




PARECER	DESPACHO
	<p><i>baseado nos pareceres emitidos, procedeu-se ao licenciamento</i></p> <p><i>23.6.20</i></p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>O Presidente Isaltino Morais</p>

INFORMAÇÃO N.º 8712/2020 DMOTDU/DOTPU/DPU	
Assunto:	Licenciamento da Operação de Loteamento "Porto Cruz" – junção de elementos
Local:	Avenida Ferreira Godinho / União das freguesias de Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada-Dafundo
Requerente:	Silcoge - Sociedade Construtora Obras Gerais, SA e Palmboom – Imobiliária SA
Antecedentes:	Proc. 5/2016.
Processo:	Requerimentos n.º 3964/2020, 22302/2019, 22164/2019 e 22161/2019 ap. Proc. 5/2016

**INTRODUÇÃO**

1. Com a presente junção de elementos pretende-se dar resposta aos pareceres anteriormente emitidos, no sentido de obter aprovação do licenciamento da operação de loteamento do empreendimento designado "Porto Cruz", que abrange a "Unidade de Execução 1" do Plano de Pormenor da Margem Direita da Foz do Rio Jamor.

PARECER	DESPACHO
	<p style="text-align: center;">      </p> <p style="text-align: right;">           O Presidente            Isaltino Morais         </p>

INFORMAÇÃO N.º 8712/2020 DMOTDU/DOTPU/DPU	
Assunto:	Licenciamento da Operação de Loteamento "Porto Cruz" – junção de elementos
Local:	Avenida Ferreira Godinho / União das freguesias de Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada-Dafundo
Requerente:	Silcoge - Sociedade Construtora Obras Gerais, SA e Palmboom – Imobiliária SA
Antecedentes:	Proc. 5/2016.
Processo:	Requerimentos n.º 3964/2020, 22302/2019, 22164/2019 e 22161/2019 ap. Proc. 5/2016

**INTRODUÇÃO**

1. Com a presente junção de elementos pretende-se dar resposta aos pareceres anteriormente emitidos, no sentido de obter aprovação do licenciamento da operação de loteamento do empreendimento designado "Porto Cruz", que abrange a "Unidade de Execução 1" do Plano de Pormenor da Margem Direita da Foz do Rio Jamor.



2. Regista-se que o parecer que aqui se emite é respeitante aos seguintes requerimentos: Req. 3964/2020 (consta de Regulamento e comprovativo de ação judicial referente ao reconhecimento de propriedade privada em DPH), Req. 22302/2019 – Junção de elementos (no SPO consta apenas do Requerimento), Req. 22164/2019 – Junção de elementos e Req. 22161/2019 – Junção de elementos (no SPO consta apenas do Requerimento).
3. Dada a complexidade da OL e considerando que estaremos perante o encerramento do procedimento em curso, obrigando-se no presente parecer a considerar alguma densidade de conteúdo, importa referir que para a sua melhor leitura, obedeceu-se à seguinte estrutura:

- 1 – Introdução
- 2 – Requerimentos
- 3 – Estrutura do Parecer
- 4 – Enquadramento
- 5 – Solução Proposta
- 6 – Enquadramento nos IGT em vigor
- 7 – Antecedentes
- 8 - Análise da Solução Proposta
- 9 – Avaliação de Impacte Ambiental da Mariña da C. Quebrada
- 10 – Desafetação de Parcela do Domínio Público
- 11 – Parâmetros urbanísticos
- 12 – Sujeição a consulta pública
- 13 – Situações a observar nas fases seguintes de licenciamento
- 14 – Conclusão

#### **4. Enquadramento**

A operação de loteamento em referência, concretiza a “Unidade de Execução” do PPMDFRJ, publicado em DR, 2ª série, n.º 128, de 7 de Julho de 2014.

Localizada na margem direita da Foz do Rio Jamor, a área de intervenção com 92.707m<sup>2</sup> constitui um enclave formado pela EN-6 (ou Avenida Marginal) que faz charneira com o Complexo Desportivo Nacional do Jamor, a linha ferroviária Lisboa-Cascais (que faz fronteira com a praia da C. Quebrada banhada pelo rio Tejo) e o Rio Jamor.

Atualmente a área encontra-se maioritariamente ocupada por fábricas desativadas, assinalando-se a existência de espaço público confinado à Av. Ferreira Godinho, que estabelece ligação entre a Av. Marginal (EN-6) e a Estação ferroviária da C. Quebrada.

A área de intervenção enquadra-se no aglomerado da Cruz-Quebrada/Dafundo, inserido na União de Freguesias de Algés, Linda-a-Velha, Cruz-Quebrada, Dafundo.

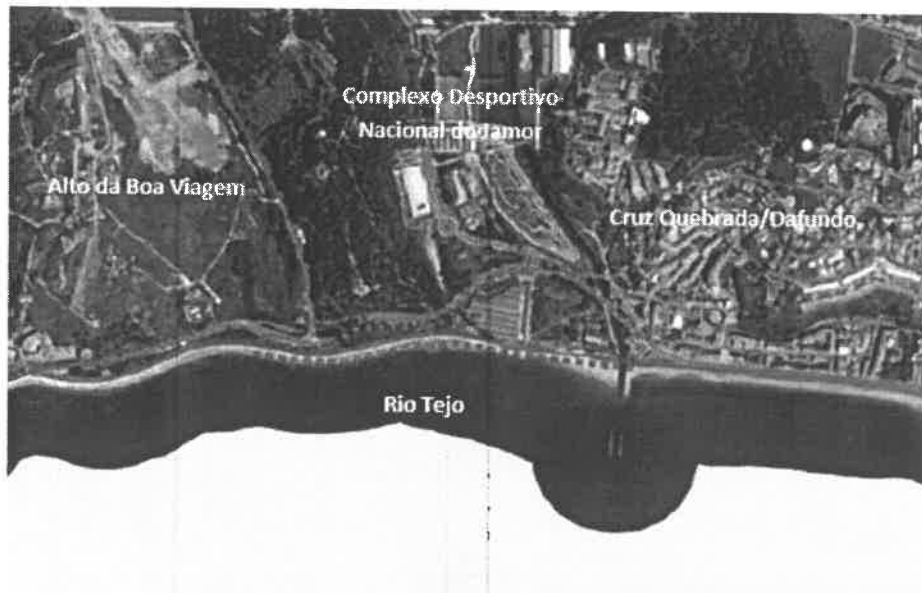


Fig. 1 – Localização da área de intervenção (limite a tracejado vermelho)



Fig. 2 – Vista aérea do local (fonte: Google Earth ( data das imagens: 7/06/2015); acedido em 03-04-2020)

## 5. Solução Proposta

A operação de loteamento em referência, concretiza a “**Unidade de Execução 1**” do PP da Margem Direita da Foz do Rio Jamor, publicado em DR, 2ª série, n.º 128, de 7 de Julho de 2014.

Com esta OL prevê-se a constituição de **5 lotes**, com um **programa multifuncional** composto por Uso **Residencial** (40%, abc = 54.450m<sup>2</sup>, 325 fogos), **serviços/comércio** (20%, abc= 27.330m<sup>2</sup>), **Hotel** (5%, abc = 6.736m<sup>2</sup>), **Estacionamento** (35%, abc = 48.768m<sup>2</sup>) e **Espaços Verdes de Utilização Coletiva** (60% da área da OL, área = 55.336,40m<sup>2</sup>) (a OL abrange 60% da área de intervenção do P.P. e 83% do programa construtivo máximo previsto no PP).

O desenho urbano proposto prevê a constituição de um **conjunto edificado central** composto por um **embasamento comum** com 2 pisos, que alberga estacionamento e áreas de comércio, sobre o qual se desenvolvem 5 **blocos edificados em torre** inseridos em **espaços verdes** entre os quais se destaca uma **alameda ajardinada que estabelece ligação ao Vale do Jamor**. Este conjunto edificado é envolvido por um **anel viário**, que permite o acesso a todo o conjunto e espaços verdes de proteção e enquadramento.

Entre as infraestruturas previstas com a concretização desta intervenção, destaca-se a constituição de uma **alameda ajardinada** que se desenvolve desde a Avenida Marginal (EN-6) e se espraia sobre o referido embasamento permitindo o acesso aos espaços comerciais previstos (Lotes 1 e 2) e à estação da C. Quebrada, e num cenário futuro (com a concretização da Marina) uma ligação franca com o rio Tejo. Encontra-se ainda previsto o **nó desnivelado da EN-6/Av. Marginal** que permitirá não só aceder ao empreendimento como introduzir melhorias na circulação e aumentar a fluidez do tráfego na Av. Marginal, e assim favorecer o atravessamento pedonal da Av. Marginal.

A par destas infraestruturas, a acessibilidade pedonal é ainda privilegiada com a previsão de **passeios pedonais e cicláveis em viaduto** permitindo transpor a barreira da linha ferroviária, um **espaço-canal destinado ao elétrico de superfície visando restabelecer a ligação Algés - Cruz-Quebrada/Complexo Desportivo do Jamor**).

Refira-se que a OL virá, numa fase sequente, a ter ligação com a Marina na qual se encontra prevista uma piscina oceânica, uma praia, a continuidade do passeio marítimo (troço de ligação Caxias – Algés), um anfiteatro ao ar livre e áreas de comércio, bem como se encontra prevista a requalificação da estação da C. Quebrada (fase de execução das Unidades de Execução 2 e 3 do PP).

A solução edificada no que se refere ao núcleo central composto pelos 5 lotes, integra **6 blocos edificados de volumetrias variadas**, albergando usos residenciais, serviços/comércio e hotel, que se desenvolvem sobre um embasamento comum com 2 pisos, este incorporando estacionamento. Sobre o embasamento as **volumetrias variam entre os 10 e 17 pisos (12 e 19 piso no global)** detalhando-se:

- os Lotes 3 e 4, localizam-se no quadrante poente do conjunto, e constituem-se em condomínio fechado, composto por três blocos de uso residencial, com volumetrias entre 13 e 17 pisos sobre o embasamento (15 e 19 pisos no global);
- os Lotes 1 e 2, no quadrante nascente, compõe-se por 3 blocos inseridos em espaço verde com ónus de utilização pública: um bloco com 2 pisos albergando serviços/comércio usufruindo da proximidade à estação ferroviária da C. Quebrada (Lote 2), um bloco destinado a hotel e serviços/comércio (Lote 1 – Bloco 2) e um bloco com 12 pisos albergando serviços/comercio (Lote 1 – bloco 2).

A alameda pedonal verde entremeia estes dois conjuntos (nascente e poente), os quais são servidos pelo canal do elétrico de superfície, para além de percursos pedonais e de mobilidade suave.

Esta intervenção visa a criação de um **empreendimento multifuncional que se assuma como “porta de entrada”** naquele território, articulando as diversas infraestruturas existentes, fomentando a **continuidade do vale do Jamor com o rio e a proximidade ao aglomerado adjacente.**

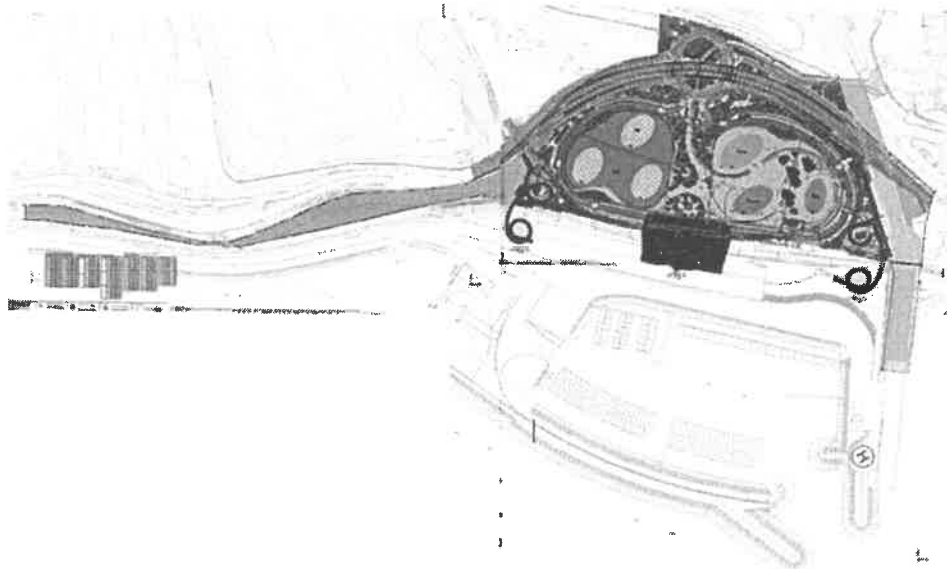


Fig. 3 – Extrato da Planta de Síntese (Desenhos A-08A/A-08B/A-08C) – Req.º 221642019 (Ficheiro LOT.22.dwf)

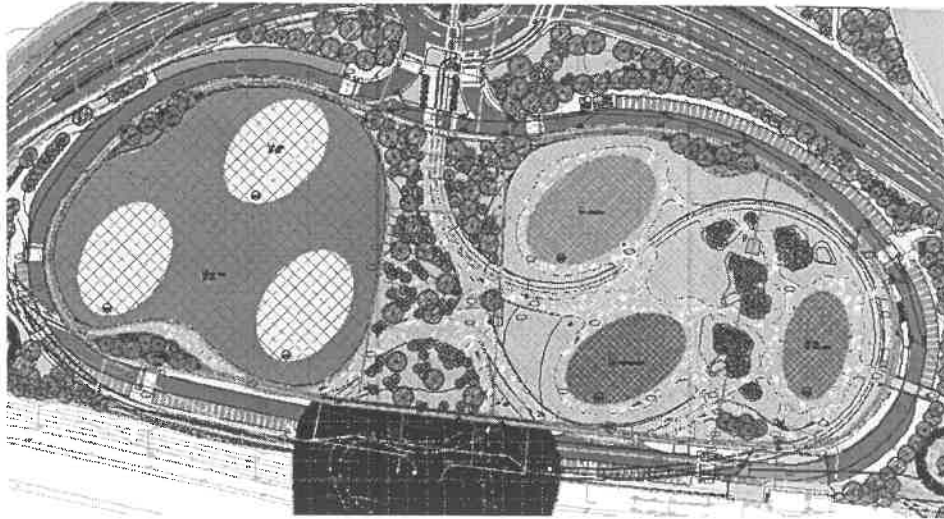


Fig. 4 – Extrato da Planta de Síntese – Lotes em pormenor (Desenhos A-08A/A-08B/A-08C) – Req.º 22164/2019 (Ficheiro LOT.22.dwf)

## 6. Enquadramento nos IGT em vigor

Recorde-se o enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) em vigor e restantes regimes legais aplicáveis ao local:

### 6.1 Plano de Pormenor da Margem Direita da Foz do Rio Jamor (publicado em DR, 2ª série, n.º 128, de 7 de julho de 2014):

A U.E. 1 – unidade norte que inclui toda a área a norte da linha férrea e agrega em si toda a antiga área ocupada pelas instalações industriais e que deu lugar ao surgimento de uma área multifuncional (usos mistos) que compreende as categorias funcionais de:

- *Espaços centrais que inclui usos residenciais, usos compatíveis, serviços, comércio, hotel, estacionamento público, área verde urbana e área verde privada;*

- *Espaços verdes - área de equilíbrio ecológico;*

*Esta unidade de execução ainda abrange Espaços canais (das infraestruturas rodoviárias, ferroviárias e infraestruturas do elétrico).*

*A U.E.1 delimitada na planta dos limites físicos da área abrangida agrega os proprietários e titulares de direito das parcelas 1,2,3,8 e 9 \*(planta 13 do plano).*

*(\*Silcoge, Palmboom e CM Oeiras)*

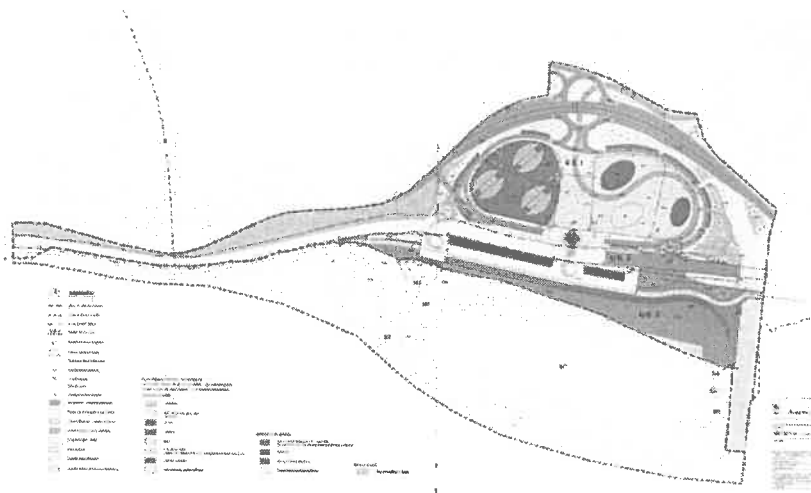


Fig. 5 – Extrato da Planta de Implantação do PPMDFRJ

No tocante à regulamentação do PP a ter em conta na apreciação da presente OL, importa transcrever:

### Artigo 3.º

#### Objetivos e estratégias

1. O PPMDFRJ insere-se numa estratégia de desenvolvimento municipal que visa a requalificação urbanística da área de intervenção e a criação de um polo de terciário superior, sendo os seus objetivos específicos:
  - a.) Implementar uma solução para o nó viário do Jamor;
  - b.) Contribuir para o reforço da centralidade da Cruz Quebrada, potenciando a utilização do passeio marítimo em articulação com a área comercial, com a futura piscina oceânica e marina;
  - c.) Estruturar um novo espaço urbano de usos mistos através da reconversão urbanística do existente;
  - d.) Criar uma estrutura de espaços públicos diversificados, em conexão com o Jamor, que assegure novas ligações urbanas com o passeio marítimo, o rio e a Cruz Quebrada;
  - e.) Estabelecer uma nova rede de espaços e corredores verdes, permitindo a ligação entre a estrutura verde existente e um conjunto de novas zonas e percursos verdes a criar;



- f.) Introduzir uma melhoria na mobilidade na Estrada Nacional 6 e na acessibilidade ao complexo do Jamor e facilitar a circulação na área do Plano, em especial no acesso à estação ferroviária da Cruz Quebrada.
2. Para a prossecução dos objetivos enunciados no número anterior, o Plano procede à transformação da situação fundiária da sua área de intervenção.

#### Artigo 9.º

##### **Efeito registral**

1. A Unidade de Execução 1, doravante UE 1, é, na sua totalidade, sujeita a operação de loteamento concretizada pelo Plano, resultando da mencionada operação e para efeitos de registo predial 5 lotes, nos termos da proposta de loteamento constante da Planta de Implantação do PPMDFRJ e do Quadro I anexo.
2. Os efeitos da operação de loteamento a que se refere o número anterior, bem como os efeitos do reparcelamento previsto no artigo 34.º do PPMDFRJ, decorrem diretamente do registo do Plano efetuado nos termos do artigo 92.º-A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, tal como contido no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na versão que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro.
3. A emissão da certidão do PPMDFRJ, prevista no n.º 1, do artigo 92.º-A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial depende exclusivamente da prestação de caução de montante máximo igual ao da taxa prevista na alínea a.) do n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, a calcular nos termos do regulamento municipal em vigor.

Sobre o local recaem ainda as seguintes **servidões administrativas e restrições de utilidade pública**, conforme art. 10º do regulamento do PP:

- *Domínio Público Hídrico, no que concerne ao Rio Jamor, respetivo leito e margem; à Zona Adjacente do Rio Jamor e ao Estuário do Rio Tejo, respetivo leito e margem;*
- *Reserva Ecológica Nacional;*
- *Zona de Servidão de Infraestruturas da EPAL;*
- *Zona de Servidão de Infraestruturas da SANEST;*

- Zona non-aedificandi REFER;
- Zona de Servidão EN-6;
- Servidão de Protecção ao Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul (DL n.º 326/76, de 06/05);
- Servidão Particular de Sinalização Marítima dos Enfiamentos da Barra Sul do Porto de Lisboa (DL n.º 15/84, de 12/01);
- Zona geral de Protecção – Imóvel de Interesse Municipal Ponte do Século XVII sobre o rio Jamor.

