

Proposta de Deliberação

Nº 573/2024

Serviço: DMOTDU/DOTPU/DOT

Assunto: **Delimitação da Unidade de Execução do Moinho das Antas:**
Delimitação da Unidade de Execução e aprovação do respetivo modelo urbano, minuta do Contrato de Urbanização e abertura do período de participação pública.

Registo N.º INT-CMO/2024/11791

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 Moinho das Antas (UEMA) 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 designado por “Moinho das Antas”. 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 verde Municipal, 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 - arruamentos, espaços de produção agrícola distintos das hortas urbanas, percursos pedonais e cicláveis, bacias de retenção hídrica), que de forma sistémica produzam um conjunto de benefícios para os utilizadores em geral. 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 cerca de, 48 ha de zonas verdes contínuas, acompanhadas de ciclovias e espaços com diferentes tipologias de ocupação. 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 Torneiro, que em parte serão abertos ao público, a grande praça de enquadramento ao Centro de Congressos, prosseguindo pelo Parque das Perdizes, Parque dos Poetas, “nova Praça e Parque do Espargal”, com ligação ao “novo Parque do 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 revogado Plano de Pormenor do Espargal e substituído pela Unidade de Execução do Espargal, aprovada na PD nº578/2023, em resultado de uma negociação entre CMO e proprietários. O mesmo acontece na zona do Plano de Pormenor do Moinho das Antas, onde foi desenvolvida uma solução alternativa ao Plano de Pormenor, com a mesma área de construção disponível por executar, mas reorganizada de forma diferente, permitindo acomodar o “corredor verde”. Nas áreas afetadas ao Corredor

Verde, que atravessam o PP Moinho das Antas, à semelhança do que foi feito na zona do Espargal, para que seja possível acolher a área verde afeta a este segmento da grande Infraestrutura Verde que se delinea para o Concelho, torna-se necessário readaptar a área de implantação destinada à edificação não executada, prevista neste instrumento de gestão territorial, implicando negociações entre a CMO e os atuais proprietários, com vista à implementação dos necessários ajustamentos ao referido Plano. Prevê-se que, com a reformulação das duas áreas afetadas aos antigos Planos de Pormenor referidos (PP Espargal e PP Moinho das Antas), será possível obter um ganho de cerca de 2ha de zonas verdes, face às áreas anteriormente previstas neste dois Planos de Pormenor.

A opção pela revogação do Plano de Pormenor do Moinho das Antas e delimitação de uma Unidade de Execução para a área não executada do Plano, resultou da exigente e complexa negociação entre CMO e proprietários dos terrenos abrangidos pelo antigo Plano, correspondentes às unidades A, D1, D2, E, F, G e H, por ser a área mais impactada pela implementação deste troço do corredor verde. A negociação entre CMO e proprietários 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, como princípio básico da confiança e transparência da atividade municipal de planeamento.

II – Análise

2. Conteúdo material da Unidade de Execução do Moinho das Antas:

A Unidade de Execução do Moinho das Antas é composta pelos elementos:

i) Peças Escritas:

01_Termos de Referência;

Anexo 1_Registos de Propriedade;

Anexo 2_ Estudo de Tráfego;

Anexo 3_Parecer Ministério da Defesa Nacional;

Anexo 4_Minuta do Contrato de Urbanização;

Anexo 5_Peças desenhadas que compõem a UEMA;

ii) Peças Desenhadas:

- 01_Planta de Localização da UEMA;
- 02_Planta de Enquadramento da UEMA;
- 03_Levantamento Topográfico_Cadastro;
- 04_Planta Geral da UEMA;
- 05_Planta Síntese da UEMA;
- 06_Cortes A e B;
- 07_Cortes C e D;
- 08_Planta de Cedências da UEMA;
- 09_Planta de Altimetria;
- 10_Simulações tridimensionais do desenho urbano proposto;
- 11_Estudo de Sombras;

2.1. Localização, Cadastro e Objetivos da Unidade de Execução do Moinho das Antas:

2.1.1. Localização:

A presente Unidade de Execução abrange uma área de cerca de 12 ha (118.528,00 m²), considerando-se assegurada a escolha de uma escala de intervenção adequada, que permite a integração com a envolvente, de um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.

A UEMA localiza-se na União de Freguesias de Oeiras, S. Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, entre a linha do caminho-de-ferro Cascais-Lisboa - a nascente, o Bairro do Moinho das Antas - a norte, e a área urbana consolidada integrada no aglomerado de Santo Amaro de Oeiras - a poente.

A Unidade de Execução do Moinho das Antas 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 Unidade de Execução do Moinho das Antas insere-se numa zona predominantemente habitacional, com algum comércio e serviços de proximidade. Na envolvente à área de intervenção da Unidade de Execução do Moinho das Antas, salienta-se a existência de alguns equipamentos de nível municipal e supramunicipal, destacando-se a Escola Básica EB1 Anselmo Oliveira, a Biblioteca Municipal de Oeiras, a Escola Superior Náutica Infante D. Henrique e os Serviços Inter-Municipais de Água e Saneamento de Oeiras e Amadora (SIMAS).

2.2. Cadastro - Proprietários Abrangidos pela UEMA:

De acordo com o descrito no artigo 148.º do RJIGT, a delimitação da unidade de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos. No que respeita à estrutura fundiária, a área de intervenção é constituída por 20 parcelas, distribuídas entre domínio público ferroviário, domínio público municipal, domínio privado municipal e dois proprietários privados, cujos prédios se encontram devidamente identificados na planta cadastral e quadro descritivo, que consta dos Termos de Referência e cuja correspondência se traduz na imagem da Fig.1.

Constata-se que a maior parte da área da UEMA é propriedade privada, 72,6% pertencente a dois proprietários, cerca de 21% pertence ao domínio público municipal, 6% é propriedade do domínio privado municipal e 0,4% pertence ao domínio público ferroviário.

Concluindo, a maior parte da área objeto de delimitação da UE do Moinho das Antas é propriedade privada, na posse de dois proprietários, correspondendo a área a lotear no futuro, ao conjunto das parcelas destes dois proprietários e também do município.

