

REUNIÃO CMO 25 / 01 / 2023
Aprovado por
Maioria
APROVADO EM MINUTA.
O Funcionário: [Redacted]

Proposta de Deliberação

Nº 78 / 2023

Serviço: DMOTDU - DOTPU - Divisão de Ordenamento do Território
Assunto: Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos - Reinício do procedimento

Registo N.º INT-CMO/2023/1286

Descrição da Ação:

Código do PDE:

Classificação da Despesa: _____
Responsável Económica Projeto Ano/Nº.

I - Introdução

1. O processo de elaboração do Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos (PPNPA) teve o seu início no âmbito da deliberação de Câmara n.º 411/2019, na sua Reunião de 26 de junho de 2019, tendo sido publicitado pelo Aviso n.º 12171/2019, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 143, de 29 de julho.

II – Análise

2. Na Reunião de 26 de junho de 2019, a CMO deliberou aprovar os Termos de Referência do processo de elaboração do PPNPA ao abrigo das disposições conjugadas dos artigos 76º, n.º 1, e 88º, n.º 2, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), tendo em vista o início imediato do procedimento de elaboração e um prazo de 18 meses para a execução da elaboração do PPNPA, e ainda qualificar a elaboração do PPNPA para ser sujeita a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

A CMO deliberou igualmente estabelecer um período de participação preventiva, de 30 dias úteis decorridos entre 6 de agosto e 16 de setembro de 2019 sobre quaisquer questões consideradas no âmbito do processo de elaboração do PPNPA, nos termos do disposto no artigo 88º, n.º 2, do RJIGT.

Na sequência da Assembleia n.º 501 de 11 de setembro de 2019 o Sr. Presidente da CMO determinou a prorrogação do período de participação preventiva por mais 30 dias úteis, decorridos entre 25 de novembro de 2019 e 7 de janeiro de 2020.

3. Por Deliberação de Câmara n.º 1157/2020 de 16 de dezembro de 2020, publicada no DRE, 2.ª série, n.º 11, de 18 janeiro de 2021, a CMO aprovou, ao abrigo do n.º 6, do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 30 maio, a prorrogação do prazo anteriormente definido por um período idêntico, ou seja, por mais 18 meses, de harmonia com o disposto no n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT, nos termos e com os objetivos publicitados pelo Aviso n.º 12171/2019, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 143, de 29 de julho.

O procedimento de elaboração do PPNPA considerou-se prorrogado até ao dia 29 de julho de 2022, por força da deliberação de prorrogação publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 12, de 19 janeiro de 2021.

Por força da situação de pandemia, o prazo de caducidade dos procedimentos de planeamento foi suspenso por duas vezes: a primeira, por 88 dias, pela Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março (suspensão que cessou por força da Lei n.º 16/2020, de 29 de maio); a segunda por 74 dias, pela Lei n.º 4-A/2021, de 1 de fevereiro (suspensão que se iniciou a 22 de janeiro de 2021 e cessou a 6 de abril, com a Lei n.º 13-B/2021 de 5 de abril).

Em ambos os casos, os prazos de caducidade suspensos foram alargados pelo período correspondente à vigência da suspensão, o que significa que o prazo para a conclusão da Elaboração do Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos terminou a 7 de janeiro de 2023.

4. A impossibilidade de cumprimento do prazo determinado para a conclusão do PPNPA deve-se, nos últimos três anos, a uma série de constrangimentos relativos a procedimentos simultâneos e necessários levar a cabo para o processo de Alteração do PDM, eficaz desde outubro de 2022, bem como procedimentos relativos à elaboração de várias Unidades de Execução.
5. No contexto do n.º 7 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 45/2022, de 14 de maio, o qual aprovou a revisão do RJIGT, "O não cumprimento dos prazos estabelecidos determina a caducidade do procedimento, sem prejuízo da possibilidade de aproveitamento dos atos e formalidades praticados no âmbito do mesmo, mediante deliberação da câmara municipal".

Pretende-se assim, dar-se cumprimento ao princípio da economia procedimental que permite aproveitar atos e trâmites já cumpridos no âmbito do processo de elaboração do PPNPA, como é exemplo a elaboração do Relatório de Definição de Âmbito (RDA) da AAE e respetivos pareceres emitidos por entidades externas no âmbito do RDA.

6. O processo de elaboração do PPNPA encontra-se na Fase de Elaboração e Acompanhamento do Plano na CCDRLVT (Etapa 3), encontrando-se em condições de transitar para Conferência Procedimental.

III - Fundamentação Legal e/ou Regulamentar

7. A elaboração de instrumentos de gestão territorial de nível municipal tem enquadramento no artigo 76º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio (RJIGT), o qual estabelece os prazos de elaboração dos PMOTs.

IV - Proposta

8. Face ao que antecede, proponho à Câmara que delibere:

- a) Dar início a novo procedimento para a elaboração do Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos e um prazo de 12 meses para a execução da elaboração do Plano, sem prejuízo da possibilidade de aproveitamento dos atos e formalidades praticados no âmbito do mesmo, segundo n.º 7 do Art.º 76 do RJIGT;
- b) Sujeitar a Avaliação Ambiental Estratégica a elaboração do Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos, nos termos do artigo 120º do RJIGT conjugado com o definido no DL 231/2007 de 15 de junho;
- c) Proceder à abertura de novo período de participação preventiva nos termos do RJIGT, por um período de 15 dias, no contexto do Art.º 88 do RJIGT;
- d) Proceder à publicação da presente deliberação no Diário da República e à sua divulgação através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e na página da internet deste Município, conforme disposto no n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT.

V – Anexos

- INFORMAÇÃO N.º INT-CMO/2023/1278;
- Termos de Referência para a elaboração do PPNPA;
- Planta de Localização do PPNPA.

O Presidente

A large black rectangular redaction box covers the signature of the President.

Isaltino Morais

Oeiras, 19 de janeiro de 2023

INFORMAÇÃO N.º INT-CMO/2023/1278

Assunto: Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos – Reinício do procedimento

PARECER

A consideração do Sr. Presidente concorda.
A complexidade e a simultaneidade de elaboração do conjunto de Planos de Pormenor em curso, não permitem a conclusão dos estudos e concertação com as entidades tuteladas, no prazo fixado, pelo que se decide propor à Câmara Municipal que delibere a favor do reinício do procedimento, com o seguinte processo:

Será a seguir a Câmara Municipal

Propõe.

à C.S. a Sr. Presidente.
19. / 10. / 2023

DESPACHO

Isaltino
Paço de Arcos
PD 19/10/23

ISALTINO MORAIS
PRESIDENTE

processual, conforme ponto 10 da presente deliberação.
Luís Pedro Serpa

DIRETOR MUNICIPAL
Luís Pedro Serpa
(Arq.)

O Sr. Presidente, Isaltino Morais

INTRODUÇÃO

1. O processo de elaboração do Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos (PPNPA) teve o seu início no âmbito da deliberação de Câmara n.º 411/2019, na sua Reunião de 26 de junho de 2019, tendo sido publicitado pelo Aviso n.º 12171/2019, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 143, de 29 de julho.

ENQUADRAMENTO

2. A área em referência, com cerca de 27 ha, localiza-se na União de Freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, limitada a Norte pela Autoestrada A5 (Cascais-Lisboa) e Posto de abastecimento de combustível, a Poente pela Estrada de Paço de Arcos e parque de escritórios da Quinta da Fonte, a Sul pela Rua Calvet de Magalhães, zona empresarial e zona urbana de carácter habitacional, e a Nascente com Av. Professor António Maria Baptista Fernandes e a zona do PE Norte de Caxias (antigas pedreiras).



Localização – Paço de Arcos

3. Na Reunião de 26 de junho de 2019, a CMO deliberou aprovar os Termos de Referência do processo de Elaboração do PPNPA ao abrigo das disposições conjugadas dos artigos 76º, n.º 1, e 88º, n.º 2, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), tendo em vista o início imediato do procedimento de elaboração e um prazo de 18 meses para a execução da elaboração do PPNPA, e ainda qualificar a elaboração do PPNPA para ser sujeita a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

4. Esta Câmara deliberou igualmente estabelecer um período de participação preventiva, de 30 dias úteis decorridos entre 6 de agosto e 16 de setembro de 2019, para a formulação de observações e sugestões por escrito de todos os interessados, sobre

quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do processo de elaboração do PPNPA, nos termos do disposto no artigo 88º, n.º 2, do RJIGT.

Na sequência da Assembleia n.º 501 de 11 de setembro de 2019 o Sr. Presidente da CMO determinou a prorrogação do período de participação preventiva por mais 30 dias úteis, decorridos entre 25 de novembro de 2019 e 7 de janeiro de 2020.

