída, não só por a designação não ter enquadramento legal, mas também por se tratar de uma área de dimensão relevante na qual o uso dominante é, e continuará a ser, maioritariamente não edificado (agrícola e florestal). Uma vez que este território é maioritariamente abrangido por áreas vitais da estrutura ecológica do PROTAML, e em cumprimento do disposto no RJIGT, no que respeita à contenção do solo urbano, considera-se que não deve ser desde já considerada a possibilidade de ocupação deste espaço com habitação.

De referir também, sobre o solo classificado no PDM vigente como “urbanizável”, nomeadamente as 4 áreas para as quais está previsto um programa estratégico, que foi retirada a regra de precedências prevista no artigo 43.º do regulamento. De salientar que, durante a elaboração da revisão do PDM, esta regra de precedência foi a forma encontrada e aceite, visando respeitar as disposições legais sobre a contenção dos perímetros urbanos, num momento em que a CMO não dispunha de compromissos válidos para estas zonas, nem foi demonstrada a sua necessidade face a carências existentes. Ora, não se fundamenta a omissão desta regra de precedência, que se considera dever ser mantida, visando acautelar os objetivos do atual regime jurídico, nomeadamente a contenção dos perímetros urbanos e a sustentabilidade territorial, evitando a especulação urbanística.

Face à necessidade de retificar e de completar a proposta de alteração ao PDM de Oeiras apresentada, emite-se parecer desfavorável, para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 119.º do RJIGT, articulado com o n.º 3 do artigo 86.º do mesmo diploma.

Caso a Câmara assim o entenda, poderá promover Concertação, nos termos do disposto no artigo 87.º do RJIGT, visando ultrapassar as questões que fundamentaram o sentido deste parecer, apresentando a CCDR-LVT desde já toda a sua disponibilidade para o efeito.

DSOT | DOT | OUT2020



ANEXO 4 - Documento-síntese dos pareceres emitidos

DOCUMENTO SÍNTESE DOS PARECERES EMITIDOS

Para efeitos de Conferência Procedimental prevista no artigo 86.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) sobre a Proposta de Alteração ao PDM de Oeiras, para adequação ao RJIGT

1. ENQUADRAMENTO

A 22 de setembro de 2020, a Câmara Municipal de Oeiras (CMO), através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), solicitou à CCDR-LVT a marcação da conferência procedimental (CP) sobre a proposta de Alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Oeiras, para adequação ao RJIGT.

A 29 de setembro de 2020, a CCDR-LVT, através da PCGT, convocou as entidades inscritas naquela plataforma para a CP, a realizar no dia 28 de outubro, pelas 14.30 horas, nos termos do n.º 3 do artigo 86.º do RJIGT.

Contudo, as circunstâncias excecionais no quadro das determinações das autoridades públicas no âmbito da prevenção e mitigação do COVID19 e as limitações dos meios técnicos/tecnológicos disponíveis na CCDRLVT para realização de ligação em videoconferência impediram a realização desta CP.

Neste contexto a 20 de outubro, também através da PCGT, a CCDR-LVT informou, todas as entidades consultadas e a CMO, da impossibilidade da realização da CP e solicitou que as apreciações fossem ser inseridas naquela plataforma, até ao dia 28 de outubro.

Trata-se assim de uma tramitação adotada temporariamente e com caráter excecional, sendo elaborado este documento síntese dos pareceres em substituição da ata da CP.

Foram chamadas a emitir a sua posição as seguintes entidades:

1. Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT)
2. Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo (ARSLVT);
3. Agência Portuguesa do Ambiente (APA/ ARHTO);
4. Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF);

Até à data não emitiram parecer as seguintes entidades:

- Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo (ARSLVT);
- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF);

Com referência ao n.º 3 do artigo 84º do RJIGT, por remissão do n.º 3 do artigo 86º, considera-se que as entidades que não manifestaram, até à data indicada, a sua discordância fundamentada, nada têm a opor à proposta de plano.

A APA enviou a sua apreciação à CCDR-LVT, tendo-lhe sido solicitado a sua rápida inserção na PCGT. Ainda que não tenha sido respeitado o prazo e o procedimento, considera-se que será de atender às observações tecidas neste parecer, no desenvolvimento do processo.

Reunidos os pareceres escritos emitidos, que ficarão anexos, esta CCDR elaborou o presente documento que colocará na PCGT.

2. APRECIÇÃO

Sobre o âmbito da apreciação, tem sido habitual neste tipo de processos, considerar os aspetos indicados no artigo 85.º do RJIGT.

2.1. Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis

A CCDR na sua apreciação indica não serem respeitadas algumas disposições do RJIGT e do DR 15/2015, pelo que emite parecer desfavorável;

A APA no parecer enviado refere que considera necessário retificar algumas peças e completar a fundamentação para certas opções, sendo que para uma área emitiu parecer desfavorável.

2.2. Conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os programas territoriais existentes

Nem a CCDR-LVT nem a APA referem nas suas apreciações qualquer desconformidade com programas ou planos supramunicipais, pelo que neste aspeto o parecer é favorável.

2.3. Análise sobre o relatório ambiental

A CCDR-LVT e a APA entendem que o Relatório Ambiental carece de ser completado e melhorado, pelo que o parecer é favorável condicionado.

3. CONCLUSÃO

Dos pareceres emitidos, resulta que a presente proposta não reúne condições para ser colocada à Discussão Pública prevista no artigo 89.º do RJIGT, devendo a CMO ponderar a realização da concertação, conforme disposto no artigo 87º do RJIGT.

O sumário anterior dos pareceres emitidos não substitui o conhecimento do seu conteúdo integral para o seguimento adequado pela CMO.

O presente documento com os pareceres anexos, será colocado pela CCDRLVT na PCGT, no separador destinado à Ata da Conferência Procedimental.

ANEXOS (2 pareceres)

Parecer da CCDRLVT

Parecer da APA



ANEXO 5 - Parecer do ICNF

À
CCDR-LVT - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo
Rua Alexandre Herculano, nº 37
1250 - 009 Lisboa

SUA REFERÊNCIA

SUA COMUNICAÇÃO DE

NOSSA REFERÊNCIA
OF. 43721/2020/ DRCNF-LVT/DRCNB/DOT

ASSUNTO **Alteração do Plano Diretor Municipal de Oeiras para Adequação ao RJIGT**
PCGT 192
Nossa entrada nº 81371/2020

Na sequência de apresentação da proposta de alteração do Plano Diretor Municipal de Oeiras para adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio, na redação vigente - RJIGT), através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), vimos por este meio remeter o parecer do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF,IP), no âmbito das suas competências, estabelecidas nos termos do Decreto-Lei n.º 43/2019, de 29 de março.

1. Objeto do parecer

É apresentado para emissão de parecer o processo de alteração do Plano Diretor Municipal de Oeiras para adequação ao RJIGT. Este decorre, essencialmente, da publicação da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solo, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, na redação em vigor – LBPPSOTU) e do artigo 199.º do RJIGT, onde este último dispõe a necessidade dos planos municipais terem que incluir as novas regras de classificação e qualificação do solo previstas no mesmo diploma. O Plano Diretor Municipal de Oeiras¹, na data da sua revisão, beneficiou do regime transitório, disposto no nº 2 do art.º 82º da LBPPSOTU, remetendo para um momento posterior a sua adequação ao novo paradigma em matéria de classificação e qualificação do solo.

¹ O Plano Diretor Municipal de Oeiras, na versão que integra a sua primeira revisão, foi publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 179, de 14 de setembro de 2015 (Aviso n.º 10445/2015), tendo sido alterado pelo Aviso n.º 15118/2017, de 15 de dezembro, que procede à correção de erros materiais, e pela Declaração de retificação n.º 565/2018, de 10 de agosto, que procede à publicação das plantas em falta.



Segundo o relatório da proposta apresentado, as alterações previstas prendem-se, fundamentalmente, “...com o facto do atual regime ter suprimido a desagregação da qualificação do solo urbano nas categorias operativas de solos urbanizados e solos urbanizáveis, tendo o conceito destes últimos deixado de constar na lei. Trata-se, pois, de uma alteração com carácter bastante específico e particular, não se pretendendo alterar, no presente contexto, a estratégia de ordenamento e desenvolvimento do território que norteou a elaboração do PDM em vigor, tarefa que constará de uma futura revisão. Pretende-se, sim, assegurar que a alteração não compromete a estratégia de desenvolvimento económico e social definida pelo Município.”

No relatório da proposta consta, assim, que a proposta apresentada procura introduzir “as alterações ao PDM necessárias ao cumprimento de um imperativo legal específico – integração das atuais regras de classificação e qualificação do solo”, entendendo, pois, estar perante um procedimento enquadrável no artigo 118º ao referir “que os planos municipais são alterados (...) sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos e sistematiza que a alteração visa, “segundo os seus termos de referência:

- *A Adequação ao novo RJIGT;*
- *A atualização das disposições vinculativas dos particulares;*
- *A constituição de um Fundo de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística;*
- *A identificação e avaliação de situações incongruentes detetadas no decorrer da monitorização da execução do PDM de Oeiras desde 2015, e sequentes ajustes no ordenamento de território que resultem da adequação da estratégia de desenvolvimento municipal ao novo quadro legal.”*

E identifica o relatório da proposta, que “os princípios subjacentes ao procedimento da alteração para adequação ao RJIGT são:

- *Não comprometer qualquer dos vetores estratégicos do PDM em vigor para não se comprometer o modelo estabelecido em 2015;*
- *Não promover a classificação como urbano de solo considerado rural no PDM de 2015;*
- *Garantir as condições adequadas ao acolhimento da dinâmica urbanística verificada e desenvolvimento económico previstos a curto prazo;*
- *Assegurar a coerência das redes e serviços num território maioritariamente urbano de grande importância na Área Metropolitana de Lisboa pela sua excelência, quer do ponto de vista económico, quer residência, quer ambiental;*
- *Garantir a manutenção da capacidade para acolher novos investimentos nas áreas estratégicas sem pôr em causa a sustentabilidade ambiental já ponderada ao nível do PDM em vigor” (sublinhado nosso).*



Para o efeito o processo apresentado, apenas em formato PDF, essencialmente, é constituído por: Estudo Económico, Estratégia de Desenvolvimento e Programação de Investimentos; Relatório e Programa de Execução; Regulamento; Planta de Ordenamento e Relatório Ambiental.

2. Antecedente

No âmbito do processo de alteração do Plano Diretor Municipal de Oeiras para adequação ao RJIGT, num primeiro momento, foi enviado para pronúncia o respetivo Relatório de Definição de Âmbito (RDA), com a nossa entrada n.º 97721/2019, enquadrado no procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), nos termos do RJIGT, conjugado com o Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, na redação vigente, ao qual este Instituto emitiu parecer (contemplando a apreciação do RDA e a identificação do enquadramento legal com maior relevância a atender na proposta de alteração), através do ofício n.º 59490/2019/ DRCNF-LVT/DRCNB/DOT.

3. Enquadramento

Conforme disposto no ofício 59490/2019, atendendo à missão do ICNF,IP, que integra funções de autoridade nacional para a conservação da natureza e biodiversidade e de autoridade florestal nacional, nos termos do Decreto-Lei n.º 43/2019, de 29 de março, é de observar que a proposta de Alteração do PDM de Oeiras deve garantir o cumprimento e articulação das políticas florestais, de conservação da natureza e biodiversidade.

3.1. No âmbito florestal

O Município de Oeiras encontra-se abrangido pelo Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo, aprovado mediante a Portaria n.º 52/2019 de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 13/2019 de 12 de abril (PROF-LVT), cuja cartografia consta em <http://www2.icnf.pt/portal/florestas/profs/prof-em-vigor>

Neste contexto, importa salientar o disposto no PROF-LVT, em articulação com o Decreto-Lei n.º 16/2009 de 14 de Janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 11/2019 de 21 de janeiro. Pese embora o tipo de procedimento em causa (alteração do PDM Oeiras para adequação ao RJIGT), informa-se que nos termos do art.º 1º, n.º1 do PROF-LVT, “*Os programas regionais de ordenamento florestal (PROF) são instrumentos de política setorial de âmbito nacional, nos termos estabelecidos pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, desenvolvido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 15 de maio, ...*”, nas suas atuais redações. Estabelece o art.º 1º, n.º4 do PROF-LVT que “*As normas do PROF de Lisboa e Vale do Tejo que condicionem a ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais, são obrigatoriamente integradas nos planos territoriais de âmbito municipal (PTM) ...*”. Acresce que dispõe o art.º 2.º, n.º1 do PROF-LVT que “*A identificação e atualização das disposições dos programas e planos territoriais preexistentes incompatíveis com o PROF LVT são efetuadas nos termos do disposto no n.º 5 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 115/2018, de 6 de setembro*”.



Releva que de acordo com o art.º 4º, nºs 5 e 6 do Decreto-Lei n.º 16/2009 de 14 de Janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 11/2019 de 21 de Janeiro, respetivamente, “Os PROF vinculam ainda, direta e imediatamente, os particulares relativamente: a) À elaboração dos planos de gestão florestal; b) Às normas de intervenção nos espaços florestais; c) Aos limites de área a ocupar por eucalipto” e “Ficam excluídas do disposto no número anterior as normas com incidência territorial urbanística”, em articulação com o disposto na Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio, e desenvolvido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 15 de Maio, nas suas redações atuais. Assim, são de grande relevância os princípios e objetivos do PROF-LVT, alinhado mediante a visão considerada na Estratégia Nacional para as Florestas (ENF), “... adotando como referências os anos de 2030 e 2050 para as suas metas e objetivos”, conforme art.º 4º do PROF-LVT.

O PROF-LVT, nos termos do seu art.º 8º, estabelece como objetivo e promove como prioridade “... a defesa e a proteção de determinadas espécies florestais que, pelo seu elevado valor económico, patrimonial e cultural, pela sua relação com a história e cultura da região, pela raridade que representam, bem como pela sua função de suporte de habitat, carecem de especial proteção, designadamente: a) Espécies protegidas por legislação específica: i) Sobreiro (*Quercus suber*); ii) Azinheira (*Quercus rotundifolia*); e, iii) Azevinho espontâneo (*Ilex aquifolium*); b) Exemplares espontâneos de espécies florestais que devem ser objeto de medidas de proteção específica: i) Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*); ii) Carvalho-roble (*Quercus robur*); iii) Teixo (*Taxus baccata*)”.

Assim, importa atender ao referido objetivo e prioridades, que se articulam com o disposto em legislação específica referente a espécies arbóreas e arbustivas protegidas, nomeadamente o Decreto-Lei nº 169/2001 de 25 de Maio, alterado pelo Decreto-Lei nº 155/2004 de 30 de Junho, relativo ao *Quercus suber* (Sobreiro) e ao *Quercus rotundifolia* (Azinheira) e o Decreto-Lei n.º 423/89, de 4 de Dezembro, relativo ao *Ilex aquifolium* (Azevinho), por se enquadrarem na lista de Servidões e Restrições de Utilidade Pública. Segundo a consulta efetuada, constam na carta de condicionantes do PDM de Oeiras, áreas de Sobreiro e Azinheira.

Ao nível do PROF-LVT, importa observar os objetivos e as normas comuns afetos a cada sub-região homogénea, que no caso do município de Oeiras, é abrangido pela sub-região homogénea “**Grande Lisboa**”, para a qual, com igual nível de prioridade, são estabelecidas a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais: **Função geral de conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos; Função geral de proteção e Função geral de recreio e valorização da paisagem**. Sendo que as normas de silvicultura a aplicar correspondem às normas das funções definidas. A atender ainda às espécies a privilegiar para a respetiva sub-região homogénea, bem como às medidas de intervenção comuns à região do PROF (documento estratégico do PROF-LVT e anexo III) e às medidas relativas à respetiva sub-região homogénea, e tendo em conta as metas consideradas. Acresce salvaguardar que para efeitos do PROF-LVT, aplicam-se as definições constantes no seu art.º 3º, em que se salienta a relativa a “e) espaços florestais”, os terrenos ocupados com floresta, matos e pastagens ou outras formações vegetais espontâneas, segundo os critérios definidos no Inventário Florestal Nacional” e a atender no processo de Alteração em causa e na AAE.

O PROF-LVT estabelece ainda as explorações florestais e agroflorestais sujeitas a Plano de Gestão Florestal (PGF), nos termos dos seus artigos 41º e 42º, a atender. Por outro lado, salienta-se a relevância das áreas florestais sensíveis,



conforme artigos 13º e 14º do PROF-LVT, sendo que as relativas ao risco de incêndio devem ser articuladas com o disposto no Decreto-lei nº 124/2006, de 28 de junho, na redação em vigor e, por conseguinte com o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Oeiras (PMDFCI / Oeiras), que também deve ser considerado.

Salienta-se o disposto no art.º 16º, nº1 do Decreto-lei nº 124/2006, de 28 de junho, na redação em vigor, o qual determina que *“A classificação e qualificação do solo definidas no âmbito dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares devem considerar a cartografia de perigosidade de incêndio rural definida em PMDFCI a integrar, obrigatoriamente, na planta de condicionantes dos planos municipais (...) de ordenamento do território”*, que suporta as normas da construção de novos edifícios (conforme constante no referido diploma) e que, segundo a consulta efetuada, não consta no PDM Oeiras, em vigor.

No âmbito da Rede de Defesa da Floresta Contra Incêndios (RDFCI), normalmente, é considerado a informação referente a infraestruturas da Defesa da Floresta Contra Incêndios: postos de vigia da Rede Nacional, por via das condicionantes estabelecidas pelo artigo 32º do referido decreto-lei; rede viária florestal, nomeadamente a fundamental, face à multiplicidade de funções que desempenha, e os pontos de água (os de 1ª ordem – classificação de acordo com a Portaria nº 133/2007 de 26 de janeiro); medidas a adotar no âmbito do PMDFCI na prevenção contra incêndios, nomeadamente, implementação da rede de faixas de gestão de combustível, mosaicos de parcelas de gestão de combustível e estabelecimento da rede viária florestal.

Para além do acima referido, releva a identificação do historial dos incêndios ocorridos nos últimos anos e a cartografia correspondente (indicação do ano), por forma a estabelecer os povoamentos florestais percorridos por incêndios nos últimos 10 anos (Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 54/91, de 8 de Agosto, Decreto-Lei n.º 34/99, de 5 de Fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 55/2007, de 12 de Março), que devia constar, quando aplicável, na carta de condicionantes do PDM e no regulamento, por constituírem uma restrição à alteração do uso/ocupação do solo e enquadrarem-se na lista de Servidões e Restrições de Utilidade Pública.

Em relação às arborizações e rearborizações deverá ser assegurado o cumprimento do Decreto-Lei 96/2013, de 19 de julho, na redação em vigor, em conjugação com o art.º 17.º do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de Junho, da sua redação atual.

De realçar a Lei n.º 53/2012 de 05 de setembro, que estabelece e regula as árvores isoladas, alamedas e maciços classificados de interesse público, cuja informação encontra-se disponível em: <http://www2.icnf.pt/portal/florestas/Arvores.gry?Distrito=11&Concelho=10&Freguesia=&Processo=&template%3Amethod=Pesquisar> As árvores isoladas, alamedas e maciços classificados de interesse público, bem como as suas áreas de proteção que nos termos da Lei n.º 53/2012 de 05 de setembro resulta num *“buffer”* de 50m, devem constar na carta de condicionantes do PDM e regulamento, por integrarem a lista de Servidões e Restrições de Utilidade Pública.

Acresce que o Município de Oeiras integra áreas submetidas ao Regime Florestal, que se enquadram em Regime Florestal Total, conforme consta na carta de condicionantes do PDM em vigor.



3.2. No âmbito do Património Natural

Embora o concelho de Oeiras não seja abrangido por áreas classificadas nos termos do Decreto-Lei nº 142/2008 de julho, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 242/2015 de 15 de outubro (Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade - doravante a designar por RJCNB), salienta-se a importância na manutenção em estado de conservação favorável das áreas onde ocorram valores naturais com relevância para a conservação da natureza e biodiversidade, que devem integrar a Estrutura Ecológica Municipal conforme definida no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 15 de maio, na redação em vigor. De igual forma considera-se importante a salvaguarda da Rede Fundamental de Conservação da Natureza² (doravante a designar por RFCN), nomeadamente das áreas de continuidade (para a qual contribuem, genericamente, a REN, a RAN e o DPH), identificada na Estratégia Nacional de Conservação da Natureza e Biodiversidade 2030 (doravante a designar por ENCNB 2030), aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 55 de 7 de maio de 2018, bem como as áreas onde ocorrem valores naturais importantes para a conservação da natureza, nomeadamente habitats e espécies. Estas áreas de continuidade permitem estabelecer ou salvaguardar “... a ligação e o intercâmbio genético de populações de espécies selvagens entre as diferentes áreas nucleares de conservação...”³, estas últimas presentes em alguns dos concelhos que confrontam com o município de Oeiras, abrangidos por áreas classificadas nos termos do RJCNB. *Deste modo, pode contribuir-se “... para uma adequada proteção dos recursos naturais e para a promoção da continuidade espacial, da coerência ecológica das áreas classificadas e da conectividade das componentes da biodiversidade em todo o território, bem como para uma adequada integração e desenvolvimento das atividades humanas, nos termos dos respetivos regimes jurídicos.”*²

4. Apreciação

Conteúdo documental

Para além de constar no relatório algumas figuras relativas a algumas peças desenhadas, foi apresentado, apenas, uma Planta de Ordenamento à escala 1:25:000, em formato PDF. A planta de ordenamento não foi exibida em formato georreferenciado ou as respetivas shapefiles, por forma a permitir uma análise mais expedita e rigorosa.

Por outro lado, a planta de ordenamento do PDM em vigor é constituída por 6 cartas, à escala 1:10.000, que não são apresentadas, bem como a planta de condicionantes (embora se prevejam alterações que implicam a abordagem de todo o plano).

Relatório e Programa de Execução

Nos termos do relatório “as alterações a introduzir ao PDM em vigor por via da adequação ao RJIGT implicam, no essencial, a alteração à planta de ordenamento e ao regulamento do plano e, em consequência, todos os temas

² Estabelecida, também, nos termos do Decreto-Lei nº 142/2008 de julho, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 242/2015 de 15 de outubro.

³ N.º 2.4 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 55 de 7 de maio de 2018.



associados ao ordenamento onde conste a classificação e qualificação do solo ou, simplesmente, os limites do solo urbano”.

Sendo identificado no âmbito do “Conteúdo material e documental da alteração” (ponto 2.5. da pág. 8), ao nível das Peças desenhadas, a “Planta de Condicionantes (nos desdobramentos onde for necessário efetuar alguma atualização/retificação)”, reforçado nas “Notas finais” (ponto 8 da pág. 87) ao ser considerado a alteração da “Planta de Condicionantes (v7) de outubro 2017” (correspondente à figura 6) e, a Planta de Condicionantes – Património Edificado (v5) de outubro 2017 e ainda a Planta de Condicionantes – Equipamentos (v5) de outubro 2017.

Contudo não foram atendidas outras alterações à planta de condicionantes face às servidões e restrições de utilidade pública e legislação aplicáveis, conforme mais à frente se especifica.

Neste sentido a “Metodologia adotada” (ponto 3 do relatório) devia considerar a verificação das áreas em análise junto das servidões e restrições de utilidade pública e legislação em vigor.

Simultaneamente é assumido no “Contexto estratégico e dinâmicas territoriais” – “Contexto estratégico” (pontos 4 e 4.1 do relatório) que *“a ponderação de uma alteração desta natureza tem que ter presente os instrumentos de âmbito nacional, regional e municipal que estabelecem o quadro de referência estratégico e de gestão territorial aplicáveis”*, levando a destacar estratégias, programas e planos supramunicipais, onde consta o Programa Regional de Ordenamento Florestal (PROF) de Lisboa e Vale do Tejo (PROF-LVT) e a Estratégia Nacional de Conservação da Natureza e Biodiversidade, sendo que esta última já foi substituída pela Estratégia Nacional de Conservação da Natureza e Biodiversidade 2030, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 55 de 7 de maio de 2018 (conforme expresso anteriormente e no nosso ofício n.º 59490/2019/ DRCNF-LVT/DRCNB/DOT) e, por isso, a corrigir. De igual forma são considerados os instrumentos de âmbito municipal, embora não conste o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Oeiras e, a atender nos termos do Decreto-lei n.º 124/2006 de 28 de junho, na redação em vigor.

No âmbito do “Contexto estratégico e dinâmicas territoriais” – “Outros aspetos da dinâmica territorial” (ponto 4.2 do relatório) é apontado que a proposta atende ao comportamento e às dinâmicas associadas a alguns setores que “são determinantes para a compreensão das necessidades do território municipal e da sua capacidade de resposta perante os desafios e estratégias desenhadas”, levando a considerar, entre outras, o Sistema Ambiental e Paisagem, a Vulnerabilidades e Riscos Territoriais e a Adaptação às alterações climáticas.

Nestes contextos prevalece a Estrutura Ecológica Municipal (EEM), que visa promover uma gestão do território suportada em princípios de sustentabilidade ambiental e de adaptação às alterações climáticas, constituída pela Estrutura Ecológica Fundamental (EEF) e pela Estrutura Ecológica Complementar (EEC), estabelecida na planta de ordenamento – Estrutura Ecológica Fundamental e planta de ordenamento Estrutura Ecológica Complementar, em vigor (consulta efetuada na DGT – SNIT) e que não foram exibidas no presente processo. A relevância que é dada à Estrutura Ecológica leva a optar pelas alterações em causa não levarem à “exclusão de áreas de RAN e REN, nem



alteração das Áreas Vitais, remetendo a avaliação da necessidade de redelimitar, ou não, essas reservas e áreas para os Planos de Pormenor, os quais detêm a escala e o grau de pormenorização exigidos ao estudo em causa.”

O território, sendo marcado pelas áreas urbanas, mantém ainda áreas intersticiais não ocupadas, umas classificadas como solo rústico e outras como espaços verdes urbanos, sendo que *“a alteração do PDM para adequação ao RJGT, não contemplará qualquer aumento do solo urbano sobre o solo rústico, mas sim o inverso”*, prevendo que *“no âmbito do desenvolvimento dos Planos de Pormenor, e por via das áreas afetadas a servidões e EEF, surgirão novas áreas de verde urbano, garantindo a conectividade dos corredores ecológicos e a valorização da paisagem”*.

Ora, salienta-se que no regulamento não se encontra identificado qualquer corredor ecológico, mas, sim, corredores verdes, pelo que deve ser verificado o conceito a aplicar.

Assim, o relatório da proposta sistematiza a Classificação e Qualificação do solo – proposta de alteração (ponto 5 do relatório), face ao disposto na LBPPSOTU e no RJGT, os quais preveem a extinção da categoria de solo urbanizável, e considera como urbano apenas o solo total ou parcialmente urbanizado.

Nas fichas exibidas no relatório da proposta e correspondentes às 28 áreas em análise destaca-se o ponto relativo às Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública, que devem ser acertadas mediante o exposto em ponto mais à frente, relativo à planta de condicionantes, nomeadamente ao nível da carta de perigosidade, povoamentos florestais percorridos por incêndio nos últimos 10 anos e ao Arvoredo de Interesse Público, por forma a garantir o cumprimento de toda a legislação vigente.

Planta de Condicionantes

O processo embora preveja algumas alterações ao nível da planta de condicionantes não apresenta o seu resultado final por forma a permitir a sua confrontação com a proposta de alteração em análise, nomeadamente ao nível das propostas de ordenamento e regulamento.

Da consulta dos elementos disponibilizados na DGT – SNIT, constata-se que a planta de condicionantes devia acolher as servidões e restrições de utilidade em pública e cumprimento da legislação atualmente em vigor. Para o efeito, a planta de condicionantes devia integrar a carta de perigosidade de incêndio rural do PMDFCI/Oeiras, na sua plenitude, isto é, com todas as classes definidas, conforme disposto no art.º 16º, n.º1, do Decreto-lei nº 124/2006 de 28 de junho, na redação em vigor.

Por outro lado, não foi averiguado e justificado a ocorrência de povoamentos florestais percorridos por incêndio nos últimos 10 anos (Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 55/2007, de 12 de Março), tendo em conta a cartografia das áreas ardidas e dos povoamentos florestais. Salienta-se que a condicionante em causa resulta da sobreposição das áreas ardidas correspondentes aos últimos 10 anos, não incluídos em espaços estabelecidos em planos municipais de ordenamento do território como urbanos, urbanizáveis ou industriais, com os povoamentos florestais estabelecidos nos termos da definição do PROF-LVT. Neste sentido deve ser verificado,



recorrendo à informação constante no PMDFCI/Oeiras ou ao COS 2018, a ocorrência de povoamentos florestais e se estes se sobrepõem às áreas ardidas nos últimos 10 anos, tanto mais que se verifica uma área ardida no ano em 2018. Sendo que devem ser assinalados os anos de ocorrência correspondentes às áreas ardidas.

Acresce, ainda, alertar para a importância em assinalar na planta de condicionantes todos os exemplares de Arvoredo de Interesse Público e constante no anexo 1 do regulamento, para além de ter que integrar as áreas de proteção de cada exemplar, nos termos da Lei n.º 53/2012 de 05 de setembro, regulamentada pela Portaria n.º 124/2014, de 24 de junho.

Neste sentido a planta de condicionantes, para além das alterações previstas, deve ser verificada e acolher as servidões e restrições de utilidade em pública e cumprimento da legislação, atualmente em vigor.

Planta de ordenamento

Na sequência do anteriormente referido consolida-se que a planta de ordenamento é exibida, apenas, em formato PDF, para além de não se encontrar completa e por isso levantar dúvidas sobre as implicações das áreas em análise nas outras cartas que integram a carta de ordenamento.

Tomando por referência as fichas exibidas no relatório da proposta e correspondentes às áreas em análise levantam-se dúvidas se a proposta de alteração global tem implicações na área ardida em 2018 e, por isso, a clarificar, se esta constituir um povoamento florestal percorrido por incêndio. Segundo as referidas fichas, as 28 áreas em análise no PDM em vigor inserem-se em solo urbano – urbanizado ou urbanizável, interpretando-se que a proposta de alteração não colide com o solo rural e agora a denominar como solo rústico. De relevar que a área com o número 26 passa a integrar o solo rústico com a proposta de alteração.

Acresce propor que a área prevista na planta de condicionantes como povoamento de sobreiro ou azinheira seja integrada, totalmente, em solo rústico e na EEF por forma a garantir a sua preservação, concordante com a legislação em vigor.

Simultaneamente, entende-se que algumas das áreas em análise, com dimensões significativas, onde predomina a vegetação rasteira, nomeadamente matos, embora no PDM em vigor se insira em solo urbano – urbanizado ou urbanizável, detêm características que levam a propor que sejam inseridas, totalmente ou parcialmente, em solo rústico, nomeadamente quando incidem na proximidade de áreas ribeirinhas, por forma a valorizar a EEF e as áreas de continuidade natural.

Em concordância com o anteriormente exposto, salienta-se que a entrada em vigor do PROF-LVT leva à obrigatoriedade da adequação dos Planos Municipais de Ordenamento do Território ao referido instrumento nos



termos e prazos estabelecidos. Para o efeito, num primeiro momento, na planta de ordenamento deve constar a SRH e as suas funções e, quando aplicável deve ser efetuada a aferição dos limites à escala do PDM⁴.

Salvaguarda-se, ainda, que a definição da classificação e qualificação do solo deve considerar a cartografia de perigosidade de incêndio rural estabelecida no PMDFCI Oeiras, em que ao nível das classes de perigosidade alta e muito alta não podem ser estabelecidas novas áreas em solo urbano.

Regulamento

Atendendo à proposta de ordenamento apresentada, segundo o relatório da proposta o regulamento foi objeto de uma revisão geral, embora as principais alterações incidam sobre o Capítulo II – Classificação e qualificação do Solo” e o “Capítulo III – Execução”. Neste sentido e, essencialmente, face às servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis e, ao PROF-LVT, observa-se:

a) Num primeiro momento e, em conformidade com o anteriormente exposto, importa referir que o RJIGT (artigo 28.º) estabelece que a adequação dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) é obrigatória, pelo que a entrada em vigor do PROF-LVT leva a salientar que o município de Oeiras deve proceder à referida adequação de acordo com o n.º 4 do artigo 1.º da Portaria nº 52/2019 de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 13/2019 de 12 de abril, em conformidade com o Capítulo F - Documento Estratégico, Quadro 22. Normas a compatibilizar no PDM de Oeiras, podendo este ser consultado em <http://www2.icnf.pt/portal/florestas/profs/prof-em-vigor>

b) Num segundo momento observam-se, ainda, as seguintes situações:

Título I - Disposições gerais

Artigo 5.º - Instrumentos de gestão territorial

No n.º2, alínea a), em substituição do Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana de Lisboa, deve ser considerado o Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo, aprovado mediante a Portaria nº 52/2019 de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 13/2019 de 12 de abril, atualmente em vigor e, em harmonia com o disposto no próprio relatório da proposta de alteração.

O n.º3 deve assim ser verificado face à alteração exigível ao nível do n.º2, alínea a).

Artigo 6.º - Definições

No n.º 1 importa atender que já se encontra em vigor o Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro que revoga o Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio.

⁴ Nos termos do n.º 7 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 115/2018, de 6 de setembro.



Título II - Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 7.º - Identificação e regime

No n.º 1, alínea b) (Recursos naturais agrícolas e florestais), subalínea ii) deve ser atendido Arvoredo Classificado de Interesse Público⁵ e na subalínea iii) para além de constar a designação de Sobreiro (*Quercus suber*) e azinheira (*Quercus rotundifolia*) deve constar a legislação aplicável, correspondente ao Decreto-Lei nº 169/2001 de 25 de Maio, alterado pelo Decreto-Lei nº 155/2004 de 30 de Junho e, ainda, na subalínea iv) deve constar Regime florestal total.

Face ao teor do presente artigo, constata-se que se encontra em falta a Perigosidade de incêndio rural, nos termos do PMDFCI/Oeiras em vigor e, do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de Junho, na redação vigente, bem como deve ser verificado se ocorrem Povoamentos florestais percorridas por incêndios nos últimos 10 anos, nos termos do Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 55/2007, de 12 de Março (conforme anteriormente explicitado).

Acresce, por precaução, que deve constar no regulamento a proteção do Azevinho (*Ilex aquifolium*), de acordo com o Decreto-Lei n.º 423/89, de 4 de Dezembro.

Neste contexto, sugere-se que seja incluída uma disposição relativa à atualização da planta de condicionantes, que pode considerar uma redação da seguinte natureza: a planta de condicionantes é atualizada anualmente, na qual podem ser incluídas novas servidões ou restrições, retiradas outras e, alteradas, que nos termos da legislação aplicável sejam estabelecidas ou derogadas⁶. Esta questão, baseia-se no facto de algumas restrições terem um carácter mais dinâmico, nomeadamente a cartografia relativa aos Povoamentos florestais percorridas por incêndios, nos últimos 10 anos, devendo ser atualizada, anualmente e, a Perigosidade de incêndio rural ter que ser atualizada, sempre que o PMDFCI/Oeiras seja alterado ou revisto.

Título III – Uso do Solo / Capítulo I – Sistemas de Proteção de Valores e Recursos / Secção II - Valores e recursos ambientais

Subsecção I - Estrutura ecológica municipal

Artigo 13.º Identificação e Artigo 14.º Estrutura ecológica fundamental

Dada a composição estabelecida para a estrutura ecológica fundamental constata-se que esta pode corresponder, genericamente, à Rede Fundamental de Conservação da Natureza estabelecida nos termos da Estratégia Nacional de Conservação da Natureza e Biodiversidade 2030⁷. Questão que devia constar no articulado relativo à EEF, levando a

⁵ Nos termos da Lei n.º 53/2012 de 05 de setembro, regulamentada pela Portaria n.º 124/2014, de 24 de junho.

⁶ Atendendo ao artigo 121º do RJGT

⁷ Estabelecida, também, nos termos do Decreto-Lei nº 142/2008 de julho, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 242/2015 de 15 de outubro.



propor-se a definição de um número onde conste que a EEF institui a Rede Fundamental de Conservação da Natureza, que contribui para uma adequada proteção dos recursos naturais e para a promoção da continuidade espacial, da coerência ecológica e da conectividade das componentes da biodiversidade em todo o território, bem como para uma adequada integração e desenvolvimento das atividades humanas nos termos dos regimes jurídicos aplicáveis.

SUBSECÇÃO II

Áreas sujeitas a riscos naturais, tecnológicos e mistos

Artigo 24.º - Incêndios

Interpreta-se que o presente artigo é dirigido, essencialmente, aos condicionalismos à edificação nos termos do Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios, embora não contemple todas as questões exigíveis, pelo que deverá ficar claro o cumprimento do PMDFCI/Oeiras e do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de Junho, na redação vigente.

Releva assim atender a todos os condicionalismos à edificação, particularizando a adoção de medidas de prevenção contra incêndios, nomeadamente a implementação da rede de faixas de gestão do combustível, mosaicos de parcelas de gestão de combustível e estabelecimento da rede viária florestal, de acordo com o previsto no PMDFCI de Oeiras e no Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de Junho, na redação vigente.

Quando há lugar a “Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndio nos últimos 10 anos” importa considerar o cumprimento do Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 55/2007, de 12 de Março.

Artigo 27.º - Qualificação funcional do solo rústico

No n.º3 deve ficar claro que a Estação Agronómica Nacional insere-se no Regime Florestal Total, uma vez que está inerente o cumprimento da legislação aplicável.

CAPÍTULO III – EXECUÇÃO e SECÇÃO I - Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 42.º - Descrição das unidades operativas de planeamento e gestão

No n.º2, alínea e), relativa à Unidade operativa de planeamento e gestão poente sul (UOPG poente sul), deve constar que a Estação Agronómica Nacional localiza-se em Regime Florestal Total.

Artigo 43.º - Subunidades operativas de planeamento e gestão

O presente artigo, no seu n.º2, alínea g), estabelece a Sub-UOPG 7 - Quinta do Marquês – INIAV, em Regime Florestal Total e constante na Subsecção V (Unidade operativa de planeamento e gestão poente sul), artigos 55.º, 56.º e 57.º.



SECÇÃO II - Normas de execução

Artigo 61.º - Condicionamentos gerais à urbanização e edificação

No n.º 1 deve ser claro o cumprimento do PMDFCI/Oeiras e do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de Junho, na redação vigente, bem como do Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 55/2007, de 12 de Março, quando aplicável.

Artigo 63.º - Critérios de sustentabilidade

No n.º 2, sugere-se que seja contemplado as preocupações relativas aos espaços exteriores, no sentido de promover a adoção de soluções que garantam a permeabilidade do solo, bem como a implementação de projetos de espaços exteriores definidos com base numa seleção de espécies autóctones e adaptadas às condições edafoclimáticas de cada local, prevendo, ainda, o combate às espécies invasoras e infestantes. A redação a prever, também, deve considerar a promoção e valorização de habitats e espécies que ocorram no local ou prever soluções que potenciem a sua ocorrência.

Acresce e, aplicável a todo o regulamento, propor que sejam introduzidas, nomeadamente ao nível da Estrutura Ecológica Municipal, algumas normas que garantam: (i) minimizar a fragmentação do território e promover as áreas de continuidade natural onde ocorram valores naturais importantes para a conservação da natureza ou potenciais à sua ocorrência; (ii) valorizar as linhas de água, privilegiando a sua renaturalização, com a recuperação do leito, margens e da galeria ripícola, recorrendo às medidas estritamente necessárias para o efeito e com base na aplicação de materiais e técnicas de engenharia natural; (iii) promover o *combate às espécies da flora* invasoras e infestantes e valorizar o coberto vegetal, privilegiando a plantação de espécies autóctones e adequadas às *condições edafoclimáticas de cada local, bem como as espécies com maior capacidade de captura de carbono* e; (iv) promover a implementação de faixas de gestão de combustível e plantação de espécies arbóreas e arbustivas mais *resilientes ao fogo*.