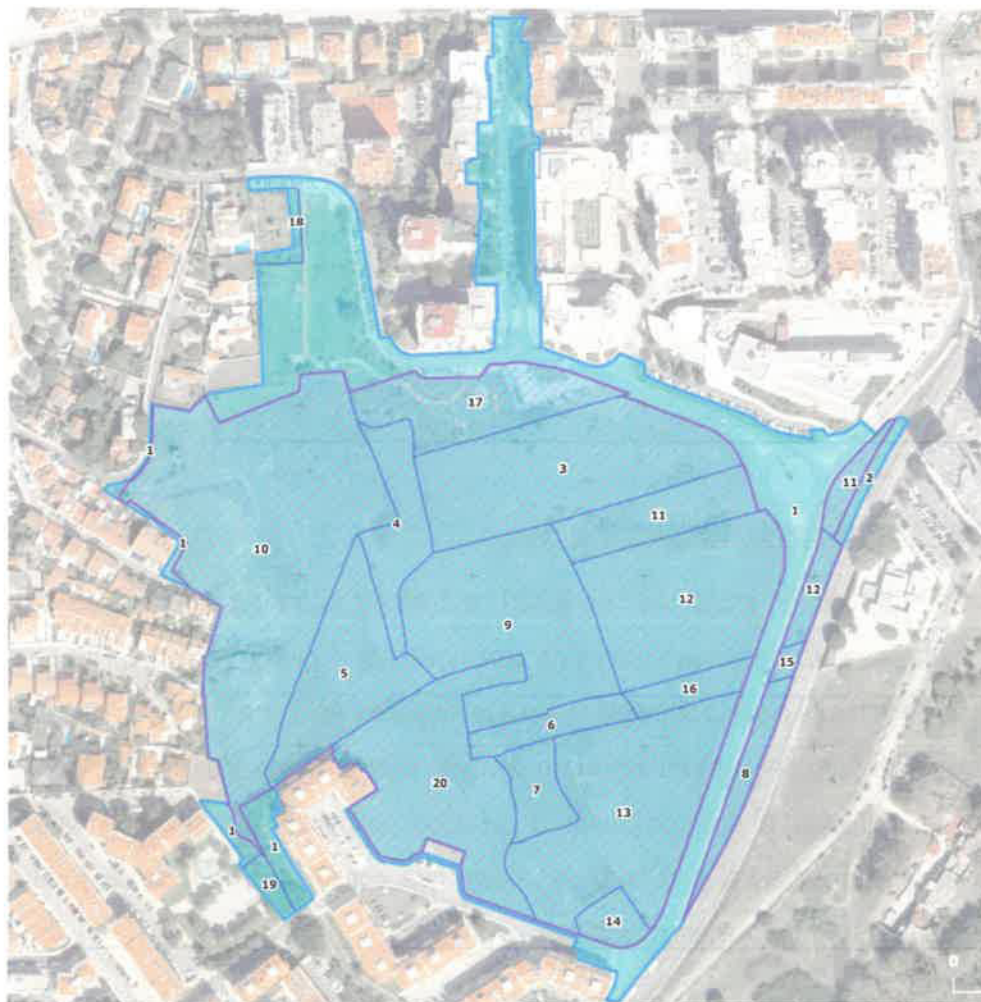
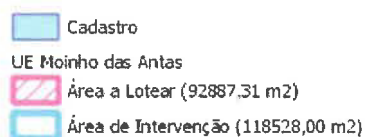


Figura 1 – Limite da Unidade de Execução do Moinho das Antas sobre Cadastro.



2.3. Objetivos estratégicos da U.E. Moinho das Antas – implementação do corredor verde:

A delimitação da Unidade de Execução do Moinho das Antas surge na sequência da deliberação da Câmara (Proposta de Deliberação nº 1104/2021, de 15 de dezembro de 2021), que determina a implementação de um corredor verde com cerca de 48 ha de áreas verdes contínuas, entre o Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas, como ponto de partida para a concretização da estratégia municipal de constituir uma “Infraestrutura Verde” no território do Concelho de Oeiras, capacitada para oferecer um conjunto de serviços e benefícios, associados à manutenção das áreas verdes contínuas,

associadas às linhas e massas de água, em meio urbano. A implementação do troço de corredor verde, na zona onde anteriormente se encontrava aprovado e eficaz o Plano de Pormenor do Moinho das Antas, envolveu um processo complexo e moroso de negociação entre Município e atuais proprietários, que conduziu à elaboração desta Unidade de Execução em sistema de cooperação. Esta metodologia de trabalho permitiu acomodar a implementação do interesse público e da estratégia de desenvolvimento municipal, assim como, a expectativa por parte do investidor privado, de executar a urbanização prevista no Plano de Pormenor, a revogar, de forma concertada e integrada, como princípio básico de confiança e transparência da atividade municipal de planeamento.

O Parque Urbano do Moinho das Antas é, neste contexto geográfico, uma peça estruturante, pela sua dimensão e posição estratégica na ligação entre várias zonas do concelho. A ligação entre o extremo sul do Parque dos Poetas, Espargal, Moinho das Antas, Antas Sul e Plataforma das Fontainhas constitui uma parte significativa desta infraestrutura, e encontra-se expressa na Planta de Enquadramento constante das "Peças Desenhadas" que acompanham a delimitação da UEMA, onde é visível a contribuição da arborização da Av. Dr. Francisco Sá Carneiro, e articulação do futuro parque do Moinho das Antas com os Espaços Verdes Envolventes.

2.4. Objetivos gerais da U.E. Moinho das Antas: Princípios Gerais de Desenho Urbano:

Com a Unidade de Execução do Moinho das Antas pretende-se a demonstração da aplicação dos conceitos de urbanismo sustentável, com uma estratégia articulada e integrada nos múltiplos aspetos da qualidade urbanística; construção de um espaço de excelência urbana passível de certificação do novo tecido edificado. Neste contexto, a UE e fases seguintes (operação de loteamento) deverão 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, com o sistema hídrico e redes de águas, incluindo o reaproveitamento das águas saponáceas nos edifícios, para utilização em usos compatíveis, implementação de medidas de eficiência hídrica na rega de espaços verdes); 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 geomorfológicas; 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, edifícios eficientes no consumo de energia); Resíduos (apresentação de plano de reciclagem de resíduos decorrentes da obras de urbanização); Qualidade social (criação de ambientes sociais saudáveis, seguros e atrativos).

São objetivos gerais da Unidade de Execução do Moinho das Antas:

- ▶ 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 e reaproveitamento das águas saponáceas nos edifícios, para utilização em usos compatíveis;
- ▶ Proposta local de tratamento e de drenagem de águas pluviais;
- ▶ Contributo para o reforço da mobilidade suave (rede de espaços pedonais e de ciclovias);
- ▶ Contributo para o aumento e qualificação da rede de espaços verdes.

2.5. Objetivos específicos da U.E. Moinho das Antas: Princípios Gerais de Desenho Urbano:

A Unidade de Execução proposta tem um conjunto de objetivos específicos que são expressos no desenho urbano nesta fase, e que devem ser desenvolvidos e trabalhados na fase de licenciamento da operação de loteamento que concretiza o reparcelamento da unidade de execução.

São objetivos específicos da Unidade de Execução do Moinho das Antas:

- ▶ 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 ao Moinho das Antas;

- ▶ 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 um Parque Urbano de utilização pública, voltado para a estadia, recreio e lazer, dotado de equipamentos/elementos de apoio (jogos e recreio infantil/juvenil, fitness outdoor, quiosques/cafés/esplanadas), e 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;
- ▶ Afirmção de uma grande área verde como novo centro de interesse, no eixo verde de continuidade Parque Urbano do Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos/Plataforma Superior das Fontainhas, afirmando-se como espaço de encontro, estadia e atividades lúdicas;
- ▶ 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, e promovendo a deslocação dos utilizadores através de modos suaves, facilitando o acesso às infraestruturas de transporte coletivo;
- ▶ Manutenção e requalificação do Moinho de Vento das Antas, afirmando-se como uma referência e marco da memória do local;
- ▶ Execução de uma passagem superior, pedonal e ciclável, sobre a linha do caminho-de-ferro, permitindo que se faça a ligação entre o Moinho das Antas e zona denominada Antas Sul;
- ▶ Reperfilamento viário da Av. Dr. Francisco Sá Carneiro, com alinhamentos arborizados e estacionamento de superfície; Reperfilamento viário da Av. Pedro Álvares Cabral, de modo a permitir a futura passagem inferior sob a linha de caminho de ferro com ligação à UE Antas Sul.
- ▶ Criação de um silo automóvel destinado a utilização pública, no exterior da área de intervenção, através da requalificação do edifício propriedade municipal existente no n.º 2 e 2A do Largo Elisa Antunes Caniço de Oliveira, pretendendo-se a criação de cerca 50 lugares de estacionamento.