Foi elaborado um relatório síntese que identifica todas as participações recebidas e análise destas, o qual foi dado a conhecer à CM segundo PD n.º 878/2022, na Reunião de 28/9/2022, e tido em consideração no âmbito do desenvolvimento da proposta do Plano.

5. Por Deliberação de Câmara n.º 1157/2020 de 16 de dezembro de 2020, publicada no DRE, 2.ª série, n.º 11, de 18 janeiro de 2021, a Câmara Municipal aprovou, ao abrigo do n.º 6, do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 30 maio, a prorrogação do prazo anteriormente definido por um período idêntico, ou seja, por mais 18 meses. De harmonia com o disposto no n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT, nos termos e com os objetivos publicitados pelo Aviso n.º 12171/2019, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 143, de 29 de julho.

6. O procedimento de Elaboração do Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos considerou-se prorrogado até ao dia 29 de julho de 2022, por força da deliberação de prorrogação publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 12, de 19 janeiro de 2021.

Sem prejuízo do referido, por força da situação de pandemia, o prazo de caducidade dos procedimentos de planeamento foi suspenso por duas vezes: a primeira, por 88 dias, pela Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março (suspensão que cessou por força da Lei n.º 16/2020, de 29 de maio); a segunda por 74 dias, pela Lei n.º 4-A/2021, de 1 de fevereiro (suspensão que se iniciou a 22 de janeiro de 2021 e cessou a 6 de abril, com a Lei n.º 13-B/2021 de 5 de abril).

Em ambos os casos, os prazos de caducidade suspensos foram alargados pelo período correspondente à vigência da suspensão, o que significa que o prazo para a conclusão da Elaboração do Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos terminou a 7 de janeiro de 2023.

7. A impossibilidade de cumprimento do prazo determinado para a conclusão do PPNPA deve-se, nos últimos três anos, a uma série de constrangimentos relativos a procedimentos simultâneos e necessários levar a cabo para o processo de Alteração do PDM, eficaz desde outubro de 2022, bem como procedimentos relativos à elaboração de várias Unidades de Execução.

8. No contexto do n.º 7 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 45/2022, de 14 de maio, o qual aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)),

“O não cumprimento dos prazos estabelecidos determina a caducidade do procedimento, sem prejuízo da possibilidade de aproveitamento dos atos e formalidades praticados no âmbito do mesmo, mediante deliberação da câmara municipal”.

Pretende-se assim, dar-se cumprimento ao princípio da economia procedimental que permite aproveitar atos e trâmites já cumpridos, no âmbito do processo de elaboração do PPNPA, como é exemplo a elaboração do Relatório de Definição de Âmbito (RDA) da AAE e respetivos pareceres emitidos por entidades externas no âmbito do RDA.

9. O processo de elaboração do PPNPA encontra-se na Fase de Elaboração e Acompanhamento do Plano na CCDRLVT (Etapa 3), encontrando-se em condições de transitar para Conferência Procedimental.

CONCLUSÃO

10. Face ao exposto, e tendo em conta que:

a) O prazo do procedimento anteriormente referido terminou e que, de acordo com o definido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, o procedimento já se encontra caducado e terá de ser novamente aberto;

b) Os fundamentos para a elaboração do PPNPA são os mesmos, encontrando-se em anexo os Termos de Referência com a respetiva fundamentação que contem a definição da oportunidade, contemplando ainda o respetivo enquadramento no PDM 2022 (Alteração ao PDMO eficaz segundo DRE n.º 198 de 13/10/2022, Aviso n.º 19629);

10.1 Considera-se submeter à Câmara Municipal de Oeiras:

a) Deliberar dar início a novo procedimento para a elaboração do Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos e um prazo de 12 meses para a execução da elaboração do PPNPA, de acordo com o n.º 1 do Art.º 76 do RJIGT, sem prejuízo da possibilidade de aproveitamento dos atos e formalidades praticados no âmbito do mesmo, segundo n.º 7 do Art.º 76 do RJIGT;

b) Deliberar sujeitar a Avaliação Ambiental Estratégica a elaboração do Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos, nos termos do artigo 120º do RJIGT conjugado com o definido no DL 231/2007 de 15 de junho;

c) Proceder à abertura de novo período de participação preventiva nos termos do RJIGT, por um período de 15 dias, no contexto do Art.º 88 do RJIGT;

d) Proceder à publicação da presente deliberação no Diário da República e à sua divulgação através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e na página da internet deste Município, conforme disposto no n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT.

Anexos:

- Termos de Referência para a elaboração do PPNPA;
- Planta de Localização do PPNPA.

À consideração superior.

Oeiras, 19 de janeiro de 2023

A Técnica

[Redacted], Arq.tª)

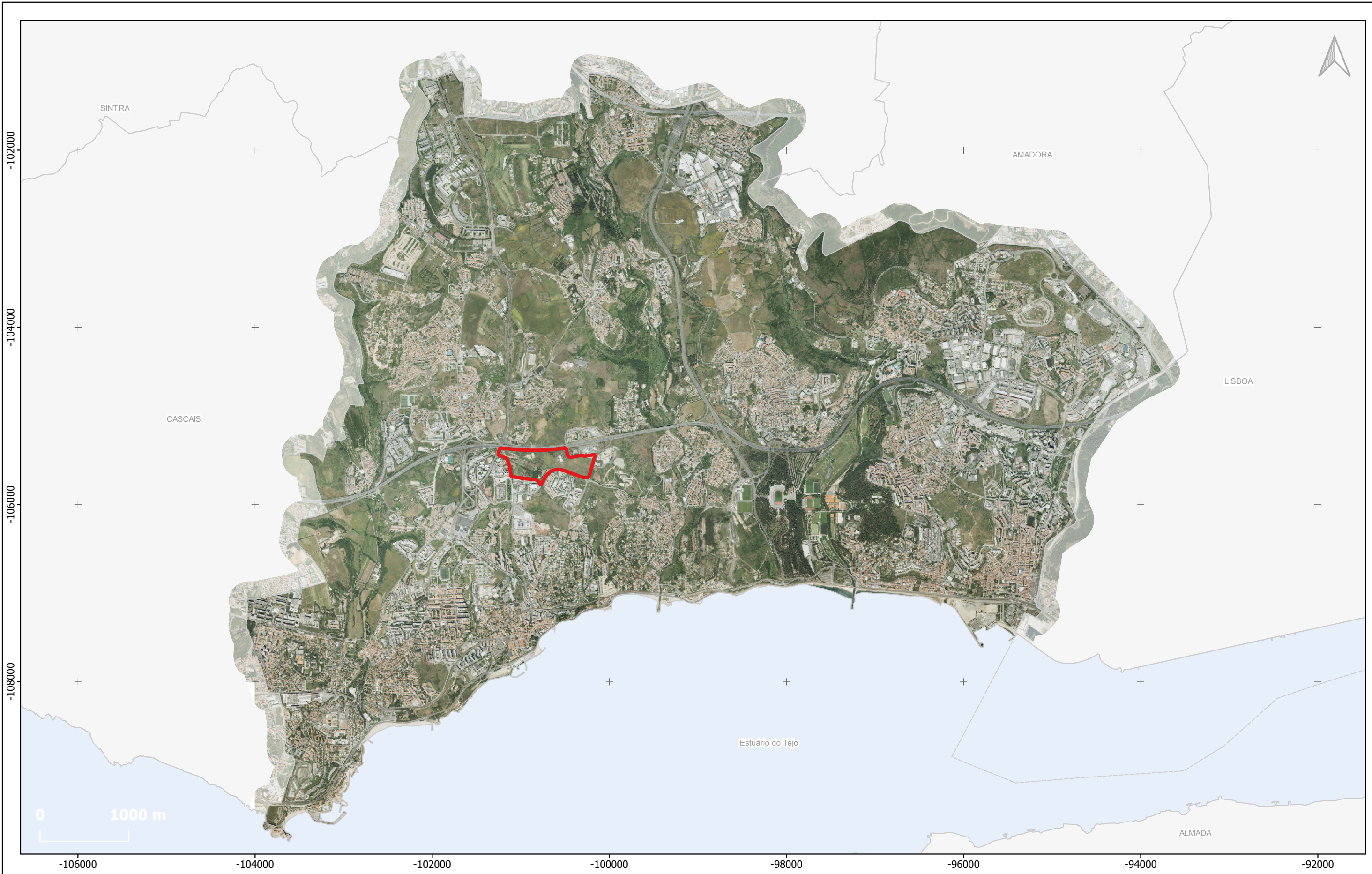
A Chefe da Div. de Ordenamento do Território


Concordo. Procede-se conforme proposto no ponto 10 de presente informe.
À consideração do Sr. D. DOTPU.