5. Apreciação – AAE / Relatório Ambiental

O Relatório Ambiental (RA) que acompanha a proposta de alteração do Plano Diretor Municipal de Oeiras descreve a metodologia inerente ao procedimento de AAE, sendo que este deve conformar-se com o disposto no art.º 3º e art.º 6º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

Tomando por referência o parecer emitido ao RDA (ofício nº 59490/2019/ DRCNF-LVT/DRCNB/DOT) e a legislação aplicável, face ao Relatório Ambiental exibido tem-se a observar:

a) O objeto de avaliação encontra-se estabelecido de forma muito resumida, pelo que considera-se importante que seja desenvolvido por forma a garantir a **informação suficiente sobre a descrição e diagnóstico da área de intervenção** e que permita compreender e avaliar os eventuais efeitos da implementação da proposta de alteração do



Plano sobre o território nos diferentes eixos de sustentabilidade (ambiental, económica, social e cultural), conforme exposto no nosso ofício anterior.

b) As Questões Estratégicas (QE), que constituem as principais dimensões da proposta de alteração do plano, ou seja, os temas mais relevantes a considerar na AAE, atendendo aos objetivos estratégicos preconizados e potenciais implicações ambientais, sociais, económicas e culturais, podendo ser definidas/reforçadas pela análise do Quadro de Referências Estratégicas (QRE) definido, incidem: Modelo de organização do sistema urbano; Concentração de edifícios, população e atividades; Infraestruturas; Equipamentos; Coerência dos aglomerados e contenção da fragmentação territorial; Sustentabilidade Ambiental e Sustentabilidade socioeconómica e atração de investimentos.

c) O Quadro de Referências Estratégicas (QRE), constitui *“o quadro legal e programático que determina os macro - objectivos de política ambiental e de sustentabilidade estabelecidos a nível regional/local, nacional, comunitário e internacional, e que são relevantes para a avaliação”*⁸, tendo acolhido as propostas efetuadas no nosso parecer anterior.

Contudo na articulação do QRE com as QE (quadro 4.2), encontra-se identificada a Estratégia Nacional de Conservação da Natureza e Biodiversidade (ENCNB) que deve ser retirada, uma vez que foi acolhido o instrumento em vigor e relativo à Estratégia Nacional de Conservação da Natureza e Biodiversidade 2030 (ENCNB 2030), que se entende estar, também, relacionado com a QE *“Coerência dos aglomerados e contenção da fragmentação territorial”*. Dadas as características da área de intervenção no anexo 1.4, relativo à ENCNB 2030, deve ser atendido a RFCN e que constitui uma figura com relevância para minimizar a fragmentação do território e garantir áreas de continuidade natural (para a qual contribuem, genericamente, a REN, a RAN e o DPH), bem como salvaguardar as áreas onde ocorrem valores naturais importantes para a conservação da natureza, nomeadamente habitats e espécies.

Em paralelo, entende-se que o Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana de Lisboa (PROF AML), também, deve ser relacionado com a QE *“Sustentabilidade socioeconómica e atração de investimentos”*, bem como o Programa Nacional para as Alterações Climáticas 2020/2020 e a Estratégia Nacional para as Alterações Climáticas devem ser relacionados com a QE *“Modelo de organização do sistema urbano”* e a QE *“Coerência dos aglomerados e contenção da fragmentação territorial”*. Por outro lado, constata-se que o quadro 4.2 não integra o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Oeiras.

d) Os Fatores de Avaliação (FA), suportam a AAE, *“representando diferentes pontos de vista que estruturam a análise e a avaliação das oportunidades e riscos das diferentes opções estratégicas do plano, e serão igualmente a base para a definição das medidas destinadas a prevenir, reduzir ou eliminar os eventuais riscos associados à opção seleccionada”*⁷ e, decorrem da análise integrada das QE e do QRE, para além de assegurarem a abordagem das questões ambientais e de sustentabilidade definidas por lei (alínea e) do nº1 do art.º 96º do DL nº 232/2007), isto é dos fatores ambientais (FAM).

⁸ ICNB, IP (2011), *Orientações Para a Análise de Processos de Avaliação Ambiental de Planos e Programas*.



O RA define três FA: FA 1 – Estruturação Territorial; FA 2 – Competitividade Territorial; FA 3 – Preservação, Valorização e Potenciação dos Sistemas Biofísico, Ambiental e Patrimonial.

Os FA propostos são suficientemente abrangentes para o alcance de um conjunto de potenciais impactes inerentes à aplicação da alteração do Plano. Contudo, no que respeita aos critérios de avaliação por FA, conforme estabelecidos, mantém-se o entendimento de que não se consideram, propriamente, critérios, mas sim subfactores e, por isso, a rever.

Atendendo a que os critérios e indicadores a considerar ao nível dos FA devem permitir avaliar os potenciais impactos da proposta de alteração do plano, relativamente ao FA3 (Preservação, Valorização e Potenciação dos Sistemas Biofísico, Ambiental e Patrimonial), considera-se que os indicadores propostos são muito abrangentes e não alcançam determinadas variáveis com relevância, nomeadamente ao nível da valorização de ecossistemas e adaptação às alterações climáticas. Assim, ainda se mantém a opinião da necessidade em afinar os indicadores atendidos no âmbito do FA3 tendo em vista:

- i. Estabelecer as áreas de continuidade integradas na RFCN, privilegiando as áreas onde ocorram valores naturais importantes para a conservação da natureza ou potenciais à sua ocorrência, nomeadamente junto às linhas de água e minimizar a fragmentação do território;
- ii. Melhorar o sistema hídrico, nomeadamente das linhas de água e tendo em vista a sua salvaguarda e valorização. Ao nível das linhas de água considera-se importante privilegiar a sua renaturalização, com a recuperação do leito, margens e da galeria ripícola, recorrendo às medidas estritamente necessárias para o efeito e com base na aplicação de materiais e técnicas de engenharia natural;
- iii. Qualificar e valorizar a paisagem, nomeadamente através do *combate às espécies da flora invasoras e infestantes* e valorização do coberto vegetal, privilegiando as espécies autóctones e adequadas *às condições edafoclimáticas de cada local, bem como as espécies com maior capacidade de captura de carbono*;
- iv. Estabelecer as faixas de gestão de combustível e plantação de espécies arbóreas e arbustivas mais *resilientes ao fogo*.

e) O plano de seguimento – diretrizes para a implementação e monitorização da AAE, não se encontra devidamente desenvolvido, nomeadamente ao nível das medidas de planeamento e gestão e de controlo considerando os eventuais efeitos negativos dos projetos e ações da proposta.

A considerar que o Relatório Ambiental deve ser entendido como o suporte da decisão, onde é resumido todo o processo, desde a identificação de questões estratégicas, até à definição dos fatores de avaliação, bem como a definição de metodologia de análise e avaliação das oportunidades e riscos de diferentes alternativas, e das medidas destinadas a prevenir, reduzir ou eliminar os efeitos negativos da proposta, devendo incluir um programa de seguimento desses riscos e das dimensões críticas.



6. Conclusão

Em conformidade com o acima exposto e no âmbito das competências deste Instituto, sobre a proposta de alteração do PDM Oeiras apresentada conclui-se:

- A planta de ordenamento do PDM em vigor é constituída por 6 cartas, à escala 1:10.000, que não são todas apresentadas, bem como a planta de condicionantes completa, pelo que deverá ser colmata esta situação.
- Ao relatório da proposta são identificadas e propostas alterações no sentido de corrigir algumas incongruências e lacunas.
- A planta de condicionantes deve ser aferida face à legislação vigente, devendo integrar a carta de perigosidade de incendio rural estabelecida no PMDFCI/Oeiras, conforme art.º 16º, nº1 do Decreto-Lei n.º 124/2006 de 28 de junho, na redação em vigor e, inserir as Árvores e Arvoredos de Interesse Público em falta e constantes no regulamento, bem como as áreas de proteção nos termos do art.º 3º, nº8 da Lei n.º53/2012 de 05 de setembro e ainda, verificar a ocorrência de povoamentos florestais percorridos por incêndios nos últimos 10 anos, de acordo com o Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 55/2007, de 12 de Março, conforme anteriormente exposto.
- A planta de ordenamento, não se encontra completa, devendo ser considerado a verificação e acolhimento das situações anteriormente identificadas, nomeadamente no que diz respeito à adequação do PDM ao PROF-LVT.
- O regulamento deve ser alvo de verificação e acolher as questões levantadas anteriormente, incluindo a adequação do PDM de Oeiras ao PROF-LVT em vigor, nos termos n.º 4 do artigo 1.º da Portaria nº 52/2019 de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 13/2019 de 12 de abril, em conformidade com o Capítulo F - Documento Estratégico, Quadro 22. Normas a compatibilizar no PDM de Oeiras, podendo este ser consultado em <http://www2.icnf.pt/portal/florestas/profs/prof-em-vigor>

Nestes termos, o ICNF,IP emite parecer favorável condicionado ao cumprimento das questões elencadas no parecer, à proposta de alteração do PDM de Oeiras, considerando que as mesmas, em razão da matéria da competência deste Instituto são resolúveis em processo de concertação.

Ao Relatório Ambiental, o ICNF,IP nos termos do Decreto-Lei nº 232/2007, alterado pelo Decreto-Lei nº 58/2011, emite parecer favorável condicionado à reflexão e integração das questões anteriormente levantadas.

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe de Divisão de Ordenamento do Território

Ana Lúcia Freire

Assinado por: **ANA LÚCIA PARREIRA DE VASCONCELOS FREIRE E COUTINHO**
Num. de Identificação Civil: B1084302941
Data: 2020.11.03 23:19:16 Hora padrão de GMT



Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P.

Direção Regional de Conservação da Natureza e das Florestas Lisboa e Vale do Tejo
Quinta dos Plátanos - Av. Barão Almeida Santos, nº 10
2710- 525 Sintra

TEL + 351 21 924 72 00 FAX + 351 21 924 72 27

E-MAIL: pncs@icnf.pt

www.icnf.pt



ANEXO 6 - Parecer da ARSLVT

PARECER SANITÁRIO DSP/AFES/P/116/20

OBJETIVO: Emissão de parecer no âmbito do acompanhamento do PDM de Oeiras

REQUERENTE: CCDRLVT

LOCALIZAÇÃO: Oeiras

1. INTRODUÇÃO

O presente parecer, sobre a proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Oeiras, disponibilizada pela Câmara Municipal de Oeiras (CMO) é emitido no âmbito do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e será adicionando na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial.

2. ENQUADRAMENTO

De acordo com os documentos disponibilizados para apreciação:

- ✎ O PDM de Oeiras, na sua primeira revisão, foi publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 179, de 14 de setembro de 2015, através do Aviso n.º 10445/2015, tendo sido alterado pelo Aviso n.º 15118/2017, de 15 de dezembro, que procede à correção de erros materiais, e pela Declaração de Retificação n.º 565/2018, de 10 de agosto, que procede à publicação das plantas em falta.
- ✎ A necessidade de alteração do PDM decorre da publicação da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solo, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU - Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e da publicação do novo (RJIGT - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e respetiva regulamentação, Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

De salientar que as alterações a introduzir no contexto da presente alteração se prendem, fundamentalmente, com o facto do atual regime ter suprimido a desagregação da qualificação do solo urbano nas categorias operativas de solos urbanizados e solos urbanizáveis, tendo o conceito destes últimos deixado de constar na lei. **Trata-se, pois, de uma alteração com carácter bastante específico e particular, não se pretendendo alterar, no presente contexto, a estratégia de ordenamento e desenvolvimento do território que norteou a elaboração do PDM em vigor, tarefa que constará de uma futura revisão. Pretende-se, sim, assegurar que a alteração não compromete a estratégia de desenvolvimento económico e social definida pelo Município.**

002

- ☞ Segundo os termos de referência **esta alteração visa**:
 - ☞ A adequação ao novo RJIGT;
 - ☞ A atualização das disposições vinculativas dos particulares;
 - ☞ A constituição de um Fundo de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística;
 - ☞ A identificação e avaliação de situações incongruentes detetadas no decorrer da monitorização da execução do PDM de Oeiras desde 2015, e sequentes ajustes no ordenamento de território que resultem da adequação da estratégia de desenvolvimento municipal ao novo quadro legal.
- ☞ **O PDM de Oeiras de 2015 definiu um conjunto de frentes de projeção estratégica, que constituem as linhas orientadoras para o desenvolvimento do território municipal.** Foram definidos como **principais vetores**:
 - ☞ Concentração e polinucleação;
 - ☞ Mobilidade;
 - ☞ Qualificação de espaços públicos;
 - ☞ Consolidação da rede de serviços urbanos;
 - ☞ Eficiência da governação.
- ☞ Os **princípios subjacentes ao procedimento da alteração para adequação ao RJIGT** são:
 - ☞ Não comprometer qualquer dos vetores estratégicos do PDM em vigor para não se comprometer o modelo estabelecido em 2015;
 - ☞ Não promover a classificação como urbano de solo considerado rural no PDM de 2015;
 - ☞ Garantir as condições adequadas ao acolhimento da dinâmica urbanística verificada e desenvolvimento económico previstos a curto prazo;
 - ☞ Assegurar a coerência das redes e serviços num território maioritariamente urbano de grande importância na Área Metropolitana de Lisboa pela sua excelência quer do ponto de vista económico quer residência quer ambiental;
 - ☞ Garantir a manutenção da capacidade para acolher novos investimentos nas áreas estratégicas sem pôr em causa a sustentabilidade ambiental já ponderada ao nível do PDM em vigor.
- ☞ Em traços gerais, a **metodologia adotada** segue os seguintes passos:
 - 1º - Atualizar os compromissos urbanísticos.
 - 2º - Verificar a adequação das categorias de espaço do PDM em vigor ao RJIGT.
 - 3º - Verificar a situação dos “espaços urbanizados consolidados” comprometidos por loteamentos com alvará e obras de urbanização realizadas, que mantêm áreas significativas por edificar;
 - 3ºA – Efetuar, para as áreas anteriores, o ponto de situação dos alvarás e apurar quantos fogos estão por construir.

002

4º - Identificar as áreas urbanas classificadas como solo urbanizado no PDM em vigor, que se apresentam total, ou maioritariamente livres, de edificação. No PDM de Oeiras correspondem aos “espaços urbanizados – áreas a concretizar”, independentemente do uso;

4ºA - Apurar o grau de comprometimento urbanístico das áreas anteriores, o acesso que possuem às diversas infraestruturas e equipamentos, o conflito com servidões, a sua importância para a estratégia municipal e integração que assumem no Modelo Territorial/Coerência Territorial.

5º - Analisar os “espaços urbanizáveis”, independentemente da qualificação. Para estes espaços, em particular, é necessário avaliar de que forma respondem aos critérios de classificação do solo urbano constantes do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

- ☒ Nos últimos anos, para além das alterações ocorridas em programas territoriais de hierarquia superior, o município passou a dispor de um conjunto de novos instrumentos em domínios específicos que contêm orientações fundamentais para o planeamento territorial. Estes foram considerados na ponderação que é efetuada de forma a reforçar a coesão estratégica, a integração social, a sustentabilidade ambiental e resiliência territorial.

Neste contexto interessa, também, referir a estratégia definida pelo atual executivo da CMO, nomeadamente a visão estratégica do município, que pretende tomar como base as condições naturais, infraestruturas existentes, centros empresariais, população qualificada, empresas de referência, etc., para posicionar o concelho como uma plataforma de excelência para atração do investimento nas áreas de tecnologia, inovação, conhecimento, saúde entre outras.

- ☒ No “Estudo Económico, Estratégia de Desenvolvimento e Programação de Investimentos no âmbito da Alteração por adequação da 1.ª Revisão do PDM Oeiras”, são identificados como **Ativos Estratégicos do Município de Oeiras:**

- ↳ Centralidade na Área Metropolitana de Lisboa;
- ↳ Ligação ao Mar e Rio;
- ↳ Qualidade urbana e ambiental;
- ↳ Recursos humanos qualificados e bacia de emprego metropolitana dinâmica;
- ↳ Ecossistema de conhecimento e inovação;
- ↳ Concentração de empresas tecnológicas – efeito atração.

No contexto da Visão para o município são definidos 4 Eixos estruturantes:

1. Território atrativo (mais organizado e acolhedor - papel da qualidade urbano-ambiental e da habitação de qualidade, com presença de investidores internacionais);
2. Território competitivo (envolvente empresarial com forte presença de FMN - grandes empresas e integração no mercado internacional);
3. Território inovador (hub tecnológico; potencial de formação de competências; 2ª fase TagusPark);
4. Território do Mar (náutica de recreio; centro de recursos de âmbito internacional; oferta de serviços de educação-formação).

002

- ✧ Apesar de se tratar de uma Alteração para Adequação ao RJGT, foi opção da CMO com o apoio da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR LVT) desenvolver a **Avaliação Ambiental Estratégica**, face a dimensão das áreas de Solo Urbanizável que devem ser suprimidas e à existência de diversas condicionantes nessas áreas – Reserva Ecológica Nacional (REN), Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Estrutura Ecológica Municipal (EEM).
- ✧ O **Relatório da Definição de Âmbito** propõe os seguintes **fatores de avaliação**, em resultado do ajustamento dos fatores ambientais à natureza e conteúdo da alteração do PDM e do quadro de referência considerado:
 - ↳ FA 1 – Estruturação Territorial

“Com este FA pretende - se avaliar os efeitos da Alteração do PDM no que respeita estruturação territorial, atendendo à dinâmica de crescimento urbano, reabilitação urbana e planeamento municipal.”
 - ↳ FA 2 – Competitividade Territorial

“ Com este FA pretende-se avaliar os efeitos da Alteração do PDM no que respeita à competitividade territorial, reconhecendo o potencial de crescimento económico do concelho, em termos de recursos humanos e dinâmica empresarial, e considerando ainda a melhoria de acessibilidades e mobilidade ”.
 - ↳ FA 3 – Preservação dos Sistemas Biofísico, Ambiental e Patrimonial

“No âmbito deste FA pretende-se avaliar os efeitos da Alteração do PDM nos recursos biofísicos e ambientais, assim como patrimoniais; ou seja pretende-se avaliar como a Alteração do PDM irá interferir com a estrutura ecológica, com a dotação de espaços verdes, RAN e REN, com a existência e possível afetação de riscos, com a adaptação a alteração climáticas, e por fim interferir com a localização dos elementos patrimoniais concelhios.”

Segundo o Relatório da Definição de Âmbito “esta seleção tem ainda como ponto de partida a aferição dos Fatores Críticos de Decisão (FCD) analisados no âmbito da AAE da Revisão do PDM (2015).

3. SÍNTESE DO CONTEXTO ESTRATÉGICO E DINÂMICAS TERRITORIAIS

De acordo com os documentos disponibilizados para apreciação:

- ✧ O **Município de Oeiras** tem uma **Área** de cerca de 46 Km², localiza-se na margem norte da Área Metropolitana de Lisboa e é contíguo aos municípios de Cascais a poente, Sintra e Amadora a norte, Lisboa a nascente e tem como limite sul o rio Tejo.

Atualmente o município divide-se em 2 freguesias e 3 conjuntos de freguesias em União:

- ↳ União de Freguesia de Oeiras e S. Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias;
- ↳ União de Freguesias de Algés, Linda-a-Velha, Cruz Quebrada e Dafundo;

CS2

- ↳ União de Freguesias de Carnaxide e Queijas;
 - ↳ Freguesia de Barcarena;
 - ↳ Freguesia de Porto Salvo.
- ☒ De acordo com estimativas do Instituto Nacional de Estatística (INE), em 2017 residiam em Oeiras 175.224 indivíduos, mantendo-se a variação positiva face a 2011.
- ☒ No que se refere à **Distribuição por Idades**, a população é composta por 16% de jovens, 60% de pessoas em idade ativa e 24% de idosos.
- ☒ Os dados disponíveis relativos à **Qualificação Académica da População Residente**, reportados ao último recenseamento da população (2011), permitem constatar que o Concelho é caracterizado por um quadro global de instrução bastante elevado, em que mais de metade da população tinha habilitações escolares acima do 3º ciclo, sendo que 32% da população possui ensino superior.
- ☒ O Município de Oeiras caracteriza-se por ser altamente terciarizado, com cerca de 88% (2014) dos trabalhadores que exercem atividade nas empresas sediadas em Oeiras, empregados neste setor.
- ☒ O Município de Oeiras dispõe de um **Património Habitacional** que compreende a uma área bruta de 291.739 m². Este património encontra-se distribuído do seguinte modo:
- ↳ Fogos em arrendamento 3466 (3356 fogos em empreendimentos municipais, 53 em centros históricos e habitação jovem, 57 em unidade residencial para idosos);
 - ↳ Fogos de emergência 2;
 - ↳ Comodato 16;
 - ↳ Fogos vendidos 2314.

O setor habitacional é uma das prioridades de atuação do município que aposta na gestão, qualificação e incremento do parque habitacional municipal para responder a necessidades de natureza diversa: grupos carenciados, população jovem e classe média promovendo áreas habitacionais com condições acessíveis a maior número de famílias.

Para que tal seja possível é necessário assegurar áreas suficientes para a atual procura e para a oferta que quer proporcionar, de preferência, na sequência do desenvolvimento de novas áreas já programadas, como os planos de pormenor e as unidades de execução em curso, ou também, no seguimento de operações de reabilitação urbana, na colmatação da malha urbana existente promovendo a consolidação de solos urbanos e na estruturação dos aglomerados.

Neste sentido, encontram-se delimitadas 6 áreas de reabilitação urbana (ARU):

- ↳ ARU de Oeiras;
- ↳ ARU de Porto Salvo;
- ↳ ARU de Paço de Arcos;
- ↳ ARU de Caxias/Laveiras;
- ↳ ARU de Carnaxide;
- ↳ ARU de Algés e Cruz Quebrada/Dafundo.

Por fim, importa reter que a implementação das medidas e políticas habitacionais exigem, para além da recuperação de edifícios em ARU, a existência de espaços para acolher novos edifícios habitacionais.

- ✎ No âmbito da concretização dos **Eixos de Desenvolvimento Estratégico** em curso, destaca-se a necessidade da implementação de três vias previstas, a Via Longitudinal Norte que ligará Talaíde/Concelho de Cascais a Outurela/Miraflores, a Via Longitudinal Sul que ligará a Cidade do Futebol (A5/CREL/Av. Marginal) ao limite poente do Concelho (Concelho de Cascais), e a Via Distribuidora de Porto Salvo que contempla a ligação entre Porto Salvo e o aglomerado de Vila Fria. Estes eixos viários estão contemplados no Programa de Execução do PDM. Estas vias serão alvo de estudo mais detalhado e garantida a sua execução no contexto dos diversos Planos de Pormenor em curso.

A CMO tem vindo a apostar na mobilidade suave, em articulação com as redes de Cascais e Lisboa, através de diversas ciclovias e percursos pedonais infraestruturados (a “ciclovias empresarial”, a “ciclovias da estrada da Medrosa”, a “ciclovias da estrada militar” e a “ciclovias da Rua da Fonte em Leceia”, a conclusão do passeio marítimo troço Paço de Arcos – Caxias).

Retomar o Sistema Automático de Transporte Urbano de Oeiras para chegar ao Lagoas Parque e, eventualmente, até ao Concelho de Sintra - Cacém é fundamental no sentido de assegurar um canal dedicado ao transporte público que faça a ligação entre as linhas ferroviárias de Cascais e Sintra.

De referir que se encontra assinado o protocolo entre a Câmara Municipal de Lisboa – Carris/Metro – Câmara Municipal de Loures e Câmara Municipal de Oeiras para a extensão do elétrico para o território municipal do concelho.

- ✎ O **Abastecimento Público de Água** e a prestação de **Serviços de Saneamento Básico** às populações no município de Oeiras (e também da Amadora) é prestado pelo SIMAS.

O abastecimento de água faz-se presentemente a partir de três pontos de entrega de água da EPAL, sendo objetivo do SIMAS assegurar uma autonomia de abastecimento de água de 72 horas.

O SIMAS e, por conseguinte, a CMO, dispõem do cadastro atualizado das infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento.

Segundo informação prestada pelo SIMAS, no que diz respeito ao município de Oeiras, as duas principais ações estratégicas previstas são as seguintes:

- Construção do novo reservatório do Alto dos Agudinhos, em Queijas, a montante da Cidade do Futebol, com uma capacidade entre os 8.000 e os 12.000 m³;
- Construção de sistema de saneamento da zona ocidental do Concelho, articulando Oeiras com a Amadora;

No que diz respeito à Serra de Carnaxide, constata-se a existência de dois loteamentos de considerável dimensão no município da Amadora, não tendo sido garantida até agora a solução técnica adequada para a drenagem e tratamento dos efluentes.

002

- ✎ Relativamente à **Rede de Equipamentos**, a programação desta rede encontra-se a acompanhar os cenários previstos no PDM de 2015. Não há registo de carências ao nível das diversas valências, mantendo-se válida a programação constante do PDM em vigor.
- ✎ No que diz respeito ao **Sistema Ambiental e Paisagem**, a regulamentação do PDM, em articulação com os desdobramentos da Planta de Ordenamento referentes à Estrutura Ecológica, tem vindo a promover uma gestão do território suportada em princípios de:

- Sustentabilidade ambiental - O PDM em vigor identifica na sua “ Planta de Ordenamento-Riscos com intervenção direta no Ordenamento do Território ”, as áreas que apresentam maior vulnerabilidade a ocorrências como cheias e deslizamento de terras ou derrocadas. Estas áreas estão, por sua vez, associadas a determinados sistemas da Reserva Ecológica Nacional beneficiando de um estatuto legal de proteção.
- Adaptação às alterações climáticas - É de reforçar, o facto do PDM em vigor já contemplar diversas opções de ordenamento e de regulamentação que vão no sentido dessa adaptação.

Encontra-se em elaboração do Plano Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas de Oeiras, o qual definirá medidas nas várias áreas específicas a incluir futuramente no PDM.

Importa ainda referir que a alteração do PDM para adequação ao RJGT, não contemplará qualquer aumento do solo urbano sobre o solo rústico, mas sim o inverso.

No âmbito do desenvolvimento dos Planos de Pormenor, e por via das áreas afetas a servidões e EEF, surgirão novas áreas de verde urbano, garantindo a conectividade dos corredores ecológicos e a valorização da paisagem.

- ✎ Relativamente aos **Compromissos Urbanísticos**, foi efetuado o levantamento exaustivo de todas as situações registadas, contemplando até novembro de 2019:

- Alvarás emitidos;
- Pedidos de Informação Prévia favoráveis e aprovações válidas sobre operações urbanísticas em tramitação à luz do PDM vigor.

Foi possível identificar alguns processos que, por lapso, não foram contemplados na revisão do PDM de 2015 e outros para os quais os procedimentos perderam a validade.

Consideram-se válidas as operações urbanísticas que se encontram em curso, com informações prévias favoráveis e projetos aprovados cujo prazo ainda não expirou.

002

4. PARECER

Para a emissão de parecer é importante mencionar os seguintes aspetos, que de acordo com os documentos disponibilizados:

1. A LBPPSOTU e o RJGT vieram introduzir alterações importantes ao nível da qualificação do solo urbano – nomeadamente, extinguindo a categoria de solo urbanizável e considerando como urbano apenas o solo total ou parcialmente urbanizado.
2. Neste âmbito houve necessidade de alterar o PDM de modo a incluir as novas regras de classificação e qualificação do solo previstas no RJGT, sob pena de suspensão das normas do plano que não fossem compatíveis.
3. Importa ter presente que no que diz respeito à classificação e qualificação do solo no PDM em vigor, este foi aprovado ao abrigo do regime transitório disposto no n.º 2 do artigo 82º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e já espelha de alguma forma categorias funcionais e terminologias adotadas no novo regime jurídico.

Porém, as categorias operativas que constam do PDM Oeiras são ainda definidas à luz do art.º 22º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio.

Já as categorias funcionais que constam do PDM, embora em conformidade com o que dispunha o art.º 21º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio enquanto subcategorias de solo urbano, acabam por se adequar ao RJGT em conformidade com o art.º 25º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

A classificação do solo continua a efetuar-se distinguindo entre urbano e rústico (apenas é alterada a designação anterior de “solo rural” para “solo rústico”). Sendo extinto o conceito de categorias operativas de “solos urbanizados” e de “solos urbanizáveis”, a qualificação do solo urbano passa a ser feita apenas com base no uso dominante. As designações são globalmente mantidas com exceção dos “espaços residenciais” que passam a denominar-se de “espaços habitacionais”.

Considerando que o Solo Urbano do PDM em vigor corresponde a 89% da área do Município de Oeiras, o solo rural apenas consome 11% de território, assumindo um caráter residual.

Curiosamente, no contexto do Solo Urbano, os espaços urbanizados correspondem também a 89% desta categoria operativa, o que faz com que os espaços urbanizáveis correspondam aos restantes 11% do solo urbano, ou seja 9% do território do município.

Por sua vez, as 28 áreas objeto de análise nesta alteração para adequação ao RJGT, que totalizam 564 hectares, correspondem a 12,3% do solo urbano do PDM em vigor (considerando que, além dos “espaços urbanizáveis”, foram também analisados os “espaços urbanizados – áreas a concretizar”).

Dos 564 hectares objeto de análise, 79% correspondem no PDM em vigor a espaços urbanizáveis e os restantes 21% a espaços urbanizados a concretizar.

002

Segundo a qualificação, são os espaços urbanizáveis de atividades económicas e os espaços urbanizáveis de usos especial – equipamentos que dominam.

Do universo de áreas analisadas resulta uma redução do solo urbano, com a afetação de 24% das áreas a serem integradas no Solo Rústico, num total de 138 hectares. Estas correspondem, quase integralmente, ao espaço que passa a ser qualificado como “Espaço de Uso Múltiplo (...)” na Serra de Carnaxide.

Das restantes áreas que se propõe manter o estatuto de solo urbano, 2% passam a integrar espaços verdes urbanos, num total de 8,33 hectares.

Quanto ao impacto que a manutenção em solo urbano dos espaços urbanizáveis do PDM em vigor, agora considerados “De colmatação” e de “Estruturação Programada”, não resultará num agravamento das condições naturais visto no PDM já terem sido consideradas como urbanas suscetíveis de ser urbanizadas. Os parâmetros urbanísticos constantes do PDM em vigor também não são alterados pelo que a carga habitacional e construtiva sobre o território não é agravada, salientando-se o facto de, na sua maioria, os espaços urbanizáveis previstos no PDM se qualificarem como de uso especial – equipamentos ou atividades económicas.

4. No que diz respeito ao regulamento, as alterações propostas prendem-se, fundamentalmente com a necessidade de acautelar que com o desaparecimento das categorias e subcategorias de solos urbanizáveis a regulamentação das áreas que as integravam não se esvazia de conteúdo. Se em algumas situações a regulamentação que consta de determinada subcategoria se adequa à disciplina da ocupação, uso e transformação do solo da área agora reclassificada/requalificada, outras há em que é necessário prever regulamentação adicional de forma a assegurar o seu correto ordenamento. Os capítulos onde incidiram as principais alterações foram o “Capítulo II – Classificação e qualificação do Solo” e o “Capítulo III – Execução”.

Numa revisão geral foram objeto de alteração aspetos diversos que ou procuram estabelecer a coerência com as alterações efetuadas, ou decorrem de ajustamentos a alterações legislativas entretanto ocorridas ou visam solucionar situações que o Município identificou como geradores de constrangimentos à aplicação do próprio regulamento.

5. No que diz respeito aos Vetores Orientadores da Execução do PDM é referido que a gestão urbanística municipal orientar-se-á, prioritariamente, pelos vetores de estratégia definidos aquando da revisão do PDM de 2015.

002

Após apreciação dos documentos disponibilizados e tendo em consideração os aspetos anteriormente referidos emite-se parecer favorável ao exposto. Devem no entanto ser considerados os seguintes aspetos, quando aplicável:

1. A Organização Mundial da Saúde define Saúde, mais que a ausência de doença, como um estado de bem-estar físico e social. Neste sentido, **um correto ordenamento do território surge como elemento essencial para assegurar o bem estar e a segurança física das populações em geral e a proteção da saúde em particular.**

De acordo com o Plano Nacional de Saúde, DGS, 2011-2016 *“Os exemplos da estreita relação entre planeamento territorial e a saúde humana mostram o seu papel central nos processos de melhoria dos níveis de saúde das populações, pela influência mais ou menos direta que alguns determinantes físicos e sociais podem exercer sobre as condições atuais e futuras da saúde das populações.*

O uso do solo e as estratégias de transporte afetam a qualidade do ar e o ruído e as condições de mobilidade das populações; os resíduos da atividade humana afetam de maneira direta e indireta o nível de saúde, pela influência que possam ter na qualidade dos recursos naturais, alguns dos quais escassos e perecíveis; as estratégias ao nível da habitação, em termos do seu desenho e distribuição territorial, podem afetar o acesso de todos os grupos da sociedade a condições de habitação adequadas; o uso de determinados materiais na construção tem impacto na saúde física; o planeamento das acessibilidades e da mobilidade afeta a escolha das diferentes alternativas de transporte, influenciando a decisão individual de utilizar meios de transporte mais saudáveis, como andar a pé ou de bicicleta.”

“As autoridades responsáveis pelo planeamento e pela gestão territorial, ao nível do desenho urbano, dos transportes, da educação e da habitação, devem integrar no seu processo de concepção e de desenvolvimento instrumentos de análise e de avaliação do potencial impacto dos planos que desenham sobre a saúde das comunidades. Os planos com impacto no território devem ser desenvolvidos, executados e avaliados de forma a assegurar que contribuem para a melhoria do nível de saúde e de bem-estar, para a redução das desigualdades e que permitem minimizar os potenciais efeitos negativos que possam gerar sobre os níveis de saúde das populações (NICE, 2009). O objetivo é maximizar a eficiência das intervenções de forma a atingir os mais elevados resultados finais em termos de ganhos em saúde.”

002

Neste sentido:

1.1. Recomenda-se que sejam estabelecidas estratégias para ultrapassar as deficiências ou ausência de condições que, no âmbito municipal, possam constituir fatores de risco ou de minimização de condições para a saúde da população, garantindo uma estratégia local de desenvolvimento sustentável e assegurando a salvaguarda e a promoção da saúde pública.

1.2. O desenvolvimento, execução e avaliação do PDM de Oeiras, deve incluir a análise (de acordo com as atividades realizadas no passado, atuais ou previstas) da eventualidade de existirem efeitos negativos na saúde e assegurar a sua minimização (por exemplo através da implementação de medidas preventivas adequadas), tendo em conta, entre outros, os seguintes aspetos:

▪ **Planeamento urbano e saúde**

- Prever, caso seja aplicável, a recuperação de casas devolutas que constituam lixeiras, focos de insalubridade e perigo de ruína.
- Incluir informação atualizada sobre Planeamento de Equipamentos de Saúde, nomeadamente a abertura ou encerramento de serviços/extensões de saúde e recursos humanos afetos ou a afetar/carências.

▪ **Água destinada ao consumo humano**

- Garantir o abastecimento de água destinada ao consumo humano em qualidade (de acordo com o regime da qualidade da água para consumo humano, com as respetivas atualizações) e em quantidade (pressão e caudal) a todas as edificações.
- Garantir que a renovação e alargamento de redes de distribuição ou construção do sistema de abastecimento público de água, incluindo reservatórios, é realizada de acordo com o Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais, com as respetivas atualizações.

▪ **Águas residuais**

- Garantir a drenagem, tratamento e destino final adequado de todas as águas residuais produzidas (domésticas e pluviais).
- Garantir a fiscalização da construção de adequadas fossas sépticas seguidas de elementos absorventes (a escolher de acordo com a geologia do terreno), caso seja aplicável, não permitindo as habituais fossas rotas.
- Promover o aproveitamento de águas residuais após tratamento, como medida de sustentabilidade ambiental.

↳ Importa referir que os diferentes usos de água (alimentação, autoclismos, duches, lavagens de roupa e loiça, lavagem de pavimentos e ruas, rega de jardins) podem ter diferentes requisitos de qualidade.

002

↳ Se por um lado estas intenções são positivas por outro poderão constituir riscos para a saúde, como pode ser o caso da acumulação de águas pluviais em cisternas ou outros tipos de reservatórios, que poderão constituir locais de proliferação de mosquitos, pelo que este aspeto deve ser considerado, no âmbito da prevenção do desenvolvimento de vetores promotores de doenças.

▪ Resíduos sólidos urbanos

- Promover uma política adequada de gestão de resíduos.

↳ Deve ser garantido que as medidas adotadas para gerir os resíduos têm em consideração os princípios definidos no Regime Geral da Gestão de Resíduos, com as respetivas atualizações, nomeadamente os princípios da reutilização e valorização, de modo a garantir a proteção da saúde dos habitantes e dos trabalhadores sem comprometer a higiene dos locais e dos contentores de deposição dos resíduos (de forma a que estes equipamentos não sejam focos de insalubridade), a higiene urbana e o conforto e bem-estar dos moradores próximos.

↳ A política de gestão de resíduos deve incluir também os resíduos de fluxos específicos.

▪ Poluição do ar

- Definir medidas preventivas e linhas gerais de atuação designadamente quanto:

↳ À poluição atmosférica, originada pelo tráfego automóvel ou por fontes fixas;

↳ À otimização dos principais circuitos de tráfego, para redução da poluição nas áreas urbanas;

↳ Ao controlo de fontes fixas de emissão;

↳ Aos planos de monitorização da qualidade do ar.

Deve ser considerada a qualidade do ar no que concerne a relação entre a poluição do ar e o estado de saúde da população e a afluência às urgências hospitalares.

▪ Poluição do solo

- Proceder à avaliação da perigosidade de solos contaminados, nas áreas onde se suspeite, tendo em consideração as atividades poluentes preexistentes, que existem solos contaminados com substâncias de risco para a população e para o ambiente.

↳ Em caso de comprovada situação de risco é obrigatória a elaboração e execução de um plano de descontaminação, o qual deverá anteceder qualquer intervenção urbanística, devendo ser minimizados eventuais efeitos na saúde.

002

▪ Ruído urbano

- Identificar as fontes de ruído existentes.
- Prever medidas para acautelar a ocupação dos solos em função dos mapas de ruído e de outros aspetos considerados relevantes.
- Prever medidas a adotar para dar cumprimento ao Regulamento Geral do Ruído, com as respetivas atualizações, de modo a evitar incómodos para terceiros.
- Prever medidas para reduzir os níveis de ruído em zonas críticas (hospitais, escolas, etc.).

▪ Barreiras arquitetónicas

- Adotar medidas para dar cumprimento ao Regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais, com as respetivas atualizações, no que se refere à eliminação de barreiras arquitetónicas na via pública (incluindo parques de estacionamento públicos) e nos edifícios em que for aplicável.

▪ Espaços públicos

- Definir as espécies arbóreas a plantar, acautelando que não sejam causadoras de alergias e sejam autóctones ou compatíveis com a flora portuguesa regional. Por outro lado, deve ser acautelado que as espécies a plantar não promovam o estrangulamento das vias de circulação ou que no futuro as suas raízes promovam o colapso, quer das vias de circulação, quer das infraestruturas subterrâneas, principalmente da rede de distribuição de água e de drenagem de águas residuais.
- Prever a existência de circuitos pedonais e/ou ciclovias e outras infraestruturas que facilitem a prática de exercício físico por parte da população.
- Prever a existência de espaços de jogo e recreio para os diferentes estratos etários, caso se justifique.

▪ Radiações eletromagnéticas

- Adotar medidas para dar cumprimento às condições técnicas a que devem obedecer o estabelecimento e a exploração das instalações elétricas com vista à proteção de pessoas e bens.
- Adotar medidas para dar cumprimento à Portaria relativa à limitação da exposição da população aos campos eletromagnéticos.

▪ Efeitos de situações anómalas no que concerne a clima e geofísica

- Promover a adaptação do território aos riscos que dizem respeito a situações meteorológicas extremas, designadamente a ondas de calor e de frio, além dos riscos naturais relacionados com a vulnerabilidade a inundações e efeitos de maré, suscetibilidade de ocorrência de movimentos de vertente e vulnerabilidade sísmica dos solos.

002

- Importa ainda referir que as alterações climáticas e o aquecimento global poderão ter uma resposta, para o conforto da população, por exemplo, em termos de soluções arquitetónicas passivas e sombreamento dos percursos pedonais.

2. Considera-se ainda de todo o interesse a consulta do(e):

- **Plano Nacional de Saúde, Revisão e extensão a 2020.**
- **Plano Regional de Saúde.**
- **Documento da Direção-Geral da Saúde “Fichas Técnicas sobre Habitação e Saúde” de 2009, disponível no endereço desta Direção-Geral (<https://www.dgs.pt>).**
- **Outros documentos da Organização Mundial da Saúde.**

Lisboa, 3 de dezembro de 2020

Carla Dias

Carla Dias
Engenheira Sanitarista
Departamento de Saúde Pública
ARSLVT, IP



ANEXO 7 – Ata da Reunião de Concertação com a APA e Tabela de Concertação

**ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OEIRAS
PARA ADEQUAÇÃO AO NOVO RJIGT**

ATA CONCERTAÇÃO CMO – AGÊNCIA PORTUGUESA DO AMBIENTE

ASSUNTO: Alteração do PDM Oeiras para Adequação ao novo RJIGT.

