



**PROTOCOLO Nº 923/2023**  
**DE COOPERAÇÃO ENTRE O MUNICÍPIO DE OEIRAS**  
**E O INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, I.P.**

**OPERAÇÃO URBANÍSTICA PARA OS TERRENOS DA EX ESTAÇÃO RADIONAVAL**  
**“COMANDANTE NUNES RIBEIRO”**  
**PROGRAMA HABITAÇÃO ACESSÍVEL ALGÉS / LINDA-A-VELHA**

Considerando que:

- A. Nos últimos anos, tornou-se evidente o número crescente de jovens e de famílias de rendimentos médios que se debatem com dificuldades de acesso, no mercado de arrendamento privado, a uma habitação com rendas compatíveis com os seus rendimentos, em consequência do déficite da oferta face à procura –que fez aumentar os valores das rendas –, em conjugação com o impacto económico e social decorrente dos sucessivos períodos de crise, nomeadamente da designada “crise do sub-prime”, a que se seguiram os impactos sociais e económicos da pandemia Covid-19, e mais recentemente o impacto económico dos conflitos na Europa.

Consciente das necessidades existentes no seu território, e considerando a larga experiência acumulada na implementação com sucesso evidente de programas de habitação pública, **o Município de Oeiras está empenhado em cooperar com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.) e outras entidades públicas para a**

concretização de operações urbanísticas que permitam disponibilizar às famílias e aos jovens uma oferta de habitações com rendas acessíveis no seu território;

- B. O IHRU, I.P., nos termos da sua lei orgânica, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, na sua redação atual, é a entidade pública promotora da política nacional de habitação, em articulação com as políticas regionais e locais de habitação, cabendo-lhe, entre outras competências recentemente atribuídas em função das novas políticas públicas de habitação, a promoção de habitações para oferta em arrendamento acessível às pessoas que não dispõem de rendimentos que lhes permitam pagar as rendas das habitações a valores de mercado;
- C. A falta de habitação a custos acessíveis às famílias de rendimentos médios é um problema que se verifica de forma transversal no território nacional, pelo que há um interesse convergente da política nacional e das políticas prosseguidas pelos Municípios no domínio da habitação, no que se refere a promover o rápido crescimento da oferta pública de habitação com valores de renda acessíveis;
- D. O Município de Oeiras e o IHRU, I.P., reconhecem o objetivo comum de promover e disponibilizar habitações para proporcionar uma resposta adequada e acessível às pessoas e famílias cujos rendimentos não são compatíveis com os valores de renda praticados no mercado livre no Concelho de Oeiras;
- E. O IHRU, I.P., nos termos do Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro,



tem habilitação para, mediante a aquisição de terrenos ao Estado ou a outras entidades públicas, promover habitação destinada a oferta em arrendamento acessível a agregados com nível médio de rendimentos;

- F. Nesse sentido, o Município de Oeiras e o IHRU, I.P., assumem cooperar nas diligências inerentes à promoção de um projeto habitacional para arrendamento a preços acessíveis no terreno da Ex-Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro, delimitado em planta anexa (Anexo 1), doravante designado **Habitação Acessível Algés -Linda-a-Velha** com financiamento a assegurar pelo IHRU,I.P.;

É, assim, celebrado um Protocolo de cooperação, aprovado por despacho do Sr.º. Presidente da Câmara, datado de 18 de dezembro de 2023, exarado na informação nº 25963/2023 DMOTDU/DOTPU/DOT, para promoção da Operação Urbanística designada **Habitação Acessível Algés-Linda-a-Velha**, a desenvolver nos terrenos da Ex-Estação Radionaval “Comandante Nunes Ribeiro” delimitados em planta anexa, (Anexo1)

Entre:

O **MUNICÍPIO DE OEIRAS**, Pessoa Coletiva de Direito Público, número 500.745.943, com sede no Largo Marquês de Pombal, em Oeiras, representado por **Isaltino Afonso Morais**, com domicílio necessário no edifício dos Paços do Concelho, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal cujos poderes lhe são conferidos, pela alínea f) do nº 2 do artigo



35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, como Primeiro Outorgante, de ora em diante designado, abreviadamente, Município;

