

TERMOS DE REFERÊNCIA

**PLANO DE PORMENOR  
EMPRESARIAL DE PAÇO DE ARCOS**



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 Paço de Arcos**, sito na União das Freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias.





## 2 ÁREA DE INTERVENÇÃO

### 2.1 CARACTERÍSTICAS GENÉRICAS E POTENCIALIDADES

#### 2.1.1 LOCALIZAÇÃO E ANÁLISE

Localização: A área em referência localiza-se na União de Freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, limitada a Norte pela Av. Calvet de Magalhães, a Sul e Poente pela antiga zona industrial e de armazéns, atualmente em processo de reconversão, a nascente por zona urbana de carácter residencial. O extremo norte do PE encontra o extremo sul do PE Norte de Paço de Arcos. A superfície afeta ao Plano, para a qual se propõe a elaboração de um Plano de Pormenor, tem uma área de 16 ha.

Análise física: Relativamente à topografia a área em causa varia entre uma cota altimétrica mais baixa de 60 e mais alta de 90. O ponto mais alto corresponde ao limite Nascente, onde coincide com o aglomerado habitacional existente.

Note-se a presença de uma linha de água – um braço da Ribeira de Porto Salvo, que atravessa transversalmente a área de intervenção, incluindo um “ramal” que a meio deste faz uma incursão para NE.

#### Pré-existências:

-Moradia, com o processo de construção n.º773/1982 (lic.<sup>a</sup> utilização n.º273/1989), existente no n.º 10 da Rua dos Castelos, em Paço de Arcos.



