

MEMORANDO DE ENQUADRAMENTO

ESTUDO DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA PARA OS TERRENOS MUNICIPAIS DA EX-CNP



1. LOCALIZAÇÃO

A área objeto do presente estudo urbanístico, que se prevê alienar em hasta pública totaliza **20 015 m²** e corresponde aos terrenos propriedade do Município de Oeiras, situados na União de Freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, junto à Estrada de Paço de Arcos e anteriormente ocupados pelos “Serviços Técnicos” da Câmara Municipal de Oeiras. Neste terreno existem, atualmente, os edifícios devolutos das antigas instalações da antiga Companhia Nacional Petroquímica (CNP) e vias internas de acesso, em mau estado de conservação, pretendendo-se a sua demolição e total reconversão funcional da área em alienação. O imóvel confronta a Norte com “Impresa”, “VilaOeiras” e Domínio Público, a Sul com a Via Longitudinal Sul (Rua Calvet de Magalhães), a Poente com a Estrada de Paço de Arcos e a Nascente com o n.º 244 da Rua Calvet de Magalhães.

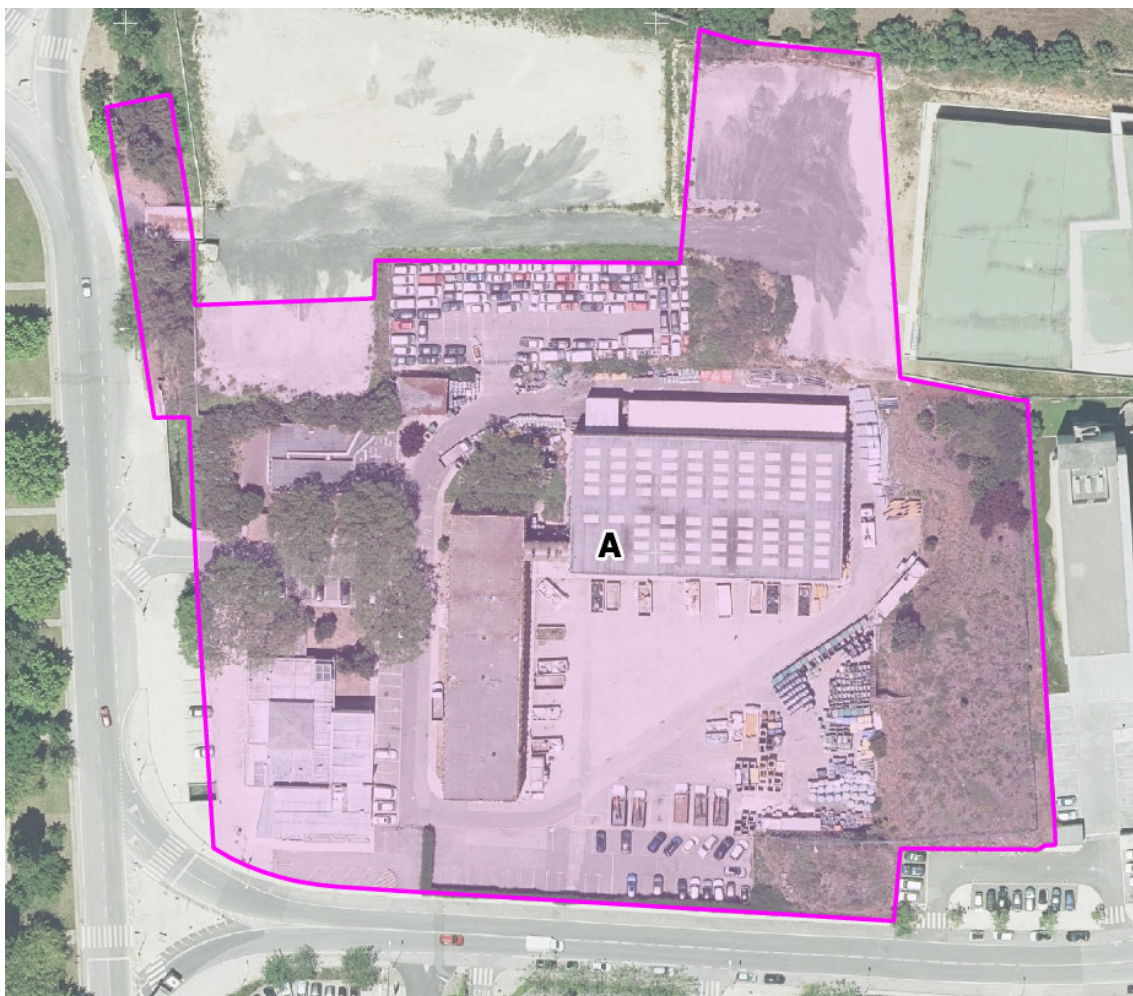


Fig.1  A - Terreno Privado Municipal (20015 m2)

Na envolvência destes terrenos encontra-se o futuro Centro de Congressos de Oeiras, a área correspondente ao Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos (PPNPA, em elaboração), o Parque Empresarial da Quinta da Fonte, e a área do futuro Parque Empresarial do Plano de Pormenor Empresarial de Paço de Arcos (PPEPA, em elaboração), sendo esta uma zona, atualmente predominantemente empresarial. A área de intervenção está inserida numa antiga zona industrial, que tem vindo a ser reconvertida para serviços, nos últimos anos, tendo-se aqui fixado empresas de reconhecido mérito, como o *Grupo Impresa*, a *Merck Sharp & Dohme*, *Lundbeck Portugal*, a *Endesa*, a *HP*, a *Thales Portugal*, entre outras.

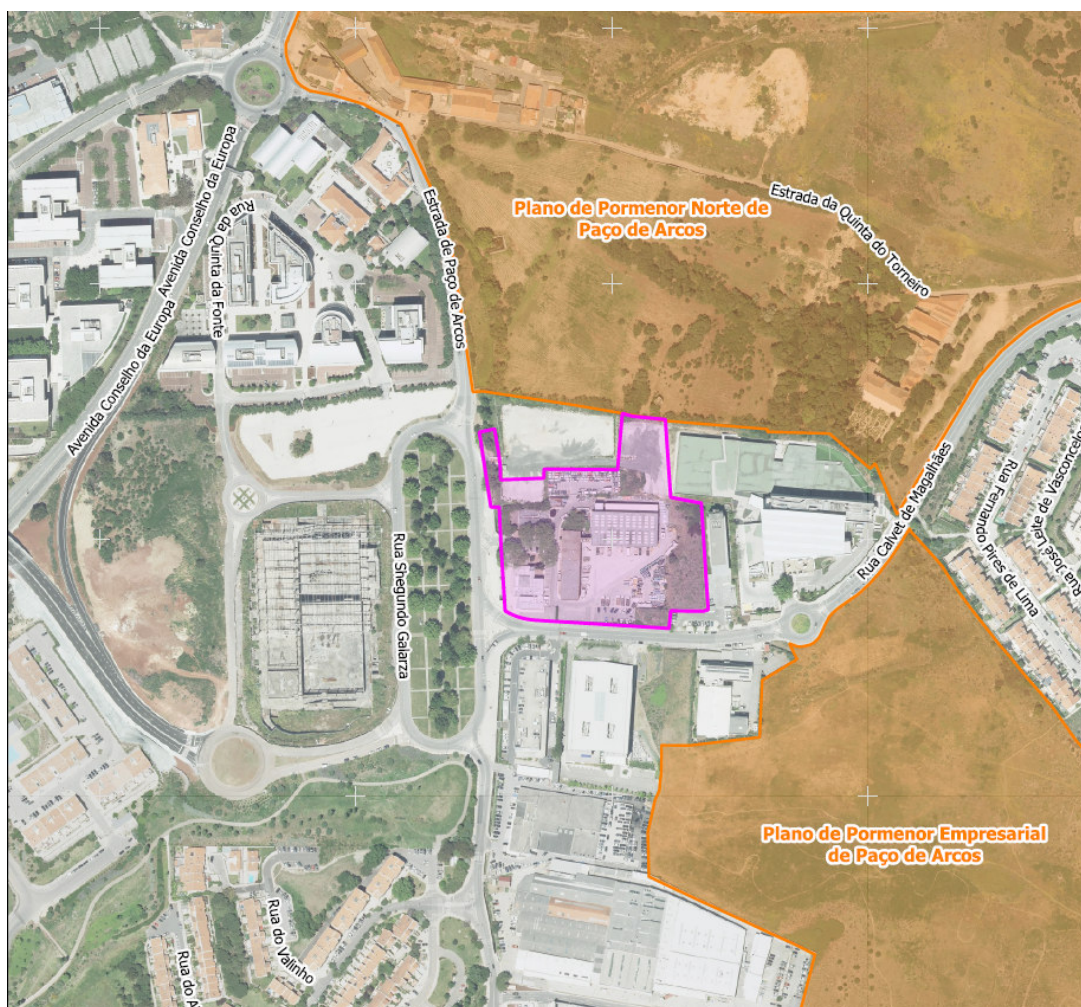


Fig. 1A - Enquadramento do terreno Municipal da ex-CNP na área envolvente

A área de intervenção encontra-se enquadrada no limiar de um eixo constituído por um corredor verde e azul programado, com cerca de 48 ha, entre a zona do PPNPA (em curso) e a Plataforma Superior das Fontainhas, integrante de uma rede mais extensa e complexa que se pretende consolidar neste Concelho em torno do conceito “Oeiras - Cidade Verde e Azul”, apostando na valorização e integração da infraestrutura verde no ordenamento do território e na sua articulação com as linhas e massas de água,

capacitando-a para que esta assegure a prestação dos serviços do ecossistema natural, essenciais para a qualidade do ambiente urbano e, em consequência, para a qualidade de vida das pessoas.

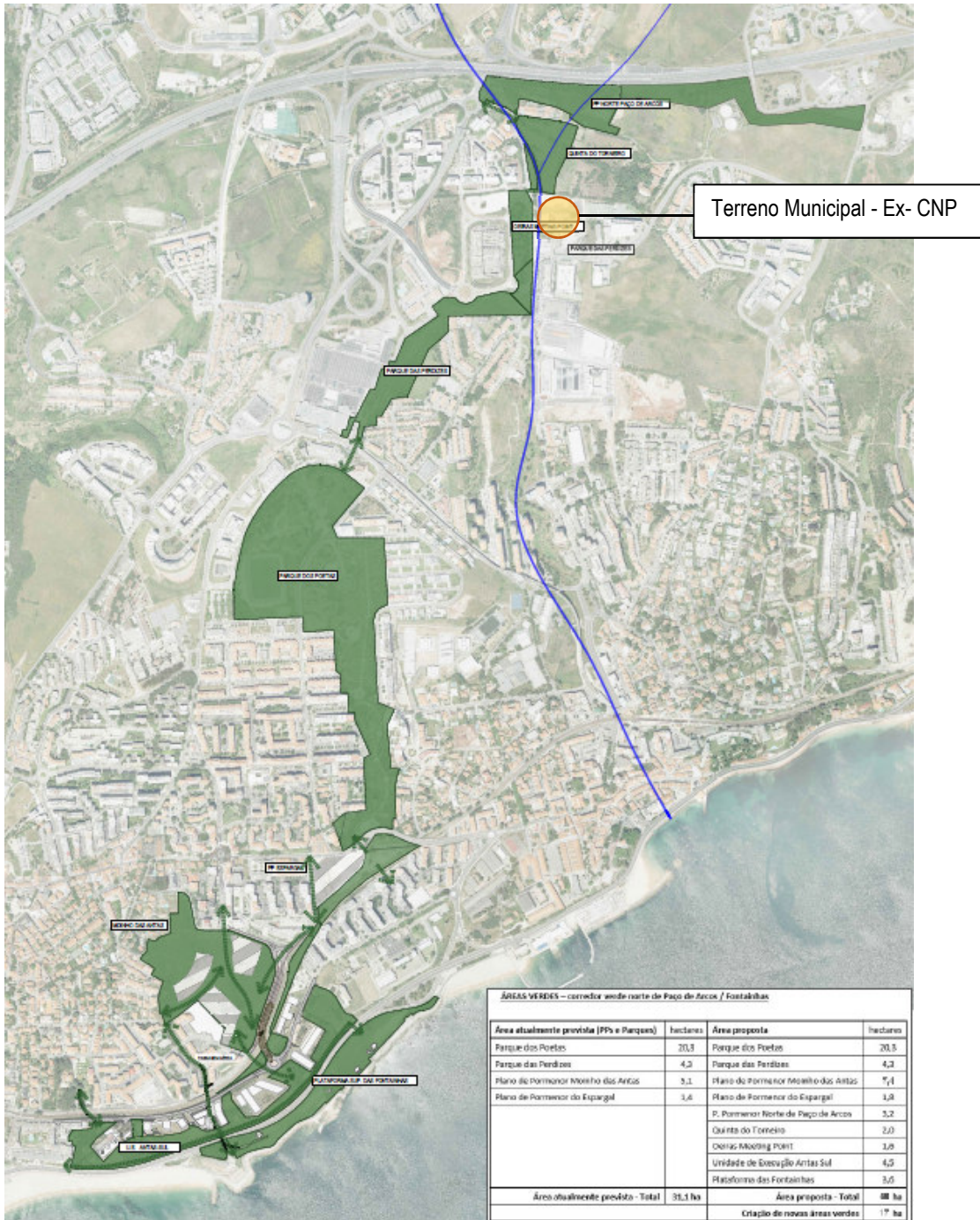


Fig. 1B - Corredor Verde e Azul entre o PP Norte Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas.

