

REUNIÃO CMO 12/07/2023

Aprovado por

Maionira

APROVADO EM MINUTA.

O Funcionário

Proposta de Deliberação

N.º 578/2023

Serviço: **DMOTDU/DOTPU/DOT**

Assunto: Delimitação da Unidade de Execução do Espargal – Aprovação Final: Aprovação dos Termos de Referência, Desenho Urbano, Minuta do Contrato de Urbanização e Relatório de Ponderação da Discussão Pública.

Registo N.º INT-CMO/2023/13288

Descrição da Ação:

Código do PDE:

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

I - Introdução:

A proposta de delimitação da Unidade de Execução do Espargal (UEE) e respetivo modelo urbano de ocupação do solo, surge na sequência da Deliberação da Câmara com o nº1104/2021, de 15 de Dezembro de 2021, onde foi aprovada a “Constituição do Corredor Verde e Azul entre o Parque Urbano Norte de Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas”, que abrange entre outros, o terreno das antigas Oficinas do Espargal. O conceito estratégico que envolve a constituição deste corredor verde, encontra-se alinhado com o modelo de desenvolvimento urbano que se pretende consolidar neste concelho nos próximos anos, estruturando-se 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. O conceito de cidade que preconizamos, corresponde a uma oferta integrada de vida: habitar, trabalhar, adquirir conhecimento e descontrair, 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. A integração da infraestrutura verde no tecido construído e programado do concelho de Oeiras, constitui um salto qualitativo no domínio do ordenamento do território municipal e prende-se com a implementação de uma rede

Municipal de áreas verdes, multifuncional, integrada, contínua e coerente, que consiga assegurar a prestação de serviços de ecossistemas, planeada para acolher diversas tipologias de ocupação (espaços de lazer e recreio, linhas arborizadas, espaços de produção agrícola distintos das hortas urbanas, percursos pedonais e cicláveis, bacias de retenção hídrica, etc.), que de forma sistémica produzam um conjunto de benefícios para quem habita e trabalha no Município.

O Corredor Verde de ligação entre a área do Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos (atualmente em elaboração) e a Plataforma Superior das Fontainhas, constitui um troço da "Infraestrutura Verde Municipal" e permite estabelecer a continuidade do ecossistema urbano entre a zona sul da A5 e o Passeio Marítimo, perfazendo uma área total de 47,9 ha de zonas verdes contínuas, acompanhadas de ciclovias e espaços com diferentes tipologias de utilização. A proposta aprovada na deliberação de Câmara é de constituição de um percurso pedo-ciclável desde o parque urbano do Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos, onde se encontram programadas áreas de recreio e lazer formais e informais, passando pelos jardins históricos da Quinta do Tomeiro, que em parte serão abertos ao público, a grande praça de enquadramento ao Centro de Congressos, prosseguindo pelo Parque das Perdizes, Parque dos Poetas, "Espargal", com ligação ao "Moinho das Antas", passagem superior para a zona "Antas-Sul" onde se encontram equipamentos únicos como a Bateria da Lage, nova ciclovia Antas-Sul, por fim, com ligação superior à Estrada Marginal, para a zona da Plataforma Superior das Fontainhas e passeio Marítimo, onde se encontrará um novo espaço de recreio ribeirinho, com oferta de novos equipamentos de utilização coletiva e zonas de lazer.

A implementação deste "Corredor Verde" é muito exigente, uma vez que, requer a reformulação de alguns troços, onde atualmente não é possível instalar as áreas verdes agora propostas, como é o exemplo do cenário previsto no Plano de Pormenor do Espargal.

Nas áreas afetas ao Corredor Verde, que atravessam o PP do Espargal, para que seja possível acolher a área verde afeta a este segmento da grande Infraestrutura Verde que se delinea para o Concelho, será necessário readaptar a área de implantação destinada à edificação não executada, prevista neste IGT, implicando negociações entre a CMO e o atual proprietário, com vista à implementação dos necessários ajustamentos ao referido Plano. Prevê-se que, com a reformulação das duas áreas afetas aos Planos de Pormenor referidos, será possível obter um ganho de cerca de 1ha de zonas verdes, face às áreas atualmente previstas neste Plano de Pormenor.