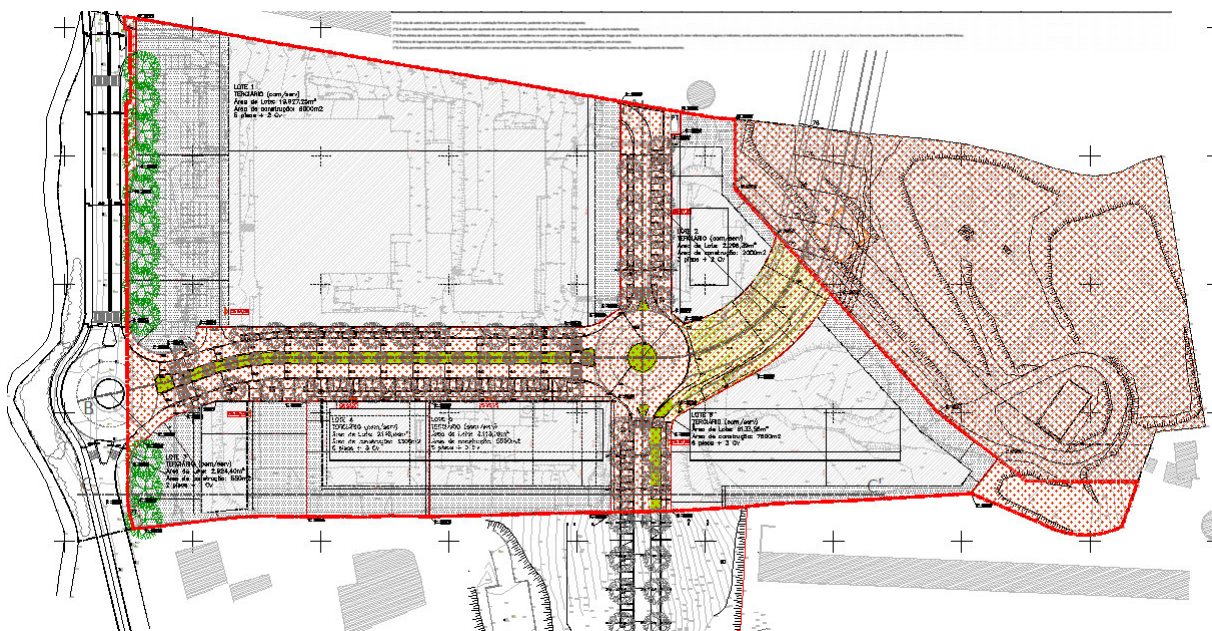
Pré-existências

### Compromissos:

-Processo relativo ao licenciamento da operação de loteamento para a área das antigas instalações da Autosil, com a criação de um espaço de atividades de comércio e serviços, e com a demolição integral das construções existentes. O pedido de op. de loteamento foi aprovado em Reunião de Câmara segundo Proposta de Deliberação 294/2018, em 29/5/2018. Encontra-se em curso (req. 1712/2017) um pedido de alteração à op. de loteamento aprovada.

Note-se que a proposta de loteamento prevê uma área de cedência para o município, destinada a acertos de desenho urbano, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva. Esta parcela de terreno está inserida na área na área de intervenção do PE, no seu extremo SW.

Refira-se, ainda, a previsão nesta op. de loteamento de um espaço-canal para a futura via de ligação à Rua Calvet de Magalhães, a estudar no âmbito do P. Estratégico.



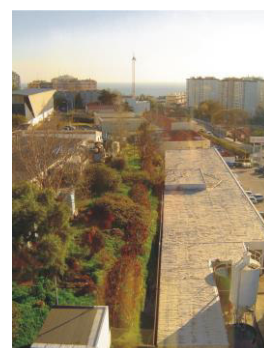
Excerto da Planta de Síntese proposta

### Rede viária:

- O território é servido pela Via principal (de nível II) de acordo com o PDM em vigor) Rua Calvet de Magalhães que estabelece as ligações inter-aglomerados entre Paço de Arcos e Caxias/Laveiras.



-Constrangimentos: Zona de intensos fluxos rodoviários junto à Rotunda da Quinta da Fonte, junto às principais zonas de serviços. Fluxo intenso de e para a A5.

**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 PE2, 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 economicamente sustentável. A vocação deste Plano é de carácter empresarial, voltado maioritariamente 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 - Eixo Estratégico da "Via longitudinal Sul", em conjunto com outras duas áreas empresariais, também em desenvolvimento, como a área "Norte de Caxias" e a área "Norte de Paço de Arcos".

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**

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 existentes, área urbana habitacional consolidada e assegurando os equipamentos necessários à consolidação e melhoria da qualidade de vida nesta zona do Concelho, que se insere num eixo de desenvolvimento estratégico, “Eixo Via Longitudinal Sul”.

A reformulação da acessibilidade a esta área do Concelho a partir da A5 (a nascente da área do PE), permitirá a instalação de serviços de escala regional e nacional e induzirá condições de requalificação da estrutura urbana dos aglomerados existentes, em particular da necessitada antiga zona industrial.

### **3.2 FATORES EXÓGENOS**

A localização de um complexo empresarial numa zona já de si vocacionada para o uso de serviços (proximidade da Q.ta da Fonte; existência de edifícios de serviços de empresas de escala nacional), para além da previsão de outros dois Programas Estratégicos previstos no PDM (PE Norte de Paço de Arcos e PE Norte de Caxias) que com este constituem um *cluster* de desenvolvimento estratégico, aliam-se a um forte objetivo de acompanhar o paradigma do urbanismo sustentável, a nível económico, ambiental e social.

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.

Numa zona que tem vindo a perder naturalmente as características originalmente industriais, torna-se necessário criar um novo cenário que ao mesmo tempo sirva a dinamização e requalificação urbana que esta área necessita, bem como aproveitar esta oportunidade para marcar o território pela excelência, nas empresas a atrair, nas infraestruturas, equipamentos e qualidade de vida, criar uma nova centralidade.