A aposta na multifuncionalidade das áreas destinadas a Atividades Económicas, agregando-lhe usos complementares como a habitação e o comércio, visa implementar o conceito de cidade que preconizamos, correspondente a uma oferta integrada de vida - habitar, trabalhar, adquirir conhecimento e relaxar - à distância que permita a opção por soluções de mobilidade suave e períodos de deslocação quotidiana compatíveis com a disponibilidade de tempo livre essencial para compatibilizar a vida familiar, o lazer, a atividade física, tempo para a cultura e para o divertimento.



Fig. 1C - Estado atual dos terrenos Municipais (ex-CNP). Fonte: Google Earth, acedido em 08/02/2022.

Para a área afeta aos terrenos do Município, a ser objeto de hasta pública, foi desenvolvido pela Divisão de Ordenamento do Território DOTPU/ DMOTDU, o “Estudo de Reversão Urbanística para os terrenos da ex-CNP”, a submeter à aprovação do executivo, onde se estabelecem os parâmetros da operação urbanística a promover, usos e o modo de execução previsto, configurando este um documento de suporte à futura promoção urbanística.

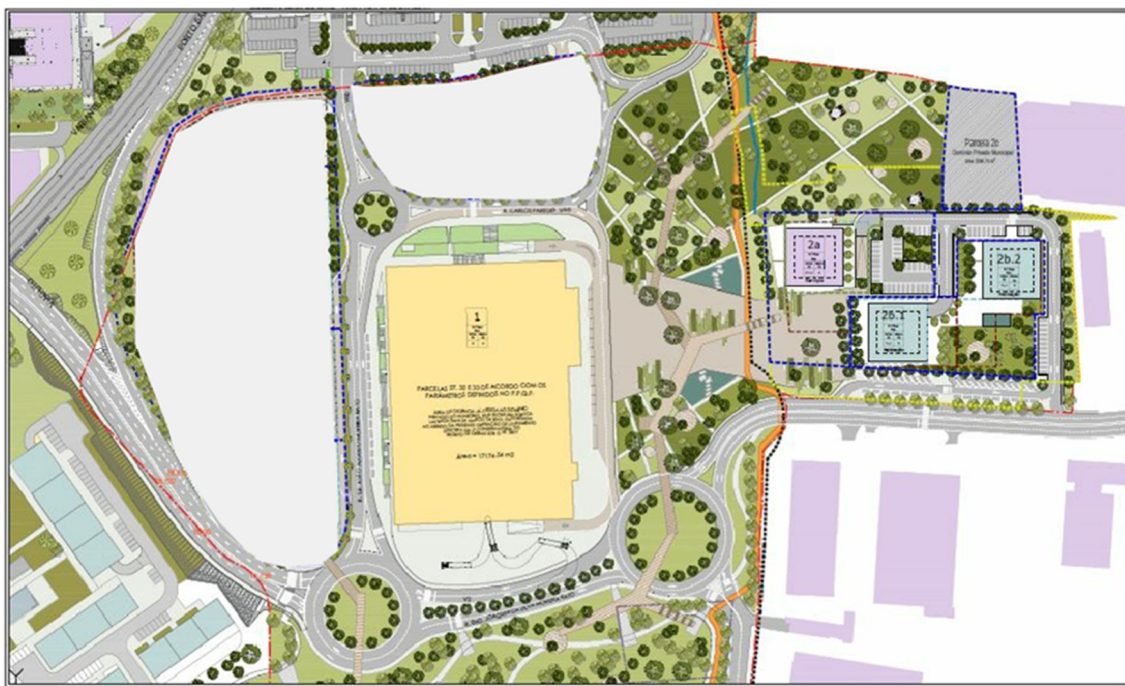


Fig. 1D – Enquadramento da área de intervenção com a futura praça Oeiras valley e Centro de Congressos de Oeiras

Na envolvente imediata a área de intervenção, para a qual se desenvolveu a solução urbana para reconversão dos terrenos Municipais da ex-CNP, prevê-se a construção de uma “Praça-Oeiras Valley” de enquadramento entre o futuro Centro de Congressos de Oeiras (que se encontra em fase de projeto de execução) e o novo tecido proposto para a ex-CNP, gerando condições favoráveis ao surgimento de uma nova centralidade, potenciadora de eventos culturais, sinergias empresariais, com oferta complementar que favoreça a utilização voltada, também, para o recreio e o lazer.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel a alienar totaliza uma área de 20 015 m² (CRP em anexo ao presente memorando), encontra-se identificado na figura abaixo, com a letra “A”. O prédio confronta a norte artigos 376.º, 64.º e 378.º, a Sul com a Rua Calvet de Magalhães, a Nascente com o n.º 244 da Rua Calvet de Magalhães, e a poente com a Estrada de Paço de Arcos.



Fig.1 A - Terreno Privado Municipal (20015 m2)

Prédio	CONFRONTAÇÕES			
	norte	sul	nascente	poente
Área A – 20.015,00 m2	Artigos 376.º, 64.º e 378.º	Rua Calvet de Magalhães	n.º 244 da Rua de Calvet Magalhães	Estrada de Paço de Arcos

Fig. 2 – Quadro de confrontações da Parcela A, a alienar

3. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

3.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OEIRAS (PDMO):

O único instrumento de gestão territorial em vigor na área de intervenção é o PDMO, publicado na 2ª série DR n.º 179, série II, a 14/09 de 2015. Segundo este plano, a área de intervenção encontra-se integrada na unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG) Poente Sul, cujo índice máximo de utilização do solo, estabelecido pelo artº 56.º do regulamento do PDMO, corresponde a 0,60, que é referente à totalidade da área desta UOPG.

3.1.1 ORDENAMENTO

i) Ordenamento - Classificação e Qualificação do solo:

No que respeita à classificação e qualificação do solo, o prédio encontra-se integrado no solo Urbano - Urbanizado - Espaços de Atividades Económicas - Áreas consolidadas. Estes são espaços nos quais predominam as atividades económicas de indústria, comércio, serviços e terciário superior, assim como, as atividades criativas de caráter inovador. Nas áreas consolidadas privilegia-se como uso dominante o terciário ou a indústria, sendo admitidos como usos complementares compatíveis, o armazenamento e a logística, equipamentos de utilização coletiva, turismo e o uso residencial, tendo em vista contribuir para a multifuncionalidade deste espaço. As intervenções nesta tipologia de uso do solo devem contribuir para a requalificação destes espaços, nomeadamente através de ações a desenvolver no espaço público, que promovam a eliminação dos constrangimentos à mobilidade e reforcem as áreas destinadas à utilização coletiva, equipamentos e zonas verdes.

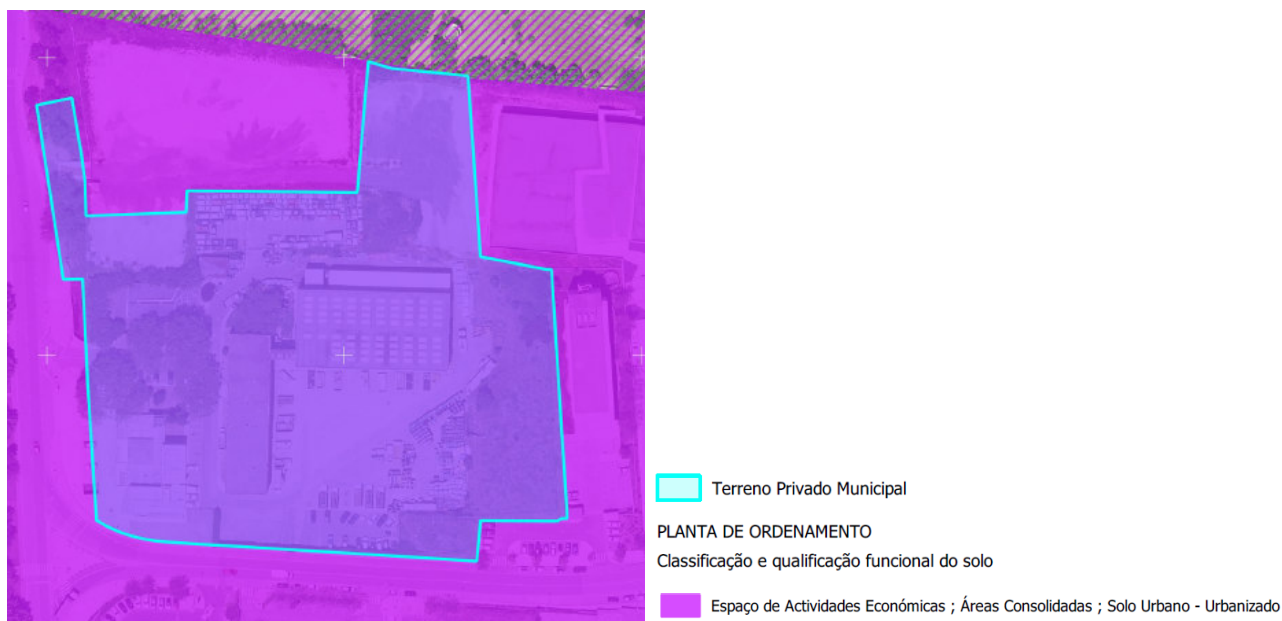


Fig.3 - PDMO - Excerto do Mapa de Classificação e Qualificação do Solo

ii) Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal:

No que respeita à Estrutura Ecológica Municipal, a área de intervenção encontra-se abrangida pela categoria: Estrutura Ecológica Fundamental (EEF - cf. artigo 14.º do regulamento do PDMO). A área em análise é abrangida por Reserva Ecológica Municipal, nas tipologias de Zonas Ameaçadas por Cheias (cf. artigo 21.º do Reg. PDMO), no limite noroeste da parcela e Domínio Público Hídrico, correspondente ao corredor da Ribeira de Porto Salvo. A quase totalidade do prédio encontra-se atualmente excluída da Reserva Ecológica Nacional – exclusão C375 e C376.



Fig.4 - PDMO - Excerto do Mapa de Estrutura Ecológica Municipal

iii) Ordenamento – Riscos com intervenção direta no ordenamento:

Os riscos com intervenção direta no ordenamento identificados na área em análise, abrangem parte da parcela de terreno da CMO, e apresentam-se na categoria “Áreas Inundáveis” (artigo 21.º Reg, PDMO). Nestas áreas, as operações de reconstrução, alteração e ampliação do edificado, são admitidas desde que não agravem ou contribuam para agravar o risco identificado, devendo, designadamente, assegurar que as cotas dos pisos de habitação são superiores à cota local da máxima cheia conhecida. No caso concreto do Estudo Urbanístico que se aprova para este local, a área de ocupação e impermeabilização do solo proposta no Estudo, não constitui um agravamento à atual impermeabilização gerada pelas pré-existências da ex-CNP, pelo que existe com esta solução, um desagravamento do risco neste local.

Em sede de licenciamento da operação urbanística a desenvolver, deverá ser recolhido parecer da Agência Portuguesa do Ambiente.