[Redacted], Arq.tª Pais.)

19/01/2023

Divisão de Ordenamento do Território
Chefe de Divisão
Vera Madeira Freire (Arq. Pais.)



Legenda
 Sub-UOPG 4 - Zona Norte de Paço de Arcos

 Divisão de Ordenamento do Território Diretor da DMOTDU: Arq.º Luís Piques Serpa Diretor do DOTPU: Arq.º Luís Baptista Fernandes Chefe de Divisão: Arq.º Pais Vera Freire Técnico: Arq.ª Sandra Diogo Assist. Técnico: Susana Nogueira	Escala: 1:40000 Data: 17/01/2023 N.º Planta: 01	
	PT-TM06/ETRS89 Elipsóide de referência: GRS80 Projeção cartográfica: Transversa de Mercator Datum Altimétrico: Marégrafo de Cascais Origem das coordenadas rectangulares: Lat 39º40'05".73N, Long 8º07'59".19W Falsa Origem: M=0m, P=0m	

Sub-UOPG 4 - Zona Norte de Paço de Arcos
 -
 Planta de Localização



Fontes:
 - CMO 2020: Ortofotomapas, voo de maio de 2020, resolução espacial de 0,1 m - A homologação dos ortofotos foi efetuado em 28/01/2021 pela DGT, ofício nº S-DGT/2021/444.
 - Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) - Versão 2019. Informação geográfica cedida pela Direção-Geral do Território.

TERMOS DE REFERÊNCIA
PLANO DE PORMENOR
NORTE DE PAÇO DE ARCOS



CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS
DMOTDU-DOTPU-DOT

JAN-2023

1. INTRODUÇÃO

1.1 Objetivo	1
--------------	---

2. ÁREA DE INTERVENÇÃO

2.1 Características Genéricas e Potencialidades	
2.1.1 Localização e Análise	2
2.1.2 Imagens do local	5

3. CONDIÇÕES DE OPORTUNIDADE

3.1 Fatores Endógenos	7
3.2 Fatores Exógenos	8

4. OBJETIVOS

4.1 Objetivos Estratégicos	8
4.2 Objetivos Específicos	9
4.2.1 Parâmetros Urbanísticos	10
4.2.2 Estrutura Viária e Acessibilidades	12
4.3 Viabilidade Económico-Financeira	14
4.4 Avaliação Ambiental Estratégica	15
4.5 Mecanismos de Perequação	15
4.6 Enquadramento Legal	16

ANEXO

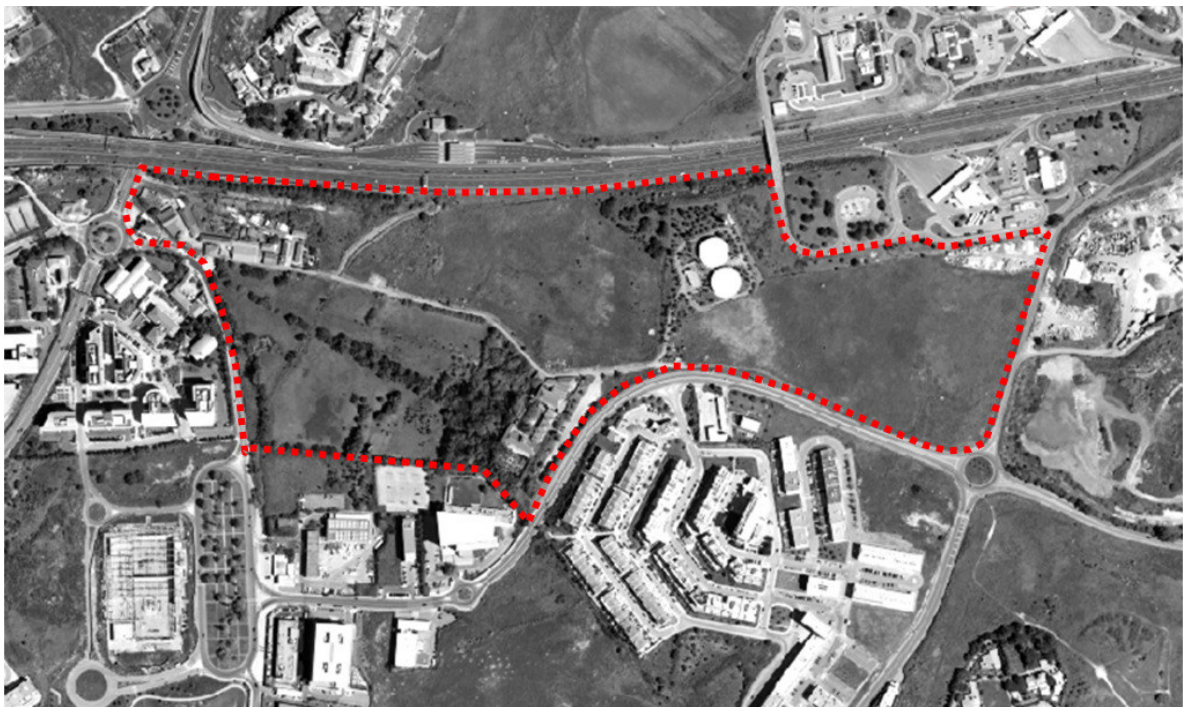
1. ENQUADRAMENTO

1.1 Plano Diretor Municipal _____	18
1.1.1 Estrutura Ecológica Municipal _____	21
1.1.2 Riscos com intervenção direta no ordenamento _____	24
1.1.3 Condicionantes _____	26
1.1.4 Ruído – conflito acústico _____	29
1.2 PSPCACO _____	30
1.3 Plano Estratégico (Oeiras XXI e Oeiras XXI+) _____	31
1.4 Enquadramento Estratégico Municipal _____	33
1.5 Sustentabilidade _____	34

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



Localização - Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos

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 Auto-Estrada A5 (Cascais-Lisboa) e Posto de abastecimento de combustível, a Poente pela Estrada de Paço de Arcos e parque de escritórios da Quinta da Fonte, a Sul pela Rua Calvet de Magalhães, zona empresarial e zona urbana de carácter residencial, e a Nascente com Av. Professor António Maria Baptista Fernandes e a zona do PE Norte de Caxias (antigas pedreiras).

A superfície afeta ao Plano, para a qual se propõe a elaboração de um Plano de Pormenor, tem uma área de 26,7 ha.

Análise física:

Relativamente à topografia a área em causa varia entre uma cota altimétrica mais baixa de 60 e mais alta de 107. O ponto mais alto, relativamente central, corresponde à localização do Reservatório e Central elevatória do Torneiro, sendo o mais baixo no extremo SW da área de intervenção. Esta elevação leva à existência de uma via (Rua Calvet de Magalhães) com acentuadas inclinações, permitindo por outro lado um interessante sistema de vistas nas "encostas" tanto para N/NW (zona norte do Concelho/Serra de Sintra) como para E/SE (Jamor/Rio Tejo).

Local onde a presença da água marca a paisagem: temos o Reservatório e Central Elevatória do Torneiro com um significativo impacte na paisagem urbana pela sua visibilidade, constituindo um marco; refira-se ainda a existência de 6 "mães d'água" que pontuam a subida da Rua Calvet de Magalhães. Note-se ainda a presença de uma linha de água – Ribeira de Porto Salvo, que constituindo um limite a Poente, incluindo um "ramal" que fez incursão pela Quinta do Torneiro.

A presença física da auto-estrada A5 impõe-se a Norte no limite de intervenção.

Património e Pré-existências:

-Cerca de 24% (6,5 ha) da área é constituída pela Quinta do Torneiro. A Quinta é constituída pela casa e jardins, séc. XVIII, classificada com Grau A pelo PSPCACO. Esta Quinta outrora proporcionou riqueza e lazer a famílias nobres da capital, aliando zona de recreio de pátios e jardins à zona agrícola de pomar e regadio. Constitui um marco simbólico da vivência rural.



Quinta do Torneiro



-Existência de uma estrutura do século XIX correspondente ao “chafariz do canejo”.

-No extremo NW regista-se um aglomerado de construções de baixa densidade de génese irregular, maioritariamente habitação incluindo algum comércio e restauração. Estas construções são aparentemente anteriores a 1951.