## **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 Paço de Arcos e Caxias 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 Município de Oeiras, assegurar que as reservas de solo a ceder, no âmbito das operações urbanísticas sequentes, permitam a localização dos equipamentos, infraestruturas e/ou Programas Habitacionais inseridos no 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., publicado em Diário da República de 14/9/2015 (Aviso n.º 10445/2015), insere-se numa área classificada como "Solo Urbano-Urbanizável", na categoria e sub-categoria de "Espaço de Atividades Económicas".

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, esta zona apresenta-se identificada como uma área de elevado potencial estratégico, em conjunto com a zona do Programa Estratégico Norte de Paço de Arcos e o Programa Estratégico Norte de Caxias. Estes três Programas Estratégicos articulam-se e interligam-se nomeadamente ao nível da mobilidade viária e ao nível da natureza do uso dominante (atividades económicas) constituindo um polo de desenvolvimento e de transformação do território.

#### **4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Função de centralidade;
- Concentração de atividades terciárias e funções residenciais;
- Atração do setor económico terciário superior;
- Instalação de empresas de base criativa e tecnológica;
- Reabilitação paisagística de zona de génese industrial- valorização de recursos naturais, ambientais e paisagísticos;
- Concretização da “Variante de Laveiras”, troço da VLS (Via Longitudinal Sul) – Eixo de centralidade;

9

Área pouco condicionada pelas redes de infra-estruturas, sendo apenas afetada pela servidão radioelétrica.

A zona do PE encontra-se quase totalmente condicionada Estrutura Ecológica Fundamental, nomeadamente Área Vital em mais de 87% da área de intervenção, e uma pequena área a poente de Reserva Ecológica Nacional (áreas de máxima infiltração). A área liga-se à bacia hidrográfica da ribeira de Porto Salvo, através de um braço de atravessa no sentido W-E a área de intervenção.

Relativamente ao ruído existente regista-se uma pequena zona de conflito acústico junto à Av. Salvador Allende, em mais de 5-10dB(A) dos valores limite fixados pelo Regulamento Geral do Ruído.

#### 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.

O uso dominante previsto no PDM para o Programa Estratégico a implementar na área de intervenção é de atividades económicas, garantindo através de usos complementares a multifuncionalidade na totalidade da área-plano. Refira-se que a definição de usos baseia-se em princípios que orientam o desenvolvimento urbano para padrões sustentáveis e em opções estratégicas para o território do Concelho (Plano Diretor Municipal), prevendo-se a afetação ao uso dominante (atividades económicas) de pelo menos 51% da área bruta de construção realizável e a integração de usos complementares (habitação, comércio e serviços, no contexto do uso residencial) até um máximo de 49%.

O regulamento do PDM estabelece ainda um máximo destinado a habitação de 16% da área total de construção.

### PE EMPRESARIAL DE PAÇO DE ARCOS

<b>Área de intervenção</b>		<b>159 225,00 m2</b>
<b>Uso Dominante</b>	<b>51%</b>	<b>64 151,75 m2</b>
Atividades Económicas	51%	64 151,75
<b>Uso Complementar</b>	<b>49%</b>	<b>61 636,00 m2</b>
Residencial:		
Habitação	16%	20 126,04
Comércio		
Serviços	33%	41 509,96
<b>TOTAL</b>	<b>l.u.b (*)</b> 0,79	<b>a.b.c. (*)</b> 125 787,75 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);

Note-se que o plano deverá assegurar a garantia de cedência ao município de 20 a 25% do território (PDM, Art.º 58º, ponto 3, alínea h).

A área bruta de construção afeta aos equipamentos a implantar nestas áreas, para ceder ao Município, acresce ao limite resultante da aplicação do 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 Sul) (PDM, Art.º 58º, 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).

11

#### **4.2.2 ESTRUTURA VIÁRIA E ACESSIBILIDADES**

Ao nível da estrutura viária, o PDM contempla a previsão no limite sul da área-plano de uma via distribuidora – Via Longitudinal Sul (VLS), que ligará a Cidade do Futebol (A5/CREL/Av.Marginal) ao limite poente do Concelho (Concelho de Cascais). Esta via para além de permitir uma distribuição viária longitudinal irá colmatar uma série de constrangimentos nos fluxos viários nos troços de ligação, nomeadamente na rotunda da Quinta da Fonte.