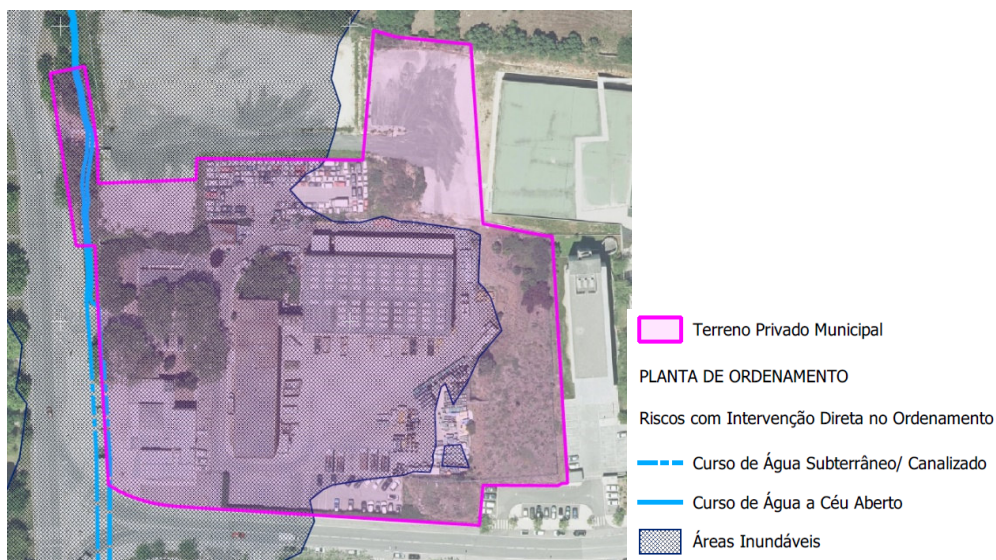


Fig. 5 - PDMO - Excerto do Mapa de Riscos com Intervenção Direta no Ordenamento

iv) Ordenamento – sistemas estruturantes – infraestruturas viárias:

Junto ao limite poente da parcela municipal encontra-se prevista a implementação de uma ciclovia, no PDM 2015. Esta obra já se encontra executada - ciclovia empresarial. O objetivo desta ciclovia é ligar o Lagoas Parque ao centro de Paço de Arcos e à zona de Cacilhas de Oeiras.

3.1.2 CONDICIONANTES

v) Condicionantes – Infraestruturas – telecomunicações:

A parcela de terreno Municipal encontra-se condicionada na sua totalidade por “zona de servidão radioelétrica (Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul - Restante zona secundária)”, segundo Dec n.º326/76, 6 maio, pelo que em sede de licenciamento da operação urbanística futura, deverá ser colhido o parecer da entidade competente.

vi) Mapa de ruído

De acordo com os Mapas Estratégicos de Ruído aprovados pela Assembleia Municipal em 27/12/2013, e segundo Reg. do PDM, Art.º 8º e 9º, a parcela de terreno é classificada como “zona mista”, localizando-se, grande parte, em “zona de conflito acústico” (até +10dB), pela influência da rede viária envolvente, nomeadamente a Rua Calvet de Magalhães e AE-A5.

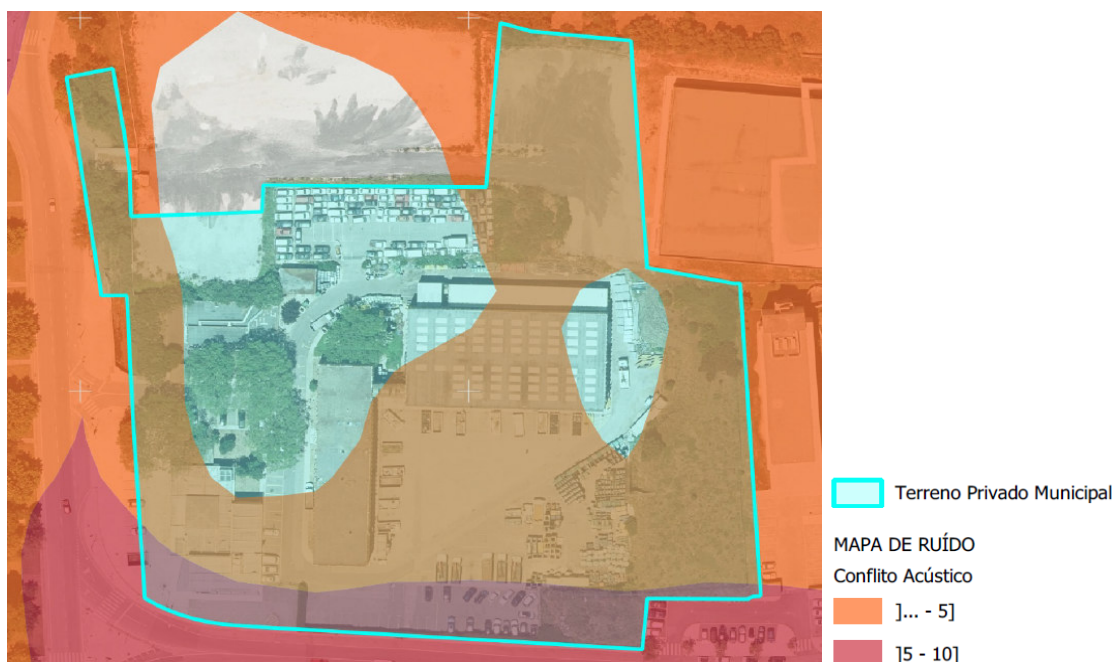


Fig.6 - PDMO - Excerto do Mapa do Ruído – Conflito acústico

Segundo Art.º 9º do Reg. do PDM, nas zonas de conflito que não excedam mais de 5dB (A) são permitidos novos edifícios habitacionais, sendo que, até à implementação dos planos de ação de redução do ruído, é interdito o licenciamento de escolas, hospitais, ou edifícios similares, bem como espaços destinados a atividades de recreio e lazer.

3.1.3 CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE E IMAGEM URBANA

As operações urbanísticas a desenvolver em solo urbanizado, devem sempre que possível, prever soluções sustentáveis, nos termos previstos pelo artigo 63.º do reg. do PDMO2015, bem como, respeitar os valores ou enquadramentos paisagísticos ou arquitetónicos relevantes e não devem prejudicar as características dominantes da área urbana envolvente e, nomeadamente, do quarteirão a que respeitem, ou dos quarteirões fronteiros, conforme preceitua o art.º 65 do reg. do PDMO2015, relativo à imagem urbana.

3.2. “ESTUDO DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA PARA OS TERRENOS DA EX-CNP”

A área de intervenção totaliza 20 015 m², e corresponde à parcela que se pretende alienar em hasta pública, sendo estes terrenos propriedade do Município de Oeiras, situados na União de Freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, junto à Estrada de Paço de Arcos e anteriormente ocupados pelos “Serviços Técnicos” da Câmara Municipal de Oeiras. Neste terreno existem, atualmente, 4 edifícios devolutos das antigas instalações da CNP que perfazem uma a.b.c. existente de 13 249 m², que corresponde a uma volumetria de 52 453,00 m³ (valores considerados no parecer nº18/2019 da Comissão Municipal de Avaliações), e vias internas de acesso, em mau estado de conservação, pretendendo-se a sua demolição e total reconversão funcional da área de intervenção.

3.2.1. Execução

A execução da área de intervenção é operada através da operação urbanística de loteamento urbano, nos termos do RJUE, acompanhada das respetivas obras de urbanização, e dos subsequentes projetos de arquitetura, a aprovar pelo Município. A referida operação urbanística deverá ter como base o “Estudo de Reconversão Urbanística para os terrenos da ex-CNP”, aprovado pela Câmara.

3.2.2. MODELO URBANO PROPOSTO

O modelo urbano proposto, enquadrado pelo presente estudo de reconversão urbanística, pretende ir ao encontro dos objetivos da UOPG poente sul, designadamente, assentando num modelo de ocupação com base na multifuncionalidade de usos - habitação coletiva, serviços, comércio, Aparthotel e equipamento, e zona verde e de utilização coletiva. Pretende-se com esta intervenção acrescentar valor a esta zona, promovendo a criação de novos espaços e usos a disponibilizar à população, contribuindo assim, para a qualificação do espaço público e do ambiente urbano, e por conseguinte, da qualidade de vida. A proposta encontra-se articulada ao nível das infraestruturas, do ambiente físico, ambiental e paisagístico, com os estudos e planos em desenvolvimento na proximidade, e visam o reforço da identidade deste local.

O Estudo Urbanístico prevê a concretização de 2 lotes de terreno - Lote 2a destinado a Serviços e Aparthotel e Lote 2b destinado a Habitação Coletiva, e uma parcela, 2c, destinada a integrar o domínio privado municipal para a realização de equipamentos. O uso dominante de “Atividades Económicas”, preconizado pela proposta, reflete uma percentagem de 50,5%¹, da totalidade dos usos. A introdução de usos complementares nesta categoria de solo, vai ao encontro do previsto pelo PDM para a qualificação de “Atividades Económicas”, introduzindo a multifuncionalidade de usos, neste caso a Habitação, como fator de valorização da antiga área industrial de Paço de Arcos. A proposta de intervenção apresenta uma a.b.c. total (acima da c.s.) de 27 253 m², sendo 6.876,00 m² afetos a Serviços, 6.877,00 m² afetos a Aparthotel, 500 m² a Comércio e 13 000 m² a Habitação coletiva (cerca de 87 fogos). Estão previstos 395 lugares de estacionamento.

3.2.3 Enquadramento Urbanístico - Aferição do Potencial Construtivo Total disponível

O Estudo Urbanístico para a reconversão dos terrenos municipais da ex-CNP, insere-se numa zona originalmente de caráter industrial, que teve como instrumento orientador de desenvolvimento o PUCS². Pese embora, este plano tenha sido revogado com a publicação do PDMO 1994, e este revogado com a publicação da Revisão do PDM em 2015, e não existindo qualquer outro instrumento regulador para a zona para além do PDM - que tem uma visão macro do território - os índices de construção previstos pelos PUCS³ continuaram a servir de referência para as intervenções urbanísticas nesta zona, tendo no entanto sido adaptados a outros usos, como por exemplo os “serviços”, em resposta aos objetivos e estratégia do

¹ Considerando a Abc acima da Cota de Soleira

² Plano de Urbanização da Costa do Sol

³ Corresponde a um indicador de 5m³ de construção por m² de terreno, e um pé-direito de 3,5m, adotado como referência para reconversão de antigas áreas industriais em serviços (e usos complementares), acima da cota de soleira.

PDMO1994⁴, reforçados na estratégia preconizada na Revisão do PDM, em 2015, designando estas áreas como “Espaços de Atividades Económicas”.

Tendo por enquadramento o atual Plano Diretor Municipal, publicado em 2015, a área de intervenção integra-se na UOPG poente sul, e esta visa⁵, entre outros: (i) *reforçar a instalação de novas atividades que permitam consolidar a multifuncionalidade e que garantam através da complementaridade respetiva, a criação de um tecido urbano equilibrado e competitivo;* (ii) *Garantir a consolidação do polo de serviços e comercio na antiga zona industrial de Paço de Arcos, fixando, sempre que se justifique, o enquadramento para a sua reconversão funcional.*

Estima-se assim, que a presente área de intervenção, inserida na antiga *Área Industrial de Paço de Arcos (em processo de reconversão funcional, predominantemente vocacionada para Serviços e onde se pretende introduzir multifuncionalidade através de usos complementares como a habitação e o comércio)* possa absorver um índice de construção - com base na conversão do índice volumétrico do PUCS⁶ - de aproximadamente 1,42.

Neste contexto, o índice de construção proposto, no presente estudo urbanístico para reconversão dos terrenos Municipais da ex-CNP, corresponde a 1,30 (considera uma abc acima c.s. = 27 253 m², e uma área total de terreno original de 20.820,00 m²), tendo por enquadramento o artigo 66.º do regulamento do PDMO 2015, relativo à imagem urbana, numa perspetiva de estar alinhado com índice existente na zona, e de forma a não prejudicar as características dominantes da área urbana envolvente.