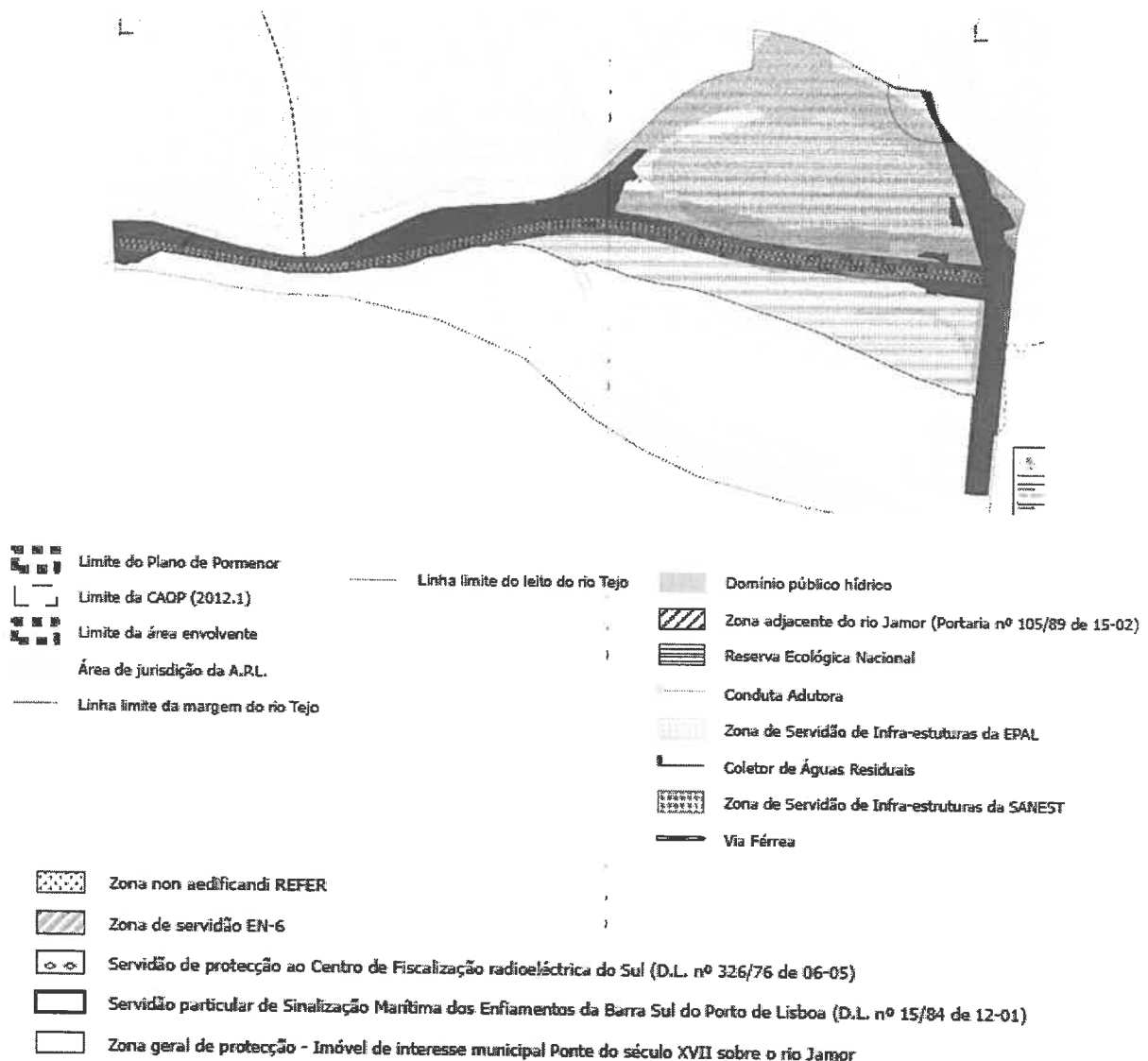


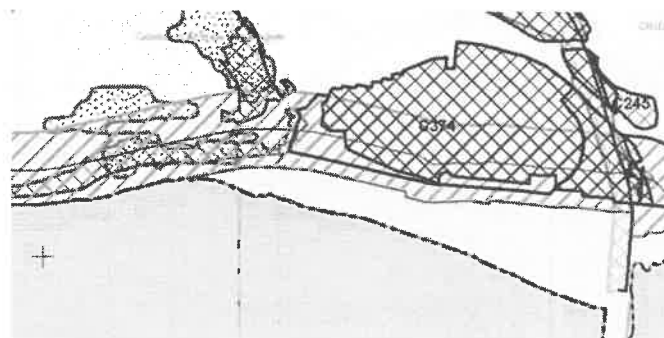
Fig. 6 – Extrato da Planta de Condicionantes do PPMDFRJ



## 6.2 Reserva Ecológica Nacional

Importa referir que a Reserva Ecológica Nacional do Município de Oeiras foi publicada em DR 1ª série Nº 19 de 28 de Janeiro de 2016, através da Portaria n.º 8/2016, incidindo na área de intervenção da OL as tipologias que a seguir se identificam (ver Fig. 7):

- Áreas com Risco de Erosão;
- Escarpas e Outras Áreas de Elevada Suscetibilidade Geológica;
- Zona adjacente:
- Zonas ameaçadas pelas cheias;
- Faixa de Proteção ao Estuário;
- Margens do Estuário;
- C374 – Exclusões – Áreas comprometidas



### Tipologias REN definidas pelo DL93/90, de 19.03

#### ZONAS COSTEIRAS

Arribas e Felésias e Respetivas Faixas de Proteção

 Arribas

 Faixa de Proteção às Arribas

Estuário e Respetiva Faixa de Proteção

 Estuário

 Faixa de Proteção ao Estuário

 Margens do Estuário

#### ZONAS RIBEIRINHAS, ÁGUAS INTERIORES E

ÁREAS DE INF. MÁXIMA OU DE APANHAMENTO

 Leitos dos Cursos de Água

 Zonas Ameaçadas pelas Cheias

 Zona Adjacente

 Cabeceiras das Linhas de Água

 Áreas de Infiltração Máxima

#### ZONAS DECLIVOSAS

 Áreas com Risco de Erosão

 Escarpas e outras Áreas de Elevada Suscetibilidade Geológica

#### Exclusões

 Áreas Comprometidas

#### Informação de Base

 Curso de Água o Céu Aberto

 Curso de Água Subterrâneo/Canalizado

 Altimetria

 Carta Base

 Área de Intervenção do Plano

Fig. 7 - Extracto da Planta da Reserva Ecológica Nacional de Oeiras (Des. 4.1.2.2, Junho 2015)

C374	Faixa de Proteção ao Estuário .....	Ocupação urbana .....	Área legalmente construída.
	Faixa de Proteção ao Estuário + Áreas com Risco de Erosão ..		
	Faixa de Proteção ao Estuário + Zonas Ameaçadas pelas Cheias		
	Zonas Ameaçadas pelas Cheias .....		

Fig. 8 – Extrato do Quadro designado “Delimitação da Reserva Ecológica Nacional do Concelho de Oeiras” que contempla as “áreas objeto de exclusão” (anexo ao DR 1ª série, n.º 19, de 28 de janeiro de 2016, Portaria n.º 8/2016, de 28 de janeiro).

Regista-se que a delimitação de REN constante do PP é na sua generalidade coincidente com a REN em vigor), com ressalva numa pequena variação gráfica no quadrante nascente – ou seja, a delimitação da REN do PP foi desenvolvida tendo por base as mesmas tipologias identificadas na REN agora em vigor, porém a delimitação transposta para a Planta de Condicionantes do PP contemplou a “exclusão de áreas” que não foi concretizada depois na REN publicada em 2016 (recorda-se que o PP foi aprovado em 2014, acompanhado de uma proposta de delimitação de REN, sendo que a REN que veio a ser aprovada foi publicada em 2016). Esta situação deve motivar a atualização do PP (designadamente a Planta de Condicionantes), o que se propõe comunicar à DOT (Divisão de Ordenamento do Território).

Sem prejuízo deste aspeto, regista-se que a proposta de ocupação do PP e a delimitação da REN constante do mesmo (que contemplou as tipologias constantes da REN agora em vigor) foram objeto de parecer favorável da APA, (Parecer n.º 352/2012/DORDH/DOV, de 14/08/2012, referente à proposta de delimitação da REN, avaliação ambiental e proposta de PP e reuniões de concertação posteriores, em 10-10-2012 e 27-11-2012).

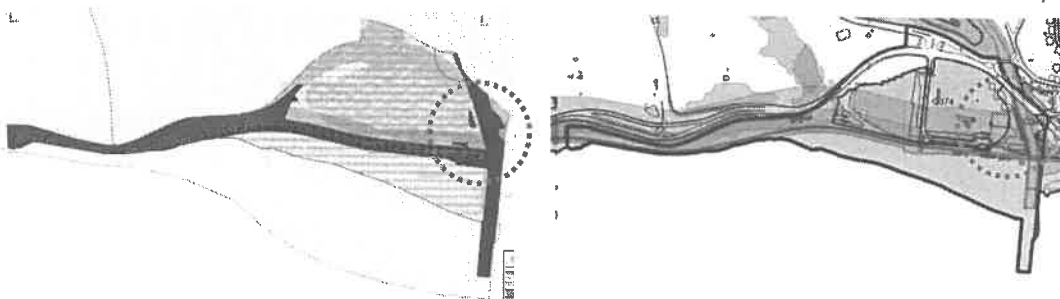


Fig. 9 – Extrato da Planta de Condicionantes do PPMDFRJ, Fig. 10 – REN Bruta e Áreas comprometidas – exclusões (QGIS, PDM 2015, acessado em 12-05-2020) (a vermelho – incidência da variação gráfica referida)

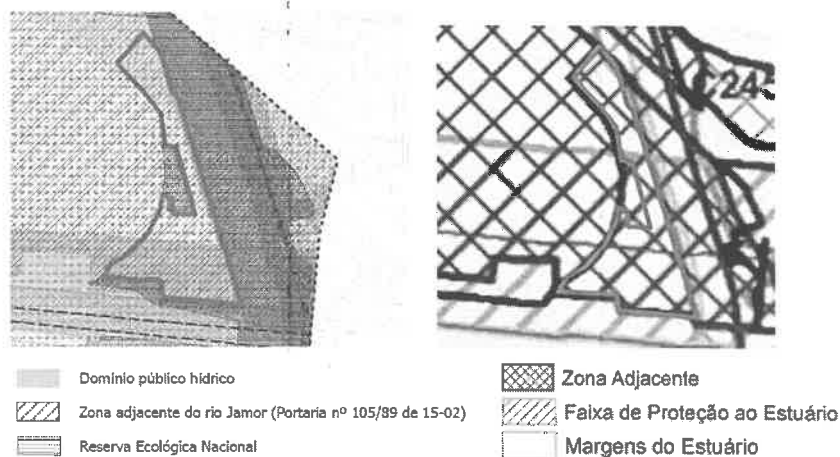


Fig. 11 – Extrato do quadrante nascente da Planta de Condicionantes do PPMDFRJ, Fig. 12 – Extracto do quadrante nascente da Planta da REN de Oeiras (Des. 4.1.2.2, Junho 2015) (a vermelho – área em questão)

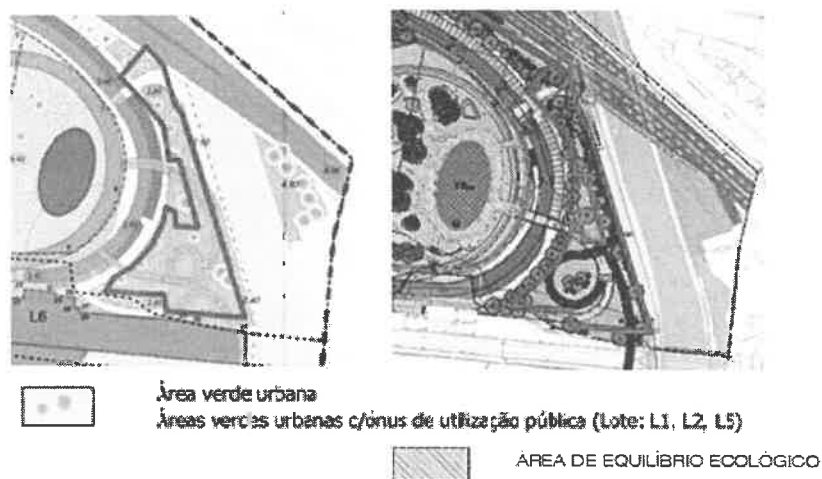


Fig. 13 – Extrato do quadrante nascente da Planta de Implantação do PPMDFRJ, Fig. 14 – Extracto do quadrante nascente da Planta de Síntese da Op. Loteamento (a vermelho – área em questão)

Importa por fim transcrever o disposto no art.º 26º do D.L. n.º 124/2019, de 28 de agosto, que procede à quarta alteração ao D.L. n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 239/2012, de 2 de novembro, 96/2013, de 19 de julho, e 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional:

**Artigo 26.º**

**Operações de loteamento**

1 — As áreas integradas na REN podem ser incluídas em operações de loteamento desde que não sejam destinadas a usos ou ações incompatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais.

2 — As áreas integradas na REN podem ser consideradas para efeitos de cedências destinadas a espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos que sejam compatíveis, nos termos do presente decreto-lei, com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais daquelas áreas.

**6.3 Domínio público hídrico (DPH)**

Mais se regista, no tocante ao DPH que **“todas as intervenções que recaiam na margem e/ou leito do rio Tejo”** estão sujeitas à obtenção do respetivo título de utilização dos recursos hídricos, em conformidade com o estabelecido na Lei da Água – Lei n.º 58/2005, de 19 de dezembro – e no Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na sua atual redação. Os títulos que vierem a ser emitidos, não conferem ao seu titular a propriedade dos bens abrangidos, mas apenas o direito à utilização desses bens nos termos e no prazo fixados. Por conseguinte, a “ocupação edificada da margem, nomeadamente novas ocupações, encontra-se sempre condicionada quer se trate de parcelas do domínio público, quer de parcelas reconhecidas como privadas pois que sobre estas últimas incide a servidão administrativa identificada no artigo 21º da Lei n.º 54/2005 - destacando-se o ponto 2 (condicionamentos da servidão a seguir transcritos).

**Artigo 21.º**

**Servidões administrativas sobre parcelas privadas de leitos e margens de águas públicas**

1 — Todas as parcelas privadas de leitos ou margens de águas públicas estão sujeitas às servidões estabelecidas por lei e nomeadamente a uma servidão de uso público, no interesse geral de acesso às águas e de passagem ao longo das águas da pesca, da navegação e da flutuação, quando se trate de águas navegáveis ou flutuáveis, e ainda da fiscalização e policiamento das águas pelas entidades competentes.

2 — Nas parcelas privadas de leitos ou margens de águas públicas, bem como no respectivo subsolo ou no espaço aéreo correspondente, não é permitida a execução de quaisquer obras permanentes ou temporárias sem autorização da entidade a quem couber a jurisdição sobre a utilização das águas públicas correspondentes.

3 — Os proprietários de parcelas privadas de leitos e margens de águas públicas devem mantê-las em bom estado de conservação e estão sujeitos a todas as obrigações que a lei estabelecer no que respeita à execução de obras hidráulicas necessárias à gestão adequada das águas públicas em causa, nomeadamente de correcção, regularização, conservação, desobstrução e limpeza.

4 — O Estado, através das administrações das regiões hidrográficas, ou dos organismos a quem estas houverem delegado competências, e o município, no caso de linhas de água em aglomerado urbano, podem substituir-se aos proprietários, realizando as obras necessárias à limpeza e desobstrução das águas públicas por conta deles.

5 — Se da execução das obras referidas no n.º 4 resultarem prejuízos que excedam os encargos resultantes das obrigações legais dos proprietários, o organismo público responsável pelos mesmos indemnizá-los-á.

6 — Se se tornar necessário para a execução de quaisquer das obras referidas no n.º 4 qualquer porção de terreno particular ainda que situado para além das margens, o Estado pode expropriá-la.

#### 6.4 Zona adjacente do rio Jamor

Relativamente à Zona adjacente do Rio Jamor, publicada na Portaria n.º 105/80, de 15 de Fevereiro (a área de intervenção da OL abrange uma área de edificação condicionada e uma área de ocupação proibida), conforme parecer da APA no âmbito da elaboração do PP (Ref.ª 352/2012/DORFH/DOV), aplicam-se os condicionamentos constam do disposto no art.º 25º da Lei n.º 54/2005, conforme:

#### Artigo 25.º

##### Restrições de utilidade pública nas zonas adjacentes

1 — Nas zonas adjacentes pode o diploma que procede à classificação definir áreas de ocupação edificada proibida e ou áreas de ocupação edificada condicionada, devendo neste último caso definir as regras a observar pela ocupação edificada.

2 — Nas áreas delimitadas como zona de ocupação edificada proibida é interdito:

- a) Destruir o revestimento vegetal ou alterar o relevo natural, com excepção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas;
- b) Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais;
- c) Realizar construções, construir edifícios ou executar obras susceptíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas;
- d) Dividir a propriedade em áreas inferiores à unidade mínima de cultura.

3 — Nas áreas referidas no número anterior, a implantação de infra-estruturas indispensáveis, ou a realização de obras de correcção hidráulica, depende de licença concedida pela autoridade a quem cabe o licenciamento da utilização dos recursos hídricos na área em causa.

4 — Podem as áreas referidas no n.º 1 ser utilizadas para instalação de equipamentos de lazer desde que não impliquem a construção de edifícios, mediante autorização de utilização concedida pela autoridade a quem cabe o licenciamento da utilização dos recursos hídricos na área em causa.

5 — Nas áreas delimitadas como zonas de ocupação edificada condicionada só é permitida a construção de edifícios mediante autorização de utilização dos recursos hídricos afectados e desde que:

- a) Tais edifícios constituam complemento indispensável de outros já existentes e devidamente licenciados ou que se encontrem inseridos em planos já aprovados; e, além disso,
- b) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de protecção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos.

6 — As cotas dos pisos inferiores dos edifícios construídos nas áreas referidas no número anterior devem ser sempre superiores às cotas previstas para a cheia com período de retorno de 100 anos, devendo este requisito ser expressamente referido no respectivo processo de licenciamento.

7 — São nulos e de nenhum efeito todos os actos ou licenciamentos que desrespeitem o regime referido nos números anteriores.



6 — As cotas dos pisos inferiores dos edifícios construídos nas áreas referidas no número anterior devem ser sempre superiores às cotas previstas para a cheia com período de retorno de 100 anos, devendo este requisito ser expressamente referido no respectivo processo de licenciamento.

7 — São nulos e de nenhum efeito todos os actos ou licenciamentos que desrespeitem o regime referido nos números anteriores.

(...)

#### 6.4 Compromissos que decorrem do PP

Dos compromissos que decorrem do PP, importa recordar:

- Ficou determinado na Deliberação que aprova o PP (Deliberação n.º 40/2014, de 26-02-2014) que, "(...) após a eficácia do Plano, deverá a CMO condicionar a titulação das operações urbanísticas de edificação à efetiva garantia da construção das obras programadas para a frente ribeirinha." (cf. anexo à Informação n. 20553/2013-DMPUH/DPGU/DP).
- Ao nível dos encargos decorrentes do "Programa de Execução e Financiamento" do PP, cabe ao promotor da presente OL, assegurar a execução das seguintes infraestruturas:

##### SILCOGE

Demolição das construções existentes e descontaminação dos solos nas áreas industriais desactivadas.

Corredor verde de ligação Vale do Jamor ao Passeio Marítimo.

Cobertura sobre linha férrea na zona de ligação ao Passeio Marítimo.

Muro de protecção ao longo da margem esquerda do Rio Jamor.

Passagens pedonais e cicláveis sobre a linha férrea.