E,

O INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, I.P., Instituto Público dotado de autonomia administrativa e financeira e património próprio, com sede na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, n.º 5, em Lisboa, pessoa coletiva número 501460888, representado por **António Manuel Martins Viana Gil Leitão**, que outorga na qualidade de Presidente do Conselho Diretivo, nomeado pelo Despacho n.º 6497/2023, de 2 de junho, publicado em Diário da República, 2.ª série, n.º 115, de 15 de junho de 2023, com poderes de representação do Instituto, ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, na sua atual redação, adiante designado por IHRU, I.P., ou "Segundo Outorgante";

e que se rege nos termos das cláusulas seguintes:

## Cláusula Primeira

### Objeto

O presente Protocolo tem por objeto regular a cooperação entre o IHRU, I.P. e o Município, na elaboração dos estudos e projetos e na implementação de uma operação urbanística de loteamento urbano a aprovar pela Câmara

Municipal e a desenvolver nos terrenos da Ex Estação Rádio Naval Comandante Nunes Ribeiro, em Linda-a-Velha, com uma área total da propriedade de 322.836,60m<sup>2</sup>, para a realização de um programa de habitação de renda acessível com aproximadamente 770 fogos, e respetivas áreas de comércio, serviços e estacionamento, a construir pelo IHRU, I.P., que constituirão o empreendimento designado *Habitação Acessível Algés - Linda-a-Velha*.

## Cláusula Segunda

### Área de intervenção da operação urbanística

A Operação Urbanística *Habitação Acessível Algés -Linda-a-Velha*, abrange os prédios propriedade do Estado, afetos ao Ministério da Defesa, de que o IHRU, I.P., é superficiário, identificados como PM C4.07.M02.11, situados no Alto de Algés, Rua Vitor Duarte Pedroso e Rua Eng.º José Frederico Ulrich, na União das Freguesias de Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada- Dafundo, concelho de Oeiras, melhor identificados no Anexo 1 e na planta em anexo, com a área de 322.836,60m<sup>2</sup>, a que acrescem as intervenções complementares a realizar em área do domínio público para adequar a rede viária e as infraestruturas existentes aos requisitos funcionais resultantes do acréscimo de população residente nesta zona de articulação entre Linda-a-Velha e o Alto de Algés, totalizando a área de intervenção 361,674,30m<sup>2</sup> (Anexo 1).



### Cláusula Terceira

#### Princípios de sustentabilidade ambiental a adotar na operação urbanística

No desenvolvimento dos projetos de obras de urbanização e nos projetos dos edifícios que integram a operação urbanística que enquadra o programa *Habitação Acessível Algés-Linda-a-Velha*, o IHRU, I.P., e o Município comprometem-se a promover a definição e implementação de soluções que contribuam para os objetivos de desenvolvimento sustentável relevantes em contexto urbano, nomeadamente:

- a) Programação da arborização com a quantidade e as espécies adequadas de modo a assegurar um contributo eficiente para o controle térmico do espaço público, a fixação de carbono e criando condições para induzir a preservação da biodiversidade;
- b) Implementação na solução urbanística das condições adequadas para a utilização de transportes públicos e de soluções de mobilidade suave, nomeadamente pedonal e em ciclovias;
- c) Conceção de sistemas de captação das águas pluviais para a rega dos espaços verdes e de infiltração garantindo o reforço dos lençóis freáticos;
- d) Adoção de soluções que assegurem um elevado grau de eficiência energética nos edifícios e de produção de energia renovável, por painéis



fotovoltaicos nas coberturas dos edifícios e produção de energia para iluminação no futuro Parque Urbano.

