

TERMOS DE REFERÊNCIA

**PLANO DE PORMENOR
EMPRESARIAL DE PORTO SALVO**



CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS
DMOTOA-DPGU-DIGT

MAI-2019

1 INTRODUÇÃO

1.1 Objetivo

2 ÁREA DE INTERVENÇÃO

2.1 Características Genéricas e Potencialidades

2.1.1 Localização e Análise

2.1.2 Imagens do local

3 CONDIÇÕES DE OPORTUNIDADE

3.1 Fatores Endógenos

3.2 Fatores Exógenos

4 OBJETIVOS

4.1 Objetivos Estratégicos

4.2 Objetivos Específicos

4.2.1 Parâmetros Urbanísticos

4.2.2 Estrutura Viária e Acessibilidades

4.3 Viabilidade Económico-Financeira

4.4 Avaliação Ambiental Estratégica

4.5 Mecanismos de Perequação

4.6 Enquadramento Legal

ANEXO

1 ENQUADRAMENTO

1.1 Plano Diretor Municipal

1.1.1 Estrutura Ecológica Municipal

1.1.2 Riscos com intervenção direta no ordenamento

1.1.3 Condicionantes

1.1.4 Ruído – conflito acústico

1.2 Plano Estratégico (Oeiras XXI e Oeiras XXI+)

1.3 Enquadramento Estratégico Municipal

1.4 Sustentabilidade

1 INTRODUÇÃO

1.1 OBJETIVO

O presente relatório - **Termos de Referência** - constitui o suporte técnico da proposta de deliberação a apresentar à Câmara Municipal, para que determine, de acordo com o previsto no Art.º 76º do Decreto-Lei n.º80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a **elaboração do Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo**, sito na Freguesia de Porto Salvo.



2 ÁREA DE INTERVENÇÃO

2.1 CARACTERÍSTICAS GENÉRICAS E POTENCIALIDADES

2.1.1 LOCALIZAÇÃO E ANÁLISE

Localização: A área em referência localiza-se na Freguesia de Porto Salvo, entre Porto Salvo e Vila Fria, sendo limitada a Norte pela futura VLN (Via Longitudinal Norte), a Sul e Nascente pela Rua Artur Moura/Rua da Fonte, e a poente pela Estrada de Leião. É fortemente marcada pelo atravessamento da via rápida, EN 249-3, o que a fraciona em duas zonas independentes.

A área do Plano em causa está envolvida a Sul pelos aglomerados urbanos de Porto e Vila Fria, e a Sul pelo aglomerado de Porto Salvo.

A superfície afeta ao Plano, para a qual se propõe a elaboração de um Plano de Pormenor, tem uma área de cerca de 63 ha.

Análise física: A área de intervenção é marcada pelo atravessamento da via rápida, EN 249-3 que a fraciona em duas zonas independentes (oriental e ocidental).

Relativamente à topografia a área em causa varia entre cotas altimétricas de 90 e 120, a poente, e cota altimétricas entre 100 e 130, a nascente. O ponto mais alto corresponde ao topo do antigo aterro sanitário. A topografia na área é predominantemente marcada pela elevação e taludes correspondentes à modelação da área selada do antigo aterro sanitário, na zona nascente.



Excerto do mapa hipsométrico

Trata-se de uma área com uma boa exposição solar e sistema de vistas interessante para N e E/SE (Jamor/Rio Tejo).

Destaca-se como parte integrante da área em referência, pelas suas características particulares, o antigo aterro sanitário de Vila Fria que ocupa

cerca de 12% da área total, e duas linhas de água, a Ribeira de Porto Salvo com influência a Poente da Variante e a Ribeira de Vila Fria com influência a Nascente da Variante, esta última conflui na Rib.^a de Porto Salvo no extremo sul da área do Plano.

Pré-existências:

Zona industrial

A área da zona poente é marcada pela presença de um conjunto de construções de carácter industrial, com acesso viário pela Estrada de Leião que por sua vez liga à Rua da Indústria. Tem sido preocupação do Município proceder à análise da eventual regularização das unidades industriais que se encontram a funcionar e que detêm um estatuto precário.



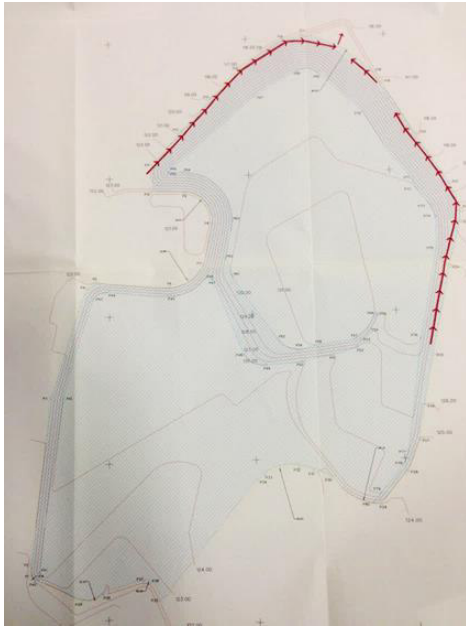
A área em análise caracteriza-se por ser uma zona pouco construída, existindo apenas algumas edificações na área poente à EN 249-3 de cariz industrial com alguns processos de licenciamento. Relativamente ao ponto da situação das construções existentes e respetivos processos, verifica-se que das oito construções existentes apenas três têm licença a título definitivo, sendo que quatro têm licença a título precário e uma encontra-se em situação irregular.



	Processo	Licença/ Aprovação	Ocupações
1	3323/1973	Deferido a título precário a 23/10/1969	Barracão poente
		Deferido a título precário a 21/03/1977	Barracão nascente
2	113/1982	Licença de Utilização n.º 164 de 19/06/2009	3 ocupações (2 instalações industriais + 1 armazém)
3	751/1984	Licença de Utilização n.º 28 de 09/02/1989	1 ocupação (fabrica e armazém)
4	1247/1995	Licença de Utilização n.º 1242 de 24/11/2008	1 ocupação (armazém e escritórios)
5	3087/1985	Licença de Utilização T.P. n.º 946 de 27/07/1988	3 ocupações
		Deferido a título precário a 27/07/1988	
6	1306/1967	Licença de Utilização T.P. n.º 321 de 07/12/2010	2 ocupações (armazém frigorífico e oficina de apoio)
		Deferido a título precário a 24/11/2009	
7	146/2014	Não tem qualquer licença	_____

4

	Área		
	armazéns	Instalac. Industriais	Outras
1	134,67 m2	_____	_____
	250,00 m2	_____	_____
2	Edif. D (1 piso) - 500,00 m2	Edif. A (5 pisos) - 1.031,00 m2 Edif. B (2 pisos) - 1.220,00 m2	_____
3	piso 2 - 744,00 m2 (armazém e escritório)	1 piso - 1.220,00 m2	anexo - garagem - 85,00 m2
4	piso 1 - 1.517,00 m2 (armazém e escritório)	_____	_____
	piso intermedio - 293,00 m2 (armazém e escritório)	_____	_____
5	Armaz. e inst. sociais (armaz. 3-1 piso) - 160,00 m2	ofic. mecânicas (armaz. A-2 pisos) - 712,00 m2	casa do guarda - 60,00 m2
			anexo 1 PT - ? m2
			anexo 2 Inst. provisórias pessoa da obra - ? m2
6	Armaz. frigorífico de produtos alimentares de origem animal (2 pisos) - P0 - 987,00 ; P1 - 266,00	_____	Casa do gás - 1,00 m2
			Edifício de apoio ao armazém, frig. - 110,00 m2
7	_____	_____	_____

Antigo Aterro Sanitário de Vila Fria:

Limite aterro – selagem, limite de tela PEAD e Geotextil não técnico

A área da zona nascente está maioritariamente ocupada pelo antigo aterro sanitário de Vila Fria, com cerca de 7,2ha, o qual se apresenta com uma fisiografia sinuosa e com uma elevação aplanada no seu topo. Esta situação conjugada com os fortes ventos que se fazem sentir no local, conferem a este espaço condições propícias para a passagem de ventos intensos fortes e de velocidades assinaláveis.

5

O aterro sanitário recebeu durante alguns anos, resíduos sólidos urbanos produzidos no concelho de Oeiras, tendo a CMO posteriormente procedido a trabalhos de selagem com a intenção de implementar futuramente uma área verde.

A zona do antigo aterro apresenta características que condicionam fortemente qualquer tipo de ocupação. Trata-se de áreas instáveis, cujo revestimento por telas não pode ser perfurado, como tal, não poderão haver fundações.

Esta área, tal como indicam diversos estudos anteriores, tem a manifesta

vocação de zona verde - Parque Urbano, nas atuais condições em que se encontra ocupado o subsolo.

Como nota refira-se, que o aterro não se encontra estável, continuando a abater, pelo que não é recomendável a existência de cargas sobre a infraestrutura. Sublinha-se a necessidade de verificar a existência de libertação de gás, com risco de explosão, e da possível contaminação dos solos confinantes com a lixeira.

Serviços técnicos da CMO

Na área nascente à Variante à EN249-3, os terrenos são maioritariamente municipais, com a presença de algumas instalações de serviços técnicos e oficinas da CMO.