A opção pela revogação do Plano de Pormenor do Espargal e delimitação de uma Unidade de Execução para a área não executada do Plano, em particular para os terrenos das antigas oficinas municipais, resultou da negociação entre CMO e proprietário dos terrenos abrangidos pelo antigo Plano, Fases A e B, por ser a área mais impactada pela implementação deste troço do corredor verde. A negociação entre CMO e proprietário foi essencial para que, em

regime de cooperação, se encontrasse uma nova solução de desenho urbano, que permitisse a concretização do desígnio municipal e ao mesmo tempo, garantisse que seriam salvaguardadas as expectativas de concretização urbanística, preconizadas pelo Plano que se encontrava plenamente eficaz.

II – Análise

Localização, Cadastro e Objetivos da Unidade de Execução do Espargal:

O limite de intervenção da UEE abrange uma área de 3,35 ha (33.518,13 m²), localiza-se na União de Freguesias de Oeiras, S. Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, na zona das antigas oficinas municipais, entre a linha do caminho-de-ferro (e Bairro J. Pimenta) a sul, o Parque dos Poetas e a Rua Costa Pinto a norte, o viaduto do Espargal a norte e nascente, e a Rua do Chafariz a poente. A Unidade de Execução do Espargal encontra-se inserida na UOPG Poente-Sul, cujo índice máximo de utilização do solo, referente à totalidade desta UOPG, estabelecido no Art.º 56º do Regulamento do PDMO, corresponde a 0,60. Encontra-se inserida em solo urbano – espaço central – áreas consolidadas do PDMO, publicado na 2ª Série do DR, n.º 198, a 13/10/2022.

A U.E. do Espargal envolve 4 proprietários, cujos prédios se encontram devidamente identificados na planta cadastral, em anexo, e cuja correspondência se faz no quadro anterior. Constata-se que a maior parte da área (67%) é propriedade privada, sendo cerca de 31% do domínio público municipal, 0,5% propriedade do Domínio Público Ferroviário e 1% da PT Comunicações, S.A., que não são alvo de negociação imediata com a CMO, mas sim, numa fase posterior, previamente ao início das obras de urbanização e implementação da rotunda prevista.

A proposta pretende dar resposta a objetivos gerais do desenvolvimento territorial municipal, como: Contributo no que respeita à produção de energia renovável e nível de eficiência energética e de desempenho energético proposto; Contributo no que respeita ao padrão de consumo de água previsto e tipo e eficiência na solução, para as águas residuais; Proposta local de tratamento e de drenagem de águas pluviais; Contributo para o reforço da mobilidade suave; Contributo para a qualificação da rede de espaços verdes.

A proposta pretende ainda, responder a objetivos concretos e específicos, definidos para a área de intervenção: Implementação da estratégia de desenvolvimento urbano Municipal, assente no planeamento e integração de uma “Infraestrutura Verde” no tecido contruído e não contruído do concelho. Constituição do troço do “Corredor Verde” entre o Parque dos Poetas e a zona do “Moinho das Antas”, estendendo o “parque” até à zona do “Espargal”; Manter a composição multifuncional dos usos destinados à edificação: Habitação – uso dominante, Comércio, Serviços e

Equipamento – usos complementares; Elevado nível de qualidade do desenho urbano do espaço público, com especial enfoque nas áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva; Criação de uma “Praça” de utilização pública, voltada para a estadia, recreio e lazer, dotada de pontos de restauração e comércio de apoio à envolvente habitacional, onde seja privilegiada a utilização da “sombra” produzida por elementos arbóreos e arbustivos, nos pontos de estadia formais e informais, como fator indutor do conforto bioclimático; Estabelecimento de um percurso contínuo, pedonal e ciclável, entre a zona do Parque dos Poetas e o “Moinho das Antas”, assim como, entre a área da Unidade de Execução e as Estações de caminho-de-Ferro de Santo Amaro de Oeiras e Paço de Arcos, promovendo a deslocação dos utilizadores através de modos suaves, facilitando o acesso às infraestruturas de transporte coletivo; Manutenção e requalificação do Chafariz do Espargal e respetivo sistema hidráulico de abastecimento; Execução de uma passagem inferior, pedonal e ciclável, sob alinha do caminho-de-ferro, permitindo que se faça a ligação entre o Bairro J. Pimenta e o Parque dos Poetas; Execução de uma passagem inferior, pedonal e ciclável, entre o Parque dos Poetas e a zona do Espargal, permitindo a circulação fluída e segura de pessoas e bicicletas; Reordenamento viário da Rua do Chafariz – execução de Rua multifuncional, com alinhamentos arborizados e estacionamento de superfície; Reordenamento viário da Rua Costa Pinto, com a execução de uma rotunda, e da Rua do Espargal, com introdução de dois sentidos de trânsito. Execução de novo arruamento junto ao viaduto, de ligação entre a Rua Costa Pinto e a Rua Lino de Assunção.