Plataformas de acesso pedonal e do eléctrico para interface com Estação Ferroviária.

Ascensor público para acesso à plataforma 2 do eléctrico (Jamor).

Fundações enterradas para o corredor do eléctrico.

Plataforma elevada de Ligação da Ecopista para o Vale do Jamor.

Reforço de infra-estrutura eléctrica da rede de média potência.

Reforço de infra-estrutura da rede de gás natural.

Reforço de infra-estrutura de rede de dados e comunicações.

Reforço de infra-estrutura de água para abastecimento.

Reforço de infra-estrutura de saneamento.

Reforço de infra-estrutura de águas pluviais.

Mais se regista que se verifica a existência de infraestruturas sob tutela de outras entidades na área de intervenção, que importa assegurar (ver págs. 5,6 e 7 do Programa de Execução: Atribuição de responsabilidade de infraestruturas decorrentes da implementação do PPMDFRJ):

**CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS**

Rotunda nova do Jamor no Nó do Jamor.

Passeio Marítimo.

Canal para Infra-estrutura de Eléctrico.

Rede de Águas pluviais na zona do Nó do Jamor.

Margens do Rio Jamor entre foz e ponte classificada proteção inundações.

Ecopista de ligação Passeio Marítimo e Jamor.

**REFER**

Plataforma de acessos à nova Estação.

Sistema de insonorização do canal ferroviário junto à estação da Cruz Quebrada.

Muro de suporte junto à Ponte Ferroviária lado do Rio Jamor.

Reforço infraestruturas à nova Estação.

Reforço Iluminação Pública junto à Ponte Ferroviária junto ao Rio Jamor.

Muros de Suporte ao longo da nova Estação lado Norte.

Praça da Estação (anfiteatro) lado Sul da nova Estação.

**SANEST, SA**

Articulação do sistema da rede de saneamento SANEST junto à Estação elevatória da Cruz Quebrada.

**APL**

Execução do alargamento do acesso inferior sob a linha férrea junto à Estação da Cruz Quebrada no sentido do Rio.

Execução do Passeio Marítimo na área da faixa ocupada pela parcela do Porto de Recreio.

Execução das redes de infra-estruturas para ligações futuros das actividades implantadas na parcela do Porto de Recreio-

Execução da nova passagem sobre o Rio Jamor para continuidade do Passeio Marítimo e ao futuro Acesso de emergência à Marina e ao Heliporto.

Construção futura de pequeno molhe-esporão para a delimitação de faixa de depósito de areias e sedimento com vista à estabilização da área prevista vir a ser destinada a praia pública.

Construção futura de piscina municipal de acordo com Termos de referência do PP.

**IDP**

Criação de canal de reserva para a implementação da Ecopista de ligação Passeio Marítimo ao Vale de Jamor.

- 6.4 Regista-se que desde o último procedimento, em 13-09-2019, foi publicada a “**Abertura do procedimento de classificação do Estádio Nacional:** «Estádio de Honra, court de ténis central, edifícios anexos e mata, integrados no Centro Desportivo Nacional ‘do Jamor» e fixação da respetiva zona especial de proteção provisória (ZEPP)”, no DR, n.º 176/2019, Série II, de 2019-09-13.

**Em sede do mesmo, a OL encontrava-se abrangida pela “zona especial de proteção provisória (ZEPP),** pelo que fica sujeita às disposições legais em vigor, designadamente os artigos 32º, 34º, 36º, 37º, 42º, 43º e 45º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro e o n.º 2 do artigo 14º e o art. 51º do D.L. n.º 309/2009, de 23 de outubro. De acordo com o teor do ponto 4, art.º 43º (Zonas de proteção), segundo o que, “não podem ser concedidas pelo município, nem outra entidade, licenças para obras de construção e para quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as cêrceas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento de edifícios sem prévio parecer favorável da administração do património cultural competente.”

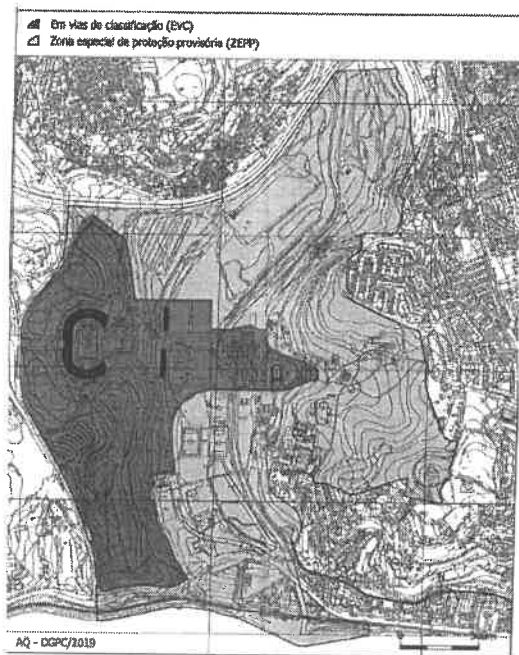


Fig. 15 – Extrato da “Abertura do Procedimento de classificação do Estádio Nacional (...)” DR, n.º 176/2019, Série II, de 2019-09-13.

Saliente-se que, relativamente a este procedimento de classificação, esta CM interpôs recurso junto da Direção Geral do Património Cultural (DGPC) em 11-12-2019 (Ofício n.º SAI-CMO/2019/29580).

A Secretária de Estado Adjunta e do Património Cultural, através de ofício n.º ENT.: 5943 (Proc. n.º 23.50.1178), com despacho de 21-02-2020, veio então informar que “revoga parcialmente o ato recorrido na parte respeitante à fixação da zona especial de proteção provisória” e determina que “a DGPC realize para este efeito, no prazo de 45 dias, nova instrução do procedimento.”.

Consultado o site de internet da DGPC (acedido em 28-04-2020), verifica-se agora conforme o Anúncio 98/2020, publicado no DR 2ª série, n.º 80, parte C, de 23-04-2020, que “deixou de vigorar a zona especial de proteção provisória (ZEPP), passando o bem a dispor de uma zona geral de proteção (ZGP) de acordo com o n.º 1 do artigo 37.º do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro.” (o qual se verifica corresponder a 50m).

Extracto do Anúncio n.º 98/2020, de 23-04-2020:

**Revogação parcial do ato de abertura do procedimento de classificação do «Estádio Nacional: Estádio de Honra, court de ténis central, edifícios anexos e mata, integrados no Centro Desportivo Nacional do Jamor», na Cruz Quebrada, União das Freguesias de Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada-Dafundo, concelho de Oeiras, distrito de Lisboa.**

1 — Faço público que, por despacho de 21 de fevereiro de 2020, de Sua Excelência a Secretária de Estado Adjunta e do Património Cultural, foi revogado parcialmente o despacho de abertura do procedimento de classificação do «Estádio Nacional: Estádio de Honra, court de ténis central, edifícios anexos e mata, integrados no Centro Desportivo Nacional do Jamor», nos termos publicitados no Anúncio n.º 157/2019, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 176, de 13 de setembro, por não cumprimento do disposto no n.º 3 do artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro.

2 — Por efeito dessa revogação parcial, deixa de vigorar a zona especial de proteção provisória (ZEPP), passando o bem a dispor de uma zona geral de proteção (ZGP) de acordo com o n.º 1 do artigo 37.º do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro.

3 — Mantém-se em vigor todos os restantes efeitos legais decorrentes da situação de bem cultural em vias de classificação, incluindo para os imóveis abrangidos pela ZGP.

4 — Os elementos que fundamentam o ato de revogação parcial bem como a nova planta com a delimitação da ZGP estão disponíveis nas páginas eletrónicas dos seguintes organismos:

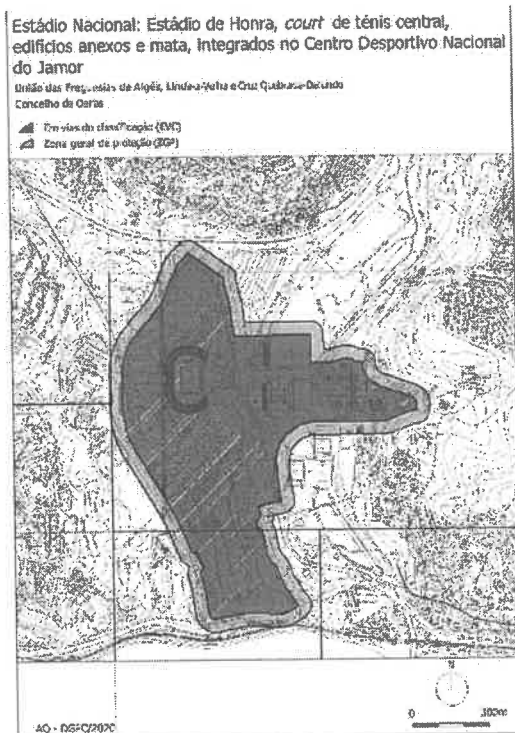


Fig. 16 – Identificação do Bem Em Vias de Classificação (EVC) e da Zona Geral de Proteção (ZGP) do procedimento de classificação do «Estádio Nacional (...)» (planta que acompanha o Anúncio n.º 98/2020, de 23-04-2020)

A Zona Geral de Protecção (ZGP) agora estabelecida (correspondente a uma faixa de 50m) incide sobre parte da área de intervenção da OL (quadrante poente), pelo que requer parecer prévio favorável da DGPC (anterior IGESPAR) nos termos do ponto 1, art.º 51º do DL 309/2009, de 23 de outubro. Transcreve-se a legislação aplicável (sublinhados nossos):

**Artigo 37.º Zona geral de protecção** (Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro)

- 1 - A zona geral de protecção tem 50 m contados dos limites externos do bem imóvel e vigora a partir da data da decisão de abertura do procedimento de classificação.
- 2 - Quando o limite da zona de geral de protecção abranja parcialmente um bem imóvel, considera-se o mesmo sujeito na sua totalidade ao regime aplicável aos bens imóveis situados na zona de protecção.

**Artigo 51.º Licenças e autorizações em zona de protecção**

- 1 - Nas zonas de protecção de bens imóveis em vias de classificação ou de bens imóveis classificados de interesse nacional ou de interesse público não podem ser concedidas pela câmara municipal ou por qualquer outra entidade licença para as operações urbanísticas admissão de comunicação prévia ou autorização de utilização previstas no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, sem parecer prévio favorável do IGESPAR, I. P.
- 2 - Exceptuam-se do disposto no número anterior:
- a) As obras de mera alteração no interior de bens imóveis, sem impacte arqueológico;
- b) As operações urbanísticas expressamente indicadas na portaria que fixa a zona especial de protecção, nos termos do artigo 43.º
- 3 - A câmara municipal competente notifica o IGESPAR, I. P., e a direcção regional de cultura territorialmente competente, das licenças ou autorizações concedidas e das comunicações prévias admitidas ao abrigo da alínea b) do número anterior, no prazo de 15 dias.
- 4 - As licenças ou autorizações concedidas e as comunicações prévias admitidas que infrinjam o disposto no n.º 1 e na alínea b) do n.º 2 são nulas.

**Artigo 15.º Suspensão de licenças ou autorizações**

A suspensão dos procedimentos de concessão de licença ou autorização e de admissão de comunicações prévias, bem como dos efeitos de licença ou autorização já concedidas e de comunicações prévias já admitidas, prevista no artigo 42.º da Lei

n.º 107/2001, de 8 de Setembro, mantém-se até à decisão final do procedimento de classificação, salvo se outro prazo for estabelecido na decisão de abertura do respectivo procedimento de classificação.

### 6.5 Procedimento de Classificação do Palacete de Santa Sofia

A título informativo, e pese embora sem implicações sobre a área de intervenção da presente OL, importa registar que à data de elaboração do PP se encontrava em procedimento de classificação o Palacete de Santa Sofia, localizado na envolvente nascente à área de intervenção da OL, mantendo-se o mesmo "Em vias de classificação (Com Despacho de Abertura)" (conforme consulta do site de internet da DGPC em 05-06-2020).

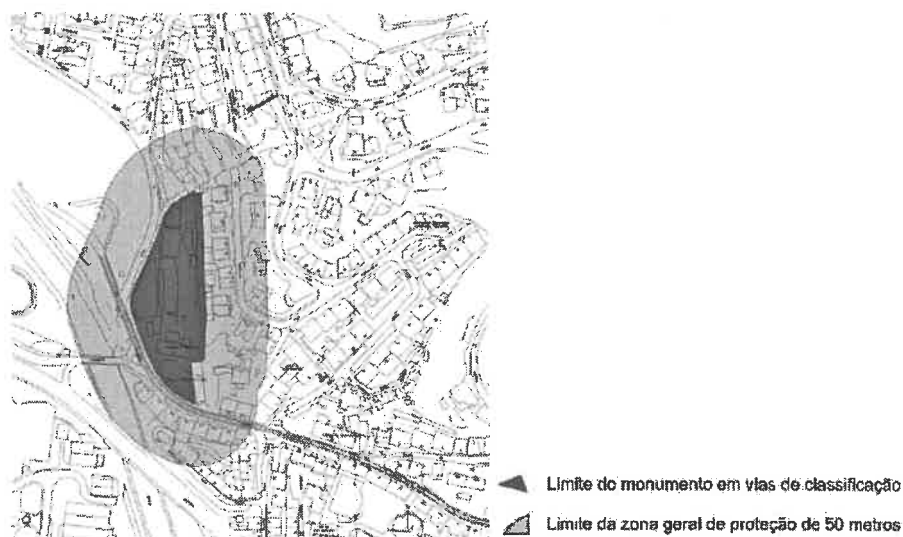


Fig. 17 – Extrato do Anúncio n.º 13394/2012 - Abertura do procedimento de classificação do Palacete e Jardim de Santa Sofia, freguesia de Cruz Quebrada -Dafundo, concelho de Oeiras, distrito de Lisboa, DR, 2ª série, n.º 175, de 10-09-2012

6.6 Recorda-se que na apreciação à presente OL foram ainda tidas em consideração as normas regulamentares que decorrem dos seguintes regimes e instrumentos:

Regulamento de Permissões Administrativas, Taxas e Outras Receitas do Município de Oeiras - Regulamento n.º 364/2012, no DR, 2ª Série, n.º 157, de 14 de agosto de 2012;

Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, publicado no DL 136/2014, de 9 setembro, com a alteração introduzida pela Lei n.º 118/2019, de 17 de Setembro, que procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro;

Regulamento Geral do Ruído, publicado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, que aprova o regulamento geral do ruído e revoga o regime legal da poluição sonora, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 292/2000, de 14 de Novembro, publicado no Diário da República, 1.ª série, n.º 12, de 17 de Janeiro de 2007, com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 18/2007 de 16 de Março;

Mobilidade Condicionada, publicada pelo Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de agosto, que aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais, e revoga o Decreto-Lei n.º 123/97, de 22 de maio;

Regime da Avaliação de Impacte Ambiental, publicado no Decreto-Lei n.º 47/2014, de 24 de março, que altera o Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro.

## 7 Antecedentes

Anteriormente, foi emitido parecer com a Informação n.º 11722/2019-DMOTOA/DPGU/DPU, tendo por objeto os Requerimentos 7425/2019 e 22217/2018, referentes a junção de elementos ao licenciamento desta OL. Este parecer congrega os pareceres das diversas unidades orgânicas intervenientes – DPU, DMT, DGEV – e conclui pela necessidade de dar resposta a um conjunto de questões necessárias ao andamento favorável do processo, que se transcrevem no ponto seguinte da presente informação (ponto 7 – Análise, com sublinhados a cinza). Mais devem ser tomados em conta o teor dos despachos proferidos sobre a referida informação (ver cópia em anexo), transcrevendo-se:

### Extrato do Parecer do D. DPGU (atual DOTPU):

1. *O exaustivo conteúdo técnico da análise da DPU só por si é revelador da complexidade da operação urbanística;*
2. *Apesar de enquadrada por PP em vigor, a natureza da intervenção transporta um nível de elevada sofisticação e pormenorização, muito para além dos requisitos habituais de instrução de um projeto de loteamento e determina, conseqüentemente, uma extensão da sua avaliação que conduz a observações/apreciações as quais, em situações normais, seriam objeto de análise em sede de Projeto de Arquitetura/licenciamento e/ou Arquitetura Paisagística;*



3. *Regista-se ainda, na análise da DPU e como resultado do fato de ser a gestora do procedimento, um conjunto de verificações/pareceres (internos e externos), que refletem um estágio avançado do processo;*
4. *Deve igualmente ser registado, pela natureza complexa da solução programada, a existência de diferentes frentes de trabalho que envolveram expressivos recursos do DPGU na elaboração e avaliação de pareceres intermédios e análises setoriais, ao nível dos Projetos Gerais de Obras de Urbanização que incluem, os novos traçados de infraestruturas, ou "reforço de existentes, designadamente os sistemas de abastecimento de água e energia, drenagem e rede viária, obras de arte, compreendendo ainda a reformulação da Estação de Caminho de Ferro da Cruz Quebrada e que são o corolário de inúmeras reuniões de coordenação, entre outras entidades, com o SIMAS, IP e Porto de Lisboa;*
5. *Por esta razão, a operação incluirá obrigatoriamente um Contrato de Urbanização, cujos termos e disposições refletem já algumas das preocupações constantes na presente informação técnica, pelo facto de terem que ser realizadas obras e redes externas ao perímetro da operação de loteamento e, bem assim, garantir ou assegurar as necessárias obrigações resultantes da execução das principais infraestruturas de interesse público, previstas executar, designadamente na frente ribeirinha;*
6. *Dos aspetos referidos em 4, da informação da DPU, resultam então as seguintes situações em destaque:*
  - 6.1 *Ao nível da Instrução, as questões identificadas em a1), a2) e a3) podem e devem ser remetidas para o PE de Arquitetura Paisagística e/ou Projeto de Arquitetura das Unidades previstas edificar;*
  - 6.2 *No domínio das Disposições Regulamentares expressas em b), devem naturalmente e previamente à submissão da OL à Câmara, serem sanados os lapsos identificados;*
  - 6.3 *No capítulo da análise, identificada como Arquitetura, Espaço Público e Arranjos Exteriores (c)), do mesmo modo e pese embora tenha havido a necessidade, como se referiu em 2, de evoluir detalhadamente nas vertentes de estudo mais equiparadas às de Projeto de Arquitetura, devem as observações contidas em c1) e c2), serem tratadas ao nível dos projetos de infraestruturas/arranjos exteriores (c1) e Contrato de Urbanização (c2));*
  - 6.4 *De igual forma, as situações registadas no capítulo de Arranjos Exteriores, particularmente as alíneas d4), d5) e d6), já objeto de análises formais ou informais da DGEV (INF. 19584DGEV2018 e 580DGEV2019), merecem ser ajustadas ou esclarecidas, em sede de projeto próprio que é o da Arquitetura Paisagística e a que corresponde a fase de instrução dos Projetos complementares de Infraestruturas da respetiva OL.  
Assim e com exceção das situações que tem repercussões ao nível do enquadramento regulamentar (PP ou do Loteamento) que necessitam, como tal, ser clarificadas/resolvidas previamente à submissão da OL à Câmara sendo que, as restantes questões devem ser regularizadas/harmonizadas, como se assinalou, em sede de PI;*
  - 6.5 *No domínio da Acessibilidade, (e)) o parecer final da DMT encontra-se apenas pendente da aprovação definitiva por parte das IP do respetivo PE do nó desnivelado da Av. Marginal o qual, todavia, e para além de se constituir como a solução base prevista no PP e, portanto, oportunamente aceite por esta Instituição, teve que evoluir para um nível de detalhe atendendo às suas implicações na estabilização*

*do desenho urbano da OL, como sejam as definições de cotas e limites físicos dos embasamentos das caves e muros de suporte dos edifícios;*

*Do mesmo modo, o grau de detalhe e o seu faseamento constitui-se como um documento de projeto com um desenvolvimento compatível com o Projeto de Infraestruturas, devendo igualmente estar associado e garantido no âmbito das Condições Técnicas para a Emissão do Alvará de Loteamento e respetivo Contrato de Urbanização;*