## Cláusula Quarta

### Cooperação na implementação da operação urbanística-

1. O Município compromete-se a realizar internamente e/ou por contratação da correspondente prestação de serviços, a elaboração dos estudos e projetos necessários para a instrução da operação de loteamento do empreendimento *Habitação Acessível Algés-Linda-a-Velha*, a promover pelo IHRU, I.P., assegurando o respetivo enquadramento no Plano Diretor Municipal de Oeiras, e dando conhecimento da evolução dos estudos e projetos ao IHRU, I.P. para concertação da solução urbanística final, tendo em consideração as características pretendidas para os edifícios e a composição da tipologia dos fogos.
2. Os serviços de elaboração de estudos e projetos a promover ou contratar pelo Município, com carácter de urgência são:
  - 2.1. Projeto da Rede Viária;
  - 2.2. Projetos das redes de Infraestruturas Urbanas (Redes de abastecimento de água, redes de esgotos, rede de alimentação de energia elétrica, rede de gás e rede de telecomunicações);

2.3. Projeto de Tratamento Paisagístico dos Espaços Exteriores,

2.4. Estudo de Tráfego;

2.5. Estudo de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA);

3. Os serviços de elaboração dos projetos de obras de urbanização da operação urbanística, bem como a empreitada para realização das obras de urbanização, incluindo a rede viária, as infraestruturas e o tratamento paisagístico dos espaços exteriores, com exceção dos projetos e obras referentes ao Parque Urbano previsto na área classificada no Plano Diretor Municipal de Oeiras em vigor como verde urbano, com cerca de 11,00 Ha, (onze hectares), são objeto de contratação por parte do Município por mandato do IHRU, I.P..

4. O IHRU, I.P., nos termos de Acordo a celebrar entre os outorgantes, procederá à transferência para o Município do montante correspondente ao custo efetivo da totalidade das obras de urbanização previstas na operação de loteamento aprovada, podendo ser estabelecido no mesmo, designadamente, o fracionamento do montante a transferir, em função da calendarização da execução da empreitada a contratar pelo Município e o respetivo plano de pagamentos.

5. O Município compromete-se, ademais, a demolir as edificações junto à Rua João Chagas, incluídas no artigo matricial 4050, até à data da apresentação da operação de loteamento à Câmara Municipal, por




parte do IHRU, I.P., para efeitos do competente licenciamento.



## Cláusula Quinta

### Aprovação da Operação de Loteamento

- 1.O Projeto de Loteamento, elaborado em cooperação nos termos da Cláusula anterior será apresentado pelo IHRU, I.P., à Câmara Municipal para licenciamento, nos termos do disposto na alínea a) do nº 2 do Artº 4º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redação atual.
2. Por a operação de loteamento exceder a área de 4ha e o potencial de edificação corresponder a mais de 100 fogos, a mesma será objeto de uma apresentação pública e de um período de discussão pública nos termos do disposto no nº 2 do Art.º 22º do Decreto-Lei 555/99 de 16 de Dezembro, na sua redação atual, previamente à deliberação da Câmara Municipal sobre o pedido de licenciamento da operação de loteamento.
3. O IHRU, I.P., submeterá o Estudo de Impacte Ambiental na plataforma *SiliAmb*, para cumprimento do disposto na alínea b) do nº3 do Artº1º, Anexo II, do Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental (Decreto-Lei nº 152-B /2017, de 11 de dezembro), devendo a DIA favorável ser emitida pela CCDR-LVT previamente à deliberação da Câmara Municipal que aprova a operação de loteamento.
4. Após a notificação da licença de loteamento, o IHRU, I.P., apresentará



o pedido de licenciamento das obras de urbanização, assumindo os projetos de execução contratados pelo Município na qualidade de mandatário e por si validados, e solicitará, em articulação com o Município, os pareceres dos concessionários de serviços públicos e outras entidades externas ao Município que, nos termos da legislação em vigor aplicável, tenham intervenção nos domínios abrangidos pelas obras de urbanização.

5. O IHRU, I.P., apresentará à CCDR-LVT o pedido de Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução das Obras de Urbanização (RECAPE), para subsequente emissão da respetiva Declaração (DECAPE), nos termos do Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental.

6. O Município aprovará o licenciamento das obras de urbanização e emitirá o Alvará de Loteamento ao IHRU, I.P., nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, assumindo, ainda, a execução das obras de urbanização, nas condições a estabelecer no contrato de mandato a celebrar com o IHRU, I.P..