3. Solução Urbanística proposta na U.E. do Moinho das Antas - Modelo Urbano proposto:

A proposta apresentada para a Unidade de Execução do Moinho das Antas define a estrutura urbana e a

respetiva parametrização, os espaços verdes públicos e de utilização coletiva, o reordenamento viário e de estacionamento público, e a inclusão de canais para mobilidade suave. A proposta define também vários pontos de articulação com o tecido construído envolvente, onde se destaca uma passagem pedonal e ciclável sobre a linha do caminho-de-ferro entre o Moinho das Antas, a norte, e a zona da Unidade de Execução de Antas Sul (aprovada e eficaz), a sul do caminho de ferro, a qual se pretende que, para além da função prática de ligação entre os dois territórios interrompidos pelo caminho-de-ferro, constitua uma peça de carácter escultórico na paisagem. O programa que se pretende implementar reforça a necessidade de instalação de espaços e atividades, que permitam dar resposta à imposição de concretização do eixo estratégico correspondente ao “Corredor Verde” e, também, assegurar a possibilidade de concretização do potencial construtivo anteriormente previsto no Plano de Pormenor do Moinho das Antas, para a zona não concretizada, mais concretamente Unidades A, D1, D2, E, F, G e H, salvaguardando os valores patrimoniais presentes, como é o caso do Moinho de Vento das Antas.

A solução urbanística proposta apresenta três pontos fundamentais para reorganização do espaço:

- i) – Parque Urbano - criação de uma área de Parque Urbano de utilização pública, que se pretende que venha a constituir-se como uma referência urbana, que desempenhe funções de eficiência bioclimática, proporcionando uma mancha arborizada que produza sombra, conforto térmico e promova a infiltração de água de precipitação, vocacionado para o lazer, estadia, prática desportiva, com a existência complementar de equipamentos de apoio, que valorize, dinamize e se articule com a envolvente urbana; Criação de uma ciclovia que liga a zona do Espargal, à estação de caminho-de-ferro de Santo Amaro e à zona da Unidade de Execução de Antas-Sul (sul da linha férrea);
- ii) – Reordenamento Viário e aumento da oferta de Estacionamento - reperfilamento da Av. Dr. Francisco Sá Carneiro, com a eliminação dos lugares de estacionamento da faixa central da via e substituição da mesma por um alinhamento de árvores, permitindo a continuidade e articulação com o Parque Urbano; Reperfilamento e rebaixamento da Av. Pedro Álvares Cabral permitindo o seu alargamento e ligação desta via à zona a sul da linha de caminho-de-ferro (passagem rodoviária e ciclável inferior à linha de caminho-de-ferro);

Criação de novos lugares de estacionamento de utilização pública para satisfação das necessidades geradas pela própria operação urbanística e também para colmatação da escassez de oferta já notada hoje, na situação atual;

iii) – Contenção da área ocupada pelas edificações- concentração do volume construído, correspondente à área de construção por executar no Plano de Pormenor do Moinho das Antas, em dois blocos, que marcam o lugar e permitem que o restante espaço seja dedicado a um Parque Urbano arborizado que dá continuidade e complementa a estrutura verde municipal existente e estabelece novas ligações pedonais e cicláveis ao longo da linha de caminho de ferro e entre o Parque dos Poetas e a zona do Moinho das Antas.

3.1. Execução, Edificabilidade e Parametrização Urbanística da UEMA:

A Unidade de Execução do Moinho das Antas é executada através de uma única operação de loteamento com enquadramento nas disposições do RJUE, na sua redação atual, não se prevendo a possibilidade de recurso à figura da comunicação prévia por esta Unidade de Execução não perfazer os requisitos previstos no DL nº 10/2024 de 8 de janeiro.

No âmbito Unidade de Execução é proposta a criação de duas Parcelas, que constituirão dois futuros lotes, uma delas subdividida em 4 frações, sendo 2 destas frações em cave ou semi-cave, uma destinada a estacionamento e outra a comércio. As frações 02 e 03 da Parcela 01 e Parcela 02 destinam-se exclusivamente a 3 edifícios de habitação coletiva, a fração 04 (da Parcela P01) a superfície comercial e a fração 01 (da Parcela P01) a estacionamento subterrâneo.

São previstos um máximo de 399 fogos, 49.363m² de construção acima da cota de soleira destinada a habitação, 3.000m² abaixo da cota de soleira destinada a comércio e 25.600m² de área de construção baixo da cota de soleira destinada a estacionamento em cave.



Figura 2 – Planta de Síntese da Unidade de Execução Moinho das Antas.

	PARCELA P01					PARCELA P02	ÁREA DOMÍNIO MUNICIPAL	TOTAL
	FRAÇÃO 01	FRAÇÃO 02	FRAÇÃO 03	FRAÇÃO 04	TOTAL P01			
SUPERFÍCIE TOTAL DA UNIDADE DE EXECUÇÃO								118 743 m²
POLÍGONO MÁXIMO DE IMPLANTAÇÃO	11 625 m²	1 632 m²	1 612 m²	3 000 m²	18 069 m²	1 950 m²	-	20 019 m²
POLÍGONO MÁXIMO DE IMPLANTAÇÃO ACIMA DA COTA DE SOLEIRA*	-	1 085 m²	1 081 m²	-	2 167 m²	1 002 m²	-	3 169 m²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL	23 650 m²	30 394 m²	19 444 m²	3 000 m²	76 488 m²	7 963 m²	-	84 451 m²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO ACIMA COTA DA SOLEIRA	-	27 130 m²	16 220 m²	-	43 350 m²	6 013 m²	-	49 363 m²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO ABAIXO COTA DA SOLEIRA	23 650 m²	3 264 m²	3 224 m²	3 000 m²	33 138 m²	1 950 m²	-	35 088 m²
ÁREA POR USO ACIMA COTA DA SOLEIRA	HABITAÇÃO	27 130 m²	16 220 m²	-	43 350 m²	6 013 m²	-	49 363 m²
	COMÉRCIO	-	-	3 000 m²	3 000 m²	-	-	3 000 m²
ÁREA POR USO ABAIXO COTA DA SOLEIRA	ESTACIONAMENTO	23 650 m²	-	-	23 650 m²	1 950 m²	-	25 600 m²
	ARRUM. / A. TÉCNICA**	-	2 034 m²	3 029 m²	5 063 m²	-	-	5 063 m²
	CONDOMÍNIO***	-	330 m²	195 m²	525 m²	-	-	525 m²
NÚMERO DE PISOS	2(cv)	25 + 2(cv)	15 + 2(cv)	1 (cv)	variável	6 + 1 (cv)	-	-
NÚMERO MÁXIMO DE FOGOS	-	220	130	-	350	49	-	399
LUGARES DE ESTACIONAMENTO TOTAL	786	-	-	-	786	60	249	1095
LUGARES DE ESTACIONAMENTO EM CAVE	786	-	-	-	786	60	-	846
NÚMERO LUGARES DE ESTACIONAMENTO À SUPERFÍCIE	-	-	-	-	-	-	249	249
LUGARES DE ESTACIONAMENTO À SUPERFÍCIE EXISTENTES	-	-	-	-	-	-	33	33
LUGARES DE ESTACIONAMENTO O À SUPERFÍCIE CRIADOS	-	-	-	-	-	-	216	216
ÁREAS DAS PARCELAS A CONSTITUIR	12 682 m²	5 923 m²	7 093 m²	3 000 m²	28 698 m²	2 858 m²	-	31 556 m²
CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL	3 334 m²							
CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL	53 074 m²							

Figura 3 – Quadro de Parâmetros da Unidade de Execução Moinho das Antas.