Pretende-se também ver cumpridos os objetivos previstos pelo PDMO2015 para a UOPG poente sul, respeitando os valores e o enquadramento paisagístico e arquitetónico da área em causa, bem como, dar resposta às características funcionais do uso do solo que afeta a propriedade - solo Urbano - Urbanizado - Espaços de Atividades Económicas - Áreas consolidadas - o qual privilegia como uso dominante o terciário

⁴ Regulamento PDMO1994: (i) a alínea “d)” do artigo 8.º refere como objetivo do plano, o apoio ao desenvolvimento do terciário superior e a promoção, em particular dos serviços de forte componente científica e tecnológica; (ii) a alínea “b)” do artigo 9.º refere como estratégia a seletividade no acolhimento das atividades económicas, dando preferência aos serviços com elevados padrões de qualidade.

⁵ Cf. alínea a), ponto 1 do art.º55 (relativo aos objetivos para UOPG poente sul) do reg. PDMO2015.

⁶ Considerando um Rácio do PUCS de 5m³ (volumetria) = 1m² de terreno. Assim, 3,5 m piso a piso reflete uma a.b.c. de 1,428 m² por cada 5m³.

⁷ A área de 20.820,00 m², corresponde à totalidade do levantamento efetuado pela Unidade de Topografia e Cadastro da CMO, do prédio municipal, sendo que 805,00 m² deste prédio foram integrados no domínio público municipal, e a área sobrança 20.015,00 m² permanece no domínio privado municipal, e será alienado em hasta pública.

ou a indústria, e como usos complementares compatíveis, entre outros, os equipamentos de utilização coletiva, o uso residencial e o comércio.

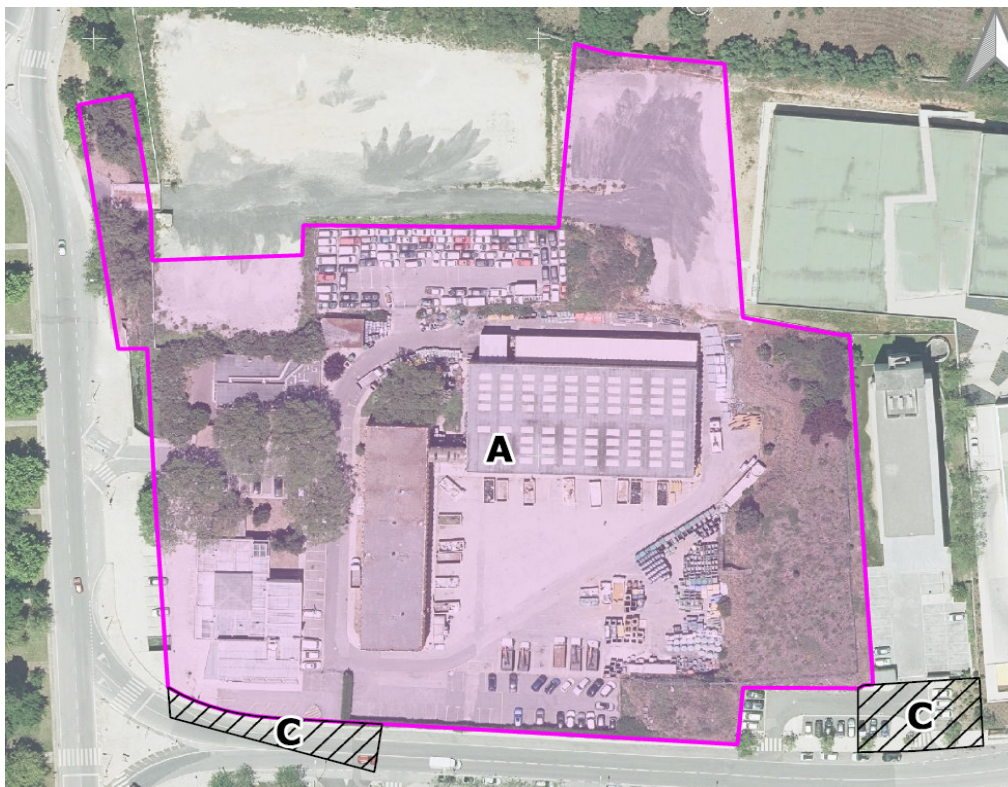


Fig.7 – Parcela Municipal – A e áreas a integrar o Domínio Público - C, expurgadas do seu potencial que se transfere para A. Total das parcelas A+B+C=20.820,00 m²

3.2.3.1. Parâmetros do Estudo Urbanístico para a reconversão dos Terrenos Municipais da ex-CNP

O Estudo Urbanístico prevê a concretização de 2 lotes de terreno - Lote 2a destinado a Serviços e Aparthotel e Lote 2b destinado a Habitação Coletiva, e uma parcela, 2c, destinada a integrar o domínio privado municipal para a realização de equipamentos. O uso dominante de “Atividades Económicas”, preconizado pela proposta, reflete uma percentagem de 50,5%⁸, da totalidade dos usos. A introdução de usos complementares nesta categoria de solo, vai ao encontro do previsto pelo PDM para a qualificação de “Atividades Económicas”, introduzindo a multifuncionalidade de usos, neste caso a Habitação, como fator de valorização da antiga área industrial de Paço de Arcos. A proposta de intervenção apresenta uma a.b.c. total (acima da c.s.) de 27 253 m², sendo 6.876,00 m² afetos a Serviços, 6.877,00 m² afetos a

⁸ Considerando a Abc acima da Cota de Soleira

Aparthotel, 500 m² a Comércio e 13 000 m² a Habitação coletiva (cerca de 87 fogos). Estão previstos 436 lugares de estacionamento.

i) Parâmetros urbanísticos previstos no Estudo de Reconversão dos Terrenos do Município (Ex-CNP)

Área total do terreno: 20 015 m²

Total de Edifícios: 3

Áreas totais dos 2 lotes: 10.337,77 m²

A.b.c. Serviços acima c.s.: 6.876,00 m²

A.b.c. Aparthotel⁹ acima c.s.: 6.877,00 m²

A.b.c. Habitação acima c.s.: 13.000,00 m²

A.b.c. Comércio acima c.s.: 500,00 m²

A.b.c. estacionamento Serviços/ Aparthotel/Arrumos/ Áreas técnicas (abaixo c.s.): 7.530,00 m²

A.b.c. estacionamento Habitação (abaixo c.s.): 8.000,00 m²

A.b.c. acima c.s: 27.253,00 m²

A.b.c. abaixo c.s: 15.530,00 m²

A.b.c. total: 42.783,00 m²

Índice de construção (acima da c.s.): 1,30

N.º de Fogos: 87 (estimativa considerando abc 120m²/ fogo)¹⁰

N.º lugares de estacionamento mínimo serviços: 165

N.º lugares de estacionamento mínimo aparthotel¹¹ (1 lugar/ unidade de alojamento em 20% das unidades de alojamento): 35 (estimado)

N.º lugares de estacionamento habitação: 195

Área zonas verdes total (áreas verdes+coberturas verdes): 8.137,00 m²

Infraestruturas Gerais a integrar o domínio público Municipal (infraestruturas + vias e estacionamento): 2451,63 m²

Infraestruturas Gerais com ónus de utilização Pública (infraestruturas + vias + estacionamento): 3446,88 m²

Passeios a integrar o domínio público Municipal: 1.857,96 m²

⁹ A A.b.c. de Aparthotel pode ser convertida para o uso de serviços desde que fique assegurado o rácio de estacionamento previsto pelo artigo 68.º do Regulamento do PDM de Oeiras.

¹⁰ O número de fogos pode ser objeto de ajustamento em função das tipologias, sendo, no entanto, assegurado que 60% dos fogos devem ser T2 ou tipologias superiores.

¹¹ No caso da A.b.c. de Aparthotel ser convertido para o uso de serviços, o rácio de estacionamento tem de ser aferido em função do previsto pelo artigo 68.º do Regulamento do PDM de Oeiras.

Cedência de área para equipamento (domínio privado Municipal): 2304,74 m²

Área de edifícios pré-existente a demolir: 13.249,00 m² correspondendo à volumetria de 52.453,00 m³.

i) Cumprimento dos parâmetros previstos pelo art.º 67.º do PDMO2015 (Áreas Verdes e Equipamentos):

- Área Verde e/ ou de utilização Coletiva:

A área verde e/ ou de utilização coletiva a prever pela proposta urbanística, de acordo com o artigo 67.º do regulamento do PDMO2015 corresponde a 7.309,00 m².

Uma vez que a proposta urbanística prevê uma área de 8.007,54 m² a afetar a áreas verdes e/ ou de utilização coletiva, não existe necessidade de recorrer a qualquer compensação.

- Área para Equipamentos:

A área para equipamento a prever pela proposta urbanística, de acordo com o artigo 67.º do regulamento do PDMO2015 corresponde a 7.463,25 m²

O estudo urbanístico prevê a cedência de uma parcela de terreno para equipamento com 2.304,74 m² (parcela 2 c). A diferença entre a área de equipamento a prever pelo PDM e a área efetivamente cedida corresponde a um défice de 5.158,51 m². O valor da compensação por m² corresponde a 136,63 €, de acordo com o artigo 14.º do Edital n.º 499/2022 relativo à tabela de Taxas e Outras Receitas para o ano de 2023 para o Município de Oeiras. Com este enquadramento o município tem de ser compensado em 704.807,20 € (5.158,51 m² x 136,63 €).

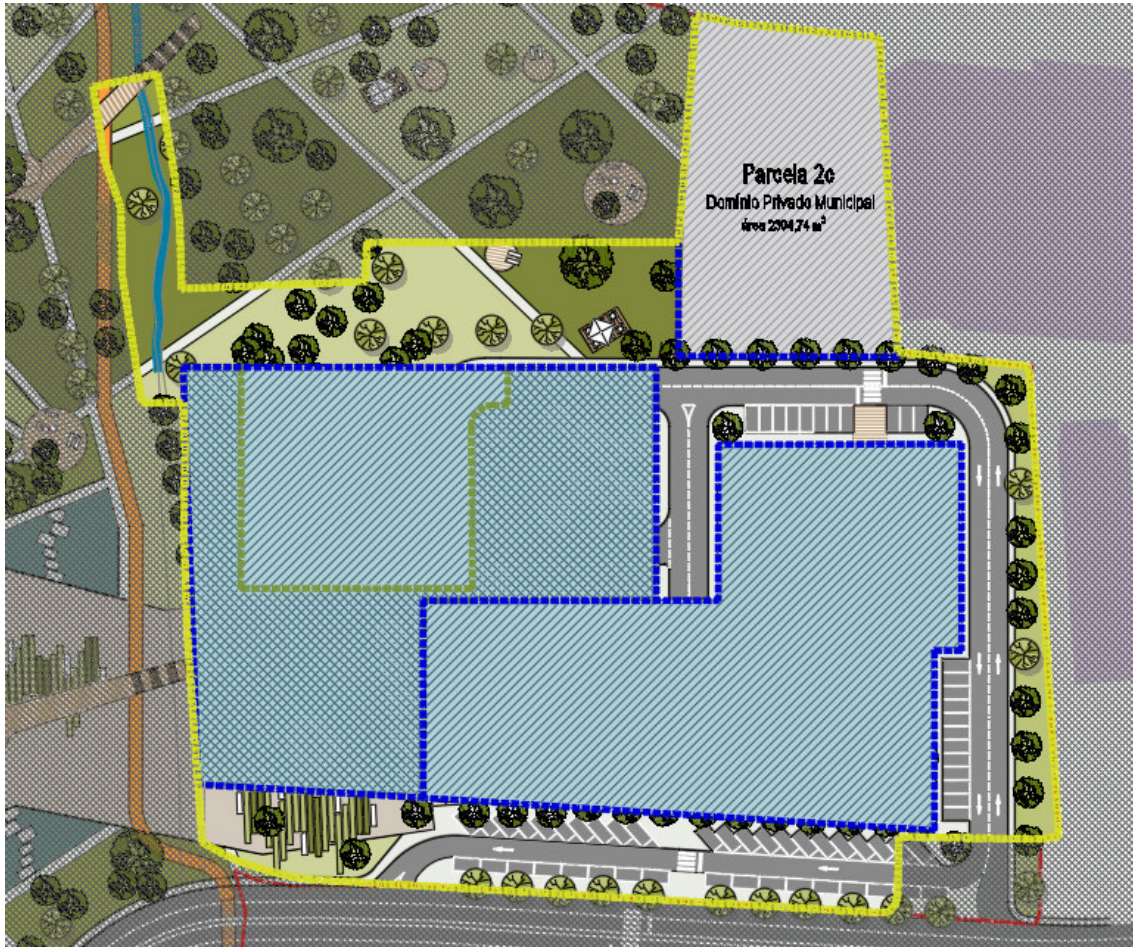


Fig. 8 - Estudo de Reversão Urbanística dos Terrenos do Município (ex-CNP) .