### **Cláusula Sexta**

#### **Cedências para o domínio público e para o domínio privado do Município**

1. O IHRU, I.P., na qualidade de superficiário dos terrenos objeto do

presente Protocolo, identificados na Cláusula 2ª, mandatado pelo Estado, proprietário de raiz, nos termos do nº 4 do despacho conjunto do Secretário de Estado do Tesouro e do Secretário de Estado Adjunto e da Defesa Nacional, publicado no DR II Série de 23 de Dezembro de 2021 (Anexo 2) **cederá, com a emissão do Alvará de Loteamento da operação urbanística objeto do presente Protocolo**, de acordo com as especificações constantes da Planta de Síntese da operação de loteamento, já concertada entre o Município e o IHRU, I.P.(Anexo 3) :

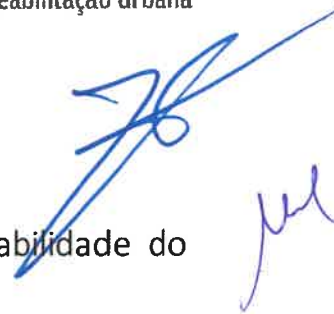
a) Para integração no domínio público as áreas destinadas a rede viária, totalizando cerca de 67.956m<sup>2</sup> e espaços verdes públicos, totalizando cerca de 175 992m<sup>2</sup>, onde se incluem 117.296m<sup>2</sup> destinados ao Parque Urbano;

b) Para o domínio privado do Município as áreas de terreno e os edifícios a reabilitar a que se referem os Equipamentos designados E1, E2, E3, E4 e E5, assinalados e delimitados na Planta de Síntese da Operação de Loteamento (Anexo 3), totalizando cerca de 32.068m<sup>2</sup>.

### Cláusula Sétima

#### Construção dos Edifícios

1. As prestações de serviços necessárias à elaboração dos projetos de arquitetura e de especialidades dos edifícios integrados no programa habitacional *Habitação Acessível Algés-Linda-a-Velha* e a contratação das



empreitadas para a respetiva construção são da responsabilidade do IHRU, I.P..

2. A construção dos edifícios nos lotes resultantes da operação de loteamento por iniciativa do IHRU, I.P., fica sujeita aos procedimentos de controlo definidos no RJUE.

3. O Município e o IHRU, I.P. promovem autonomamente a execução das operações urbanísticas da sua responsabilidade, respetivamente as obras de urbanização e a construção dos edifícios, bem como prestações de serviços conexas, comprometendo-se, porém, a coordenar a calendarização da contratação e da execução das correspondentes empreitadas, de forma a permitir a execução faseada da construção dos edifícios do programa habitacional do IHRU, I.P., em paralelo e de forma articulada com o faseamento da execução das obras de urbanização que for licenciada.

### **Cláusula Oitava**

#### **Procedimentos de cooperação e acompanhamento**

1. O IHRU, I.P., e o Município comprometem-se a trabalhar em cooperação e articulação estreitas para a concretização dos objetivos do presente protocolo, estabelecendo os contactos que se revelem necessários entre os respetivos serviços e mantendo permanentemente atualizada a informação necessária à aplicação do mesmo.

2. O acompanhamento e as relações de cooperação necessárias ao cumprimento do presente protocolo são asseguradas por interlocutores a designar, um por cada um dos outorgantes, no prazo máximo de 15 dias seguidos a contar da assinatura do presente Protocolo, especificamente o Gestor do Projeto e as equipas que sejam necessárias para acompanhamento das diferentes etapas de implementação da operação Urbanística, nomeadamente a Fase de aprovação da operação de loteamento, a Fase da licença das obras de urbanização, a Fase de execução das obras de urbanização e acompanhamento da construção dos edifícios e a Fase de atribuição dos fogos.
3. No âmbito e para efeito da coordenação referida nos números anteriores os Gestores de Projeto e interlocutores designados dos ora outorgantes, estabelecem entre si os contactos que se revelem necessários, disponibilizando, para o efeito, à contraparte os dados atualizados sobre os procedimentos de contratação e calendarização da execução das obras.

## Cláusula Nona

### Princípios e procedimentos de atribuição das habitações

1. Os edifícios a construir pelo IHRU, I.P., no âmbito do Projeto *Habitação Acessível Algés-Linda-a-Velha*, destinam-se a habitações a atribuir em arrendamento acessível nos termos Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA), regulado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua atual



redação.