Modelo Urbano da Unidade de Execução do Espargal:

O Modelo Urbano que se propõe, considera a vocação deste território para o acolhimento de áreas maioritariamente residenciais, complementadas com oferta comercial e/ou serviços, com especial atenção para o desenho dos espaços exteriores, pensados para potenciar situações de permanência e encontro, integrando o troço do corredor verde que se pretende implementar entre o Parque dos Poetas e a Plataforma Superior das Fontainhas.

A proposta apresentada define a estrutura urbana e a respetiva parametrização, os espaços verdes públicos e de utilização coletiva, o reordenamento viário e do estacionamento público, a inclusão de canais para a mobilidade suave. A proposta define também, pontos de articulação com o tecido contruído envolvente, em particular, uma passagem sob a linha do caminho-de-ferro, entre o Espargal e o Bairro J. Pimenta, assim como, uma passagem inferior que permite a continuidade física entre o Parque dos Poetas e a “nova Praça do Espargal”.

Edificabilidade e Parametrização Urbanística:

A proposta é composta pelos seguintes elementos:

i) Peças Escritas:

- Termos de Referência;
- Minuta do Contrato de Urbanização;
- Estudo de Tráfego;
- Relatório de ponderação da participação pública.

ii) Peças Desenhadas:

- 00_Planta de Enquadramento da UEE;
- 01_Planta de Localização da UEE;
- 02_Planta de Delimitação da UEE sobre Cadastro;
- 03_Planta de Vermelhos e Amarelos;
- 04_Planta Síntese e Quadro de Parâmetros;
- 05_Planta de Cedências;
- 06_Perfis;
- 07_Simulações Tridimensionais do cenário urbano proposto na UEE.

A solução traduz a constituição de 1 parcela autónoma e 3 edifícios. No âmbito Unidade de Execução é proposta uma construção subterrânea comum, destinada a estacionamento, áreas técnicas e área condominial.

No âmbito Unidade de Execução é proposta a criação de 3 edifícios, sendo que um deles corresponde maioritariamente a uma construção subterrânea. Esta construção subterrânea, edifício E1, corresponde ao estacionamento comum aos edifícios a construir, nos edifícios E2 e E3. A sua localização, com o objetivo de criar a maior permeabilidade possível, localiza-se imediatamente abaixo da praça, com acesso automóvel através da Rua do Chafariz.

A UE do Espargal assenta na manutenção da área de construção do Plano de Pormenor do Espargal, anteriormente prevista para esta zona num total de 26.070m². A proposta de ocupação para a UEE prevê a seguinte distribuição de áreas de construção (acima do solo):

Área de construção - Habitação (a.c. soleira)	25.060 m ²
Área de construção - Comércio/ Serviços (a. c. soleira)	1.010 m ²
Área de construção - Total (a. c. soleira)	26.070 m ²



UNIDADE DE EXECUÇÃO DO ESPARGAL - QUADRO DE PARÂMETROS

	P 1			TOTAL	
	E 1	E 2	E 3		
SUPERFÍCIE TOTAL DO TERRENO	-	-	-	33518,13	
ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO	5560	1500	690	6250	
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DOS EDIFÍCIOS	ABAIXO DO SOLO	6250*		6250	
	ACIMA DO SOLO	100	1500	690	2290
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	12415	13135	14905	40455	
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO ACIMA COTA DE SOLEIRA	100	13135	12835	26070	
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO ABAIXO COTA DE SOLEIRA	12315	-	2070	14385	
ÁREAS POR USO ACIMA COTA SOLEIRA	HABITAÇÃO	-	12530	12530	25060
	COMÉRCIO/SERVIÇOS	100	605	305	1010
ÁREAS POR USO ABAIXO COTA SOLEIRA	ESTACIONAMENTO	10416*		10416	
	ARRUMOS/ATÉCNICAS	3164*		3164	
	CONDOMÍNIO	805*		805	
NUMERO DE PISOS	1 + 3 (cv)	9 + 3 (cv)	19 + 3 (cv)	-	
NUMERO MÁXIMO DE FOGOS	-	130 - 150**	100 - 120**	250	
MINIMO LUGARES ESTACIONAMENTO TOTAL	-	-	-	455	
MINIMO LUGARES ESTACIONAMENTO EM CAVE	405	-	-	405	
MINIMO LUGARES ESTACIONAMENTO À SUPERFÍCIE	-	-	-	50	
LUGARES ESTACIONAMENTO À SUPERFÍCIE EXISTENTES	-	-	-	13	
LUGARES ESTACIONAMENTO À SUPERFÍCIE CRIADOS	-	-	-	37	
ÁREA DA PARCELA A CONSTITUIR	7701,90*			7701,90	
CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL	ESPAÇOS VERDES	-	-	3363,15	
	EQUIPAMENTOS	-	-	0	
	ARRUAMENTOS	-	-	4616,30	
ÁREA PRIVADA COM ÔNUS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA (PRAÇA)	-	-	-	4510	