3.1.1. Caracterização das Parcelas P01 e P02 da UEMA:

A U.E. do Moinho das Antas assenta na premissa de manutenção da área de construção por executar no Plano de Pormenor do Moinho das Antas, correspondente a um total de 56 158 m² de construção acima do solo. A proposta de ocupação para a UEMA prevê uma área de construção total de 52 363 m², acima do solo, ligeiramente abaixo da área por executar no Plano de Pormenor.

Distribuição de áreas de construção (acima do solo) na UEMA:

Área de construção – Habitação, acima cota soleira	49.363m ²
Área de construção – Comércio, abaixo da cota de soleira	3.000m ²
Área de construção Total da U.E. Moinho das Antas	52.363m ²
Comparável com a área de construção por executar no PP Moinho das Antas	

De acordo com a planta síntese, resultam desta operação de loteamento duas parcelas: P01 e P2, com as áreas de terreno respetivas de 28 698m² e 2 858 m².

► **Parcela 01**, subdividida de 4 frações autónomas, são previstas as seguintes áreas de construção:

Área de Construção Total 76 488 m² a.c.;

Área de Construção acima da cota de soleira 43 350 m² a.c.

(Habitação)

Área de Construção abaixo da cota de soleira 33 138 m² a.c.

(Estacionamento/Comércio/arrumos/áreas técnicas/condomínio)

P01. Fração 01 são previstas a seguintes áreas de construção (a.c.):

- Estacionamento (abaixo do solo): 23.650 m² a.c.

P01. Fração 02 são previstas a seguintes áreas de construção (a.c.):

- Habitação (acima do solo):	27.130m ² a.c.
- Condomínio (abaixo do solo):	330 m ² (1,5m ² /fogo) a.c.
- Arrumos e Áreas Técnicas (abaixo do solo):	2.934 m ² a.c.

P01, Fração 03 são previstas a seguintes áreas de construção (a.c.):

- Habitação (acima do solo):	16.220 m ² a.c.
- Condomínio (abaixo do solo):	195 m ² (1,5 m ² /fogo) a.c.
- Arrumos e Áreas Técnicas (abaixo do solo):	3.029 m ² a.c.

P01, Fração 04 são previstas a seguintes áreas de construção (a.c.):

- Comércio (abaixo do solo):	3.000 m ²
------------------------------	----------------------

► Parcela P02, destinada a habitação coletiva, é caracterizada com as seguintes áreas de construção (a.c.):

Área de Construção Total	7 963 m ² a.c.
Área de Construção acima da cota de soleira (Habitação)	6 013 m ² a.c.
Área de Construção abaixo da cota de soleira (Estacionamento/Comércio/arrumos/áreas técnicas/condomínio)	1 950 m ² a.c.

3.1.2. Áreas destinadas a Espaços Verdes Públicos e Equipamentos de Utilização Coletiva (Cedências):

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

de enquadramento ao edificado. Em termos globais, a U.E. deve prever os parâmetros mínimos para o dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e destinadas a equipamentos/habitação pública, estabelecidos no artigo 67.º do regulamento do PDM, em função dos usos previstos. O cálculo das áreas de cedência foi feito de acordo com os parâmetros estabelecidos no PDM.

A proposta de desenho urbano apresentada para a Unidade de Execução do Moinho das Antas prevê as seguintes áreas de cedências:

Cedências para Domínio Público Municipal	Arruamentos	2.207m ²
	Estacionamentos	1.127m ²
	Total	3.334m ²
Cedências para Domínio Privado Municipal	Espaços Verdes(Parq. Urb)	53.074m ²
Total		56.408m ²

A proposta contempla também, a constituição de uma área privada com ónus de utilização pública, correspondente à área de Parque Urbano sobre estacionamento subterrâneo (P01 – Fração 01):

Área privada com ónus de utilização pública	7.409m ²
---	---------------------

No âmbito do estudo para a U.E. do Moinho das Antas, considerando que temos uma área de zonas verdes e de utilização coletiva muito superior ao mínimo estabelecido no PDM, a proposta em referência cumpre largamente os mínimos impostos e permite a execução do desígnio Municipal de concretização deste troço do "Corredor Verde e Azul" preconizado na estratégia de implementação da Infraestrutura Verde Municipal, sendo este o principal interesse público em presença.

3.2. Estacionamento:

Os Parâmetros de dimensionamento de estacionamento, que foram tidos em conta, são os do Plano Diretor Municipal de Oeiras, nomeadamente, no artº 68º do Regulamento do PDMO.

O estacionamento proposto pretende dar resposta, tanto às necessidades geradas pela implementação da Unidade de Execução (habitação, comércio e apoio à utilização do Parque Urbano), como pretende

incrementar a oferta pública de estacionamento, com alguma carência já verificada atualmente, para utilização dos moradores das ruas mais próximas. Para tal são criados novos lugares de estacionamento para utilização pública, quer no parque coberto (subterrâneo na Parcela P01, cerca de 50 lugares), quer pela reconversão de um edifício existente em estacionamento de utilização pública com cerca de 50 lugares (reconversão do ex-armazém do nº de polícia 2 e 2A, sito no Largo Elisa Antunes Caniço d'Oliveira, registado na ficha predial número 1312, Oeiras e São Julião da Barra), quer no exterior na área envolvente ao Parque Urbano e também, junto ao edifício da Biblioteca Municipal e SIMAS.

Lugares de Estacionamento Propostos na U.E. Moinho das Antas:

- Número de lugares de estacionamento, (<u>Total</u>), à superfície e em cave na área da U.E.	1095
- Número de lugares de estacionamento <u>novos</u> em cave/cobertos para satisfação das necessidades da operação urbanística que concretiza a U.E.	846
- Número de lugares de estacionamento <u>novos</u> para uso público em cave/cobertos para incremento da oferta atual na zona (50 lugares na P01 + 50 lugares no silo do Largo Elisa Antunes Caniço d'Oliveira)	100
- Número de lugares de estacionamento para uso público à superfície (<u>Total</u>)	249
- Número de lugares de estacionamento à superfície <u>existentes</u> , a manter	33
- Número de lugares de estacionamento à superfície, <u>criados</u>	216
- Número de lugares de estacionamento <u>removidos</u> à superfície (av. Sá Carneiro)	134

3.3. Estudo de Tráfego:

O Estudo de Tráfego efetuado no âmbito do desenvolvimento da solução urbanística para a Unidade de Execução do Moinho das Antas, teve como foco avaliar as acessibilidades rodoviárias (em transporte individual e coletivo), os impactes na rede rodoviária adjacente e as necessidades de estacionamento para efeitos de garantia de boas condições de acessibilidade e mobilidade para acompanhar o projeto imobiliário "Moinho das Antas", que prevê a construção de três edifícios habitacionais e uma área comercial.