- 6.6 *Nenhuma alusão digna de registo no capítulo do Estacionamento (alínea f) na informação);*
- 6.7 *Quanto às referências sobre o Faseamento da OL e garantias da realização das obras (alínea g)), designadamente as relacionadas com as iniciativas externas associadas à APL, é matéria que consta igualmente das disposições previstas no Contrato de Urbanização, a celebrar/aprovar em momento próprio e em simultâneo, ou após, a aprovação da Operação de Loteamento;*
- 6.8 *Atualmente e com exceção do Parecer das IP, que se aguarda e que se reporta, como se assinalou, a uma fase mais evoluída da operação e que apenas influenciará as imposições de execução do Nó desnivelado da Av. Marginal, a transpor para as Condições Técnicas da Emissão do Alvará ou do Contrato de Urbanização, nenhuma outra UO interna ou Entidade Externa (alínea h)) terá que se pronunciar nesta fase da Operação de Loteamento isto é, estão reunidos todos os pareceres que, na fase de Loteamento se mostram necessários;*
- 6.9 *Teremos assim e de acordo com o ponto 5 da Conclusão, alíneas a) a e) e sem prejuízo dos esclarecimentos ou correções de natureza regulamentar que determinam a necessidade prévia de clarificação ou harmonização, todas as questões identificadas ou estarão asseguradas no Contrato de Urbanização a celebrar (Parecer do IP/IMT e Cenários de Transição/Faseamento);*
- 6.10 *Serão/deverão igualmente ser clarificados/supridos os aspetos referenciados como associados a Arranjos Exteriores/Coberturas Ajardinadas, iluminação Pública e Materiais de revestimentos, na correspondente fase de Projetos Gerais de Infraestruturas e Projetos de Licenciamento da Arquitetura das Unidades a Edificar;*
- 6.11 *Finalmente e num aspeto não mencionado na análise mas, em minha opinião fundamental, para o andamento favorável da Operação de Loteamento, relaciona-se com a necessidade de ser demonstrado pelo titular da Operação de Loteamento que foi efetuado o "reconhecimento da propriedade privada sobre terrenos do domínio público hídrico", conforme dispõe o art. 15 DL 54/2005, sob pena da operação ter que ser igualmente licenciada pela APA, no que à ocupação do Domínio Público Hídrico diz respeito (ver planta anexa);*
- 7 *Nestes termos proponho que seja comunicado ao requerente no sentido de juntar ou proceder aos ajustamentos que se mostrem necessários, cf. dispõe o art. 23 do RJUE, remetendo para o efeito cópia das informações e pareceres referenciados e respetivos anexos.*

Extrato do Despacho do Sr. Diretor da DMOTOA (atual DMOTDU)::



*“Com base na síntese elaborada pelo Sr. DDPGU conclui-se que estão reunidos todos os pareceres necessários para que a Câmara Municipal se possa pronunciar sobre a opção de Loteamento. No entanto foram ainda identificados os aspectos a clarificar, corrigir ou suprir referidos em 6.9, 6.10 e 6.11. (...)”*

Extrato do Despacho do Sr. Presidente da CMO:

*“Visto. Logo que clarificado o ponto 6.11 elabore-se P.D. para aprovação do Loteamento e do Contrato de Urbanização. (...)”*

## 8 Análise

Da análise aos elementos agora entregues, importa referir em face das considerações tidas na apreciação antecedente (a cinza):

### 8.1 Cenário de transição

a) Apresentar um “Cenário de Transição” (destinado a assegurar a integridade do empreendimento e da sua articulação com as diversas infraestruturas num cenário de transição, entendido aquele em que a marina não se encontra concretizada);

É agora apresentada uma solução de transição (Planta A-28A), que demonstra como a intervenção se integra face ao passeio marítimo (prolongamento futuro) e à praia da Cruz Quebrada. Regista-se que neste cenário, a ligação pedonal ao passeio marítimo e à praia permanecem asseguradas apenas a nascente (ver Fig. 18) e pressupõe o encerramento do atual túnel (no qual se registam já no presente, episódios de inundação em situação de marés).

A presente operação de loteamento vem introduzir impactos significativos no usufruto daquele local – trata-se da criação de um empreendimento multifuncional com 325 fogos, a que correspondem 54.450m<sup>2</sup> de a.b.c. de uso residencial, 27.330m<sup>2</sup> de Serviços/Comércio e um Hotel com 6.736m<sup>2</sup> (perspectiva-se a classificação de 5<sup>a</sup> com 100 quartos) – para além das dinâmicas associadas ao interface a criar (comboio/elétrico/ciclovía), pelo que o funcionamento em pleno deste empreendimento, com qualidade urbanística e sem comprometer o equilíbrio do território em que se insere, só poderá ocorrer aquando da existência da marina e restantes infraestruturas associadas.

Considerando, como atrás referido, que a existência da marina e restantes infraestruturas associadas (entre elas o passeio marítimo e a praia) são infraestruturas essenciais ao funcionamento de toda a intervenção (incluindo do cenário urbanístico da OL em apreço), considera-se que das condições técnicas associadas à OL deve constar o condicionamento da **“titulação das operações urbanísticas de edificação à efetiva garantia da construção das obras programadas para a frente ribeirinha.”** (conforme ficou determinado no Despacho do Sr. Diretor do DPGU (atual DOTPU) à Informação n.º 20553/2013-DMPUH/DPGU/DP, que suporta a Deliberação n.º 40/2014, de 26-02-2014, que aprovou o PP), com eventual garantia de caução em contrato de urbanização a efetuar, o que se coloca à consideração superior.

Assim, considera-se que a solução apresentada poderá ser aceite como cenário de transição (entendido aquele em que decorrem a execução das obras de infraestruturas), devendo as ligações em causa ser detalhadas em projeto de arranjos exteriores, o que se submete à consideração superior.

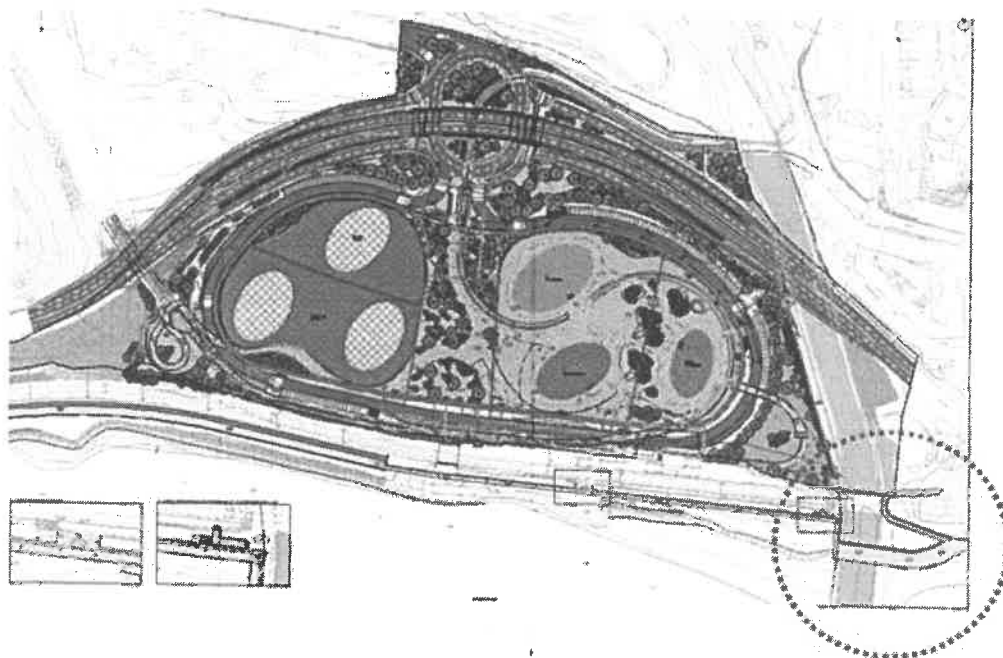


Fig. 18 – Extrato da “Planta de Fase Intermédia UE1 – UE3” (Des. A-28A) (a vermelho, assinala-se a área na qual fica assegurado o acesso ao passeio marítimo e à praia da C. Quebrada)

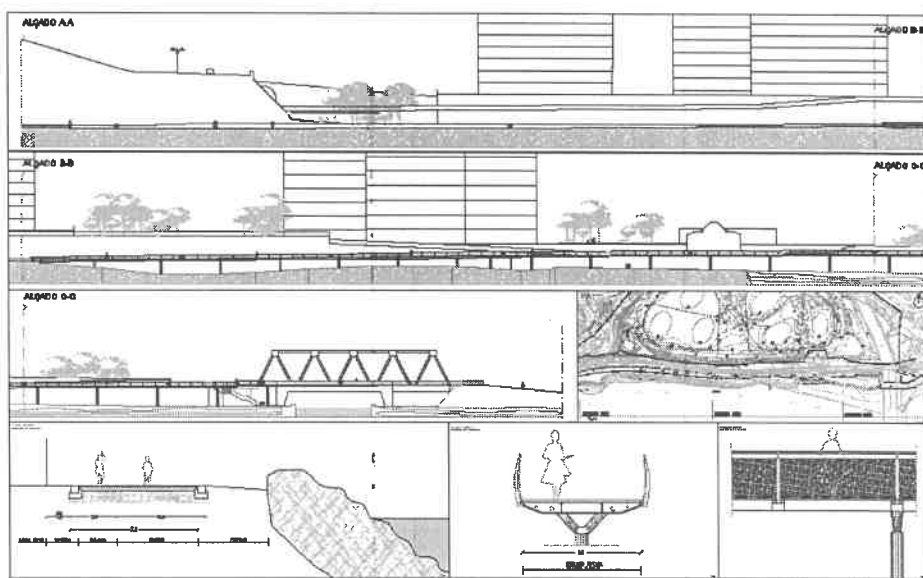


Fig.19 – Extrato dos "Alçados e Cortes Esquemáticos – Fase Intermédia" (Des. A-29) – Req. 22161/2019



Fig. 20 – Extrato da "Planta Síntese" (Des. A-28A) – Req. 22161/2019



Fig. 21 – Simulação tridimensional da fase intermédia (OL em análise / UE1 do PP)



Fig. 22 – Simulação tridimensional da fase final (UE 2 e UE3 concretizadas)



Fig. 23 - Passeio marítimo – Fase intermédia (OL em análise) ; Fig. 24 – Passeio marítimo – Fase Final (UE2 e UE3 concretizadas)

- b) Acresce referir que, por visita ao local, se verificou que o atual acesso à Estação da Cruz-Quebrada apresenta-se urbanisticamente desqualificado (áreas verdes desqualificadas, grafitis), conforme demonstra o levantamento fotográfico seguinte. Considera-se que atenta à dinâmica urbanística que a OL vem introduzir, considerando a centralidade que este local virá a adquirir no futuro e no sentido de melhorar as condições de acessibilidade atuais do aglomerado da Cruz-Quebrada à estação e a este novo conjunto urbano, somos da opinião que deve ser considerada a curto/médio prazo a sua qualificação, colocando-se à consideração superior o enquadramento em que a mesma poderá ocorrer.



Fig. 25 e 26 – Vistas do acesso pedonal à estação ferroviária para a Cruz-Quebrada



Fig. 27 e 28 – Vistas do acesso pedonal à estação ferroviária da Cruz-Quebrada e área envolvente



Fig. 29 e 30 – Vistas do acesso pedonal à estação ferroviária da Cruz-Quebrada e área envolvente (habituais circuitos de acesso pedonal)

## 8.2 Conteúdos da Planta de Síntese

- b) Identificar o “Limite da Área de Implantação acima da cota de cobertura do embasamento”;
- c) Identificar a “Cota de Projeto” correspondente à cota de implantação dos diversos “Blocos” sobre a cobertura do embasamento;
- d) Identificar a “Gruta”, em planta;

São corrigidos todos os aspetos identificados.



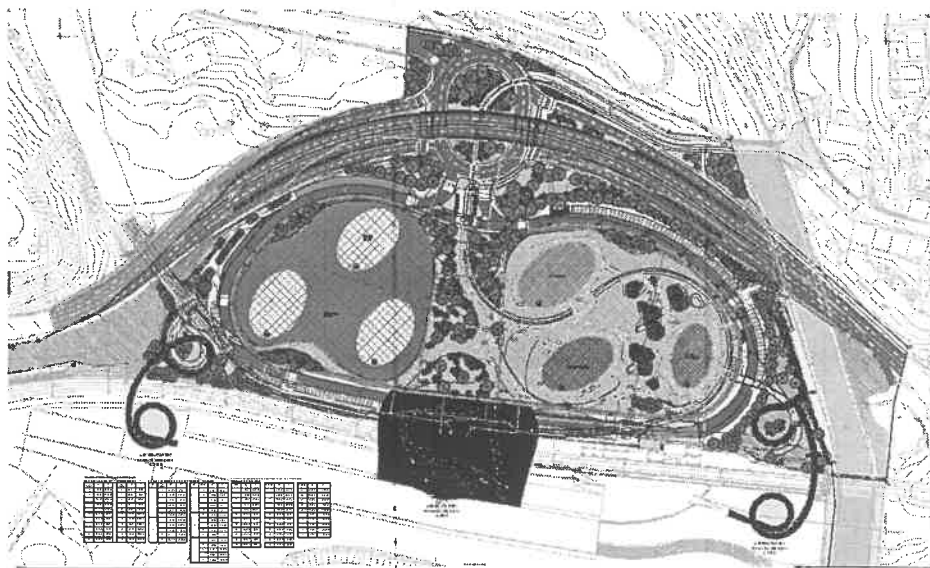


Fig. 31 – Extrato da Planta de Síntese (Des. A-08A, Nov/19) – Req. 22164/2019

### 8.3 Regulamento

e) Corrigir os lapsos no regulamento e melhorar a sua correspondência com a Planta de Síntese;

Verifica-se a correção de lapsos anteriormente detetados e a introdução de melhorias ao regulamento, havendo apenas a assinalar:

- a) Passa a admitir-se uma variação nas cotas de soleira, de 0,50m, conforme ponto 4, art.º 12º (Número de pisos). Regista-se que esta situação se encontra prevista no ponto 2, art. 18º do regulamento do PP no qual se refere que *“Admite-se a variação da cota de soleira da nova edificação decorrente do desenvolvimento de estudos e projetos de execução relativos à sua construção e à dos seus espaços exteriores privados e/ou da otimização da modelação do terreno daqueles.”*
- b) A redação do art.º 25 – Prazo de Execução das obras, remete para o contrato de urbanização. Recorde-se que ficou estabelecido em sede da Deliberação que aprova o PP (Deliberação 40/2014, de 26-02-2014, Informação n.º 20553/2013-DMPUH/DPGU/DP) que **“(…) após a eficácia do Plano, deverá a CMO condicionar a titulação das operações urbanísticas de edificação à efetiva garantia da construção**

das obras programadas para a frente ribeirinha.” (cf. anexo à Informação n. 20553/2013-DMPUH/DPGU/DP), o que deve ficar traduzido no contrato de urbanização. Considera-se ainda que deve ser assegurada prestação de garantia bancária no valor das mesmas, o que se coloca à consideração superior.

#### Artigo 25.º – Prazos de execução das obras

1. A construção dos edifícios deve ocorrer no prazo máximo de 5 anos a contar da emissão das respetivas licenças de construção. Este prazo é prorrogável nos termos da lei.
2. A emissão de autorizações de utilização é admitida a partir do momento em que a execução das infraestruturas previstas na planta de obras de urbanização do loteamento tenha atingido o seu termo e, bem assim, nas demais condições constantes do Contrato de Urbanização integrante da operação de loteamento.

#### Artigo 27.º – Dúvidas e Omissões

As dúvidas e omissões do presente Regulamento são resolvidas com recurso à aplicação do definido no regulamento do Plano de Pormenor da Margem Direita da Foz do Rio Jamor e, subsidiariamente, do regulamento do Plano Diretor Municipal de Oeiras.

(Extratos do regulamento da OL - Artigos 25º e 27º)

#### 8.4 Espaços sob os viadutos pedonais

f) Demonstrar como vão ser tratados e vivenciados os espaços sob os viadutos que integram os percursos pedonais, do ponto de vista da segurança para o peão, da salubridade e inclusive da imagem (considerando a profusão de pilaretes que os sustentam);

Esta situação foi remetida para a fase de projeto de infraestruturas, conforme consta do ponto 6.10 do despacho do Sr. Diretor do DPGU (atual DOTPU) à Informação n.º 11722/2019 DMOTOA/DPGU/DPU.

#### 8.5 Contabilização da Área Verde Privada

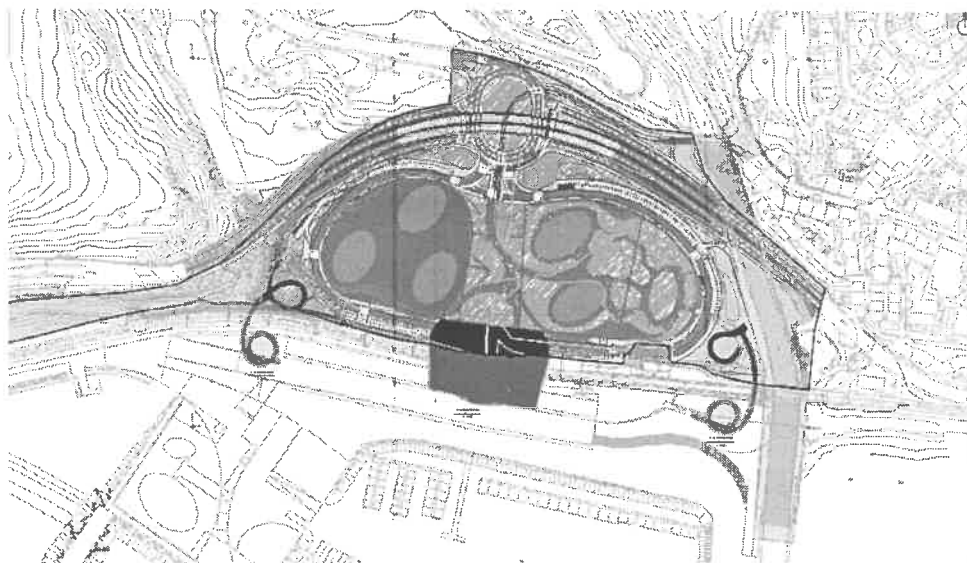
g) Regularizar a contabilização da “Área Verde Privada” (considerando que os espaços livres incorporam, neste caso, a área verde, devem ser contabilizados nesta tipologia de espaço em respeito pelas áreas definidas no PP (são – 501,38m<sup>2</sup>);

Esta situação é agora regularizada, conforme se regista no quadro seguinte:

	PP (DR, 2ª série, n.º 128, de 7 de Julho 2014 (Aviso n.º 7823/2014))		Req. 7425/2019 ap. 5/2016 (antecedente)	Req. 22302/2019 Ap. 5/2016 (em análise)	Défi ce
	Total PP	U.E.1*	OL (U.E.1)		OL versus U.E.1.(PP)
<b>Espaços verdes de utilização colectiva</b>	66.338,36m <sup>2</sup>	<b>54.663,98m<sup>2</sup></b>	45.932,55m <sup>2</sup> *(58.521,05m <sup>2</sup> )	<b>55.336,40m<sup>2</sup></b>	+ 672,42
<b>Área verde urbano</b> - Espaços verdes de utilização coletiva - Espaços Urbanos de Utilização Coletiva	39.378,23m <sup>2</sup>	<b>31.206m<sup>2</sup></b>	35.179,70m <sup>2</sup> (a)22.591,20m <sup>2</sup>  (b)12.588,50m <sup>2</sup>	<b>31.493,67m<sup>2</sup></b> 24.961,47m <sup>2</sup>  6.532,20m <sup>2</sup>	+ 287,67
<b>Área verde privado</b>	7.931,49m <sup>2</sup>	<b>7.931,49m<sup>2</sup></b>	7.430,11m <sup>2</sup>	<b>7.931,49 m<sup>2</sup></b>	0,00
<b>Área de equilíbrio ecológico</b>	19.028,64m <sup>2</sup>	<b>15.526,49m<sup>2</sup></b>	15.911,24m <sup>2</sup>	<b>15.911,24 m<sup>2</sup></b>	+ 384,75

Notas: (a) Designado "Áreas Urbanas"; (b) Designado "Espaços Livres"; \* Contabilização dos espaços Verdes de  
utilização colectiva da UE1 do PP por medição em autocad; \*\* inclui "Área de espaços livres".