Destaca-se o carácter destas pré-existências sem um modelo de ordenamento na sua génese, aparentemente com origem de natureza militar. Sublinha-se o facto da maior parte das construções se encontrarem habitadas/ocupadas. Situação que deverá merecer a maior atenção quer do ponto de vista do ordenamento do território como da vertente social e jurídica. Este aspeto deverá ser detalhado e analisado com maior detalhe numa fase sequente do presente processo de elaboração do Plano de Pormenor.

TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos



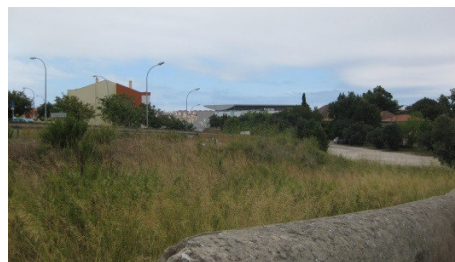
Pré-existências



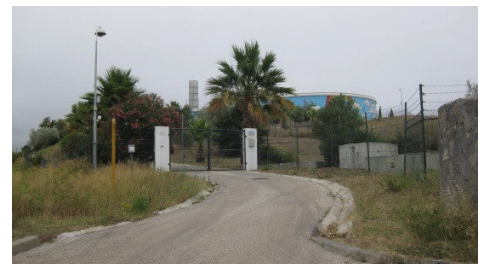
Rede viária:

- 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 nos extremos NW junto à Rotunda da Quinta da Fonte, junto às principais zonas de serviços como no início, com estacionamento marginal ilegal, na via principal. Fluxo intenso de e para a A5.

2.1.2 IMAGENS DO LOCAL

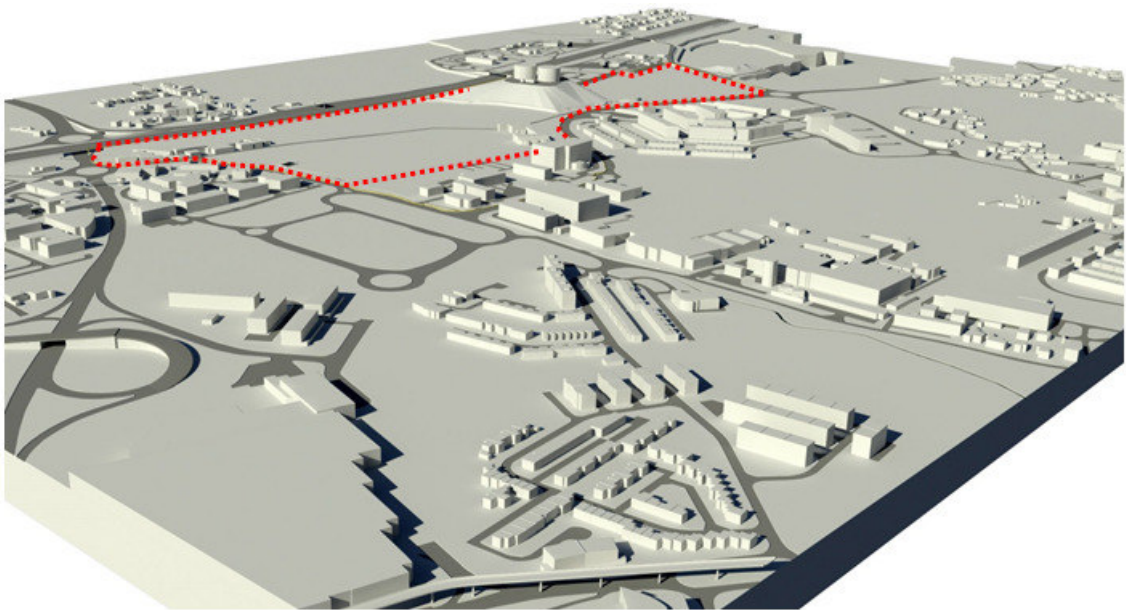


5



TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos



3 CONDIÇÕES DE OPORTUNIDADE

Como fatores de oportunidade para a elaboração deste Plano, merece naturalmente destaque o facto de esta área corresponder a um programa estratégico (PE4), definida no PDM em vigor como Sub-UOPG 4 – Zona Norte de Paço de Arcos.

O PDM Oeiras determina que a área da Sub-UOPG 4 deve ser obrigatoriamente concretizada através de Plano de Pormenor, neste sentido, inicia-se agora a elaboração do PP do Norte de Paço de Arcos, 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 “Empresarial 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.

7

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 Sub-UOPG 4), permitirá a instalação de serviços de escala regional e nacional e induzirá condições de requalificação da estrutura urbana dos aglomerados existentes.

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 e existência de edifícios de serviços de empresas com escala nacional), para além da previsão de outros dois programas estratégicos previstos no PDM (Sub-UOPG 3 - Zona Norte Caxias e Sub-UOPG 2 - Zona Empresarial de Paço de Arcos) 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 características originalmente rurais e 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, infraestruturas, equipamentos e qualidade de vida.

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 de equipamentos, infraestruturas e/ou Programas Habitacionais inseridos Plano Estratégico de Habitação Municipal (cf. PDM, Art.º 60º, ponto 3, alínea h).

Plano Diretor Municipal (PDM):

A área de intervenção face ao atual PDM (Diário da República de 13/10/2022 - Aviso n.º 19629/2022) corresponde à área da Sub-UOPG 4 – Zona Norte de Paço de Arcos, correspondente ao um programa estratégico (PE4) e insere-se numa área classificada como “Solo Urbano”, na sua quase totalidade na categoria de “Espaço de Atividades Económicas”, sub-categoria “Áreas de Estruturação Programada”, no seu limite norte na categoria de “Espaço Verde”, sub-categoria “Verde de proteção a infraestrutura”, neste caso da A5, e em parte do limite sul na categoria de “Espaço de Atividades Económicas”, sub-categoria “Áreas consolidadas”.

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

Neste sentido, esta zona apresenta-se identificada como uma área de elevado potencial estratégico, em conjunto com as zonas da Sub-UOPG 2 - Zona Empresarial de Paço de Arcos e Sub-UOPG 3 - Zona Norte Caxias, ambas com Planos de Pormenor em curso, PPEPA e PPNC, respetivamente.

Estas três zonas estratégicas 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 nas áreas criativas;
- Reabilitação paisagística - valorização de recursos naturais, ambientais e paisagísticos;

- Qualificar o edificado e utilizações existentes assegurando a multifuncionalidade de usos;
- Concretização da “Variante de Laveiras”, troço da VLS (Via Longitudinal Sul) – Eixo de centralidade.

Área fortemente condicionada pelas redes de infra-estruturas, nomeadamente (gás e água), pela proximidade da A5 e faixa de proteção. Constituindo uma forte barreira física, sem qualquer articulação a Norte pela presença da AE e da área de serviço da AE. A nascente a área das antigas pedreiras apresenta igualmente uma difícil articulação.

A área liga-se à bacia hidrográfica da ribeira de Porto Salvo, que atravessa a zona Poente da área de intervenção. A zona da Sub-UOPG 4 encontra-se fortemente condicionada à ocupação pela Estrutura Ecológica Fundamental, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (áreas de máxima infiltração e zonas ameaçadas por cheias ligadas à presença da Ribeira, e uma pequena área na tipologia de escarpas e outras áreas de elevada suscetibilidade geológica) e Área Vital em mais de 50% da área de intervenção.

Relativamente ao conflito acústico, existente em praticamente toda a área da Sub-UOPG 4 devido à presença da auto-estrada A5, no âmbito do desenvolvimento do Plano de Pormenor deverá ser estudado e demonstrado tecnicamente a compatibilidade dos usos propostos nos termos da lei geral aplicável, com particular atenção para os usos sensíveis. Este estudo acústico deverá ainda, se for o caso prever medidas mitigadoras do ruído acústico emitido pela A5. Note-se ainda que decorre a elaboração do Plano Municipal de Redução de Ruído de Oeiras, o qual poderá igualmente prever medidas mitigadoras do ruído nesta zona em concreto.

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 se baseia 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 40% da área total de construção.

SUB-UOPG 4 – ZONA NORTE PAÇO DE ARCOS

(parâmetros urbanísticos - Plano de Pormenor)

Área de intervenção	261 130,00 m²	
Uso Dominante - <u>ATIVIDADES ECONÓMICAS</u>	51%	89 228,12 m²
Uso Complementar - <u>RESIDENCIAL</u>	49%	85 728,98 m²
Habitação	40%	69 982,84 m ²
Comércio/Serviços	9%	15 746,14 m ²
TOTAL	I.u.b (*) 0,67	a.b.c. (*) 174 957,10 m²

Notas:

(*) Inclui áreas destinadas a estacionamento e áreas técnicas em cave.