PROCESSO: PCGT 192 ; Proc CCRDLVT 150.10.400.00004.2019

REF, PARECER APA: S061637-202010-ARHTO.DPI ARHTO.DPI.00066.2019

CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL: Convocada para 28 Out. 2020 mas não se realizou por força das circunstâncias excecionais associadas à pandemia COVID-19.

REUNIÃO DE CONCERTAÇÃO: Reunião realizada por videoconferência a 3 Março dec2021 às 15.30h.

PRESENCAS NA REUNIÃO DE CONCERTAÇÃO:

Eng^a Mariana Pedras - APA;

Dra^a Cecília Belo - APA;

Arq^o Luis Pedro Serpa (Dir. Mun.) – CMO

Arq^o Luis Baptista Fernandes (Dir, Dep.) - CMO

Arq^oPais. Vera Madeira Freire (Chefe Divisão) – CMO

Arq^o Luis Rebolo (equipa técnica) – CMO

Arq^a Gabriela Coutrim (equipa técnica) – CMO

1. A Divisão de Ordenamento do Território/DOTPU/DMOTDU da Câmara Municipal de Oeiras encontra-se a coordenar a elaboração da Alteração do PDM Oeiras para Adequação ao novo RJIGT, cujos Termos de Referência foram aprovados em 17 de dezembro de 2018 na PD n^o827, e início do procedimento publicado através do Aviso n^o 4262/2019, no DRE n^o52, 2^asérie de 14 de março.

2. Este procedimento decorre na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), com o n^o192.

3. A proposta de Alteração do PDM Oeiras para Adequação ao novo RJIGT foi concluída em Agosto de 2020 e foi submetida Câmara através da PD n^o 692/2020, para conhecimento da Proposta de Plano e envio para “Conferência Procedimental” (não realizada devido à pandemia, tendo em alternativa, sido depositado o parecer síntese das entidades envolvidas, na PCGT, no dia 28 de Outubro de 2020) com enquadramento

no artº86º, nº3 do DL nº 80/2015. Nesta sede, foram convocadas 4 entidades com responsabilidades representativas dos interesses públicos e entidades com responsabilidades ambientais específicas. Apenas duas emitiram parecer no prazo previsto (APA e CCDR-LVT) tendo outras duas emitido parecer depois do dia 28 de outubro (ICNF e ARS-LVT).

4. A **APA** foi uma das entidades que se pronunciou, tendo emitido um parecer favorável condicionado.
5. Neste enquadramento, encontramos-nos em fase de “Concertação” com esta entidade, com o objetivo de estabelecer consensos que permitam chegar a soluções, que respondam tanto às questões levantadas nos pareceres, como aos objetivos do Plano e da estratégia municipal.
6. Foi realizada uma reunião de concertação entre a CMO e a APA, por videoconferência, no dia 3 Março de 2021 às 15.30h.

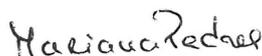
As questões discutidas e concertadas entre APA e CMO encontram-se identificadas na tabela de concertação em anexo.

Oeiras, 6 de março de 2021

Pela Câmara Municipal de Oeiras
Luís Pedro Vieira Piques
Luís Pedro Vieira Piques
Serpa / 500745943
2022.01.10 18:18:45 Z

Arq. Luis Pedro Serpa
Diretor Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Pela Agência Portuguesa do Ambiente – ARHTO



Engª Mariana Pedras

Chefe da Divisão de Planeamento e Informação

Pela Agência Portuguesa do Ambiente – ARHTO

Cecília Belo

Dra. Cecília Belo

Técnica Superior

Alteração do Plano Diretor Municipal para Adequação ao novo RJIGT

Designação do Plano:
Concelho:
Processo na PCGT
Data de reunião de acompanhamento:

Oeiras
192
não aplicável
Outubro 2020 (Ref. SO61637-202010-ARHTO.DPI) - inserido na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT)
convocada para 28 de outubro 2020 mas não se realizou por força das circunstâncias excecionais associadas à pandemia COVID-19

Data do parecer à proposta de Plano:
Data da Conferência Procedimental (CP):
Sentido do Parecer da APA (ARHTO):

Favorável condicionado ao Regulamento, ao relatório do Plano e ao Relatório Ambiental Favorável, favorável condicionado ou desfavorável relativamente a cada uma das áreas identificadas nas fichas

Sentido do Parecer Global da CP:
Data da Reunião de Concertação:
Pela Câmara Municipal de Oeiras e equipa técnica consultora:
Pela APA:
Apreciação global após concertação:

A proposta não reúne condições para ser levada a Discussão Pública
3 de março de 2021, das 15:30 às 16:45 via plataforma Webex
Arqto Luís Serpa, Arqta Pais. Vera Freire, Arqto Luís Rebolo, Arqta Gabriela Cotrinh
Dra Cecília Belo e Eng Mariana Pedras
Favorável

Lacunas/lapsos/desconformidades apontados no parecer da APA (ARHTO)	Alterações Introduzidas pela CM *	Apreciação às alterações **	Observações ***
Relatório (páginas 3 a 5 do parecer)			
O relatório refere que, no que respeita aos compromissos urbanísticos, foi efetuado um levantamento exaustivo de todas as situações registadas até novembro de 2019: alvarás emitidos, pedidos de informação prévia favoráveis e aprovações válidas sobre operações urbanísticas em tramitação à luz do PDM em vigor”, tendo sido detetadas “situações que, por lapso, não foram contempladas na revisão do PDM (2015), e outros que, entretanto, perderam a validade”. Deste modo, foram consideradas como “válidas as operações urbanísticas que se encontram em curso, com informações prévias favoráveis e projetos aprovados cujo prazo ainda não expirou”. (...) deve ser apresentada, uma listagem com a sua identificação e algumas características (nomeadamente índice de ocupação do solo), permitindo fazer a leitura da fig. 1 e das imagens apresentadas nas Fichas. Na sua ausência, foi assumido, para efeitos da análise efetuada pela ARH, que a informação apresentada neste Anexo 1 se encontra devidamente atualizada e validada por parte da CMO.	A referência a 2019 é lapso devia ser julho de 2020 que é a data do relatório e das plantas enviadas para apreciação. Esclarece-se que os compromissos urbanísticos serão atualizados até à versão que for submetida a Discussão Pública e, nesse momento, será também incluída uma tabela com a identificação desses compromissos .	Situação ultrapassada	
É apresentado o “Quadro 1: Classificação e qualificação do solo (análise preliminar) - alterações propostas à terminologia e classificação do solo”. De referir que se encontra assinalada, como alteração, a categoria do solo urbano “de uso especial - turismo”, não se entendendo qual alteração introduzida, o que deve ser esclarecido.	É lapso, já foi corrigida uma vez que não há qualquer alteração.	Situação ultrapassada	
O “Quadro 2: Grau de condicionamento das áreas analisadas” apresenta para cada uma das áreas a proporção que se encontra condicionada pela sua inclusão em áreas da REN, da EEM - áreas vitais, e/ou em DPH. De notar que na análise deste quadro (pág. 54) a designação das subcategorias utilizada não é totalmente coerente com a apresentada no Quadro 1, e/ou no Quadro 2, o que dificulta a sua leitura, devendo este aspeto ser revisto (neste parecer utiliza-se a designação constante do Quadro 2).	Depois de analisados os dois quadros apenas se verificou a necessidade de: (1) no Quadro 1: acrescentar às subcategorias dos espaços “De uso especial - equipamentos” a terminologia de “ <u>Áreas consolidadas</u> de Equipamentos de defesa nacional”, “ <u>Áreas consolidadas</u> de Ciência, tecnologia, investigação e ensino” e “ <u>Áreas consolidadas</u> de Desporto, lazer, cultura e recreio”; à categoria de “ <u>Espaços De uso especial -turismo</u> ” foi acrescentada “ <u>Área</u> de Uso ribeirinho”; foi mais detalha a indicação da qualificação que os espaços urbanizáveis podem vir a assumir. (2) no Quadro 2 passou a constar a seguinte redação, na primeira linha: “ <i>Solo Urbano - urbanizado. Espaços centrais ou residenciais a concretizar do PDM em vigor que se vão manter como solo urbano em Espaços Centrais ou Habitacionais nas subcategorias consolidadas ou de estruturação e/ou colmatção</i> ”.	A situação fica ultrapassada, com a retificação do texto da página 54, que a CMO se compromete a fazer em conformidade com a observação/esclarecimento efetuado pela APA.	A Dra Cecília Belo explicou que o comentário do parecer se referia mais em concreto ao texto da página 54, onde era referida a terminologia das subcategorias de espaço do que aos próprios quadros. Os quadros foram revistos, e na sequência dos esclarecimentos o referido texto será compatibilizado e revisto em conformidade.

Regulamento (págs. 5 e 6 do parecer)			
<p>Art.º 28 - Usos dominantes, complementares e compatíveis — verifica-se uma alteração da redação do n.º 1, sem implicações normativas. No n.º 3 ("A admissibilidade da localização em certa categoria ou subcategoria de espaço de usos complementares ou compatíveis, deve ser devidamente fundamentada, designadamente no que respeita à sua contribuição para a valorização ou reforço do uso dominante ou à ausência de prejuízos ambientais ou urbanísticos"), constata-se que foi eliminada a parte final da frase que consta do PDM em vigor "não podendo essa ocupação excederem 49% da área total da categoria em que se insere", devendo esta alteração ser devidamente fundamentada.</p>	<p>A questão levantada pela APA é pertinente na medida em que se tratou de um lapso. Não se pretende alterar o conteúdo do artigo publicado pelo que foi feita a correção mantendo o n.º 3 do artigo 28º original com a seguinte redação: "<i>3 - A admissibilidade da localização em certa categoria ou subcategoria de espaço de usos complementares ou compatíveis, deve ser devidamente fundamentada, designadamente no que respeita à sua contribuição para a valorização ou reforço do uso dominante ou à ausência de prejuízos ambientais ou urbanísticos, não podendo essa ocupação excederem 49% da área total da categoria em que se insere.</i>"</p>	<p>Situação ultrapassada</p>	
<p>Art.º 34 - Espaços de uso especial - turismo - criada nova subcategoria Área de estruturação e/ou colmatação de uso Ribeirinho (Áreas que requerem a densificação e a ocupação de áreas livres através da execução de intervenções integradas ou devidamente articulados entre si") e uma nova disposição: 5-a) "são admissíveis os usos complementares ou compatíveis que contribuam para o reforço da sua qualificação e promoção". Relativamente às Áreas de estruturação e/ou colmatação de uso ribeirinho, que coincide com a Sub-UOPG 9, verifica-se que o objetivo proposto (nomeadamente no que se prende com a densificação e ocupação de áreas livres), não se coaduna com o atual contexto estratégico e atuais opções territoriais para as zonas litorais e estuarinas, pelo que não se aceita esta alteração proposta, não se admitindo uma opção que poderá contribuir para um aumento significativo de carga numa área ribeirinha. Tendo em conta a especificidade desta zona, considerando o princípio de precaução, é essencial que a definição de uso e ocupação do solo nestas áreas estuarinas atente à identificação de vulnerabilidades presentes e futuras e aos perigos associados, nomeadamente, à previsível subida do nível médio das águas do mar, sustentadas em cenários climáticos. De modo a acautelar uma análise das propostas de ocupação neste contexto, deve ser acrescentado no articulado deste artigo 34º, o n.º 6, com a seguinte redação: "6 – Qualquer intervenção nesta categoria funcional está sujeita a parecer obrigatório e vinculativo da Autoridade Nacional da Água".</p>	<p>Em resposta à preocupação levantada pela APA foi efetuada a alteração do n.º 4 do artigo 34º no sentido de eliminar referências à densificação do espaço, passando a ter a seguinte redação: "<i>4 - A área de estruturação e/ou colmatação de uso ribeirinho integra áreas intersticiais em meio urbano que requerem ocupação mediante a definição prévia de desenho urbano para as áreas livres, com usos compatíveis, através da execução de intervenções integradas ou devidamente articuladas entre si.</i>"</p>	<p>Alteração aceite</p>	<p>Tendo em conta que as competências da APA se exercem (Vide imagem anexa):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Em áreas de REN, com tipologia "Faixa de proteção ao estuário", em parcelas fora da margem das águas de transição com influência das marés; • Em parcelas da margem das águas de transição com influência das marés; <p>Considera-se de aceitar a proposta de redação o n.º 4 do artigo 34º, atendendo à consulta obrigatória à APA/ARHTO decorrente da legislação.</p>
<p>Art. 48º - Usos, indicadores e parâmetros urbanísticos [UOPG nascente] - sem alterações. Note-se, contudo, que tendo em conta que o PU do Parque Suburbano da Serra de Carnaxide é revogado pela presente proposta de acordo com art.º 5 - 4 c), deve ser ponderada a sua identificação nos instrumentos de planeamento municipal que se aplicam na área de intervenção desta UOPG (n.º 3).</p>	<p>Em conformidade com a observação da APA a alínea j) do n.º 3 do artigo 48º é retirada.</p>	<p>Situação ultrapassada</p>	
<p>ANEXO 1 – Tabela Síntese de Análise e Proposta de adequação dos espaços urbanos a concretizar e dos espaços urbanizáveis</p>			
<p>Anexo 1 – Tabela Síntese de Análise e Proposta de Adequação dos Espaços Urbanos a Concretizar e dos Espaços Urbanizáveis - Na análise efetuada foram detetadas algumas inconsistências entre a informação que consta nesta tabela e a apresentada nas Fichas de cada uma das áreas analisadas, devendo ser esta questão devidamente revista e retificada. Aplica-se o já referido quanto aos compromissos.</p>	<p>A tabela foi retificada nos aspetos referidos em conformidade com as observações efetuadas a propósito das fichas analisadas a seguir.</p>	<p>Situação ultrapassada</p>	
<p>Anexo 2 - Figuras 6, 7 e 8</p>			
<p>Anexo 2 – As figuras 6, 7 e 8 devem incluir a respetiva legenda, de modo a permitir a leitura da informação cartografada.</p>	<p>Em cada uma das figuras referidas foi incluída legenda.</p>	<p>Situação ultrapassada</p>	
<p>28 Fichas de espaços (analisadas em quadro próprio do parecer)</p>			

Dos 28 espaços analisados mereceram: parecer favorável condicionado os correspondentes às fichas 3,7,9,10,12,14,15,16,17,23 e 24 e desfavorável o correspondente à ficha 11.			
Ficha 3 - Sete Chaves - Refere que foi delimitada uma área verde na PO, que é referida na tabela síntese (Anexo 1) mas está omissa na ficha.	A ficha foi corrigida em conformidade. Na figura 8 e na Planta de proposta de alteração devidamente legendadas consta a proposta de qualificação.	Situação ultrapassada	
Ficha 7 - Parque de Ciências e (...) Barcarena - Deve ser referido na ficha que parte da área em análise é abrangida pelo Alvará 06/2002.	A ficha foi corrigida em conformidade. Foi também retificada a tabela síntese (Anexo 1)	Situação ultrapassada	
Ficha 9 - Quinta da Rainha - Queluz de Baixo - Integrar na ficha referência ao DPH no âmbito das condicionantes. Completar a ficha com referência ao alvará.	A ficha foi corrigida com referência ao DPH. No que respeita ao alvará, ainda não foi emitido porque o loteamento ainda está em tramitação ao abrigo de PIP aprovado. Assim que o alvará for emitido será atualizada a ficha. Foi também retificada a referência ao compromisso da tabela síntese (anexo 1).	Situação ultrapassada	
Ficha 10 - Moinho do Félix - (1) Melhor esclarecimento sobre a delimitação das áreas da REN e esclarecimento sobre as categorias de espaço. (2) Retificar o quadro síntese da ficha onde refere que a área está incluída em SubUOPG porque só está parcialmente e em conjunto com a área da ficha 18. (3) Retificar a ficha onde refere (pág.2) que "pequena parte em REN" uma vez que a presença da REN é significativa. (4) Não sendo esta área abrangida por PP, a REN e o DPH têm que ser respeitados.	1) Para apoio à concertação anexam-se algumas imagens que ajudam a clarificar a presença de REN e DPH e a qualificação proposta em articulação com os compromissos urbanísticos. Na figura 8 e na Planta de proposta de alteração devidamente legendadas consta a proposta de qualificação. 2) e 3) A ficha foi corrigida em conformidade e a tabela síntese (anexo 1) também no que respeita à referência à REN. 4) Uma vez que a área não está abrangida por PP foi corrigida a delimitação na proposta de alteração à PO fazendo coincidir com espaço verde urbano, toda a área de REN.	Situação ultrapassada	
Ficha 11 - Laje - A ficha e a tabela referem que parte da área foi qualificada como verde urbano mas na proposta de alteração à PO não consta área de verde urbano. A alteração de qualificação desta área tem parecer desfavorável porque não se verifica a existência de um compromisso urbanístico.	Foi efetuada correção à proposta de alteração da Planta de Ordenamento contemplando o espaço verde urbano referido na ficha e tabela. Este loteamento encontra-se em tramitação estando prevista a sua aprovação antes da entrada em vigor da alteração do PDM. Situação a ser atualizada previamente à discussão pública em função da aprovação ou não do loteamento.	A aceitação desta área com a qualificação proposta depende da existência de compromisso urbanístico válido.	A CMO compromete-se que, caso o processo de loteamento a decorrer ao abrigo do PDM em vigor não se encontre em condições de ser considerado compromisso urbanístico válido previamente à deliberação de dar início à Discussão Pública da Alteração do PDM esta área será qualificada como verde urbano.
Ficha 12 - Zona Ocidental de Porto Salvo - deve ser revista a qualificação do solo proposta na Tabela do Anexo 1 em comparação com a da ficha. Sendo aplicadas duas qualificações diferentes, deve ser apresentada a representação cartográfica da proposta, com identificação das categorias e subcategorias de solo propostas, no sentido de se avaliar a proposta nessa ótica. Verificar a terminologia utilizada na ficha e na tabela do Anexo 1.	A tabela foi retificada em conformidade com a Ficha. Quanto a esta área a sua ocupação está condicionada à elaboração de PP em sede do qual serão analisadas as questões relacionadas com a presença da REN. O PP está em curso e trata-se de uma abordagem semelhante à adotada para os PP empresariais mas aqui com uso habitacional.	Situação ultrapassada	
Ficha 14 - Alto das Lebres - , é necessário garantir a coerência da proposta pelo que deve ser revista, tendo em conta que a proposta de qualificação do solo referida na Ficha não é coincidente com a apresentada na tabela do Anexo 1, no que respeita ao verde urbano previsto nesta última. Sendo definidas duas qualificações diferentes para esta mancha, deve ser apresentado extrato da Planta de Ordenamento com a respetiva representação.	A tabela está correta e a ficha foi retificada em conformidade. A proposta de alteração à PO também foi retificada delimitando como espaço verde as áreas referidas na tabela.	Situação ultrapassada	

Ficha 15 - Terras do Cano - Caxias - não sendo definida SubUOPG ou PP previsto, tendo em conta a importância referida na proposta no que respeita à estrutura verde / corredor verde previsto, deveria ser salvaguardada a sua afetação parcial a espaço verde, pelo que se considera que deve ser ponderada a qualificação proposta. Rever terminologia da ficha e da Tabela do Anexo 1.	Foi delimitado da proposta de alteração à PO um espaço verde urbano ao longo do corredor da Estrutura Ecológica Complementar. A Tabela do Anexo 1 e a ficha foram corrigidas em conformidade.	Situação ultrapassada	
Ficha 16 - Queijas - deve ser apresentada a representação cartográfica da qualificação proposta, com identificação das categorias e subcategorias de solo propostas, no sentido de se avaliar a proposta nessa ótica. Verificar a terminologia utilizada na ficha e na tabela do Anexo 1.	Foi revista a proposta de alteração da PO no sentido de assegurar a integração do loteamento referenciado na ficha e na área restante apenas foi mantida como solo urbano uma faixa ao longo da estrada para remate do espaço habitacional. A ficha foi corrigida em conformidade e a tabela do anexo 1 mantém-se ajustada à alteração efetuada.	Situação ultrapassada	
Ficha 17 - Leceia - deve ser revista a proposta no sentido de garantir a coerência entre as suas diferentes componentes (a tabela do Anexo 1 propõe a qualificação como "Área urbana de estruturação e /ou colmatção", enquanto que a Ficha refere "Área de Estruturação e/ou Colmatção e Área Consolidada (na parcela com edifício em construção)", devendo ser apresentado extrato da Planta de Ordenamento com a respetiva representação.	A ficha mantém-se porque está correta e a tabela do anexo 1 foi retificada em conformidade.	Situação ultrapassada	
Ficha 23 - Valejas Barcarena - sugere-se a ponderação da alteração dos seus limites. Entende-se que deve ser ponderada a sua redelimitação onde confronta com solo rústico, conformando-se à ligação entre a categoria de espaço de atividades económicas e o limite sul do aglomerado, não fazendo a ligação deste solo urbano com o solo urbano do aglomerado de Barcarena.	Já está a decorrer a participação pública referente à Unidade de Execução em curso respeitando a delimitação do PDM em vigor e por essa razão mantêm-se os limites da área em análise uma vez que o contrato de urbanização será assinado antes da entrada em vigor da adequação do PDM ao RJIGT.	Situação ultrapassada	
Ficha 24 - Alto dos Barrinhos - Compatibilizar terminologia da ficha com tabelado Anexo 1 quanto à qualificação do solo.	Correção efetuada à ficha em conformidade com a Tabela do Anexo 1	Situação ultrapassada	

* - se a situação não sofreu alteração tranca-se com um - (traço)

** - adequado; não adequado

Luís Pedro
Vieira Piques
Serpa /
500745943

Luís Pedro Vieira
Piques Serpa /
500745943
2022.01.21
16:08:58 Z



**ANEXO 8 – Tabela de concertação da CMO com a CCDR e anexo à tabela
(Clarificação de conceitos)**

Designação do Plano:
 Concelho:
 Data de reunião de acompanhamento:
 Data do parecer à proposta preliminar:
 Data da Conferência Procedimental (CP):
 Sentido do Parecer da CCDR -LVT:
 Sentido do Parecer Global da CP:
 Data da Reunião de Concertação:
 Apreciação global após concertação:

Plano Diretor Municipal de Oeiras - Alteração para adequação ao RJIGT
 Oeiras
 não aplicável
 Outubro 2020 (ref ??) - inserido na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT)
 convocada para 28 de outubro 2020 mas não se realizou por força das circunstâncias excecionais associadas à pandemia COVID-19
 Desfavorável
 A proposta não reúne condições para ser levada a Discussão Pública

Lacunas/lapsos/desconformidades apontados no parecer da CCDR	Ponderação efetuada pela CM *	Apreciação às alterações **	Observações ***
<p>1. A CCDR refere no ponto 3.1 (pág.2) a necessidade de apresentar a Planta de Ordenamento e Plantas de Condicionantes alteradas à escala do plano com todos os desdobramentos necessários.</p>	<p>a) Após estabilizada a apreciação/concertação das diversas áreas e da terminologia utilizada, a CMO enviará à CCDR LVT todas peças desenhadas que constituem o Plano onde as alterações se refletem conforme listagem constante do relatório de alteração. b) A planta que acompanha o relatório, foi preparada para ser apresentada à escala 1:25000 e suportar a análise e apreciação efetuadas. O seu título é "Proposta de alteração à PO" não é a "Planta de Ordenamento".</p>		
<p>2. Relativamente ao Estudo Económico, Estratégia de Desenvolvimento e Programação de Investimentos (ponto 3.1, pág.2) a CCDR refere que "não foi feita uma articulação das estimativas de custos com os OM, não podendo assim afirmar a sustentabilidade económica e financeira da proposta". Sugere ainda que as ações previstas no Estudo Económico sejam objeto de localização ou representação cartográfica. Considera não estar demonstrado ao que se destinam as verbas privadas a utilizar nas SUBUOPG e noutras ações. Quando à SUBUOPG 8 é feita uma referência ao "PU em vigor" para a Serra de Carnaxide em vez do PP que se está a propor (o PU é revogado).</p>	<p>a) Quanto à articulação das estimativas de custos com os OM, referir que só será possível considerar esta questão ano a ano, uma vez que a Câmara não funciona com orçamentos plurianuais, mas que existe um compromisso da Câmara em inscrever as verbas necessárias nos sucessivos orçamentos. b) Quanto à representação cartográfica, é uma sugestão mas que, em reuniões com a Câmara, se conclui não se ir adotar. c) Quanto à utilização das verbas privadas, será indicado a que fim se destinam. d) Quanto à referência ao PU será corrigida.</p>		
<p>3. O relatório refere que são contemplados os compromissos urbanísticos até novembro de 2019 e tanto o relatório como a figura reportam a julho 2020. Refere que em diversas fichas as situações descritas correspondem a pretensões não constituindo ainda compromissos válidos e, também, que há diversos alvarás de loteamento emitidos há mais de 10 anos e não foram executadas obras de urbanização ou está identificada a necessidade de alterações. Entende a CCDR que neste procedimento de alteração do PDM os alvarás não executados mereciam ponderação e fixação de um prazo para execução.</p>	<p>a) A referência a novembro de 2019 não está correta, vai ser corrigida, uma vez, que os elementos estavam atualizados à data do relatório e da planta, ou seja, julho 2020). O tema - situação dos compromissos - será atualizado até à data da Discussão Pública. b) Quanto aos Alvarás com mais de 10 anos sem obras de urbanização executadas, referenciados nas áreas analisadas, refira-se que Alvará referido na ficha 2, de 2007, se encontra presentemente com vários pedidos de licenciamento entrados e em análise. Quanto às infraestruturas que faltam nesse Alvará e que eram responsabilidade Municipal (por ser a CMO ex-proprietária de 6 lotes de terreno) estão asseguradas na minuta de protocolo que acompanhou a venda em hasta pública desses 6 lotes, em janeiro de 2020, ficando o ónus de "urbanizar" a cargo do novo proprietário, e com prazo de execução definido. Os outros, com mais de 10 anos, que incidem apenas nas áreas analisadas nas fichas 7 e 10 (que remontam a 2002, 2007 e 2008), foram objeto de procedimentos posteriores que estão em curso com apreciações favoráveis válidas às etapas do processo já efetuadas. Relativamente à área da ficha 2, a solução do loteamento mantém-se válida e integrada num desenho urbano contemplado em PP que está parcialmente executado, sendo que a rua principal que atravessa a área análise encontra-se construída.</p>		<p>Ainda relativamente à área da Ficha 2 acresce que o loteamento é acompanhado de Protocolo que visava aspetos de realojamento de barracas que pendiam sobre a área agora em análise. Neste são contemplados 6 lotes cedidos à CMO e que esta vendeu em 2020, constando da escritura diversos aspetos quanto à execução incluindo prazos e a constituição de garantia bancária.</p>
<p>4. A CCDR levanta a questão dos PP e PU que se mantêm em vigor, que não observam o disposto no n.º 3 do artigo 82º da Lei n.º 31/2014. Dá como exemplo o PP do Moinho das Antas que não fixa prazo de execução e a área não foi urbanizada nem tem compromissos válidos, pelo que "não parece poder ser classificada como solo urbano".</p>	<p>Independentemente de as áreas serem ou não abrangidas por PP ou PU as respetivas áreas de incidência foram objeto de análise à luz dos novos critérios de classificação do solo. Nos casos em que se consideram que tais critérios estão cumpridos, os referidos planos mantêm-se em vigor.</p>		
<p>5. Os pontos 3.1.1 a 3.1.3 do parecer da CCDR versam sobre a classificação do solo, e também da qualificação, estando na base da apreciação que é efetuada no ponto 3.1.4 para as 28 áreas. Sobre as 28 áreas na tabela constam os esclarecimentos individualmente, se bem que na sua maioria a resposta, ou concertação, sobre as mesmas reporta à aceitação, ou não, dos critérios definidos para a classificação do solo como urbano e à qualificação que lhe é atribuída. Assim, e sistematizando:</p>			

<p>a) A CCDR começa por referir a ausência de análise e de demonstração do respeito pelos critérios aplicáveis para que o Solo Urbano-Urbanizado Consolidado se mantenha classificado como urbano, dizendo que é essencial esta demonstração.</p>	<p>No concelho de Oeiras os solos classificados como Urbanos Consolidados no PDM em vigor, estão efetivamente edificados e/ou urbanizados, e totalmente infraestruturados, dispensando qualquer justificação ou demonstração. É suficiente observar cartografia e fotografia aérea.</p>		
<p>b) Sugere a apresentação de plantas do concelho à escala do PDM com o traçado da rede de infraestruturas, transportes públicos e de equipamentos.</p>	<p>Especificamente, no caso deste processo de alteração a sugestão não tem cabimento porque cada ficha de área analisada está amplamente suportada com essa e outra informação. Quanto ao solo urbano-urbanizado considera-se que é redundante essa informação uma vez que estamos num concelho urbano da AML onde, nas suas áreas edificadas, não há qualquer carência de infraestruturas, transportes e equipamentos, como é referido no relatório e do conhecimento público.</p>		
<p>c) A CCDR, citando os critérios estabelecidos no artigo 7º do DR 15/2015, questiona a maioria das áreas analisadas classificadas como Solo Urbano, nas subcategorias de "Áreas Consolidadas" e "Áreas de Estruturação e/ou colmatação", sejam elas Espaços centrais, habitacionais ou outras categorias funcionais.</p>	<p>Do parecer não se percebe se a CCDR -LVT, além de não concordar que as áreas se mantenham classificadas como urbanas também não concorda com as terminologias utilizadas para as subcategorias de espaço. Relativamente à terminologia não tem como ser questionada: a lei fala em solo urbano e o que a alteração ao PDM vem determinar a este propósito é que existem solos urbanos com características diferentes. Quanto à classificação das áreas analisadas como urbanas, sem prejuízo dos comentários e justificações apresentados para cada uma, remete-se para a reunião de concertação a discussão de conceitos e interpretação da classificação do solo ao abrigo da referida portaria e demais legislação na qual se contextualiza.</p>		
<p>d) Ainda em matéria de solo urbano, mas no que respeita às áreas qualificadas como "Espaços de Atividades Económicas – Áreas de Estruturação programadas" a CCDR questiona tudo, a classificação, a qualificação e como está articulada com o facto de estarem em elaboração os respetivos PP.</p>	<p>i. Será eliminada no relatório a referência ao facto de serem áreas com "PP a decorrer cuja finalização está prevista até à entrada em vigor desta alteração", o que não irá acontecer e porque a classificação destas áreas como urbanas não está suportada nessa condição. ii. No regulamento, verificar se a definição desta subcategoria de espaço precisa de ser melhorada/alterada.</p>		
<p>e) Em matéria de solo rústico a CCDR diz que deve ser eliminada a terminologia de "Usos múltiplos" que na proposta surge a propósito de "Espaço de Usos Agrícolas e Florestais" e "Espaço de Usos Múltiplos para Equipamentos e outras estruturas de cultura....".</p>	<p>i. No que respeita à primeira situação, que consta do PDM em vigor, atendendo à especificidade da área em causa (Estação Agronómica) a CMO nunca quis "zonar" aquele espaço entre os dois usos, mas assumir que é um espaço misto onde os dois usos podem coexistir em função da gestão efetuada. A CMO mantém a designação adotada considerando que em nada colide com o estipulado no RJIGT. ii. A CMO não se revê numa leitura tão fechada e literal, sendo que, desde logo a alínea e) do n.º 3 do artigo 74º do RJIGT refere a possibilidade de ocorrerem na qualificação do solo rústico "...usos múltiplos...". Está também patente que os planos se devem adaptar à realidade territorial e ao modelo que se pretende "projetar" no território. O próprio DR n.º 15/2015, na alínea e) do n.º 1 do artigo 16º, relativo aos critérios de qualificação do solo rústico, refere como critério para a qualificação do solo rústico "<i>aproveitamento multifuncional do solo rústico com o acolhimento de atividades que contribuam para a diversificação e dinamização económica, social...</i>", sendo que a alínea f) d n.º 1 do artigo 17º, define "Outras categorias" e entre elas "Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas e atividades". Claramente, neste caso o objetivo é projetar um espaço multifuncional pelo que não se consegue encontrar incompatibilidade desta terminologia com o DR n.º 15/2015. Será que tem que ser feita uma leitura literal das subcategorias, em concreto, das definidas ao abrigo da referida alínea f) do n.º 1 do artigo 17º ? A CMO mantém a designação adotada considerando que em nada colide com o estipulado no RJIGT, e que é a que melhor traduz o que é pretendido para o ordenamento daquele espaço em resposta à estratégia de desenvolvimento municipal.</p>		

<p>f) Ainda em matéria de solo rústico a CCDR diz que o DR n.º 15/2015 alterou significativamente as características dos "Espaços Naturais" que passaram a "Espaços Naturais e Paisagísticos" e que a alteração agora efetuada limitou-se a alterar a terminologia sem avaliar os espaços naturais face à alteração de conceito.</p>	<p>i. Tirando alguns aspetos pontuais de redação e linguagem, em termos de conceito, e não existindo áreas protegidas e da rede natura 2000 no território municipal, na prática não se vislumbram alterações significativas, em particular face às características dos espaços assim qualificados em Oeiras. No caso de Oeiras são qualificados como espaços Naturais e Paisagísticos aqueles que são considerados com interesse natural e paisagístico para o território municipal e não têm, ou se pretende que não venham a ter, uso dominante agrícola, florestal ou de exploração de recursos geológicos.</p> <p>ii. Ainda assim pode reforçar-se no relatório este entendimento e melhorar a definição da categoria de espaço que consta no regulamento do PDM em vigor e que se tinha mantido. A definição atual é: "<i>1—Os espaços naturais integram as áreas descobertas ou com vegetação esparsa, nas quais a utilização dominante desenvolvida não corresponde a utilização agrícola, florestal ou outra.</i>" sugere-se que passe a ser "<i>1—Os espaços naturais e paisagísticos integram as áreas descobertas ou com vegetação esparsa, vales e planaltos com interesse natural e paisagístico para o território municipal e não têm, ou se pretende que não venham a ter, uso dominante agrícola, florestal ou de exploração de recursos geológicos.</i>"</p>		
--	---	--	--

6. Das áreas analisadas (Ponto 3.1.4 do parecer)

<p>Uma vez que para a maioria das áreas a resposta às dúvidas suscitadas pela CCDR-LVT ficará resolvida com a clarificação do conceito e critérios de delimitação do solo urbano e respetivas categoria, a discutir em reunião de concertação, não se justifica abordar individualmente cada uma das áreas, mas apenas aquelas que justificam a apresentação de esclarecimentos particulares ou adicionais.</p>			
<p>a) Área 1 - PP Moinho das Antas, Oeiras</p>	<p>Foi objeto de correção uma vez que parte da área já se encontra executada na sequência de alvarás, reduzindo a área que passa a estar qualificada como "Espaço Central - Área de estruturação e/ou colmatção". Implicou correção da ficha, da tabela do Anexo 1 e PO.</p>		
<p>b) Área 7 - PU Parque C.T - SubUOPG 4.3</p>	<p>Esta área está integrada no PU do Parque de Ciências e Tecnologia. A parte a sul da via é abrangida pelo loteamento do campo de golfe onde está executado o clubhouse e o estacionamento pelo que a qualificação proposta foi corrigida e passa para Espaço Verde Urbano, tal como está estipulado em toda a zona do campo de golfe. A restante área tem compromissos com loteamento em curso ao abrigo do PU, mantendo a qualificação proposta de Espaço Habitacional - Área de Estruturação e/ou colmatção. Implicou correção da ficha, da tabela do Anexo 1 e PO.</p>		
<p>c) Área 10 - Moinho do Félix</p>	<p>Contexto heterogéneo: áreas intersticiais, áreas de remate e áreas sem potencial de edificação. Resultou na qualificação em diversas subcategorias consoante o grau de compromisso, características e contexto de integração. Foi efetuada uma alteração à proposta anterior ampliando o espaço verde urbano em áreas de REN, conforme parecer da APA. Implicou correção da PO.</p>		
<p>d) Área 11 - Lage</p>	<p>Depende de compromisso - loteamento em curso. CMO aguarda parecer do IP.</p>		
<p>e) Área 12 - PP Ocidental de Porto Salvo</p>	<p>Esta área tem algumas zonas que foram consideradas como espaços habitacionais - área consolidadas, ficando a restante área como espaço habitacional - áreas de estruturação e/ou colmatção pela sua dimensão e contexto intersticial em meio urbano. Pela presença de áreas de REN, encontra-se em elaboração um PP que abrange a área em causa.</p>		
<p>f) Áreas 14, 15 e 16 - Alto das Lebres, Terras do Cano e Queijas, respetivamente.</p>	<p>Estas áreas sofreram ligeiras alterações em virtude do parecer da APA devido a incompatibilidades entre a PO e a descrição que constava na respetiva ficha para as categorias propostas ou para delimitar como Espaço Verde Urbano zonas que coincidem com REN, PDH ou corredores da EEM.</p>		
<p>g) Área 24 - Alto dos Barronhos</p>	<p>Numa melhor verificação dos conceitos procedeu-se à alteração da qualificação proposta de Espaço de Atividades Económicas - Área de Estruturação Programada para Espaço de Atividades Económicas - Área de Estruturação e/ou Colmatção, pela sua dimensão e por corresponder a uma área integrada num PU 70% executado através de diversos loteamentos que envolvem a área em causa. Implicou correção da ficha, da tabela do Anexo 1 e PO.</p>		

h) Área 25 - UOPG 2 do PU do Parque de Ciências e Tecnologia (Tagus Park)	Inserida em PU que tem vindo a ser concretizado através de diversos loteamentos. Foi efetuada alteração na PO, para qualificar como espaço verde urbano a área a nascente da via. A zona restante, a poente da via, mantém-se como espaço de uso especial - área de estruturação programada, pela sua dimensão e por estar prevista em PU de carácter estratégico com elevado grau de concretização. Implicou correção da ficha, da tabela do Anexo 1 e PO.		
i) Área 26 - Serra de Carnaxide	Tem um carácter estratégico e no atual contexto a classificação que melhor se adequa é a de Solo Rústico com a qualificação de "Espaço de Usos Múltiplos para Equipamentos e outras estruturas de cultura...." conforme já justificado anteriormente. Área objeto de delimitação de SubUOPG a sujeitar a PP.		
j) Área 27 - Antas Sul	Tem um contexto estratégico e mantém-se em Solo Urbano como Espaço de Uso Especial -Turismo, Área de estruturação e colmatação de uso ribeirinho. Corresponde a uma área de miolo num contexto de qualificação semelhante existente.		
l) Área 28 - Estação Rádio Naval	A CMO mantém a classificação e qualificação, de acordo com as justificações de conceito e qualificação constantes no documento anexo, pelo seu contexto estratégico e contexto intersticial inserido em meio urbano. Envolvida por espaço central - áreas consolidadas de Miraflores e Linda-a-Velha e áreas consolidadas a requalificar.		
7. SUBUOPG (Ponto 3.1.5 do parecer)			
a) SUBUOPG 1 a 4 (PP Empresariais): Carecem de alteração na classificação e qualificação do solo pretendida. Reiteram a necessidade de priorizar o desenvolvimento e execução das 4 áreas tal como definido no PDM em vigor com a regra de precedência que foi eliminada nesta alteração.	i. Quanto à classificação e qualificação remete-se para os esclarecimentos anteriores e para o momento da reunião de concertação. ii) Quanto à manutenção da priorização, o procedimento em curso é de alteração do PDM para adequação ao atual regime e tendo em consideração a lei agora ser outra já não faz sentido aquela priorização.		
b) SUBUOPG 5 (Terraplano de Algés): Devem ser definidos critérios próprios de sustentabilidade ambiental, bem como critérios que garantam a qualidade ambiental e arquitetónica como valorização da imagem urbana de referência que se pretende.	As alíneas c) e d) do n.º 3 do artigo 46º passam a ser uma só com a seguinte redação: "Desenvolver soluções que garantam a sustentabilidade ambiental, reforço da estrutura ecológica municipal e valorização da imagem urbana da frente ribeirinha.		
c) SUBUOPG 6 (Vale do Jamor): A CCDD vem, a propósito da SUBUOPG, questionar a classificação do solo como urbana.	No PDM em vigor corresponde a um espaço urbano de desporto, recreio, cultura e lazer, com regulamentação adequada, e a CMO pretende que assim se mantenha. Para este tipo de espaço (De uso especial), não se pode ter uma leitura literal dos critérios.		
d) SUBUOPG 8 (Serra de Carnaxide): Volta a ser questionada a qualificação do solo proposta, referindo que deve seguir a do uso atual. A segunda questão prende-se com " <i>não deve ser desde já considerada a possibilidade de ocupação deste espaço com habitação</i> ", alegando que esta área é maioritariamente abrangida por áreas vitais do PROT AML e que é necessário cumprir o RJIGT no que respeita à contenção do solo urbano.	i. No que respeita à primeira questão foi já respondida anteriormente e no documento anexo, acrescentando que se discorda totalmente que a qualificação proposta tenha que corresponder ao uso atual do solo quando não é esse o objetivo de programação estratégica e do modelo territorial para esta área. ii. Quanto à segunda questão, é um objetivo claro desta SUBUOPG rematar de forma qualificada a ocupação urbana edificada contígua à área de intervenção no concelho da Amadora e no aglomerado de Carnaxide. Não se trata de uma mera expansão do solo urbano. Acresce que nem toda a área é abrangida por áreas vitais, além disso as áreas vitais admitem uma ocupação até 10% em situações que se destinem a promover ou assegurar fechos de malha urbana que é o caso, fechando uma malha urbana que está implantada no concelho da Amadora com consequências para a sua envolvente já localizada no concelho de Oeiras. Este é um objetivo muito claro para a execução desta SUBUOPG e que deve ficar fixado desde já porque corresponde a uma opção estratégica que o PDM pretende ver materializada e baliza qualquer tipo de intervenção que venha a ser desenvolvido em sede de PP.		
e) SUBUOPG 10 (Estação Rádio Naval): Tendo questionado a classificação e qualificação do solo, também questiona a delimitação da SUBUOPG.	A questão da qualificação do solo é globalmente respondida em ponto anterior e em documento anexo. Independentemente da classificação e qualificação do solo justifica-se a manutenção da delimitação da SUBUOPG, pela importância e localização desta área para a estruturação e consolidação funcional e da malha urbana da zona central de Linda-a-Velha.		