Quadro 1 – Comparativo dos parâmetros afetos aos Espaços Verdes (PP versus Licenciamento da OL)



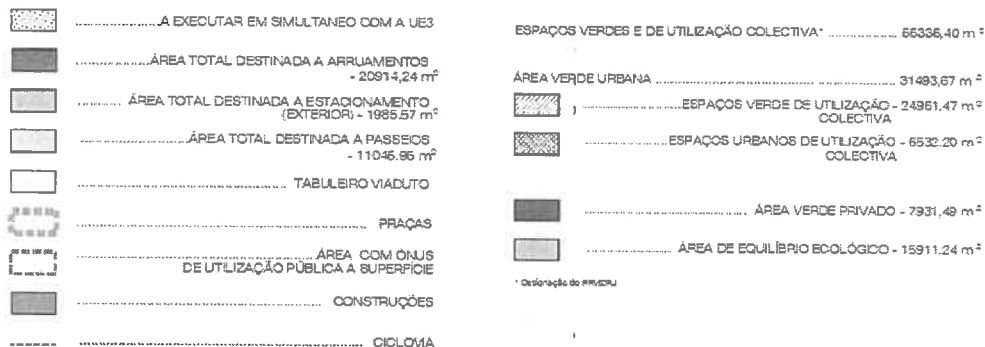


Fig. 32 – Extrato da Planta de Espaços Verdes e de Utilização Coletiva e Infraestruturas Viárias (Des. A-12A, Ficheiro ARQ.86.dwf)

Importa registar que na presente Operação de Loteamento, foi assumido que a gestão e manutenção privada dos espaços verdes e de utilização colectiva na cota de cobertura do embasamento dos Lotes 1, 2 e 5 é assegurada pelo promotor (nas alínea XXI.) do Art. 6º e XV.) do Art. 7º, ponto 1 do Art. 15º do regulamento da OL), com o fundamento de vir a assegurar parâmetros de qualidade superior ao empreendimento. Não obstante encontra-se assegurado em regulamento do PP, a “manutenção e iluminação dos espaços públicos e dos privados com ónus de utilização pública” por parte da CMO (ponto 4, art.º 24º).

### 8.6 Desenho das Áreas verdes Urbanas

h) Redesenhar as “Áreas Verdes urbanas”, no sentido da sua conformação dominante ser fiel à afetação prevista no PP (o espaço que circunda os Lotes 1 e 2 deve constituir espaço verde, pese embora o seu desenho possa vir naturalmente a integrar percursos pedonais e mobiliário urbano que assegure o acesso aos lotes referidos);

A solução agora proposta responde satisfatoriamente a esta questão, nada mais havendo a obstar (ver Fig. 32 e 33).



Vista sobre a área envolvente aos Lotes 1 e 2: Fig. 33 – Solução agora proposta (Req. 22302/2019) Fig. 34 – Solução anterior

### 8.7 Solução de Iluminação da Pala

i) Relativamente à “solução de iluminação integrada” para a parte inferior da pala, esclarecer de que forma será alimentada (integrará iluminação pública?) e se for o caso, refletir essa situação no respetivo projeto de infraestruturas;

Esta situação foi remetida para a fase de projeto de infraestruturas, conforme consta do ponto 6.10 do despacho do Sr. Diretor do DPGU (atual DOTPU) à Informação n.º 11722/2019 DMOTOA/DPGU/DPU, merecendo registar a introdução de cláusula no regulamento da OL acautelando o tratamento da mesma em sede de projeto de execução (ponto 5, art.º 20º).

### 8.8 Parecer da Infraestruturas de Portugal IP

*DMT:*

j) Aguarda-se parecer da Infraestruturas de Portugal, IP, relativo ao “projeto do viaduto, o projeto do alargamento da ponte sobre a ribeira do Jamor e o projeto do alargamento da passagem inferior”, que constitui condição ao parecer a proferir pelo IMT e à emissão de parecer favorável por parte da DMT ao Estudo de Tráfego;

A Divisão de Mobilidade e Transportes emitiu parecer com a Informação n.º 409/2020 –DMOTOA/DPGU/DMT, registando o **parecer favorável emitido pelas Infraestruturas de Portugal**, que refere no sentido da aprovação dos “... anteprojetos aí referidos, viabilizando as soluções apresentadas, devendo as mesmas evoluir para a fase de projeto de execução a submeter posteriormente à aprovação da IP.”, com as devidas recomendações apresentadas no respetivo parecer.

Recorde-se que anteriormente o IMT ter-se-á pronunciado referindo relativamente ao licenciamento da OL, o seguinte:

Relativamente ao assunto em epígrafe, cujo requerimento deu entrada no IMT, I.P., em 14. fevereiro.2018, e após análise dos elementos instrutórios processuais disponibilizados, cumpre-nos informar o seguinte:

- a. A área abrangida pela operação de loteamento confronta a Norte com a Estrada Nacional 6 (EN6). A EN 6 faz parte da Rede Nacional Complementar (RNC), definida no Plano Rodoviário Nacional (doravante designado por PRN), aprovado pelo DL n.º 222/98, de 17 de julho, com as ulteriores alterações<sup>1</sup>, aplicando-se as disposições legais constantes no novo Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (doravante designado por EERRN), aprovado, em anexo à Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, conforme dispõe o n.º 1 do artigo 2.º.
- b. Considerando a natureza da intervenção projetada, designadamente à necessidade de intervenção na EN6, face às suas implicações com a área de jurisdição rodoviária da Infraestruturas de Portugal, S.A., para que este Instituto, se possa pronunciar sobre o pedido requerido, solicita-se o envio do parecer emitido pela referida Concessionária Geral do Estado.

Assim, em 03-04-2020 (Ofício n.º SAI-CMO/2020/7478) foi solicitado novo parecer ao IMT, o qual não foi rececionado até à data. Encontrando-se ultrapassado o prazo de 20 dias para pronúncia, estabelecido no ponto 5 do art. 13º ( Disposições gerais sobre a consulta a entidades externas) do RJUE, coloca-se à consideração superior.

## 8.9 Arranjos exteriores

### DGEV:

- k) Corrigir a contabilização das zonas verdes;
- l) Corrigir a inexistência de "espaços verdes realmente usufruíveis de dimensão razoável";
- m) Enquadrar a "Área de Espaços Livres" na tipologia prevista no PP de "Área Verde Urbana" com criação de um amplo espaço verde de recreio e lazer.;"
- n) Corrigir as discrepâncias na quantificação do Índice de Impermeabilização do Solo;
- p) Incluir ao nível das obras de urbanização, a requalificação paisagística e eventual estabilização desta vertente, a faixa verde de declive muito pronunciado que se situa entre a linha férrea e a marginal e se desenvolve a poente do loteamento (situação colocada à consideração do DPGU);
- k) Prever uma área de jogo e recreio infantil e juvenil e área ou percurso de manutenção para idosos;

As questões colocadas em k), l) e m), encontram-se ultrapassadas, conforme já abordado em 10.5 e 10.6.

Relativamente ao **Índice de Impermeabilização do Solo**, no parecer complementar emitido agora pela DGEV com a Informação n.º 1970/2020, conclui-se:

Os valores das áreas referentes a diversos tipos de pavimentos/revestimentos, ou as suas características, têm ao nível do projecto de loteamento, sofrido diversas alterações seja ao nível das peças desenhadas ou escritas e também incongruências entre as duas, cuja explicação e interpretação ou não é dada nem é de leitura linear.

As soluções de revestimentos estabelecidas no projecto do loteamento, são as que terão desenvolvimento nos projectos de obras de urbanização nomeadamente no projecto de especialidade de Arquitectura Paisagista.

A suscitada questão da conformidade do índice de impermeabilização, relaciona-se directamente com soluções de revestimentos a desenvolver nesse projecto de especialidade.

Não estando ainda estas soluções estabilizadas e aprovadas ao nível do projecto do loteamento, não o poderão estar, dizendo-lhes respeito, ao nível dos de obras de urbanização.

Contudo, dos elementos já conhecidos, relacionados com esta questão e que foram incluídos ao nível do projecto de especialidade de Arquitectura Paisagista, incluíram-se (no orçamento) apenas as áreas verdes propriamente ditas. Os passeios, ciclovia e outros caminhos permeáveis e grelhas de enrelvamento, foram (ao contrário do que é habitual) incluídos ao nível do orçamento do projecto de infraestruturas viárias. (terá contudo pelo menos a parte relativa à rega das grelhas de enrelvamento de ser incluída ainda no projecto de Arquitectura Paisagista).

Ou seja, as questões que se julgaram de informar em relação a esta matéria estão explicitadas quer nesta quer na anterior Informação, parecendo, pelo que acima foi dito, não terem ficado completamente esclarecidas (excepto a alínea c))

Tendo em conta estas considerações, as dúvidas que ainda se levantam (e a dificuldade que tem havido no seu esclarecimento) e também a dispersão das matérias em causa por diversas especialidades, solicitam-se orientações do DPGU relativamente à melhor forma de abordagem desta questão.

Atento a que, como é referido, ser esta questão directamente relacionada com as "soluções de revestimentos (...) que terão desenvolvimento nos projetos de obras de urbanização, propõe-se colocar esta questão para fase de licenciamento do projeto de infraestruturas, conforme de resto havia sido já remetido no ponto 6.10 do Despacho do Sr. Diretor do DPGU (atual DOTPU) à Informação n.º 11722/2019 – DMOTOA/DPGU/DPU,

No que se refere à "**faixa verde de declive acentuado**" localizada a poente, pronunciou-se a DGEV, conforme:



Verifica-se estar excluída ao nível das obras de urbanização a Área Verde de Equilíbrio Ecológico, de jurisdição da CMO a manter no domínio público, constituída pela faixa verde de declive muito pronunciado que se situa entre a linha férrea e a marginal e se desenvolve a poente do loteamento, com uma área de cerca de 12.000 m<sup>2</sup>

Relativamente a esta situação verifica-se que o estado actual desta faixa é bastante desqualificado a vários níveis: um revestimento vegetal quase exclusivamente constituído por plantas invasoras (canas, ailantus, etc) existência de barracas, ruínas e zonas de acumulação de lixos, colocando-se ainda algumas reticências no que respeita à própria estabilidade desta encosta.

Considera-se que se por um lado esta situação parece incompatível com o nível de qualidade da operação urbanística que se pretende implementar neste local, que seria a primeira beneficiada com a requalificação desta área e que poderia inclusivamente ser integrada ao nível de um percurso de passeio, de ligação ao Alto da Boa Viagem, por outro, qualquer intervenção de requalificação, a não ser incluída nas obras de infraestruturização e a ser posteriormente intervencionada pela CMO, revelar-se-á muito onerosa e de grande complexidade em termos técnicos.

Tendo em conta o referido, considera-se assim de colocar igualmente à consideração do DPGU a análise da possibilidade de incluir ao nível das obras de urbanização a requalificação paisagística e eventual estabilização desta vertente.

Parecendo-nos que faz sentido ao assegurar da qualidade da imagem urbana do local e do empreendimento esta questão, regista-se que a mesma foi alvo de abordagem em reunião decorrida em 16-09-2019, em que o promotor se mostrou disponível para contemplar este arranjo no âmbito das obras de infraestruturas a executar. Coloca-se à consideração superior.

No que se refere à proposta de uma **“área de jogo e recreio infantil e juvenil e área ou percurso de manutenção para idosos”**, considera-se a mesma pertinente. Sem prejuízo da previsão de instalação de espaço/ mobiliário para o fim em causa no cenário da presente OL (em fase de licenciamento de infraestruturas) e atentos os condicionamentos das categorias funcionais que integram o zonamento do PP, considera-se que poderão existir mais-valias na conceção futura de uma intervenção mais ambiciosa, por parte da CMO que possibilite uma oferta complementar e/ou diferenciada às atividades de recreio, lazer e desporto que abranja todo o conjunto “Marina + o Passeio Marítimo + o Eixo Verde e Azul + Complexo Desportivo Nacional do Jamor” (conceito de projeto conjunto), o que se coloca à consideração superior.

Regista-se por fim uma nota relativamente aos “percursos pedonais e cicláveis elevados”: a configuração proposta na OL apresenta ligeiras diferenças relativamente ao constante do PP, que resultam de ajustamentos próprios do desenvolvimento da solução a um nível maior de detalhe e, portanto, mais próximo da sua execução. Importa assim registar que, a solução proposta na OL continua a assegurar as ligações preconizadas no PP no que diz respeito aos objetivos de “origem/destino” dos percursos, verificando-se que os ajustamentos

asseguram uma otimização das distâncias potenciando em nosso entender um acesso mais direto aos usos do edificado previsto e existente sem, por outro lado, se perder a função de contemplação e lazer.

#### 8.10 Compatibilidade com a REN, DPH e Zona adjacente do Jamor

##### REN:

Atento a que o presente parecer tem por objeto a conclusão do procedimento de licenciamento da OL, importa registar, em detalhe, a verificação da compatibilidade da OL face às diferentes tipologias de REN, conforme:

##### **- Zonas Costeiras: Estuário e Respetiva Faixa de Protecção - Margem e Faixa de proteção ao Estuário**

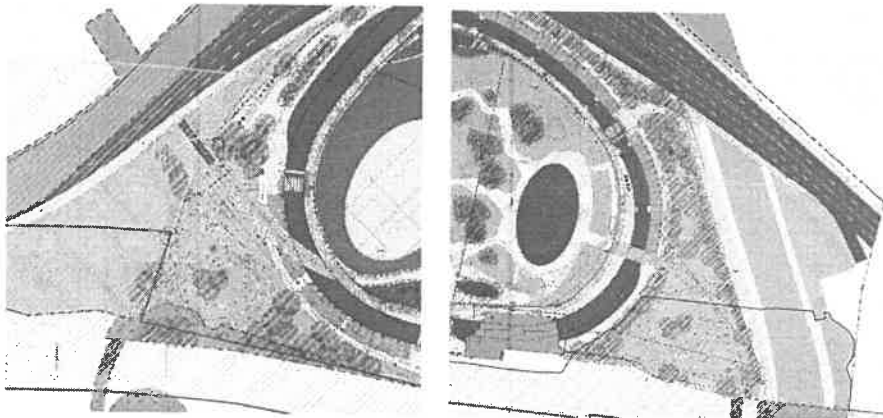


Fig. 35 e 36 - Extratos da Planta de Síntese da OL - quadrantes nascente e poente (com sobreposição das tipologias "Faixa de Protecção às Águas de Transição" e "Margens de Águas de Transição")

Nesta tipologia de REN, a OL prevê "**Espaços verdes: Área de equilíbrio ecológico**", "**Espaço verde de utilização coletiva**" e "**Percursos pedonais e cicláveis elevados/ Ciclovia**".

Relativamente ao uso "Espaços verdes: Área de equilíbrio ecológico", regista-se que o regulamento da OL remete para o estabelecido no regulamento do PP, art.º 16º, ponto 2, definindo-o como "*espaços em que se privilegia a permeabilidade do solo e onde se salvaguardam valores naturais e paisagísticos, as zonas de instabilidade, os maciços arbóreo-arbustivos, percursos pedonais, linhas de água e bacias de retenção.*".

Atentas as "funções respetivamente desempenhadas" pela tipologia identificada (constantes do Anexo I DL 124/2019, conforme abaixo transcrito) e da consulta ao Anexo II do mesmo diploma, considera-se

que os usos propostos na OL se poderão enquadrar no “ ponto VII – Equipamentos, Recreio e Lazer, alínea e) e em “Pequenas pontes, pontões e obras de alargamentos das infraestruturas existentes”, ponto II – Infraestruturas, alínea t). Ambos os casos encontram-se sujeitos a comunicação prévia.

*j) Águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção*

(...)

7 — Nas águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção podem ser realizados os usos e ações que não coloquem em causa, cumulativamente, as seguintes funções:

- i) Conservação de habitats naturais e das espécies da flora e da fauna;*
- ii) Manutenção do equilíbrio e da dinâmica flúvio-marinha.*

De acordo com o art. 5º da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro, **deverá ser solicitado parecer obrigatório e vinculativo à APA, I.P. a emitir mediante solicitação da CCDR-LVT, verificando-se como condição e requisitos para a admjssão dos usos/ações o abaixo transcrito** (\*procede à definição das condições e requisitos a que ficam sujeitos os usos e ações referidos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, e define as situações de usos ou ações considerados compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas em REN, que carecem de parecer obrigatório e vinculativo da APA (...)):

*e) Espaços verdes equipados de utilização coletiva*

A pretensão pode ser admitida desde que cumpra, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- i) As estruturas de apoio à atividade sejam preferencialmente estruturas leves do tipo amovível, à exceção das instalações sanitárias.*
- ii) Seja adaptada à topografia do local, não podendo implicar movimentos de terras significativos.*
- iii) Seja garantida a preservação da vegetação existente, em particular a ripícola.*
- iv) Seja assegurada a recolha de resíduos.*

*t) Pequenas pontes, pontões e obras de alargamentos das infraestruturas existentes*

Carece de parecer obrigatório e vinculativo da APA, I.P., nos casos em que o uso ou ação se localize em:

- i) Faixa de proteção às águas de transição, fora da margem;*
- ii) Faixa terrestre de proteção costeira, fora da margem;*
- iii) Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos;*
- iv) Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo;*
- v) Zonas adjacentes;*
- vi) Zonas ameaçadas pelas cheias e pelo mar.*

A OL prevê ainda com incidência nesta tipologia, o uso "Canal transporte Público – elétrico", que em nossa interpretação, se enquadra no uso/ação "Pequenas pontes, pontões e obras de alargamentos das infraestruturas existentes" (cf. Anexo II do DL 124/2019, ponto II – Infraestruturas, alínea t), encontrando-se sujeito a comunicação prévia. Recorde-se que a infraestrutura proposta assenta sobre uma infraestrutura existente (antigo ramal ferroviário de ligação ao Jamor).

De acordo com o art. 5º da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro, **deverá ser solicitado parecer obrigatório e vinculativo à APA, I.P. a emitir mediante solicitação da CCDR-LVT**, verificando-se como condição e requisitos para a admissão dos usos/ações o abaixo transcrito:

*t) Pequenas pontes, pontões e obras de alargamento de infraestruturas existentes*

A pretensão pode ser admitida desde que cumpra, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- i) Seja demonstrado, pelo comunicante, que o projeto da intervenção minimiza a ocupação de área de REN e as operações de aterro e escavação.*
- ii) Sejam estabelecidas medidas de minimização das disfunções ambientais e paisagísticas.*
- iii) Nos leitos dos cursos de água a pretensão pode ser admitida se não constituir ou contiver elementos que funcionem como obstáculo à livre circulação das águas, e desde que a secção cumpra as dimensões necessárias para o escoamento de uma cheia com o período de retorno de 100 anos, excepcionando-se as ações temporárias necessárias à realização das obras.*

**- Zona adjacente;**

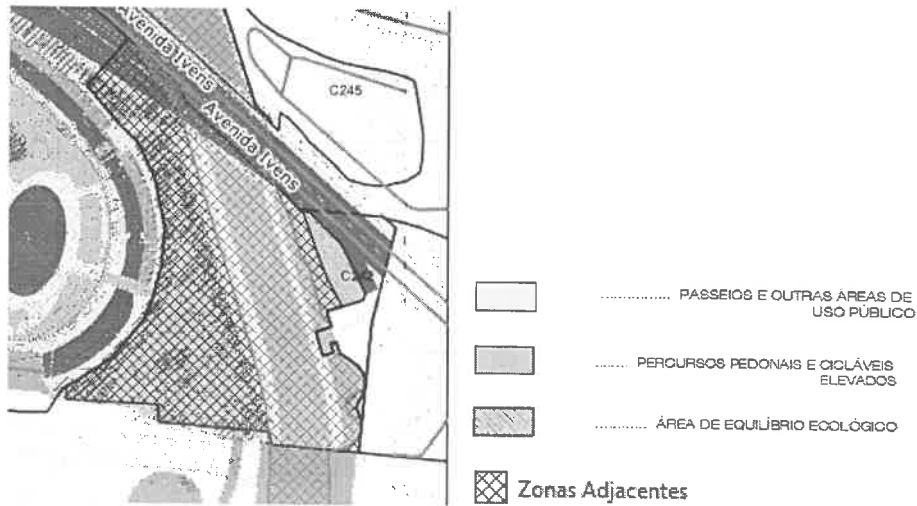


Fig. 37 – Extrato da Planta de Síntese da OL (sobreposição da tipologia de REN: Zona adjacente)

A OL prevê para o local abrangido pela "Zona adjacente"\*, os usos de **"Espaços verdes: Área de equilíbrio ecológico"**, os **"Percurso s pedonais e cicláveis elevados/ Ciclovia"** e os **"Passeios e outras áreas de uso público"** (\* recorde-se que a "zona adjacente ao rio Jamor" foi consagrada com a Portaria n.º 105/93, de 15 de Fevereiro, que classifica a área de intervenção da OL como "Zona de Ocupação Condicionada Edificada").