Acresce área destinadas a equipamento a implementar nas áreas de cedência ao Município.

Inclui pré-existências.

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

A ocupação de áreas vitais integradas na Estrutura Ecológica Municipal é admitida nos termos previstos no artigo 15.º do Regulamento do PDM (Áreas Vitais da REM) - até 50% da zona poente da Subunidade 1 e até 25% nas restantes áreas das Sub-UOPG 2, 3 e 4.

Na implementação do plano deverá ficar assegurada a garantia de cedência ao município de 20 a 25% do território (PDM, Art.º 60º, 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 a Sub-UOPG 4 – Zona Norte de Paço de Arcos, 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 60º, 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 a Sub-UOPG 4) (PDM, Art.º 65º, ponto 2).

4.2.2 ESTRUTURA VIÁRIA E ACESSIBILIDADES

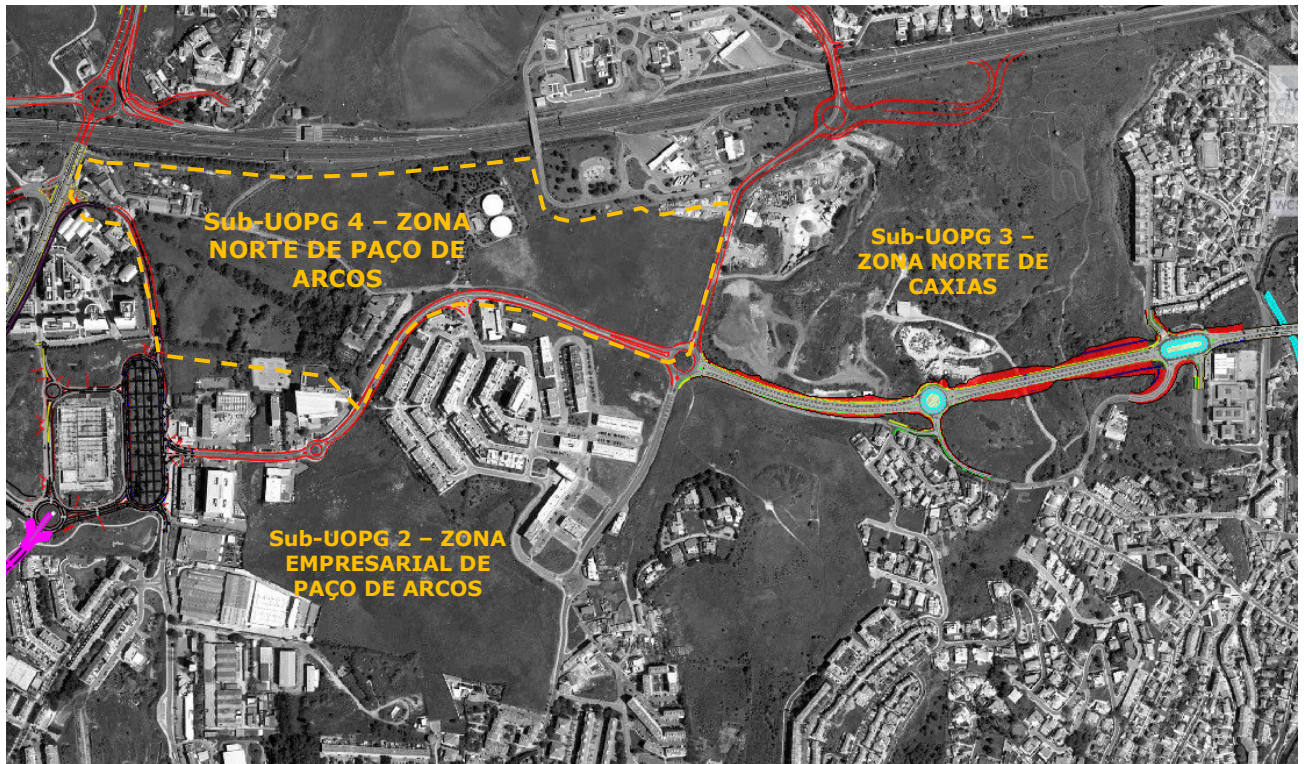
Ao nível da estrutura viária, o PDM contempla a previsão no limite sul da área-plano de uma via distribuidora – Via Longitudinal Sul (VLS), que ligará a Cidade do Futebol (A5/CREL/Av.Marginal) ao limite poente do Concelho (Concelho de Cascais). Esta via para além de permitir uma distribuição viária longitudinal 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 Av. Salvador Allende (VLS), bem como o prolongamento para norte da Rua do Penedo (continuação da Av. Professor António M.ª 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 de Pormenor respeitantes às duas Sub-UOPG 3 (PPNC) e 4 (PPNPA).



- | | |
|--|--|
|  Rede Rodoviária Principal |  Interface de Transportes |
|  Rede Rodoviária Principal Prevista |  Rede Ferroviária |
|  Rede Rodoviária Distribuidora |  TCSP Existente |
|  Rede Rodoviária Distribuidora Prevista |  TCSP Proposta |
|  Rede Rodoviária Local |  Elétrico Existente |
|  Rede Rodoviária Local Prevista |  Ciclovia |
|  Nó Rodoviário |  Ciclovia Prevista |

Será de notar que no âmbito do Programa de Execução do PDM está previsto o Eixo Estruturante Municipal, "Variante Norte 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 de planos de urbanização e planos de pormenor. No caso em referência, através dos Planos de Pormenor correspondentes às três zonas estratégicas (Sub-UOPG 4- Zona Norte de Paço de Arcos, Sub-UOPG 2- Zona Empresarial de Paço de Arcos e Sub-UOPG 3- Zona Norte de Caxias).



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

4.3 VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA

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

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

4.4 AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA (AAE)

O PP encontra-se sujeito a AAE, no âmbito do DL 232/2007 de 6/2007, constituindo um instrumento que prossegue objetivos de sustentabilidade e procura ter uma visão estratégica e alargada das questões ambientais. A AAE identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente, resultantes do plano anteriormente à sua elaboração ou durante esta e antes da sua aprovação. Assegura uma visão estratégica e uma perspetiva alargada em relação às questões ambientais através da integração global das considerações biofísicas, económicas, sociais e políticas relevantes que possam estar em causa.

Nesse contexto, a CMO deverá deliberar sobre a necessidade de se proceder à Avaliação Ambiental Estratégica (RJAAE e RJIGT, Art.º 78, n.º2).

4.5 MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO

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

Segundo 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:

$$\begin{aligned} \text{Compensação} &= \text{valor inicial da parcela} * \text{valorização global} - \text{valorização da parcela} \\ \text{Valorização} &= \text{valor final} / \text{valor inicial} \\ \text{Valor final} &= \text{receitas} - \text{custos e encargos (restritos à operação na parcela acrescidos da} \\ &\text{comparticipação para infraestruturas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva)} \end{aligned}$$

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 da Sub-UOPG 4 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