f) SUBUOPG 11 (Cacilhas Norte): Da análise cruzada da apreciação da SUBUOPG com a das áreas constantes nas fichas 10 e 18, a CCDR questiona a classificação atribuída (tal como faz a propósito da análise das fichas 10 e 18), bem como a delimitação da SUBUOPG, uma vez que foi deliberada a elaboração de uma unidade de execução que abrange a área da ficha 18 e apenas parte da área da ficha 10. A CCDR entende que devia ser abrangida a totalidade das duas áreas.	Independentemente das questões relacionadas com a classificação e qualificação do solo, analisadas anteriormente e nas respetivas fichas das áreas, os limites propostos para a SUBUOPG vão manter-se porque houve o cuidado de abranger, além da área nº 18, apenas a parte da área nº 10 que não estava já tratada no âmbito de compromissos urbanísticos válidos ou com construção existente. Neste sentido a CMO considera a delimitação correta e ajustada aos objetivos de ordenamento e da IUE em curso.		
SUBUOPG 13 (Valejas Sul): Para esta SUBUOPG é preciso clarificar se a sua execução segue a figura de PP ou de UE, sendo que a UE só faz sentido se esta área se mantiver como solo urbano, mas para que isso aconteça tem que existir contrato de urbanização. Na ficha é referido estar a ser objeto de UE	A Unidade de Execução está em fase de Discussão Pública para passar à formalização do contrato de urbanização. Atualizar situação até à concertação. Reforça-se que esta área se vai manter como solo urbano porque responde favoravelmente aos critérios definidos.		
8. Regulamento (Ponto 3.1.6 do parecer)			
a) Artigo 5º - Mencionar a revisão do PNPOT	Corrigir em conformidade		
b) Artigo 6º - Alteração sem justificação da redação/conceitos de "Encargos..."	A redação que consta do PDM em vigor é imprecisa tendo como consequência a dificuldade de aplicação nos modelos de gestão adotados no município. A alteração agora efetuada tem justificação na necessidade de clarificar que "Os Encargos Especiais são aqueles que cabem à Administração Central ou à Autarquia, não sendo, portanto, comparticipados pelos proprietários".		
c) Artigo 25º - Classificação e qualificação do solo, considera que deve conter os conceitos de solo urbano e rústico e não remeter apenas para a delimitação em planta.	Propõe-se acrescentar o conceito de solo urbano e de solo rústico.		
d) Artigo 26º - Qualificação funcional do solo urbano, alterações a fazer em função da apreciação efetuada para as novas subcategorias, tendo reflexos nos artigos 30º, 31º, 32º e 34º.	As alterações serão efetuadas em linha com o resultado da concertação e decisões tomadas a propósito dos pontos anteriores e do documento anexo.		
e) Artigo 27º - Qualificação funcional do solo rústico, alterações a fazer em função da apreciação efetuada para as novas subcategorias, em concreto a não adequação dos Espaços Naturais ao passarem a ser designados de Espaços Naturais e Paisagísticos, a não concordância com a terminologia "Usos Múltiplos" e a consideração do uso atual do solo na Serra de Carnaxide.	As alterações serão efetuadas em linha com o resultado da concertação e decisões tomadas a propósito dos pontos anteriores e do documento anexo.		
f) Artigo 29º - "Sobre a incompatibilidade de usos e atividades, são retirados diversos produtos, sem qualquer justificação".	Efetivamente na versão alterada do regulamento, o n.º 2 do artigo 29º está diferente do publicado, em virtude da versão editável que foi fornecida para trabalhar não conter essa parte do texto. Esta situação vai ser corrigida.		
g) Artigo 34º - Espaços de uso especial turismo: "seria útil a fixação de um parâmetro que de forma mais precisa balizasse os usos".	O n.º 3 do artigo 28º assegura um controle sobre a distribuição dos usos e considera-se suficiente em conjugação com os demais indicadores do PDM. O que acontece é que por lapso esse nº 3 no ficheiro entregue não tem a redação completa em conformidade com o que está publicado. Esta situação vai ser corrigida.		
h) Artigo 41º - Espaços naturais e paisagísticos carecem de alteração face ao atual conceito.	As alterações serão efetuadas em linha com o resultado da concertação e decisões tomadas a propósito dos pontos anteriores.		
i) Artigo 41º A – Considera que este artigo não tem justificação face ao exposto anteriormente para a Serra de Carnaxide.	Como se pretende manter a subcategoria do solo rústico aplicada à Serra de Carnaxide, mantém-se o artigo. As alterações serão efetuadas em linha com o resultado da concertação e decisões tomadas a propósito dos pontos anteriores.		
j) Artigo 43º – Foi alterado e passou a omitir-se a regra de precedência. Não é fundamentada esta omissão.	O procedimento em curso é de alteração do PDM para adequação ao atual regime e tendo em consideração a lei agora ser outra já não faz sentido aquela priorização.		
l) Artigos das SUBUOPG – Terão que ser ajustados e revistos em função dos aspetos relacionados com a classificação e qualificação do solo. Especifica ainda: menção ao PU que se revoga, na alínea j) do artigo 48º e a retirada da frase "de área total de construção" nalgumas alíneas como é o caso de g) do n.º 3 do artigo 54º e j) do n.º 3 do artigo 58º, onde se diz percentagem máxima a afetar a uso habitacional. A frase deve ser mantida visando evitar dificuldades de interpretação.	i. Retirar a alínea j) do artigo 48º. ii. Quanto à questão da eliminação da frase "de área total de construção" é um lapso resultante da versão editável utilizada como base de trabalho não contemplar essa frase, enquanto o regulamento publicado sim. Vai ser corrigido em todas as alíneas onde acontece essa falha.		
m) Artigo 65º – Neste artigo os índices e parâmetros foram objeto de correção material publicada em 15 de dezembro de 2017, que não foi considerada na versão agora proposta.	Corrigir em conformidade		
n) Artigo 71º – "...fica pendente da criação das novas subcategorias para as quais se suscitaram dúvidas."	i. Caso se justifique as alterações serão efetuadas em linha com o resultado da concertação e decisões tomadas a propósito dos pontos anteriores. ii. Será acrescentado a este artigo um ponto ou alínea com a seguinte redação: "Caso os Espaços de Atividades Económicas - Áreas de estruturação programadas não sejam executados nos prazos previstos no Programa de Execução, a sua área de abrangência será objeto de reclassificação do solo urbano para solo rústico, de acordo com o procedimento previsto na Lei."		
o) Artigo 72º – Corrigir a referência feita ao artigo 137º do RJIGT (DL 380/99).	Atualizar para o DL 80/2015		
p) No último capítulo mencionar a revogação do PU da Serra de Carnaxide.	Corrigir em conformidade		

9. AAE (Ponto 3.3 do parecer)			
<p>A CCDR considera que não foi acautelado o contributo dado para o RFC/RDA: "face ao atual conceito de solo urbano, importaria que a avaliação prevista contemplasse também as áreas inseridas em solo urbano, uma vez que poderão existir áreas, assim classificadas em 2015, mas que hoje podem não respeitar todos os atuais critérios para essa classificação"</p>	<p>Conforme é já indicado na resposta ao ponto 5.a) - "No concelho de Oeiras os solos classificados como Urbanos Consolidados, estão efetivamente edificados e/ou urbanizados, e totalmente infraestruturados, dispensando qualquer justificação ou demonstração. É suficiente observar cartografia e fotografia aérea." Para apoiar esta afirmação, será apresentada em anexo ao Relatório Ambiental, uma Planta de todo o concelho com a representação da COS mais recente, e incluída esta análise na definição do objeto de avaliação.</p>		
<p>A CCDR considera também que não foi acautelado um outro contributo dado ao RFC/RDA: "... no Enquadramento realizado são enumerados e delimitados, em peça gráfica, todos os PU e PP vigentes, suscitando-se dúvidas sobre o objetivo desta listagem, porquanto alguns destes planos não estão totalmente executados, abrangendo áreas que não se enquadram nos atuais conceitos de solo urbano. Acresce que alguns planos têm mais de 25 anos, não foram objeto de qualquer contratualização e poderão também carecer de adequação, nos termos do disposto no artigo 199.º do RJIGT."</p>	<p>Como referido, na tabela do RAP que procede à ponderação do parecer, é dito que é retirada a listagem, concordando-se que a mesma é apresentada de um modo genérico, sem ligação ao âmbito da Alteração. Por isso, foi substituída pela informação constante na última coluna do Quadro 3.3., onde são identificadas, apenas para as áreas em análise, aquelas que são parcialmente abrangidas por PP eficazes (importa, talvez reforçar que são parcialmente), ou aquelas para as quais foi iniciado a elaboração de um PP, Nestes casos, como referido na resposta ao ponto 5.d) "i. É necessário corrigir/clarificar a referência em relatório ao facto de serem áreas com "PP a decorrer cuja finalização está prevista até á entrada em vigor desta alteração". (...) iii. Quanto à "essência" da questão remete-se para o documento anexo sobre esclarecimento de conceitos e interpretação da classificação do solo ao abrigo da referida portaria e demais legislação na qual se contextualiza."</p>		
<p>A CCDR discorda também da classificação como solo urbano de muitas áreas analisadas, por "verificar que por se verificar que nem todas as áreas estão consolidadas e os eventuais estudos em curso não constituem compromissos válidos."</p>	<p>Na justificação para este entendimento do RAP remete-se para a justificação dada no ponto 5. c) que refere que "Quanto à classificação das áreas analisadas como urbanas, sem prejuízo dos comentários e justificações apresentados para cada uma, remete-se para documento anexo sobre esclarecimento de conceitos e interpretação da classificação do solo ao abrigo da referida portaria e demais legislação na qual se contextualiza."</p>		

* - se a situação não sofreu alteração tranca-se com um - (traço)

** - adequado; não adequado

*** - referência a alguma especificidade sobre a natureza das alterações e/ou da respetiva apreciação; indicação de alterações que não resultam do parecer da CCDR

ANEXO à TABELA DE CONCERTAÇÃO COM A CCDR-LVT NO ÂMBITO DA ALTERAÇÃO DO PDM DE OEIRAS PARA ADEQUAÇÃO AO RJIGT

CLARIFICAÇÃO DE CONCEITOS

A. Interpretação do DR nº15/2015 na classificação e qualificação do solo

A Câmara Municipal de Oeiras desenvolveu uma análise detalhada e fundamentada de cada área do seu território classificada no PDM em vigor como "Solo Urbanizado – áreas a concretizar" e "Solo Urbanizável", no sentido de verificar o cumprimento dos critérios de classificação como solo urbano à luz do atual RJIGT e, em concreto, do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto. Dessa análise concluiu que, na generalidade, as áreas analisadas apresentam fundamento para a sua manutenção em solo urbano (com exceção de uma que passa a estar classificada como solo rústico), assumindo a qualificação que melhor se adequa em função do uso dominante, dos condicionamentos e da sua situação perante o contexto em que se localizava e a articulação que estabelece com a envolvente. Para tal, foram elaboradas 28 fichas, uma para cada área analisada, onde estas são caracterizadas e "testadas" segundo os critérios de classificação do solo como urbano constantes do artigo 7º do D.R. n.º 15/2015. No relatório da alteração é descrita a metodologia de análise no capítulo 3, é justificada a aplicação dos critérios e apresentadas as respetivas conclusões no capítulo 5. A análise é reforçada com o quadro 2 do relatório e sistematizada na tabela constante do Anexo 1 e nas figuras 1 a 8, todas anexas ao relatório.

Não entende a CMO o propósito da leitura redutora efetuada na apreciação da CCDRLVT cujo foco se centra no facto das parcelas analisadas não se encontrarem edificadas.

Esta leitura literal e a análise da cada área ignorando o contexto urbano em que se insere considera-se pouco adequada à luz do atual quadro legal em que deixaram de existir espaços urbanizáveis. A alínea e) do n.º 3 do artigo 7º considera a necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial e o n.º 4 do mesmo artigo é claro quando diz que na aplicação dos critérios referidos nas alíneas a) a d) do n.º 3 devem ser adotadas soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano. E foi essa a filosofia adotada pelo município de Oeiras que teve o cuidado e a preocupação de verificar o contexto e o papel que cada área analisada desempenha ou devia desempenhar no contexto em que já se insere ponderando, inevitavelmente e necessariamente, a viabilidade da estratégia municipal. É inquestionável, e conforme demonstrado nas respetivas fichas, que a todas as áreas analisadas chegam as diversas infraestruturas urbanas, são servidas por acesso viário, estão sob o limiar de alcance e serviço de transportes coletivos e de equipamentos de utilização coletiva, situação que naturalmente é o retrato de um território maioritariamente urbano que faz parte de um sistema urbano intermunicipal em contínuo com Lisboa e Cascais no sentido nascente /poente, mas também para norte com Sintra e a Amadora.

Sai desta análise reforçado o contexto urbano do território, quer no âmbito municipal, quer na área metropolitana em que se insere.

A CMO defende que não se pode cair no erro de classificar cada parcela ou "pedaço" de território de forma isolada e descontextualizada do território em que está inserido, deixando frentes urbanas por rematar/consolidar, situações de encaixe por resolver e áreas intersticiais de vazios em meio urbano, desperdiçando os próprios recursos que os critérios assumem como requisito a avaliar e a otimizar (acessos, infraestruturas, equipamentos, transportes...).

O condicionamento excessivo à possibilidade de o município decidir para o seu território as opções de ocupação que melhor servem a sua estratégia de desenvolvimento e à possibilidade de desenhar e amarrar os espaços intersticiais, de encaixe e de remate desperdiçando as infraestruturas que a elas chegam é contrário aos próprios princípios e exercício de coesão e consolidação dos aglomerados existentes que o atual regime jurídico pretende implementar. Seguindo essa leitura literal e condicionadora apenas se estará a fomentar a existência de porções de território que, não sendo urbanos, também não têm qualquer vocação ou aproveitamento enquanto solo rústico, traduzindo-se em “sobras”, ou seja, áreas desocupadas e desqualificadas propícias à progressão de matos e deposição de resíduos no meio de áreas urbanas.

Já o exercício de qualificação do solo urbano é uma faculdade que é conferida ao município, que deve aplicá-la em resposta às suas opções estratégicas e à vocação do território decorrente do contexto em que as áreas se inserem. O município de Oeiras considera, globalmente, para as diversas categorias funcionais (Central, Habitacional, de Atividades económicas e de Uso especial), e sem prejuízo de algumas situações particulares que exigem qualificação específica, a seguinte desagregação:

- Áreas consolidadas;
- Áreas de estruturação e/ou colmatação;
- Áreas de estruturação programada.

No que respeita às Áreas de estruturação programada, que foram questionadas pela CCDRLVT, visto que apenas ocorrem em situações que são objeto de PMOT aprovado ou em elaboração, são objeto de esclarecimento mais detalhado no ponto B. deste documento.

Globalmente, os conceitos associados aos 3 tipos de áreas foram objeto de clarificação a integrar em relatório e nas definições do regulamento em conformidade com as alterações propostas no quadro do ponto C deste documento.

A CMO não vê na terminologia de classificação e qualificação qualquer incompatibilidade com o RJIGT e o D.R. n.º 15/2015 (os critérios estão explícitos no relatório e as definições a considerar do regulamento são claras face às opções de desenvolvimento e ordenamento) assumindo que a proposta de ordenamento do PDM constante da sua Planta de Ordenamento é a tradução de uma estratégia que faz parte de um instrumento da gestão da utilização e ocupação do solo pretendidos para o seu período de vigência e não a constatação do uso e ocupação atual do solo.

Quanto à utilização do termo “Uso Múltiplo” em Solo Rústico que no PDM em vigor já consta da terminologia adotada para a área da Estação Agronómica - “Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal” e que nesta alteração ao PDM se mantém, passando também a ser utilizada para a generalidade da área da Serra de Carnaxide que deixa de ser solo urbano e passa a solo rústico na categoria de “Espaço de Usos Múltiplos para Equipamentos e outras estruturas de cultura”, a CMO mantém a designação adotada considerando que em nada colide com o estipulado no RJIGT, e que é a que melhor traduz a estratégia definida para o município.

Mais uma vez, a CMO não se revê numa leitura fechada e literal dos diplomas, sendo que, desde logo, a alínea e) do n.º 3 do artigo 74º do RJIGT refere a possibilidade de ocorrerem na qualificação do solo rústico “...usos múltiplos...”. Está também patente que os planos se devem adaptar à realidade territorial e ao modelo que se pretende “projetar” no território. O próprio DR n.º 15/2015, na alínea e) do n.º 1 do artigo 16º, relativo aos critérios de qualificação do solo rústico, refere como critério para a qualificação do solo rústico “*aproveitamento multifuncional do solo rústico com o acolhimento de atividades que contribuam para a diversificação e dinamização económica,*

social...", sendo que a alínea f) d n.º 1 do artigo 17º, define "Outras categorias" e entre elas "Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas e atividades". Claramente, neste caso, o objetivo é projetar um espaço multifuncional pelo que não se consegue encontrar incompatibilidade desta terminologia com o DR n.º 15/2015.

B. Áreas dos PP Empresariais em elaboração, a questão da classificação como Solo urbano – Espaços de Atividades Económicas – Áreas de estruturação programada

O Plano Diretor Municipal de Oeiras em curso de alteração integra na categoria de solo urbano *espaços de atividades económicas*, subcategoria *áreas de estruturação programadas*, 4 subunidades operativas de planeamento e gestão, a saber, a Sub-UOPG 1 - Zona Empresarial de Porto Salvo; a Sub-UOPG 2 - Zona Empresarial de Paço de Arcos; a Sub-UOPG 3 - Zona Norte de Caxias; e a Sub-UOPG 4 - Zona Norte de Paço de Arcos.

Estas áreas, ao contrário da *área de estruturação programada da Categoria de Espaços de Uso Especial -Equipamentos (com PU em vigor e compromisso urbanístico válido)*, ainda não são abrangidas por plano de pormenor em vigor com programa de execução e plano de financiamento aprovados nem estão ainda infraestruturadas (urbanizadas) nem edificadas, pelo que importa justificar a sua integração em solo urbano, o que deve ser feito tomando por referência os critérios definidos no artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, citérios esses que se enquadram num novo paradigma de classificação do solo urbano: um paradigma de diminuição de perímetros urbanos sobredimensionados sem terem subjacentes uma qualquer estratégia municipal e que se encontravam muito acima das reais necessidades do município.

Se esta é a intenção do novo quadro legal, então não poderá deixar se se considerar como solo urbano áreas do território que, como sucede com as 4 sub-UOPGs em referência, se apresentem simultaneamente como necessárias para dar resposta a reais necessidades do município (o que é comprovado por existirem concretas pretensões de instalação de atividades económicas e complementares, isto é, por existir procura de solos para estas finalidades) e por responderem a opções estratégicas do município de há muito definidas e que entretanto não mudaram. Atendendo a este facto, integra-se no programa de execução e no plano de financiamento as ações necessárias à concretização destes planos, prevendo-se prazos para a respetiva concretização que, se não cumpridos implicarão a reversão destes solos para rústicos.

Aprofundando um pouco mais a reflexão efetuada no ponto A, a questão que se poderá colocar é a de saber se, não estando tais áreas urbanizadas nem edificadas, se pode afirmar estarem cumpridos os critérios de classificação do solo como urbano. Refira-se que caso a leitura da lei fosse literal como a tem sido defendida pela CCDR-LVT, a tarefa de planeamento passaria a ser aquilo que nunca foi (nem nunca poderá passar a ser): um mero *retrato da ocupação existente, assente no solo estar ou não estar total ou parcialmente urbanizado e/ou edificado*.

A tarefa de planeamento, pelo contrário, sempre foi, e continua a ser, uma projeção no futuro de um modelo que o município, de acordo com aquela que é a sua estratégia, pretende instituir para o seu território. E isto é assim porque *planear é "projetar" o futuro e não fazer um levantamento do existente*, que apenas é relevante como ponto de partida para o planeamento, mas não a sua finalidade última.

Não pode, assim, fazer-se uma leitura da legislação em vigor exclusivamente com base num único artigo do RJIGT e num único artigo do Decreto Regulamentar n.º 15/2015. Estes artigos têm de

ser vistos em articulação com outros normativos relevantes do novo quadro legal, devendo, por isso, a tarefa de classificação do solo ter também em conta os objetivos da gestão territorial estabelecidos na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (artigo 37.º), os objetivos estabelecidos pelo RJIGT para a generalidade dos planos municipais (artigo 75.º), e os objetivos e conteúdo do plano municipal (onde se inclui a concretização de estratégias de desenvolvimento territorial e/ou a estruturação da ocupação do solo).

A classificação dos solos urbanos tem de servir todos estes conteúdos e objetivos e procurar fazê-lo de forma o mais holística e integral possível. Isto significa que elaborar um plano e, nesse âmbito, classificar o solo (em especial, classificar o solo como urbano) é ordenar o território, estruturá-lo, definir estratégias, em suma, “projetar” o futuro, não podendo esta tarefa ser transformada numa mera “marcação” no papel (na planta de ordenamento) do que está ou não está urbanizado, limitando-se a retratar o existente.

É em conformidade com este entendimento, que resulta de uma *leitura global* do quadro legal em vigor, que deve ser interpretado o Decreto Regulamentar n.º 15/2015 (que como regulamento administrativo que é, não pode contrariar a lei).

Por isso constam expressamente no artigo 7.º, n.º 3 do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, os critérios da alínea a) — que exige que o solo urbano esteja *inserido no modelo de organização do sistema urbano municipal* (o qual é definido, com plena autonomia, pelo município) — e os da alínea e) — que obriga a que classificação de um solo como urbano seja feita de forma a garantir a *coerência dos aglomerados urbanos existentes* e a *contenção da fragmentação territorial* (devendo esta ter como referência, no caso do Município de Oeiras o sistema urbano mais vasto em que ele se integra, garantindo que mantêm o estatuto de urbano as áreas de “miolo” e as “franjas” necessárias à descompressão das áreas de maior concentração, tal como já foi refletido no ponto A deste documento).

E embora as alíneas b) e c) do mesmo artigo 7.º, n.º 3 se apresentem como mais exigentes, em especial ao determinar a alínea c) a necessidade de “*existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados*” (no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações), a verdade é que a sua inexistência não é impeditiva de ainda assim uma determinada área territorial ser classificada como urbana: para que tal aconteça, basta que o município garanta que aquela área será provida destas infraestruturas, no horizonte do plano territorial, mediante a sua *programação* [ou, como se afirma na referida alínea c), mediante a sua inscrição no *respetivo programa de execução* e as *consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais*].

Trata-se de uma exigência que visa garantir um planeamento mais responsável, mais realista e mais operativo; o que, aplicado áreas classificadas como espaços de atividades económicas, subcategoria áreas de estruturação programadas significa que a sua integração em solo urbano apenas ocorre por haver a garantia de que a sua urbanização vai efetivamente ocorrer, mediante a integração no próprio PDM da programação e do financiamento dessa execução, associado a prazos de cumprimento obrigatório.

Assim, a nível de um Plano Diretor Municipal, a programação de uma Sub-UOPG pode perfeitamente consistir, como sempre sucedeu, e se prevê para as áreas aqui em referência, na previsão da sua concretização por via de um plano de pormenor, destinando-se este a dar

cumprimento e concretizar os objetivos definidos no Plano Diretor Municipal para aquela área, plano de pormenor esse que terá impreterivelmente de integrar a programação da respetiva execução [pelo menos, a programação temporal — com fixação dos prazos para o efeito —; e a programação financeira e subjetiva — com identificação dos custos da execução do plano e a sua repartição entre o município o(s) investidor(es)].

Não se pode é esperar que todas estas dimensões, típicas de um plano de pormenor, constem de um Plano Diretor Municipal, isto é, não se pode esperar que o Plano Diretor Municipal integre as dimensões de programação da execução típicas de plano de pormenor.

Ora, na medida em que a classificação do solo como urbano pode ser feita, e em regra é, em Plano Diretor Municipal, a segunda parte da alínea c) do n.º 3 do artigo 7.º tem de ser interpretada de forma adequada: assim, o que esta norma exige, para que uma área seja classificada como urbana caso ainda não esteja urbanizada e edificada é que o plano garanta que *que no seu horizonte temporal* a área será provida de infraestruturas, mediante a sua inscrição *no respetivo programa de execução* (e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais).

Ora, estando em causa um Plano Diretor Municipal, o cumprimento desta exigência passará pela necessidade de integrar no respetivo programa de execução a identificação dos instrumentos de concretização da sub-UOPG (no caso, um plano de pormenor) e de aí prever a garantia de que este plano de pormenor será efetivamente elaborado e posteriormente executado. Para o efeito, o programa de execução do Plano Diretor Municipal terá de conter elementos essenciais quanto aos custos envolvidos na posterior execução do plano de pormenor, quanto ao respetivo financiamento, quanto à repartição dos encargos entre o município e os investidores privados e, a identificação destes). As ações que dependam do município serão, durante o prazo *da execução* do plano de pormenor, inscritos nos respetivos planos de atividades orçamentos municipais.

De forma a garantir que o instrumento de programação da execução do Plano Diretor Municipal (que neste caso é um plano de pormenor) será mesmo elaborado, passa a integrar-se, em sede regulamentar e no respetivo programa de execução, um prazo para que este entre em vigor, sob pena de o solo, que ficou classificado como urbano dependente dessa vigência, passe a ser classificado como rústico. E o plano de pormenor, entrando em vigor no prazo definido deve, ele próprio, integrar a programação da respetiva execução e prever um prazo para que esta esteja concluída sob pena de, também aí, não o sendo, passe a ser classificado como rústico.

Sugestão proposta para integrar o artigo 71º: "*Caso os Espaços de Atividades Económicas - Áreas de estruturação programadas não sejam executados nos prazos previstos no Programa de Execução, a sua área de abrangência será objeto de reclassificação do solo urbano para solo rústico, de acordo com o procedimento previsto na Lei*".

Note-se que, no presente momento, os planos de pormenor referentes às 4 sub-UOPGs encontram-se todos eles em elaboração e assentam, precisamente, no pressuposto de que o solo em causa é urbano.

C. Qualificação do solo urbano – definições e conceitos

Qualificação	Subcategoria - definição que consta na proposta enviada para Conferência Procedimental com data de julho 2020	Subcategoria - Proposta de alteração da definição apresentada em fase de concertação para clarificação de conceitos (a azul constam as alterações propostas)	Áreas analisadas que se integram na categoria/subcategoria
Espaços Centrais (Artigo 30º)	3 — As áreas consolidadas integram os tecidos urbanos infraestruturados e predominantemente ocupados nos quais se privilegia a conservação do edificado existente e a realização de novas edificações que assegurem a qualificação do espaço público.	3 — As áreas consolidadas integram os tecidos urbanos infraestruturados e predominantemente ocupados nos quais se privilegia a conservação e reabilitação do edificado existente, bem como aquelas que, inferiores a 5 ha, se apresentam como áreas intersticiais de espaços centrais consolidados, aptos para a realização de novas edificações e de intervenções que assegurem a qualificação funcional e ambiental do meio urbano.	1 – PP do Moinho das Antas - parte desta área (3,4ha) em virtude de se encontrar concretizada por via dos loteamentos. 2 – Almarjão (4,3ha)
	6 - As áreas de equipamentos de defesa nacional a reconverter , integram áreas existentes com usos específicos nas quais se pretende promover a alteração de uso e consolidação das centralidades urbanas multifuncionais e indutoras da valorização do espaço público;	6 - As áreas de equipamentos de defesa nacional a reconverter , integram áreas intersticiais de espaços centrais consolidados, atualmente com usos específicos nas quais se pretende promover a alteração de uso e consolidação das centralidades urbanas multifuncionais e indutoras da valorização do espaço público.	28 – Estação Rádio Naval (33,0ha)
	7 – As áreas de estruturação e/ou colmatção integram áreas que requerem a densificação, a compactação ou o fecho da malha urbana e a ocupação de áreas de vazio urbano integradas no tecido consolidado através da execução de operações urbanísticas integradas ou devidamente articuladas entre si.	7 – As áreas de estruturação e/ou colmatção integram áreas que, pelas suas características e localização, se destinam a assegurar a coerência, a continuidade funcional ou o fecho da malha urbana, bem como áreas intersticiais de vazio urbano com dimensão entre os 5 e os 10 ha, maioritariamente envolvidas por espaços centrais consolidados, cuja estruturação se deve processar através da execução de operações urbanísticas integradas ou devidamente articuladas entre si.	1 – PP do Moinho das Antas – área restante (7,6ha)
Espaços Habitacionais (Artigo 31º)	3— As áreas consolidadas integram os tecidos urbanos infraestruturados e predominantemente ocupados nos quais se privilegia a conservação e a reabilitação do edificado existente e a construção de novas edificações que assegurem a qualificação do espaço público.	3 — As áreas consolidadas integram os tecidos urbanos infraestruturados e predominantemente ocupados nos quais se privilegia a conservação do edificado existente, bem como aqueles que, inferiores a 5 ha, se apresentam como áreas intersticiais de espaços habitacionais consolidados, aptos para a realização de novas edificações e de intervenções que assegurem a qualificação funcional e ambiental do meio urbano.	8 – Santo António – Tercena (3,3ha) 10 – Moinho do Félix - parte desta área (2,5ha) em virtude de se encontrar concretizada 12 – Zona Ocidental de Porto Salvo - parte desta área (0,1ha) em virtude de se encontrar concretizada.

Qualificação	Subcategoria - definição que consta na proposta enviada para Conferência Procedimental com data de julho 2020	Subcategoria - Proposta de alteração da definição apresentada em fase de concertação para clarificação de conceitos (a azul constam as alterações propostas)	Áreas analisadas que se integram na categoria/subcategoria
	<p>6 – As áreas de estruturação e/ou colmatção integram áreas que requerem a densificação, a compactação ou o fecho da malha urbana e a ocupação de áreas de vazio urbano integradas no tecido consolidado através da execução de operações urbanísticas integradas ou devidamente articuladas entre si</p>	<p>6 – As áreas de estruturação e/ou colmatção integram áreas que, <i>pelas suas características e localização, se destinam a assegurar a coerência, a continuidade funcional ou o fecho da malha urbana, bem como áreas intersticiais de vazio urbano com dimensão entre os 5 e os 10 ha, maioritariamente envolvidas por espaços habitacionais consolidados, cuja estruturação se deve processar através da execução de operações urbanísticas integradas ou devidamente articuladas entre si; podendo integrar áreas superiores desde que com compromissos urbanísticos eficazes à data da aprovação da proposta de alteração ao PDM.</i></p>	<p>3 – Sete Chaves – parte da área (5,9ha) uma vez que a área restante (1,2ha) foi qualificada como espaço verde urbano 4 – Alto da Boa Viagem por via do compromisso válido (32,1ha) 5 – Penas Alvas (3,7ha) 6 - Casal do Penedo (3,1ha) 7 – Sub UOPG 4.3 do PU do Parque de Ciências e Tecnologia – parte da área (11,4ha uma vez que a área restante (3,9ha) foi qualificada como espaço verde urbano 9 – Quinta da Rainha (4,5ha) 10 – Moinho do Félix – parte da área (10ha) uma vez que a restante área ficou repartida por espaço habitacional consolidado (2,5ha), espaço verde urbano (7,5ha) e espaço de atividades económicas (1,1ha). 12 – Zona Ocidental de Porto Salvo - parte da área (9,8ha) uma vez que a área restante foi qualificada como espaço habitacional consolidado (0,1ha) 13 – Vila Fria – Porto Salvo (8,4ha) 14 – Alto da Lebres - parte da área (5,8ha) uma vez que a área restante foi qualificada como espaço verde urbano (1,3ha) 15 – Terras do Cano - parte da área (5,1ha) uma vez que a área restante foi qualificada como espaço verde urbano (0,7ha) 16 – Queijas - parte da área (2,6ha) uma vez que a área restante foi qualificada como espaço verde urbano (2,5ha). 17 – Leceia (2,8ha)</p>
<p>Espaços de Atividades Económicas</p>	<p>7 – As áreas de estruturação e/ou colmatção integram áreas que requerem a densificação, a compactação ou o fecho da malha urbana e a ocupação de áreas de vazio urbano através da execução de</p>	<p>7 – As áreas de estruturação e/ou colmatção integram áreas que, <i>pelas suas características e localização, se destinam a assegurar a coerência, a continuidade funcional ou o fecho da malha urbana, bem como áreas intersticiais de</i></p>	<p>18 – Carreira das Vinhas, Cacilhas (11,1ha) 23 – Valejas (6,4ha) 24 – Alto dos Barrinhos (9,1ha)</p>

Qualificação	Subcategoria - definição que consta na proposta enviada para Conferência Procedimental com data de julho 2020	Subcategoria - Proposta de alteração da definição apresentada em fase de concertação para clarificação de conceitos (a azul constam as alterações propostas)	Áreas analisadas que se integram na categoria/subcategoria
(Artigo 32º)	<i>operações urbanísticas integradas ou devidamente articuladas entre si.</i>	vazio urbano, com dimensão entre os 5 e os 12 ha, maioritariamente envolvidas por áreas consolidadas, cuja estruturação se deve processar através da execução de operações urbanísticas integradas ou devidamente articuladas entre si.	
	<i>8 - As áreas de estruturação programadas integram áreas abrangidas por plano de pormenor com programa de execução e plano de financiamento aprovados, que garantem a urbanização estruturante da respetiva área de abrangência.</i>	<i>8 - As áreas de estruturação programadas integram áreas abrangidas por plano de pormenor que pelas suas características e localização são fundamentais à concretização da estratégia municipal no que respeita à programação e concretização territorial do eixo empresarial.</i>	19 - PE Empresarial Paços Arcos (16,0ha) 20 - PE Norte Paço de Arcos (24,1ha) 21 - PE Norte Caxias (38.9ha) 22 - PE Empresaria Porto Salvo (54,5ha)
Espaços de uso especial - Equipamentos (Artigo 33º)	<i>6 - As áreas de estruturação programadas de ciência, tecnologia, investigação e ensino correspondem à segunda fase do Parque de Ciência e Tecnologia designado por Taguspark nas quais o regime de ocupação, uso e transformação do solo é o que decorre do loteamento urbano contratualizado em concretização do Plano de Urbanização do Parque de Ciência e Tecnologia e identificado no plano de execução e de financiamento do presente plano.</i>	<i>6 - As áreas de estruturação programadas de ciência, tecnologia, investigação e ensino, fazendo parte integrante de um eixo estratégico, correspondem à segunda fase do Parque de Ciência e Tecnologia designado por Taguspark que, pelas suas características e localização, são fundamentais à viabilização do programa que lhe está subjacente e que tem vindo a ser concretizado territorialmente, ao abrigo, designadamente, de operação de loteamento.</i>	25- UOPG 2 do PU do Parque de Ciências e Tecnologia – parte da área (42,0ha) e área restante como espaço verde urbano (14,2ha)
Espaços de Uso Especial - Turismo (Artigo 34º)	<i>4 - A área de estruturação e/ou colmatção de uso ribeirinho integram áreas que requerem a densificação e a ocupação de áreas livres através da execução de intervenções integradas ou devidamente articuladas entre si.</i>	<i>4 - As áreas de estruturação e/ou colmatção de uso ribeirinho integram áreas intersticiais de vazio urbano, num contexto de uso especial turístico, que pelas suas características e localização, se destinam a assegurar a coerência, a continuidade funcional ou o fecho da malha urbana, bem como áreas intersticiais de vazio urbano, com dimensão entre os 5 e os 12 ha, maioritariamente envolvidas por áreas consolidadas do mesmo uso dominante e cuja estruturação se deve processar através da execução de operações urbanísticas integradas ou devidamente articuladas entre si.</i>	27- Antas Sul (11,7ha)



ANEXO 9 - Ata da reunião de concertação com a CCDR

ASSUNTO:	Alteração do PDM Oeiras para Adequação ao novo RJGT.
PROCESSO:	PCGT 192; Proc. CCRDLVT 150.10.400.00004.2019
REF. PARECER CCDR-LVT:	sem nº de ofício.
CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL:	Convocada para 28 de outubro de 2020, mas não se realizou por força das circunstâncias excecionais associadas à pandemia COVID-19.
REUNIÃO DE CONCERTAÇÃO:	1ª Reunião realizada por videoconferência a 16 abril de 2021 às 11h.

PRESENCAS NA 1ª REUNIÃO DE CONCERTAÇÃO POR VIDEOCONFERÊNCIA:

Dr. Carlos Pina – CCDR-LVT

Dr.ª Marta Alvarenga- CCDR-LVT

Dr. Ricardo Braz – CCDR-LVT

Arq.º Luis Pedro Serpa (Dir. Mun. DMOTDU) – CMO

Arq.º Luis Baptista Fernandes (Dir. Dep DOTPU) – CMO

Arq.ª Pais. Vera Madeira Freire (Chefe Divisão DOT) – CMO

Dra. Fernanda Paula Oliveira (Consultora jurídica) – CMO;

Arq.º Luis Rebolo (Consultor) – CMO

Arq.ª Gabriela Cotrim (Consultora) – CMO

A. Antecedentes

1. A Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DMOTDU) da Câmara Municipal de Oeiras, através da Divisão de Ordenamento do Território / Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano, encontra-se a coordenar a Alteração do PDM Oeiras para adequação ao novo RJGT, cujos Termos de Referência foram aprovados em 17 de dezembro de 2018 na PD n.º 827, e início do procedimento publicado através do Aviso n.º 4262/2019, no DRE n.º 52, 2ª série de 14 de março.
2. Este procedimento decorre na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), com o n.º 192.