Da leitura do Anexo II do DL 124/2019, considera-se que os usos propostos na OL, se podem enquadrar no uso/ação "Espaços verdes Equipados de Utilização Coletiva, que na tipologia "Zonas adjacentes" se encontra isento de comunicação prévia.

SECÇÃO III

Áreas de prevenção de riscos naturais

a) Zonas adjacentes

(...)

3 — Em zonas adjacentes podem ser realizados os usos e ações que não coloquem em causa, cumulativamente, as seguintes funções:

- i) Prevenção e redução do risco, garantindo a segurança de pessoas e bens;
- ii) Garantia das condições naturais de infiltração e retenção hídricas;
- iii) Regulação do ciclo hidrológico pela ocorrência dos movimentos de transbordo e de retorno das águas;
- iv) Estabilidade topográfica e morfológica dos terrenos em causa;
- v) (Revogada.)
- vi) (Revogada.)
- vii) Preservação dos afloramentos geológicos de interesse científico.

#### **- Zonas ameaçadas pelas cheias**

No âmbito da OL não são introduzidos novos usos na área abrangida por esta condicionante, face ao aprovado em PP.

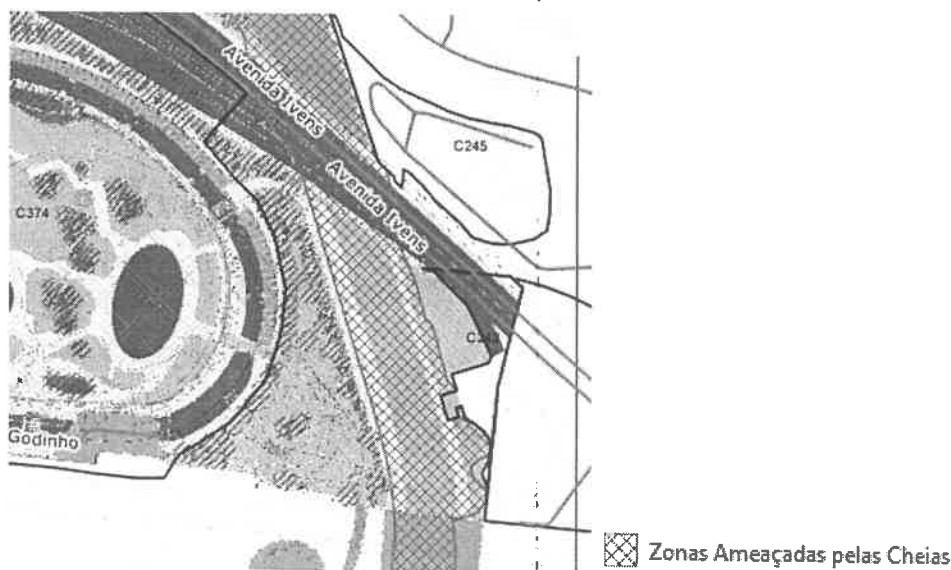


Fig. 38 – Extrato da Planta de Síntese da OL (sobreposição da tipologia de REN: Zonas ameaçadas pelas cheias)

#### **- "Áreas de risco de erosão" e "Escarpas e outras áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo"**

A OL prevê para o local "Espaços verdes: Área de equilíbrio ecológico", cujo estatuto se encontra estabelecido no ponto 2, art. 16º do regulamento do PP, o qual "privilegia a permeabilidade do solo e onde se salvaguardam valores naturais e paisagísticos, as zonas de instabilidade, os maciços arbóreo-

arbustivos, percursos pedonais, linhas de água e bacias de retenção.”, o que é compatível com o regime da REN.

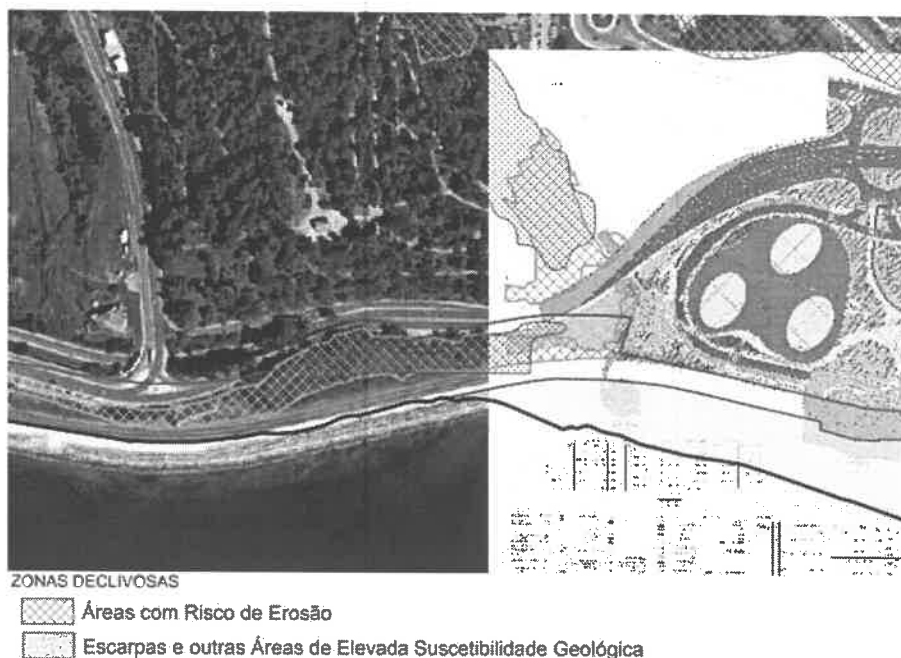


Fig. 39 – Extrato da Planta de Síntese da OL/ sobreposição com "Zonas Declivosas"

Em resumo, verifica-se que as os usos propostos em sede da OL como "Espaços verdes: Área de equilíbrio ecológico", "Espaço verde de utilização coletiva" e "Percursos pedonais e cicláveis elevados/ Ciclovia", e "Canal transporte Público – elétrico ", que são incidentes na tipologia de REN "Zonas Costeiras: Estuário e Respetiva Faixa de Protecção - Margem e Faixa de proteção ao Estuário", se encontram sujeitos a comunicação prévia.

**DPH:**

A OL prevê ocupações em área do Domínio Público Hídrico, as quais estão **sujeitas à obtenção do respetivo título de utilização dos recursos hídricos**, em conformidade com o estabelecido na Lei da Água – Lei n.º 58/2005, de 19 de dezembro – e no Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, a obter junto da APA/ARH – Tejo.

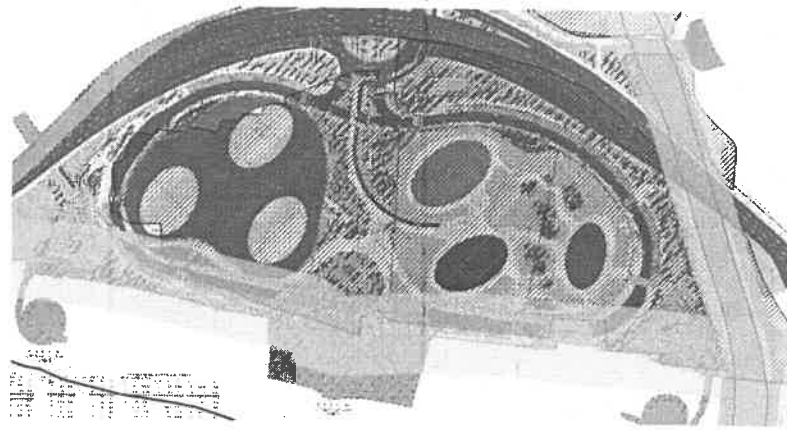


Fig. 40 – Extrato da Planta de Síntese da OL/ sobreposição com "Domínio Público Hídrico"

#### **Zona Adjacente do Rio Jamor:**

A OL prevê ocupações na "Zona de ocupação edificada condicionada" que integra a "Zona adjacente do Rio Jamor" como tal publicada na Portaria 105/80, de 15 de Fevereiro, pelo que de acordo com o ponto 5, do art.º 25º da Lei n.º 54/2005, torna-se necessária a obtenção de "autorização de utilização dos recursos hídricos", junto da APA/ARH-Tejo.

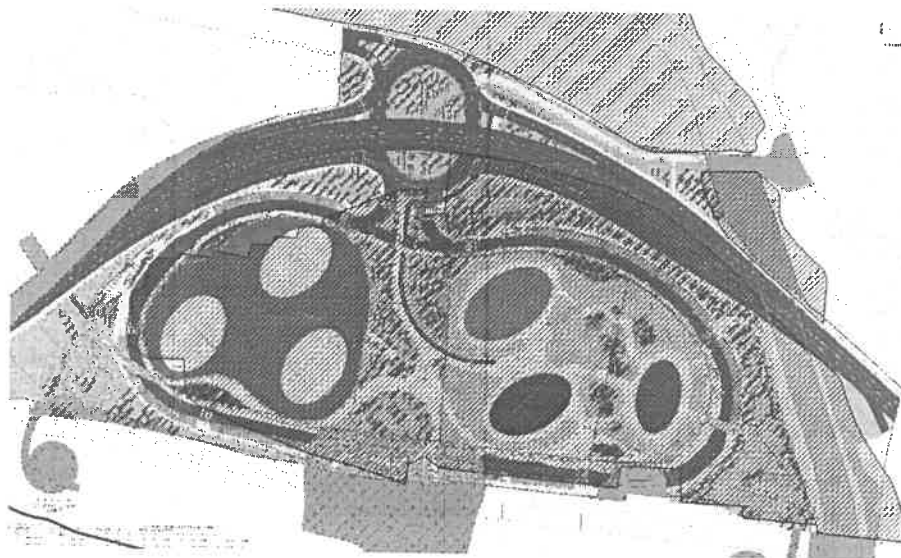


Fig. 41 – Extrato da Planta de Síntese da OL/ sobreposição com "Zona adjacente do Rio Jamor"



Em conclusão, considerando que a OL se enquadra no PPMDFRJ, adotando na generalidade a sua proposta de ocupação (com ressalvas para os ajustamentos que decorrem do desenvolvimento a uma escala mais avançada de projeto), proposta de ocupação que já considerava as tipologias da REN atualmente em vigor, o DPH e a Zona adjacente do rio Jamor, que o PP foi objeto de parecer favorável da APA, considera-se ser de colocar à consideração superior a sujeição dos usos propostos a “parecer obrigatório e vinculativo à APA, I.P. a emitir mediante solicitação da CCDR-LVT” em fase de licenciamento das infraestruturas, nos termos do art.º 20º do DL 124/2019, de 28 de agosto (Regime Jurídico da REN) bem como a obtenção do título de utilização dos recursos hídricos (Domínio Público Hídrico e Zona adjacente do Rio Jamor), considerando que a fase de licenciamento das infraestruturas é aquela em que a solução se traduzirá num estado mais avançado de detalhe face à proposta de ocupação do PP (transposta para a OL).

#### 8.11 Pareceres complementares

Pareceres solicitados no âmbito do “Parecer informal ao Projeto de Especialidade de Espaços Exteriores:

- r) DGA - “Medidas de Redução Sonora”
- s) DGA e DEM - Dimensionamento do abastecimento de água e avaliação do aproveitamento de água, eventual execução de furos e sistema de bombagem;
- t) DGEP - Pavimentos (cf. Parecer da DGEV) e Iluminação da Pala sob a Alameda Verde (cf. ponto 4-d5) do presente parecer)
- u) DEP - Ciclovia
- v) DHU - Papeleiras

Importa apenas registar que em 24-07-2019 foram solicitados pareceres via e-mail à DGA, DEM, DGEP, DEP e DHU, para serem considerados em sede de licenciamento das infraestruturas, conforme remete o ponto 6.10 do despacho do Sr. Diretor do DPGU à Informação n.º 11722/2019 – DMOTOA/DPGU/DPU.

#### 8.11 Reconhecimento da Propriedade Privada sobre o Domínio Público Hídrico

“necessidade de ser demonstrado pelo titular da Operação de Loteamento que foi efetuado o “reconhecimento da propriedade privada sobre terrenos do domínio público hídrico”, conforme dispõe o art. 15 DL54/2005, sob

pena da operação ter que ser igualmente licenciada pela APA, no que à ocupação do Domínio Público Hídrico diz respeito (...)."

Pelo requerimento n.º 3964/2020, o requerente apresenta prova de que requereu ação judicial correspondente a ação declarativa constitutiva de reconhecimento de propriedade privada de área integrada no domínio Público Hídrico" (processo n.º 850/20.1T8OER, a correr no Juízo Local Cível de Oeiras – Juiz 2 do Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa Oeste). Assim, vem solicitar a continuação do procedimento de licenciamento da presente OL, em alternativa à suspensão, ficando a decisão final condicionada, na sua execução, à decisão que vier a ser proferida pelo órgão administrativo ou tribunal competente" (cf. artigo 11.º, n.º 8 do RJUE).

O solicitado encontra-se previsto no art.º 11º, nº 8 do RJUE, pelo que se propõe ser de aceitar.

#### **9 Avaliação de Impacte Ambiental da Marina da Cruz-Quebrada**

Regista-se que em 05-05-2020, foi rececionado por esta CM, o ofício n.º S014362-202003-DAIA.DAP; DAIA.DAPP.00213.2019, emitido pela APA, informandô que "o procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) relativo ao projeto da Marina do Jamor se encontra suspenso até ao próximo dia 15 de julho, para entrega de elementos Adicionais por parte do proponente do mesmo."

(ENT-CMO/2020/24739)

#### **10 Desafetação de Parcela do Domínio Público**

Regista-se que foi desafetada do Domínio Público para o Domínio Privado Municipal, a parcela de terreno com 3.866,25m2 respeitante à Av. Ferreira Godinho (ver Fig. 42) (cf. Deliberações camarárias n.º 40/2014, de 26-12-2014 e n.º 424/2017, de 28-06-2017; Deliberações da AMO em 15-04-2014 e 24-07-2017(respetivamente); Certidão CRP – Ficha n.º 595/20170719, cópia em anexo).

Regista-se que a parcela em causa, atualmente afeta a "arruamento", cessa o seu interesse público por conta das alterações de desenho urbano desenvolvidas em sede do PPMDFRJ que visam vir a assegurar no local, o estabelecimento de uma "(...) alameda verde exclusivamente pedonal que liga o vale do Jamor (...) ao passeio ribeirinho Oeiras – Algés, passando por cima da linha ferroviária;" e a transferência desse espaço de "arruamento" para um "(...) anel urbano em volta do novo pólo de serviços, comércio e habitação que inclui o canal para o elétrico (...)", reestruturação esta que será decisiva na qualificação do espaço público.

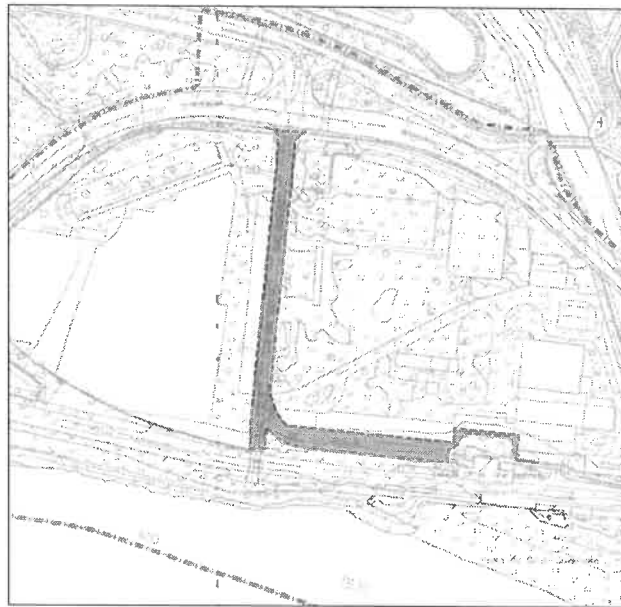


Fig. 42 – Parcela desafetada do domínio público para o domínio privado municipal (Área = 3.866,25m<sup>2</sup>)



Fig. 43 – Extrato da Planta de Cadastro – Situação Existente, do PPMDFRJ (Des. 13)  
(cf. extraído da Legenda: 1 – Silcoge, 2 – Palmboom, 3 – Silcoge, 4 – APL, 5 – EP, S.A., 6 – REFER, 7 – APA, IP, 8 – CMO, 10 – SANEST)

## 11 Parâmetros urbanísticos

Registam-se os parâmetros urbanísticos da presente O.L.:

Parâmetros Urbanísticos	PP – U.E.1 (DR, 2ª série, n.º 128, de 7 de Julho 2014 (Aviso n.º 7823/2014)) (A)	(Req. 7425/2019 ap. 5/2016) (antecedente)	(Req. 22302/2019 ap. 5/2016) (B)	Défice (B-A)
Área de intervenção/ Área de operação de loteam.	92.707,00m <sup>2</sup> (a)	92.707,00m <sup>2</sup>	(a) 92.707,00m <sup>2</sup>	0,00
Área de infraestruturas	----	108.661,65m <sup>2</sup>	108.661,65m <sup>2</sup>	0,00
Áreas de acerto do limite de infraestruturas	-----	15.954,65m <sup>2</sup>	15.954,65m <sup>2</sup>	0,00
Área da U.E. 1 c/ obras de infraestruturacão	----	92.707,00m <sup>2</sup>	92.707,00m <sup>2</sup>	0,00
P/ Esp. Verdes e de útil. coletiva	54.663,98m <sup>2</sup>	45.932,55m <sup>2</sup>	(60%) 55.336,40m <sup>2</sup>	+672,42
- Área verde urbana		(58.521,05m <sup>2</sup> )	31.493,67m <sup>2</sup>	
* Espaços verdes de utilização coletiva		22.591,20m <sup>2</sup>	24961,47m <sup>2</sup>	
* Espaços urbanos de utilização coletiva		(e)12.588,50m <sup>2</sup>	6.532,20m <sup>2</sup>	
- Área verde privado		7.430,11m <sup>2</sup>	7.931,49m <sup>2</sup>	
- Área de equilíbrio ecológico		15.911,24m <sup>2</sup>	15.911,24m <sup>2</sup>	
Áreas de cedências	---	25.418,00m <sup>2</sup>	25.418,00m <sup>2</sup>	---
P/ arruamentos		7.200,61m <sup>2</sup>	7.200,61m <sup>2</sup>	
P/ estacionamento		1.645,00m <sup>2</sup>	1.645,00m <sup>2</sup>	
P/ passeios		6.782,39m <sup>2</sup>	6.782,39m <sup>2</sup>	
P/ Espaços verdes e de útil. Colectiva		9.790,00m <sup>2</sup>	9.790,00m <sup>2</sup>	
Área total	----	92.012,11m <sup>2</sup>	89.282,16m <sup>2</sup>	---
P/ arruamentos		20.914,24m <sup>2</sup>	(23%) 20.914,24m <sup>2</sup>	
P/ estacionam. (exterior)		2.268,50m <sup>2</sup>	1.985,57m <sup>2</sup>	
P/ passeios		10.308,32m <sup>2</sup>	(12%) 11.045,95m <sup>2</sup>	
P/ Esp. V. e de útil. col.		58.521,05m <sup>2</sup>	(60%) 55.336,40m <sup>2</sup>	
Área total c/ ónus de utilização pública à superfície		15.060,00m <sup>2</sup>	(16%) 15.060,00m <sup>2</sup>	0,00
Área da parcela objeto de reparcel/transform. fund.	---	54.877,75m <sup>2</sup>	(59%) 54.877,75m <sup>2</sup>	0,00
Área lotes (Lotes 1,2,3,4 e 5)	29.482,80m <sup>2</sup>	29.482,80m <sup>2</sup>	(32%) 29.482,80m <sup>2</sup>	0,00
Área impermeável	----	28.797,30m <sup>2</sup>	(98%) 28.797,30m <sup>2</sup>	---
Área permeável	----	685,50m <sup>2</sup>	(2%) 685,50m <sup>2</sup>	---
Área de impl. máx. (total)	29.482,80m <sup>2</sup> (c)	29.482,80m <sup>2</sup>	29.482,80m <sup>2</sup>	0,00
à cota da cobertura do embasamento	7.083,34m <sup>2</sup>	6.814,20m <sup>2</sup>	6.814,20m <sup>2</sup>	0,00
Área bruta de construção	137.284,00m <sup>2</sup>	137.284,00m <sup>2</sup>	137.284,00m <sup>2</sup>	0,00
Serviços/Comércio	(20%) 27.330,00m <sup>2</sup>	(20%) 27.330,00m <sup>2</sup>	(20%) 27.330,00	0,00
Hotel	(5%) 6.736,00m <sup>2</sup>	(5%) 6.736,00m <sup>2</sup>	(5%) (g) 6.736,00	0,00
Residencial	(40%) 54.450,00m <sup>2</sup>	(40%) 54.450,00m <sup>2</sup>	(40%) 54.450,00	0,00