Relativamente às soluções de acessibilidade previstas em PDM para esta zona, destacam-se duas ligações que permitirão a articulação com a área a



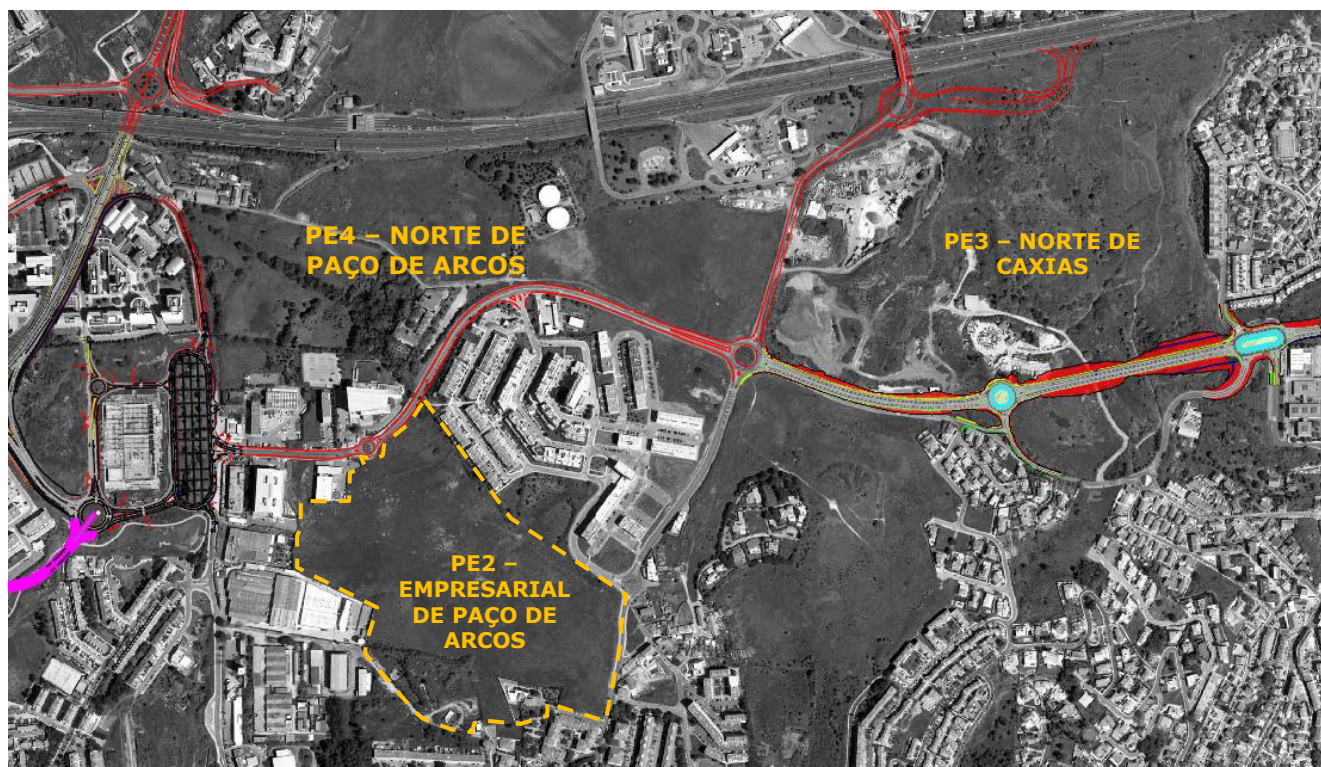
norte da A5, nomeadamente uma via distribuidora a poente dos depósitos de água de ligação à zona a norte da A5 que irá entroncar a sul na VLS (Av. Salvador Allende), bem como o prolongamento para norte da Rua do Penedo (continuação da Av. Professor António M.<sup>a</sup> Batista Fernandes). Destaca-se também previsão de um novo acesso à A5 a nascente da área-plano. Ambas as vias serão estudadas em detalhe no contexto dos Planos a elaborar para as duas áreas de P.E..