Considerando as conclusões apresentadas pelo Estudo de Tráfego (ET) efetuado, verifica-se que segundo análises realizadas e apresentadas, e tendo em conta os pressupostos admitidos no ET, a proposta para a

Unidade de Execução do Moinho das Antas não é suscetível de degradar o nível de desempenho da rede rodoviária envolvente, face à situação atual, verificando-se que o sistema rodoviário existente/previsto responderá de forma plena, ao acréscimo de procura decorrente das valências previstas, registando-se inclusivamente melhorias nas condições de circulação. Por outro lado, a oferta de estacionamento prevista é uma mais-valia para a zona onde os novos edifícios se inserem, por ser uma medida que mitigará o défice de estacionamento existente hoje, face às necessidades dos atuais residentes (principalmente o estacionamento noturno). Este défice já tem, atualmente, alguma relevância (considerando-se que a relação oferta de estacionamento/procura existente é equilibrada, ou seja, não se prevê que esta nova oferta de estacionamento seja indutora de novas procuras em transporte individual não desejadas).

3.4. Pareceres Externos:

Na sequência do parecer solicitado, a 5/2/2024 à Direção-Geral de Recursos da Defesa Nacional, no âmbito das suas competências, no que se refere à Servidão Militar face à solução urbanística que se perspetiva para a área da Unidade de Execução do Moinho das Antas, foi emitido parecer n.º 2421/DPTM-AF, de 9/4/2024, foi emitido parecer, que se transcreve: *“...face aos elementos que nos foram submetidos a apreciação e consultadas as entidades militares competentes, o Exército Português e a Força Aérea Portuguesa, nos termos do Decreto de Servidão, é licenciado.”*.

3.5. Contrato de Urbanização:

Esta Unidade de Execução dispensa Modelo de Gestão Urbanística (Distribuição de Benefícios e Encargos), sendo apenas acompanhada de Contrato de Urbanização a celebrar entre o Município de Oeiras e os proprietários dos terrenos abrangidos pela U.E., cuja minuta se encontra no Anexo 4 dos Termos de Referência e onde constam os direitos e as obrigações das partes envolvidas.

3.6. Simulações tridimensionais do ambiente urbano proposto na UEMA:



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 Moinho das Antas 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. O Plano Diretor Municipal de Oeiras, em vigor, publicado na 2ª Série do DR, n.º 198, a 13/10/2022, esclarece que a execução do PDM realiza-se, preferencialmente de forma sistemática, no âmbito de delimitação de unidades de execução, sempre que as intervenções a executar devam ser suportadas por soluções de conjunto, assegurando a correta implementação da estratégia municipal e prossecução do interesse público, conciliando, se possível, com o interesse privado, de forma clara, integrada e participada, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a contratualização da repartição de benefícios e encargos, a abertura de novos arruamentos ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou de equipamentos coletivos (Art.º 71.º - Modalidades de Execução).

A área da Unidade de Execução do Moinho das Antas não se encontra inserida em Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor eficaz, pelo que neste enquadramento, deverá ser promovido um período de discussão pública, em termos idênticos ao previsto 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 da Delimitação da Unidade de Execução do Moinho das Antas e respetivo conteúdo material (Termos de Referência – Peças desenhadas e escritas), 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 198, a 13/10/2022;
- b) Aprovar a minuta do Contrato de Urbanização que acompanha a Unidade de Execução do Moinho das Antas (anexo 4 dos Termos de Referência da UEMA).
- c) Abertura de um período de discussão pública obrigatório, anunciado com a antecedência mínima de 5 dias, por um período de 40 dias úteis, para apresentação de reclamações, observações ou sugestões, de acordo com o previsto pelo n.º 4, do artigo 148.º do RJIGT e consequentemente pelo artigo 89.º, n.º 2 do mesmo diploma.

V – Anexos

- 1 - Informação nº 11728/2024 DMOTDU/DOTPU/DOT;
- 2 – Link de acesso à documentação que compõe a UEMA, elencada no ponto 2.:
<https://drive.oeiras.pt/s//BM8FCrJPjxvgEK>

O Presidente



Isaltino Morais

Oeiras, 13 de junho de 2024

INFORMAÇÃO N.º 11728/2024 DMOTDU/DOTPU/DOT

Assunto: Delimitação da Unidade de Execução do Moinho das Antas:
Delimitação da Unidade de Execução e aprovação do respetivo modelo urbano,
minuta do Contrato de Urbanização e abertura do período de participação pública.

PARECER

DESPACHO

Conclusão.
Os termos de referência
e o plano de
e/ou os estudos
e documentos anexos
as deliberações da comissão
de avaliação da
de execução. Para o
nos termos do artigo 12
do regulamento, em 20 de Junho de 2024.

Excedendo o prazo
de 15 dias,
procede-se à
conferência
12.6.24

1. Introdução:

A proposta de delimitação da Unidade de Execução do Moinho das Antas (UEMA) 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 designado por “Moinho das Antas”. O conceito

12. pr. 2024

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 verde Municipal, 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 - arruamentos, espaços de produção agrícola distintos das hortas urbanas, percursos pedonais e cicláveis, bacias de retenção hídrica), que de forma sistémica produzam um conjunto de benefícios para os utilizadores em geral. 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 cerca de, 48 ha de zonas verdes contínuas, acompanhadas de ciclovias e espaços com diferentes tipologias de ocupação. 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 Torneiro, que em parte serão abertos ao público, a grande praça de enquadramento ao Centro de Congressos, prosseguindo pelo Parque das Perdizes, Parque dos Poetas, “nova Praça e Parque do Espargal”, com ligação ao “novo Parque do 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 revogado Plano de Pormenor do Espargal e substituído pela Unidade de Execução do Espargal, aprovada na PD nº578/2023, em resultado de uma negociação entre CMO e proprietários. O mesmo acontece na zona do Plano de Pormenor do Moinho das Antas, onde foi desenvolvida uma solução alternativa ao Plano de Pormenor, com a mesma área de construção disponível por executar, mas reorganizada de forma diferente, permitindo acomodar o “corredor verde”. Nas áreas afetadas ao Corredor Verde, que atravessam o PP Moinho das Antas, à semelhança do que foi feito na zona do Espargal, para que seja possível acolher a área verde afeta a este segmento da grande Infraestrutura Verde que se delineia para o Concelho, torna-se necessário readaptar a área de implantação destinada à edificação não executada, prevista neste instrumento de gestão territorial, implicando negociações entre a CMO e os atuais proprietários, com vista à implementação dos necessários ajustamentos ao referido Plano. Prevê-se que, com a reformulação das duas áreas afetadas aos antigos Planos de Pormenor referidos (PP Espargal e PP Moinho das Antas), será possível obter um ganho de cerca de 2ha de zonas verdes, face às áreas anteriormente previstas neste dois Planos de Pormenor.