- Limite Lote
- Limite Lote com ónus de utilização pública à superfície
- Mobilidade suave
- Polígono máximo de implantação acima do solo
- Polígono máximo de implantação abaixo do solo
- Cadastro Lotes da CMO
- Habitação
- Serviços
- Parcela a ceder para Domínio Privado Municipal

ESTUDO URBANÍSTICO TERRENOS DO MUNICÍPIO (EX-CNP)															
Lote Nº	Utilização	Área do Lote (m ²)	Área de Implantação Máxima (m ²)		N.º de Pisos Máximo		Área Bruta de Construção - Acima e Abaixo da Cota de Soleira					Total ABC (m ²)	Número de fogos	Número mínimo de lugares de Estacionamento	
			Acima CS	Abaixo CS	Acima CS	Abaixo CS	Habitação	Comércio	Serviços	Aparthotel	Sub-Total Acima da Cota de Soleira				Estac., arrumos e áreas técnicas Abaixo da Cota de Soleira
2a	Serviços + Comércio+Aparthot	5242,41	1 540,00	3 765,00	17+1	2		500,00	6 876,00	6 877,00	14 253,00	7 530,00	21 783,00	0	200
2b	2b.1 Habitação	5095,36	1 252,00	1 999,00	7+2	3	6 500,00				6 500,00	4 000,00	10 500,00	44	98
	2b.2 Habitação		1 293,00	2 186,00	7+2	3	6 500,00				6 500,00	4 000,00	10 500,00	43	97
TOTAL		10 337,77	4 085,00	7 950,00	-	-	13 000,00	500,00	6 876,00	6 877,00	27 253,00	15 530,00	42 783,00	87	395

Fig.9 – Quadro de Parâmetros do Estudo de Reversão Urbanística dos Terrenos do Município (Ex-CNP). Área total do prédio CMO=20.015,00 m²



LEGENDA

	Limite Lote		
	Área de Lote com ónus de utilização pública à superfície - Área 3 446,88 m ²	ÁREAS A CEDER PARA DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL:	
	Parcela a ceder para Domínio Privado Municipal - Área 2 304,74 m ²		Rede Viária - Área 2 451,63 m ²
	Cadastro Propriedade da CMO Área 20 015,00 m ²		Passeios - Área 1 857,96 m ²
			Zona Verde de Enquadramento - Área 3 097,13 m ²

3.2.4. Requerimento do Licenciamento da Operação Urbanística que concretiza o Estudo:

O adquirente do prédio Municipal alvo deste Estudo Urbanístico para reconversão dos terrenos Municipais da ex-CNP, obriga-se a requerer o licenciamento da operação de loteamento, nos termos expressos no DL n.º 555/2009, na sua última redação. Após a aprovação da operação de loteamento, pela Câmara, segue-se o licenciamento dos projetos de infraestruturas, devendo o adquirente, em sequência, solicitar a emissão do alvará de loteamento e proceder à execução das obras de urbanização.

Após a execução das obras de urbanização, inicia-se o licenciamento dos edifícios, que deverá respeitar o DL n.º 555/2009, na sua última redação (RJUE), assim como a demais legislação aplicável à edificação e regulamentos em vigor, designadamente, o Regulamento de Permissões Administrativas, Taxas e outras receitas do Município de Oeiras (RPATORMO).

3.2.5. Cenários tridimensionais da proposta:



Junho 2023

ANEXO 1
PLANTA SÍNTESE DO ESTUDO URBANÍSTICO
PLANTA DE CEDÊNCIAS



- LEGENDA**
- Limite Lote
 - Limite Lote com ónus de utilização pública à superfície
 - Mobilidade suave
 - Polígono máximo de implantação acima do solo
 - Polígono máximo de implantação abaixo do solo
 - Cadastro Propriedade da CMO
- Habitação
 - Serviços
 - Equipamento
 - Parcela a ceder para Domínio Privado Municipal

ESTUDO URBANÍSTICO TERRENOS DO MUNICÍPIO (EX-CNP)

Lote Nº	Utilização	Área do Lote (m²)	Área de Implantação Máxima (m²)		N.º de Pisos Máximo		Área Bruta de Construção - Acima e Abaixo da Cota de Soleira							Número de fogos	Número mínimo de lugares de Estaciona	
			Acima CS	Abaixo CS	Acima CS	Abaixo CS	Habitação CS	Comércio CS	Serviços CS	Aparthotel CS	Sub-Total Acima da Cota de Soleira	Estac., arrumos e áreas técnicas	Total ABC (m²)			
																Acima CS
2a	Serviços + Comércio+Aparthotel	5242,41	1 540,00	3 765,00	17+1	2			500,00	6 876,00	6 877,00	14 253,00	7 530,00	21 783,00	0	200
2b	2b.1 Habitação	5095,36	1 252,00	1 999,00	7+2	3	6 500,00					6 500,00	4 000,00	10 500,00	44	98
	2b.2 Habitação		1 293,00	2 186,00	7+2	3	6 500,00					6 500,00	4 000,00	10 500,00	43	97
TOTAL		10 337,77	4 085,00	7 950,00	-	-	13 000,00	500,00	6 876,00	6 877,00	27 253,00	15 530,00	42 783,00	87	395	

Cadastro Lotes da CMO - ÁREA TOTAL: 20 015,00 m²

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
 Diretor da DMO: Dr. Luís Rêgo Gêpe
 Diretor de JOPP: Dr.º Luís Baltista Fernandes
 Chefe de Serviço: Dr.º Ros. Vera Madeira Frêre
 Técnico:

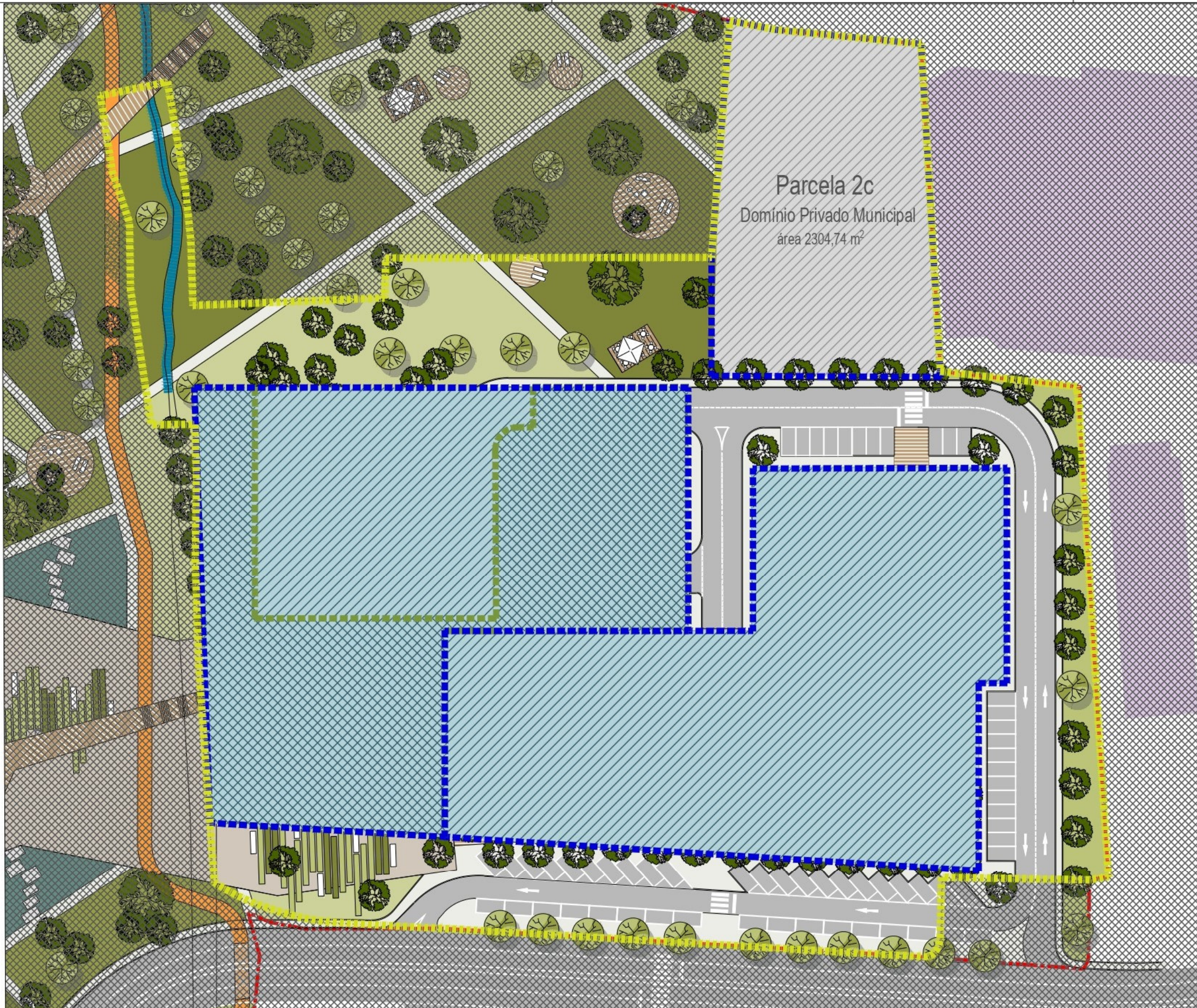
DESIGNAÇÃO
ESTUDO URBANÍSTICO PARA RECONVERSÃO DOS TERRENOS MUNICIPAIS NA ex-CNP

ESCALA: 1/300
 DATA: jun-2023
 PROJETO: PT-TAB06/23/01
 Disposição de referência: O-25/01
 Projeção cartográfica: Transversal de Mercator | Datum Altimétrico: Marquês de Cascais
 Origem das coordenadas rectangulares: Lat 39°40'59" N, Long 12°47'59" W
 Folha Origem: M10, P10m

FORMATO A2 Nº DESENHO:

DESENHO Nº

Planta Síntese **01**



Parcela 2c
 Domínio Privado Municipal
 área 2304,74 m²

- LEGENDA**
- Limite Lote
 - Área de Lote com ónus de utilização pública à superfície - Área 3 446,88 m²
 - Parcela a ceder para Domínio Privado Municipal - Área 2 304,74 m²
 - Cadastro Propriedade da CMO Área 20 015,00 m²
- ÁREAS A CEDER PARA DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL:**
- Rede Viária - Área 2 451,63 m²
 - Passeios - Área 1 857,96 m²
 - Zona Verde de Enquadramento - Área 3 097,13 m²

ESTUDO URBANÍSTICO TERRENOS DO MUNICÍPIO (EX-CNP)

Lote Nº	Utilização	Área do Lote (m ²)	Área de Implantação Máxima (m ²)		N.º de Pisos Máximo	Área Bruta de Construção - Acima e Abaixo da Cota de Soloira						Número de Fogos	Número mínimo de lugares de Estacionamento			
			Acima CS			Abaixo CS		Habituação	Comércio	Serviços	Apartotele			Sub-Total Acima da Cota de Soloira	Estac. arrumos e áreas técnicas	Total ABC (m ²)
			Acima CS	Abaixo CS		Acima CS	Abaixo CS									
2a	Serviços + Comércio + Apartotele	5242,41	1 540,00	3 765,00	17+1	2		500,00	8 876,00	6 877,00	14 253,00	7 530,00	21 783,00	0	200	
2b	2b.1 Habitação	5066,56	1 252,00	1 009,00	7+2	3	6 500,00				6 500,00	4 600,00	10 500,00	44	98	
	2b.2 Habitação		1 293,00	2 186,00	7+2	3	6 500,00				6 500,00	4 600,00	10 500,00	43	97	
TOTAL		10 337,77	4 085,00	7 980,00			13 000,00	500,00	8 876,00	6 877,00	27 253,00	15 630,00	42 783,00	87	395	

Cadastro Lotes da CMO - ÁREA TOTAL: 20.015,00 m²

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
 Direção da DMOPT: Arg.ª Luísa Regina Sequeira
 Direção de DOPPA: Arg.ª Luísa Estela Fernandes
 Chefe de Divisão Arg.ª Patr. Vera Malheiro Freire
 Técnico:

DESIGNAÇÃO
ESTUDO URBANÍSTICO PARA RECONVERSÃO DOS TERRENOS MUNICIPAIS NA ex-CNP

ESCALA: 1/300
 Data: Jun-2023
 Formato: A2
 Nº Desenho:

DESENHO Nº **02**

PT-TM06/ETS/09
 Sistema de referência: GRS80
 Projeção cartográfica: Transversal de Mercator | Datum Altimétrico: Marçalo de Cascais
 Origem das coordenadas retangulares: Lat:41º40'09" N, Long:14º07'59" W
 Falso Origem: MP0, P=0m



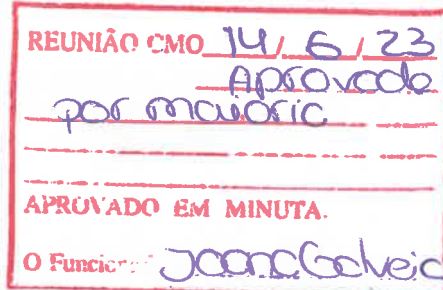
DIREÇÃO MUNICIPAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E PLANEAMENTO URBANO
DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

ANEXO 2
CORTES

ANEXO 3
CENÁRIOS TRIDIMENSIONAIS







Proposta de Deliberação
N.º 529 / 2023

DOT Serviço: DMOTDU/DOTPU/DOT

Assunto: Alteração ao Estudo de Reconversão Urbanística para os Terrenos Municipais da ex-Companhia Nacional Petroquímica (CNP) - Aprovação do Estudo.