*Comum a todos os edifícios

**A distribuição de fogos entre os dois edifícios será ajustada com o desenvolvimento futuro dos projetos específicos.

Prevê-se a instalação de espaços comerciais, no piso térreo voltado para a praça, no contexto do anteriormente previsto do PPE. Estes espaços, em articulação com os edifícios existentes na área envolvente onde se localizam alguns restaurantes e lojas comerciais, são essenciais na dinamização deste novo espaço público e criação de uma nova centralidade.

No lado sul e poente da praça são instalados dois edifícios horizontais que prolongam a implantação do piso térreo e onde serão instalados espaços comerciais ou de serviços. Imediatamente a sul da praça, no piso inferior deste corpo horizontal é instalada uma zona condominial partilhada pelos dois edifícios que dá acesso por sua vez a uma zona exterior ajardinada, também comum a ambos os imóveis.

Este jardim, apesar de privado continua a permitir a circulação ao longo de todo o terreno, tendo em conta que o mesmo se instala entre o bloco vertical e o corpo horizontal, permitindo a continuidade do espaço público.

De acordo com a planta síntese, resultarão da operação de loteamento que concretizará o reparcelamento da Unidade de Execução, 1 Lote/Parcela: P1, com uma área de 7.701,90m², que contempla 3 Edifícios: E1, E2 e E3.

■ Neste contexto, para o Edifício 1 são previstas a seguintes áreas de construção:

- Estacionamento:	10.416 m ² a.b.c.
- Comércio /Serviços:	100 m ² a.b.c.
- Espaço Condominial (comum aos 3 edifícios):	805 m ² a.b.c.
- Áreas Técnicas:	3.164 m ² a.b.c.
(comuns a todos os edifícios)	

■ Para a Edifício 2 são previstas a seguintes áreas de construção:

- Habitação:	12.530 m ² a.b.c.
- Comércio/Serviços:	605 m ² a.b.c.

■ Para a Edifício 3 são previstas a seguintes áreas de construção:

- Habitação:	12.530 m ² a.b.c.
- Comércio/Serviços:	305 m ² a.b.c.

Áreas destinadas a Espaços Verdes Públicos e Equipamentos de Utilização Coletiva:

A proposta prevê um conjunto de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, onde se destaca uma área destinada ao corredor verde (jardim), e a rede de espaços pedonais que servem de enquadramento ao edificado.

Em termos globais, a UE deve prever os parâmetros mínimos para o dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e destinadas a equipamentos, estabelecidos no artigo 67.º do regulamento do PDM, em função dos usos previstos.

A proposta de ocupação para a U.E.E. prevê a seguintes áreas:

CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL	ESPAÇOS VERDES	-	-	-	9363,15
	EQUIPAMENTOS	-	-	-	0
	ARRUAMENTOS	-	-	-	4616,30

É ainda, constituída uma área privada com ónus de utilização pública, correspondente à praça, sobre estacionamento subterrâneo:

ÁREA PRIVADA COM ÓNUS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA (PRAÇA)	-	-	-	4510
---	---	---	---	------

Contrato de Urbanização:

A presente Unidade de Execução dispensa o Modelo de Distribuição de Benefícios e Encargos, existindo apenas o "Contrato de Urbanização", celebrado entre o Município e o Promotor proprietário do terreno privado. O contrato de urbanização, cuja minuta se encontra em anexo aos Termos de Referência, estipula as condições de execução da U.E., da qual decorrem direitos e deveres acordados entre as partes envolvidas.

Discussão Pública – Ponderação das participações recebidas:

A Unidade de Execução do Espargal, por não se encontrar inserida em Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor aprovado, foi sujeita a um período de discussão pública, conforme enquadramento previsto no artº 148º, nº4 e artº89º, nºs 1 e 2 do DL nº 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual.