A opção pela revogação do Plano de Pormenor do Moinho das Antas e delimitação de uma Unidade de Execução para a área não executada do Plano, resultou da exigente e complexa negociação entre CMO e proprietários dos terrenos abrangidos pelo antigo Plano, correspondentes às unidades A, D1, D2, E, F, G e H, por ser a área mais impactada pela implementação deste troço do corredor verde. A negociação entre CMO e proprietários 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, como princípio básico da confiança e transparência da atividade municipal de planeamento.

2. Enquadramento Legal da Delimitação da U.E. do Moinho das Antas (UEMA):

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 Moinho das Antas 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. O Plano Diretor Municipal de Oeiras, em vigor, publicado na 2ª Série do DR, n.º 198, a 13/10/2022, esclarece que a execução do PDM realiza-se, preferencialmente de forma sistemática, no âmbito de delimitação de unidades de execução, sempre que as intervenções a executar devam ser suportadas por soluções de conjunto, assegurando a correta implementação da estratégia municipal e prossecução do interesse público, conciliando, se possível, com o interesse privado, de forma clara, integrada e participada, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a contratualização da repartição de benefícios e encargos, a abertura de novos arruamentos ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou de equipamentos coletivos (Art.º 71.º - Modalidades de Execução).

A área da Unidade de Execução do Moinho das Antas não se encontra inserida em Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor eficaz, pelo que neste enquadramento, deverá ser promovido um período de discussão pública, em termos idênticos ao previsto para os planos de pormenor, de acordo com o expresso no n.º 4, do artigo 148.º do RJIGT.

3. Conteúdo material da Unidade de Execução do Moinho das Antas:

A Unidade de Execução do Moinho das Antas é composta pelos elementos:

i) Peças Escritas:

01_Termos de Referência;

Anexo 1_Registos de Propriedade;

Anexo 2_ Estudo de Tráfego;

Anexo 3_Parecer Ministério da Defesa Nacional;

Anexo 4_Minuta do Contrato de Urbanização;

Anexo 5_Peças desenhadas que compõem a UEMA;

ii) Peças Desenhadas:

- 01_Planta de Localização da UEMA;
- 02_Planta de Enquadramento da UEMA;
- 03_Levantamento Topográfico_Cadastro;
- 04_Planta Geral da UEMA;
- 05_Planta Síntese da UEMA;
- 06_Cortes A e B;
- 07_Cortes C e D;
- 08_Planta de Cedências da UEMA;
- 09_Planta de Altimetria;
- 10_Simulações tridimensionais do desenho urbano proposto;
- 11_Estudo de Sombras;

4. Delimitação da Unidade de Execução do Moinho das Antas – Localização e Cadastro:

4.1. Localização:

A presente Unidade de Execução abrange uma área de cerca de 12 ha (118.528,00 m²), considerando-se assegurada a escolha de uma escala de intervenção adequada, que permite a integração com a envolvente, de um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.

A UEMA localiza-se na União de Freguesias de Oeiras, S. Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, entre a linha do caminho-de-ferro Cascais-Lisboa - a nascente, o Bairro do Moinho das Antas - a norte, e a área urbana consolidada integrada no aglomerado de Santo Amaro de Oeiras - a poente.

A Unidade de Execução do Moinho das Antas 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 Unidade de Execução do Moinho das Antas insere-se numa zona predominantemente habitacional, com algum comércio e serviços de proximidade. Na envolvente à área de intervenção da Unidade de Execução do Moinho das Antas, salienta-se a existência de alguns equipamentos de nível municipal e supramunicipal, destacando-se a Escola Básica EB1 Anselmo Oliveira, a Biblioteca Municipal de Oeiras, a Escola Superior Náutica Infante D. Henrique e os Serviços Inter-Municipalizados de Água e Saneamento de Oeiras e Amadora (SIMAS).



Figura 1 – Vista aérea sobre a área da UEE e a sua envolvente.



Área de intervenção da U.E. Moinho das Antas
118 528,00 m².

Figura 2 – Limite da Unidade de Execução do Moinho das Antas sobre ortofotomapa. Fonte: CMO/DOT.

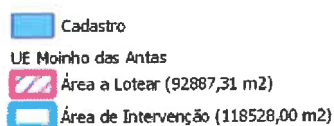
4.2. Cadastro - Proprietários Abrangidos pela UEMA:

De acordo com o descrito no artigo 148.º do RJIGT, a delimitação da unidade de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística,

acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos. No que respeita à estrutura fundiária, a área de intervenção é constituída por 20 parcelas, distribuídas entre domínio público ferroviário, domínio público municipal, domínio privado municipal e dois proprietários privados, cujos prédios se encontram devidamente identificados na planta cadastral e quadro descritivo, que consta dos Termos de Referência e cuja correspondência se traduz na imagem seguinte:



Figura 3 – Limite da Unidade de Execução do Moinho das Antas sobre Cadastro.



Constata-se que a maior parte da área da UEMA é propriedade privada, 72,6% pertencente a dois proprietários, cerca de 21% pertence ao domínio público municipal, 6% é propriedade do domínio privado municipal e 0,4% pertence ao domínio público ferroviário.

Concluindo, a maior parte da área objeto de delimitação da UE do Moinho das Antas é propriedade privada, na posse de dois proprietários, correspondendo a área a lotear no futuro, ao conjunto das parcelas destes dois proprietários e também do município.

5. Delimitação da U.E. do Moinho das Antas – Objetivos Estratégicos, Gerais e Específicos:

Os Termos de Referência que acompanham a delimitação da Unidade de Execução do Moinho das Antas, detalham exaustivamente o enquadramento urbanístico da área de intervenção, assim como, a proposta urbanística desenvolvida para o território abrangido.

5.1. Objetivos estratégicos da U.E. Moinho das Antas – implementação do corredor verde:

A delimitação da Unidade de Execução do Moinho das Antas surge na sequência da deliberação da Câmara (Proposta de Deliberação nº 1104/2021, de 15 de dezembro de 2021), que determina a implementação de um corredor verde com cerca de 48 ha de áreas verdes contínuas, entre o Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas, como ponto de partida para a concretização da estratégia municipal de constituir uma “Infraestrutura Verde” no território do Concelho de Oeiras, capacitada para oferecer um conjunto de serviços e benefícios, associados à manutenção das áreas verdes contínuas, associadas às linhas e massas de água, em meio urbano. A implementação do troço de corredor verde, na zona onde anteriormente se encontrava aprovado e eficaz o Plano de Pormenor do Moinho das Antas, envolveu um processo complexo e moroso de negociação entre Município e atuais proprietários, que conduziu à elaboração desta Unidade de Execução em sistema de cooperação. Esta metodologia de trabalho permitiu acomodar a implementação do interesse público e da estratégia de desenvolvimento municipal, assim como, a expectativa por parte do investidor privado, de executar a urbanização prevista no Plano de Pormenor, a revogar, de forma concertada e integrada, como princípio básico de confiança e transparência da atividade municipal de planeamento.

O Parque Urbano do Moinho das Antas é, neste contexto geográfico, uma peça estruturante, pela sua dimensão e posição estratégica na ligação entre várias zonas do concelho. A ligação entre o extremo sul do Parque dos Poetas, Espargal, Moinho das Antas, Antas Sul e Plataforma das Fontainhas constitui uma parte significativa desta infraestrutura, e encontra-se expressa na Planta de Enquadramento, onde é visível a contribuição da arborização da Av. Dr. Francisco Sá Carneiro, e articulação do Moinho das Antas com os Espaços Verdes Envolventes.