Registo N.º INT-CMO/2023/12302

Descrição da Ação:

Código do PDE:

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

I - Introdução:

O Município de Oeiras é, atualmente, proprietário de um conjunto de prédios situados na União de Freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, junto à Estrada de Paço de Arcos, designados "Terrenos da ex-Companhia Nacional de Petroquímica" - CNP, onde anteriormente se encontravam instalados os "Serviços Técnicos" da Câmara Municipal de Oeiras. Tendo estes "Serviços" sido deslocalizados para outras instalações, o estado atual destes imóveis é de abandono e inoperacionalidade. Não havendo intenção, por parte do Município, em perpetuar a ocupação destes imóveis, e tendo em consideração que é obrigação desta edilidade a boa gestão do património público, foi desenvolvido pela Divisão de Ordenamento do Território, um "Estudo Urbanístico" que enquadra e determina as exatas condições em que se poderá desenvolver a solução urbana para a requalificação destes terrenos, com vista à preparação de um procedimento de hasta pública para alienação desta propriedade, determinado superiormente.

II - Análise

A propriedade Municipal, objeto do estudo em aprovação, é composta pelos prédios: prédio n.º 841 (registo predial n.º4074/Oeiras), prédio n.º 5369 (registo predial n.º3669/Paço de Arcos), prédio n.º 1852 (registo predial n.º 3909/Paço de Arcos) e prédio n.º 7026 (registo n.º 1561/Paço de Arcos). Divisão de Património do DFP/DMAG, diligenciou no sentido

de emparcelar os 4 prédios Municipais, integrando-os num único registo com área total de 20 015 m², conforme expresso na PD n.º178/2022.

O estudo de reconversão urbanística em referência foi aprovado com enquadramento na informação técnica n.º 6011/2022 DMOTDU/DOTPU/DOT, na reunião de Câmara de 30/03/2022, sob a PD n.º 256/2022.

Na sequência da hasta pública realizada no passado dia 25/05/2023, e anunciada através do edital n.º 277/2023/ DP, relativo à alienação do terreno objeto do estudo de reconversão urbanística, que ficou deserta, bem como, no seguimento das exposições apresentadas no âmbito da hasta pública pelos potenciais interessados, procedeu-se ao ajuste de alguns parâmetros urbanísticos do estudo, de modo a que o projeto seja viável economicamente, sem prejuízo de desvirtuar a estratégia subjacente para a área em causa.

Os ajustes prenderam-se com uma aferição mais racional da área a afetar a estacionamento, mantendo os parâmetros de dimensionamento de estacionamento fixados pelo artigo 68.º do PDM de Oeiras na maioria dos usos, e no que toca ao estacionamento de aparthotel, assegurando o expresso na Portaria n.º 326/2008, de 28/04. Esta aferição refletiu-se na diminuição dos pisos em cave do lote 2a, que passa de 4 para 2 pisos. Sem prejuízo de manter as atividades económicas como uso dominante, foram transferidos 1000,00 m² das atividades económicas - menos 500,00 m² de serviços, e menos 500,00 m² de aparthotel - para habitação coletiva. Esta alteração levou ao acerto do n.º de pisos da habitação, e ao n.º de lugares de estacionamento de todos os usos implicados. As alterações referidas encontram-se refletidas no quadro de parâmetros que consta da planta síntese do Estudo Urbanístico.

A área do estudo de reconversão urbanística e envolvente, é classificada no PDM como solo Urbano-Urbanizado - Espaços de Atividades Económicas - Áreas consolidadas. Nestas áreas privilegia-se como uso dominante o terciário ou a indústria, sendo admitidos como usos complementares compatíveis, o armazenamento e a logística, equipamentos de utilização coletiva, turismo e o uso residencial, tendo em vista contribuir para a multifuncionalidade e diversidade de oferta deste espaço. As intervenções nesta tipologia de uso do solo devem contribuir para a requalificação do espaço público, eliminação dos constrangimentos à mobilidade e reforço das áreas destinadas à utilização coletiva, equipamentos e zonas verdes.

Na envolvente destes terrenos encontra-se o futuro Centro de Congressos de Oeiras, que configurará um polo de atração para atividades culturais e eventos relacionados com o tecido empresarial do Concelho, com potencial para atrair eventos dos territórios limítrofes, figurando-se como elemento gerador de sinergias urbanas que podem promover a concentração de empresas, pessoas e oportunidades, motor da transformação desta antiga zona industrial em processo de reconversão urbana.

A área do “Estudo Urbanístico” desenvolvido para os terrenos Municipais está inserida num eixo de desenvolvimento estratégico do Concelho, a sul da A5, designado “Eixo Empresarial da VLS”, onde se encontram em desenvolvimento vários Instrumentos de Gestão Territorial de natureza empresarial (Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos, Plano de Pormenor Empresarial de Paço de Arcos, Plano de Pormenor Norte de Caxias, Unidade de Execução Cacilhas-Norte), onde é assumida a preocupação de introdução de usos complementares que componham o “Mixed-Use”, como fator determinante para a qualidade urbana do novo tecido construído e de vida da população que serve.

A área de intervenção encontra-se enquadrada no limiar de um eixo constituído por um corredor verde e azul programado (aprovado pela PD nº 1104/2021), com cerca de 48 ha, entre a zona do PP Norte de Paço de Arcos (em curso) e a Plataforma Superior das Fontainhas, integrante de uma rede mais extensa e complexa que se pretende consolidar neste Concelho em torno do conceito “Oeiras - Cidade Verde e Azul”, apostando na valorização e integração da infraestrutura verde no ordenamento do território e na sua articulação com as linhas e massas de água, capacitando-a para que esta assegure a prestação dos serviços do ecossistema natural, essenciais para a qualidade do ambiente urbano e, em consequência, para a qualidade de vida das pessoas.

A aposta na multifuncionalidade das áreas destinadas a Atividades Económicas, agregando-lhe usos complementares como a habitação e o comércio, visa implementar o conceito de cidade que preconizamos, correspondente a uma oferta integrada de vida - habitar, trabalhar, adquirir conhecimento e relaxar - à distância que permita a opção por soluções de mobilidade suave e períodos de deslocação quotidiana compatíveis com a disponibilidade de tempo livre essencial para compatibilizar a vida familiar, o lazer, a atividade física, tempo para a cultura e para o divertimento.

Na envolvente imediata à área de intervenção, para a qual se desenvolveu a solução urbana para reconversão dos terrenos Municipais da ex-CNP, prevê-se a construção de uma “Praça – Oeiras Valley” de enquadramento entre o futuro Centro de Congressos de Oeiras (que se encontra em fase de projeto de execução) e o novo tecido proposto para a ex-CNP, gerando condições favoráveis ao surgimento de uma nova centralidade, potenciadora de eventos culturais, sinergias empresariais, com oferta complementar que favoreça a utilização voltada, também, para o recreio e o lazer.

Modelo Urbano Proposto:

O modelo urbano proposto pelo presente estudo de reconversão urbanística, pretende ir ao encontro dos objetivos da UOPG poente sul, assentando num modelo de ocupação com base na multifuncionalidade de usos - habitação coletiva, serviços, comércio, Aparthotel, e equipamento, e zona verde e de utilização coletiva. Pretende-se com esta intervenção acrescentar valor a esta zona, promovendo a criação de novos espaços e usos a disponibilizar à população, contribuindo assim, para a qualificação do espaço público e do ambiente urbano, e por conseguinte, da qualidade de vida. A proposta encontra-se articulada ao nível das infraestruturas, do ambiente físico, ambiental e paisagístico, com os estudos e planos em desenvolvimento na proximidade, e visam o reforço da identidade deste local.

O Estudo Urbanístico prevê a execução de uma única operação urbanística, nos termos do RJUE, para a concretização de 2 lotes de terreno - Lote 2a destinado a Serviços, Comércio e Aparthotel, e Lote 2b destinado a Habitação Coletiva, e uma parcela, 2c, destinada a integrar o domínio privado municipal para a realização de equipamentos, acertos infraestruturais ou de desenho urbano. O uso dominante de "Atividades Económicas", preconizado pela proposta, reflete uma percentagem de 50,5%, da totalidade dos usos. A introdução de usos complementares nesta categoria de solo, vai ao encontro do previsto pelo PDM para a qualificação de "Atividades Económicas", introduzindo a multifuncionalidade de usos, neste caso a Habitação, como fator de valorização da antiga área industrial de Paço de Arcos. A proposta de intervenção apresenta uma a.b.c. total (acima da c.s.) de 27 253 m², 6.876,00 m² afetos a Serviços, 6.877,00 m² afetos a Aparthotel, 500 m² a Comércio e 13 000 m² a Habitação coletiva (cerca de 87 fogos). Estão previstos 395 lugares de estacionamento.

Parâmetros urbanísticos previstos no Estudo de Reconversão urbanística dos Terrenos do Município (ex-CNP):

Área total do terreno: 20 015 m²

Total de Edifícios: 3

Áreas totais dos 2 lotes: 10.337,77 m²

A.b.c. Serviços acima c.s.: 6.876,00 m²

A.b.c. Aparthotel acima c.s.: 6.877,00 m² (a área de Aparthotel pode ser convertida em serviços desde que fique assegurado o cumprimento do artigo 68.º do PDM de Oeiras relativo ao rácio de estacionamento por uso)

A.b.c. Habitação acima c.s.: 13.000,00 m²

A.b.c. Comércio acima c.s.: 500,00 m²

A.b.c. estacionamento Serviços/ Aparthotel/Arrumos/ Áreas técnicas (abaixo c.s.): 7.530,00 m²

A.b.c. estacionamento Habitação (abaixo c.s.): 8.000,00 m²

A.b.c. acima c.s: 27.253,00 m²

A.b.c. abaixo c.s: 15.530,00 m²

A.b.c. total: 42.783,00 m²

Índice de construção (acima da c.s.): 1,30

N.º de Fogos: 87 (estimativa considerando abc 120m²/ fogo)

N.º lugares de estacionamento mínimo serviços: 165

N.º lugares de estacionamento mínimo aparthotel* (1 lugar/ unidade de alojamento em 20% das unidades de alojamento): 35 (estimado) (nota*: no caso da Abc de aparthotel ser convertida para serviços, o n.º de lugares de estacionamento terá de ser aferido de modo a cumprir com o artigo 68.º do PDMO)

N.º lugares de estacionamento habitação: 195

Área zonas verdes total (áreas verdes + coberturas verdes): 8.137,00 m² Infraestruturas Gerais a integrar o domínio público Municipal (infraestruturas + vias e estacionamento): 2451,63 m²

Infraestruturas Gerais com ónus de utilização Pública (infraestruturas + vias + estacionamento): 3446,88 m²

Passeios a integrar o domínio público Municipal: 1.857,96 m²

Cedência de área para equipamento (domínio privado Municipal): 2304,74 m²

Área de edifícios pré-existente a demolir: 13.249,00 m² correspondendo à volumetria de 52.453,00 m³ .