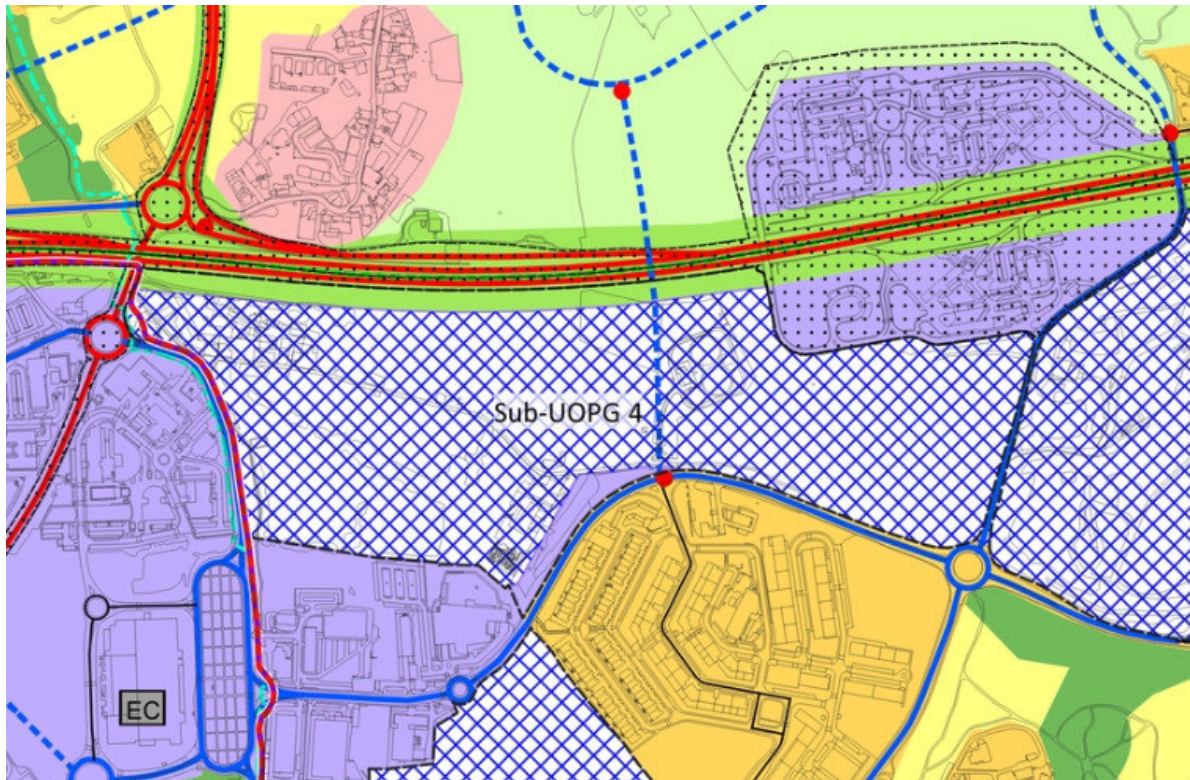
ANEXO**1. ENQUADRAMENTO**

A área em causa integra-se numa zona 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 num eixo de desenvolvimento urbano 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 empresariais e tem como suporte rodoviário a VLS, para além da A5.

1.1 PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM)



Segundo PDM, publicado em DRE de 13/10/2022 (Aviso n.º 19629/2022), a área de intervenção do Plano de Pormenor Norte 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: como "Solo Urbano", na sua quase totalidade na categoria de "Espaço de Atividades Económicas", sub-categoria "Áreas de Estruturação Programada", no seu limite norte na categoria de "Espaço Verde", sub-categoria "Verde de proteção a infraestrutura", neste caso da A5, e em parte do limite sul na categoria de "Espaço de Atividades Económicas", sub-categoria "Áreas consolidadas"



Excerto da Carta de Ordenamento - PDM

Solo Urbano -

Espaços de Atividades Económicas

-  Áreas Consolidadas
-  Áreas de Estruturação Programada

Espaços Verdes

-  Verde de Proteção a Infraestruturas

A área de intervenção corresponde à área da Sub-UOPG 4 – Zona Norte de Paço de Arcos. Segundo do PDM, relativamente a “Subunidades operativas de planeamento e gestão” (Art.º 43º, ponto 2):

2 — As Sub-UOPG são executadas através de plano de pormenor ou unidades de execução, e as regras de enquadramento para o regime de ocupação, uso e transformação do solo são as que constam nas normas aplicáveis a cada Sub-UOPG.

Relativamente à Sub-UOPG 4 - Zona Norte de Paço de Arcos (Art.º 60º):

1 — A Sub-UOPG 4, denominada como Zona Norte de Paço de Arcos, corresponde a um programa estratégico (PE4) com uma área de cerca de 26,7 ha, delimitada na Planta de Ordenamento.

2 — Constituem objetivos da Sub-UOPG 4:

- a) Qualificar o edificado e as utilizações existentes, promovendo a diversificação e a multifuncionalidade dos usos;
- b) Assegurar a criação de condições para a instalação de empresas nas áreas criativas;
- c) 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.

3 — A concretização da Sub-UOPG 4 é efetuada através de plano de pormenor, enquadrado pelos seguintes princípios e regras:

- a) A área 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 Estrutura Ecológica Municipal;
- e) A área deve ser dotada de transportes públicos;
- f) As vias a concretizar, no interior da área de intervenção, devem garantir corredores de ligação e contribuir para a rede de mobilidade suave;
- g) O índice máximo de utilização do solo aplicável à área da Sub-UOPG é de 0.67;
- 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 40 % 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 em causa e deve respeitar o índice máximo de utilização previsto para a UOPG em que se enquadra.

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

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




1.1.1 ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

No âmbito da EEF (Estrutura Ecológica Fundamental) a área de terreno é parcialmente abrangida por: Área vital; Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias específicas de “zona ameaçada por cheias” e “área de infiltração máxima”; e Domínio Hídrico (Rib.ª de Porto Salvo).

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

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



-  Reserva Ecológica Nacional
-  Domínio público hídrico
-  Áreas vitais da REM

- 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 a equipamentos de recreio e lazer, admitindo-se a edificação necessária à concretização destas utilizações.

2 — Nas áreas vitais que não se integrem em solo rústico, 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 da área como vital.

3 — Nas áreas vitais integradas nas subunidades operativas de planeamento e gestão 1, 2, 3 e 4, os planos municipais de ordenamento do território que as concretizam podem admitir a ocupação, com operações urbanísticas, nessa área vital que se insere na mancha da categoria de espaço, em concreto, de uma área que pode ir até 50 % da área vital da zona poente da Subunidade 1, até 25 % da área vital da zona nascente da mesma subunidade, e até 25 % área vital de cada uma das subunidades operativas de planeamento e gestão 2, 3 e 4.

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

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

No âmbito da EEC (Estrutura Ecológica Complementar), a área em estudo é parcialmente abrangida por “Área de acesso ao sistema de vistas”, é atravessado a poente por “corredor verde ribeirinho” e alguns elementos do sistema hidrogeológico (12 elementos: 2 poço+moinho, chafariz, tanque, 2 entrada de mina, 6 poço de ventilação).



- Sistema hidrogeológico
- ▨ Áreas de acesso ao sistema de vistas
- - - Corredor verde ribeirinho

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

23

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

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

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

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

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

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

7 — Os corredores verdes de ligação, identificados a título indicativo na Planta de Estrutura Ecológica e a concretizar no âmbito das operações urbanísticas ou de intervenções municipais, devem traduzir-se, sempre que possível, numa faixa com o mínimo de 10 metros 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 metros de largura, sempre que tal seja tecnicamente possível.

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

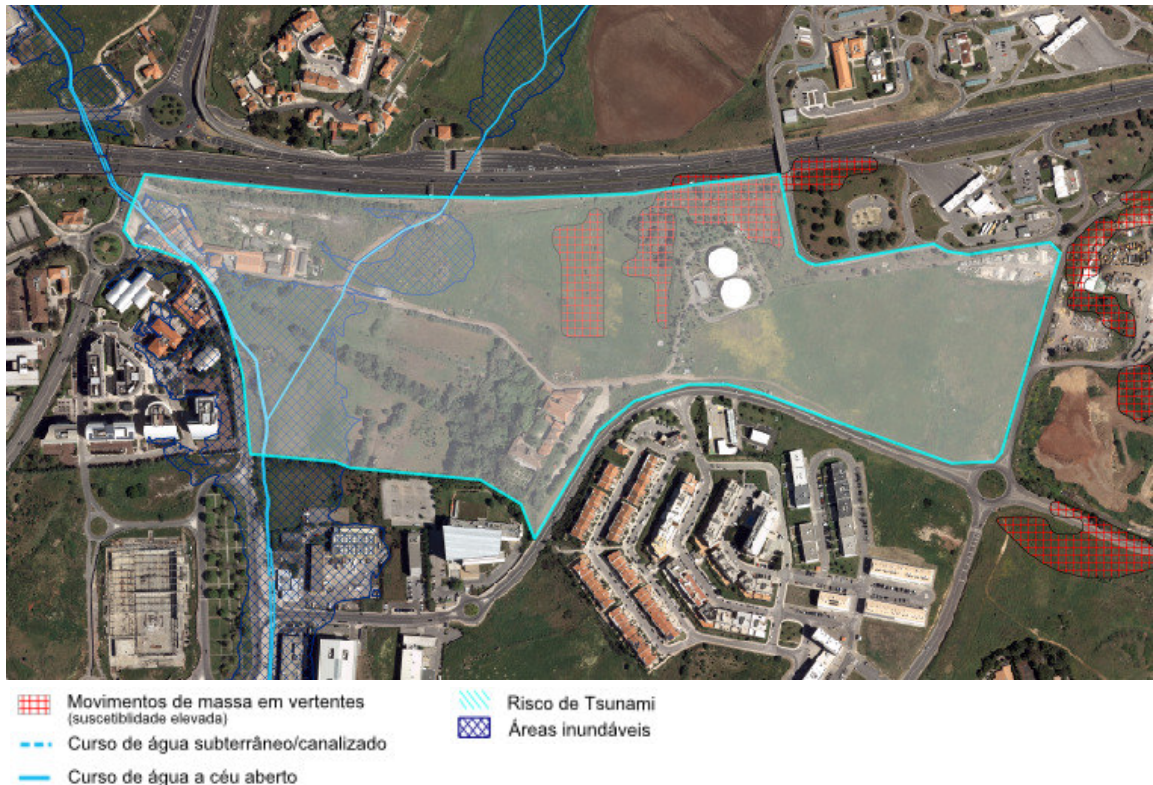
10 — Nos novos projetos de infraestruturas viárias deve prever-se a inclusão, na plataforma de circulação, de vias dedicadas a mobilidade suave.