Neste enquadramento, a Câmara deliberou, na reunião de Câmara de 9/11/2022, através da P.D. nº 979/2022 e publicou no DRE nº232, 2ª serie de 2 de dezembro de 2022, no Aviso nº 23014/2022, a abertura de um período de discussão pública por 20 dias úteis. O período de discussão pública decorreu entre 9 de dezembro de 2022 e 5 de janeiro de 2023.

Durante o período de participação pública foram recebidas 198 participações, por escrito, de 193 participantes, o que significa que alguns interessados participaram mais que uma vez.

Todas as participações foram analisadas, ponderadas e respondidas no “Relatório de Ponderação da Discussão Pública da Unidade de Execução do Espargal”, que se anexa.

Após a aprovação deste Relatório, todas as respostas serão levadas ao conhecimento dos participantes.

Destaca-se, para efeito do ajustamento à solução urbanística proposta para a U.E.E., a preocupação manifestada em participações de residentes na envolvente próxima, referentes à possibilidade de projeção de manchas de sombra em períodos prolongados, sobre o tecido edificado pré-existente. Em resultado da análise detalhada da posição das edificações propostas na U.E., assim como da aferição da projeção da sombra potencial, repensou-se a posição e morfologia da edificação proposta mais a poente, resultando no redesenho de uma nova solução, alternativa aquela que foi submetida a discussão pública, para que seja assegurada uma melhor integração da nova edificação com a envolvente, garantindo que se mantêm válidos todos os outros pressupostos que motivaram a elaboração da Unidade de Execução.

III - Fundamentação Legal e/ou Regulamentar

A delimitação da presente Unidade de Execução tem por enquadramento o n.º 2 do artigo 147.º do Decreto-Lei n.º 80/ 2015, de 14 de maio, na sua redação atual (RJIGT), e o artigo 71.º do Regulamento da Alteração do Plano Diretor Municipal de Oeiras, publicado no DRE nº198, Serie II, de 13 de outubro, Aviso nº19629/2022.

A delimitação da Unidade de Execução do Espargal é da iniciativa municipal e adota o sistema de cooperação, descrito no artº 150º do RJIGT, na sua redação atual.

A delimitação de unidades de execução acontece com enquadramento no artº 148º do RJIGT e consiste na fixação em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos, todavia, é entendimento do Município, que a mera identificação dos prédios abrangidos pela U.E., é manifestamente insuficiente para garantir o correto, integrado e harmonioso desenvolvimento urbano destas áreas, sendo necessária a apresentação de um modelo de ocupação do solo que permita, por um lado, concretizar e perceber, o modelo e a estratégia de desenvolvimento urbano, de acordo com as opções de planeamento consagradas no Plano Diretor Municipal, e por outro, facilite a articulação entre diferentes proprietários, contratualizando a justa repartição de benefícios e encargos entre todos os envolvidos.

A área da Unidade de Execução do Espargal não se encontra inserida em Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor eficaz, pelo que neste quadro, terá que ser promovido um período de discussão pública, em termos idênticos aos previstos para os planos de pormenor, de acordo com o expresso no n.º 4, do artigo 148.º do RJIGT.

IV - Proposta

Face ao que antecede proponho que a Câmara delibere:

- a) A aprovação Final da Delimitação da Unidade de Execução do Espargal e respetivo conteúdo material (Termos de Referência que contêm também o Estudo de Tráfego, a Minuta do Contrato de Urbanização e as Peças desenhadas + Relatório da Ponderação da Participação Pública), nos termos do n.º 2, do artigo 147.º, e do artigo 148.º do RIGT e do n.º 3, do artigo 71.º do PDM, publicado na 2ª série do DR, n.º 179, a 14/09/2015;
- b) Aprovar a minuta do Contrato de Urbanização que acompanha a Unidade de Execução (anexo 3 dos Termos de Referência da UEE);
- c) Condicionar a eficácia da Unidade de Execução, à aprovação da Revogação do Plano de Pormenor do Espargal (publicado no DRE nº301, 2ª serie, de 31/12/1991), pela Assembleia Municipal.

V – Anexos

- 1 - Informação nº 13304/2023 DMOTDU/DOTPU/DOT;
- 2 - Termos de Referência que contêm também o Estudo de Tráfego, a Minuta do Contrato de Urbanização e as Peças desenhadas + Relatório da Ponderação da Participação Pública)

O Presidente



Isaltino Morais

Oeiras, 22 de junho de 2023