2. Nos procedimentos de avaliação das candidaturas à atribuição das habitações no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento, (arrendamento acessível), serão tidos em consideração, com o enquadramento legal adequado, critérios compatíveis com as características e necessidades da população residente e trabalhadora no território do Município, a identificar e indicar ao IHRU, I.P., pelo Município, sendo destinados a esta população, pelo prazo de vida útil do empreendimento, 50% (cinquenta por cento) do número total de fogos a construir no âmbito da operação urbanística *Habitação Acessível Algés-Linda-a-Velha*.

3. Os procedimentos e critérios de avaliação das candidaturas à atribuição das habitações serão definidos nos termos de Protocolo a celebrar entre os outorgantes.

### **Cláusula Décima**

#### **Manutenção dos edifícios e espaços exteriores**

O IHRU, I.P., assume o compromisso de assegurar as obras de conservação dos edifícios do Projeto *Habitação Acessível Algés-Linda-a-Velha* e o Município, o compromisso de assegurar uma adequada conservação dos espaços exteriores sob sua gestão.



### **Cláusula Décima Primeira**

#### **Comunicações**

As comunicações entre os Outorgantes relativas à execução do presente Protocolo são realizadas ou confirmadas por correio eletrónico, para os endereços indicados pelos respetivos representantes ou interlocutores designados.

### **Cláusula Décima Segunda**

#### **Proteção de dados pessoais**

No desenvolvimento de quaisquer atividades relacionadas com a execução do presente Protocolo, que envolvam o tratamento de dados pessoais, os outorgantes comprometem-se a observar o disposto no Regulamento (EU) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril (Regulamento Geral de Proteção de Dados) e demais legislação aplicável.

### **Cláusula Décima Terceira**

#### **Ratificação das ações preparatórias desenvolvidas**

O IHRU, I.P., e o Município acordam em ratificar as decisões e diligências já empreendidas pelo Município ou pelo IHRU, I.P., que se enquadram nos objetivos do presente Protocolo, nomeadamente a contratação pelo

Município dos estudos e projetos referidos na Cláusula 4ª.



#### **Cláusula Décima Quarta**

##### **Interpretação e alterações**

1. Qualquer dúvida ou lacuna relativa ao presente protocolo é resolvida por troca de informação entre os ora outorgantes, preferencialmente por via eletrónica.
2. Quaisquer alterações às obrigações ou às condições estabelecidas nas cláusulas anteriores que os Outorgantes acordem efetuar, obedecem aos mesmos requisitos e procedimentos determinantes do presente Protocolo e são formalizadas mediante aditamento ao mesmo.

#### **Cláusula Décima Quinta**

##### **Vigência**

1. O presente protocolo produz efeitos a partir da data em que se iniciaram as diligências realizadas pelo Município para assegurar em tempo útil e no quadro das responsabilidades que lhe cabem, os objetivos do presente Protocolo.
2. A Presente Protocolo vigora até à conclusão da operação urbanística e construção integral do programa *Habitação Acessível Algés Linda-a-Velha* da nos terrenos da Ex-Estação Radionaval de Algés, sem prejuízo de



*pel*

manterem a sua validade, pelos períodos legal e contratual aplicáveis, as previsões relativas a obrigações subsequentes no que respeita ao período de exploração.

3. O disposto no número anterior não prejudica os direitos que, nos termos da lei aplicável, assiste a qualquer dos ora outorgantes de resolver o presente Protocolo por incumprimento da outra parte das obrigações legais ou contratuais a que ficam sujeitos.

Feito em dois exemplares, devidamente assinados e rubricados por cada um dos outorgantes, ficando cada um com um exemplar.

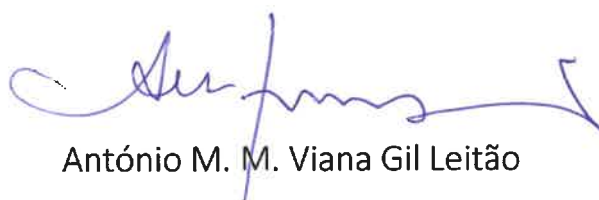
Oeiras, 20 de dezembro de 2023.

**O Município de Oeiras**



Isaltino Afonso Morais

**O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.**



António M. M. Viana Gil Leitão