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

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

1.1.2 RISCOS COM INTERVENÇÃO DIRETA NO ORDENAMENTO

Segundo Planta de Ordenamento – Riscos: a área de intervenção está abrangida por dois cursos de água a céu aberto e respetivas áreas inundáveis; duas “áreas suscetíveis a movimentos de massas em vertentes” na zona central mais a norte.



Do Regulamento do PDM, relativamente a “Áreas inundáveis ou ameaçadas por cheias” e “Movimentos de massas em vertentes” (Art.º 21º e 23º):

Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias

1 — As zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias estão delimitadas na Planta de Ordenamento — Riscos, com intervenção direta no ordenamento do território.

2 — Sempre que se verifique a coincidência entre as zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias e áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional, no domínio hídrico ou na Estrutura Ecológica Municipal, aplicam-se as normas mais restritivas.

3 — Nas zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias é interdito:

- a) Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais;
- b) Proceder à armazenagem ou produção de matérias químicas ou biológicas perigosas;
- c) Realizar construções ou executar obras suscetíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas.

4 — 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.

5 — As novas edificações são admitidas quando, comprovadamente, não exista alternativa viável para a sua localização, e nas condições referidas no número anterior, não podendo destinar-se a hospitais, centros de saúde, escolas, quartéis de bombeiros, instalações de forças de segurança ou centros de operações de socorro.

Movimentos de massas em vertentes

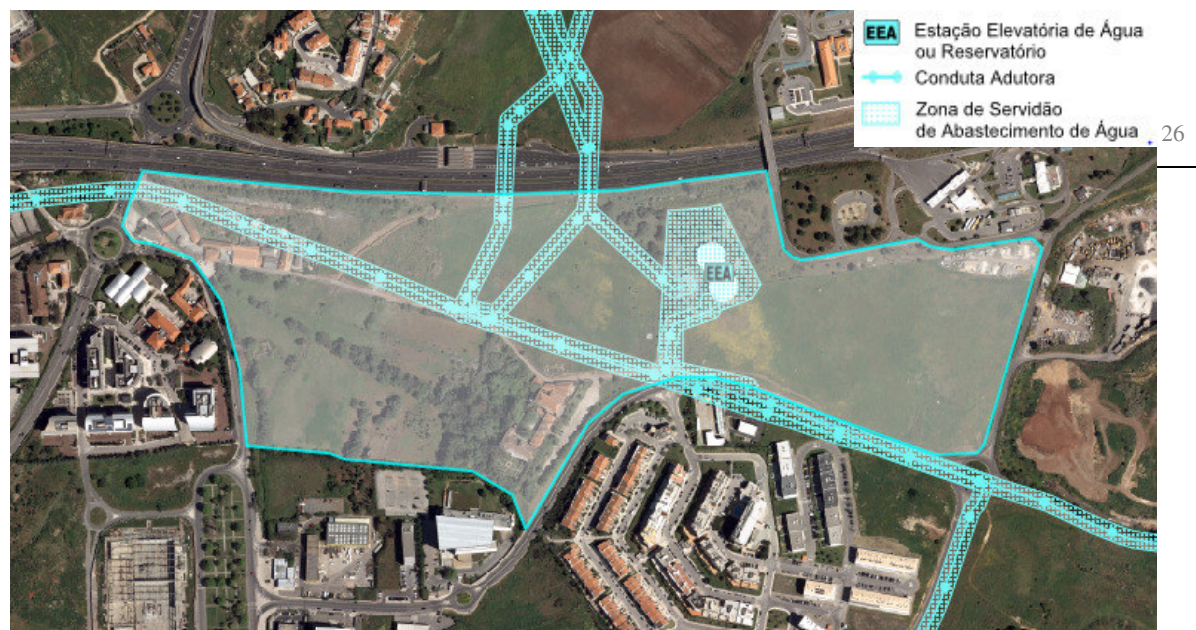
1 — As áreas suscetíveis a movimentos de massas em vertentes são as que se encontram identificadas na Planta de Ordenamento — Riscos, com intervenção direta no ordenamento do território.

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

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

1.1.3 CONDICIONANTESInfraestruturas

A área da Sub-UOPG 4 está abrangida por:



Estação Elevatória de Água, Condutores Adutores e respetivas Zonas de Servidão de Abastecimento de Água (D.L. n.º230/91 de 21/6).

TERMOS DE REFERÊNCIA

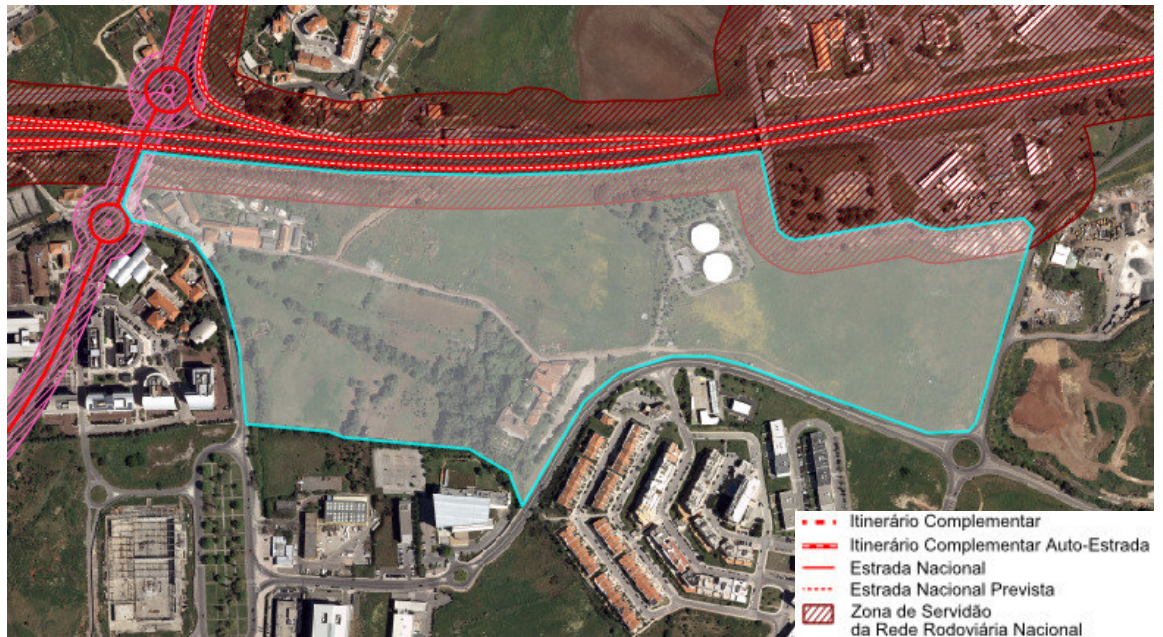
Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos



Coletor de Águas Residuais e Zona de Servidão de Drenagem de Águas Residuais
(Despacho n.º22/94 D.R. n.º55 (2ª série) de 6/3/1995).



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



Zona de Servidão de Estrada do PRN (D.L. n.º 294/97 de 24/11).

Para além das condicionantes acima elencadas, a área da Sub-UOPG 4 está totalmente abrangida pela área de servidão radioelétrica (C. de fiscalização radioelétrica sul + restante z. secundária – Dec. 326/76).