12

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

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



Excerto do Projeto de Execução da VLS e Estudo Prévio do novo acesso à A5.

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.

13

#### **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 CM 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 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 comparticipação 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 comparticipação 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 2 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 Oeiras/Santo Amaro, Paço de Arcos e Caxias/Laveiras.

Eixos de centralidade: A área do Plano em questão insere-se num eixo de centralidade sul, “Eixo Via longitudinal Sul”, que ligará esta nova centralidade em consolidação na zona do nó de Oeiras/Porto Salvo da A5 (Q.ta. da Fonte, C. Comercial Oeiras Parque e Lagoas Park), a norte, ao Parque de Ciência e Tecnologia através do eixo de centralidade ocidental, “Eixo da Cidade da Inovação e do Conhecimento”. Este eixo articula importantes atividades nos domínios empresarial e tem como suporte rodoviário a VLS, para além da A5.

**1.1 PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM)**

Segundo PDM, publicado em D.R. de 14/9/2015 (Aviso n.º 10445/2015), a área de intervenção do Plano de Pormenor Empresarial de Paço de Arcos, faz parte da UOPG Poente Sul, 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 totalidade como “Solo Urbano-Urbanizável”, na categoria de “Espaço de Atividades Económicas”, sub-categoria “Atividades Económicas”.

17



Excerto da Carta de Ordenamento - PDM

Solo Urbano - Urbanizável

Espaços de actividades económicas

 Espaços de actividades económicas

A área de intervenção corresponde à área do Programa Estratégico Empresarial de Paço de Arcos.

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

4 — A concretização dos PE 2 a 4 está dependente do cumprimento de regras de precedência na respetiva execução.

5 — As regras de precedência na execução, referidas no número anterior, consistem na necessidade de assegurar que a execução de cada PE, através das operações urbanísticas previstas no respetivo Plano, só pode ser autorizada pela Câmara Municipal de Oeiras quando se encontrarem concretizadas, em percentagem igual ou superior a 75 %, as operações urbanísticas de execução previstas no PE que imediatamente o antecedeu.

Relativamente ao P.E. da zona empresarial de Paço de Arcos (Art.º 58º):

1 — O programa estratégico empresarial de Paço de Arcos (PE 2) corresponde a uma área de cerca de 16 ha, delimitada na planta de ordenamento.

2 — Constituem objetivos do PE 2:

- a) Manter a liderança do concelho de Oeiras na atratividade de pequenas e médias empresas e estimular comportamentos em rede, com vista a criar o necessário contexto socioeconómico para a promoção da inovação e da criatividade;
- b) Promover a instalação de empresas de base criativa e tecnológica.

3 — A concretização do PE 2 é efetuada através de plano de urbanização ou plano de pormenor, enquadrado pelos seguintes princípios e regras:

- a) A área do PE 2 destina-se predominantemente à localização e instalação de atividades económicas, que devem continuar a constituir o respetivo uso dominante;
- b) É admissível, como uso complementar, o uso residencial (habitação, comércio e serviços);
- c) As utilizações residenciais e os equipamentos de utilização coletiva devem ser instalados nas zonas mais adequadas para o efeito, em termos de topografia, exposição, panorâmica e acessibilidade;



*d) As intervenções devem garantir a proteção e a valorização dos elementos integrantes da paisagem natural, designadamente os que integram a EEM;*

*e) A área deve ser dotada de uma rede de transportes públicos adequada a servir as atividades nela instaladas e a instalar;*

*f) As vias a concretizar no interior da área de intervenção do PE 2 devem garantir corredores de ligação e contribuir para a rede de mobilidade suave;*

*g) O índice máximo de utilização do solo aplicável à área do PE 2 é de 0,79;*

*h) 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;*

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

*j) 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 g) do número anterior, não se encontra contabilizado o índice dos equipamentos a implantar nas áreas a ceder ao Município nos termos da alínea h) 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.