Estacionamento	(35%) 48.768,00m <sup>2</sup>	(35%) 48.768,00m <sup>2</sup>	(35%) 48.768,00	0,00
Índice de utilização solo	<sup>(d)</sup> 1,50	1,48	1,48	-0,02
Índice de ocupação solo	0,32	0,32	0,32	0,00
N.º de Lotes	5 (cinco)	5 (cinco)	5 (cinco)	0
N.º de fogos	325 (190 + 135)	325 (190 + 135)	325 (190 + 35)	0
Densidade habitacional	---	---	<b>35,06 fogos /ha</b>	---
Estacionamento (Lugares)	1.588 lugares (873 lug públicos + 10 lug afetos hotel + 705 lug privados)	1.639 lugares total (1.484 em edificação= 705 priv. + 779 públ) + 155 lugares na via pública (149 ligeiros + 6 mobil reduzida)	1.639 lugares total (1.484 em edificação = 705 priv. + 779 públ) + 155 lug na via pública (149 ligeiros + 6 mobil reduzida)	+ 51 lug

Notas: <sup>(a)</sup> Conforme Planta de Gestão Fundiária (Des. 15) e quadro síntese – pág. 66 do relatório do PP, corresponde à Área da UE2 que integra as propriedades da SILCOGE, CMO, APA, IP, EP, SA e SANEST; <sup>(b)</sup> Corresponde ao "Limite da Área de Infra-estruturas" proposto na OL (ver Fig. 2); <sup>(c)</sup> Área de impermeabilização máxima (Planta de Implantação PP); <sup>(d)</sup> Índice de utilização efetivo - cf. quadro 9, p. 66 do Relatório do PP; <sup>(e)</sup> Área de espaços livres; (f) A "Área objeto de reparcelamento" (são 54.877,75m<sup>2</sup>) corresponde ao somatório das propriedades privadas da Silcoge e Palmboom (25.162,75m<sup>2</sup> + 28.843,00m<sup>2</sup>+ 128,00m<sup>2</sup>) e de parcela com 744,00m<sup>2</sup> (Domínio Público CMO); (g) Corresponderá entre 96 e 104 unidades de alojamento, considerando a categoria de 4 \* (cf. dimensionamento constante do parecer do Turismo de Portugal, IP em sede de elaboração do PPMDFRJ que considera valores de 65 a 70m<sup>2</sup> de área bruta de construção por unidade de alojamento);

Quadro 2 – Parâmetros urbanísticos propostos – comparativo c/ PP (UE1) e requerimento antecedente

## 12 Sujeição a consulta pública

O licenciamento da presente Operação de Loteamento **encontra-se sujeita a consulta pública**, atento o disposto no ponto 2, art. 2º do RJUE (a área de intervenção da OL abrange 9, 27 hectares e apresenta 325 fogos). O período de consulta pública obedece ao disposto nos pontos 2 e 3 do art.º 119º do RPATORMO.

## 13 Situações a observar nas fases seguintes de licenciamento

Para além dos normativos constante do PP da Margem Direita da Foz do Rio Jamor e do regulamento que acompanha a Operação de Loteamento, devem nas fases seguintes de licenciamento considerar-se um conjunto de recomendações e/ou situações que integraram os pareceres emitidos pelas diversas entidades consultadas no âmbito do procedimento de elaboração do PP, algumas das quais a integrar as condições técnicas da operação, conforme se transcrevem:

- a) Clarificar/suprir os aspetos referenciados associados a Arranjos Exteriores/Coberturas Ajardinadas, Iluminação Pública e Materiais de revestimentos; na correspondente fase de Projetos Gerais de Infraestruturas e Projetos de Licenciamento da Arquitetura das Unidades a Edificar;
- b) Acautelar em sede de licenciamento de infraestruturas o que vier a ser proferido nos pareceres já solicitados à DGA e DEM (sobre Medidas de redução sonora e Dimensionamento do abastecimento de água e avaliação do aproveitamento de água, eventual execução de furos e sistema de bombagem), DGEP (sobre Pavimentos e Iluminação da Pala sob a Alameda Verde), DEP (sobre ciclovia) e DHU (sobre Papeleiras);
- c) Até à execução da obra, dar conhecimento à DGEP, do ponto de situação quanto à titularidade do nó da E.N.6 CMO ou I.P.,S.A.) de modo que seja possível celebrar o contrato de fornecimento de energia para a rede de iluminação pública daquele nó." e "Quando as obras de loteamento se iniciarem, dar conhecimento à DGEP para que possa acompanhar os trabalhos relativos à rede de iluminação pública;
- d) Qualquer intervenção no local deve ter acompanhamento geotécnico (cf. parecer do LNEG no âmbito do PPMDFRJ) (aspeto regulamentado no ponto 3, art.º 20º do regulamento do PP), o que deverá ser integrado nas condições técnicas.
- e) Relativamente à prevenção e redução da vulnerabilidade sísmica, devem ser observadas as relações entre as novas construções e a envolvente, nomeadamente no uso de materiais com comportamentos sísmicos distintos, bem como consideraras diferenças de volumetria, por serem factores susceptíveis de aumentar a vulnerabilidade sísmica do conjunto edificado." (cf. parecer da ANPC no âmbito do PPMDFRJ);
- f) O projeto de ligação de águas residuais domésticas (ARD) deverá ser submetido à SANEST, para que possa analisá-lo e pronunciar sobre a viabilidade técnica do mesmo, previamente à execução da ligação (atento a que se encontrava previsto em sede do PP, a ligação das águas residuais domésticas (ARD) a uma rede existente, nomeadamente ao Emissário do Jamor). Mais se regista a necessidade de, comunicar à SANEST com a devida antecedência (visando o acompanhamento técnico) a execução das obras nas zonas de interferência com as infraestruturas daquela (cf. parecer da SANEST no âmbito do PPMDFRJ);



- g) Ao nível do abastecimento da rede elétrica, recorde-se que, em função dos valores de potência que vierem a ser requisitados, a viabilidade de alimentação poderá ficar condicionada à realização de reforços de rede, incluindo uma nova subestação, que permitam aumentar a potência disponível (cf. parecer da EDP no âmbito do PPMDFRJ);
- h) Ao nível do abastecimento de gás natural às edificações a construir, deve ser tido em conta, no decurso das obras de reformulação do nó do Jamor (EN-6), a necessidade de criar um “negativo que permita a passagem de uma tubagem de abastecimento de gás (...)” e ainda caso alguma das ocupações previstas na área a Sul da via férrea venha a necessitar de gás natural (...) este abastecimento deverá ser realizado por derivação da linha a construir para abastecer a área a Norte (...)” sendo para isso necessário uma travessia da via férrea por perfuração e, como tal, um espaço público que permita a passagem da tubagem para este efeito (cf. parecer da Lisboa Gás no âmbito do PPMDFRJ) (conforme salvaguardado no ponto 5, art.º 25º do regulamento do PPMDFRJ);
- i) Ao nível das zonas verdes, recomenda-se que as espécies arbóreas a plantar não sejam “causadoras de alergias e serem autóctones ou compatíveis com a flora portuguesa regional; (cf. parecer da ARS-LVT no âmbito do PPMDFRJ) (cf. aponta o regulamento do PP, no seu art.º 26º).
- j) Não podem ser instalados focos luminosos de elevada intensidade direcionados para o rio; (cf. parecer da Direção de Faróis no âmbito do PPMDFRJ) (salvaguardado no ponto 6, art.º 25º do regulamento do PP).
- k) Em referência às implantações previstas no PPMDFRJ: todos os projetos de execução devem ser enviados à REFER, para análise e emissão de parecer, de forma a garantir que são salvaguardadas as condições de segurança da circulação e da infraestrutura ferroviária (cf. parecer da REFER no âmbito do PP).
- l) Deve ser assegurada a integridade física das marcas de nivelamento existentes no local (cf. parecer do IGP no âmbito do PP).
- m) Quaisquer interferências que decorram da concretização do PP com as infraestruturas da EPAL, terão que ser licenciadas e analisadas caso a caso, para definição da solução mais adequada à salvaguarda da sua proteção, que poderá inclusive contemplar eventuais desvios/substituição da mesma (cf. parecer da EPAL no âmbito do PP);

- n) As condições de ligação à rede de energia elétrica das novas instalações de consumo, resultantes da concretização do PP, serão definidas após a apresentação dos respetivos projetos de ligação e projetos de infraestruturas elétricas (cf. parecer da EDP no âmbito do PP);
- o) "(...) será de aferir numa fase futura, a acomodação e adequação das medidas de minimização do ruído (...) cabendo ao proponente e responsável pela aplicação das mesmas e manter esta empresa atualizada sobre a evolução do PPMDFRJ" (cf. parecer da Estradas de Portugal, EP, no âmbito do PP).

#### 14 Conclusão

- I. A operação de loteamento em referência, concretiza a **"Unidade de Execução 1" do PP da Margem Direita da Foz do Rio Jamor**, publicado em DR, 2ª série, n.º 128, de 7 de Julho de 2014.

Esta intervenção enquadra no âmbito do PP, a **conversão de uma área ocupada maioritariamente por fábricas desativadas localizadas na margem direita da Foz do Rio Jamor**, numa posição privilegiada entre o rio Tejo e o Complexo Desportivo Nacional do Jamor e vale do Jamor. O local integra-se no aglomerado da C. Quebrada/Dafundo sendo atravessada por infraestruturas rododotferroviárias de impacto regional e nacional, como é o caso da EN-6/Av. Marginal e a linha ferroviária Lisboa-Cascais que tem naquele local a estação da C. Quebrada, usufruindo ainda da proximidade ao Alto da Boa Viagem, à Cidade do Futebol, à A-5 e CREL, ao aglomerado de Algés e ao território que se perspetiva vir a albergar o futuro "Ocean Campus".

Com esta OL serão constituídos **5 lotes**, com um **programa multifuncional** composto por **40% Uso Residencial** (abc = 54.450m<sup>2</sup>. 325 fogos), **20% serviços/comércio** (abc= 27.330m<sup>2</sup>), **5% Hotel** (abc= 6.736m<sup>2</sup>) e **35% Estacionamento** (abc = 48.768m<sup>2</sup>). Encontra-se prevista uma unidade hoteleira que se perspetiva vir a ter a classificação de 5\* e 100 quartos, destinada a suprir as carências do CDNJ e dar apoio à futura marina.

A OL prevê infraestruturas que impactam na envolvente, como sejam o **nó desnivelado da EN-6/Av. Marginal** que permitirá não só aceder ao empreendimento como introduzir melhorias na circulação e aumentar a fluidez do tráfego na Av. Marginal, assim como o **canal do elétrico de superfície** (restabelecendo a ligação de Lisboa ao Jamor/ reativando o antigo ramal ferroviário), **ciclovias** e **parqueamento público** (57% dos lugares de estacionamento previstos na OL são públicos, o que



corresponde em número a 934 lugares) que associados à estação ferroviária da C. Quebrada configuram um interface de transportes visando melhorar a acessibilidade ao aglomerado assente por outro lado numa ótica de promoção de modos de mobilidade suave em desincentivo ao uso do transporte individual. Encontram-se ainda previstos **passeios pedonais e cicláveis** em viaduto (possibilitando suplantar a barreira ferroviária e devolver o usufruto de vistas para o rio Tejo) e um **ascensor público**.

Releve-se ainda a **afetação de 60% da área de intervenção a Espaços Verdes de Utilização Coletiva** (área de 55.336,40m<sup>2</sup>), nos quais se integra uma **alameda pedonal verde** (que assegurará com a concretização da U.E.3, a futura ligação à frente ribeirinha transpondo a linha ferroviária), uma **praça pública** que poderá permitir o desenvolvimento de atividades de animação cultural e de lazer, **áreas verdes com ónus de utilização pública e áreas de equilíbrio ecológico**.

Ao nível ambiental, destaca-se que se encontra prevista a demolição das fábricas existentes e a descontaminação dos solos (remoção do passivo ambiental), configurando uma das primeiras fases de implementação da OL.

Prevê-se que o **conjunto construído venha a assumir-se como um ícone do Concelho de Oeiras e da frente ribeirinha** não só por reunir um enquadramento excecional e estratégico do ponto de vista locativo, por resolver um conjunto de características que se mostram difíceis de conjugar no exercício do planeamento urbano (associadas por um lado às barreiras rodoferroviárias presentes e por outro aos elementos naturais cujo usufruto importa resgatar), mas também porque se projeta um conjunto urbano único e de qualidade excecional, que a OL assegura regulamentando a implementação de **critérios de sustentabilidade e de qualidade da imagem arquitetónica e urbana** nas fases seguintes de licenciamento.

A implementação desta OL atrairá a fixação de empresas e o surgimento de atividades geradoras de emprego, sendo expectável que venham a ser geradas dinâmicas de reabilitação urbana no aglomerado da Cruz Quebrada, uma diversificação da oferta comercial e de serviços associada a fenómenos de complementaridade, bem como a atratividade de camadas sociais mais jovens.

Serão ainda introduzidas melhores condições de acessibilidade, segurança e conforto urbano e melhoria na oferta de transportes públicos associada à intermodalidade prevista nesta OL, cujos impactos extravasam o território envolvente.

- II. **A Operação de Loteamento encontra-se em conformidade com o PP da Margem Direita do Jamor**, publicado em DR, 2ª série, n.º 128, de 7 de Julho de 2014 **condicionando-se à aceitação superior o proposto em:** 8.1 - Cenário de transição”, 8.3 – “Condicionamento das obras de edificação à efetiva garantia de construção das obras programadas para a frente ribeirinha (a constar em contrato de urbanização) e do assegurar da prestação de garantia bancária no valor das mesmas” e, “8.9 – Assegurar do tratamento da faixa verde de declive acentuado existente na faixa poente da OL”.

No que se refere à conformidade da OL com a Reserva Ecológica Nacional do Município de Oeiras, publicada em 2016, propõe-se colocar à consideração superior a **sujeição a parecer da APA via CCDD-LVT, dos usos sujeitos a comunicação prévia como tal identificados, em fase de licenciamento das infraestruturas**, conforme exposto em 8.10;

- III. No que se refere à **obtenção de título de utilização dos recursos hídricos** (por via da previsão de ocupação de área em DPH e Zona de edificação condicionada da zona adjacente ao Rio Jamor), a diligenciar junto da APA/ARH-Tejo, no mesmo pressuposto de entendimento quanto ao exposto da REN, submete-se à consideração superior que tal procedimento seja remetido para a fase de licenciamento de infraestruturas, atento o explanado em 8.10 (pág. 48);

- IV. Foram emitidos **pareceres favoráveis** por parte de todas as **Unidades Orgânicas (CMO)** com competências no âmbito do procedimento em questão (Divisão de Mobilidade e Transportes (DMT), Divisão de Gestão de Espaços Verdes (DGEV) e Divisão de Higiene Urbana (DHU)) e **Entidades externas** (Estradas de Portugal EP, SIMAS, MEO e EDP).

Relativamente ao **parecer do IMT**, nos termos do ponto 8.8 (pág. 35), aguarda-se o parecer daquela entidade, apesar de se encontrar ultrapassado o prazo para pronúncia nos termos da lei.

- V. Coloca-se à consideração superior a questão referente a “8.9 - **área de jogo e recreio infantil e juvenil e área ou percurso de manutenção para idosos**” (pág. 35), bem como a “8.1- b) – **requalificação da**

**ligação pedonal do aglomerado da C. Quebrada à estação ferroviária da C. Quebrada** (pág. 26), situação que a ser aceite superiormente, deverá ser considerada em fase de projeto de especialidades.

- VI. Atenta a que a OL é abrangida parcialmente pela **Zona Geral de Proteção** que decorre do procedimento de classificação do «Estádio Nacional (...)», **deverá ser obtido parecer prévio favorável da DGPC** nos termos do ponto 1, art.º 51º do DL 309/2009, de 23 de outubro.
- VII. No que ao **reconhecimento da propriedade privada sobre o domínio público** diz respeito, propõe-se a continuação do procedimento de licenciamento da presente OL, em alternativa à suspensão, ficando a decisão final condicionada, na sua execução, à decisão que vier a ser proferida pelo órgão administrativo ou tribunal competente, nos termos do nº8 do artigo 11.º do RJUE, conforme solicitado pelo requerente.
- VIII. Propõe-se comunicar à DOT o exposto em 6.2 (pág. 11), para que promova a atualização das Condicionantes do PPMDFRJ, atenta a REN em vigor.
- IX. Face ao acima exposto, considera-se que **o licenciamento da operação de loteamento encontra-se em condições de submeter à Câmara para aprovação, condicionada à aceitação superior das questões anteriormente colocadas e a prévio parecer da DGPC**, com enquadramento na alínea a), art.º 23º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, publicado no DL 136/2014, de 9 Setembro, com a alteração introduzida pela Lei n.º 118/2019, de 17 de Setembro, que procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

Atento a que a operação de loteamento excede um dos limites previstos no ponto 2, art.º 22º do RJUE, deve a mesma ser **previamente sujeita a consulta pública** nos termos do art.º 119º do RPATORMO.

*Anexos: 1 – Simulações tridimensionais (15 págs.)*

*2 - Registo dos Pareceres emitidos no âmbito do Licenciamento à OL (2 págs.)*

*3 – Cópia da Certidão CRP – Ficha n.º 595/20170719 (1 pág.)*

Oeiras, 05 de junho de 2020

O Técnico



Rita Fonseca Lopes, Arquiteta

À Chefe da Divisão de Planeamento Urbano

A presente informação de termo, reflete os considerandos finais da apreciação efetuada à complexa operação urbanística em presença, sistematizando-se o universo dos pareceres envolvidos, conforme retratado no anexo 2.

Neste âmbito, e atento o assinalado na conclusão da informação, cujos termos concordo, os quais se submetem à superior consideração, considero que o licenciamento da operação de loteamento reúne condições para ser submetido à Câmara para aprovação, logo que obtidos os pareceres em falta das entidades referenciadas, devendo ser dado cumprimento aos procedimentos propostos.