A proposta que se desenvolve nesta fase assenta nas premissas acima referidas, e determina como objetivos estratégicos:

- definir o desenho do Parque como parte integrante do corredor verde, com a criação de um espaço aberto onde se privilegiam as ligações às áreas verdes contínuas e às áreas urbanas envolventes;
- contemplar no Parque as funções enunciadas para esta infraestrutura municipal: recreio, enquadramento, proteção e produção, aliadas ao correto uso dos recursos naturais;
- oferecer aos munícipes um espaço verde que seja complementar dos restantes, promovendo novos usos, diversidade e contemporaneidade na abordagem à proposta.

5.2. Objetivos gerais da U.E. Moinho das Antas: Princípios Gerais de Desenho Urbano:

Com a Unidade de Execução do Moinho das Antas pretende-se a demonstração da aplicação dos conceitos de urbanismo sustentável, com uma estratégia articulada e integrada nos múltiplos aspetos da qualidade urbanística; construção de um espaço de excelência urbana passível de certificação do novo tecido edificado. Neste contexto, a UE e fases seguintes (operação de loteamento) deverão 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, com o sistema hídrico e redes de águas, incluindo o reaproveitamento das águas saponáceas nos edifícios, para utilização em usos compatíveis, implementação de medidas de eficiência hídrica na rega de espaços verdes); 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 geomorfológicas; 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, edifícios eficientes no consumo de energia); Resíduos (apresentação de plano de reciclagem de resíduos decorrentes da obras de urbanização); Qualidade social (criação de ambientes sociais saudáveis, seguros e atrativos).

São objetivos gerais da Unidade de Execução do Moinho das Antas:

- ▶ 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 e reaproveitamento das águas saponáceas nos edifícios, para utilização em usos compatíveis;
- ▶ Proposta local de tratamento e de drenagem de águas pluviais;
- ▶ Contributo para o reforço da mobilidade suave (rede de espaços pedonais e de ciclovias);
- ▶ Contributo para o aumento e qualificação da rede de espaços verdes.

5.3. Objetivos específicos da U.E. Moinho das Antas: Princípios Gerais de Desenho Urbano:

São objetivos específicos da Unidade de Execução do Moinho das Antas:

- ▶ 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 ao Moinho das Antas;
- ▶ 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 um Parque Urbano de utilização pública, voltado para a estadia, recreio e lazer, dotado de equipamentos/elementos de apoio (jogos e recreio infantil/juvenil, fitness outdoor, quiosques/cafés/esplanadas), e 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;
- ▶ Afirmação de uma grande área verde como novo centro de interesse, no eixo verde de continuidade Parque Urbano do Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos/Plataforma Superior das Fontainhas, afirmando-se como espaço de encontro, estadia e atividades lúdicas;
- ▶ 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, e promovendo a deslocação dos utilizadores através de modos suaves, facilitando o acesso às infraestruturas de transporte coletivo;

- Manutenção e requalificação do Moinho de Vento das Antas, afirmando-se como uma referência e marco da memória do local;
- Execução de uma passagem superior, pedonal e ciclável, sobre a linha do caminho-de-ferro, permitindo que se faça a ligação entre o Moinho das Antas e zona denominada Antas Sul;
- Reperfilamento viário da Av. Dr. Francisco Sá Carneiro, com alinhamentos arborizados e estacionamento de superfície; Reperfilamento viário da Av. Pedro Álvares Cabral, de modo a permitir a futura passagem inferior sob a linha de caminho de ferro com ligação à UE Antas Sul.
- Criação de um silo automóvel destinado a utilização pública, no exterior da área de intervenção, através da requalificação do edifício propriedade municipal existente no n.º 2 e 2A do Largo Elisa Antunes Caniço de Oliveira, pretendendo-se a criação de cerca 50 lugares de estacionamento.

6. Solução Urbanística proposta na U.E. do Moinho das Antas - Modelo Urbano proposto:

A proposta apresentada para a Unidade de Execução do Moinho das Antas define a estrutura urbana e a respetiva parametrização, os espaços verdes públicos e de utilização coletiva, o reordenamento viário e de estacionamento público, e a inclusão de canais para mobilidade suave. A proposta define também vários pontos de articulação com o tecido construído envolvente, onde se destaca uma passagem pedonal e ciclável sobre a linha do caminho-de-ferro entre o Moinho das Antas, a norte, e a zona da Unidade de Execução de Antas Sul (aprovada e eficaz), a sul do caminho de ferro, a qual se pretende que, para além da função prática de ligação entre os dois territórios interrompidos pelo caminho-de-ferro, constitua uma peça de carácter escultórico na paisagem. O programa que se pretende implementar reforça a necessidade de instalação de espaços e atividades, que permitam dar resposta à imposição de concretização do eixo estratégico correspondente ao “Corredor Verde” e, também, assegurar a possibilidade de concretização do potencial construtivo anteriormente previsto no Plano de Pormenor do Moinho das Antas, para a zona não concretizada, mais concretamente Unidades A, D1, D2, E, F, G e H, salvaguardando os valores patrimoniais presentes, como é o caso do Moinho de Vento das Antas.

A solução urbanística proposta apresenta três pontos fundamentais para reorganização do espaço:

- i) – Parque Urbano - criação de uma área de Parque Urbano de utilização pública, que se pretende que venha a constituir-se como uma referência urbana, que desempenhe funções de eficiência bioclimática, proporcionando uma mancha arborizada que produza sombra, conforto térmico e

promova a infiltração de água de precipitação, vocacionado para o lazer, estadia, prática desportiva, com a existência complementar de equipamentos de apoio, que valorize, dinamize e se articule com a envolvente urbana; Criação de uma ciclovía que liga a zona do Espargal, à estação de caminho-de-ferro de Santo Amaro e à zona da Unidade de Execução de Antas-Sul (sul da linha férrea);

ii) – Reordenamento Viário e aumento da oferta de Estacionamento - reperfilamento da Av. Dr. Francisco Sá Carneiro, com a eliminação dos lugares de estacionamento da faixa central da via e substituição da mesma por um alinhamento de árvores, permitindo a continuidade e articulação com o Parque Urbano; Reperfilamento e rebaixamento da Av. Pedro Álvares Cabral permitindo o seu alargamento e ligação desta via à zona a sul da linha de caminho-de-ferro (passagem rodoviária e ciclável inferior à linha de caminho-de-ferro);

Criação de novos lugares de estacionamento de utilização pública para satisfação das necessidades geradas pela própria operação urbanística e também para colmatação da escassez de oferta já notada hoje, na situação atual;

iii) – Contenção da área ocupada pelas edificações- concentração do volume construído, correspondente à área de construção por executar no Plano de Pormenor do Moinho das Antas, em dois blocos, que marcam o lugar e permitem que o restante espaço seja dedicado a um Parque Urbano arborizado que dá continuidade e complementa a estrutura verde municipal existente e estabelece novas ligações pedonais e cicláveis ao longo da linha de caminho de ferro e entre o Parque dos Poetas e a zona do Moinho das Antas.