Clube desportivo JUVF

A zona SW, junto ao antigo aterro é marcada pela existência um campo de futebol do clube desportivo "Juventude União de Vila Fria" (JUVF).

Rede viária:

- Estrada Nacional 249-3 - Via de nível principal de acordo com o PDM em vigor que estabelece a ligação, na direção N/S, entre o Concelho de Sintra e a A5/Paço de Arcos.

A acessibilidade à zona nascente é feita pela Rua Artur Moura/Rua da Fonte e à zona poente pela Estrada de Leião.

- Constrangimentos:

A EN 249-3 fraciona a área de intervenção em duas zonas sem lhes permitir acessos viários diretos.

2.1.2 IMAGENS DO LOCAL



3 CONDIÇÕES DE OPORTUNIDADE

Como fatores de oportunidade para a elaboração deste Plano, merece naturalmente destaque, o facto de esta área se encontrar classificada, no PDM em vigor, como Solo Urbano-Urbanizável, categoria esta que foi extinta na Lei nº 31/2014 de 30 de maio, passando todo o solo a ser classificado como urbano ou rústico. Todos estes espaços assim classificados ficaram sujeitos a um prazo de 5 anos, a terminar em 13 de Julho de 2020, para que sejam classificados como urbanos ou rústicos. Na última revisão do PDM Oeiras, ficou determinado que a área do PE1, deveria ser obrigatoriamente concretizada através de Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor, neste sentido, inicia-se agora, a

elaboração do PP do Norte de Caxias, com vista a garantir que o mesmo é efetivamente ocupado, de forma contratualizada e demonstrada a sua viabilidade económica. A vocação deste Plano é essencialmente empresarial, voltado para a fixação de empresas do setor económico do terciário superior.

A área do Plano em questão insere-se no eixo de desenvolvimento estratégico de vocação empresarial que se desenvolve na envolvente da via 249-3 - "Cidade da inovação e do conhecimento", e que em conjunto com o Parque de Ciência e Tecnologia, Parque empresarial da Quinta da Fonte, e o eixo estratégico de desenvolvimento urbano da Via Longitudinal Sul, paralelo à A5, onde se encontram mais 3 Parque Empresariais Programados (PE2, PE3 e PE4), posicionarão, definitivamente o Município, para a liderança no que respeita à fixação de empresas ligadas à Ciência, Tecnologia, Inovação e Educação.

A crescente procura que se tem verificado no Concelho de Oeiras para a instalação de atividades económicas, nomeadamente de empresas com forte potencial de inovação tecnológica, atraídas pela dinâmica associada à economia do conhecimento, pelas sinergias Universidade/ Instituições ID / Empresas e por uma localização privilegiada concentração significativa de empresas internacionais de referência, num território com um elevado nível de qualidade de vida, reforça o contexto de oportunidade da elaboração do presente Plano de Pormenor.

3.1 FATORES ENDÓGENOS

O território em causa, ao longo dos anos, tem sido objeto de alguma atividade industrial e de armazenagem constituindo uma zona com necessidade de regularização, regulamentação e requalificação paisagística e ambiental.

Face a esta realidade, perante uma reconhecida desadequação da localização de certas atividades industriais nesta área, torna-se prioritário proceder à reabilitação paisagística deste território, criando um novo cenário urbano, que contribua para a qualificação do tecido económico e social do Concelho.

A área de intervenção mostra-se adequada à criação de uma estrutura urbana multifuncional potenciadora da formação de uma nova centralidade articulando as áreas de serviços, áreas residenciais assegurando os equipamentos

necessários à consolidação e melhoria da qualidade de vida nesta zona do Concelho, que se insere num eixo de desenvolvimento estratégico.

A reformulação da acessibilidade a esta área do Concelho a partir da Via Longitudinal Norte (a norte da área do PE), permitirá a instalação de serviços de escala regional e/ou nacional, assim como, induzirá condições de requalificação da estrutura urbana dos aglomerados existentes.

3.2 FATORES EXÓGENOS

O posicionamento de um complexo empresarial numa zona vocacionada para o uso de serviços, estabelece o contexto de oportunidade necessário para a sua implementação, no eixo de ligação (“Eixo da Cidade da Inovação e do Conhecimento”) do Parque de Ciência e Tecnologia do TagusPark ao Parque Empresarial da Q.ta da Fonte, para além da previsão de outros dois Programas Estratégicos previstos no PDM e destinados maioritariamente a atividades económicas (PE Norte de Paço de Arcos e PE Empresarial de Paço de Arcos). Estas áreas com o PE em referência constituem um *cluster* de desenvolvimento estratégico, aliando-se a um forte objetivo de acompanhar o paradigma do urbanismo sustentável, a nível económico, ambiental e social.

9

Estes aspetos induzirão a uma nova centralidade, polarizada pela atividade empresarial de carácter inovador, com potencialidade de atrair outras funções urbanas, nomeadamente comércio, serviços e equipamentos que possam ser complementares na oferta cultural, recreativa, educativa e desportiva existente na zona.

4 OBJETIVOS

4.1 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A área em causa pressupõe uma utilização assente num conceito sustentável, que se assuma como uma referência enquanto potenciadora de cenários urbanísticos valorizadores do espaço urbano e que represente um contributo

significativo face às estratégias de requalificação urbana que se pretendem introduzir na presente área de intervenção.

A diversificação e qualificação do sector dos serviços associado ao incremento das acessibilidades permitem definir um quadro favorável à instalação de empresas e indústrias na área criativa, biotecnológica e de energias renováveis, que integradas e em articulação com os restantes usos complementares, promovem o desenvolvimento da cidade sustentável.

A fixação de empresas na zona de Porto Salvo será uma etapa importante de um processo de reestruturação funcional do tecido urbano e da evolução para o modelo da Cidade Sustentável, desde que assente em modelos que reflitam o equilíbrio, a melhoria da qualidade e do desempenho ambiental construído e o espaço de lazer e estadia.

É ainda do maior interesse para o MO, assegurar que as reserva de solo a ceder, no âmbito das operações urbanísticas sequentes, permitam a localização dos equipamentos, infraestruturas e/ou Programas Habitacionais inseridos Plano Estratégico de Habitação Municipal (cf. PDM, Art.º 59º, ponto 3, alínea i).

Plano Diretor Municipal:

A área de intervenção face ao atual P.D.M. (Diário da República de 14/9/2015 - Aviso n.º 10445/2015) corresponde à área do Programa Estratégico Empresarial de Porto Salvo e insere-se maioritariamente numa área classificada como "Solo Urbano-Urbanizável", na categoria de "Espaço de Atividades Económicas"; na zona poente como "Solo Urbano-Urbanizado", "Espaço em Processo de Reconversão Funcional" e uma pequena parte do limite sul como "Solo Urbano-Urbanizado", na categoria de "Espaço de Atividades Económicas", sub-categoria "Áreas consolidadas".

A qualificação do solo respeita as finalidades do processo de urbanização e da edificação e os princípios da multifuncionalidade dos espaços urbanos, da compatibilização e integração de usos, do equilíbrio ecológico e da salvaguarda e valorização dos recursos paisagísticos.

Neste sentido, a área de intervenção apresenta-se identificada como uma área de elevado potencial estratégico, em paralelo com as zonas do Programa

Estratégico Norte de Paço de Arcos, Programa Estratégico Empresarial de Paço de Arcos e do Programa Estratégico Norte de Caxias.

Estes quatro Programas Estratégicos articulam-se e interligam-se ao nível dos eixos estratégicos (“Eixo da Cidade da Inovação e do Conhecimento” e “Eixo Via longitudinal Sul”) e ao nível da natureza do uso dominante (atividades económicas) constituindo polos de desenvolvimento e de transformação do território.

Pretende-se o incentivo à inovação e dinamização de clusters, como reforço da ligação entre a inovação empresarial e o tecido industrial, garantindo uma efetiva articulação com os parques empresariais existentes.

4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Função de centralidade;
- Concentração de atividades terciárias e funções residenciais;
- Atração do setor económico terciário superior;
- Reforçar a coesão territorial, garantir a articulação com os Parques já existentes, nomeadamente com o Parque de Ciência e Tecnologia (Taguspark);
- Reabilitação paisagística - valorização de recursos naturais, ambientais e paisagísticos;
- Requalificação e regularização de pré-existências;
- Concretização da VLN – Variante Longitudinal Norte;
- Concretização do nó de ligação entre a VLN e a EN 249-3.

Equacionar a regulamentação das zonas industriais existentes com imposição de elevados padrões de qualidade ambiental, arquitetónica e paisagística criando condições para a formação de uma nova centralidade.

A Área do Plano, para além da EN 249-3 a qual fraciona a área do PE em duas zonas independentes constituindo uma forte barreira física para a ligação das duas zonas, encontra-se condicionada por algumas redes de infra-estruturas com principal destaque para infraestrutura de transporte de energia elétrica que

atravessa a zona Norte da área plano.

A área liga-se à bacia hidrográfica da ribeira de Porto Salvo, com a presença de dois troços, um em cada zona do PE. A zona do PE encontra-se condicionada à ocupação pela Estrutura Ecológica Fundamental, nomeadamente Área Vital, e Reserva Ecológica Nacional (áreas de máxima infiltração) em 63% da área de intervenção, bem como zonas ameaçadas por cheias relativas ao troço da Ribeira de Porto Salvo.