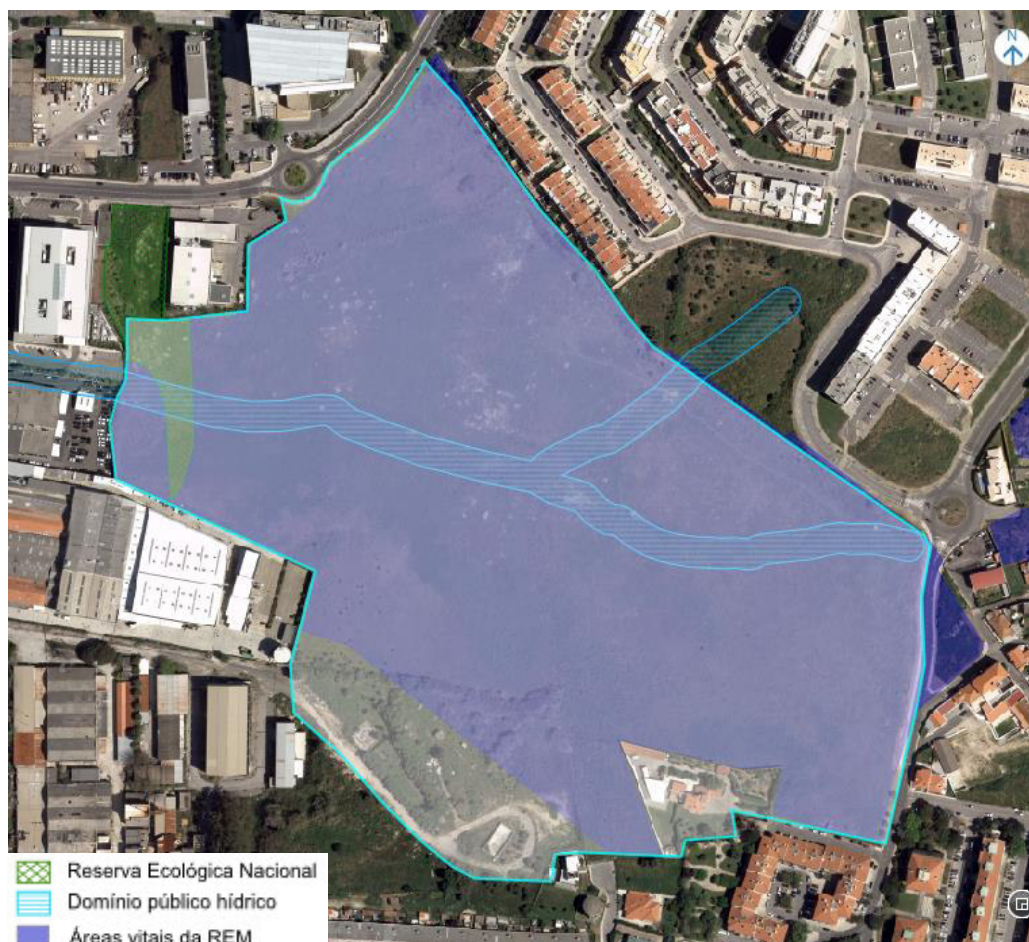
19

### **1.1.1.1 ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL**

No âmbito da EEF (Estrutura Ecológica Fundamental) a área de terreno é abrangida: em grande parte por Área vital; numa pequena área a NW por Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia específica de “área de infiltração máxima”; e Domínio Hídrico (braço da Rib.<sup>a</sup> de Porto Salvo e respetivo leito e margem de águas fluviais).