3. A proposta de Alteração do PDM Oeiras para adequação ao novo RJGT foi concluída em agosto de 2020 e foi submetida à Câmara Municipal através da PD n.º 692/2020, para conhecimento da Proposta de Plano e envio para “Conferência Procedimental” (não realizada devido à pandemia, tendo em alternativa, sido depositado o parecer síntese das entidades envolvidas, na PCGT, no dia 28 de outubro de 2020) com enquadramento no artº 86º, n.º3 do DL n.º 80/2015. Nesta sede, foram convocadas 4 entidades com responsabilidades representativas dos interesses públicos e entidades com responsabilidades ambientais específicas. Apenas duas emitiram parecer no prazo previsto (APA e CCDR-LVT) tendo outras duas emitido parecer depois do dia 28 de outubro (ICNF e ARS-LVT).
4. A CCDR-LVT foi uma das entidades que se pronunciou, tendo emitido um parecer Desfavorável.
5. Neste enquadramento, o procedimento de Alteração encontra-se em fase de concertação (artigo 87.º do RJGT) com o objetivo de estabelecer consensos que permitam ultrapassar as objeções formuladas no parecer da CCDR-LVT.
6. Previamente à reunião de concertação com a CCDR-LVT foi enviada pela CMO à CCDR-LVT uma tabela de concertação, identificando as questões a serem discutidas e concertadas.

B. Reunião de concertação

7. O presente documento corresponde à ata da reunião de concertação entre a CMO e a CCDR-LVT, realizada por videoconferência, no dia 16 de abril de 2021 às 11h.
8. Pelo Arq.º Luis Serpa, na qualidade de Diretor Municipal de Ordenamento do Território e representando a Câmara Municipal, foi feita a apresentação dos dirigentes municipais e consultores presentes, tendo manifestado o agradecimento pela disponibilidade de agendamento da 1º reunião de concertação. Prosseguiu referindo as características específicas do município, o seu enquadramento na AML e a estratégia de desenvolvimento que tem vindo a ser implementada com consistência ao longo das últimas três décadas que se traduz num modelo urbano polinucleado com eixos de concentração de atividades económicas e com a articulação entre os aglomerados urbanos através da estrutura ecológica assente nas ribeiras que atravessam o território do município e nas zonas do território com maior sensibilidade ambiental, estratégia que permitiu atingir níveis de qualidade de vida e de dinâmica económica que os indicadores disponíveis evidenciam.

Referiu ainda a celeridade que se pretende imprimir ao processo de alteração do PDM para adequação ao novo RJGT para que o município disponha de um instrumento de enquadramento que permita a concretização dos investimentos públicos e privados em período de esforço de recuperação da economia. Para finalizar a sua exposição inicial o Arq. Luis Serpa reiterou que o modelo de desenvolvimento preconizado no PDM de 2015 não foi alterado, assim como, não foram alteradas quaisquer condicionantes ou Restrições de Utilidade Pública, tendo-se esta alteração cingindo apenas à classificação e qualificação do solo, resultante da imposição legal determinada na Lei n.º 31/2014, refletida no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e cujos critérios se encontram inscritos no D.R. n.º 15/2015 de 19 de agosto.

9. O Arq.º Luis Rebolo, na qualidade de consultor que coordenou a equipa externa que colaborou na elaboração dos documentos que instruem a proposta de alteração ao PDM, referiu-se a vários aspetos: (i) as condições de base para a elaboração desta proposta de alteração; (ii) o facto de se tratar de uma alteração que se restringe estritamente à adaptação da classificação do solo às disposições do RJGT em vigor, seguindo a revisão do PDM seguir um processo autónomo; (iii) a existência, no Município de Oeiras, de uma dinâmica urbanística própria; (iv) o entendimento de que as regras do novo RJGT, relativas à classificação e qualificação do solo, carecem de adaptação e não podem ser aplicadas uniformemente a todo o território assim como (v) os objetivos estabelecidos pelo PNPT, relativamente aos PDM, realçando o seu cariz estratégico, em detrimento de um conteúdo regulamentar rígido. Tudo para afirmar o entendimento de que a tarefa de classificação do solo urbano não se pode limitar a um mero retrato do espaço urbano consolidado. Expôs resumidamente a metodologia seguida, referindo que toda a área do concelho foi detalhadamente escrutinada à luz do DR n.º 15/2015, tal como descrito no Relatório que acompanha esta Alteração, focando-se a fundamentação, em 28 zonas classificadas como “Solo Urbanizado – áreas a concretizar” e “Solo Urbanizável” no PDM em vigor (aquelas que poderiam levantar mais dúvidas), para as quais foram elaboradas fichas com uma síntese da situação e análise segundo os critérios de classificação de solo urbano nos termos da legislação em vigor.

10. Na qualidade de consultora jurídica da CMO, a Dra. Fernanda Paula Oliveira fez uma exposição do que deveria ser a interpretação dos conceitos relativos à classificação e qualificação do solo, constantes do DR n.º 15/2015 de 19 de agosto e que estiveram na base do procedimento de Alteração do PDM de Oeiras para adequação ao novo RJGT. Referiu mais concretamente que a CMO não se revê na leitura redutora efetuada na apreciação da CCDRLVT no parecer emitido, cujo foco se centra no facto das parcelas

analisadas não se encontrarem edificadas. Esta leitura literal e a análise da cada área, ignorando o contexto urbano em que se insere, considera-se pouco adequada à luz do atual quadro legal, onde deixaram de existir espaços urbanizáveis. A CMO defende que não se pode cair no erro de classificar cada parcela ou “pedaço” de território de forma isolada e descontextualizada do território em que está inserido, deixando frentes urbanas por rematar/consolidar, situações de encaixe por resolver e áreas intersticiais de vazios em meio urbano, desperdiçando os próprios recursos que os critérios assumem como requisito a avaliar e a otimizar (acessos, infraestruturas, equipamentos, transportes...). Já o exercício de qualificação do solo urbano é uma faculdade que é conferida ao município, que deve aplicá-la em resposta às suas opções estratégicas e à vocação do território decorrente do contexto em que as áreas se inserem. Por último, referiu que o PDM de Oeiras integra na categoria de solo urbano espaços de atividades económicas, subcategoria áreas de estruturação programadas, 4 subunidades operativas de planeamento e gestão. Estas áreas, ainda não são abrangidas por plano de pormenor em vigor com programa de execução e plano de financiamento aprovados, nem estão ainda infraestruturadas (urbanizadas) nem edificadas, pelo que importa justificar a sua integração em solo urbano, o que deve ser feito tomando por referência os critérios definidos no artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, critérios esses que se enquadram num novo paradigma de classificação do solo urbano: um paradigma de diminuição de perímetros urbanos sobredimensionados sem terem subjacentes uma qualquer estratégia municipal e que se encontravam muito acima das reais necessidades do município, o que não é o caso do município de Oeiras que tem uma estratégia consistente e perfeitamente delineada onde estas áreas, além de terem cabimento, assumem um papel determinante para a viabilidade dessa mesma estratégia e por essa razão devem ficar contempladas e devidamente programadas em contexto de PDM enquanto solo urbano, sendo que para estas 4 subunidades operativas de planeamento e gestão, onde já se encontram em elaboração os respetivos Planos de Pormenor, alguns deles em fases bastante avançadas.

11. O Dr. Carlos Pina, pela CCDR-LVT, referiu que o tema das novas regras de classificação e qualificação do solo tem sido objeto de debate alargado, no qual a CCDR-LVT tem participado de forma ativa, e como tal iriam analisar a posição da Câmara. Referiu-se, também especificamente, à abertura para manter a classificação como solo urbano nas situações de colmatação, sendo necessário analisar com mais detalhe, espaços que configurem claramente expansões urbanas. Quanto às áreas de atividades económicas, as referidas (sub-UOPG) que correspondem a Planos de Pormenor em elaboração, assumidas como estratégicas pelo município para reforço das zonas empresariais, o Dr. Carlos Pina, embora tenha mostrado abertura para as mesmas serem integradas no solo urbano, acabou por afirmar que estas devem aguardar

o desenvolvimento daqueles Planos, devendo nesse âmbito ser feita a justificação para a sua classificação como solo urbano, atendendo ao previsto na lei.

12. Uma vez que a tabela de concertação, previamente enviada, identifica as questões sobre as quais o parecer da CCDRLVT era desfavorável ou levantava dúvidas, e contempla a respetiva resposta/esclarecimento por parte da CMO, ficou acordado que a CCDR LVT irá utilizar essa tabela para indicar o que considera ultrapassado/aceite e identificar eventuais situações que continuem a merecer discordância, ou que necessitem de esclarecimentos adicionais, para que a concertação se centre apenas nessas situações.
13. O Arq. Luis Serpa reiterou a urgência que o Município pretende imprimir a este processo, por ter já ocorrido atraso pelos constrangimentos decorrentes da pandemia e de circunstâncias internas dos serviços da CCDR-LVT e tendo também em consideração o período eleitoral e pré-eleitoral (autárquico) que, entretanto, irá ocorrer.
14. A CCDR-LVT referiu algumas limitações devidas a alterações no seu corpo técnico, e comprometeu-se a enviar até ao dia 7 de maio de 2021 uma resposta à tabela de concertação enviada e aos restantes documentos que a acompanham.

Oeiras, 23 de abril de 2021

Pela Câmara Municipal de Oeiras
Luis Pedro Luis Pedro
Vieira Vieira Piques
Piques Serpa /
Serpa / 500745943
500745943 2022.01.10
18:18:45 Z

Arq. Luis Pedro Serpa
Diretor Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Pela CCDR – LVT

Assinado por : **CARLOS ALBERTO PINA NUNES**
Num. de Identificação: 07300037
Data: 2022.01.14 17:31:32+00'00'

Dr. Carlos Pina

Diretor de Serviços de Ordenamento do Território



ANEXO 10 - Pronúncia da CCDR à alteração do Plano Diretor Municipal de Oeiras em fase de Concertação e tabela de concertação



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Assinado por : **CARLOS ALBERTO PINA NUNES**

Num. de Identificação: BI073060577

Data: 2021.05.10 11:13:57+01'00'

1 | 11

Doc: I08136-202105-DSOT/DOT

Procº: 150.10.400.00004.2019

Pronúncia da CCDR à alteração do Plano Diretor Municipal de Oeiras em fase de Concertação

(elementos remetidos pela CMO através de mail de 20.04.2021)

A 28 de outubro de 2020 realizou-se a Conferência Procedimental relativa à proposta de Alteração ao PDM de Oeiras para adequação ao RJGT. Em sede de concertação e na sequência de reunião havida veio esta edilidade apresentar um documento de clarificação dos conceitos na perspetiva do município e uma tabela com as questões a concertar, que nos merecem a apreciação que se passa a desenvolver e a constante na tabela anexa.

No documento apresentado a CM Oeiras refere, por diversas vezes, que a CCDR-LVT adotou uma posição redutora na análise efetuada à proposta de alteração ao PDM de Oeiras, ignorando o contexto territorial e a globalidade do enquadramento legal.

Desta forma, consideramos importante antes de uma análise detalhada da proposta de concertação remetida pela CM Oeiras, esclarecer sobre a forma como a CCDR-LVT pondera e aborda as questões relacionadas com a classificação do solo urbano.

A Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBGPPSOTU) identifica no seu artigo 2º os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, destacando-se, para a matéria em análise:

- a) *Valorizar as potencialidades do solo, salvaguardando a sua qualidade e a realização das suas funções ambientais, económicas, sociais e culturais, enquanto suporte físico e de enquadramento cultural para as pessoas e suas atividades, fonte de matérias -primas e de produção de biomassa, reservatório de carbono e reserva de biodiversidade;*
- b) *Garantir o desenvolvimento sustentável, a competitividade económica territorial, a criação de emprego e a organização eficiente do mercado fundiário, tendo em vista evitar a especulação imobiliária e as práticas lesivas do interesse geral (sublinhado nosso);*
- c) *Reforçar a coesão nacional, organizando o território de modo a conter a expansão urbana e a edificação dispersa ... (sublinhado nosso).*

Estas preocupações refletidas no novo quadro legal do ordenamento do território e urbanismo estão alinhadas com um dos objectivos da Comissão Europeia - impedir a continuada artificialização do solo até 2050 (No net land take by 2050, https://ec.europa.eu/environment/integration/research/newsalert/pdf/no_net_land_take_by_2050_F B14_en.pdf).

A este propósito a Agenda Territorial Europeia 2030 vem identificar a necessidade de atuação urgente sobre a perda de biodiversidade e o consumo de solo, numa ótica de desenvolvimento sustentável e de abordagem às alterações climáticas:

O incremento da (...) impermeabilização do solo e da expansão urbana reduzem os espaços livres, a biodiversidade e o solo fértil, ao mesmo tempo que contribuem para as “ilhas de calor urbanas” que afetam o funcionamento dos ecossistemas.

A nível nacional o PNPOT, publicado em 2019, também assume preocupações com a fragmentação do território, ao considerar que a “... *degradação e fragmentação do solo são problemas persistentes com causas enraizadas em lógicas económicas que desequilibram negativamente o valor do solo rústico face ao urbano, que não valorizam as pequenas economias agrícolas e florestais, que não incorporam nos encargos da atividade o valor dos serviços dos ecossistemas e, igualmente, no comportamento da sociedade que, cada vez mais urbana, encara o solo como um mero suporte ou um recurso infinito, não conseguindo fazer incorporar devidamente na regulação a proteção deste recurso*”.

Todos estes princípios - sustentabilidade, solidariedade intergeracional e interesse comum - estão também presentes na LBGPPSOTU e são sistematizados na alínea a) do nº 2 do artigo 3º:

Do desenvolvimento sustentável, que obriga à satisfação das necessidades do presente sem comprometer as das gerações futuras, para o que concorrem a preservação de recursos naturais e a herança cultural, a capacidade de produção dos ecossistemas a longo prazo, o ordenamento racional e equilibrado do território com vista ao combate às assimetrias regionais, a promoção da coesão territorial, a produção e o consumo sustentáveis de energia, a salvaguarda da biodiversidade, do equilíbrio biológico, do clima e da estabilidade geológica, harmonizando a vida humana e o ambiente. (sublinhado nosso)

Tendo presente estas prioridades e preocupações o legislador entendeu de adotar um conceito mais restritivo de solo urbano na LBGPPSOTU (*«Solo urbano», o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação*) (sublinhado nosso), face ao utilizado pela Lei de Bases do Ordenamento do Território publicada pela Lei 48/98, de 11 de agosto (*Solo urbano, aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano*) (sublinhado nosso).

Desta comparação entre as duas Leis de Base resulta clara a opção do legislador de, na atualidade, considerar apenas como solo urbano aquele que cumpre os critérios de “*total ou parcialmente urbanizado ou edificado*”, **afastando a** “*reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação*” e, principalmente, “*os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada*”. Ou seja, é assumido que apenas integram o solo urbano as áreas já com essas características, apostando na consolidação do existente.

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), que operacionaliza o referencial estratégico da LBGPPSOTU, debruça-se mais sobre esta alteração profunda na classificação do solo urbano, e afirma claramente no seu preâmbulo que pretende inverter “... *a tendência, predominante nas últimas décadas, de transformação excessiva e arbitrária do solo rural em solo urbano*”. E justifica este corte radical com o paradigma anterior, pretendendo “... *contrariar a especulação urbanística, o crescimento excessivo dos perímetros urbanos e o aumento incontrolado dos preços do imobiliário, designadamente através da alteração do estatuto jurídico do solo*”.

Relativamente à classificação do solo urbano ficando demonstrada a opção pelo afastamento do princípio que esteve subjacente às áreas “urbanizáveis”, apenas integrando aquele que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado, o DR 15/2015, de 19 de agosto, vem no nº 3 do artigo 7º identificar os critérios a observar, **cumulativamente**, para a classificação do solo como urbano:

- a) *Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;*
- b) *Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;*
- c) *Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;*
- d) *Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;*
- e) *Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.*

Ao contrário do referido no documento da CM Oeiras, a CCDR-LVT olha de modo global e articulado, quer para o quadro legal que enquadra os processos de dinâmica dos PDM (no caso presente), quer para o todo da Região de Lisboa e Vale do Tejo.

Especificamente sobre a leitura integrada de todo o quadro legal e de princípios e orientações estratégicas, a nossa ponderação não se resume a um artigo e vai mais além, procurando ter sempre presente os objetivos e preocupações que nortearam a revisão do quadro legal. Os critérios identificados no DR 15/2015, de 19 de agosto, não são, obviamente, o princípio e o fim de todo o processo de planeamento, servindo, apenas e só, para apoiar a identificação e delimitação de áreas capazes de integrar o conceito de solo urbano.

Quando a CM Oeiras cita a importância de atender a outros normativos, que obviamente a CCDR-LVT também considera na sua análise e ponderação técnica, também aí se encontram ligações e articulações com a necessidade de contenção da artificialização do solo, como seja o caso dos **objetivos da gestão territorial estabelecidos na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (artigo 37.º)**, onde na alínea d) é expressa a necessidade de garantir a “... preservação e defesa de solos com potencialidade para aproveitamento com atividades agrícolas, pecuárias ou florestais, de conservação da natureza, de turismo e lazer, de produção de energias renováveis ou de exploração de recursos geológicos, de modo a que a afetação daqueles solos a outros usos se restrinja às situações em que seja efetivamente necessária e se encontre devidamente comprovada” (sublinhado nosso).

Os restantes objetivos citados pela CM Oeiras devem ser ponderados e vertidos para o Plano Diretor Municipal de modo articulado com o previsto na globalidade do quadro legal e com os referenciais estratégicos que a Câmara Municipal considere pertinentes.

Relativamente ao enquadramento territorial das áreas em questão, a CCDR-LVT pondera, não só em Oeiras como em todos os municípios, o seu contexto mais abrangente de forma a aferir se

respondem a objetivos de estruturação ou de remate de determinado espaço urbano, e nesse caso deve remeter para programação a concretização da sua infraestruturação, ou se corresponde efetivamente a uma área de expansão não respeitando nem os princípios da Lei de Bases e do RJIGT nem os critérios para a sua classificação como solo urbano.

Por último, importa referir que desde cedo a CCDR-LVT reconheceu a complexidade deste novo regime de classificação do solo urbano e procurou refletir sobre o mesmo de modo alargado com todos os atores que intervêm no processo de planeamento, sendo exemplo as três sessões promovidas em 2016 (<http://www.ccdr-lvt.pt/pt/ccdr-lvt-divulga-atas-seminario-classificacao-do-solo-e-urbanismo/9213.htm>), e no seio da CNT (neste caso mais focado nas áreas de atividades económicas), tendo a mesma sido abordada nas 10ª e 12ª reunião.

1 - QUESTÕES GERAIS

A) Aplicação e articulação com PMOT de nível inferior

Não sendo os PP e PU em vigor invocados como fundamento para a classificação do solo urbano considera-se nada haver a obstar.

Deverá ser assegurada a articulação entre os diversos PMOT, sendo que nos casos em que se conclua que a área não tem características de solo urbano o PP/PU não se poderá manter em vigor, sob pena de ineficácia da adequação ao RJIGT consagrada no PDM.

B) Classificação do solo como urbano

A CM procedeu à análise de todos os espaços urbanizáveis e solo urbanizado a concretizar e a reconverter e assumiu-os, quando considerados com características de solo urbano, como “áreas consolidadas”, “áreas de estruturação e/ou colmatação”, ou “áreas de estruturação programada.

Nada foi referido sobre os restantes espaços urbanizados o que foi oportunamente questionado pela CCDR.

B1- Áreas Consolidadas e não objeto de ficha

A CM considerou os espaços urbanizados, à exceção das subcategorias acima referidas, como áreas consolidadas e com características de solo urbano, não tendo sido apresentada uma análise específica por aglomerado/perímetro urbano e discriminado pelos requisitos elencados no nº3 do artº 7º do DR 15/2015. Essa análise tem por base a observação da fotografia/cartografia atual do território municipal, tendo sido igualmente tido em conta o grau de concretização dos alvarás em vigor, vindo agora vem afirmar não haver carência de infraestruturas, transportes públicos e equipamentos.

Sem prejuízo da informação agora prestada pela autarquia, mantém-se o entendimento que todo o solo urbano deve ser devidamente fundamentado nos critérios legalmente consagrados, a constar do Relatório e com a respetiva cartografia de suporte.

B2) Restantes espaços, assumidos nomeadamente como “Áreas de Estruturação/Colmatação” e “Áreas de estruturação Programada” e objeto de Ficha

Realça-se que as áreas livres e de desafogo em áreas fortemente edificadas como é o caso do concelho de Oeiras têm uma relevância extrema, como se evidencia no PROT quando identificou as Áreas Vitais e o seu papel neste contexto urbano. Não se concorda assim que as tais áreas não têm qualquer vocação e são desqualificadas. As mesmas, mesmo com matos, têm um papel relevante no ciclo hidrológico, no conforto climático, etc.

Por sua vez o RJIGT estabelece uma lógica de efetiva e adequada afetação do solo urbano ao solo parcial ou totalmente urbanizado ou edificado, que se evidencia como primeiro critério a aplicar, e a sua sustentabilidade, nomeadamente económica e financeira. A estratégia tem assim que priorizar intervenções e assentar no que é efetivamente indispensável, sob pena de se continuar e promover um crescimento excessivo dos perímetros urbanos e o aumento incontrolado dos preços do imobiliário.

Ora no presente caso, e sem contar com compromissos legais não concretizados, da leitura das fichas das 28 áreas estima-se, de modo grosseiro, estarem em causa cerca de 120ha a afetar a uso habitacional, a que acrescem mais 33ha do Equipamento de Defesa Nacional a Reconverter, 30ha da Serra de Carnaxide e 11ha a turismo, e mais de 150ha a atividades económicas, acrescido de 42ha do parque de ciências e tecnologia. Atendendo nomeadamente ao baixo crescimento demográfico e ao facto de se estar já a meio do horizonte do plano, não se considera fundamentada a proposta de classificação do solo urbano, carecendo a estratégia da autarquia de se adequar aos princípios acima referidos, priorizando e adequando as intervenções às efetivas necessidades.

As situações em concreto serão analisadas nas fichas. Realça-se contudo que a apreciação de cada área não pode ser vista individualmente mas numa análise integrada com áreas ainda livres e classificadas como solo urbano, em particular na envolvente.

B3) - Áreas de estruturação programadas integram áreas abrangidas por plano de pormenor

Trata-se de áreas de dimensão significativa, afetas a atividades económicas, cuja proposta resulta da estratégia estabelecida pela autarquia.

Embora a agora proposta de redação para o artº 71º do RPDM assegure alguma programação na execução do solo urbano, também acaba por reconhecer que atualmente o solo tem características de solo rustico.

Atendendo às questões acima referidas quanto ao solo urbano, nomeadamente a eventual existência de outras áreas que possam suprir as carências atuais e no horizonte do plano, a classificação destas áreas como solo urbano apenas faz sentido se comprovada a sua indispensabilidade e sustentabilidade e assegurada a devida execução, o que só é viável ao nível do PP. A assim não ser poderá estar-se a promover o sobredimensionamento dos perímetros urbanos para além do efetivamente necessário para o horizonte do plano, equiparando-se às anteriores áreas urbanizáveis/de urbanização programada. Tal não compromete uma estratégia da autarquia a médio/longo prazo mas sim adapta-a ao horizonte do plano, sendo a questão da priorização relevante, por forma adaptá-la à efetiva dinâmica do território.

C) Qualificação do Solo

As definições das categorias do solo urbano foram agora alteradas por forma a adequarem-se às situações em causa, nomeadamente à inclusão de vazios urbanos. Assim a questão da divergência entre a definição e as características da área encontra-se ultrapassada, no entanto suscitam-se dúvidas quanto às definições apresentadas, conforme desenvolvido no ponto relativo ao Regulamento, devendo os vazios, mesmo com áreas inferiores, assegurar sempre o cumprimento das características inerentes à categoria em causa.

No que respeita ao solo rústico a CM vem alegar que os Espaços Naturais e Paisagísticos são aqueles considerados de interesse natural e paisagístico para o território municipal e não têm, ou se pretende que não venham a ter, uso dominante agrícola, florestal ou de exploração de recursos geológicos, e informa que irá melhorar a sua definição no regulamento do PDM. Atendendo a que o artº 21º do DR 15/2015 integra nesta categoria as áreas de reconhecido interesse natural e paisagístico, desde que em qualquer dos casos o seu uso dominante não seja agrícola, florestal ou de exploração de recursos geológicos, e que este interesse deve ter presente o contexto municipal, considera-se, com a clarificação prestada pela autarquia, nada haver a obstar ao proposto.

A outra questão que se colocou tem a ver com a utilização da designação de “Uso múltiplo” e não as terminologias consagradas no DR 15/2015.

A CM refere que os espaços de uso múltiplo agrícola e florestal correspondem à área da Estação Agronómica Nacional, propriedade do Estado, especialmente vocacionada para atividades de investigação, ciência, recreio e lazer, culturais, de turismo e agrícolas, designadamente, vitivinícolas. Por sua vez os espaços de uso múltiplo de equipamentos e outras estruturas de cultura, lazer, recreio, desporto e turismo integram áreas maioritariamente não edificadas com características e vocação para a implementação de espaços destinados a usos e atividades de recreio e lazer que requerem áreas de grande dimensão e com predomínio de espaços ao ar livre e áreas verdes. Permite a instalação de um empreendimento turístico adequado aos objetivos da Sub-UOPG que se apresentam como complementares da atividade do parque e dos equipamentos de desporto e lazer a instalar e admite a reclassificação como solo urbano e implantação do uso turístico até 20% área.

Desde logo importa realçar que os diplomas publicados têm também como objetivo harmonizar conceitos e definições e permitir a articulação entre municípios, pelo que as designações deverão ser as constantes do diploma. O RJIGT (artº 25º) explicita que a qualificação do solo assenta nas categorias legalmente identificadas.

Por sua vez quer o RJIGT (artº74º) quer o DR 15/2015 (artºs 12º e 16º) realçam o estabelecimento de usos dominantes, sem prejuízo de serem definidos usos complementares e compatíveis, que enquadrarão o eventual uso múltiplo da área.

Ora não é evidente que não haja um uso dominante nas situações em causa e da sua integração nas categorias já legalmente consagradas. A sua integração em Espaço Agrícola ou Espaço Florestal não afasta a possibilidade de usos, respetivamente, agrícolas ou florestais. Igualmente para a Serra de Carnaxide considera-se existir um uso dominante, que deverá assentar no uso

atual, relevante num concelho fortemente urbano. Tal não inviabiliza os restantes usos, nomeadamente culturais, equipamentos, turísticos, enquanto usos complementares ou compatíveis, não podendo contudo comprometer o uso dominante, devendo manter-se como uma área predominantemente não edificada. Aliás na generalidade das categorias é admitida uma diversidade de usos o que não invalidou a definição de um uso dominante.

Quer o RJIGT (artº25º) quer o DR (artº 16º) não afastam a possibilidade de desagregação das categorias e a introdução de novas categorias encontra-se admitida nos termos da alínea f) do nº1 do artº 17º (Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações compatíveis com o estatuto de solo rústico que justifiquem a constituição de uma categoria ou subcategoria de solo com um regime de uso próprio) e do artº 23º do DR 15/2015.

Ou seja quanto à desagregação de categorias não existem limitações, cabendo à CM aferir a sua especificidade face às características do território e à estratégia definida.

Já quanto à possibilidade de constituição de novas categorias considera-se que a mesma se reveste de um caráter muito excecional, correspondendo a tipologias de ocupação humana muito específicas (por exemplo quintas, foros) ou enquadradas na alínea f) alínea f) do nº1 do artº 17º (à semelhança do que é efetuado para Espaços de Uso Especial no solo urbano).

Relativamente às propostas para solo rústico deverá ainda atentar-se nas interdições referidas no n.º3 do art.º 16.º do DR 15/2015.

Considera-se não se encontrar devidamente comprovada a inexistência de um uso dominante e uma especificidade da área e da proposta que não tenha acolhimento nas categorias já legalmente consagradas.

2 - ANÁLISE ESPECIFICA

Tendo presente os entendimentos da CCDR acima explicitados e as alegações da Câmara Municipal de Oeiras procedeu-se a uma reapreciação das áreas específicas apresentadas.

2.1 - AS 28 ÁREAS IDENTIFICADAS PELA CMO

01. Plano de Pormenor do Moinho das Antas - Oeiras

Dado ter havido redução da área e caso seja assegurada a respetiva contratualização, concorda-se que a área apresenta características para integração em solo urbano.

02. Plano de Pormenor do Almarjão - Miraflores

A definição da categoria de espaço foi alterada, encontrando-se agora em consonância, considerando-se estar perante uma área com características de solo urbano.

03. Sete Chaves - Caxias

Trata-se de uma área parcialmente afeta a espaço verde pelo que se concorda com a integração em solo urbano, devendo contudo, atentas as características orográficas da área, em termos de qualificação a parte nascente ser afeta a verde urbano e a área a edificar confinar-se à área mais a poente.

04. Alto da Boa Viagem - Caxias

Trata-se de uma área de dimensão muito significativa e sem ligação com áreas edificadas, pelo que apenas poderá assumir-se como solo urbano caso se esteja perante um compromisso válido e eficaz.

05. Penas Alvas - Porto Salvo

Caso se confirme estar perante compromisso válido e eficaz mantém-se a concordância com a integração em solo urbano, devendo ser acautelada a contratualização para a sua execução.

06. Casal do Penedo - Barcarena

Nada haverá a obstar caso a CM demonstre estar perante compromisso válido.

07. Plano de Urbanização da Área do Parque de Ciência e Tecnologia

Assumindo a CM a existência de compromissos e caso os mesmos se encontrem válidos, concorda-se com a integração da área em solo urbano.

08. Santo António - Tercena

Atento o referido quanto às definições deverá ponderar-se a sua integração em área a consolidar.

09. Quinta da Rainha - Queluz de Baixo

A classificação e qualificação desta área deverá ser devidamente articulada com o PDM de Sintra, desenvolvido à luz do atual regime. Nestes termos a área poderá assumir-se como solo urbano e caso não haja compromisso legal a área mais a poente deve ser afeta a verde urbano.

10. Moinho do Félix - Cacilhas, Oeiras

Face à redução efetuada na área residencial, parte significativa da área afeta a verde urbano e integrando-se em área edificada, concorda-se com a proposta desde que assegurada a devida contratualização da sua execução.

11. Lage - Porto Salvo

Trata-se de uma área de expansão de perímetro urbano, com fortes condicionamentos, não reunindo as condições para a sua classificação como solo urbano. Caso não haja compromisso válido e legal mantém-se o parecer desfavorável.

12. Zona ocidental de Porto Salvo

Atenta a sua dimensão, a necessidade de assegurar áreas de desafogo num contexto fortemente edificado e o anteriormente referido para a classificação do solo, mantém-se a posição de que a classificação desta área como urbana deve ser ponderada ao nível do PP.

13. Vila Fria - Porto Salvo

Nada sendo argumentado pela CM, mantém-se a posição de não estarem reunidas as condições para a classificação da área como solo urbano

14. Alto das Lebres - Caxias

Trata-se de uma área que terá que ser equacionada em conjunto com a mancha 3. Caso existam compromissos válidos nada haverá a obstar, devendo contudo ser assegurada a Área Vital do PROT pelo que se questiona a sua qualificação, devendo a área a edificar restringir-se a sul, na contiguidade com o edificado.

15. Terras do Cano - Caxias

Trata-se de uma área livre num tecido não consolidado, sendo que apenas a sul confina com tecido mais consolidado. Poderá esta área assumir-se como solo urbano desde que a área a edificar se restrinja à colmatação junto ao tecido mais consolidado, a sul, afetando a área a norte a verde urbano.

16. Queijas

Atenta a redução da área considera-se estar perante remate de área urbana consolidada e passível de integração em solo urbano.

17. Leceia - Barcarena

Proposta já aceite.

18. Carreira das Vinhas - Cacilhas

Mantém-se a anterior posição.

19. Programa Estratégico Empresarial de Paço de Arcos

Trata-se de uma área de dimensão significativa e que carece de aferição quanto à concretização da EEM, pelo que tendo presente o acima exposto quanto à classificação do solo, a classificação e qualificação da mesma deve ser ponderada ao nível do PP, não reunindo as características para integrar solo urbano.

20. Programa Estratégico Norte de Paço de Arcos

Trata-se de uma área de dimensão muito significativa, periférica a área edificada e que assume características de área de expansão. Tendo presente o acima exposto quanto à classificação do solo, a sua classificação e qualificação, com a concretização da EEM, apenas é passível de ser equacionada ao nível do PP, não reunindo as características para integrar solo urbano.

21. Programa Estratégico Norte de Caxias

Trata-se de uma área de dimensão muito significativa, periférica a área edificada e que assume características de área de expansão. Tendo presente o acima exposto quanto à classificação do solo, a sua classificação e qualificação, com a concretização da EEM, apenas é passível de ser equacionada ao nível do PP, não reunindo as características para integrar solo urbano.

22. Programa Estratégico Empresarial de Porto Salvo

Trata-se de uma área de dimensão muito significativa, periférica a área edificada e que assume características de área de expansão. Tendo presente o acima exposto quanto à classificação do solo, a sua classificação e qualificação, com a concretização da EEM, apenas é passível de ser equacionada ao nível do PP, não reunindo as características para integrar solo urbano.

23. Valejas - Barcarena

Atento tratar-se de atividades económicas, a área a norte se encontrar já predominantemente edificada e estando em curso a elaboração de unidade de execução e de contrato de urbanização, concorda-se com a proposta de integração em solo urbano, devendo contudo ser assegurada a contratualização da sua execução.

24. Alto dos Barronhos - Carnaxide

Atenta a argumentação da CM de que a área do PU está predominantemente concretizada e encontrar-se a área afeta a atividades económicas, uso já fortemente comprometido na envolvente, concorda-se com a integração em solo urbano, sem prejuízo de que seja assegurada a contratualização da execução.

25. Plano de Urbanização da Área do Parque de Ciência e Tecnologia

Caso a área se encontre abrangida por compromisso válido e eficaz concorda-se com a integração em solo urbano. Caso contrário trata-se de uma área de expansão, pelo que tendo presente o acima exposto quanto à classificação do solo, não reúne as características para integrar solo urbano.

26. Serra de Carnaxide

A qualificação do solo, em particular no solo rústico, deve atender às características do território, ou seja, no presente caso o uso dominante deve ter como referência o seu atual uso florestal. A salvaguarda deste espaço reveste-se de particular relevância enquanto área de desafogo num território com uma forte presença de áreas urbanas, devendo privilegiarem-se usos que não envolvam edificabilidade e que não comprometam o actual uso dominante.

27. Antas Sul - Oeiras

Embora, atendendo ao seu enquadramento, se possa considerar estarmos perante solo urbano, já em termos de qualificação a mesma não merece total concordância. Considera-se não estar perante uma área de miolo mas sim periférica adjacente ao Tejo, pelo que a qualificação a atribuir deve ter presente as características da área e as intervenções que estão já previstas. Assim, enquanto área ainda livre numa frente ribeirinha deve esta área ser vocacionada para usufruto pela população desse espaço ribeirinho, afetando-a a usos de recreio e lazer.

28. Estação Rádio-Naval - Linda-a-Velha

Trata-se de uma área livre de dimensão muito significativa e maioritariamente abrangida por Áreas Vitais do PROT-AML. Atenta a dimensão da área e os condicionalismos aplicáveis e em cumprimento do PROT-AML, apenas se poderá assumir a totalidade da área como solo urbano se a área central se assumir como área de verde urbano, não edificada, restringindo-se as áreas edificadas à colmatação das frentes edificadas existentes.

2.2 - SUBUOP IDENTIFICADAS PELA CMO

- *SUBUOPG 1 a 4* - relativamente à classificação e qualificação proposta, tal encontra-se equacionado quer nos critérios gerais quer nas respetivas fichas. Por sua vez atento enfoque cada vez maior na programação de execução do plano considera-se relevante assegurar a priorização das intervenções.

- *SUBUOPG 5 - Terraplano de Algés* - nada há a obstar, embora sejam critérios muito generalistas-
- *SUBUOPG 6 - Vale do Jamor* - tal como anteriormente referido para a qualificação do solo deve ter-se presente as características/uso atual do solo e a sua função dominante. Ora verifica-se que a área tem características diversas, apresentando manchas florestais relevantes que se assume como áreas de desafogo em contexto urbano. Sem prejuízo de se poder considerar tratar-se de solo urbano deverá assegurar-se a manutenção dessas manchas e usos compatíveis, nomeadamente através de uma subdivisão desta categoria de espaço consoante os usos dominantes em presença.
- *SUBUOPG 7 - Quinta do Marquês - INIAV* - questão anteriormente referida.
- *SUBUOPG 8 - Serra de Carnaxide* - a questão da qualificação do solo já foi anteriormente tratada. Quanto à previsão de uma área habitacional e turística no futuro será de referir que a mesma poderá ocupar até 20% da área total (146ha) ou seja 30ha. Poderá assim estar-se perante uma expansão significativa do perímetro urbano/área a edificar, não se encontrando ainda assegurado que as tipologias do uso turístico são as adequadas ao solo rústico
- *SUBUOPG 9 - Antas Sul* - nada a referir, mantendo-se as recomendações anteriormente referidas
- *SUBUOPG 10 - Estação Radio Naval* - esta questão foi equacionada na apreciação geral e na respetiva ficha.
- *SUBUOPG 11 - Cacilhas Norte* - apenas sendo retirada a área não edificada ou com compromissos nada há a obstar.
- *SUBUOPG 12 - Zona Ocidental de Porto Salvo* - aceite
- *SUBUOPG 13 - Valejas Sul* - questão abordada na ficha 23.

Deverá a CM assegurar a articulação de proposta final com as condicionantes e verificar da necessidade de reversão.

Conclui-se que na generalidade a CMO mantém a sua proposta, apresentando contudo diversas clarificações, alterações e correções. No entanto e conforme a apreciação acima desenvolvida considera-se ainda manterem-se diversas divergências quanto à proposta apresentada pela autarquia em termos de classificação e qualificação do solo.