A única zona, com dimensão significativa, não abrangida por REN corresponde, quase na totalidade, ao antigo aterro sanitário (cerca de 12%) o qual tem características que condicionam fortemente qualquer tipo de ocupação/construção (condições especiais dos terrenos, zonas instáveis cujo revestimento por telas não pode ser perfurado, como tal não poderá haver fundações).

Esta área apresenta vocação para zona verde, o que se traduzirá numa valorização ambiental para a zona e proporcionará uma utilização lúdica e recreativa. Esta situação permitirá a devolução aos cidadãos de um espaço que detinha anteriormente a função de aterro sanitário traduzindo-se numa consciência ambiental inovadora.

Estas medidas devem visar a implementação da vegetação adequada e a reconstituição dos terrenos para as utilizações previstas para o PE e a desenvolver no PP.

Pelo facto de se registar a presença de depósitos de resíduos e lixiviantes da anterior atividade de aterro sanitário com risco inerente de contaminação dos solos, com o desenvolvimento do PP, deverá ser avaliada a necessidade de descontaminação dos terrenos e áreas confinantes.

Relativamente ao conflito acústico, existente junto à EN 249-3 e Estrada de Leião, no âmbito do desenvolvimento do Plano de Pormenor deverá ser estudado e demonstrado tecnicamente a compatibilidade dos usos propostos nos termos da lei geral aplicável com particular atenção para os usos sensíveis. Este estudo acústico deverá ainda, se for o caso prever medidas mitigadoras do ruído acústico

emitido pelas vias.

4.2.1 PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Face ao enquadramento urbanístico acima descrito e face à evolução da dinâmica da estratégica de desenvolvimento do território define-se o seguinte quadro de parâmetros que define os índices e categorias de usos previstos.

PE EMPRESARIAL DE PORTO SALVO

Área de intervenção	636 000,00 m2	
Uso Dominante	51%	220 564,80 m2
Atividades Económicas	51%	220 564,80
Uso Complementar	49%	211 915,20 m2
Residencial:		
Habitação	16%	69 196,80
Comércio/ Serviços/Equipamentos	33%	142 718,40
TOTAL	I.u.b (*) 0,68	a.b.c. (*) 432 480,00 m2

Notas:
 (*) Inclui áreas destinadas a estacionamento e áreas técnicas em cave.
 Acresce área destinadas a equipamento a implementar nas áreas de cedência ao Município.
 Inclui pré-existências.

Áreas a ceder ao Município: 20 % a 25 % da área total de intervenção para além das áreas previstas no artigo 67.º do Regulamento do PDM (Parâmetros mínimos para o dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos).

A ocupação de áreas vitais integradas na Estrutura Ecológica Municipal é admitida nos termos previstos no artigo 15.º do Regulamento do PDM (Áreas Vitais da REM) - até 50% da zona poente do PE1 e até 25% nas restantes áreas dos PEs.

Neste contexto são definidos usos dominantes e usos complementares, sendo o uso dominante da área de intervenção correspondente a atividades económicas, garantindo igualmente uma multifuncionalidade na totalidade da área-plano. Refira-se que a definição de usos baseia-se em princípios da sustentabilidade e em estratégias preconizadas para o Concelho (Plano Diretor Municipal) onde se deve assegurar o desenvolvimento de estruturas multifuncionais no território, prevendo-se a afetação de uso dominante (atividades económicas) de pelo menos 51% e usos complementares (habitação, comércio e serviços, no

contexto do uso residencial) com um máximo de 49%, sendo ainda estabelecido, um máximo destinado a uso habitação de 16% da área total de construção.

Na implementação do plano deverá ficar assegurada a garantia de cedência ao município de 20 a 25% do território (PDM, Art.º 54º, ponto 3, alínea e).

A área bruta de construção afeta aos equipamentos a implantar nestas áreas, para ceder ao Município, acresce ao índice máximo de utilização do solo estabelecido para o PE, e deverá ser definido no presente Plano de Pormenor tendo em conta que o máximo corresponde a 0,60 (ius da UOPG Poente Norte) (PDM, Art.º 54º, ponto 4).

Relativamente à edificabilidade das áreas destinadas a equipamentos coletivos, a edificar fora da área acima referida, considera-se um índice teórico de 0,50 (já englobado no índice máximo de utilização do solo estabelecido para o PE) (PDM, Art.º 65º, ponto 2).

4.2.2 ESTRUTURA VIÁRIA E ACESSIBILIDADES

Ao nível da estrutura viária, o PDM contempla a previsão na zona norte da área-plano de um troço da via distribuidora – Via Longitudinal Norte (VLN), que ligará Talaíde/Concelho de Cascais a Outurela/Miraflores. Esta via, considerada no PDM como um eixo estruturante municipal, para além de permitir uma distribuição viária longitudinal irá colmatar uma série de constrangimentos nos fluxos viários nos troços de ligação, nomeadamente na rotunda da Quinta da Fonte/Acesso à A5.

Relativamente às acessibilidades contempladas em PDM destaca-se a VLN como ligação viária que permitirá a articulação entre as zonas poente e nascente do PE. A rede de acessibilidades deverá prevendo ainda vias dedicadas a modos suaves contemplando também a ligação entre as duas zonas do Plano.

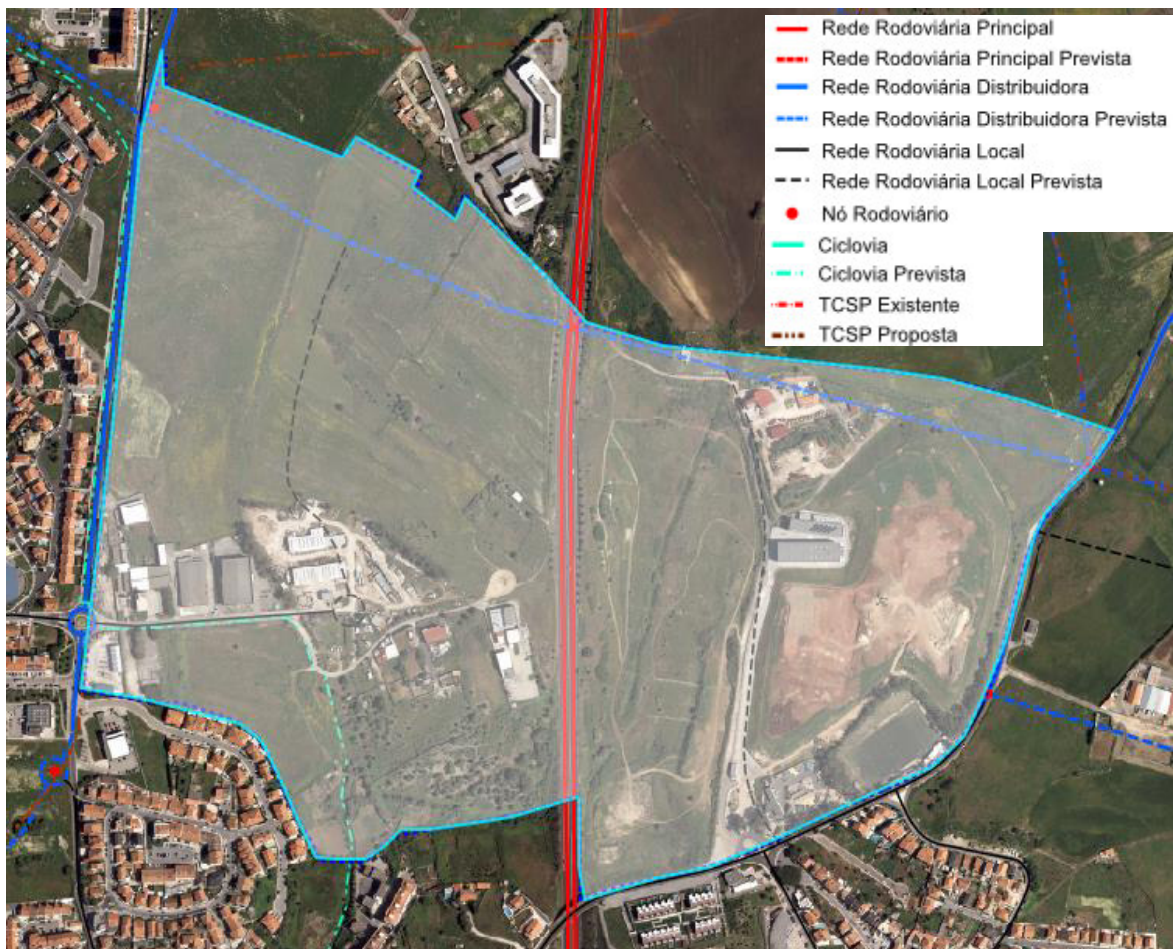
São ainda previstas duas vias locais, uma na zona poente e outra na zona nascente. Destaca-se também, externamente à área-plano, a previsão de uma outra via distribuidora a localizar a poente do PE que ligará a VLS (Via

TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo

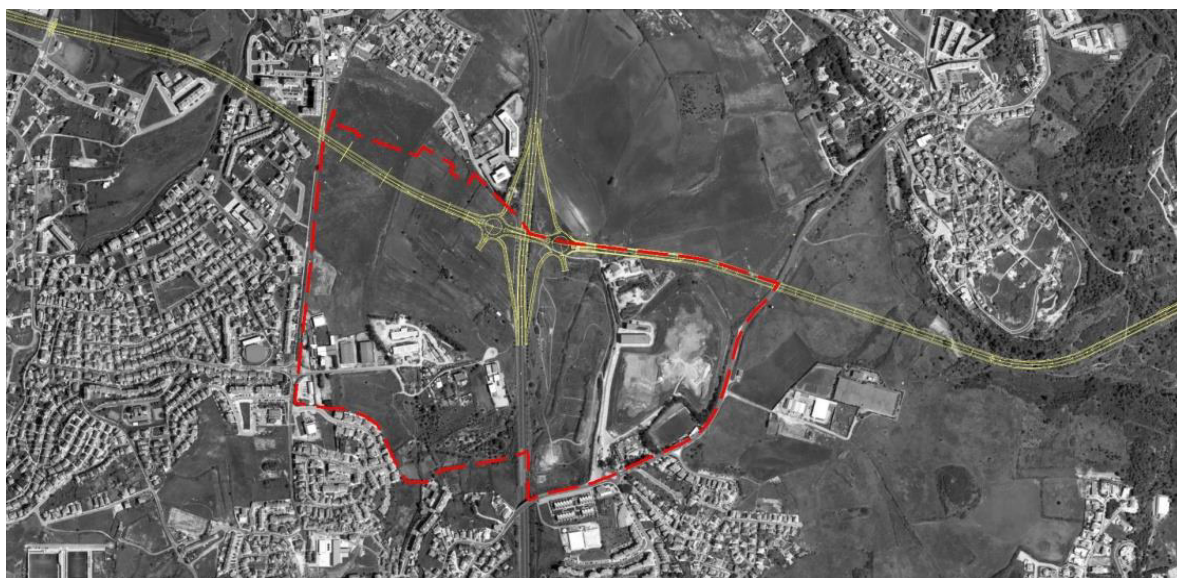
Longitudinal Sul) ao anel viário do Parque de Ciência e Tecnologia-2ª Fase.

Note-se que as referidas vias deverão estudadas em detalhe no contexto do Plano a elaborar para a área de P.E..



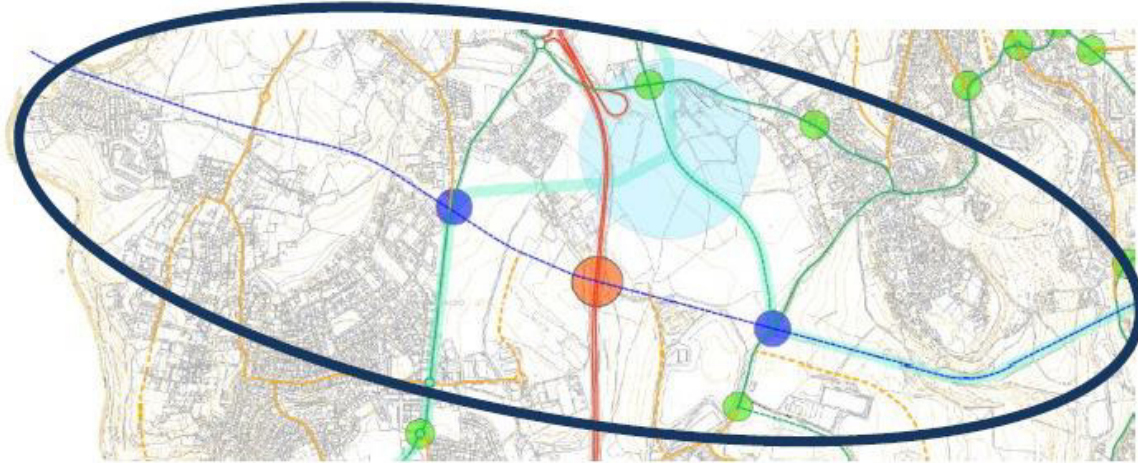
15

Excerto da Planta de Ordenamento do PDM – Acessibilidades, Mobilidade e Transportes



Excerto do Estudo Prévio da Via Longitudinal Norte (VLN)

Será de notar, que no âmbito do Programa de Execução do PDM está previsto o eixo estruturante municipal, “Via Longitudinal Norte”, agora denominada VLN. No contexto do Art.º 70º do PDM (Programa de execução) a execução operacional deste programa será definida através da elaboração do Plano de Pormenor correspondente ao Programa Estratégico PE1 (PE Empresarial de Porto Salvo).



Excerto do Programa de Execução do PDM – Acessibilidades-Eixos Estruturantes Municipais

Note-se que os traçados das vias acima referidas poderão sofrer ajustes, não obstante constituírem condição para o desenvolvimento e concretização do Plano de Pormenor em causa.

16

4.3 VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA

No âmbito da atual Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e do Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), as expansões urbanas e a reclassificação do solo, sendo excecionais, passam a depender, entre outros aspetos, da demonstração da Viabilidade Económico-Financeira.

Neste sentido, para a garantia da necessária sustentabilidade e viabilidade financeira, o Plano de Pormenor em referência incluirá a elaboração de um Plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira (RJIGT, Art.º 107º, ponto 2, alínea f)) que contemple um programa de execução, plano de financiamento e viabilidade económica e financeira do PP.

4.4 AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA (AAE)

O PP encontra-se sujeito a AAE, no âmbito do DL 232/2007 de 6/2007, constituindo um instrumento que prossegue objetivos de sustentabilidade e procura ter uma visão estratégica e alargada das questões ambientais. A AAE identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente, resultantes do plano anteriormente à sua elaboração ou durante esta e antes da sua aprovação. Assegura uma visão estratégica e uma perspetiva alargada em relação às questões ambientais através da integração global das considerações biofísicas, económicas, sociais e políticas relevantes que possam estar em causa. Nesse contexto, a CMO deverá deliberar sobre a necessidade de se proceder à Avaliação Ambiental Estratégica (RJAAE e RJIGT, Art.º 78, n.º2).

4.5 MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO

No contexto do RJIGT em vigor (Art.ºs 176º a 179º) e do PDM (72º) o Plano de Pormenor (PP) garante a justa repartição dos benefícios e encargos e redistribuição de mais-valias entre os diversos proprietários, prevendo para tal mecanismos de perequação.

Segundo o PDM de Oeiras (Art.º 72º, ponto 3) o mecanismo de perequação a utilizar pelo PP é preferencialmente a repartição de custos de urbanização e a compensação dos proprietários pela redistribuição dos benefícios e encargos resultantes da operação e assenta na proporção da valorização média dos terrenos, segundo aplicação da seguinte fórmula:

Compensação = valor inicial da parcela*valorização global – valorização da parcela

Valorização = valor final/valor inicial

Valor final = receitas – custos e encargos (restritos à operação na parcela acrescidos da participação para infraestruturas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva)

Os custos de urbanização a suportar pelos proprietários das áreas incluídas no PE correspondem à totalidade dos encargos restritos, bem como uma participação nos encargos globais e/ou especiais a definir no âmbito do PP.

A repartição dos custos de urbanização pelos proprietários deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no RJIGT.

4.6 ENQUADRAMENTO LEGAL

A elaboração de instrumentos de gestão territorial de nível municipal tem enquadramento no artigo 76.º do DL 80/2015 de 14 de maio (RIGT).

O Plano de Pormenor (PP) em referência desenvolve e concretiza as propostas de ocupação apontadas no PDM para a área do PE 1 e estabelece as regras sobre a implantação das várias infraestruturas e desenho dos espaços de utilização coletiva, implantação, volumetria edificação e respetiva integração na paisagem, bem como a localização dos equipamentos de utilização coletiva, para além da organização espacial das todas as outras atividades. O PP encontra-se enquadrado no âmbito do RJIGT pelos Art.ºs 101º, 102º, 107º, 108º.