À C/S do D DOTPU.

C/c DLOUFT.



Cristina Ribeiro de Sá Rebelo, Arquiteta

ANEXO 1 – Simulações Tridimensionais (15 Págs.)



Anexo 2 - Registo dos Pareceres emitidos no âmbito do Licenciamento à OL Margem Direita da Foz do Rio Jamor  
- Proc. 5/2016 (atualizado em 05-06-2020)

Acessibilidades	<p><b>1 - Plano de Acessibilidades:</b></p> <p><u>Aprovado</u> com a Informação n.º 12502/2018-DPGU/UAM, com Despacho de 12-07-2018;</p> <p><b>2 - Projeto do Viaduto, Projeto do Alargamento da ponte sobre a ribeira do Jamor e Projeto de alargamento da passagem inferior :</b></p> <p>DMT emitiu parecer favorável )Informação n.º 409/2020 – DMOTOA/DPGU/DMT) tendo sido oportunamente recebido parecer favorável por parte das Infraestruturas de Portugal (Req. 22302/2019, Ofício n.º 4819LSB19 de 7 de Junho)</p> <p><b>3 - Estudo de Tráfego:</b></p> <p>Parecer favorável por parte das Infraestruturas de Portugal (Req. 22302/2019, Ofício n.º 4819LSB19 de 7 de Junho)</p> <p><b>4 – Alteração da Rede Viária Nacional</b></p> <p>Aguarda-se parecer do IMT (enviado Ofício SAI-CMO/2020/7478).</p>
Arranjos exteriores	<p><b>Parecer favorável condicionado</b> da DGEV, à observação de vários aspetos em sede de licenciamento de especialidades, Informação n.º 1970/2020-DGEV;</p>
Infraestruturas de Gás	<p><b>Lisboa Gás emitiu parecer favorável</b> (Ref.ª 42_2018_GDL_S) (Req. 4838/2018)</p>
Abastecimento Água e Drenagem Águas Residuais	<p>Parecer favorável do <b>SIMAS</b> (Ref.ª SAI-SIMAS-2019-3054 de 12-06-2019, redes gerais abastecimento água e drenagem águas residuais domésticas e pluviais)</p> <p>(Req. 12197/2019)</p>
Infraestruturas Elétricas	<p><b>EDP emitiu parecer favorável</b> , com a “Carta 224/18D-DRCL, de 25-09-2018</p> <p>Parecer favorável da DGEP (Despacho emitido no SPO em 12-12-</p>





	<p>2018)</p> <p>DGEP: até à execução da obra, tem que ser dado conhecimento à DGEP, o ponto de situação quanto à titularidade do nó da E.N.6 CMO ou I.P.,S.A.) de modo que seja possível celebrar o contrato de fornecimento de energia para a rede de iluminação pública daquele nó.”</p> <p>“Quando as obras de loteamento se iniciarem, deverá ser dado conhecimento à DGEP para que possa acompanhar os trabalhos relativos à rede de iluminação pública.</p>
RSU	<p>Parecer favorável da DHU no SPO, c/ Despacho de 06-06-2019, ao Req. 7425/2019 - “parecer favorável ao projeto de sistema de deposição de resíduos apresentado”</p>
Telecomunicações	<p>Parecer da MEO, de 28-02-2018 (Req. 4653/2018), que refere:</p> <p>“ a conformidade da execução das instalações ITUR é declarada pelo respetivo instalador ITUR, através de Termo de Responsabilidade de Execução da Instalação, de acordo com a alínea d) do ponto n.º 1 e do artigo 43º do</p>

Anexo 3 – Certidão CRP – Ficha n.º 595/20170719 (2 págs.)

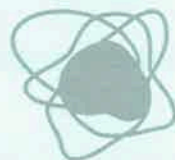






Câmara Municipal  
de Oeiras

Oeiras  
Marca o ritmo



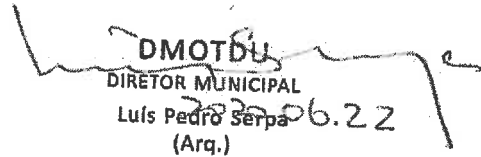


**Câmara Municipal de Oeiras**  
**Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano**  
**Departamento de Gestão Urbanística / Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano**

**DESPACHO**

Concedo em o  
propósito no presente  
parecer.

A curia do Sr. Presidente

  
DMOTDU  
DIRETOR MUNICIPAL  
Luís Pedro Serpa  
(Arq.)

**PARECER**

**Assunto: Licenciamento da Operação de Loteamento "Porto Cruz" (Silcoge)**

**Requerimentos n.º 3964/2020, 22302/2019, 22164/2019 e 22161/2019 apenso ao  
Processo 5/2016**

Concordo.

Como nota prévia devo destacar a qualidade técnica desta informação da DPU, que nunca é demais sublinhar face à complexidade das matérias e da própria solução urbanística que envolve diferentes entidades e interesses.

O seu conteúdo é revelador do cuidado e das exigências que a CMO tem procurado salvaguardar nesta operação, mesmo na circunstância dela possuir como enquadramento um PP eficaz.

Assim e face ao informado, a OL em questão está em condições de evoluir favoravelmente e, consequentemente, após a recolha do Parecer da DGPC cf. assinalado em IX da Conclusão, poderá ser sujeita a Consulta Pública em momento prévio à submissão à Câmara para Deliberar a sua aprovação.



OEIRAS

**Câmara Municipal de Oeiras**  
**Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano**  
**Departamento de Gestão Urbanística / Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano**

O reconhecimento da propriedade privada sobre domínio público marítimo (indicado em VII) , poderá condicionar o procedimento de licenciamento das obras de infraestruturas gerais na zona em questão devendo, designadamente e em momento prévio à elaboração das Condições Técnicas para a emissão do Alvará de Loteamento e/ou Contrato de Urbanização, traduzir essas obrigações no estrito cumprimento da decisão que vier a recair sobre esse Pedido de Reconhecimento.

As demais situações assinaladas que dependem de algum nível de pormenorização e que tem associados eventuais pareceres de entidades externas, poderão ser recolhidos nas fases seguintes do Projeto particularmente os que envolvem Projetos de Execução de Infraestruturas e Arranjos Exteriores.

C/c aos Srs. CDLOUFT e DMT.

À CS do Sr. DMOTDU, Arq. L Serpa

Oeiras, 18 de junho de 2020

O Diretor do DGU/DOTPU

  
Luis Baptista Fernandes, Arq.

PARECER

DESPACHO

*Ver parecer em anexo.*

*[Handwritten Signature]*  
DMOTDU  
DIRETOR MUNICIPAL  
2020.12.29  
Luís Pedro Serpa  
(Arq.)

*Comun.  
Para ser submetida à  
Câmara de Deliberação  
a fim de se dar o C.º de P.º nº 6*

O Presidente

Isaltino Morais

Assunto:	INFORMAÇÃO N.º 19569/2020 DMOTDU/DOTPU/DPU <i>14.2.2020 da reunião 216 R34-c</i> Licenciamento da Operação de Loteamento da Margem Direita da Foz do Rio Jamor - conclusão
Local:	<i>Quil. 0.122 m: 12: 2 RJ04</i> C. Quebrada, União de freguesias de Algés, Linda-a-Velha, Cruz-Quebrada/Dafundo
Requerente:	Silcoge, Sociedade Construtora de Obras Gerais, SA e Palmboom Imobiliária, SA
Antecedentes:	SP 8/2002, Proc. 5/2016 <i>procedimento em curso</i>
Processo:	Requerimentos 16530/2020, 3964/2020, 22302/2019, 22164/2019 e 22161/2019 ap. Processo 5/2016 <i>proceder a 15 dias subseq.</i>

1. Serve a presente informação para submissão à Câmara, da proposta de aprovação do pedido de licenciamento da operação de loteamento "Porto Cruz" que abrange a "Unidade de Execução 1" do Plano de Pormenor da Margem Direita da Foz do Rio Jamor, localizado na Cruz-Quebrada, União de freguesias de Algés, Linda-a-Velha, Cruz-Quebrada/Dafundo.

*Reb. com a comissão e aprovação, do P.º nº 6  
em 14.2.2020 na reunião 216 RJ04*

*[Handwritten Signature]*

*[Handwritten Signature]*  
C.º de P.º nº 6  
20.12.2020

**Divisão de Planeamento Urbano**

2. Regista-se que anteriormente, foi emitida pela DPU a Informação n.º 8712/2020-DMOTDU/DOTPU/DPU, que remata de forma detalhada a apreciação da presente OL, reflectindo a pronúncia das diversas UO e Entidades Externas e, na qual se conclui que a OL se encontra "em condições de evoluir favoravelmente e, conseqüentemente, após a recolha do Parecer da DGPC", poderá ser sujeita a Consulta Pública em momento prévio à submissão à Câmara para Deliberar a sua aprovação (cf. despacho do Sr Diretor do DOTPU, em 18-06-2020). Conclui o Despacho do Sr Presidente da CMO, Dr Isaltino Morais: "Concordo nos termos propostos. Dê-se conhecimento aos interessados.", em 23-06-20.
3. Assim, oportunamente e na sequência dos despachos referenciados, tiveram lugar os seguintes procedimentos:

**a) Parecer da DGPC**

Relativamente à necessidade de obtenção de parecer da DGPC na fase de licenciamento em apreço importa referir:

O extremo poente da Operação de loteamento encontra-se abrangido pela "Zona Geral de Protecção", de acordo com o n.º 1 do artigo 37º do DL 309/2009, de 23 de outubro (ver extratos abaixo). Nessa área de sobreposição não se encontra prevista a criação de lotes, nem de qualquer edificação, para além da Estrada Nacional 6, espaços verdes a executar (área de equilíbrio ecológico) e áreas de acesso, tudo a integrar no domínio municipal.

**Artigo 37.º**

**Zona geral de protecção**

1 — A zona geral de protecção tem 50 m contados dos limites externos do bem imóvel e vigora a partir da data da decisão de abertura do procedimento de classificação.

2 — Quando o limite da zona de geral de protecção abranja parcialmente um bem imóvel, considera-se o mesmo sujeito na sua totalidade ao regime aplicável aos bens imóveis situados na zona de protecção.



**Divisão de Planeamento Urbano**

**Artigo 51.º**

**Licenças e autorizações em zona de protecção**

1 — Nas zonas de protecção de bens imóveis em vias de classificação ou de bens imóveis classificados de interesse nacional ou de interesse público não podem ser concedidas pela câmara municipal ou por qualquer outra entidade licença para as operações urbanísticas admissão de comunicação prévia ou autorização de utilização previstas no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, sem parecer prévio favorável do IGESPAR, I. P.

2 — Exceptuam-se do disposto no número anterior:

- a) As obras de mera alteração no interior de bens imóveis, sem impacte arqueológico;
- b) As operações urbanísticas expressamente indicadas na portaria que fixa a zona especial de protecção, nos termos do artigo 43.º

3 — A câmara municipal competente notifica o IGESPAR, I. P., e a direcção regional de cultura territorialmente competente, das licenças ou autorizações concedidas e das comunicações prévias admitidas ao abrigo da alínea b) do número anterior, no prazo de 15 dias.

4 — As licenças ou autorizações concedidas e as comunicações prévias admitidas que infrinjam o disposto no n.º 1 e na alínea b) do n.º 2 são nulas.

Neste sentido, foi solicitado parecer a consultora externa da CMO, que concluiu que os projectos das obras abrangidas pela "Zona Geral de Protecção", poderá ser requerido em fase posterior ao licenciamento da Operação de Loteamento. Transcrevem-se para melhor entendimento, os pontos 21, 22 e 23 do referido parecer (sublinhados nossos):

21. É nosso entendimento que a norma que estende a aplicação do regime e, portanto da necessidade de parecer da DGPC referida no ponto 19 supra, foi pensada para ser aplicada a imóveis edificados (edifícios), quando localizados na linha limite da zona de protecção, para garantir que o parecer da DGPC se aplicaria à totalidade do imóvel edificado e não apenas a parte dele, garantindo assim a unidade de apreciação sobre determinada estrutura edificada e sua envolvente. Não cremos que esta norma possa ser interpretada no sentido de que se aplica a qualquer bem imóvel, designadamente a um terreno sem edificação, com o efeito associado de, por essa via, alargar a zona geral de protecção até aos limites desse bem. Essa

**Divisão de Planeamento Urbano**

*interpretação poderia levar ao absurdo de estender a zona geral de proteção por vários m<sup>2</sup> ou hectares, consoante a dimensão do prédio rústico/misto/urbano em causa, sem que se exista um efetivo sentido útil nessa extensão, em face do bem a proteger<sup>2</sup>.*

*22. Na área integrada na zona geral de proteção sobre a qual a DGPC tem de emitir o seu parecer, como se referiu supra, apenas está prevista a execução de espaços verdes, de uma via principal e de acessos aos lotes. Trata-se de obras de urbanização, que integram a operação de loteamento e de obras de urbanização, mas que são objeto de apreciação em fase posterior deste procedimento.*

*23. Nessa medida, o parecer da DGPC sobre os projetos destas obras poderá ser, se o Município assim o entender, requerido na fase posterior à aprovação da operação de loteamento, sendo certo que terá de ser pedido e obtido em momento prévio ao do licenciamento final e da emissão do alvará de loteamento e de obras de urbanização.*

**b) Parecer do IMT**

Regista-se ainda que, em 10-09-2020, foi recepcionado o parecer do IMT (não obstante encontrar-se ultrapassado o prazo para pronúncia daquela entidade, cf. ponto IV da Informação n.º 8712/2020-DMOTDU/DOTPU/DPU), que se pronuncia no sentido da sua pronúncia em fase seguinte de licenciamento (Requerimento ENT-CMO 2020/50221, de 10-09-2020). Assim, deve o seu teor ser considerado em fase de especialidades. Mais se regista que a OL mereceu já o parecer favorável da Infraestruturas de Portugal, IP (Req. 22302/2019, Ofício n.º 4819SB19, de 7 de junho).

3. Neste contexto e face à natureza da intervenção prevista/projetada dentro da zona de servidão *non aedificandi*, verifica-se que a mesma não se enquadra nas situações previstas no n.º 1 do artigo 56.º do EERRN, de aplicação estrita a obras de ampliação<sup>2</sup> ou alteração<sup>3</sup> (nos termos definidos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)), de edifícios comerciais, industriais ou de serviços, já existentes na zona de servidão *non aedificandi*, ou que, com a construção da estrada, fiquem situados nessa zona, *não competindo ao IMT, I.P., no âmbito da sua estrita competência, conceder autorização à realização da operação urbanística pretendida (operação de loteamento)*, nos termos das disposições legais aplicáveis.
4. No entanto e considerando as implicações da intervenção projetada com a área de jurisdição rodoviária, refere-se que a mesma deverá ficar sujeita a licenciamento pela administração rodoviária, nos termos das disposições legais constantes no artigo 42.º e ss. do EERRN, aprovado, em anexo à Lei n.º 34/2015, de 27 de abril.

**Divisão de Planeamento Urbano**

**c) Reconhecimento do DPH**

Recorde-se que no anterior parecer da DPU, Informação n.º 8712/2020-DMOTDU/DOTPU/DPU, no ponto VII, do ponto 14. Conclusão, foi proposto relativamente ao "reconhecimento da propriedade privada sobre o domínio público", a "continuação do procedimento de licenciamento da OL, em alternativa à suspensão, ficando a decisão final condicionada, na sua execução, à decisão que vier a ser proferida pelo órgão administrativo ou tribunal competente", nos termos do n.º 8 do artigo 11º do RJUE, conforme solicitado pelo requerente."

Através do Requerimento n.º 16530/2020, de 22-10-2020, o requerente apresenta comprovativo da "entrada" em Tribunal (TJCLO) de um pedido de Reconhecimento do Domínio Público Hidrico (Processo: 850/20.1T8OER, Ação de Processo Comum.

Em face do que antecede, atualiza-se o "Registo dos Pareceres emitidos no âmbito do Licenciamento à OL Margem Direita da Foz do Rio Jamor - Proc. 5/2016" (em anexo);

**4. Contrato de Urbanização**

Na sequência da anterior Informação da DPU, importa aclarar que o Contrato de Urbanização que titulará a presente operação de loteamento se encontra em finalização e, será concluído em sede de licenciamento de projeto de infraestruturas, previamente à emissão do alvará de loteamento, cf. orientação do Sr Diretor do DOTPU.

**5. Deliberação final**

A aprovação da OL enquadra-se na alínea a), art. 23º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), na sua atual redação.

Atento a que a OL excede um dos limites previsto no ponto 2, art. 22º do RJUE, deve a mesma ser previamente sujeita a consulta pública nos termos do art. 119º do RPATORMO, a qual decorre por um período não inferior a 15 (quinze) dias.

**6. Conclusão**

Em face do que antecede, atento o teor do parecer constante da Informação n.º 8712/2020-DMOTDU/DOTPU/DPU e os procedimentos oportunamente ocorridos, conforme registado em 3, conclui-se que a Operação de Loteamento se encontra em condições de ser submetida à Câmara para aprovação, com



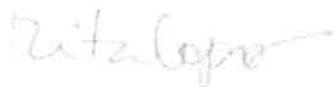
**Divisão de Planeamento Urbano**

enquadramento na alínea a), art. 23º do RJUE, a ser previamente sujeita a consulta pública nos termos do art. 119º do RPATORMO.

Anexos: 1 - Planta de Localização, 2 - Planta de Síntese da OL, 3 - Registo de Pareceres (atualizado), 4 - Informação n.º 8712/2020-DMOTDU/DOTPU/DPU.

Oeiras, 14 de dezembro de 2020

A Técnica



Rita Fonseca Lopes (Arquitecta)

**A Chefe da Divisão de Planeamento Urbano**

Tendo por enquadramento o informado e respetivos anexos, considero encontrarem-se reunidas condições para se submeter à Câmara para deliberar aprovar a presente operação de loteamento, nos termos indicados na conclusão, devendo previamente ser dado cumprimento ao procedimento de consulta pública.

À superior consideração do D DOTPU



Cristina Ribeiro de Sá Rebelo  
(Arquitecta)





**Câmara Municipal de Oeiras**  
**DIREÇÃO MUNICIPAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Despacho**

*Conceder o  
figura da sigla  
em anexo do  
conceder a seguir  
22-12-20*

*[Handwritten signature]*  
**ISALTINO MORAIS**  
**PRESIDENTE**

**Parecer do Diretor da DMOTDU**

**Assunto:** Licenciamento de Operação de Loteamento "Porto Cruz"-  
Margem Direita da Foz do Rio Jamor, Cruz Quebrada, Oeiras

**Requerente:** SILCOGE, Sociedade Construtora de Obras Gerais, SA e  
Palmboom Imobiliária, SA

**Antecedentes:** SP 8 /2002, Proc. 5/2016

**Processo:** Requerimentos 16530/2020, 3964/2020, 22302/2019,  
22164/2019, 22161/2019 AP. Proc. 5/2016

**Data:** 2020.12.21

**À consideração do Sr. Presidente**

Considerando que:

- a) No parecer jurídico da Dra. Isabel Abalada Matos, citado na  
Informação da DPU 19569/2020DMOTDU/DOTPU/DPU, se conclui

*[Handwritten signature]*

que a consulta à DGPC só é necessária, nos termos legais, na fase de licenciamento das obras de urbanização,

- b) Com o enquadramento constante do ponto 7 da Informação nº 19348/2020DMOTDU/DOTPU/DPU, nos termos do parecer da Sra. C.DPU e do Sr. D.DOTPU, e, tendo em atenção a complexidade do processo, concorda-se com a realização de um período de consulta pública de 30 dias.
- c) Na sequência da Consulta Pública, a Operação de Loteamento deverá ser apresentada à Câmara Municipal, com o relatório dos resultados da participação pública, para deliberação pela Câmara Municipal, nos termos do Artº23º do RJUE.

O Diretor Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano



Luis Pedro Serpa

Arquiteto