A Comissão Municipal de Avaliações (CMA) elaborou o parecer nº 7/2023, em anexo, relativo à avaliação do conjunto dos 4 prédios municipais, a alienar, tendo em consideração os parâmetros urbanísticos definidos no "Estudo" que aqui se pretende aprovar.

Admitidos os pressupostos determinados no "Estudo", e de acordo com os cálculos efetuados e detalhadamente descritos no Parecer da CMA em anexo, o presumível valor de mercado da propriedade Municipal a alienar é de **12.690.000,00 €** (doze milhões seiscientos e noventa mil euros), valor reportado a junho de 2023.

III - Fundamentação Legal e/ou Regulamentar

O único instrumento de gestão territorial em vigor na área de intervenção é o PDMO, publicado no DR nº 179, Série II, a 14 de setembro de 2015. Segundo este plano, a área de intervenção encontra-se integrada na unidade operativa

de planeamento e gestão (UOPG) Poente Sul, cujo índice máximo de utilização do solo, estabelecido pelo artº 56.º do regulamento do PDMO, corresponde a 0,60, que é referente à totalidade da área desta UOPG.

IV - Proposta

Face ao que antecede proponho:

Aprovar a alteração ao Estudo de Reversão Urbanística para os terrenos Municipais da Ex-Companhia Nacional de Petroquímica, nos termos detalhados no “Memorando de Enquadramento” em anexo, com vista à preparação do procedimento de alienação por hasta pública dos prédios propriedade do Município e já anteriormente identificados.

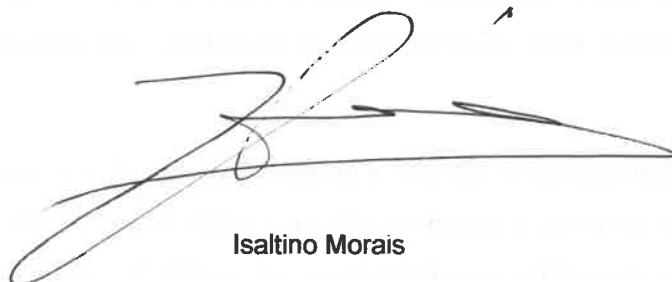
V – Anexos

- Informação nº 12298 / 2023 DMOTDU/DOTPU/DOT;

Anexo 1 – “Memorando de Enquadramento para o Estudo de Reversão Urbanística para os terrenos Municipais da ex-CNP”- junho 2023

Anexo 2 – Parecer da Comissão Municipal de Avaliações nº 7/ 2023.

O Presidente



Isaltino Moraes

Oeiras, 06 de junho de 2023

INFORMAÇÃO N.º INT-CMO/2023/12298

Assunto: Alteração ao Estudo de Reconversão Urbanística para os Terrenos Municipais da ex-Companhia Nacional Petroquímica (CNP)

PARECER

DESPACHO

1. Introdução:

O Município de Oeiras é, atualmente, proprietário de um conjunto de prédios situados na União de Freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, junto à Estrada de Paço de Arcos, designados “Terrenos da ex-Companhia Nacional de Petroquímica” - CNP, onde anteriormente se encontravam instalados os “Serviços Técnicos” da Câmara Municipal de Oeiras.

Tendo estes “Serviços” sido deslocalizados para outras instalações, o estado atual destes imóveis é de abandono e inoperacionalidade.

Esta propriedade Municipal é composta pelos prédios: prédio nº **841** (registo predial nº4074/Oeiras), prédio nº **5369** (registo predial nº3669/Paço de Arcos), prédio nº **1852** (registo predial nº 3909/Paço de Arcos) e prédio nº **7026** (registo nº 1561/Paço de Arcos), identificados na fig.1.

Não havendo intenção, por parte do Município, em perpetuar a ocupação destes imóveis, e tendo em consideração que é obrigação desta edilidade a boa gestão do património público, foi desenvolvido pela Divisão de Ordenamento do Território, um “Estudo Urbanístico” que enquadra e determina as exatas condições em que se poderá desenvolver a solução urbana para a requalificação destes terrenos, com vista à preparação de um procedimento de hasta pública para alienação desta propriedade.

2. Antecedentes

2.1 O estudo urbanístico referido foi aprovado com enquadramento na informação técnica n.º 6011/2022 DMOTDU/DOTPU/DOT, na reunião de Câmara de 30/03/2022, sob a PD n.º 256/2022.

2.2 Na sequência da Deliberação n.º 440/ 2022, tomada em reunião de Câmara de 25/05/2022, com enquadramento na alínea g) do n.º 1, do artigo 25.º, n.º1, alínea i), da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação dada pela Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, foi anunciada através do Edital n.º 277/2022/DP¹, a realização da hasta pública para venda do imóvel objeto da presente avaliação, no dia 06/09/2022, nos pressupostos de avaliação expressos no Parecer CMA n.º 5/2022. A referida hasta pública ficou deserta. Com o mesmo enquadramento, foi anunciada através do Edital n.º 372/2022/DP², uma nova realização da hasta pública para o dia 19/10/2022, que ficou igualmente deserta. Posteriormente

¹ https://www.oeiras.pt/w/hasta-publica-para-alienacao-de-lote-de-terreno-para-construcao-em-paco-de-arcos?p_l_back_url=%2Fpesquisa%3Fq%3Dhasta%2Bp%25C3%25BAblica (Consultado a 23/01/2022)

² <https://www.oeiras.pt/documents/20124/642956/EDITAL+372.pdf/40fd6b46-9628-9af5-91b3-78c22db7d56e?t=1662999439677> (consultado a 23/01/2023)

pela publicação do Edital n.º 277/2023/DP, foi realizada foi realizada a 25/05/2023 uma hasta pública que também ficou deserta.

3. Análise

Face ao enquadramento referido, e no seguimento das exposições apresentadas no âmbito da hasta pública pelos potenciais interessados, procedeu-se ao ajuste de alguns parâmetros urbanísticos de modo a que o projeto seja viável economicamente, sem prejuízo de desvirtuar a estratégia subjacente para a área em causa.

Os ajustes prenderam-se com uma aferição mais racional da área a afetar a estacionamento, mantendo os parâmetros de dimensionamento de estacionamento fixados pelo artigo 68.º do PDM de Oeiras na maioria dos usos, e no que toca ao estacionamento de aparthotel, assegurando o exposto na Portaria n.º 326/2008, de 28/04. Esta aferição refletiu-se na diminuição dos pisos em cave do lote 2a, que passa de 4 para 2 pisos.

Sem prejuízo de manter as atividades económicas como uso dominante, foram transferidos 1000,00 m² das atividades económicas - menos 500,00 m² de serviços, e menos 500,00 m² de aparthotel - para habitação coletiva. Esta alteração levou ao ajuste do n.º de pisos da habitação, e ao n.º de lugares de estacionamento de todos os usos implicados. As alterações referidas encontram-se refletidas no quadro de parâmetros que consta da planta síntese do Estudo Urbanístico, e no ponto 4 da presente informação

3.1 Este “Estudo” é acompanhado de “Peças Desenhadas”, “Modelo Tridimensional de simulação da ocupação urbana” e um “Memorando de Enquadramento” (em anexo), onde se encontram detalhadas as condições de execução, os parâmetros e outra informação de enquadramento urbanístico, que servirá de suporte ao desenvolvimento da futura operação de parcelamento a promover no terreno a alienar.

3.2 Por forma a simplificar a identificação e compreensão da área dos prédios Municipais a alienar e com vista à preparação das plantas de suporte à

documentação que será disponibilizada aos interessados, a Divisão de Património do DFP/DMAG, encontra-se a diligenciar no sentido de emparcelar os 4 prédios Municipais, integrando-os num único registo com área total de **20 015 m2**, conforme expresso na PD nº178/2022.



Prédio	Registo Predial	Área Registada (m2)
841	4074/Oeiras	640,00
5369	3669/Paço de Arcos	1320,00
1852	3909/Paço de Arcos	16660,00
7026	1561/Paço de Arcos	3901,60

Fig.1 – Prédios Municipais atuais na ex-CNP, Paço de Arcos.




 A - Terreno Privado Municipal (20015 m2)

Fig.2 – Prédio Municipal Final, após anexações e correções.

4. Estudo Urbanístico para a Reconversão dos Terrenos Municipais da ex-CNP:

4.1 Enquadramento:

A área de intervenção encontra-se abrangida pelo único instrumento de gestão territorial em vigor na área de intervenção - o Plano Diretor Municipal de Oeiras, publicado no DR nº 179, Série II, a 14 de setembro de 2015. Segundo este plano, a área de intervenção encontra-se integrada na unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG) Poente Sul, cujo índice máximo de utilização do solo, estabelecido pelo artº 56.º do regulamento do PDMO, corresponde a 0,60, referente à totalidade da área desta UOPG.

A área onde se insere a propriedade Municipal, e envolvente, é classificada no PDM como solo Urbano-Urbanizado - Espaços de Atividades Económicas - Áreas consolidadas. Nestas áreas privilegia-se como uso dominante o terciário ou a indústria, sendo admitidos como usos complementares compatíveis, o armazenamento e a logística, equipamentos de utilização coletiva, turismo e o uso residencial, tendo em vista contribuir para a multifuncionalidade e diversidade de oferta deste espaço. As intervenções nesta tipologia de uso do solo devem contribuir para a requalificação do espaço público, eliminação dos constrangimentos à mobilidade e reforço das áreas destinadas à utilização coletiva, equipamentos e zonas verdes.

Na envolvência destes terrenos encontra-se o futuro Centro de Congressos de Oeiras, que configurará um polo de atração para atividades culturais e eventos relacionados com o tecido empresarial do Concelho, com potencial para atrair eventos dos territórios limítrofes, figurando-se como elemento gerador de sinergias urbanas que podem promover a concentração de empresas, pessoas e oportunidades, motor da transformação desta antiga zona industrial em processo de reconversão urbana.

A área do “Estudo Urbanístico” desenvolvido para os terrenos Municipais está inserida num eixo de desenvolvimento estratégico do Concelho, a sul da A5, designado “Eixo Empresarial da VLS”, onde se encontram em desenvolvimento vários Instrumentos de Gestão Territorial de natureza empresarial (Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos, Plano de Pormenor Empresarial de Paço de Arcos, Plano de Pormenor Norte de Caxias, Unidade de Execução Cacilhas-

Norte), onde é assumida a preocupação de introdução de usos complementares que componham o “Mixed-Use”, como fator determinante para a qualidade urbana do novo tecido construído e de vida da população que serve.

Sendo esta uma zona, no contexto atual, predominantemente empresarial, a área de intervenção provém de uma antiga zona industrial, que tem vindo a ser reconvertida para serviços, nos últimos anos, tendo-se aqui fixado empresas de reconhecido mérito, como o *Grupo Impresa*, a *Merck Sharp & Dohme*, *Lundbeck Portugal*, a *Endesa*, a *HP*, a *Thales Portugal*, entre outras.

A área de intervenção encontra-se enquadrada no limiar de um eixo constituído por um corredor verde e azul programado (aprovado pela PD nº 1104/2021), com cerca de 48 ha, entre a zona do PP Norte de Paço de Arcos (em curso) e a Plataforma Superior das Fontainhas, integrante de uma rede mais extensa e complexa que se pretende consolidar neste Concelho em torno do conceito “*Oeiras - Cidade Verde e Azul*”, apostando na valorização e integração da infraestrutura verde no ordenamento do território e na sua articulação com as linhas e massas de água, capacitando-a para que esta assegure a prestação dos serviços do ecossistema natural, essenciais para a qualidade do ambiente urbano e, em consequência, para a qualidade de vida das pessoas.