ANEXO

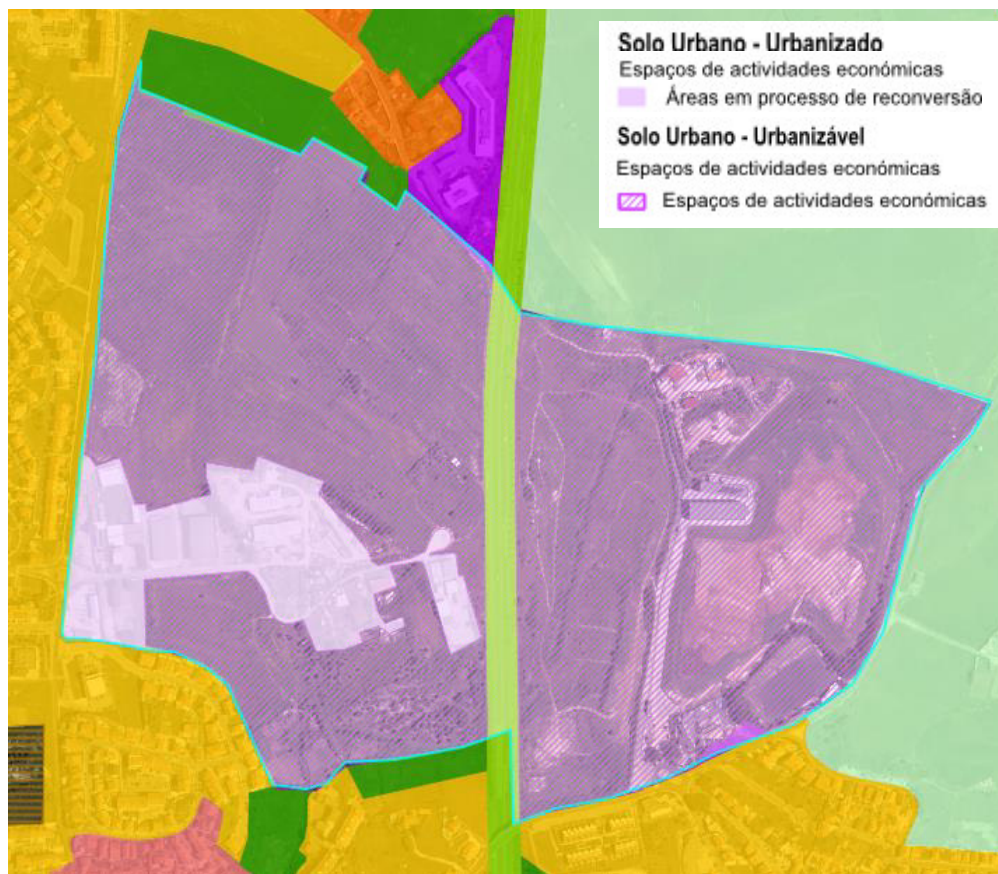
Anexo:**1. ENQUADRAMENTO**

A área em causa integra-se numa sub-unidade formada pelo conjunto dos atuais aglomerados de Leião, Porto Salvo e Vila Fria.

Eixos de desenvolvimento urbano: A área do Plano em questão insere-se num eixo de desenvolvimento urbano ocidental, “Eixo da Cidade da Inovação e do Conhecimento”, que ligará esta nova centralidade à zona do nó de Oeiras/Porto Salvo da A5 (Q.ta. da Fonte, C. Comercial Oeiras Parque e Lagoas Park), e a norte ao Parque de Ciência e Tecnologia. Este eixo articula importantes atividades nos domínios empresarial e tem como suporte rodoviário a Variante à EN 249-3.

1.1 PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM)

Segundo PDM, publicado em D.R. de 14/9/2015 (Aviso 10445/2015), a área de intervenção do Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo faz parte da UOPG Poente Norte, com um índice máx. de utilização do solo de 0,60 e é classificada, segundo Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo: na sua maior parte como “Solo Urbano-Urbanizável”, na categoria de “Espaço de Atividades Económicas”, sub-categoria “Atividades Económicas”; e numa zona a ponte da Variante à EN 249-3 como “Solo Urbano-Urbanizado”, na categoria de “Espaço de Atividades Económicas”, sub-categoria “Áreas em Processo de Reconversão Funcional”.



Excerto da Carta de Ordenamento – PDM

A área de intervenção corresponde à área do Programa Estratégico Empresarial de Porto Salvo.

Segundo do PDM, relativamente a “Programas Estratégicos” (Art.º 43º):

2 — Os PE são executados através de plano de urbanização ou plano de pormenor e as regras de enquadramento para o respetivo regime de ocupação, uso e transformação do solo são as que se encontram nas normas respetivas constantes da UOPG onde se inserem e se for caso disso, as previstas no artigo 15.º

3 — A concretização do PE 1 é independente da execução dos demais Programas e do respetivo grau de concretização.

Relativamente ao P.E. Empresarial de Porto Salvo (Art.º 54º):

1 — O programa estratégico empresarial de Porto Salvo (PE 1) corresponde a uma área de cerca de 63 ha, delimitada na planta de ordenamento.

2 — Constituem objetivos gerais do PE 1:

a) Reforçar a coesão territorial e a identidade física e cultural dos aglomerados urbanos;

b) Promover a integração urbana das áreas empresariais, parques tecnológicos e outros, valorizando-os enquanto espaços multipolares, equipados, com qualidade ambiental e de acolhimento em relação a população ativa não residente;

c) Criar condições para a atração e instalação no concelho de atividades inovadoras e competitivas, mantendo a liderança de Oeiras na atratividade de pequenas e médias empresas, estimulando comportamentos em rede, com vista a criar o necessário contexto socioeconómico para a promoção da inovação e da criatividade;

d) Incentivar a inovação e a dinamização de clusters, como reforço da ligação entre a inovação empresarial e o tecido industrial, garantindo uma forte articulação com os parques já existentes no concelho, designadamente com o parque de ciência e tecnologia (Taguspark).

3 — A concretização do PE 1 é efetuada através de plano de urbanização ou plano de pormenor enquadrado pelos seguintes princípios e regras:

a) O uso dominante são as atividades económicas, designadamente a instalação de pequenas e médias empresas, do setor terciário e industriais tecnologicamente avançadas e não poluentes;

b) As utilizações complementares admitidas são o uso residencial (habitação, comércio e serviços) e equipamentos;

c) Na ocupação do solo devem exigir-se elevados padrões de qualidade ambiental, arquitetónica e paisagística, devendo as unidades a instalar ser ambientalmente sustentáveis;

d) O índice máximo de utilização do solo aplicável à área do PE 1 é de 0,68;

e) Áreas a ceder ao Município: 20 % a 25 % da área total de intervenção, para além das áreas previstas no artigo 67.º do presente regulamento;

f) A ocupação de áreas vitais integradas na Estrutura Ecológica Municipal é admitida nos termos previstos no artigo 15.º;

g) A percentagem máxima a afetar ao uso habitação é de 16 % da área total de construção;

4 — No índice máximo de utilização do solo referido na alínea d) do número anterior, não se encontra contabilizado o índice dos equipamentos a implantar nas áreas a ceder ao Município nos termos da alínea e) do mesmo número, o qual deve ser previsto no plano de pormenor ou plano de urbanização em causa e deve respeitar o índice máximo de utilização previsto para a UOPG em que o programa estratégico se enquadra.

Quanto aos mecanismos de perequação (Art.º 72º, ponto 6):

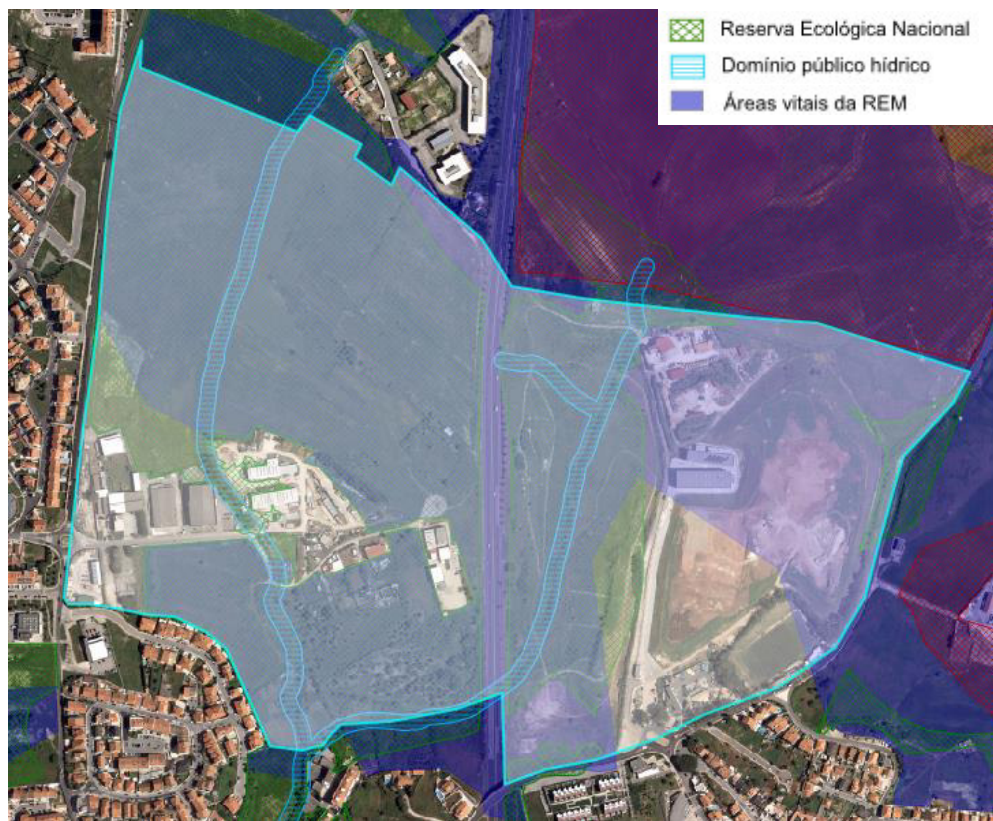
6 — Os custos de urbanização a suportar pelos proprietários das áreas incluídas em Programa Estratégico ou unidade de execução fora daquele Programa correspondem à totalidade dos encargos restritos, bem como uma comparticipação nos encargos globais e/ou especiais, a definir no âmbito dos planos de urbanização ou de pormenor ou das unidades de execução em causa.