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:

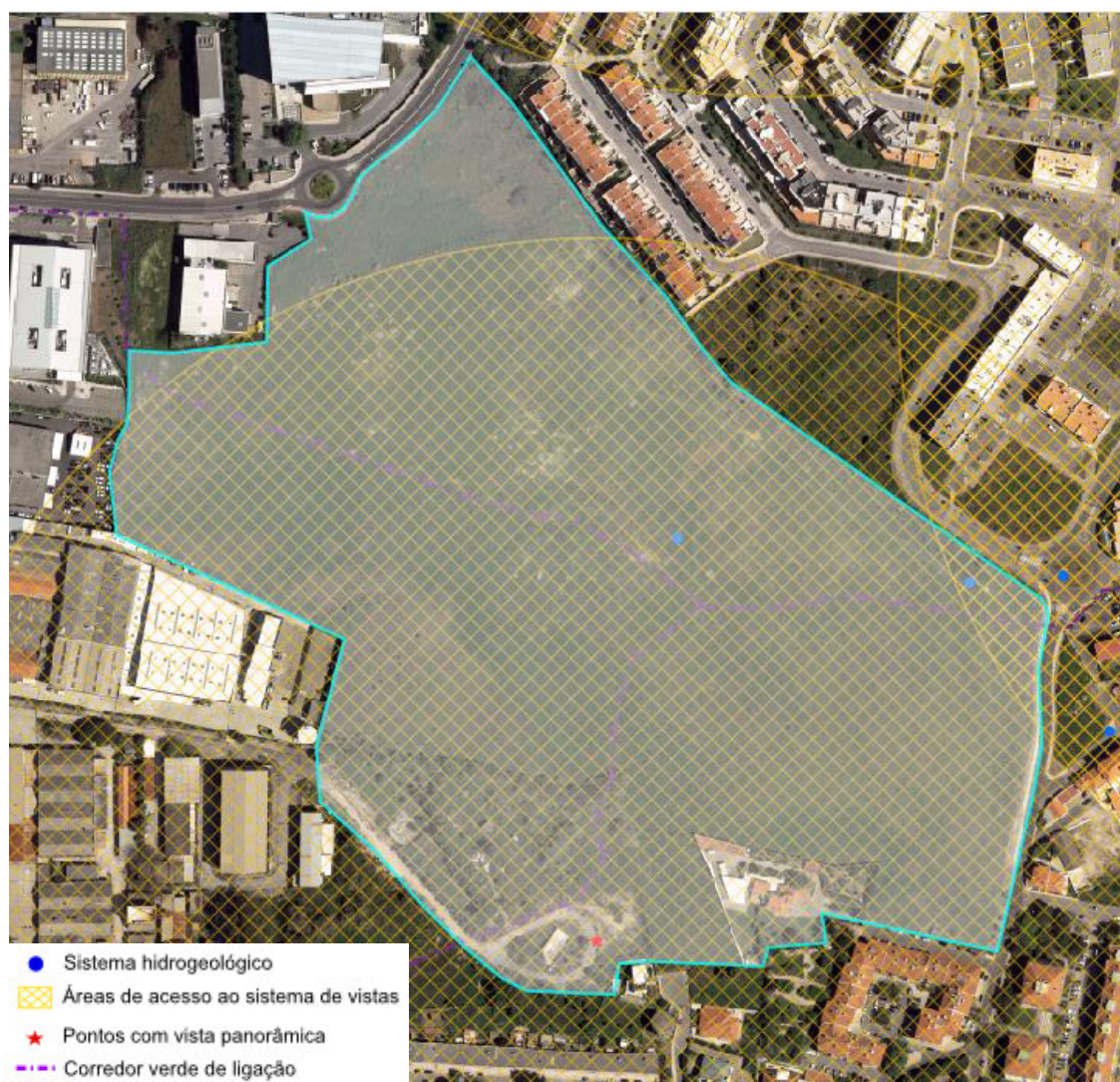
a) A ocupação se destine a promover ou assegurar fechos de malha urbana;

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.