A aposta na multifuncionalidade das áreas destinadas a Atividades Económicas, agregando-lhe usos complementares como a habitação e o comércio, visa implementar o conceito de cidade que preconizamos, correspondente a uma oferta integrada de vida - habitar, trabalhar, adquirir conhecimento e relaxar - à distância que permita a opção por soluções de mobilidade suave e períodos de deslocação quotidiana compatíveis com a disponibilidade de tempo livre essencial para compatibilizar a vida familiar, o lazer, a atividade física, tempo para a cultura e para o divertimento.

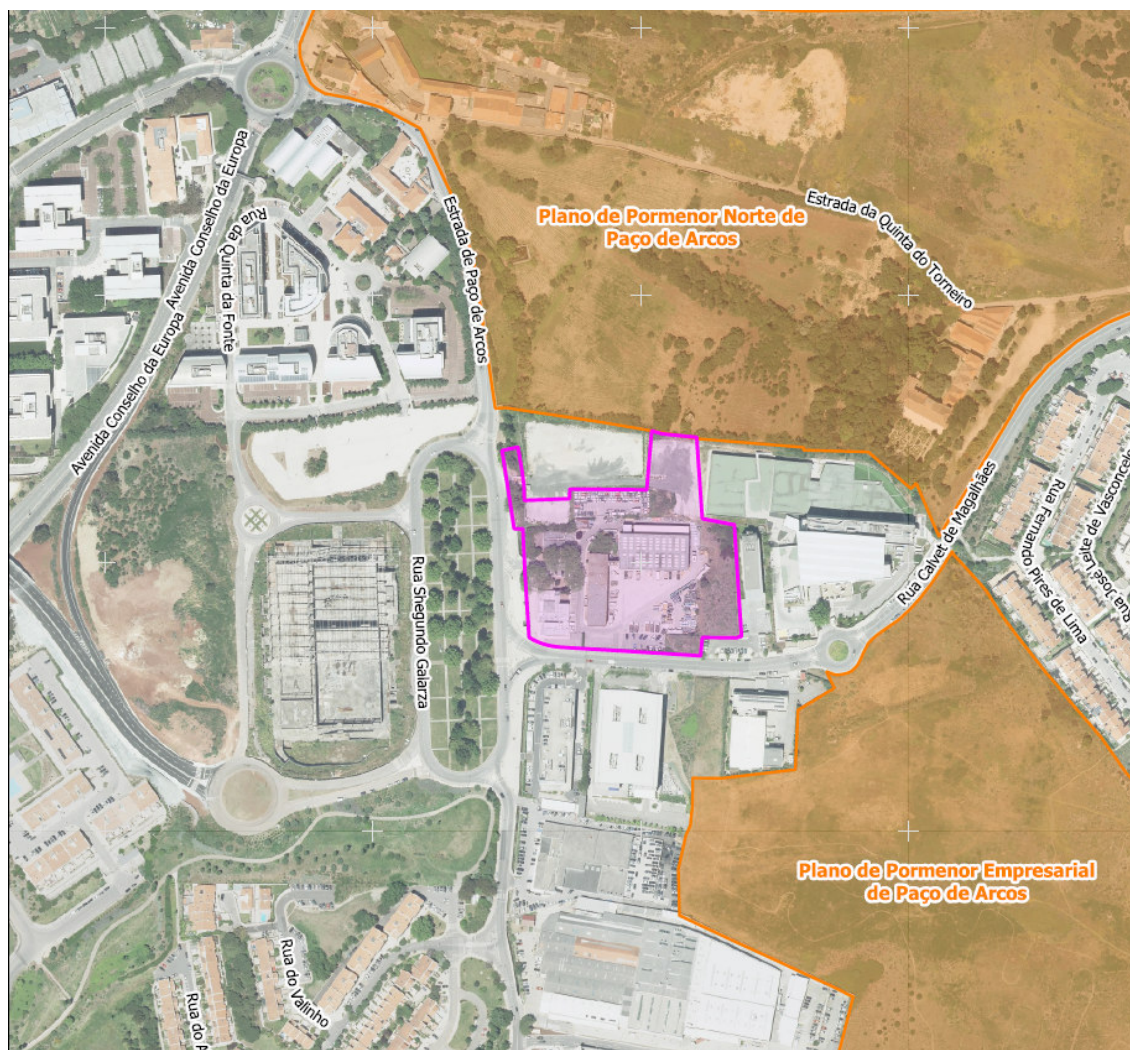


Fig. 3 - Enquadramento do terreno Municipal da ex-CNP na área empresarial envolvente

Na envolvente imediata à área de intervenção, para a qual se desenvolveu a solução urbana para reconversão dos terrenos Municipais da ex-CNP, prevê-se a construção de uma “Praça – Oeiras Valley” de enquadramento entre o futuro Centro de Congressos de Oeiras (que se encontra em fase de projeto de execução) e o novo tecido proposto para a ex-CNP, gerando condições favoráveis ao surgimento de uma nova centralidade, potenciadora de eventos culturais, sinergias empresariais, com oferta complementar que favoreça a utilização voltada, também, para o recreio e o lazer.

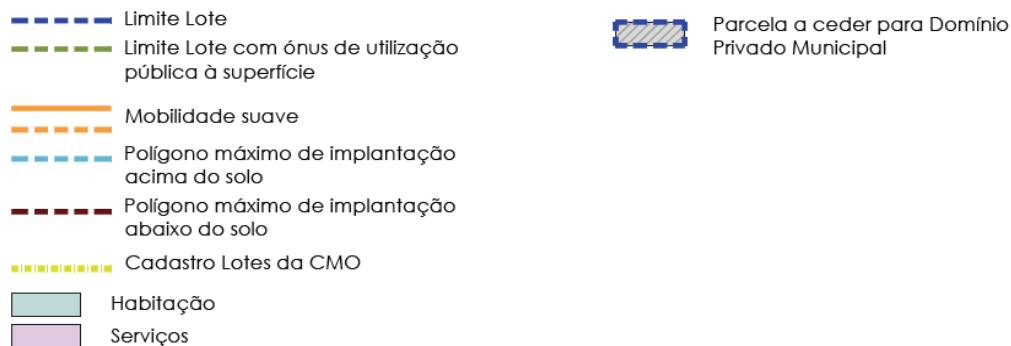
4.2. Modelo Urbano Proposto:

O modelo urbano proposto pelo presente estudo de reconversão urbanística, pretende ir ao encontro dos objetivos da UOPG poente sul, assentando num modelo

de ocupação com base na multifuncionalidade de usos - habitação coletiva, serviços, comércio, Aparthotel e equipamento, e zona verde e de utilização coletiva. Pretende-se com esta intervenção acrescentar valor a esta zona, promovendo a criação de novos espaços e usos a disponibilizar à população, contribuindo assim, para a qualificação do espaço público e do ambiente urbano, e por conseguinte, da qualidade de vida. A proposta encontra-se articulada ao nível das infraestruturas, do ambiente físico, ambiental e paisagístico, com os estudos e planos em desenvolvimento na proximidade, e visam o reforço da identidade deste local.



Fig. 4 - Estudo de Reconversão Urbanística para os Terrenos do Município (ex-CNP) .



O Estudo Urbanístico prevê a execução de uma única operação urbanística, nos termos do RJUE, para a concretização de 2 lotes de terreno - Lote 2a destinado a Serviços, Aparthotel e Comércio e Lote 2b destinado a Habitação Coletiva, e uma parcela, 2c, destinada a integrar o domínio privado municipal para a realização de equipamentos, acertos infraestruturais ou de desenho urbano. O uso dominante de “Atividades Económicas”, preconizado pela proposta, reflete uma percentagem de 50,5%, da totalidade dos usos. A introdução de usos complementares nesta categoria de solo, vai ao encontro do previsto pelo PDM para a qualificação de “Atividades Económicas”, introduzindo a multifuncionalidade de usos, neste caso a Habitação, como fator de valorização da antiga área industrial de Paço de Arcos. A proposta de intervenção apresenta uma a.b.c. total (acima da c.s.) de 27 253 m², sendo 6.876,00 m² afetos a Serviços, 6.877,00 m² afetos a Aparthotel, 500 m² a Comércio e 13 000 m² a Habitação coletiva (cerca de 87 fogos). Estão previstos 395 lugares de estacionamento.

Parâmetros urbanísticos previstos no Estudo de Reversão dos Terrenos do Município (ex-CNP):

Área total do terreno: 20 015 m²

Total de Edifícios: 3

Áreas totais dos 2 lotes: 10.337,77 m²

A.b.c. Serviços acima c.s.: 6.876,00 m²

A.b.c. Aparthotel³ acima c.s.: 6.877,00 m²

A.b.c. Habitação acima c.s.: 13.000,00 m²

A.b.c. Comércio acima c.s.: 500,00 m²

A.b.c. estacionamento Serviços/ Aparthotel/Arrumos/ Áreas técnicas (abaixo c.s.): 7.530,00 m²

A.b.c. estacionamento Habitação (abaixo c.s.): 8.000,00 m²

A.b.c. acima c.s: 27.253,00 m²

A.b.c. abaixo c.s: 15.530,00 m²

A.b.c. total: 42.783,00 m²

Índice de construção (acima da c.s.): 1,30

³ A Abc de Aparthotel pode ser convertida para o uso de serviços desde que seja assegurado o rácio de estacionamento previsto pelo artigo 68.º do Regulamento do PDM de Oeiras.

N.º de Fogos: 87 (estimativa considerando abc 120m²/ fogo)⁴

N.º lugares de estacionamento mínimo serviços: 165

N.º lugares de estacionamento mínimo aparthotel⁵ (1 lugar/ unidade de alojamento em 20% das unidades de alojamento): 35 (estimado)

N.º lugares de estacionamento habitação: 195

Área zonas verdes total (áreas verdes + coberturas verdes): 8.137,00 m²

Infraestruturas Gerais a integrar o domínio público Municipal (infraestruturas + vias e estacionamento): 2451,63 m²

Infraestruturas Gerais com ónus de utilização Pública (infraestruturas + vias + estacionamento): 3446,88 m²

Passeios a integrar o domínio público Municipal: 1.857,96 m²

Cedência de área para equipamento (domínio privado Municipal): 2304,74 m²

Área de edifícios pré-existente a demolir: 13.249,00 m² correspondendo à volumetria de 52.453,00 m³.

4.3 Simulação Tridimensional do Ambiente Urbano Proposto



Fig.5 - Simulação tridimensional 1.

⁴ O número de fogos pode ser objeto de ajustamento em função das tipologias, sendo, no entanto, assegurado que 60% dos fogos devem ser T2 ou tipologias superiores.

⁵ No caso do Aparthotel ou parte deste ser convertido para serviços, os lugares de estacionamento terão de ser ajustados em função do previsto pelo artigo 68.º do regulamento do PDM de Oeiras.



Fig.6 - Simulação tridimensional 2.

5. Estimativa do valor do terreno com base no Estudo Urbanístico desenvolvido

A Comissão Municipal de Avaliações (CMA) elaborou o parecer nº 7/2023, em anexo, relativo à avaliação do conjunto dos 4 prédios municipais, a alienar, tendo em consideração os parâmetros urbanísticos definidos no “Estudo” que aqui se pretende aprovar.

Admitidos os pressupostos determinados no “Estudo”, e de acordo com os cálculos efetuados e detalhadamente descritos no Parecer da CMA em anexo, o presumível valor de mercado da propriedade Municipal a alienar é de **12.690.000,00 €** (doze milhões seiscentos e noventa mil euros), valor reportado a junho de 2023.

6. Conclusão

Face ao anteriormente exposto e com vista à preparação do procedimento de alienação por hasta pública dos prédios propriedade do Município, identificados no ponto 1, propõe-se a aprovação da alteração ao “Estudo para a Reversão Urbanística dos Terrenos Municipais da ex-Companhia Nacional Petroquímica (CNP)”, detalhadamente descrito no “Memorando de Enquadramento” em anexo,

como documento enquadrador da operação urbanística futura, a desenvolver nesta propriedade.

À consideração do Sr. D. DOTPU e do Sr. D. DMOTDU.

Anexo 1- “Memorando de Enquadramento para o Estudo de Reconversão Urbanística para os terrenos Municipais da ex-CNP”.

Anexo 2 - Parecer da Comissão Municipal de Avaliações nº 7/ 2023.

Oeiras, 06 de junho de 2023.

A técnica,

A Chefe da Divisão de Ordenamento do Território

Ana Gago (Arq.^a)

Vera Madeira Freire (Arq. Pais)