1.1.1 ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

No âmbito da EEF (Estrutura Ecológica Fundamental) a área de terreno é parcialmente abrangida por: Área vital; Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias específicas de “área de infiltração máxima”, “zonas ameaçadas pelas cheias” e “escarpas e outras áreas de elevada suscetibilidade geológica” e Domínio Hídrico (braço da Rib.ª de Porto Salvo).

Segundo Art.º 14, ponto 2 do Reg. do PDM:

2 — Nas áreas integradas na estrutura ecológica fundamental aplicam-se os regimes legais que se encontram definidos para proteção dos valores em causa.



- Art.º 15º (Áreas vitais da Rede Ecológica Metropolitana):

1 — Sempre que não coincidam com áreas sujeitas a regimes legais específicos que o interditem e sem prejuízo do regime previsto na categoria em que se inserem, as áreas referidas na alínea f) do n.º 1 do artigo anterior, podem ser preferencialmente afetadas a espaços de recreio e lazer, designadamente a parques urbanos, a espaços verdes ou equipamentos de recreio e lazer, admitindo-se a edificação necessária à concretização destas utilizações.

2 — Nas áreas vitais, que não se integrem em solo rural ou na categoria espaços verdes, pode ser admitida, a título excecional e devidamente fundamentado, a realização de operações urbanísticas, desde que cumpridos os seguintes requisitos:

a) A ocupação se destine a promover ou assegurar fechos de malha urbana;

b) A ocupação não exceda 10 % da área vital que se insere na mancha da categoria de espaço em concreto, podendo admitir-se a ocupação até 20 %, em situações excecionais, devidamente fundamentadas, que se suportem em declaração de interesse público municipal, emitida pela Câmara Municipal de Oeiras;

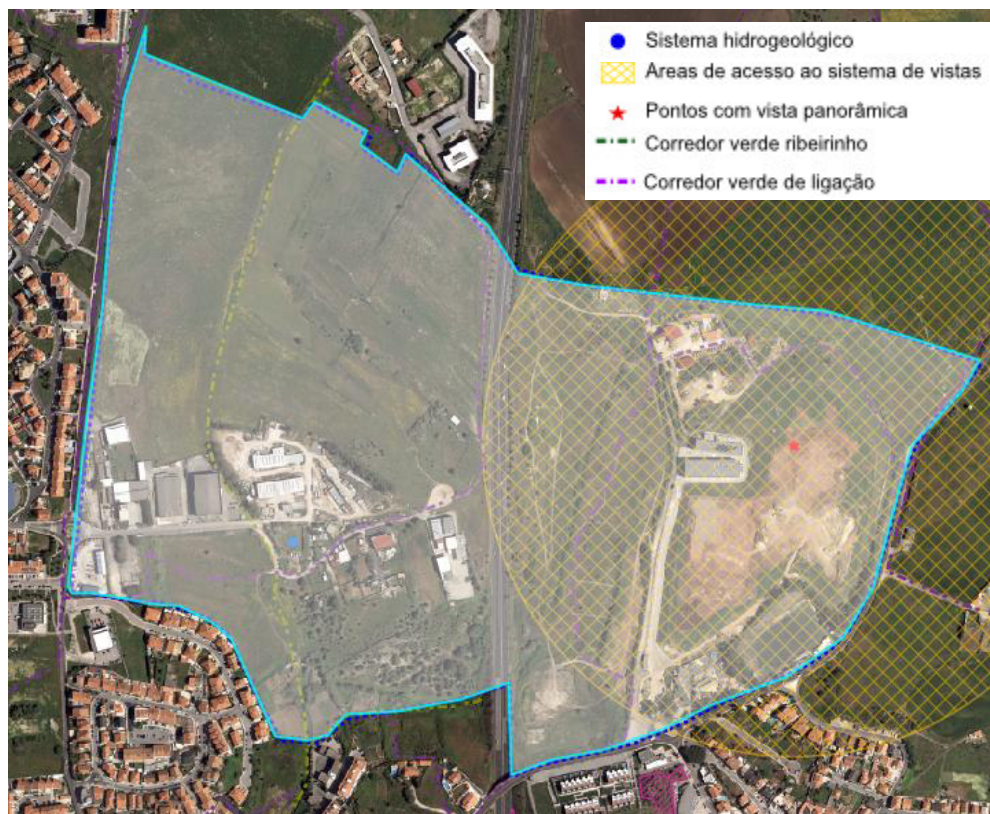
c) A ocupação de área vital seja compensada, dentro da mesma operação urbanística, com a previsão de área que se destine a prosseguir funções idênticas às que fundamentaram a respetiva classificação como área como vital.

3 — Nas áreas vitais integrados nos Programas Estratégicos PE 1, PE 2, PE 3 e PE 4, os planos municipais de ordenamento do território que concretizam os referidos Programas podem admitir a ocupação, com operações urbanísticas, da mancha de área vital que se insere na mancha da categoria de espaço em concreto, de uma área que pode ir até 50 % da zona poente do PE 1 e até 25 % nos restantes, desde que se encontrem cumpridas as regras relativas aos Programas em causa, designadamente as regras de precedência na referida execução (nos PE 2 a 4) e ainda a alínea c) do n.º anterior.

4 — Para aferir do cumprimento da percentagem de ocupação da área vital contabilizam-se as edificações já existentes e excluem-se as áreas de equipamentos de recreio e lazer.

5 — Caso não seja possível o cumprimento do previsto na alínea c) do n.º 2 devem ser previstas medidas de minimização ou compensação adequadas aos impactos dos usos e atividades definidos e, ainda, paga uma compensação em numerário, em termos a definir em regulamento municipal, destinada a integrar o fundo municipal de sustentabilidade ambiental.

No âmbito da EEC (Estrutura Ecológica Complementar), a área em estudo é parcialmente abrangida por “Área de acesso ao sistema de vistas” e respetivo “ponto com vista panorâmica”, é atravessada por três “corredores verdes de ligação” e por um “corredor verde ribeirinho”.



Do Regulamento do PDM, relativamente a “Áreas de conectividade e sistema de vistas” (Art.º 20º):

25

1 — As áreas de conectividade e sistema de vistas são constituídas pelos corredores verdes locais, pela rede de pontos com vista panorâmica e pelas áreas de acesso ao sistema de vistas.

2 — Os corredores verdes locais que integram os corredores verdes de linha de água, os corredores verdes de ligação e o corredor verde litoral, constituem, pelas suas características, um elemento agregador da estrutura ecológica municipal.

3 — São objetivos das áreas de conectividade e sistema de vistas contribuir para garantir os fluxos ecológicos e funcionais do território, permitir a constituição de uma rede de mobilidade suave e alternativa ao transporte automóvel ou motorizado, contribuir para a redução dos consumos energéticos e aumentar a conectividade entre as diversas centralidades urbanas do Município.

4 — Nos corredores verdes de linha de água das Ribeiras da Laje, de Barcarena e do Jamor deve, sempre que possível, assegurar-se uma faixa de proteção de, no mínimo, 20 metros para além da margem legalmente fixada.

5 — Nos demais corredores verdes de linha de água deve, sempre que possível, assegurar-se, uma faixa de proteção de, no mínimo 10 metros, para além da margem legalmente fixada.

6 — Sem prejuízo do disposto em legislação especial, nos corredores verdes referidos nos números anteriores são admissíveis pequenas construções de caráter precário, designadamente para apoio a atividades agrícolas.

7 — Os corredores verdes de ligação, identificados a título indicativo na planta de estrutura ecológica e a concretizar no âmbito das operações urbanísticas ou de intervenções municipais, devem traduzir-se, sempre que possível, numa faixa com o mínimo de 10 m para cada lado, a contar do eixo que for definido para o corredor.

8 — Os corredores verdes de ligação inseridos ou a inserir em malha urbana consolidada e delimitados a título indicativo na planta de estrutura ecológica, são concretizados no âmbito de operações urbanísticas ou de intervenções municipais e devem traduzir-se numa faixa com o mínimo de 4 m de largura, sempre que tal seja tecnicamente possível.

9 — Sempre que possível os corredores verdes concretizam-se a partir das infraestruturas previstas e existentes.