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 atravessado por “corredores verdes de ligação” e regista-se a presença de alguns elementos do sistema hidrogeológico (2 poços).





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

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,

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 um curso de água a céu aberto (Domínio hídrico).





— Curso de água a céu aberto

### **1.1.3 CONDICIONANTES**

#### **Infraestruturas**

A área do Programa Estratégico (PE) está abrangida por:



— Conduta Adutora  
Zona de Servidão de Abastecimento de Água

No limite SE pela zona de servidão de abastecimento de água da conduta adutora do SIMAS Oeiras e Amadora.



No extremo SE pelo Coletor de Águas Residuais e Zona de Servidão de Drenagem de Águas Residuais (Despacho n.º15126-A/98 D.R. n.º195 (2ª série) de 25/08).

Para além das condicionantes acima elencadas, a área do PE está totalmente abrangida pela área de servidão radioelétrica (C. de fiscalização radioelétrica sul - restante z. secundária - Dec. 326/76).

24

### Recursos Naturais-Hídricos

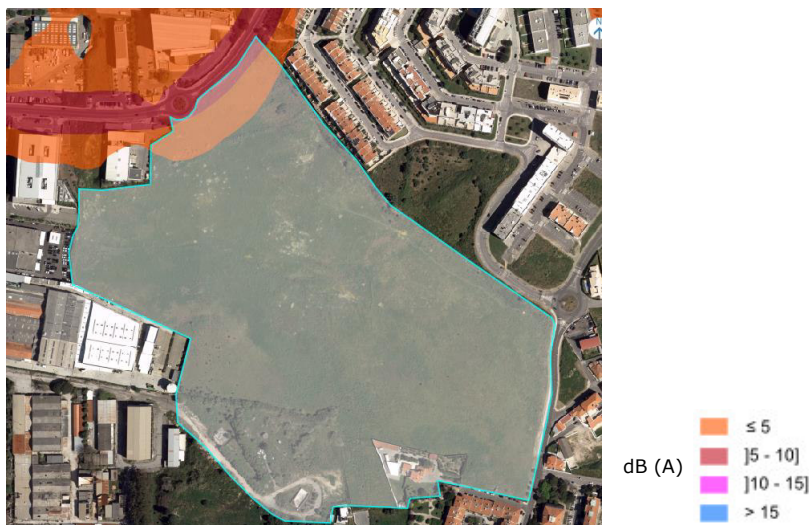
A área em causa está condicionada por uma linha de água que se abre em dois braços para nascente (Rib.ª de Porto Salvo), respetivos leitos e margem de águas fluviais (10m).





### **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 numa pequena área, a Norte, em “zona de conflito” acústico, devido à presença de infraestruturas viárias com forte tráfego automóvel, nomeadamente a Av. Calvet de Magalhães.



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

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.

(...)

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 Oeiras/Santo Amaro, Paço de Arcos e Caxias/Laveiras.

Eixos de Desenvolvimento Urbano: A área do Plano em questão insere-se na área convergência do eixo de desenvolvimento sul, “Eixo Via longitudinal Sul” com o eixo de centralidade ocidental, “Eixo da Cidade da inovação e do conhecimento”, que ligará esta nova centralidade em consolidação na 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. 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 para norte da A5 a variante à EN 249/3.

26

A articulação funcional entre as unidades urbanas e os “eixos de desenvolvimento urbano” 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.

27

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 Paço de Arcos deverá constituir a expressão territorial das opções estratégicas de desenvolvimento consolidando o Eixo de centralidade sul (“Eixo Via Longitudinal Sul”) 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 a nível supra-municipal, da implementação de boas práticas urbanísticas que sirvam de referência ao desenvolvimento e aprovação de cenários urbanos criativos, constituindo-se como espaços de elevada qualificação urbana, dinamizadores e potenciadores das singularidades do território.

28

### **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).

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

29

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 ciclovias principal