DSOT/DOT, 7 de maio de 2021

Anexo: Tabela de concertação

Designação do Plano:
 Concelho:
 Data de reunião de acompanhamento:
 Data do parecer à proposta preliminar:
 Data da Conferência Procedimental (CP):
 Sentido do Parecer da CCDR -LVT:
 Sentido do Parecer Global da CP:
 Data da Reunião de Concertação:
 Apreciação global após concertação:

Plano Diretor Municipal de Oeiras - Alteração para adequação ao RJIGT
 Oeiras
 não aplicável
 Outubro 2020 (ref ??) - inserido na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT)
 convocada para 28 de outubro 2020 mas não se realizou por força das circunstâncias excecionais associadas à pandemia COVID-19
 Desfavorável
 A proposta não reúne condições para ser levada a Discussão Pública

Lacunas/lapsos/desconformidades apontados no parecer da CCDR	Ponderação efetuada pela CM *	Apreciação às alterações **	Observações ***
1. A CCDR refere no ponto 3.1 (pág.2) a necessidade de apresentar a Planta de Ordenamento e Plantas de Condicionantes alteradas à escala do plano com todos os desdobramentos necessários.	a) Após estabilizada a apreciação/concertação das diversas áreas e da terminologia utilizada, a CMO enviará à CCDR LVT todas peças desenhadas que constituem o Plano onde as alterações se refletem conforme listagem constante do relatório de alteração. b) A planta que acompanha o relatório, foi preparada para ser apresentada à escala 1:25000 e suportar a análise e apreciação efetuadas. O seu título é "Proposta de alteração à PO" não é a "Planta de Ordenamento".	Adequado, de acordo com informação da CM.	
2. Relativamente ao Estudo Económico, Estratégia de Desenvolvimento e Programação de Investimentos (ponto 3.1, pág.2) a CCDR refere que "não foi feita uma articulação das estimativas de custos com os OM, não podendo assim afirmar a sustentabilidade económica e financeira da proposta". Sugere ainda que as ações previstas no Estudo Económico sejam objeto de localização ou representação cartográfica. Considera não estar demonstrado ao que se destinam as verbas privadas a utilizar nas SUBUOPG e noutras ações. Quando à SUBUOPG 8 é feita uma referência ao "PU em vigor" para a Serra de Carnaxide em vez do PP que se está a propor (o PU é revogado).	a) Quanto à articulação das estimativas de custos com os OM, referir que só será possível considerar esta questão ano a ano, uma vez que a Câmara não funciona com orçamentos plurianuais, mas que existe um compromisso da Câmara em inscrever as verbas necessárias nos sucessivos orçamentos. b) Quanto à representação cartográfica, é uma sugestão mas que, em reuniões com a Câmara, se conclui não se ir adotar. c) Quanto à utilização das verbas privadas, será indicado a que fim se destinam. d) Quanto à referência ao PU será corrigida.	Parcialmente adequado. Mantém-se a questão de assegurar a sustentabilidade económica e financeira do plano, nos termos do alínea d) do n.º 2 do artigo 97.º do RJIGT	
3. O relatório refere que são contemplados os compromissos urbanísticos até novembro de 2019 e tanto o relatório como a figura reportam a julho 2020. Refere que em diversas fichas as situações descritas correspondem a pretensões não constituindo ainda compromissos válidos e, também, que há diversos alvarás de loteamento emitidos há mais de 10 anos e não foram executadas obras de urbanização ou está identificada a necessidade de alterações. Entende a CCDR que neste procedimento de alteração do PDM os alvarás não executados mereciam ponderação e fixação de um prazo para execução.	a) A referência a novembro de 2019 não está correta, vai ser corrigida, uma vez, que os elementos estavam atualizados à data do relatório e da planta, ou seja, julho 2020). O tema - situação dos compromissos - será atualizado até à data da Discussão Pública. b) Quanto aos Alvarás com mais de 10 anos sem obras de urbanização executadas, referenciados nas áreas analisadas, refira-se que Alvará referido na ficha 2, de 2007, se encontra presentemente com vários pedidos de licenciamento entrados e em análise. Quanto às infraestruturas que faltam nesse Alvará e que eram responsabilidade Municipal (por ser a CMO ex-proprietária de 6 lotes de terreno) estão asseguradas na minuta de protocolo que acompanhou a venda em hasta pública desses 6 lotes, em janeiro de 2020, ficando o ónus de "urbanizar" a cargo do novo proprietário, e com prazo de execução definido. Os outros, com mais de 10 anos, que incidem apenas nas áreas analisadas nas fichas 7 e 10 (que remontam a 2002, 2007 e 2008), foram objeto de procedimentos posteriores que estão em curso com apreciações favoráveis válidas às etapas do processo já efetuadas. Relativamente à área da ficha 2, a solução do loteamento mantém-se válida e integrada num desenho urbano contemplado em PP que está parcialmente executado, sendo que a rua principal que atravessa a área análise encontra-se construída.	Parcialmente adequado. Mantém-se a recomendação de fixação de prazo para a execução dos alvarás, no aplicável.	Ainda relativamente à área da Ficha 2 acresce que o loteamento é acompanhado de Protocolo que visava aspetos de realojamento de barracas que pendiam sobre a área agora em análise. Neste são contemplados 6 lotes cedidos à CMO e que esta vendeu em 2020, constando da escritura diversos aspetos quanto à execução incluindo prazos e a constituição de garantia bancária.
4. A CCDR levanta a questão dos PP e PU que se mantêm em vigor , que não observam o disposto no n.º 3 do artigo 82º da Lei n.º 31/2014. Dá como exemplo o PP do Moinho das Antas que não fixa prazo de execução e a área não foi urbanizada nem tem compromissos válidos, pelo que "não parece poder ser classificada como solo urbano".	Independentemente de as áreas serem ou não abrangidas por PP ou PU as respetivas áreas de incidência foram objeto de análise à luz dos novos critérios de classificação do solo. Nos casos em que se consideram que tais critérios estão cumpridos, os referidos planos mantêm-se em vigor.	ver IT	
5. Os pontos 3.1.1 a 3.1.3 do parecer da CCDR versam sobre a classificação do solo, e também da qualificação , estando na base da apreciação que é efetuada no ponto 3.1.4 para as 28 áreas. Sobre as 28 áreas na tabela constam os esclarecimentos individualmente, se bem que na sua maioria a resposta, ou concertação, sobre as mesmas reporta à aceitação, ou não, dos critérios definidos para a classificação do solo como urbano e à qualificação que lhe é atribuída. Assim, e sistematizando:			
a) A CCDR começa por referir a ausência de análise e de demonstração do respeito pelos critérios aplicáveis para que o Solo Urbano-Urbanizado Consolidado se mantenha classificado como urbano, dizendo que é essencial esta demonstração.	No concelho de Oeiras os solos classificados como Urbanos Consolidados no PDM em vigor, estão efetivamente edificados e/ou urbanizados, e totalmente infraestruturados, dispensando qualquer justificação ou demonstração. É suficiente observar cartografia e fotografia aérea.	Parcialmente adequado, carece da devida fundamentação no relatório	

<p>b) Sugere a apresentação de plantas do concelho à escala do PDM com o traçado da rede de infraestruturas, transportes públicos e de equipamentos.</p>	<p>Especificamente, no caso deste processo de alteração a sugestão não tem cabimento porque cada ficha de área analisada está amplamente suportada com essa e outra informação. Quanto ao solo urbano-urbanizado considera-se que é redundante essa informação uma vez que estamos num concelho urbano da AML onde, nas suas áreas edificadas, não há qualquer carência de infraestruturas, transportes e equipamentos, como é referido no relatório e do conhecimento público.</p>	<p>Parcialmente adequado, carece da devida fundamentação no relatório</p>	
<p>c) A CCDR, citando os critérios estabelecidos no artigo 7º do DR 15/2015, questiona a maioria das áreas analisadas classificadas como Solo Urbano, nas subcategorias de "Áreas Consolidadas" e "Áreas de Estruturação e/ou colmatação", sejam elas Espaços centrais, habitacionais ou outras categorias funcionais.</p>	<p>Do parecer não se percebe se a CCDR -LVT, além de não concordar que as áreas se mantenham classificadas como urbanas também não concorda com as terminologias utilizadas para as subcategorias de espaço. Relativamente à terminologia não tem como ser questionada: a lei fala em solo urbano e o que a alteração ao PDM vem determinar a este propósito é que existem solos urbanos com características diferentes. Quanto à classificação das áreas analisadas como urbanas, sem prejuízo dos comentários e justificações apresentados para cada uma, remete-se para a reunião de concertação a discussão de conceitos e interpretação da classificação do solo ao abrigo da referida portaria e demais legislação na qual se contextualiza.</p>	<p>Parcialmente adequado. Questões abordadas no texto.</p>	
<p>d) Ainda em matéria de solo urbano, mas no que respeita às áreas qualificadas como "Espaços de Atividades Económicas – Áreas de Estruturação programadas" a CCDR questiona tudo, a classificação, a qualificação e como está articulada com o facto de estarem em elaboração os respetivos PP.</p>	<p>ii. No regulamento, verificar se a definição desta subcategoria de espaço precisa de ser melhorada/alterada.</p>	<p>Parcialmente adequado. Questões abordadas no texto.</p>	
<p>e) Em matéria de solo rústico a CCDR diz que deve ser eliminada a terminologia de "Usos múltiplos" que na proposta surge a propósito de "Espaço de Usos Agrícolas e Florestais" e "Espaço de Usos Múltiplos para Equipamentos e outras estruturas de cultura....".</p>	<p>i. No que respeita à primeira situação, que consta do PDM em vigor, atendendo à especificidade da área em causa (Estação Agronómica) a CMO nunca quis "zonar" aquele espaço entre os dois usos, mas assumir que é um espaço misto onde os dois usos podem coexistir em função da gestão efetuada. A CMO mantém a designação adotada considerando que em nada colide com o estipulado no RJGT. ii. A CMO não se revê numa leitura tão fechada e literal, sendo que, desde logo a alínea e) do n.º 3 do artigo 74º do RJGT refere a possibilidade de ocorrerem na qualificação do solo rústico "...usos múltiplos...". Está também patente que os planos se devem adaptar à realidade territorial e ao modelo que se pretende "projetar" no território. O próprio DR n.º 15/2015, na alínea e) do n.º 1 do artigo 16º, relativo aos critérios de qualificação do solo rústico, refere como critério para a qualificação do solo rústico "<i>aproveitamento multifuncional do solo rústico com o acolhimento de atividades que contribuam para a diversificação e dinamização económica, social...</i>", sendo que a alínea f) d n.º 1 do artigo 17º, define "Outras categorias" e entre elas "Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas e atividades". Claramente, neste caso o objetivo é projetar um espaço multifuncional pelo que não se consegue encontrar incompatibilidade desta terminologia com o DR n.º 15/2015. Será que tem que ser feita uma leitura literal das subcategorias, em concreto, das definidas ao abrigo da referida alínea f) do n.º 1 do artigo 17º ? A CMO mantém a designação adotada considerando que em nada colide com o estipulado no RJGT, e que é a que melhor traduz o que é pretendido para o ordenamento daquele espaço em resposta à estratégia de desenvolvimento municipal.</p>	<p>Parcialmente adequado . Questões abordadas no texto</p>	
<p>f) Ainda em matéria de solo rústico a CCDR diz que o DR n.º 15/2015 alterou significativamente as características dos "Espaços Naturais" que passaram a "Espaços Naturais e Paisagísticos" e que a alteração agora efetuada limitou-se a alterar a terminologia sem avaliar os espaços naturais face à alteração de conceito.</p>	<p>i. Tirando alguns aspetos pontuais de redação e linguagem, em termos de conceito, e não existindo áreas protegidas e da rede natura 2000 no território municipal, na prática não se vislumbram alterações significativas, em particular face às características dos espaços assim qualificados em Oeiras. No caso de Oeiras são qualificados como espaços Naturais e Paisagísticos aqueles que são considerados com interesse natural e paisagístico para o território municipal e não têm, ou se pretende que não venham a ter, uso dominante agrícola, florestal ou de exploração de recursos geológicos. ii. Ainda assim pode reforçar-se no relatório este entendimento e melhorar a definição da categoria de espaço que consta no regulamento do PDM em vigor e que se tinha mantido. A definição atual é: "<i>1—Os espaços naturais integram as áreas descobertas ou com vegetação esparsa, nas quais a utilização dominante desenvolvida não corresponde a utilização agrícola, florestal ou outra.</i>" sugere-se que passe a ser "<i>1—Os espaços naturais e paisagísticos integram as áreas descobertas ou com vegetação esparsa, vales e planaltos com interesse natural e paisagístico para o território municipal e não têm, ou se pretende que não venham a ter, uso dominante agrícola, florestal ou de exploração de recursos geológicos.</i>"</p>	<p>Adequado.</p>	
<p>6. Das áreas analisadas (Ponto 3.1.4 do parecer)</p>			

Uma vez que para a maioria das áreas a resposta às dúvidas suscitadas pela CCDR-LVT ficará resolvida com a clarificação do conceito e critérios de delimitação do solo urbano e respetivas categoria, a discutir em reunião de concertação, não se justifica abordar individualmente cada uma das áreas, mas apenas aquelas que justificam a apresentação de esclarecimentos particulares ou adicionais.

a) Área 1 - PP Moinho das Antas, Oeiras	Foi objeto de correção uma vez que parte da área já se encontra executada na sequência de alvarás, reduzindo a área que passa a estar qualificada como "Espaço Central - Área de estruturação e/ou colmatção". Implicou correção da ficha, da tabela do Anexo 1 e PO.	Adequado. Dado ter havido redução da área e caso seja assegurada a respetiva contratualização, concorda-se que a área apresenta características para integração em solo urbano.	
b) Área 7 - PU Parque C.T - SubUOPG 4.3	Esta área está integrada no PU do Parque de Ciências e Tecnologia. A parte a sul da via é abrangida pelo loteamento do campo de golfe onde está executado o clubhouse e o estacionamento pelo que a qualificação proposta foi corrigida e passa para Espaço Verde Urbano, tal como está estipulado em toda a zona do campo de golfe. A restante área tem compromissos com loteamento em curso ao abrigo do PU, mantendo a qualificação proposta de Espaço Habitacional - Área de Estruturação e/ou colmatção. Implicou correção da ficha, da tabela do Anexo 1 e PO.	Adequado. Assumindo a CM a existência de compromissos e caso os mesmos se encontrem válidos, concorda-se com a integração da área em solo urbano.	
c) Área 10 - Moinho do Félix	Contexto heterogéneo: áreas intersticiais, áreas de remate e áreas sem potencial de edificação. Resultou na qualificação em diversas subcategorias consoante o grau de compromisso, características e contexto de integração. Foi efetuada uma alteração à proposta anterior ampliando o espaço verde urbano em áreas de REN, conforme parecer da APA. Implicou correção da PO.	Adequado. Face à redução efetuada na área residencial, parte significativa da área afeta a verde urbano e integrando-se em área edificada, concorda-se com a proposta desde que assegurada a devida contratualização da sua execução.	
d) Área 11 - Lage	Depende de compromisso - loteamento em curso. CMO aguarda parecer do IP.	Parcialmente adequado. Trata-se de uma área de expansão de perímetro urbano, com fortes condicionamentos, não reunindo as condições para a sua classificação como solo urbano. Caso não haja compromisso válido e legal mantém-se o parecer desfavorável.	
e) Área 12 - PP Ocidental de Porto Salvo	Esta área tem algumas zonas que foram consideradas como espaços habitacionais - área consolidadas, ficando a restante área como espaço habitacional - áreas de estruturação e/ou colmatção pela sua dimensão e contexto intersticial em meio urbano. Pela presença de áreas de REN, encontra-se em elaboração um PP que abrange a área em causa.	Não adequado. Atenta a sua dimensão, a necessidade de assegurar áreas de desafogo num contexto fortemente edificado e o referido no texto para a classificação do solo, mantém-se a posição de que a classificação desta área como urbana deve ser ponderada ao nível do PP.	
f) Áreas 14, 15 e 16 - Alto das Lebres, Terras do Cano e Queijas, respetivamente.	Estas áreas sofreram ligeiras alterações em virtude do parecer da APA devido a incompatibilidades entre a PO e a descrição que constava na respetiva ficha para as categorias propostas ou para delimitar como Espaço Verde Urbano zonas que coincidem com REN, PDH ou corredores da EEM.	Parcialmente adequado. 14 - Caso existam compromissos válidos nada haverá a obstar, devendo contudo ser assegurada a Área Vital do PROT pelo que se questiona a sua qualificação, devendo a área a edificar restringir-se a sul, na contiguidade com o edificado. 15- Poderá esta área integrar-se em solo urbano desde que a área a edificar se restrinja à colmatção junto ao tecido mais consolidado, a sul, afetando a área a norte a verde urbano. 16 - Atenta a redução da área considera-se estar perante remate de área urbana consolidada e passível de integração em solo urbano.	
g) Área 24 - Alto dos Barrinhos	Numa melhor verificação dos conceitos procedeu-se à alteração da qualificação proposta de Espaço de Atividades Económicas - Área de Estruturação Programada para Espaço de Atividades Económicas - Área de Estruturação e/ou Colmatção, pela sua dimensão e por corresponder a uma área integrada num PU 70% executado através de diversos loteamentos que envolvem a área em causa. Implicou correção da ficha, da tabela do Anexo 1 e PO.	Adequado. Atenta a argumentação da CM de que a área do PU se encontra predominantemente concretizada e encontrar-se afeta a atividades económicas, uso já fortemente comprometido na envolvente, concorda-se com a integração em solo urbano, sem prejuízo de que seja assegurada a contratualização da execução.	
h) Área 25 - UOPG 2 do PU do Parque de Ciências e Tecnologia (Tagus Park)	Inserida em PU que tem vindo a ser concretizado através de diversos loteamentos. Foi efetuada alteração na PO, para qualificar como espaço verde urbano a área a nascente da via. A zona restante, a poente da via, mantém-se como espaço de uso especial - área de estruturação programada, pela sua dimensão e por estar prevista em PU de carácter estratégico com elevado grau de concretização. Implicou correção da ficha, da tabela do Anexo 1 e PO.	Parcialmente adequado. Caso a área se encontre abrangida por compromisso válido e eficaz concorda-se com a integração em solo urbano. Caso contrário trata-se de uma área de expansão, pelo que tendo presente o exposto no texto quanto à classificação do solo, não reúne as características para integrar solo urbano.	

i) Área 26 - Serra de Carnaxide	Tem um carácter estratégico e no actual contexto a classificação que melhor se adequa é a de Solo Rústico com a qualificação de "Espaço de Usos Múltiplos para Equipamentos e outras estruturas de cultura..." conforme já justificado anteriormente. Área objeto de delimitação de SubUOPG a sujeitar a PP.	Parcialmente adequado. A qualificação do solo, em particular no solo rústico, deve atender às características do território, ou seja, no presente caso o uso dominante deve ter como referência o seu actual uso florestal. A salvaguarda deste espaço reveste-se de particular relevância enquanto área de desafogo num território com uma forte presença de áreas urbanas, devendo privilegiarem-se usos que não envolvam edificabilidade e que não comprometam o actual uso dominante.	
j) Área 27 - Antas Sul	Tem um contexto estratégico e mantém-se em Solo Urbano como Espaço de Uso Especial -Turismo, Área de estruturação e colmatação de uso ribeirinho. Corresponde a uma área de miolo num contexto de qualificação semelhante existente.	Parcialmente adequado. Considera-se não estar perante uma área de miolo mas sim periférica adjacente ao Tejo, pelo que a qualificação a atribuir deve ter presente as características da área e as intervenções que já estão previstas. Assim, enquanto área ainda livre numa frente ribeirinha deve esta área ser vocacionada para usufruto pela população desse espaço ribeirinho, afetando-a a usos de recreio e lazer.	
l) Área 28 - Estação Rádio Naval	A CMO mantém a classificação e qualificação, de acordo com as justificações de conceito e qualificação constantes no documento anexo, pelo seu contexto estratégico e contexto intersticial inserido em meio urbano. Envolvida por espaço central - áreas consolidadas de Miraflores e Linda-a-Velha e áreas consolidadas a requalificar.	Parcialmente adequado. Atenta a dimensão da área e os condicionalismos aplicáveis e em cumprimento do PROT-AML, apenas se poderá assumir a totalidade da área como solo urbano se a área central se assumir como área de verde urbano, não edificada, restringindo-se as áreas edificadas à colmatação das frentes edificadas existentes.	
7. SUBUOPG (Ponto 3.1.5 do parecer)			
a) SUBUOPG 1 a 4 (PP Empresariais): Carecem de alteração na classificação e qualificação do solo pretendida. Reiteram a necessidade de priorizar o desenvolvimento e execução das 4 áreas tal como definido no PDM em vigor com a regra de precedência que foi eliminada nesta alteração.	i. Quanto à classificação e qualificação remete-se para os esclarecimentos anteriores e para o momento da reunião de concertação. ii) Quanto à manutenção da priorização, o procedimento em curso é de alteração do PDM para adequação ao actual regime e tendo em consideração a lei agora ser outra já não faz sentido aquela priorização.	Não adequado. Relativamente à classificação e qualificação proposta, tal foi equacionada quer nos critérios gerais quer nas respetivas fichas. Por sua vez atento enfoque cada vez maior na programação de execução considera-se relevante assegurar a priorização das intervenções.	
b) SUBUOPG 5 (Terraplano de Algés): Devem ser definidos critérios próprios de sustentabilidade ambiental, bem como critérios que garantam a qualidade ambiental e arquitetónica como valorização da imagem urbana de referência que se pretende.	As alíneas c) e d) do n.º 3 do artigo 46º passam a ser uma só com a seguinte redação: "Desenvolver soluções que garantam a sustentabilidade ambiental, reforço da estrutura ecológica municipal e valorização da imagem urbana da frente ribeirinha.	Adequado. nada há a obstar, embora sejam critérios muito generalistas	
c) SUBUOPG 6 (Vale do Jamor): A CCDD vem, a propósito da SUBUOPG, questionar a classificação do solo como urbana.	No PDM em vigor corresponde a um espaço urbano de desporto, recreio, cultura e lazer, com regulamentação adequada, e a CMO pretende que assim se mantenha. Para este tipo de espaço (De uso especial), não se pode ter uma leitura literal dos critérios.	Parcialmente adequado. Para a qualificação do solo deve ter-se presente as características/uso atual do solo e a sua função dominante. Ora verifica-se que a área tem características diversas, apresentando manchas florestais relevantes como áreas de desafogo em contexto urbano. Sem prejuízo de se poder considerar tratar-se de solo urbano deverá assegurar-se a manutenção dessas manchas e usos compatíveis, nomeadamente através de uma subdivisão desta categoria de espaço consoante os usos dominantes em presença.	
d) SUBUOPG 8 (Serra de Carnaxide): Volta a ser questionada a qualificação do solo proposta, referindo que deve seguir a do uso atual. A segunda questão prende-se com "não deve ser desde já considerada a possibilidade de ocupação deste espaço com habitação", alegando que esta área é maioritariamente abrangida por áreas vitais do PROT AML e que é necessário cumprir o RJIGT no que respeita à contenção do solo urbano.	i. No que respeita à primeira questão foi já respondida anteriormente e no documento anexo, acrescentando que se discorda totalmente que a qualificação proposta tenha que corresponder ao uso atual do solo quando não é esse o objetivo de programação estratégica e do modelo territorial para esta área. ii. Quanto à segunda questão, é um objetivo claro desta SUBUOPG rematar de forma qualificada a ocupação urbana edificada contígua à área de intervenção no concelho da Amadora e no aglomerado de Carnaxide. Não se trata de uma mera expansão do solo urbano. Acresce que nem toda a área é abrangida por áreas vitais, além disso as áreas vitais admitem uma ocupação até 10% em situações que se destinem a promover ou assegurar fechos de malha urbana que é o caso, fechando uma malha urbana que está implantada no concelho da Amadora com consequências para a sua envolvente já localizada no concelho de Oeiras. Este é um objetivo muito claro para a execução desta SUBUOPG e que deve ficar fixado desde já porque corresponde a uma opção estratégica que o PDM pretende ver materializada e baliza qualquer tipo de intervenção que venha a ser desenvolvido em sede de PP.	Parcialmente adequado. A questão da qualificação do solo encontra-se desenvolvida no texto. Quanto à previsão de uma área habitacional e turística no futuro será de referir que a mesma poderá ocupar até 20% da área total (146ha) ou seja 30ha. Poderá assim estar-se perante uma expansão significativa do perímetro urbano/área a edificar, não se encontrando ainda assegurado que as tipologias do uso turístico são as adequadas ao solo rústico	

e) SUBUOPG 10 (Estação Radio Naval): Tendo questionado a classificação e qualificação do solo, também questiona a delimitação da SUBUOPG.	A questão da qualificação do solo é globalmente respondida em ponto anterior e em documento anexo. Independentemente da classificação e qualificação do solo justifica-se a manutenção da delimitação da SUBUOPG, pela importância e localização desta área para a estruturação e consolidação funcional e da malha urbana da zona central de Linda-a-Velha.	Parcialmente adequado. Questão desenvolvida no texto.	
f) SUBUOPG 11 (Cacilhas Norte): Da análise cruzada da apreciação da SUBUOPG com as áreas constantes nas fichas 10 e 18, a CCDR questiona a classificação atribuída (tal como faz a propósito da análise das fichas 10 e 18), bem como a delimitação da SUBUOPG, uma vez que foi deliberada a elaboração de uma unidade de execução que abrange a área da ficha 18 e apenas parte da área da ficha 10. A CCDR entende que devia ser abrangida a totalidade das duas áreas.	Independentemente das questões relacionadas com a classificação e qualificação do solo, analisadas anteriormente e nas respetivas fichas das áreas, os limites propostos para a SUBUOPG vão manter-se porque houve o cuidado de abranger, além da área nº 18, apenas a parte da área nº 10 que não estava já tratada no âmbito de compromissos urbanísticos válidos ou com construção existente. Neste sentido a CMO considera a delimitação correta e ajustada aos objetivos de ordenamento e da UIF em curso.	Adequado. Apenas sendo retirada a área não edificada ou com compromissos nada há a obstar.	
SUBUOPG 13 (Valejas Sul): Para esta SUBUOPG é preciso clarificar se a sua execução segue a figura de PP ou de UE, sendo que a UE só faz sentido se esta área se mantiver como solo urbano, mas para que isso aconteça tem que existir contrato de urbanização. Na ficha é referido estar a ser objeto de UE	A Unidade de Execução está em fase de Discussão Pública para passar à formalização do contrato de urbanização. Atualizar situação até à concertação. Reforça-se que esta área se vai manter como solo urbano porque responde favoravelmente aos critérios definidos.	Adequado, nos termos do referido no texto	
8. Regulamento (Ponto 3.1.6 do parecer)			
a) Artigo 5º - Mencionar a revisão do PNPOT	Corrigir em conformidade	Adequado, de acordo com informação da CM.	
b) Artigo 6º - Alteração sem justificação da redação/conceitos de "Encargos..."	A redação que consta do PDM em vigor é imprecisa tendo como consequência a dificuldade de aplicação nos modelos de gestão adotados no município. A alteração agora efetuada tem justificação na necessidade de clarificar que "Os Encargos Especiais são aqueles que cabem à Administração Central ou à Autarquia, não sendo, portanto, comparticipados pelos proprietários".	Adequado, de acordo com informação da CM.	
c) Artigo 25º - Classificação e qualificação do solo, considera que deve conter os conceitos de solo urbano e rústico e não remeter apenas para a delimitação em planta.	Propõe-se acrescentar o conceito de solo urbano e de solo rústico.	Adequado, de acordo com informação da CM.	
d) Artigo 26º - Qualificação funcional do solo urbano, alterações a fazer em função da apreciação efetuada para as novas subcategorias, tendo reflexos nos artigos 30º, 31º, 32º e 34º.	As alterações serão efetuadas em linha com o resultado da concertação e decisões tomadas a propósito dos pontos anteriores e do documento anexo.	Parcialmente adequado. Veio agora a CM a introduzir novos conceitos e definições relativamente às categorias de espaço, acima discriminadas por forma a enquadrar as situações apresentadas. Não foram definidos os critérios que estiveram na base da identificação da área máxima dos vazios. No entanto sem prejuízo da definição de uma área máxima tal não afasta a indispensabilidade que mesmo nessas situações tenham que ser assegurados os princípios/critérios inerentes à situação em causa (consolidação, colmatação), o que não se afigura integralmente assegurado	
e) Artigo 27º - Qualificação funcional do solo rústico, alterações a fazer em função da apreciação efetuada para as novas subcategorias, em concreto a não adequação dos Espaços Naturais ao passarem a ser designados de Espaços Naturais e Paisagísticos, a não concordância com a terminologia "Usos Múltiplos" e a consideração do uso atual do solo na Serra de Carnaxide.	As alterações serão efetuadas em linha com o resultado da concertação e decisões tomadas a propósito dos pontos anteriores e do documento anexo.	Inconclusivo	
f) Artigo 29º - "Sobre a incompatibilidade de usos e atividades, são retirados diversos produtos, sem qualquer justificação".	Efetivamente na versão alterada do regulamento, o n.º 2 do artigo 29º está diferente do publicado, em virtude da versão editável que foi fornecida para trabalhar não conter essa parte do texto. Esta situação vai ser corrigida.	Inconclusivo por se desconhecer o conteúdo	
g) Artigo 34º - Espaços de uso especial turismo: "seria útil a fixação de um parâmetro que de forma mais precisa balizasse os usos".	O n.º 3 do artigo 28º assegura um controle sobre a distribuição dos usos e considera-se suficiente em conjugação com os demais indicadores do PDM. O que acontece é que por lapso esse nº 3 no ficheiro entregue não tem a redação completa em conformidade com o que está publicado. Esta situação vai ser corrigida.	Inconclusivo por se desconhecer o conteúdo	
h) Artigo 41º - Espaços naturais e paisagísticos carecem de alteração face ao atual conceito.	As alterações serão efetuadas em linha com o resultado da concertação e decisões tomadas a propósito dos pontos anteriores.	Adequado. No que respeita à qualificação do solo ver ponto 1C do texto	
i) Artigo 41º A – Considera que este artigo não tem justificação face ao exposto anteriormente para a Serra de Carnaxide.	Como se pretende manter a subcategoria do solo rústico aplicada à Serra de Carnaxide, mantem-se o artigo. As alterações serão efetuadas em linha com o resultado da concertação e decisões tomadas a propósito dos pontos anteriores.	Parcialmente adequado, ver texto no que respeita à qualificação do solo e análise específica	
j) Artigo 43º – Foi alterado e passou a omitir-se a regra de precedência. Não é fundamentada esta omissão.	O procedimento em curso é de alteração do PDM para adequação ao atual regime e tendo em consideração a lei agora ser outra já não faz sentido aquela priorização.	Inconclusivo. Mantém-se o entendimento de que deve ser assegurado o princípio de programação da execução entre as diversas áreas.	
l) Artigos das SUBUOPG – Terão que ser ajustados e revistos em função dos aspetos relacionados com a classificação e qualificação do solo. Especifica ainda: menção ao PU que se revoga, na alínea j) do artigo 48º e a retirada da frase "de área total de construção" nalgumas alíneas como é o caso de g) do n.º 3 do artigo 54º e j) do n.º 3 do artigo 58º, onde se diz percentagem máxima a afetar a uso habitacional. A frase deve ser mantida visando evitar dificuldades de interpretação.	i. Retirar a alínea j) do artigo 48º. ii. Quanto à questão da eliminação da frase "de área total de construção" é um lapso resultante da versão editável utilizada como base de trabalho não contemplar essa frase, enquanto o regulamento publicado sim. Vai ser corrigido em todas as alíneas onde acontece essa falha.	Parcialmente adequado	

m) Artigo 65º – Neste artigo os índices e parâmetros foram objeto de correção material publicada em 15 de dezembro de 2017, que não foi considerada na versão agora proposta.	Corrigir em conformidade	Adequado, de acordo com informação da CM.	
n) Artigo 71º – "...fica pendente da criação das novas subcategorias para as quais se suscitaram dúvidas."	i. Caso se justifique as alterações serão efetuadas em linha com o resultado da concertação e decisões tomadas a propósito dos pontos anteriores. ii. Será acrescentado a este artigo um ponto ou alínea com a seguinte redação: " <i>Caso os Espaços de Atividades Económicas - Áreas de estruturação programadas não sejam executados nos prazos previstos no Programa de Execução, a sua área de abrangência será objeto de reclassificação do solo urbano para solo rústico, de acordo com o procedimento previsto na Lei.</i> "	Parcialmente adequado.	
o) Artigo 72º – Corrigir a referência feita ao artigo 137º do RJIGT (DL 380/99).	Atualizar para o DL 80/2015	Adequado, de acordo com informação da CM.	
p) No último capítulo mencionar a revogação do PU da Serra de Carnaxide.	Corrigir em conformidade	Adequado, de acordo com informação da CM.	
9. AAE (Ponto 3.3 do parecer)			
A CCDR considera que não foi acautelado o contributo dado para o RFC/RDA: "face ao atual conceito de solo urbano, importaria que a avaliação prevista contemplasse também as áreas inseridas em solo urbano, uma vez que poderão existir áreas, assim classificadas em 2015, mas que hoje podem não respeitar todos os atuais critérios para essa classificação"	Conforme é já indicado na resposta ao ponto 5.a) - "No concelho de Oeiras os solos classificados como Urbanos Consolidados, estão efetivamente edificados e/ou urbanizados, e totalmente infraestruturados, dispensando qualquer justificação ou demonstração. É suficiente observar cartografia e fotografia aérea." Para apoiar esta afirmação, será apresentada em anexo ao Relatório Ambiental, uma Planta de todo o concelho com a representação da COS mais recente, e incluída esta análise na definição do objeto de avaliação.	Adequado. Tratam-se de questões abordadas noutros pontos pelo que a posição assumida pela CCDR relativamente a esses aspetos é extensível à Avaliação Ambiental.	
A CCDR considera também que não foi acautelado um outro contributo dado ao RFC/RDA: "... no Enquadramento realizado são enumerados e delimitados, em peça gráfica, todos os PU e PP vigentes, suscitando-se dúvidas sobre o objetivo desta listagem, porquanto alguns destes planos não estão totalmente executados, abrangendo áreas que não se enquadram nos atuais conceitos de solo urbano. Acresce que alguns planos têm mais de 25 anos, não foram objeto de qualquer contratualização e poderão também carecer de adequação, nos termos do disposto no artigo 199.º do RJIGT."	Como referido, na tabela do RAP que procede à ponderação do parecer, é dito que é retirada a listagem, concordando-se que a mesma é apresentada de um modo genérico, sem ligação ao âmbito da Alteração. Por isso, foi substituída pela informação constante na última coluna do Quadro 3.3., onde são identificadas, apenas para as áreas em análise, aquelas que são parcialmente abrangidas por PP eficazes (importa, talvez reforçar que são parcialmente), ou aquelas para as quais foi iniciado a elaboração de um PP, Nestes casos, como referido na resposta ao ponto 5.d) "i. É necessário corrigir/clarificar a referência em relatório ao facto de serem áreas com "PP a decorrer cuja finalização está prevista até á entrada em vigor desta alteração". (...) iii. Quanto à "essência" da questão remete-se para o documento anexo sobre esclarecimento de conceitos e interpretação da classificação do solo ao abrigo da referida portaria e demais legislação na qual se contextualiza."	Tratam-se de questões abordadas noutros pontos pelo que a posição assumida pela CCDR relativamente a esses aspetos é extensível à Avaliação Ambiental. Adequado parcialmente, importando atentar no referido em termos de classificação do solo e articulação entre PMOT	
A CCDR discorda também da classificação como solo urbano de muitas áreas analisadas, por "verificar que por se verificar que nem todas as áreas estão consolidadas e os eventuais estudos em curso não constituem compromissos válidos."	Na justificação para este entendimento do RAP remete-se para a justificação dada no ponto 5. c) que refere que "Quanto à classificação das áreas analisadas como urbanas, sem prejuízo dos comentários e justificações apresentados para cada uma, remete-se para documento anexo sobre esclarecimento de conceitos e interpretação da classificação do solo ao abrigo da referida portaria e demais legislação na qual se contextualiza."	Tratam-se de questões abordadas noutros pontos pelo que a posição assumida pela CCDR relativamente a esses aspetos é extensível à Avaliação Ambiental. Adequado parcialmente, importando atentar no referido em termos de classificação do solo	

* - se a situação não sofreu alteração tranca-se com um - (traço)

** - adequado; não adequado

*** - referência a alguma especificidade sobre a natureza das alterações e/ou da respetiva apreciação; indicação de alterações que não resultam do parecer da CCDR



ANEXO 11 – Fundamentação da posição final da CMO, após Pronúncia da CCDRLVT em fase de Concertação à alteração do PDM de Oeiras

FUNDAMENTAÇÃO DA POSIÇÃO FINAL DA CMO APÓS CONCERTAÇÃO COM A CCDRLVT EM RELAÇÃO À ALTERAÇÃO DO PDM DE OEIRAS

(Sobre DOC: I08136-202105-DSOT/DOT)

0. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente documento apresenta um comentário aos documentos da CCDRLVT intitulados **Pronúncia da CCDR à alteração do Plano Diretor Municipal de Oeiras em fase de Concertação e tabela de concertação** e a fundamentação da posição final da Câmara Municipal de Oeiras após concertação com a CCDRLVT em relação à Alteração do PDM para adequação ao RJIGT.

Relativamente às considerações iniciais efetuadas na pronúncia da CCDR (Ponto 0) importa prestar algumas clarificações que visam rebater os argumentos aí apresentados:

1. Parágrafo 4 (página 1): A CMO conhece os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo. Estando consciente das características do seu território, das suas necessidades e da estratégia que pretende prosseguir num processo de continua promoção da qualidade dos espaços, do seu ordenamento, da valorização ambiental e cultural, considera a CMO que as suas opções de alteração do PDM não ferem os referidos fins, nomeadamente os que são elencados para análise.
2. Parágrafo 5.º (página 1): A CMO considera que esta citação padece de várias incorreções, pelo que não é legítimo extrair a conclusão referida:

Estas preocupações refletidas no novo quadro legal do ordenamento do território e urbanismo estão alinhadas com um dos objectivos da Comissão Europeia - impedir a continuada artificialização do solo até 2050 (No net land take by 2050, https://ec.europa.eu/environment/integration/research/newsalert/pdf/no_net_land_take_by_2050_F B14_en.pdf).

- 2.1. Contrariamente ao que o parecer da CCDR parece sugerir, este texto não configura um objetivo da Comissão Europeia. Trata-se somente de um artigo que sumariza os resultados de alguns trabalhos académicos e apresenta tendências recentes no que se refere a esta matéria, apresentados no quadro de um serviço gratuito de notícias da Direcção-Geral do Ambiente da Comissão Europeia;
- 2.2. Aliás, conforme consta do próprio artigo, os conteúdos e pontos de vista emitidos por esse serviço baseiam-se em pesquisas independentes *"e não refletem necessariamente a posição da Comissão Europeia"*;
- 2.3. Podendo parecer apenas um pormenor, é importante referir que o título correto do artigo é *"No net land take by 2050?"* (interrogativa) e não *"No net land take by 2050"* (afirmativa).
- 2.4. As conclusões desse artigo vão no sentido de que em 2050 se atinja um saldo líquido zero na ocupação de solo não urbano, ou seja, que não exista ocupação de novos solos ou que, existindo, seja compensada pela renaturalização de outros e que se privilegie a ocupação de solos "brownfield" (parcelas comerciais ou industriais abandonadas, expectantes ou subutilizadas), em detrimento de solos "greenfield" (não urbanizados).

2.5. O artigo refere expressamente que: *"no entanto, será ainda necessária nova construção para fins habitacionais e a meta de 2050 não aspira a reduzir a ocupação de novos terrenos a zero."*

3. Até ao parágrafo 8º (páginas 1 e 2): A CMO considera que a sua proposta de alteração não compromete os princípios e preocupações expressos atendendo ao contexto territorial e características das áreas em análise, atenta ainda à evolução e à sua atuação, que se tem pautado pela valorização de espaços de lazer e recreio, preservação de áreas ambientalmente e culturalmente merecedoras desse reconhecimento e criação de espaços qualificados com características de verdes urbanos promotores de bem estar das comunidades urbanas.
4. Parágrafo 10º (página 2), refere a CCDR:

Desta comparação entre as duas Leis de Base resulta clara a opção do legislador de, na atualidade, considerar apenas como solo urbano aquele que cumpre os critérios de *"total ou parcialmente urbanizado ou edificado"*, **afastando a** *"reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação"* e, principalmente, *"os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada"*. Ou seja, é assumido que apenas integram o solo urbano as áreas já com essas características, apostando na consolidação do existente.

Uma precisão deve ser feita, em relação a esta afirmação da CCDR: o que a nova Lei de Bases pretende é extinguir o "solo urbanizável", isto é, o solo ainda não urbanizado e sem que a urbanização esteja (ainda) programada. Ou seja, tomando como referência o Decreto-Lei n.º 380/99, à luz do qual o PDM de Oeiras em vigor, ora em alteração, foi elaborado, o que o legislador pretende afastar da classe do solo urbano são os *solos cuja urbanização seja possível programar* [alínea b) do n.º 4 do artigo 73.º daquele diploma legal]. Caso já exista programação ou caso ela seja incorporada no próprio plano, o solo pode, à luz do novo quadro legal, ser classificado como urbano. Tal resulta da leitura cruzada do artigo 82.º, n.º 3 e da parte final da alínea c), do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2025.

De todo o modo, é sob o princípio enunciado pela CCDR (solos total ou parcialmente urbanizados), e procurando a sua correta concretização, que a CMO considera que as diversas áreas não podem ser analisadas isoladamente, cada uma per si, como se fossem ilhas autónomas, desprezando o contexto em que se inserem e que lhes confere o carácter urbano de colmatação ou remate que permite apostar na consolidação, utilizando espaços onde chegam todas as infraestruturas e usufruem do limiar de influência de transportes e equipamentos.

5. Parágrafo 11.º (página 2)

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), que operacionaliza o referencial estratégico da LBGPPSOTU, debruça-se mais sobre esta alteração profunda na classificação do solo urbano, e afirma claramente no seu preâmbulo que pretende inverter *"... a tendência, predominante nas últimas décadas, de transformação excessiva e arbitrária do solo rural em solo urbano"*. E justifica este corte radical com o paradigma anterior, pretendendo *"... contrariar a especulação urbanística, o crescimento excessivo dos perímetros urbanos e o aumento incontroado dos preços do imobiliário, designadamente através da alteração do estatuto jurídico do solo"*.

Se esta fundamentação poderá eventualmente justificar-se em outros locais do país, considera-se que não é válida no caso de Oeiras, em que já existe uma falta acentuada de alojamento e preços muito elevados do imobiliário. Contrariamente ao que é referido, é o excesso de restrições que é o causador da especulação imobiliária e do aumento dos preços e não o

contrário. Existindo uma oferta mais abundante de solo, os preços tenderão a descer. Aliás é sobejamente conhecida a grande dificuldade de as novas gerações terem acesso a habitação nestas zonas, devido aos preços excessivos. Existe também uma tendência para as populações que têm o privilégio de estarem já instaladas nestes concelhos criarem obstáculos à vinda de novas populações.