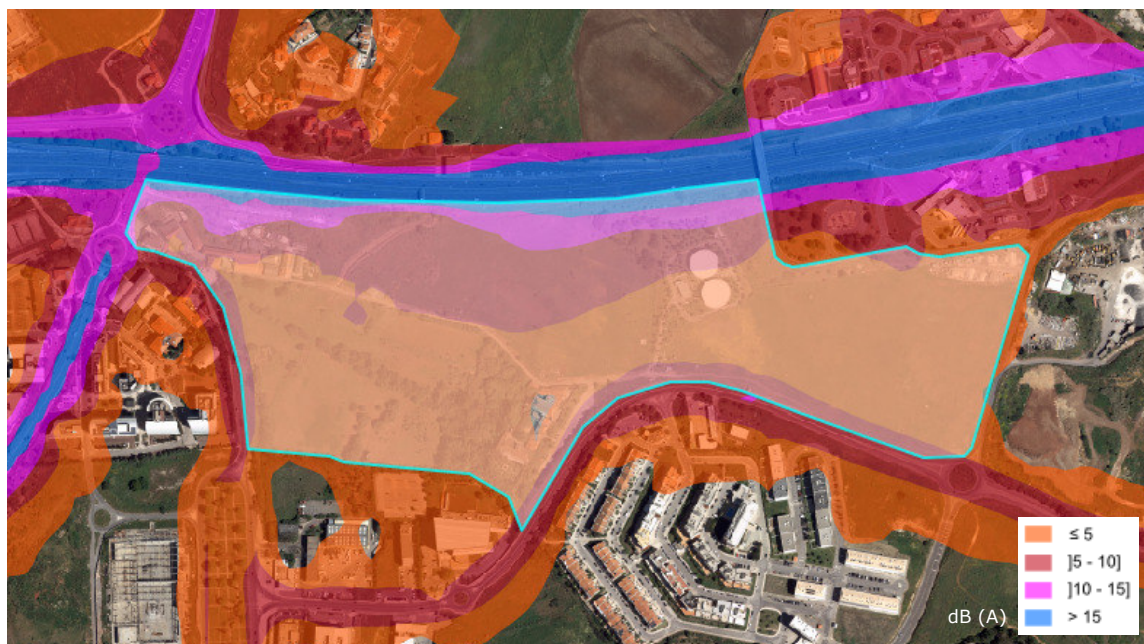
Recursos Naturais-Hídricos

A área em causa está condicionada por duas linhas de água (Rib.^a de Porto Salvo), respetivos leitos e margem de águas fluviais (10m) e Zona contígua à margem (ZAC).



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 quase totalmente em “zona de conflito” acústico, devido à presença de infraestruturas viárias com forte tráfego automóvel, com particular destaque para a A5.



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

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

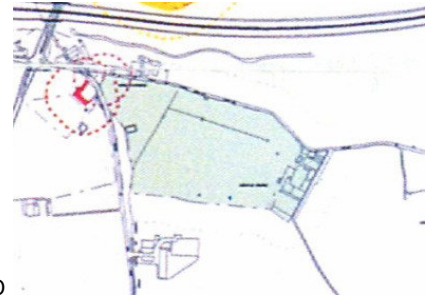
2 — Excetuam-se do disposto no número anterior os novos edifícios habitacionais que se localizem em zonas urbanas consolidadas, desde que as mesmas não excedam em mais de 5dB(A) os valores limite fixados no artigo 11.º do Regulamento Geral do Ruído, e que o projeto acústico considere valores do índice de isolamento sonoro a sons de condução aérea, normalizado, $D2_{m,n,w}$ superiores em 3 dB aos valores constantes da alínea a) do n.º 1 do artigo 5.º do Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de maio, na redação atual.

3 — No solo urbano, as áreas identificadas como zonas de conflito fora das áreas de influência das grandes infraestruturas de transporte rodoviário e ferroviário são objeto de Planos Municipais de Redução de Ruído, de acordo com o regime jurídico em vigor.

4 — *(Revogado.)*

1.2 PSPCACO (PLANO DE SALVAGUARDA DO PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO E AMBIENTAL DO CONCELHO DE OEIRAS)

Segundo PSPCACO a Qt^a. do Torneiro constitui um exemplo das Quintas de Recreio do Concelho de Oeiras. A "Quinta do Torneiro, casa e jardins" (séc. XVIII) estão classificadas como Quinta de recreio de grau A; influência da "área envolvente da "Casa da Quinta da Fonte" e do "Chafariz do Canejo".



Excerto do PSPCACO

Segundo Reg. do PSPCACO:

-*Art.º 6º*: "1. Todas as obras de restauro, remodelação, reconstrução e ampliação dos edifícios, assim como as obras de construção novas a levar a efeito na envolvente dos elementos patrimoniais ou ainda nos núcleos antigos, carecem de licenciamento municipal e devem obedecer às normas e princípios estabelecidos neste regulamento, bem como às disposições legais em vigor."

-*Art.º 12º*: "1. Das antigas quintas de recreio, algumas ainda mantêm a sua estrutura arquitetónico-paisagística quase intacta. A sua importância em área, carga histórica e valor arquitetónico e ambiental permite definir para estas quintas de recreio o Grau A."

-*Art.º 15º*: " As quintas (...) de Grau A, (...), não podem sofrer alterações ou fracionamento na área que atualmente possuem."

-*Art. 16º*: "1. As alterações ou reconversões de uso nas quintas de Grau A, (...), só serão admissíveis quando claramente se destinem à conservação das Quintas. 2. As alterações ou reconversões aceitáveis serão mínimas e deverão respeitar o potencial de utilização dos edifícios e envolventes e nunca poderão ultrapassar a sua capacidade de uso. 3. O novo uso, tem como finalidade a beneficiação, conservação e valorização da quinta, não podendo alterar, a sua linguagem arquitetónica e desvirtuar o seu carácter histórico e ambiental."

-*Art.º 18º*: "2. (...), é definido para cada uma das quintas, uma zona de proteção envolvente de 50m contados a partir do limite exterior do seu perímetro. 3 – A zona de proteção envolvente está condicionada à construção, podendo em

alguns casos estar mesmo interdita, dependendo do grau de classificação da Quinta e do tipo de ocupação pretendida. 4 – Qualquer intervenção na zona de proteção envolvente estará condicionada à informação prévia do serviço competente de acompanhamento do Plano de Salvaguarda e da Divisão de Planeamento do D.P.G.U..”

No âmbito do desenvolvimento do Plano de Pormenor será reavaliada a manutenção dos critérios de salvaguarda definidos no Regulamento do PSPCACO para a Quinta do Torneiro. Neste contexto devem ser estudadas as potencialidades que a Quinta pode ter ao nível das funções ao nível de todo o contexto de desenvolvimento estratégico desta zona e no cenário e contexto urbano do presente Plano de Pormenor.

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

O Plano Estratégico para o Desenvolvimento Sustentável 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 megaparque urbano constituído pelos vales e outros elementos naturais importantes e estruturantes do Concelho.

A área em causa integra-se numa zoa 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 na área convergência do eixo de centralidade 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.

A articulação funcional entre as unidades urbanas e os “eixos de centralidade” concretiza-se através dos canais de mobilidade que integram a rede de transportes públicos e dos espaços de articulação, enquadrados pela estrutura verde global do “Espaço-Cidade”. Estes espaços de articulação constituem áreas urbanas polarizadas por atividades lúdicas de contacto com a natureza e por atividades desportivas de ar livre.

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

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

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

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

Cada núcleo deve ser atrativo para residir, trabalhar, fazer compras, conviver e usufruir de funções centrais, sendo o espaço público, um local potenciador do encontro dos cidadãos. Adota-se assim o conceito de praça, alameda e de rua multifuncional, potenciando a identidade própria de cada local.

Estes conceitos são assumidos como referência no modelo proposto o qual potencia a existência de novos cenários urbanísticos, valorizadores do espaço urbano.

A criação de centros empresariais do sector terciário avançado e de instituições de investigação e ensino, não sendo poluentes podem e devem localizar-se em meio urbano. Estes são geradores de outras empresas de pequeno e médio cariz e de atividades ligadas à economia do conhecimento, da informação e da criação cultural, contribuindo para o crescimento da oferta de emprego, de habitação qualificada, de espaços desportivos, de ensino, de cultura e lazer.

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

Neste contexto refira-se o projeto-motor "Excelência Urbana" o qual 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.

1.4 ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO MUNICIPAL

O Plano de Pormenor Norte 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:

- 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.

As características que este Plano preconiza têm também o objetivo de atrair atividades que visem a internacionalização, a promoção e o desenvolvimento empresarial e tecnológico do Concelho, contribuindo para o incremento do investimento estrangeiro, a produtividade e a competitividade empresarial e fomentar novas atividades económicas no Concelho de Oeiras.

1.5 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; Construir um espaço de excelência urbana sujeito a 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).

34

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 PMAACO e do presente Plano de Pormenor pretende-se definir e contemplar ao nível regulamentar linhas de ação.

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 ciclovia: 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 ciclovia, contemplando um percurso principal que atravesse e permita ligações a toda a área de intervenção. Esta via pedonal e ciclável permitirá também a circulação de veículos de emergência.

Perfil tipo da ciclovia principal