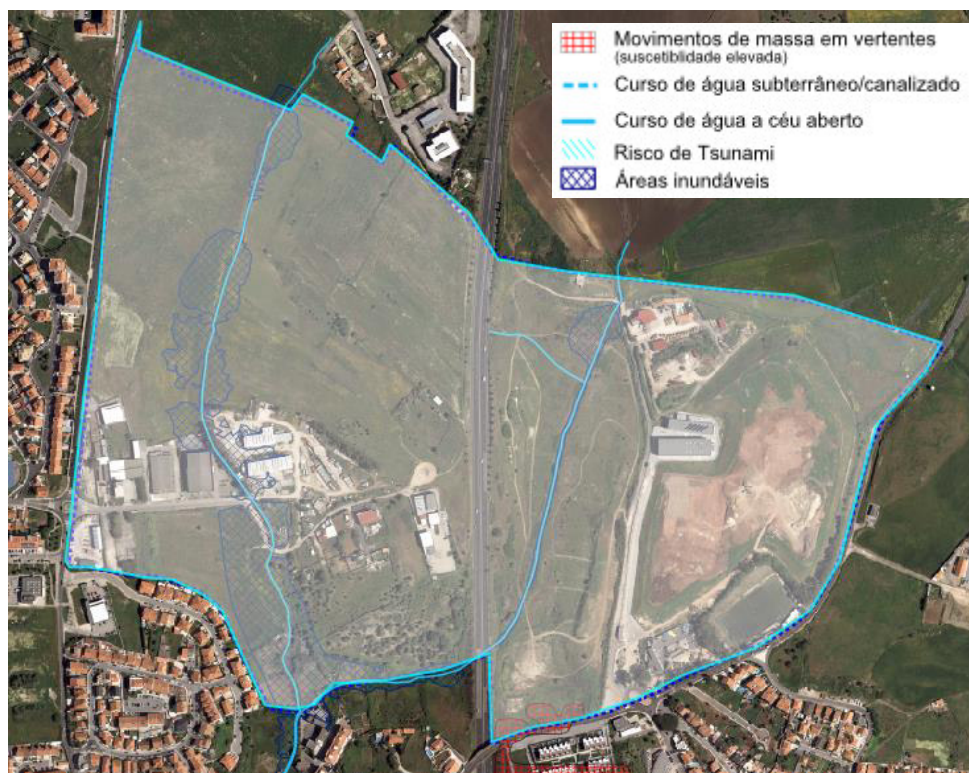
10 — Nos novos projetos de infraestruturas viárias deve prever-se a inclusão, na plataforma de circulação, de vias dedicadas a mobilidade suave.

11 — O sistema de vistas integra a rede de pontos com vistas panorâmicas e as áreas de acesso ao sistema de vistas e tem por objetivo salvaguardar e potenciar uma rede efetiva de pontos com vistas panorâmicas no Município, e a respetiva acessibilidade através de uma área específica, associada a cada ponto.

12 — Nos estudos e projetos das operações urbanísticas a realizar nestas áreas deve assegurar-se a manutenção do eixo ou bacia de visibilidade, bem como garantir o acesso aos pontos com vista panorâmica, através de redes de mobilidade suave.

1.1.2 RISCOS COM INTERVENÇÃO DIRETA NO ORDENAMENTO

Segundo Planta de Ordenamento – Riscos: a área de intervenção está abrangida por dois cursos de água a céu aberto (Ribeira de Porto Salvo); respetivas “áreas inundáveis” e uma pequena “área suscetível a movimentos de massa em vertentes” no extremo sul do PE.



Do Regulamento do PDM, relativamente “Movimentos de massas em vertentes” (Art.º 23º):

Movimentos de massas em vertentes

1 — As áreas suscetíveis a movimentos de massas em vertentes são as que se encontram identificadas na Planta de ordenamento — Riscos com intervenção direta no ordenamento do território.

2 — Sem prejuízo do regime aplicável às áreas integradas na REN, nas áreas referidas no número anterior os projetos de arquitetura de novas edificações devem ser acompanhados de um estudo prévio integrado que demonstre a aptidão para a construção em condições de total segurança de pessoas e bens e que defina a melhor solução a adotar para a estabilidade da área em causa.

3 — Nestas áreas não devem ser instalados equipamentos de utilização coletiva como hospitais e escolas, bem como equipamentos ou infraestruturas adaptáveis à utilização temporária dos diversos agentes de Proteção Civil.

1.1.3 CONDICIONANTES

Infraestruturas

A área do PE está abrangida por:

No limite NE, Conduta Adutora, EPAL- Circunvalação e Zona de Servidão de Abastecimento de Água (D.L. n.º230/91 de 21/6); No limite SE, Conduta Adutora, SIMAS Oeiras e Amadora – Porto Salvo.

27





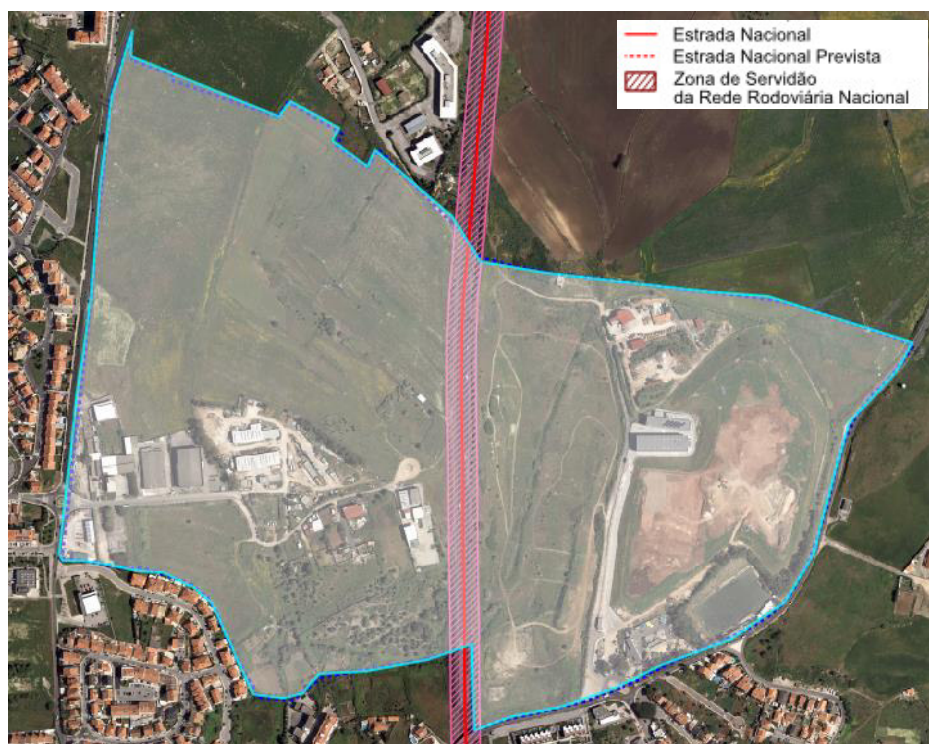
No limite SW um pequeno troço do Coletor de Águas Residuais e Zona de Servidão de Drenagem de Águas Residuais (Despacho n.º22/94 (2ª série) D.R. n.º55 de 6/3/1995).



No limite Norte, “Infraestrutura de Transporte de Energia Elétrica” e respetiva “Zona de Servidão” (RSLEAT – Dec. Reg. n.º 1/92 de 18/2)



Na zona NE, Gasoduto e Oleoduto e respetiva Zona de Servidão (D.L. n.º8/2000 de 8/2).



Zona de Servidão de Estrada do PRN, Estrada Variante (EN 249-3), (D.L. 13/94 de 15/1).



Zona de servidão aeronáutica do Aeroporto da Portela (Dec. n.º48542 de 24/8/1968).



Zona de servidão radioelétrica – Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul – Restante zona secundária (Dec. n.º326/76 de 6/5).

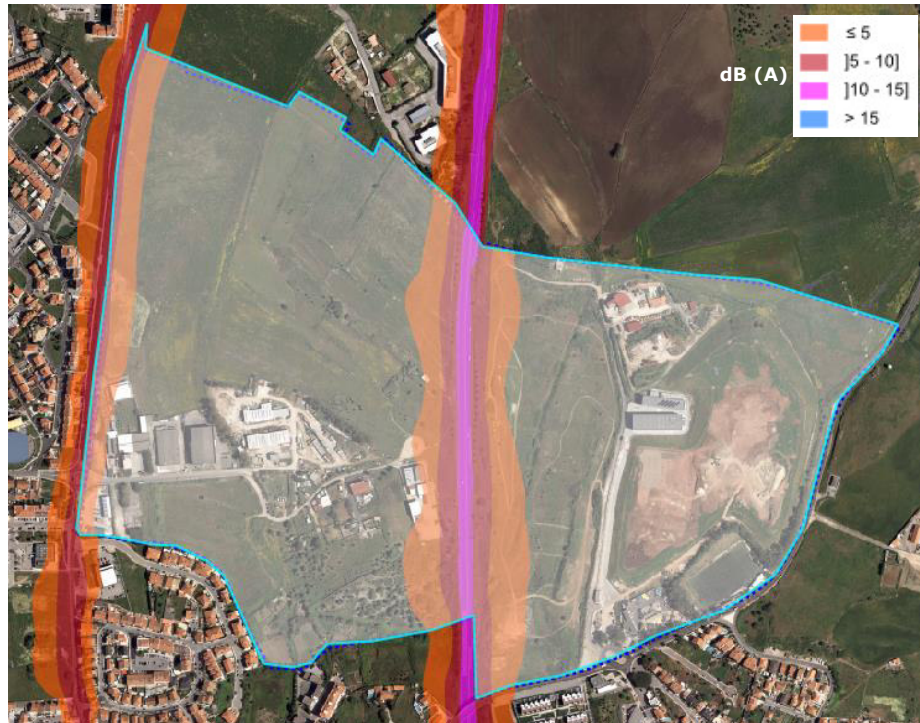
Recursos Naturais-Hídricos

A área em causa está condicionada por dois cursos de linhas de água (Rib.^a de Porto Salvo), respetivos leitos e margem de águas fluviais (10m) (Lei n.º54/2005 de 15/11).



1.1.4 RUÍDO – CONFLITO ACÚSTICO

De acordo com os Mapas Estratégicos de Ruído e segundo Reg. do PDM Art.º 8º e 9º, a área de intervenção é classificada como “zona mista” localizando-se parcialmente em “zona de conflito” acústico, devido à presença de infraestruturas viárias com forte tráfego automóvel, com particular destaque para a Variante à EN 249-3, e Estrada de Leião.