Mais uma vez a CCDR não trata de forma adequada um concelho cuja vocação é maioritariamente urbana e que integra a maior área metropolitana do país. Repare-se aliás que no PDM de Lisboa (2020) todo o território está classificado como espaço urbano, a despeito de extensas áreas não ocupadas ou destinadas a usos de recreio e lazer (Monsanto, etc.). O mesmo acontece com o PDM do Porto (também de 2020). Ora outros concelhos com um papel semelhante à escala nacional, integrando as grandes áreas metropolitanas, mereceriam certamente ter um estatuto semelhante a Lisboa e Porto.

Acresce, como resulta da afirmação da CCDR, que o que está subjacente à nova forma de classificação dos solos é a necessidade de os planos serem realistas, prevendo solos urbanos em função das reais necessidades e dinâmicas dos municípios e não desajustados dessas dinâmicas; isto no pressuposto de que não faz sentido prever espaços urbanos que não sejam comprovadamente necessários ao desenvolvimento do território. Ora, no caso de Oeiras, os solos que são classificados como urbanos respondem a reais necessidades deste Município o que está devidamente comprovado nos elementos que integram o processo de alteração.

6. Parágrafo 12.º (página 3)

Relativamente à classificação do solo urbano ficando demonstrada a opção pelo afastamento do princípio que esteve subjacente às áreas “urbanizáveis”, apenas integrando aquele que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado, o DR 15/2015, de 19 de agosto, vem no nº 3 do artigo 7º identificar os critérios a observar, cumulativamente, para a classificação do solo como urbano:

A CCDR cita os cinco critérios do DR 15/2015, de 19 de agosto, que têm que ser observados cumulativamente. Tendo a CMO tido a preocupação de verificar para cada zona o cumprimento desses critérios, que são detalhadamente tratados em ficha própria e num quadro de síntese para todas as zonas, a CCDR é omissa na fundamentação da sua posição. Ora considera-se que a CCDR teria que analisar em detalhe cada ficha de zona e, para fundamentar a sua posição, contestar a informação e os argumentos que a Câmara apresenta, não sendo aceitável, por exemplo, uma simples formulação do tipo “não (reúne) as condições para a sua classificação como solo urbano.”

Conclui-se assim, que a posição da CCDR, por não ter sido devidamente fundamentada no sentido de explicitar o incumprimento, em cada caso, dos critérios para a classificação do solo como urbano (ao contrário do que fez a CMO), não fornece a esta argumentos bastantes que lhe permitam ponderar e inverter a opção feita, que considera adequada e em conformidade com as exigências legais e regulamentares em vigor.

7. Parágrafo 14º (página 3), refere a CCDR:

Especificamente sobre a leitura integrada de todo o quadro legal e de princípios e orientações estratégicas, a nossa ponderação não se resume a um artigo e vai mais além, procurando ter sempre presente os objetivos e preocupações que nortearam a revisão do quadro legal. Os critérios identificados no DR 15/2015, de 19 de agosto, não são, obviamente, o princípio e o fim de todo o processo de planeamento, servindo, apenas e só, para apoiar a identificação e delimitação de áreas capazes de integrar o conceito de solo urbano.

E a ponderação da CMO também não, como aliás foi expresso no documento anexo à tabela de concertação. De todo o modo, ao contrário do que a CCDR afirma, a avaliação por ela feita, no caso da proposta apresentada pela CMO, limitou-se a um exercício de mera verificação dos requisitos previstos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar, e quase sempre apenas da verificação do disposto na primeira parte da sua alínea c).

8. Parágrafo 15º (página 3), refere a CCDR:

Quando a CM Oeiras cita a importância de atender a outros normativos, que obviamente a CCDR-LVT também considera na sua análise e ponderação técnica, também aí se encontram ligações e articulações com a necessidade de contenção da artificialização do solo, como seja o caso dos **objetivos da gestão territorial estabelecidos na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (artigo 37.º)**, onde na alínea d) é expressa a necessidade de garantir a “... *preservação e defesa de solos com potencialidade para aproveitamento com atividades agrícolas, pecuárias ou florestais, de conservação da natureza, de turismo e lazer, de produção de energias renováveis ou de exploração de recursos geológicos, de modo a que a afetação daqueles solos a outros usos se restrinja às situações em que seja efetivamente necessária e se encontre devidamente comprovada*” (sublinhado nosso).

Quanto a esta consideração, a CMO está perfeitamente consciente dos objetivos de gestão territorial estabelecidos na Lei n.º 31/2014 de 30 de maio e, quanto à alínea invocada, a CMO também tem consciência das características do seu território para perceber que este não se revela um território com vocação ou potencial para atividades agrícolas, pecuárias ou florestais, ou mesmo de conservação da natureza, de produção significativa de energias renováveis e muito menos de exploração de recursos geológicos sendo a presença de áreas com eventuais características dessa natureza, áreas residuais num território vincadamente urbano. Como tal, a CMO classifica e qualifica de forma adequada as poucas áreas com as referidas potencialidades em função da sua viabilidade de aproveitamento. Nesse sentido a proposta de alteração do PDM não está a afetar solos com o potencial referido a outros usos, uma vez que não são característicos deste concelho.

9. Parágrafo 16º (página 3), refere a CCDR:

Os restantes objetivos citados pela CM Oeiras devem ser ponderados e vertidos para o Plano Diretor Municipal de modo articulado com o previsto na globalidade do quadro legal e com os referenciais estratégicos que a Câmara Municipal considere pertinentes.

Foi o que a CMO fez em todo este processo de alteração de forma clara e transparente, consciente e ponderada, conforme consta de todos os documentos apresentados (relatório, regulamento, fichas de análise de áreas e suportes gráficos complementares).

1. QUESTÕES GERAIS

Neste ponto da pronúncia vem a CMO esclarecer os seguintes aspetos:

- a) Relativamente à alínea **B) Classificação do solo** como urbano, refere a CCDR LVT:

Nada foi referido sobre os restantes espaços urbanizados o que foi oportunamente questionado pela CCDR.

B1- Áreas Consolidadas e não objeto de ficha

A CM considerou os espaços urbanizados, à exceção das subcategorias acima referidas, como áreas consolidadas e com características de solo urbano, não tendo sido apresentada uma análise específica por aglomerado/perímetro urbano e discriminado pelos requisitos elencados no nº3 do artº 7º do DR 15/2015. Essa análise tem por base a observação da fotografia/cartografia atual do território municipal, tendo sido igualmente tido em conta o grau de concretização dos alvarás em vigor, vindo agora vem afirmar não haver carência de infraestruturas, transportes públicos e equipamentos.

Sem prejuízo da informação agora prestada pela autarquia, mantém-se o entendimento que todo o solo urbano deve ser devidamente fundamentado nos critérios legalmente consagrados, a constar do Relatório e com a respetiva cartografia de suporte.

Mantem-se a metodologia uma vez que estamos perante uma alteração cujos critérios e objetivos estão bem definidos, ainda assim a CMO vai reforçar o relatório com as clarificações constantes do presente documento.

A questão levantada pela CCDR-LVT tem a ver com a metodologia utilizada na delimitação dos espaços urbanos, que correspondem no PDM de 2015, agora objeto desta proposta de alteração, aos "espaços urbanizados". Ora, contrariamente ao que afirma a CCDR, no que se refere concretamente a esses espaços, os critérios não foram alterados com o atual regime jurídico. O art.º 6.º - 4 do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio, que estava em vigor à data da aprovação da revisão do PDM de 2015, contém exatamente os mesmos critérios, sem qualquer alteração na sua redação, no que se refere aos "espaços urbanizados". As alterações no RJIGT dizem respeito aos "espaços cuja urbanização é possível programar". Ora se o PDM em 2015 foi aprovado é porque cumpria esses critérios. Efetivamente, do PDM consta uma Carta de Ocupação do Solo, com data de dezembro de 2013, que identifica as áreas com uso urbano, que correspondiam nesse momento a solos classificados como "espaços urbanizados". Essa Carta de Ocupação do Solo mantém-se inalterada no PDM. Para além disso, estes aspetos, incluindo o uso atual do solo, as infraestruturas existentes, etc., encontram-se pormenorizadamente descritos nos Estudos de Caracterização do PDM de 2015. Não compete à presente alteração do PDM alterar esses estudos, porquanto não se trata de uma revisão, mas de uma alteração que tem como objetivo exclusivo adequar a classificação do solo às novas exigências legais e regulamentares naquilo que sejam diferentes das exigências que decorriam do quadro legal à luz do qual o PDM foi aprovado.

Aliás, bastaria que a CCDR observasse os ortofotomapas recentes para verificar que se trata de zonas urbanas consolidadas, algumas delas existentes há séculos. A CMO fez, no entanto, uma verificação, através da observação de cartografia/fotografia aérea e constatou que as alterações ocorridas foram no sentido de maior consolidação desses espaços, em nada alterando, muito pelo contrário, o seu efetivo estatuto de solo urbanizado. O entendimento da CCDR tem a ver com uma outra metodologia que gostaria de ver adotada, mas a CMO considera que a metodologia acima referida é adequada e suficiente.

- b) Relativamente à alínea B2) Restantes espaços, assumidos, nomeadamente como "Áreas de Estruturação/Colmatação" e "Áreas de Estruturação Programada", refere a CCDR LVT:

Realça-se que as áreas livres e de desafogo em áreas fortemente edificadas como é o caso do concelho de Oeiras têm uma relevância extrema, como se evidencia no PROT quando identificou as Áreas Vitais e o seu papel neste contexto urbano. Não se concorda assim que as tais áreas não têm qualquer vocação e são desqualificadas. As mesmas, mesmo com matos, têm um papel relevante no ciclo hidrológico, no conforto climático, etc.

- Relativamente ao PROTAML de 2002, ainda em vigor, a CCDR já afirmou inequivocamente no seu parecer que não existe qualquer incompatibilidade;

A CMO entende que o objetivo ideal é que estas áreas não venham a ser desqualificadas, mas em bom rigor e na prática, em territórios cuja vocação não é agrícola nem florestal, e a maioria dos espaços em análise são espaços inseridos em contexto urbano, apenas têm potencial de desafogo e de qualificação e conforto urbano se forem tratadas, caso contrário são áreas particulares, não aproveitadas, focos de potencial crescimento de vegetação espontânea propiciadora de incêndios e deposição de lixos. Além deste aspeto, convém ter presente as vastas áreas que este PDM afeta a espaços verdes urbanos e, por fim, alertar que as próprias áreas vitais que constam do PDM em vigor correspondem à visão do PROTAML de 2002, que, embora ainda se encontre em vigor, está completamente desatualizado. Convém, no entanto, referir que, contrariamente ao que é a opinião constante do parecer, o PROTAML não confere uma “relevância” assim tão grande às denominadas “Áreas Vitais”. Na realidade, as “Áreas Vitais” ocupam na hierarquia da “Estrutura Metropolitana de Proteção e Valorização Ambiental” (pág. 61 e seguintes do Relatório do PROT) a terceira e última posição, após as Áreas Estruturantes Primárias (sem definição) e as Áreas Estruturantes Secundárias (definidas como “Áreas e sistemas com dimensão suficiente para serem claramente identificados e com importância metropolitana e local na sustentabilidade do modelo territorial” - pág. 70). Pelo contrário, “*o conceito de áreas e corredores vitais decorre da constatação do facto de, nas áreas urbanas consolidadas, não estruturadas e desordenadas do território metropolitano o espaço livre, não edificado, ser já de dimensão e configuração que remete para espaço residual, ainda que nalguns casos com dimensão aparente significativa*”. Por outras palavras, não lhes é reconhecido qualquer valor em termos ecológicos, mas apenas um carácter residual. Pelo que, à falta de outra vocação, foram integradas nessa estrutura de proteção e valorização ambiental! Referimos este facto, não porque se reconheça qualquer desconformidade com o PROT, como a própria CCDR já reconheceu, mas porque essas áreas vitais assumiram uma suposta relevância aquando da definição do modelo de ordenamento do PDM de 2015.

A revisão do PROTAML, em 2010 (que nunca chegou a entrar em vigor) veio aliás trazer uma nova delimitação bastante mais reduzida e focada naquelas que efetivamente devem ser preservadas e potenciadas.

- É aliás de referir que a APA, entidade a quem compete primordialmente a tutela destes valores, já verificou a compatibilidade da presente proposta de alteração do PDM e emitiu parecer favorável.

c) Refere ainda a CCDR:

Por sua vez o RJIGT estabelece uma lógica de efetiva e adequada afetação do solo urbano ao solo parcial ou totalmente urbanizado ou edificado, que se evidencia como primeiro critério a aplicar, e a sua sustentabilidade, nomeadamente económica e financeira. A estratégia tem assim que priorizar intervenções e assentar no que é efetivamente indispensável, sob pena de se continuar e promover um crescimento excessivo dos perímetros urbanos e o aumento incontrolado dos preços do imobiliário.

Não é o caso de Oeiras, porque não estava excessivamente dimensionado. A prova disso é a dinâmica demonstrada sobre as áreas em análise e a importância das mesmas para viabilizar a Estratégica de desenvolvimento Económico e a Estratégia Local de Habitação.

Contrariamente ao que é afirmado, o "aumento incontrolado dos preços do imobiliário" não é provocado pelo aumento da oferta de solo urbano, mas, pelo contrário, pelas restrições em colocar no mercado solo para construção. No caso específico de Oeiras, existe uma grande procura, que está abundantemente documentada, não só para habitação, mas sobretudo para atividades económicas. A este respeito, ver, por exemplo, e entre outros, um estudo de recente promovido por um dos principais "think tanks" do Reino Unido, Policy Exchange, intitulado "Rethinking the Planning System for the 21st Century", de Jack Airey and Chris Doughty. Os autores, concluem, por exemplo, que *"As restrições excessivas no sistema de licenciamento aumentaram o custo dos imóveis comerciais. A oferta de escritórios e lojas foi especialmente afetada."*

Acresce que o que o novo quadro legal quer evitar são solos urbanos sobredimensionados acima das reais necessidade e sem que exista uma estratégia que a justifique. Ora, conforme exposto, nada disso acontece no Município de Oeiras: não só as áreas urbanas estão adequadas às reais necessidades do Município, como a CMO tem uma estratégia que as justifica.

- d) Neste contexto dos espaços, assumidos, como "Áreas de Estruturação/Colmatação" e "Áreas de Estruturação Programada", refere a CCDR:

Ora no presente caso, e sem contar com compromissos legais não concretizados, da leitura das fichas das 28 áreas estima-se, de modo grosseiro, estarem em causa cerca de 120ha a afetar a uso habitacional, a que acrescem mais 33ha do Equipamento de Defesa Nacional a Reconverter, 30ha da Serra de Carnaxide e 11ha a turismo, e mais de 150ha a atividades económicas, acrescido de 42ha do parque de ciências e tecnologia. Atendendo nomeadamente ao baixo crescimento demográfico e ao facto de se estar já a meio do horizonte do plano, não se considera fundamentada a proposta de classificação do solo urbano, carecendo a estratégia da autarquia de se adequar aos princípios acima referidos, priorizando e adequando as intervenções às efetivas necessidades.

Esta análise revela-se de facto incorreta, desde logo porque:

- ✓ Das 28 áreas, parte delas é já considerada consolidada porque foi concretizada (15,9 hectares) ou outra parte foi afetada a espaços verdes urbanos (53,8 hectares), portanto não se pode falar em 120 hectares a afetar a uso residencial no contexto das áreas para as quais se propõe a qualificação de "Áreas de Estruturação/Colmatação", porque na realidade são 93 hectares (mais 7, 6 de espaços centrais a consolidar).
- ✓ Os 30 hectares que a CCDR refere para edificar na serra de Carnaxide, não correspondem a uma proposta de classificação desta alteração do PDM, correspondem apenas ao resultado máximo possível por aplicação de uma orientação programática que corresponde à percentagem admitida para turismo e/ou uso residencial, num universo de estudo de 146 hectares, só possível em sede de elaboração de um PP onde 80% da área se destina a espaços verdes e equipamentos de lazer e recreio. Em sede de alteração do PDM toda a área foi classificada como solo rústico.
- ✓ Os 33 hectares da Área de equipamento de defesa nacional a reconverter vão, na sua maioria, integrar espaço verde urbano.
- ✓ Os 11 hectares para turismo têm uma forte componente de lazer e recreio.

- ✓ Não se considera que a análise da dinâmica demográfica limitada apenas ao concelho de Oeiras seja relevante, uma vez que a atratividade para fixação de população proveniente de outros concelhos e até de fora do país; a atratividade deve ser analisada na ótica do mercado, em que os preços do imobiliário em Oeiras são uma indicação segura de que existe uma procura sustentada;
- ✓ Não se percebe o que tem a ver a questão de se estar a meio do horizonte do Plano.
- ✓ A CMO definiu claramente a sua estratégia, que não se pode limitar a uma visão redutora do RJGT. Quanto às necessidades, também não se restringem a necessidades de habitação, a que alude a CCDR quando fala em baixo crescimento demográfico (que, em todo o caso não significa decréscimo das necessidades de habitação, porque embora exista decréscimo demográfico, existe aumento do número de famílias), mas também e fundamentalmente a necessidades resultantes de crescimento económico (que por sua vez originam necessidades habitacionais), que estão fundamentadas nos estudos económicos que foram elaborados para esta alteração do PDM e que a CCDR não teve em devida consideração, pois no parecer há escassa menção a estes estudos.

e) A propósito desta matéria diz a CCDR:

As situações em concreto serão analisadas nas fichas. Realça-se contudo que a apreciação de cada área não pode ser vista individualmente mas numa análise integrada com áreas ainda livres e classificadas como solo urbano, em particular na envolvente.

Ora foi precisamente o que a CMO fez, analisou as áreas no contexto em que se inserem e as fichas testemunham e ilustram essa situação ao classificar o contexto e analisar os critérios que, entre outros aspetos, se debruçam sobre o facto dessas áreas estarem sobre o raio de ação e influência dos transportes e equipamentos (limiar de acesso) e também se existem aglomerados de edifícios e de população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação. E salienta-se, que o decreto regulamentar refere "existência" desses aglomerados e não que as áreas têm que ser os aglomerados e as geradoras dos fluxos pois dessa forma seriam áreas que já estão consolidadas e não as que promovem a consolidação e evitam a fragmentação.

f) Relativamente à alínea B3) Áreas de Estruturação Programada integram áreas abrangidas por plano de pormenor, refere a CCDR LVT:

Embora a agora proposta de redação para o artº 71º do RPDM assegure alguma programação na execução do solo urbano, também acaba por reconhecer que atualmente o solo tem características de solo rustico.

Atendendo às questões acima referidas quanto ao solo urbano, nomeadamente a eventual existência de outras áreas que possam suprir as carências atuais e no horizonte do plano, a classificação destas áreas como solo urbano apenas faz sentido se comprovada a sua indispensabilidade e sustentabilidade e assegurada a devida execução, o que só é viável ao nível do PP. A assim não ser poderá estar-se a promover o sobredimensionamento dos perímetros urbanos para além do efetivamente necessário para o horizonte do plano, equiparando-se às anteriores áreas urbanizáveis/de urbanização programada. Tal não compromete uma estratégia da autarquia a médio/longo prazo mas sim adapta-a ao horizonte do plano, sendo a questão da priorização relevante, por forma adaptá-la à efetiva dinâmica do território.

- As áreas em referência [espaços de atividades económicas, subcategoria áreas de estruturação programadas] e que correspondem a 4 subunidades operativas de planeamento e gestão (a Sub-UOPG 1 - Zona Empresarial de Porto Salvo; a Sub-UOPG 2

- Zona Empresarial de Paço de Arcos; a Sub -UOPG 3- Zona Norte de Caxias; e a Sub-UOPG 4- Zona Norte de Paço de Arcos] apresentam-se como necessárias para dar resposta a reais necessidades do município (o que é comprovado por existirem concretas pretensões de instalação de atividades económicas e complementares, isto é, por existir procura de solos para estas finalidades) e por responderem a opções estratégicas do município de há muito definidas e que, entretanto, não mudaram.
 - Reafirma-se que o novo quadro legal não pretendeu eliminar da classe do solo urbano o *solo de urbanização programada*, mas o *solo que é possível programar*. O novo quadro legal permite que seja classificado como urbano solos que não estando ainda urbanizados, tal urbanização fique devidamente programada “mediante a sua inscrição no *respetivo programa de execução*” (programa de execução do plano, que no caso é o Plano Diretor Municipal) e seja posteriormente, em função dessa programação, inscrito *nos planos de atividades e nos orçamentos municipais* [alínea c) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2025]. Tendo em consideração este facto, integra-se no programa de execução e no plano de financiamento do Plano Diretor Municipal a identificação das ações necessárias à concretização destas áreas associado a prazos de cumprimento obrigatório que, se não cumpridos, implicarão a reversão destes solos para rústicos.
 - A CMO considera que todas as áreas são essenciais para o cumprimento da sua estratégia, entendendo que não faz sentido estabelecer qualquer ordem de prioridade entre elas. Refira-se que estão em curso de elaboração de PP para cada uma destas áreas.
- g) Quanto à Qualificação do Solo, no que respeita à terminologia e conceitos, sem prejuízo da melhor clarificação quanto à dimensão das áreas consideradas no contexto das definições, a CCDR volta a questionar a utilização da designação de “Uso Múltiplo” em duas das categorias do solo Rústico:
- ✓ Espaço de uso múltiplo agrícola e florestal
 - ✓ Espaço de uso múltiplo de equipamentos e outras estruturas de cultura, lazer, recreio, desporto e turismo

Porém também refere:

Ou seja quanto à desagregação de categorias não existem limitações, cabendo à CM aferir a sua especificidade face às características do território e à estratégia definida.

Já quanto à possibilidade de constituição de novas categorias considera-se que a mesma se reveste de um caráter muito excecional, correspondendo a tipologias de ocupação humana muito específicas (por exemplo quintas, foros) ou enquadradas na alínea f) alínea f) do n.º1 do art.º 17º (à semelhança do que é efetuado para Espaços de Uso Especial no solo urbano).

A CMO, apesar de não identificar qualquer incompatibilidade nas terminologias propostas, passa a adotar as seguintes terminologias mantendo a regulamentação definida para os respetivos espaços:

- ✓ “Espaço de uso múltiplo agrícola e florestal” passa a designar-se “Espaço agrícola”
- ✓ “Espaço de uso múltiplo de equipamentos e outras estruturas de cultura, lazer, recreio, desporto e turismo”, passa a designar-se “Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas e ocupações” tal como previsto na subalínea iii) da alínea f) - “Outras categorias do solo rústico” – do artigo 17º do DR n.º 15/2015.

Efetivamente esta é uma área que se reveste de caráter excecional pela sua localização, sensibilidade e importância estratégica para o município e para a região enquanto espaço multifuncional com predominância de equipamentos lazer, recreio, desporto e cultura e espaços verdes.

2. ANÁLISE ESPECÍFICA

2.1 AS 28 ÁREAS IDENTIFICADAS PELA CMO

Da reapreciação efetuada pela CCDR-LVT a todas as áreas (as que se mantiveram e as que foram objeto de justificações/alterações apresentadas pela CMO em sede de concertação na respetiva tabela) conclui-se que:

Grupo 1 - Têm apreciação favorável à classificação como solo urbano	
02. Almarjão – Miraflores 08. Santo António, Tercena 16. Queijas (sentido de parecer na tabela: "adequado") 17. Leceia – Barcarena 24. Alto dos Barrinhos – Carnaxide (sentido de parecer na tabela: "adequado")	Apenas é efetuada uma sugestão de alterar qualificação do solo da área 8 de "área consolidada" para "área a consolidar". Sugestão aceite pela CMO. Para a 24 é referido "sem prejuízo de que seja assegurada a contratualização da execução", pelo que não se entende qual o alcance desta ressalva no contexto desta área.
Grupo 2 - Têm apreciação favorável à classificação como solo urbano caso se esteja perante um compromisso válido e eficaz	
04. Alto da Boa Viagem 05. Penas Alvas 06. Casal do Penedo Barcarena 07. PU da Área do Parque de Ciência e Tecnologia (sentido de parecer na tabela: "adequado") 09. Quinta da Rainha – Queluz de Baixo 10. Moinho do Félix (as áreas abrangidas por loteamentos) - (sentido de parecer na tabela: "adequado") 11. Lage – Porto Salvo (sentido do parecer na tabela: "parcialmente adequado") 25. PU Área do Parque de Ciências e Tecnologia (sentido do parecer na tabela: "parcialmente adequado")	Todas têm processos a decorrer com etapas de procedimentos que já mereceram pareceres favoráveis. Em particular: ✓ Verificar a situação da área 07, que além da zona inserida no golfe não temos registo de compromisso?!, ✓ Articular a 09 com o ordenamento do PDM de Sintra.
Grupo 3 - Têm apreciação favorável à classificação como solo urbano desde que assegurada a respetiva contratualização	
01. Moinho das Antas – Oeiras (sentido de parecer na tabela: "adequado") 10. Moinho do Félix (área abrangida pela UE) 18. Carreira das Vinhas 23. Valejas - Barcarena	A referência a contrato de urbanização para a área 01 é lapso uma vez que não é esse mecanismo que está em análise. Trata-se de confusão com a área "27 – Antas Sul".
Grupo 4 – Têm apreciação favorável à classificação como solo urbano, mas com indicação para efetuar correções parciais à qualificação, em concreto para afetar parte a verde urbano	
03. Sete Chaves, Caxias ("a parte nascente deve ser afetada a verde urbano") 14. Alto das Lebres ("aceite se houver compromisso, mas área vital deve ser assegurada como verde urbano") - (sentido do parecer na tabela: "parcialmente adequado")	03. Sete Chaves - a questão prende-se com a presença de área vital em parte dessa área, afetar parte da área ao verde urbano constante no compromisso. 14. Alto das Lebres – verificar compromisso e afetar parte da área ao verde urbano nele constante. 15. Terras do Cano – aceite a sugestão.

<p>15. Terras do Cano – Caxias (<i>"a área a edificar deve incidir na colmatção junto ao tecido consolidado a sul e a parte norte destinar-se a verde urbano"</i>) - (sentido do parecer na tabela: <i>"parcialmente adequad"</i>)</p> <p>28. Estação Rádio Naval – Linda-a-Velha (aceite como urbano se a área central for qualificada como verde urbano e as áreas a edificar corresponderem à colmatção das frentes edificadas existentes) - (sentido do parecer na tabela: <i>"parcialmente adequad"</i>)</p>	<p>28. Estação Rádio Naval – aceite a delimitação de uma área de verde urbana e uma área a edificar.</p>
<p>Grupo 5 – Têm apreciação favorável à classificação como solo urbano, mas a qualificação não merece concordância</p>	
<p>27. Antas Sul – Oeiras (<i>"deve destinar-se a recreio e lazer"</i>) - (sentido do parecer na tabela: <i>"parcialmente adequad"</i>)</p>	<p>A proposta da CMO deve manter-se (qualificação na categoria de "Espaço de Uso especial - Turismo" e subcategoria de "Área de estruturação e/ou colmatção de usos ribeirinho".</p> <p>Manter por uma questão de coerência com o espaço onde está inserida, até porque a apreciação é favorável à delimitação de uma SUBUOPG para essa área e nesse contexto. Na definição é clara a prevalência de área para recreio e lazer. Área objeto de contrato de urbanização.</p>
<p>Grupo 6 – Têm apreciação favorável à classificação como solo rústico, mas a qualificação não merece total concordância</p>	
<p>26. Serra de Carnaxide – <i>"a qualificação do solo (...) deve atender às características do território (...) uso florestal"</i> - (sentido do parecer na tabela: <i>"parcialmente adequad"</i>)</p>	<p>Manter as características que a CMO pretende quer para a categoria de espaço quer para a SUBUOPG. Apenas é alterada a terminologia adotando a constante da subalínea iii) da alínea f) do artigo 17º do DR 15/2015.</p> <p>Esta é uma área que se reveste de caráter excepcional pela sua localização, sensibilidade e importância estratégica para o município e para a região enquanto espaço multifuncional com predominância de equipamentos lazer, recreio, desporto e cultura e espaços verdes. Não é nem será um Espaço Florestal.</p>

<p>Grupo 7 – Têm apreciação desfavorável à classificação como solo urbano</p>	
<p>12. Zona Ocidental de Porto Salvo (sentido de parecer na tabela: <i>"não adequad"</i>)</p> <p>13. Vila Fria – Porto Salvo</p> <p>19. PEE de Paço de Arcos</p> <p>20. PE Norte de Paço de Arcos</p> <p>21. PE Norte de Caxias</p> <p>22. PEE de Porto Salvo</p>	<p>12. Zona Ocidental de Porto Salvo – a análise não pode ser feita de forma geral e desintegrada do contexto. Quando muito seria para manter como solo urbano como espaço verde urbano, com os acertos propostos nos remates do espaço consolidado onde não existem condicionantes. Este espaço não faz qualquer sentido que seja considerado rústico para passar a urbano através de PP. Como a ocupação está condicionada à elaboração de PP, as orientações podem ser aprofundadas no âmbito da SUBUOPG. Esta área deve manter-se como solo urbano, pelas suas características, localização e objetivo de concretização de uma via estruturante e do remate da malha edificada, articulado com a delimitação de zonas verdes. É neste sentido que o PP está em curso.</p> <p>13. A CCDR refere que a CMO não argumenta nada para esta área. Esta apreciação está descontextualizada. A CMO apresenta para esta área ficha justificativa tal como faz para as restantes áreas e articula-a com o quadro das definições e clarificação de contextos apresentado em sede de concertação. Na tabela de concertação não particulariza</p>

	<p>esta área, tal como não particularizou muitas outras que a CCDR voltou a apreciar. Deve esta área manter-se como solo urbano porque, face ao exposto se considera cumprir todos os critérios de classificação como, solo urbano.</p> <p>19 a 22. Programas Estratégicos - Relativamente às áreas 20 a 22 a CCDR refere que são periféricas e assumem características de expansão, mas para a 19 não refere esse argumento, apenas que carece de aferição da EEM. Estas áreas, face a toda a exposição efetuada nos pontos anteriores, vão manter-se como solo urbano.</p>
--	--

A apreciação constante deste ponto 2.1 da pronúncia da CCDR-LVT é a mesma que consta na secção 6 da tabela de concertação relativa à reunião de 16 de abril 2021, para as áreas que aí tinham sido objeto de esclarecimentos adicionais ou alterações (1, 7, 10 11, 12, 14, 15, 16, 24, 25, 26, 27 e 28).

2.2 SUBUOP IDENTIFICADAS PELA CMO

Neste ponto apenas há a clarificar 3 aspetos:

a) SUBOPG 1 a 4 diz a CCDR:

- *SUBUOPG 1 a 4* - relativamente à classificação e qualificação proposta, tal encontra-se equacionado quer nos critérios gerais quer nas respetivas fichas. Por sua vez atento enfoque cada vez maior na programação de execução do plano considera-se relevante assegurar a priorização das intervenções.

Quanto à classificação e qualificação remete-se para os esclarecimentos anteriores; Quanto à priorização, CMO considera que todas as áreas são essenciais para o cumprimento da sua estratégia, pelo que não faz sentido estabelecer uma ordem de prioridade entre elas. De referir que enfoque na programação obriga a que se programe cada sub-UOPG, nada obrigando, do ponto de vista legal, a priorização entre elas.

b) SUBOPG 6 – Vale do Jamor, diz a CCDR:

- *SUBUOPG 6 - Vale do Jamor* - tal como anteriormente referido para a qualificação do solo deve ter-se presente as características/uso atual do solo e a sua função dominante. Ora verifica-se que a área tem características diversas, apresentando manchas florestais relevantes que se assume como áreas de desafogo em contexto urbano. Sem prejuízo de se poder considerar tratar-se de solo urbano deverá assegurar-se a manutenção dessas manchas e usos compatíveis, nomeadamente através de uma subdivisão desta categoria de espaço consoante os usos dominantes em presença.

O vale do Jamor funciona como um sistema urbano próprio composto por características diversas que, no seu conjunto, lhe conferem um caráter excecional, como tal, o PDM em vigor classifica toda esta área como Espaço de Uso Especial em concreto "área de Desporto Recreio, Cultura e Lazer, onde o uso florestal de facto existe intercalado com equipamentos desportivos tendo uma função de floresta de recreio e lazer. Desta forma, o uso dominante é de recreio e lazer e por essa razão a CMO considera que a classificação constante do PDM em vigor é a mais adequada e compatível com o Decreto Regulamentar 15/2015

c) SUBOPG 8 – Serra de Carnaxide, diz a CCDR:

- *SUBUOPG 8 - Serra de Carnaxide* - a questão da qualificação do solo já foi anteriormente tratada. Quanto à previsão de uma área habitacional e turística no futuro será de referir que a mesma poderá ocupar até 20% da área total (146ha) ou seja 30ha. Poderá assim estar-se perante uma expansão significativa do perímetro urbano/área a edificar, não se encontrando ainda assegurado que as tipologias do uso turístico são as adequadas ao solo rústico

A referida expansão não ocorre na alteração ao PDM, é algo cuja oportunidade será objeto de PP e é nesse contexto que a discussão / apreciação deve ser feita. Nesta alteração toda a área da SUBUOPG corresponde a solo rústico.

Não se entende "*não se encontrando assegurado que tipologias de uso turístico são adequadas ao solo rústico*" (ver regulamento), sendo que a definição das tipologias turísticas será também matéria a especificar em sede de elaboração do PP no âmbito de uma decisão integrada de planeamento para toda a área.

3. RESTANTES ASPETOS CONSTANTES DA TABELA DE CONCERTAÇÃO

Em relação à tabela de concertação, uma vez que a generalidade dos temas ficou concertada ou tem resposta no documento de pronúncia e no presente documento de concertação, apenas carecem de resposta ou esclarecimento os pontos:

2. Relativamente aos Estudos Económicos, Estratégia de Desenvolvimentos e Programação de Investimentos, será tida em consideração a posição da CCDR expressa na tabela.

3. Compromissos Urbanísticos e recomendação para fixação de prazo para execução dos alvarás

Os alvarás não executados ou estão em condições de ser declarada a caducidade (por as obras de urbanização não terem sido executadas) — e sê-lo-á no âmbito do procedimento adequado para o efeito, verificados que estejam os respetivos pressupostos — ou não estão em condições de ser declarada a caducidade (por as obras de urbanização terem sido executadas), e permanecerão em vigor nos termos gerais

8. j) Artigo 43º - sobre a alteração da regra de precedência a CCDR mantém o entendimento de que deve ser assegurado o princípio de programação da execução entre as diversas áreas.

Trata-se de uma matéria que se situa na exclusiva esfera da competência municipal em matéria de ordenamento do território. A CMO entende que não existe qualquer norma que obrigue a essa programação.



ANEXO 12 - Tabela com a posição final da CMO após Concertação com a CCDR

Designação do Plano: Plano Diretor Municipal de Oeiras - Alteração para adequação ao RJIGT

Concelho: Oeiras

Data de reunião de acompanhamento: Não aplicável

Data do parecer à proposta preliminar: Outubro 2020 (ref DSOT | DOT | OUT2020) - inserido na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT)

Data da Conferência Procedimental (CP): Convocada para 28 de outubro 2020 mas não se realizou por força das circunstâncias excecionais associadas à pandemia COVID-19

Sentido do Parecer da CCDR -LVT: Desfavorável

Sentido do Parecer Global da CP: Favorável, com exceção da CCDRLVT

Data da Reunião de Concertação: 16/04/2001

Apreciação global após concertação: Conforme Relatório de Concertação

A CCDR discorda apenas das 4 zonas dos PP empresariais e da área do PP da ficha 12, tendo aceite ou remetido para fundamentação da CMO todas as restantes questões

Lacunas/lapsos/desconformidades apontados no parecer da CCDR	Ponderação efetuada pela CMO *	Apreciação às alterações **	Posição final da CMO
<p>1. A CCDR refere no ponto 3.1 (pág.2) a necessidade de apresentar a Planta de Ordenamento e Plantas de Condicionantes alteradas à escala do plano com todos os desdobramentos necessários.</p>	<p>a) Após estabilizada a apreciação/concertação das diversas áreas e da terminologia utilizada, a CMO enviará à CCDR LVT todas peças desenhadas que constituem o Plano onde as alterações se refletem conforme listagem constante do relatório de alteração.</p> <p>b) A planta que acompanha o relatório, foi preparada para ser apresentada à escala 1:25000 e suportar a análise e apreciação efetuadas. O seu título é "Proposta de alteração à PO" não é a "Planta de Ordenamento".</p>	<p>Adequado, de acordo com informação da CM.</p>	<p>São apresentadas a Planta de Ordenamento e Plantas de Condicionantes alteradas à escala do plano com todos os desdobramentos necessários.</p>
<p>2. Relativamente ao Estudo Económico, Estratégia de Desenvolvimento e Programação de Investimentos (ponto 3.1, pág.2) a CCDR refere que "não foi feita uma articulação das estimativas de custos com os OM, não podendo assim afirmar a sustentabilidade económica e financeira da proposta". Sugere ainda que as ações previstas no Estudo Económico sejam objeto de localização ou representação cartográfica. Considera não estar demonstrado ao que se destinam as verbas privadas a utilizar nas SUBUOPG e noutras ações. Quando à SUBUOPG 8 é feita uma referência ao "PU em vigor" para a Serra de Carnaxide em vez do PP que se está a propor (o PU é revogado).</p>	<p>a) Quanto à articulação das estimativas de custos com os OM, referir que só será possível considerar esta questão ano a ano, uma vez que a Câmara não funciona com orçamentos plurianuais, mas que existe um compromisso da Câmara em inscrever as verbas necessárias nos sucessivos orçamentos.</p> <p>b) Quanto à representação cartográfica, é uma sugestão mas que, em reuniões com a Câmara, se conclui não se ir adotar.</p> <p>c) Quanto à utilização das verbas privadas, será indicado a que fim se destinam.</p> <p>d) Quanto à referência ao PU será corrigida.</p>	<p>Parcialmente adequado. Mantém-se a questão de assegurar a sustentabilidade económica e financeira do plano, nos termos do alínea d) do n.º 2 do artigo 97.º do RJIGT</p>	<p>Na pág. 89 foi acrescentado o seguinte parágrafo: "No que se refere à inscrição destas verbas nos orçamentos municipais, uma vez que a Câmara Municipal não prevê orçamentos plurianuais, não é possível evidenciar essa relação. No entanto, no âmbito da presente alteração do PDM, a Câmara Municipal afirma a sua intenção de inscrever essas verbas nos sucessivos orçamentos, de acordo com o faseamento previsto no presente Programa de Execução."</p> <p>Na pág. 89 foi acrescentado o seguinte parágrafo: As verbas indicadas como sendo da responsabilidade dos privados destinam-se à construção das infraestruturas que cuja execução lhes compete e que se encontram previstas em operações urbanísticas (Pedidos de Informação Prévia e Pedidos de Licenciamento de Operações de Loteamento) ou em Planos Municipais de Ordenamento do território (Planos de Urbanização e de Pormenor), conforme consta dos respetivos orçamentos ou programas de execução e financiamento, conforme os casos.</p>

<p>3. O relatório refere que são contemplados os compromissos urbanísticos até novembro de 2019 e tanto o relatório como a figura reportam a julho 2020. Refere que em diversas fichas as situações descritas correspondem a pretensões não constituindo ainda compromissos válidos e, também, que há diversos alvarás de loteamento emitidos há mais de 10 anos e não foram executadas obras de urbanização ou está identificada a necessidade de alterações. Entende a CCDR que neste procedimento de alteração do PDM os alvarás não executados mereciam ponderação e fixação de um prazo para execução.</p>	<p>a) A referência a novembro de 2019 não está correta, vai ser corrigida, uma vez, que os elementos estavam atualizados à data do relatório e da planta, ou seja, julho 2020). O tema - situação dos compromissos - será atualizado até à data da Discussão Pública. b) Quanto aos Alvarás com mais de 10 anos sem obras de urbanização executadas, referenciados nas áreas analisadas, refira-se que Alvará referido na ficha 2, de 2007, se encontra presentemente com vários pedidos de licenciamento entrados e em análise. Quanto às infraestruturas que faltam nesse Alvará e que eram responsabilidade Municipal (por ser a CMO ex-proprietária de 6 lotes de terreno) estão asseguradas na minuta de protocolo que acompanhou a venda em hasta pública desses 6 lotes, em janeiro de 2020, ficando o ónus de "urbanizar" a cargo do novo proprietário, e com prazo de execução definido. Os outros, com mais de 10 anos, que incidem apenas nas áreas analisadas nas fichas 7 e 10 (que remontam a 2002, 2007 e 2008), foram objeto de procedimentos posteriores que estão em curso com apreciações favoráveis válidas às etapas do processo já efetuadas. Relativamente à área da ficha 2, a solução do loteamento mantém-se válida e integrada num desenho urbano contemplado em PP que está parcialmente executado, sendo</p>	<p>Parcialmente adequado. Mantém-se a recomendação de fixação de prazo para a execução dos alvarás, no aplicável.</p>	<p>A CMO entende que, em relação aos alvarás não executados, ou existem condições de ser declarada a caducidade (por as obras de urbanização não terem sido executadas) e sê-lo-á no âmbito do procedimento adequado para o efeito, verificados que estejam os respetivos pressupostos - ou não estão em condições de ser declarada a caducidade (por as obras de urbanização terem sido executadas), permanecerão em vigor nos termos gerais.</p>
<p>4. A CCDR levanta a questão dos PP e PU que se mantêm em vigor, que não observam o disposto no n.º 3 do artigo 82º da Lei n.º 31/2014. Dá como exemplo o PP do Moinho das Antas que não fixa prazo de execução e a área não foi urbanizada nem tem compromissos válidos, pelo que "não parece poder ser classificada como solo urbano".</p>	<p>Independentemente de as áreas serem ou não abrangidas por PP ou PU as respetivas áreas de incidência foram objeto de análise à luz dos novos critérios de classificação do solo. Nos casos em que se consideram que tais critérios estão cumpridos, as referidas áreas mantêm-se em vigor.</p>	<p>ver IT</p>	<p>Tal como referido em relatório e nas fichas as áreas que se localizam em zonas abrangidas por PP e PU e que se mantêm como urbanas não justificam a sua manutenção no facto de se enquadrarem em plano em vigor mas sim porque respondem aos critérios definidos no DR 15/2015. A dinâmica dos PP e PU e a sua adequação ao RJGT deve ser analisada em sede própria e não nesta alteração ao PDM.</p>
<p>5. Os pontos 3.1.1 a 3.1.3 do parecer da CCDR versam sobre a classificação do solo, e também da qualificação, estando na base da apreciação que é efetuada no ponto 3.1.4 para as 28 áreas. Sobre as 28 áreas na tabela constam os esclarecimentos individualmente, se bem que na sua maioria a resposta, ou concertação, sobre as mesmas reporta à aceitação, ou não, dos critérios definidos para a classificação do solo como urbano e à qualificação que lhe é atribuída. Assim, e sistematizando:</p>			
<p>a) A CCDR começa por referir a ausência de análise e de demonstração do respeito pelos critérios aplicáveis para que o Solo Urbano-Urbanizado Consolidado se mantenha classificado como urbano, dizendo que é essencial esta demonstração.</p>	<p>No concelho de Oeiras os solos classificados como Urbanos Consolidados no PDM em vigor, estão efetivamente edificados e/ou urbanizados, e totalmente infraestruturados, dispensando qualquer justificação ou demonstração. É suficiente observar cartografia e fotografia aérea.</p>	<p>Parcialmente adequado, carece da devida fundamentação no relatório</p>	<p>Relativamente às áreas consolidadas, não objeto de ficha, classificadas como Urbanizadas no atual PDM e agora mantidas como solo urbano, a CMO considera que o entendimento da CCDR tem a ver com uma outra metodologia que gostaria de ver adotada, mas mantém a posição de que a metodologia que utilizou é adequada, suficiente e cumpre integralmente as exigências legais.</p>
<p>b) Sugere a apresentação de plantas do concelho à escala do PDM com o traçado da rede de infraestruturas, transportes públicos e de equipamentos.</p>	<p>Especificamente, no caso deste processo de alteração a sugestão não tem cabimento porque cada ficha de área analisada está amplamente suportada com essa e outra informação. Quanto ao solo urbano-urbanizado considera-se que é redundante essa informação uma vez que estamos num concelho urbano da AML onde, nas suas áreas edificadas, não há qualquer carência de infraestruturas, transportes e equipamentos, como é referido no relatório e do conhecimento</p>	<p>Parcialmente adequado, carece da devida fundamentação no relatório</p>	<p>Idem</p>
<p>c) A CCDR, citando os critérios estabelecidos no artigo 7º do DR 15/2015, questiona a maioria das áreas analisadas classificadas como Solo Urbano, nas subcategorias de "Áreas Consolidadas" e "Áreas de Estruturação e/ou colmatção", sejam elas Espaços centrais, habitacionais ou outras categorias funcionais.</p>	<p>Do parecer não se percebe se a CCDR -LVT, além de não concordar que as áreas se mantenham classificadas como urbanas também não concorda com as terminologias utilizadas para as subcategorias de espaço. Relativamente à terminologia não tem como ser questionada: a lei fala em solo urbano e o que a alteração ao PDM vem determinar a este propósito é que existem solos urbanos com características diferentes. Quanto à classificação das áreas analisadas como urbanas, sem prejuízo dos comentários e justificações apresentados para cada uma, remete-se para a reunião de concertação a discussão de conceitos e interpretação da classificação do solo ao abrigo da referida portaria e demais legislação na qual se contextualiza.</p>	<p>Parcialmente adequado. Questões abordadas no texto.</p>	<p>Idem</p>

<p>d) Ainda em matéria de solo urbano, mas no que respeita às áreas qualificadas como "Espaços de Atividades Económicas – Áreas de Estruturação programadas" a CCDR questiona tudo, a classificação, a qualificação e como está articulada com o facto de estarem em elaboração os respetivos PP.</p>	<p>i. Será eliminada no relatório a referência ao facto de serem áreas com "PP a decorrer cuja finalização está prevista até à entrada em vigor desta alteração", o que não irá acontecer e porque a classificação destas áreas como urbanas não está suportada nessa condição. ii. No regulamento, verificar se a definição desta subcategoria de espaço precisa de ser melhorada/alterada.</p>	<p>Parcialmente adequado. Questões abordadas no texto.</p>	<p>Corrigida a redação em relatório para "<i>áreas de estruturação programada</i>" (<i>áreas de atividades económicas com Planos de Pormenor a decorrer que visam a execução do PDM</i>). Também em relatório e regulamento foi clarificada a sua definição: "<i>As áreas de estruturação programadas integram áreas abrangidas por plano de pormenor em execução que pelas suas características e localização são fundamentais à concretização da estratégia municipal no que respeita à programação e concretização territorial do eixo empresarial</i>". Em regulamento foi também estabelecido um prazo para a execução dos Planos de Pormenor que estão em curso para estas áreas, consolidando os propósitos de execução e programação do PDM através destes instrumentos. No anexo à tabela de concertação são apresentados esclarecimentos adicionais sobre o etendimento da CMO quanto ao estatuto urbano destes solos.</p>
<p>e) Em matéria de solo rústico a CCDR diz que deve ser eliminada a terminologia de "Usos múltiplos" que na proposta surge a propósito de "Espaço de Usos Agrícolas e Florestais" e "Espaço de Usos Múltiplos para Equipamentos e outras estruturas de cultura....".</p>	<p>i. No que respeita à primeira situação, que consta do PDM em vigor, atendendo à especificidade da área em causa (Estação Agronómica) a CMO nunca quis "zonar" aquele espaço entre os dois usos, mas assumir que é um espaço misto onde os dois usos podem coexistir em função da gestão efetuada. A CMO mantém a designação adotada considerando que em nada colide com o estipulado no RJIGT. ii. A CMO não se revê numa leitura tão fechada e literal, sendo que, desde logo a alínea e) do n.º 3 do artigo 74º do RJIGT refere a possibilidade de ocorrerem na qualificação do solo rústico "...usos múltiplos...". Está também patente que os planos se devem adaptar à realidade territorial e ao modelo que se pretende "projetar" no território. O próprio DR n.º 15/2015, na alínea e) do n.º 1 do artigo 16º, relativo aos critérios de qualificação do solo rústico, refere como critério para a qualificação do solo rústico "<i>aproveitamento multifuncional do solo rústico com o acolhimento de atividades que contribuam para a diversificação e dinamização económica, social...</i>", sendo que a alínea f) d n.º 1 do artigo 17º, define "Outras categorias" e entre elas "Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas e atividades". Claramente, neste caso o objetivo é projetar um espaço multifuncional pelo que não se consegue encontrar incompatibilidade desta terminologia com o DR n.º 15/2015. Será que tem que ser feita uma leitura literal das subcategorias, em concreto, das definidas ao abrigo da referida alínea f) do n.º 1 do artigo 17º ? A CMO mantém a designação adotada considerando que em nada colide com o estipulado no RJIGT, e que é a que melhor traduz o que é pretendido para o ordenamento daquele</p>	<p>Parcialmente adequado . Questões abordadas no texto</p>	<p>A CMO, apesar de não identificar qualquer incompatibilidade nas terminologias propostas, passa a adotar as seguintes terminologias mantendo a regulamentação definida para os respetivos espaços: · "Espaço de uso múltiplo agrícola e florestal" passa a designar-se "Espaço agrícola" · "Espaço de uso múltiplo de equipamentos e outras estruturas de cultura, lazer, recreio, desporto e turismo", passa a designar-se "Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas e ocupações" tal como previsto na subalínea iii) da alínea f) - "Outras categorias do solo rústico" – do artigo 17º do DR n.º 15/2015. Efetivamente esta é uma área que se reveste de carácter excecional pela sua localização, sensibilidade e importância estratégica para o município e para a região enquanto espaço multifuncional com predominância de equipamentos lazer, recreio, desporto e cultura e espaços verdes.</p>
<p>f) Ainda em matéria de solo rústico a CCDR diz que o DR n.º 15/2015 alterou significativamente as características dos "Espaços Naturais" que passaram a "Espaços Naturais e Paisagísticos" e que a alteração agora efetuada limitou-se a alterar a terminologia sem avaliar os espaços naturais face à alteração de conceito.</p>	<p>i. Tirando alguns aspetos pontuais de redação e linguagem, em termos de conceito, e não existindo áreas protegidas e da rede natura 2000 no território municipal, na prática não se vislumbram alterações significativas, em particular face às características dos espaços assim qualificados em Oeiras. No caso de Oeiras são qualificados como espaços Naturais e Paisagísticos aqueles que são considerados com interesse natural e paisagístico para o território municipal e não têm, ou se pretende que não venham a ter, uso dominante agrícola, florestal ou de exploração de recursos geológicos. ii. Ainda assim pode reforçar-se no relatório este entendimento e melhorar a definição da categoria de espaço que consta no regulamento do PDM em vigor e que se tinha mantido. A definição atual é: "<i>1—Os espaços naturais integram as áreas descobertas ou com vegetação esparsa, nas quais a utilização dominante desenvolvida não corresponde a utilização agrícola, florestal ou outra.</i>" sugere-se que passe a ser "<i>1—Os espaços naturais e paisagísticos integram as áreas descobertas ou com vegetação esparsa, vales e planaltos com interesse natural e paisagístico para o território municipal e não têm, ou se pretende que não venham a ter, uso dominante agrícola, florestal ou de exploração de recursos geológicos.</i>"</p>	<p>Adequado.</p>	<p>Mantém-se a ponderação efetuada pela CMO</p>

6. Das áreas analisadas (Ponto 3.1.4 do parecer)			
Uma vez que para a maioria das áreas a resposta às dúvidas suscitadas pela CCDR-LVT ficará resolvida com a clarificação do conceito e critérios de delimitação do solo urbano e respetivas categoria, a discutir em reunião de concertação, não se justifica abordar individualmente cada uma das áreas, mas apenas aquelas que justificam a apresentação de esclarecimentos particulares ou adicionais.			
a) Área 1 - PP Moinho das Antas, Oeiras	Foi objeto de correção uma vez que parte da área já se encontra executada na sequência de alvarás, reduzindo a área que passa a estar qualificada como "Espaço Central - Área de estruturação e/ou colmatção". Implicou correção da ficha, da tabela do Anexo 1 e PO.	Adequado. Dado ter havido redução da área e caso seja assegurada a respetiva contratualização, concorda-se que a área apresenta características para integração em solo urbano.	É assegurada a contratualização
b) Área 7 - PU Parque C.T - SubUOPG 4.3	Esta área está integrada no PU do Parque de Ciências e Tecnologia. A parte a sul da via é abrangida pelo loteamento do campo de golfe onde está executado o clubhouse e o estacionamento pelo que a qualificação proposta foi corrigida e passa para Espaço Verde Urbano, tal como está estipulado em toda a zona do campo de golfe. A restante área tem compromissos com loteamento em curso ao abrigo do PU, mantendo a qualificação proposta de Espaço Habitacional - Área de Estruturação e/ou colmatção. Implicou correção da ficha, da tabela do Anexo 1 e PO.	Adequado. Assumindo a CM a existência de compromissos e caso os mesmos se encontrem válidos, concorda-se com a integração da área em solo urbano.	São demonstrados os compromissos existentes
c) Área 10 - Moinho do Félix	Contexto heterogéneo: áreas intersticiais, áreas de remate e áreas sem potencial de edificação. Resultou na qualificação em diversas subcategorias consoante o grau de compromisso, características e contexto de integração. Foi efetuada uma alteração à proposta anterior ampliando o espaço verde urbano em áreas de REN, conforme parecer da APA. Implicou correção da PO.	Adequado. Face à redução efetuada na área residencial, parte significativa da área afeta a verde urbano e integrando-se em área edificada, concorda-se com a proposta desde que assegurada a devida contratualização da sua execução.	A CMO assegura a devida contratualização da sua execução
d) Área 11 - Lage	Depende de compromisso - loteamento em curso. CMO aguarda parecer do IP.	Parcialmente adequado. Trata-se de uma área de expansão de perímetro urbano, com fortes condicionamentos, não reunindo as condições para a sua classificação como solo urbano. Caso não haja compromisso válido e legal mantém-se o parecer desfavorável.	São demonstrados os compromissos existentes
e) Área 12 - PP Ocidental de Porto Salvo	Esta área tem algumas zonas que foram consideradas como espaços habitacionais - área consolidadas, ficando a restante área como espaço habitacional - áreas de estruturação e/ou colmatção pela sua dimensão e contexto intersticial em meio urbano. Pela presença de áreas de REN, encontra-se em elaboração um PP que abrange a área em causa.	Não adequado. Atenta a sua dimensão, a necessidade de assegurar áreas de desafogo num contexto fortemente edificado e o referido no texto para a classificação do solo, mantém-se a posição de que a classificação desta área como urbana deve ser ponderada ao nível do PP.	A CMO entende que não faz qualquer sentido que este espaço seja classificado como rústico, para passar a urbano através de PP. Como a ocupação está condicionada à elaboração de PP, as orientações podem ser aprofundadas no âmbito da SUBUOPG. A CMO entende que esta área deve manter-se como solo urbano, pelas suas características, localização e objetivo de concretização de uma via estruturante e do remate da malha edificada, articulado com a delimitação de zonas verdes. É neste sentido que o PP está em curso.
f) Áreas 14, 15 e 16 - Alto das Lebres, Terras do Cano e Queijas, respetivamente.	Estas áreas sofreram ligeiras alterações em virtude do parecer da APA devido a incompatibilidades entre a PO e a descrição que constava na respetiva ficha para as categorias propostas ou para delimitar como Espaço Verde Urbano zonas que coincidiam com REN, PDH ou corredores da EEM.	Parcialmente adequado. 14 - Caso existam compromissos válidos nada haverá a obstar, devendo contudo ser assegurada a Área Vital do PROT pelo que se questiona a sua qualificação, devendo a área a edificar restringir-se a sul, na contiguidade com o edificado. 15- Poderá esta área integrar-se em solo urbano desde que a área a edificar se restrinja à colmatção junto ao tecido mais consolidado, a sul, afetando a área a norte a verde urbano. 16 - Atenta a redução da área considera-se estar perante remate de área urbana consolidada e passível de integração em solo.	14. Alto das Lebres – São demonstrados compromissos existentes; foi afetada parte da área ao verde urbano nele constante. 15. Terras do Cano – A CMO aceitou a sugestão. 16. Queijas - Sugestão aceite pela CMO. Alterada qualificação do solo da área 8 de "área consolidada" para "área a consolidar".
g) Área 24 - Alto dos Barrinhos	Numa melhor verificação dos conceitos procedeu-se à alteração da qualificação proposta de Espaço de Atividades Económicas - Área de Estruturação Programada para Espaço de Atividades Económicas - Área de Estruturação e/ou Colmatção, pela sua dimensão e por corresponder a uma área integrada num PU 70% executado através de diversos loteamentos que envolvem a área em causa. Implicou correção da ficha, da tabela do Anexo 1 e PO.	Adequado. Atenta a argumentação da CM de que a área do PU se encontra predominantemente concretizada e encontrar-se afeta a atividades económicas, uso já fortemente comprometido na envolvente, concorda-se com a integração em solo urbano, sem prejuízo de que seja assegurada a contratualização da execução.	Para a 24 é referido "sem prejuízo de que seja assegurada a contratualização da execução", que não se entendendo qual o alcance desta ressalva no contexto desta área. A CMO mantém a posição conforme ponderação efetuada.

h) Área 25 - UOPG 2 do PU do Parque de Ciências e Tecnologia (Tagus Park)	Inserida em PU que tem vindo a ser concretizado através de diversos loteamentos. Foi efetuada alteração na PO, para qualificar como espaço verde urbano a área a nascente da via. A zona restante, a poente da via, mantém-se como espaço de uso especial - área de estruturação programada, pela sua dimensão e por estar prevista em PU de carácter estratégico com elevado grau de concretização. Implicou correção da ficha, da tabela do Anexo 1 e PO.	Parcialmente adequado. Caso a área se encontre abrangida por compromisso válido e eficaz concorda-se com a integração em solo urbano. Caso contrário trata-se de uma área de expansão, pelo que tendo presente o exposto no texto quanto à classificação do solo, não reúne as características para integrar solo urbano.	São demonstrados os compromissos existentes
i) Área 26 - Serra de Carnaxide	Tem um carácter estratégico e no atual contexto a classificação que melhor se adequa é a de Solo Rústico com a qualificação de "Espaço de Usos Múltiplos para Equipamentos e outras estruturas de cultura..." conforme já justificado anteriormente. Área objeto de delimitação de SubUOPG a sujeitar a PP.	Parcialmente adequado. A qualificação do solo, em particular no solo rústico, deve atender às características do território, ou seja, no presente caso o uso dominante deve ter como referência o seu atual uso florestal. A salvaguarda deste espaço reveste-se de particular relevância enquanto área de desafogo num território com uma forte presença de áreas urbanas, devendo privilegiarem-se usos que não envolvam edificabilidade e que não comprometam o actual uso dominante.	A CMO mantém as características quer para a categoria de espaço quer para a SUBUOPG. Apenas é alterada a terminologia adotando a constante da subalínea iii) da alínea f) do artigo 17º do DR 15/2015. Esta é uma área que se reveste de carácter excecional pela sua localização, sensibilidade e importância estratégica para o município e para a região enquanto espaço multifuncional com predominância de equipamentos lazer, recreio, desporto e cultura e espaços verdes. Não é nem será um Espaço Florestal.
j) Área 27 - Antas Sul	Tem um contexto estratégico e mantém-se em Solo Urbano como Espaço de Uso Especial -Turismo, Área de estruturação e colmatação de uso ribeirinho. Corresponde a uma área de miolo num contexto de qualificação semelhante existente.	Parcialmente adequado. Considera-se não estar perante uma área de miolo mas sim periférica adjacente ao Tejo, pelo que a qualificação a atribuir deve ter presente as características da área e as intervenções que já estão previstas. Assim, enquanto área ainda livre numa frente ribeirinha deve esta área ser vocacionada para usufruto pela população desse espaço ribeirinho, afetando-a a usos de recreio e lazer.	A CMO A mantém a sua posição (qualificação na categoria de "Espaço de Uso especial - Turismo" e subcategoria de "Área de estruturação e/ou colmatação de usos ribeirinho"), por uma questão de coerência com o espaço onde está inserida, até porque a apreciação é favorável à delimitação de uma SUBUOPG para essa área e nesse contexto. Na definição é clara a prevalência de área para recreio e lazer. Esta área foi objeto de contrato de urbanização.
l) Área 28 - Estação Rádio Naval	A CMO mantém a classificação e qualificação, de acordo com as justificações de conceito e qualificação constantes no documento anexo, pelo seu contexto estratégico e contexto intersticial inserido em meio urbano. Envolvida por espaço central - áreas consolidadas de Miraflores e Linda-a-Velha e áreas consolidadas a requalificar.	Parcialmente adequado. Atenta a dimensão da área e os condicionamentos aplicáveis e em cumprimento do PROT-AML, apenas se poderá assumir a totalidade da área como solo urbano se a área central se assumir como área de verde urbano, não edificada, restringindo-se as áreas edificadas à colmatação das frentes edificadas existentes.	A CMO aceitou a sugestão Na Planta de Ordenamento foi delimitada uma área de verde urbana e uma área a edificar.
7. SUBUOPG (Ponto 3.1.5 do parecer)			
a) SUBUOPG 1 a 4 (PP Empresariais): Carecem de alteração na classificação e qualificação do solo pretendida. Reiteram a necessidade de priorizar o desenvolvimento e execução das 4 áreas tal como definido no PDM em vigor com a regra de precedência que foi eliminada nesta alteração.	i. Quanto à classificação e qualificação remete-se para os esclarecimentos anteriores e para o momento da reunião de concertação. ii) Quanto à manutenção da priorização, o procedimento em curso é de alteração do PDM para adequação ao atual regime e tendo em consideração a lei agora ser outra já não faz sentido aquela priorização.	Não adequado. Relativamente à classificação e qualificação proposta, tal foi equacionada quer nos critérios gerais quer nas respetivas fichas. Por sua vez atento enfoque cada vez maior na programação de execução considera-se relevante assegurar a priorização das intervenções.	A CMO entende que estas áreas se justificam para dar resposta a reais necessidades do município (o que é comprovado por existirem concretas pretensões de instalação de atividades económicas e complementares) e por responderem a opções estratégicas do município de há muito definidas e que, entretanto, não mudaram. Por isso, para além da sua classificação como solo urbano, a CMO não pretende manter a regra de precedência constante do Artigo 43º do regulamento do atual PDM, considerando que se trata de uma matéria da exclusiva competência municipal em matéria de
b) SUBUOPG 5 (Terrapleno de Algés): Devem ser definidos critérios próprios de sustentabilidade ambiental, bem como critérios que garantam a qualidade ambiental e arquitetónica como valorização da imagem urbana de referência que se pretende.	As alíneas c) e d) do n.º 3 do artigo 46º passam a ser uma só com a seguinte redação: "Desenvolver soluções que garantam a sustentabilidade ambiental, reforço da estrutura ecológica municipal e valorização da imagem urbana da frente ribeirinha.	Adequado. nada há a obstar, embora sejam critérios muito generalistas	A CMO mantém a posição conforme ponderação efetuada
c) SUBUOPG 6 (Vale do Jamor): A CCDD vem, a propósito da SUBUOPG, questionar a classificação do solo como urbana.	No PDM em vigor corresponde a um espaço urbano de desporto, recreio, cultura e lazer, com regulamentação adequada, e a CMO pretende que assim se mantenha. Para este tipo de espaço (De uso especial), não se pode ter uma leitura literal dos critérios.	Parcialmente adequado. Para a qualificação do solo deve ter-se presente as características/uso atual do solo e a sua função dominante. Ora verifica-se que a área tem características diversas, apresentando manchas florestais relevantes como áreas de desafogo em contexto urbano. Sem prejuízo de se poder considerar tratar-se de solo urbano deverá assegurar-se a manutenção dessas manchas e usos compatíveis, nomeadamente através de uma subdivisão desta categoria de espaço consoante os usos dominantes em presença	O Vale do Jamor funciona como um sistema urbano próprio composto por características diversas que, no seu conjunto, lhe conferem um carácter excecional, como tal, o PDM em vigor classifica toda esta área como Espaço de Uso Especial em concreto "área de Desporto Recreio, Cultura e Lazer, onde o uso florestal de facto existe intercalado com equipamentos desportivos tendo uma função de floresta de recreio e lazer. Desta forma, o uso dominante é de recreio e lazer e por essa razão a CMO considera que a classificação constante do PDM em vigor é a mais adequada e compatível com o

<p>d) SUBUOPG 8 (Serra de Carnaxide): Volta a ser questionada a qualificação do solo proposta, referindo que deve seguir a do uso atual. A segunda questão prende-se com "não deve ser desde já considerada a possibilidade de ocupação deste espaço com habitação", alegando que esta área é maioritariamente abrangida por áreas vitais do PROT AML e que é necessário cumprir o RJIGT no que respeita à contenção do solo urbano.</p>	<p>i. No que respeita à primeira questão foi já respondida anteriormente e no documento anexo, acrescentando que se discorda totalmente que a qualificação proposta tenha que corresponder ao uso atual do solo quando não é esse o objetivo de programação estratégica e do modelo territorial para esta área.</p> <p>ii. Quanto à segunda questão, é um objetivo claro desta SUBUOPG rematar de forma qualificada a ocupação urbana edificada contígua à área de intervenção no concelho da Amadora e no aglomerado de Carnaxide. Não se trata de uma mera expansão do solo urbano. Acresce que nem toda a área é abrangida por áreas vitais, além disso as áreas vitais admitem uma ocupação até 10% em situações que se destinem a promover ou assegurar fechos de malha urbana que é o caso, fechando uma malha urbana que está implantada no concelho da Amadora com consequências para a sua envolvente já localizada no concelho de Oeiras. Este é um objetivo muito claro para a execução desta SUBUOPG e que deve ficar fixado desde já porque corresponde a uma opção estratégica que o PDM pretende ver materializada e baliza qualquer tipo de intervenção que venha a ser desenvolvida em sede de PP.</p>	<p>Parcialmente adequado. A questão da qualificação do solo encontra-se desenvolvida no texto. Quanto à previsão de uma área habitacional e turística no futuro será de referir que a mesma poderá ocupar até 20% da área total (146ha) ou seja 30ha. Poderá assim estar-se perante uma expansão significativa do perímetro urbano/área a edificar, não se encontrando ainda assegurado que as tipologias do uso turístico são as adequadas ao solo rústico</p>	<p>A referida expansão não ocorre na alteração ao PDM, é algo cuja oportunidade será objeto de PP e é nesse contexto que a discussão / apreciação deve ser feita. Nesta alteração toda a área da SUBUOPG corresponde a solo rústico. Não se entende "não se encontrando assegurado que tipologias de uso turístico são adequadas ao solo rústico" (ver regulamento), sendo que a definição das tipologias turísticas será também matéria a especificar em sede de elaboração do PP no âmbito de uma decisão integrada de planeamento para toda a área.</p>
<p>e) SUBUOPG 10 (Estação Radio Naval): Tendo questionado a classificação e qualificação do solo, também questiona a delimitação da SUBUOPG.</p>	<p>A questão da qualificação do solo é globalmente respondida em ponto anterior e em documento anexo. Independentemente da classificação e qualificação do solo justifica-se a manutenção da delimitação da SUBUOPG, pela importância e localização desta área para a estruturação e consolidação funcional e da malha urbana da zona central de Linda-a-Velha.</p>	<p>Parcialmente adequado. Questão desenvolvida no texto.</p>	<p>A CMO mantém a posição conforme ponderação efetuada</p>
<p>f) SUBUOPG 11 (Cacilhas Norte): Da análise cruzada da apreciação da SUBUOPG com a das áreas constantes nas fichas 10 e 18, a CCDD questiona a classificação atribuída (tal como faz a propósito da análise das fichas 10 e 18), bem como a delimitação da SUBUOPG, uma vez que foi deliberada a elaboração de uma unidade de execução que abrange a área da ficha 18 e apenas parte da área da ficha 10. A CCDD entende que devia ser abrangida a totalidade das duas áreas.</p>	<p>Independentemente das questões relacionadas com a classificação e qualificação do solo, analisadas anteriormente e nas respetivas fichas das áreas, os limites propostos para a SUBUOPG vão manter-se porque houve o cuidado de abranger, além da área nº 18, apenas a parte da área nº 10 que não estava já tratada no âmbito de compromissos urbanísticos válidos ou com construção existente. Neste sentido a CMO considera a delimitação correta e ajustada aos compromissos urbanísticos existentes.</p>	<p>Adequado. Apenas sendo retirada a área não edificada ou com compromissos nada há a obstar.</p>	
<p>SUBUOPG 13 (Valejas Sul): Para esta SUBUOPG é preciso clarificar se a sua execução segue a figura de PP ou de UE, sendo que a UE só faz sentido se esta área se mantiver como solo urbano, mas para que isso aconteça tem que existir contrato de urbanização. Na ficha é referido</p>	<p>A Unidade de Execução está em fase de Discussão Pública para passar à formalização do contrato de urbanização. Atualizar situação até à concertação. Reforça-se que esta área se vai manter como solo urbano porque responde favoravelmente aos critérios definidos.</p>	<p>Adequado, nos termos do referido no texto</p>	
<p>8. Regulamento (Ponto 3.1.6 do parecer)</p>			
<p>a) Artigo 5º - Mencionar a revisão do PNPOT</p>	<p>Corrigir em conformidade</p>	<p>Adequado, de acordo com informação da CM.</p>	
<p>b) Artigo 6º - Alteração sem justificação da redação/conceitos de "Encargos..."</p>	<p>A redação que consta do PDM em vigor é imprecisa tendo como consequência a dificuldade de aplicação nos modelos de gestão adotados no município. A alteração agora efetuada tem justificação na necessidade de clarificar que "Os Encargos Especiais são aqueles que cabem à Administração Central ou à Autarquia, não sendo, portanto, participados pelos proprietários".</p>	<p>Adequado, de acordo com informação da CM.</p>	
<p>c) Artigo 25º - Classificação e qualificação do solo, considera que deve conter os conceitos de solo urbano e rústico e não remeter apenas para a delimitação em planta</p>	<p>Propõe-se acrescentar o conceito de solo urbano e de solo rústico.</p>	<p>Adequado, de acordo com informação da CM.</p>	
<p>d) Artigo 26º - Qualificação funcional do solo urbano, alterações a fazer em função da apreciação efetuada para as novas subcategorias, tendo reflexos nos artigos 30º, 31º, 32º e 34º.</p>	<p>As alterações serão efetuadas em linha com o resultado da concertação e decisões tomadas a propósito dos pontos anteriores e do documento anexo.</p>	<p>Parcialmente adequado. Veio agora a CM a introduzir novos conceitos e definições relativamente às categorias de espaço, acima discriminadas por forma a enquadrar as situações apresentadas. Não foram definidos os critérios que estiveram na base da identificação da área máxima dos vazios. No entanto sem prejuízo da definição de uma área máxima tal não afasta a indispensabilidade que mesmo nessas situações tenham que ser assegurados os princípios/critérios inerentes à situação em causa (consolidação, colmatação), o que não se afigura integralmente assegurado</p>	<p>A CMO mantém a posição conforme ponderação efetuada</p>

e) Artigo 27º - Qualificação funcional do solo rústico, alterações a fazer em função da apreciação efetuada para as novas subcategorias, em concreto a não adequação dos Espaços Naturais ao passarem a ser designados de Espaços Naturais e Paisagísticos, a não concordância com a terminologia "Usos Múltiplos" e a consideração do uso atual do solo na Serra de Carnaxide.	As alterações serão efetuadas em linha com o resultado da concertação e decisões tomadas a propósito dos pontos anteriores e do documento anexo.	Inconclusivo	A CMO mantém a posição conforme ponderação efetuada
f) Artigo 29º - "Sobre a incompatibilidade de usos e atividades, são retirados diversos produtos, sem qualquer justificação".	Efetivamente na versão alterada do regulamento, o n.º 2 do artigo 29º está diferente do publicado, em virtude da versão editável que foi fornecida para trabalhar não conter essa parte do texto. Esta situação vai ser corrigida.	Inconclusivo por se desconhecer o conteúdo	Correcção efetuada no regulamento.
g) Artigo 34º - Espaços de uso especial turismo: "seria útil a fixação de um parâmetro que de forma mais precisa balizasse os usos".	O n.º 3 do artigo 28º assegura um controle sobre a distribuição dos usos e considera-se suficiente em conjugação com os demais indicadores do PDM. O que acontece é que por lapso esse n.º 3 no ficheiro entregue não tem a redação completa em conformidade com o que está publicado. Esta situação vai ser corrigida.	Inconclusivo por se desconhecer o conteúdo	Correcção efetuada no regulamento.
h) Artigo 41º - Espaços naturais e paisagísticos carecem de alteração face ao atual conceito.	As alterações serão efetuadas em linha com o resultado da concertação e decisões tomadas a propósito dos pontos anteriores.	Adequado. No que respeita à qualificação do solo ver ponto 1C do texto	A CMO mantém a posição conforme ponderação efetuada
i) Artigo 41º A – Considera que este artigo não tem justificação face ao exposto anteriormente para a Serra de Carnaxide.	Como se pretende manter a subcategoria do solo rústico aplicada à Serra de Carnaxide, mantem-se o artigo. As alterações serão efetuadas em linha com o resultado da concertação e decisões tomadas a propósito dos pontos anteriores.	Parcialmente adequado, ver texto no que respeita à qualificação do solo e análise específica	A CMO mantém a posição conforme ponderação efetuada
j) Artigo 43º – Foi alterado e passou a omitir-se a regra de precedência. Não é fundamentada esta omissão.	O procedimento em curso é de alteração do PDM para adequação ao atual regime e tendo em consideração a lei agora ser outra já não faz sentido aquela priorização.	Inconclusivo. Mantém-se o entendimento de que deve ser assegurado o princípio de programação da execução entre as diversas áreas.	A CMO mantém a posição conforme ponderação efetuada
l) Artigos das SUBUOPG – Terão que ser ajustados e revistos em função dos aspetos relacionados com a classificação e qualificação do solo. Especifica ainda: menção ao PU que se revoga, na alínea j) do artigo 48º e a retirada da frase "de área total de construção" nalgumas alíneas como é o caso de g) do n.º 3 do artigo 54º e j) do n.º 3 do artigo 58º, onde se diz percentagem máxima a afetar a uso	i. Retirar a alínea j) do artigo 48º. ii. Quanto à questão da eliminação da frase "de área total de construção" é um lapso resultante da versão editável utilizada como base de trabalho não contemplar essa frase, enquanto o regulamento publicado sim. Vai ser corrigido em todas as alíneas onde acontece essa falha.	Parcialmente adequado	Correcção efetuada no regulamento.
m) Artigo 65º – Neste artigo os índices e parâmetros foram objeto de correção material publicada em 15 de dezembro de 2017, que não foi considerada na versão agora proposta.	Corrigir em conformidade	Adequado, de acordo com informação da CM.	
n) Artigo 71º – "...fica pendente da criação das novas subcategorias para as quais se suscitaram dúvidas."	i. Caso se justifique as alterações serão efetuadas em linha com o resultado da concertação e decisões tomadas a propósito dos pontos anteriores. ii. Será acrescentado a este artigo um ponto ou alínea com a seguinte redação: "Caso os Espaços de Atividades Económicas - Áreas de estruturação programadas não sejam executados nos prazos previstos no Programa de Execução, a sua área de abrangência será objeto de reclassificação do solo urbano para solo rústico, de acordo com o procedimento previsto na Lei."	Parcialmente adequado.	A CMO mantém a posição conforme ponderação efetuada
o) Artigo 72º – Corrigir a referência feita ao artigo 137º do RJGT (DL	Atualizar para o DL 80/2015	Adequado, de acordo com informação da CM.	
p) No último capítulo mencionar a revogação do PU da Serra de Carnaxide	Corrigir em conformidade	Adequado, de acordo com informação da CM.	
9. AAE (Ponto 3.3 do parecer)			
A CCDR considera que não foi acautelado o contributo dado para o RFC/RDA: "face ao atual conceito de solo urbano, importaria que a avaliação prevista contemplasse também as áreas inseridas em solo urbano, uma vez que poderão existir áreas, assim classificadas em 2015, mas que hoje podem não respeitar todos os atuais critérios para essa classificação"	Conforme é já indicado na resposta ao ponto 5.a) - "No concelho de Oeiras os solos classificados como Urbanos Consolidados, estão efetivamente edificados e/ou urbanizados, e totalmente infraestruturados, dispensando qualquer justificação ou demonstração. É suficiente observar cartografia e fotografia aérea." Para apoiar esta afirmação, será apresentada em anexo ao Relatório Ambiental, uma Planta de todo o concelho com a representação da COS mais recente, e incluída esta análise na definição do objeto de avaliação.	Adequado. Tratam-se de questões abordadas noutros pontos pelo que a posição assumida pela CCDR relativamente a esses aspetos é extensível à Avaliação Ambiental.	

<p>A CCDR considera também que não foi acautelado um outro contributo dado ao RFC/RDA: "... no Enquadramento realizado são enumerados e delimitados, em peça gráfica, todos os PU e PP vigentes, suscitando-se dúvidas sobre o objetivo desta listagem, porquanto alguns destes planos não estão totalmente executados, abrangendo áreas que não se enquadram nos atuais conceitos de solo urbano. Acresce que alguns planos têm mais de 25 anos, não foram objeto de qualquer contratualização e poderão também carecer de adequação, nos termos do disposto no artigo 199.º do RJIGT."</p>	<p>Como referido, na tabela do RAP que procede à ponderação do parecer, é dito que é retirada a listagem, concordando-se que a mesma é apresentada de um modo genérico, sem ligação ao âmbito da Alteração.</p> <p>Por isso, foi substituída pela informação constante na última coluna do Quadro 3.3., onde são identificadas, apenas para as áreas em análise, aquelas que são parcialmente abrangidas por PP eficazes (importa, talvez reforçar que são parcialmente), ou aquelas para as quais foi iniciado a elaboração de um PP, Nestes casos, como referido na resposta ao ponto 5.d) "i. É necessário corrigir/clarificar a referência em relatório ao facto de serem áreas com "PP a decorrer cuja finalização está prevista até à entrada em vigor desta alteração". (...). iii. Quanto à "essência" da questão remete-se para o documento anexo sobre esclarecimento de conceitos e interpretação da classificação do solo ao abrigo da referida portaria e demais legislação</p>	<p>Trata-se de questões abordadas noutros pontos, pelo que a posição assumida pela CCDR relativamente a esses aspetos é extensível à Avaliação Ambiental. Adequado parcialmente, importando atentar no referido em termos de classificação do solo e articulação entre PMOT</p>	<p>Como já proposto, foi retirada a listagem dos PU e PP, concordando-se que a mesma é apresentada de um modo genérico, sem ligação ao âmbito da Alteração.</p> <p>Por isso, foi substituída pela informação constante na última coluna do Quadro 3.3., onde são identificadas, apenas para as áreas em análise, aquelas que são parcialmente abrangidas por PP eficazes, ou aquelas para as quais foi iniciado a elaboração de um PP. Foi ainda apresentado no mesmo quadro a existência de compromissos urbanísticos, e clarificado que nos casos em que o PP se encontra em curso, a finalização está prevista até à entrada em vigor desta alteração.</p>
<p>A CCDR discorda também da classificação como solo urbano de muitas áreas analisadas, por "verificar que por se verificar que nem todas as áreas estão consolidadas e os eventuais estudos em curso não constituem compromissos válidos."</p>	<p>Na justificação para este entendimento do RAP remete-se para a justificação dada no ponto 5. c) que refere que "Quanto à classificação das áreas analisadas como urbanas, sem prejuízo dos comentários e justificações apresentados para cada uma, remete-se para documento anexo sobre esclarecimento de conceitos e interpretação da classificação do solo ao abrigo da referida portaria e demais legislação na qual se contextualiza."</p>	<p>Trata-se de questões abordadas noutros pontos pelo que a posição assumida pela CCDR relativamente a esses aspetos é extensível à Avaliação Ambiental. Adequado parcialmente, importando atentar no referido em termos de classificação do solo.</p>	<p>Refere-se a opções em matéria de ordenamento que a CMO mantém</p>

* - se a situação não sofreu alteração tranca-se com um - (traço)

** - adequado; não adequado