Do Regulamento do PDM relativamente a “Zonas de conflito” (Art.º 9º):

Artigo 9.º

Zonas de conflito

1 — Nas zonas de conflito, até à implementação dos planos de ação, é interdito o licenciamento ou a aceitação de comunicação prévia de novos edifícios habitacionais, de novas escolas, hospitais ou edifícios com funções similares, bem como a execução de espaços destinados a atividades de recreio e lazer.

32

(...)

4 — Nas categorias de solo urbanizável em áreas identificadas como zonas de conflito os planos de urbanização, os planos de pormenor e as operações urbanísticas não podem prever usos sensíveis ao ruído, exceto quando demonstrem tecnicamente a compatibilidade dos níveis sonoros com os usos propostos, nos termos da lei geral aplicável.

1.2 PLANO ESTRATÉGICO (Oeiras XXI e OEIRAS XXI+) - Modelo de estruturação da rede urbana

O Plano Estratégico para o Desenvolvimento Sustentável (Oeiras XXI) consiste numa metodologia integrada de cenarização do futuro sustentável e de definição de objetivos estratégicos, constituindo um documento de referência das reflexões que este Município tem feito sobre o ordenamento do território. Identifica

como modelo tendencial de estruturação e desenvolvimento urbano sustentável do Concelho, o conceito de Espaço Cidade Multipolar (policêntrica).

Este modelo territorial assenta basicamente em pólos urbanos (ou sub-unidades urbanas da cidade), eixos de centralidade e um mega parque urbano constituído pelos vales e outros elementos naturais importantes e estruturantes do Concelho.

A área em causa integra-se numa sub-unidade formada pelo conjunto dos atuais aglomerados de Leião, Porto Salvo e Vila Fria.

Eixos de centralidade: A área do Plano em questão insere-se no eixo de centralidade ocidental, “Eixo da Cidade da inovação e do conhecimento”, que ligará esta nova centralidade à zona do nó de Oeiras/Porto Salvo da A5 (Q.ta. da Fonte, C. Comercial Oeiras Parque e Lagoas Park) à zona norte ao Parque de Ciência e Tecnologia (TagusPark). Este eixo articula importantes atividades nos domínios da ciência e tecnologia, ensino e investigação, comércio, escritórios, institucional e do terciário superior. Este eixo de centralidade tem como suporte rodoviário a variante à EN 249/3. A articulação funcional entre as unidades urbanas e os “eixos de centralidade” concretiza-se através dos canais de mobilidade que integram a rede de transportes públicos e dos espaços de articulação, enquadrados pela estrutura verde global do “Espaço-Cidade”. Estes espaços de articulação constituem áreas urbanas polarizadas por atividades lúdicas de contacto com a natureza e por atividades desportivas de ar livre.

A dinâmica de estruturação urbana em direção a padrões de desenvolvimento sustentável pressupõe:

- A consolidação dos “eixos de centralidade”.
- A ligação de todo o sistema de eixos que estabelece o equilíbrio funcional do conjunto das sub-unidades urbanas por um sistema de transporte público de elevada eficácia e baixo impacte ambiental.

A utilização da estrutura verde principal como espaço de articulação entre as sub-unidades urbanas, contendo atividades desportivas e potenciadoras do contacto com a natureza, constituindo novos espaços de sociabilidade.

Este conceito defende, a auto-suficiência de cada aglomerado urbano e promove a mistura multifuncional de atividades complementares, de modo a reduzir a necessidade de viagens longas e/ou para o exterior do aglomerado.

Cada núcleo deve ser atrativo para residir, trabalhar, fazer compras, conviver e usufruir de funções centrais, sendo o espaço público, um local potenciador do encontro dos cidadãos.

Adota-se assim o conceito de praça, alameda e de rua multifuncional, potenciando a identidade própria de cada local. Estes conceitos são assumidos como referência no modelo proposto o qual potencia a existência de novos cenários urbanísticos, valorizadores do espaço urbano.

A criação de centros empresariais do sector terciário avançado e de instituições de investigação e ensino, não sendo poluentes podem e devem localizar-se em meio urbano.

Estes são geradores de outras empresas de pequeno e médio cariz e de atividades ligadas á economia do conhecimento, da informação e da criação cultural, contribuindo para o crescimento da oferta de emprego, de habitação qualificada, de espaços desportivos, de ensino, de cultura e lazer.

A Agenda 21 local (Oeiras XX1+) - Agenda da Sustentabilidade para Oeiras - sugere a mobilização de recursos e vontades em torno de 10 Projetos-Motores considerados prioritários.

Neste contexto refira-se o projeto-motor "Excelência Urbana" que visa construir base para uma certificação territorial de espaços de excelência urbana; concretizar um projeto de demonstração de aplicação dos conceitos de urbanismo sustentável, com estratégia bem articulada e integrada nos múltiplos aspetos da qualidade urbanística (ambiente, sociedade, atividades, espaços públicos, equipamentos, qualidade da construção, envolvimento de atores, etc.).

A visão de Oeiras em 2020 é a de um território de elevada qualidade, com uma comunidade económica inclusiva e de grande dinamismo, utilizando racionalmente todos os recursos naturais, uma população exigente, moderna, envolvida e feliz pelas oportunidades de prazer e desenvolvimento que encontra no seu concelho de residência.

1.3 ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO MUNICIPAL

O Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo deverá constituir a expressão territorial das opções estratégicas de desenvolvimento consolidando o Eixo de centralidade ocidental (“Eixo da Cidade da inovação e do conhecimento”) e, permitindo compatibilizar, na área de intervenção, os seguintes objetivos estratégicos:

-Atrair atividades que visem a internacionalização, a promoção e o desenvolvimento empresarial e tecnológico do Concelho, contribuindo para o incremento do investimento, a produtividade e a competitividade empresarial e fomentar novas atividades económicas no Concelho de Oeiras.

-Criação de um espaço físico de significativa qualidade ambiental.

Pretende-se que esta zona tenha um forte potencial de replicação pelo conceito inerente à solução, que constitua uma zona de referência, da implementação de boas práticas urbanísticas que sirvam de exemplo ao desenvolvimento e aprovação de cenários urbanos criativos, constituindo-se como espaços de elevada qualificação urbana, dinamizadores e potenciadores das singularidades do território.

35

1.4 SUSTENTABILIDADE

Com o Plano de Pormenor pretende-se: a demonstração da aplicação dos conceitos de urbanismo sustentável, com uma estratégia articulada e integrada nos múltiplos aspetos da qualidade urbanística; construção de um espaço de excelência urbana passível de certificação territorial, como referencial de qualidade, tanto para a requalificação urbana como para novas áreas.

Neste contexto, o presente plano deverá demonstrar preocupações e demonstrar propostas objetivas relacionadas com a utilização de tecnologias e práticas eco-eficientes que permitam atingir elevados níveis de desempenho ambiental, através do recurso às melhores práticas internacionais no respetivo sector, nomeadamente nos domínios de:

Água (preocupação com a recolha e reaproveitamento das águas pluviais, e com o sistema hídrico e redes de águas); Qualidade do ar (redução de CO₂ e de partículas no ar, controlo dos ventos); Ruído (qualidade espacial do espaço

público); solo (redução do consumo do solo para urbanização; preservação das características geomofológicas; qualidade espacial do espaço público); Ambiente (integração dos valores ecológicos existentes na intervenção urbana); Transportes e acessibilidades (mobilidade e acessibilidade pedonal, rede viária compatível com meios de locomoção suave e transportes públicos, rede viária e estacionamento); Energia (redução do consumo energético e das perdas de energia, procura energética e produção de energia renovável localmente); Resíduos (apresentação de plano de reciclagem de resíduos decorrentes da obras de urbanização); Qualidade social (criação de ambientes sociais saudáveis, seguros e atrativos).

Quanto ao estacionamento, para além do cumprimento das normas e legislação em vigor, pretende-se que todas áreas reservadas a parqueamento, que não sejam em cave, tenham o menor impacto possível na paisagem, sugerindo-se o rebaixo altimétrico destas áreas, com pavimentos semi-permeáveis e utilização de zonas verdes.

Ainda no âmbito das preocupações relativas à mobilidade sustentável o Plano de Pormenor deverá contemplar em regulamento, entre outros aspetos, a elaboração de um Plano de Mobilidade para esta nova centralidade do Concelho, a previsão de medidas de mobilidade sustentável na área de parque empresarial, assegurar acessibilidade a transporte coletivo no caso de serem previstos mais de 200 fogos (com mais de 20% de deslocações previstas em T.C.), a localização de postos de carregamento de veículos elétricos (Plano de localização de veículos elétricos do Concelho).

Percursos pedonais e ciclovias: O Plano de Pormenor deverá prever a implementação da rede ciclável contemplada no PDM.

Pretende-se que haja uma forte articulação viária, privilegiando o peão e a ciclovias, contemplando um percurso principal que atravesse e permita ligações a toda a área de intervenção. Esta via pedonal e ciclável permitirá também a circulação de veículos de emergência.

Perfil tipo da ciclovia principal