6.1. Execução, Edificabilidade e Parametrização Urbanística da UEMA:

A Unidade de Execução do Moinho das Antas é executada através de uma única operação de loteamento com enquadramento nas disposições do RJUE, na sua redação atual, não se prevendo a possibilidade de recurso à figura da comunicação prévia por esta Unidade de Execução não perfazer os requisitos previstos no DL nº 10/2024 de 8 de janeiro.

No âmbito Unidade de Execução é proposta a criação de duas Parcelas, que constituirão dois futuros lotes, uma delas subdividida em 4 frações, sendo 2 destas frações em cave ou semi-cave, uma destinada a estacionamento e outra a comércio. As frações 02 e 03 da Parcela 01 e Parcela 02 destinam-se exclusivamente a 3 edifícios de habitação coletiva, a fração 04 (da Parcela P01) a superfície comercial e a fração 01 (da Parcela P01) a estacionamento subterrâneo.

São previstos um máximo de 399 fogos, 49.363m² de construção acima da cota de soleira destinada a habitação, 3.000m² abaixo da cota de soleira destinada a comércio e 25.600m² de área de construção baixo da cota de soleira destinada a estacionamento em cave.

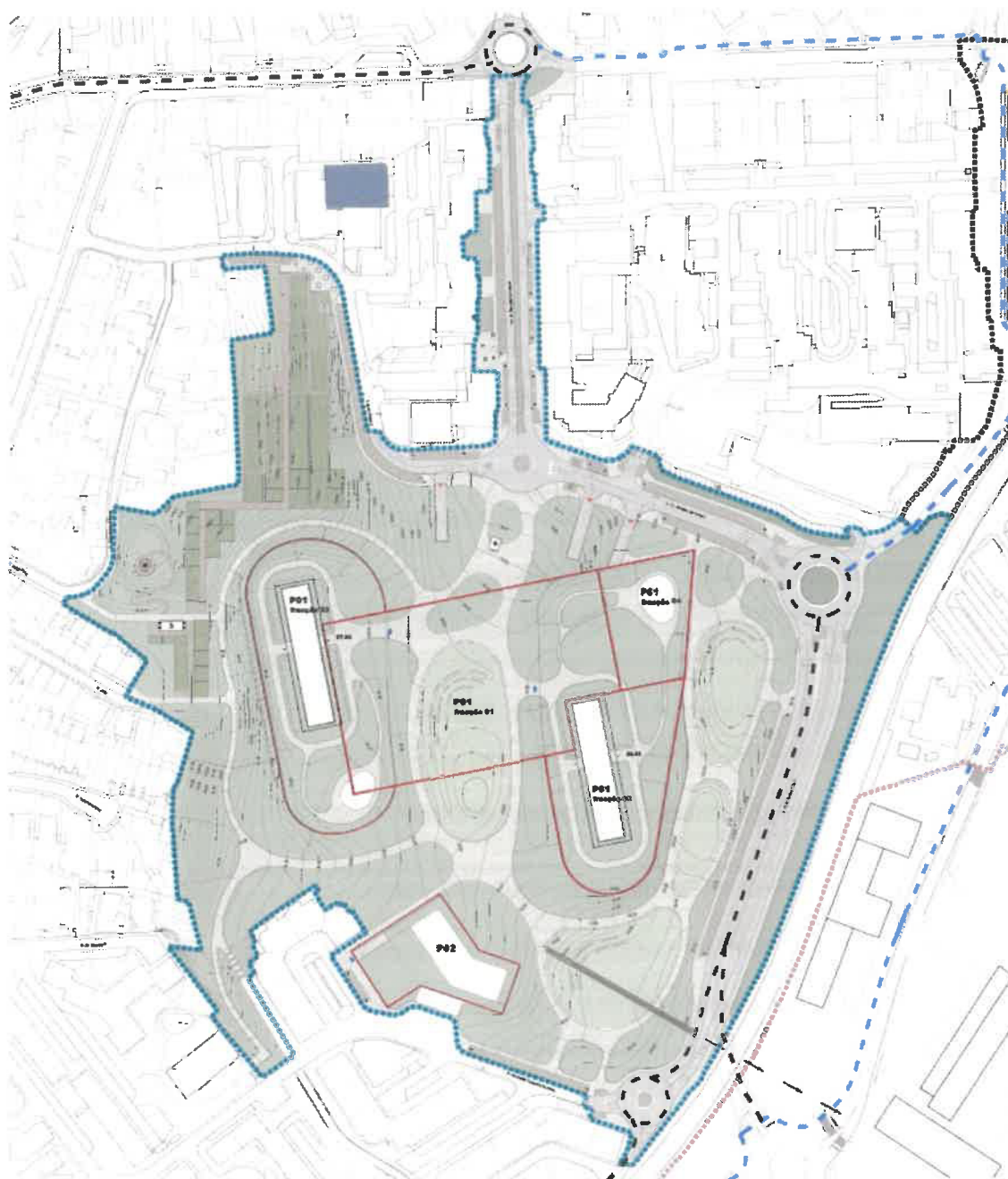


Figura 4 – Planta de Síntese da Unidade de Execução Moinho das Antas.

		PARCELA P01					PARCELA P02	ÁREA DOMÍNIO MUNICIPAL	TOTAL
		FRAÇÃO 01	FRAÇÃO 02	FRAÇÃO 03	FRAÇÃO 04	TOTAL P01			
SUPERFÍCIE TOTAL DA UNIDADE DE EXECUÇÃO									118 743 m²
POLÍGONO MÁXIMO DE IMPLANTAÇÃO		11 825 m²	1 632 m²	1 612 m²	3 000 m²	18 069 m²	1 950 m²	-	20 019 m²
POLÍGONO MÁXIMO DE IMPLANTAÇÃO ACIMA DA COTA DE SOLEIRA*		-	1 085 m²	1 081 m²	-	2 167 m²	1 002 m²	-	3 169 m²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL		23 650 m²	30 394 m²	19 444 m²	3 000 m²	76 488 m²	7 963 m²	-	84 451 m²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO ACIMA COTA DA SOLEIRA		-	27 130 m²	16 220 m²	-	43 350 m²	6 013 m²	-	49 363 m²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO ABAIXO COTA DA SOLEIRA		23 650 m²	3 264 m²	3 224 m²	3 000 m²	33 138 m²	1 950 m²	-	35 088 m²
ÁREA POR USO ACIMA COTA DA SOLEIRA	HABITAÇÃO	-	27 130 m²	16 220 m²	-	43 350 m²	6 013 m²	-	49 363 m²
	COMÉRCIO	-	-	-	3 000 m²	3 000 m²	-	-	3 000 m²
	ESTACIONAMENTO	23 650 m²	-	-	-	23 650 m²	1 950 m²	-	25 600 m²
	ARRUMOS / A. TÉCNICA**	-	2 834 m²	3 029 m²	-	5 863 m²	-	-	5 863 m²
ÁREA POR USO ABAIXO COTA DA SOLEIRA	CONDOMÍNIO***	-	330 m²	195 m²	-	525 m²	-	-	525 m²
NÚMERO DE PISOS		2(cv)	25 + 2(cv)	15 + 2(cv)	1 (cv)	variável	6 + 1(cv)	-	-
NÚMERO MÁXIMO DE FOGOS		-	220	130	-	350	49	-	399
LUGARES DE ESTACIONAMENTO TOTAL		786	-	-	-	786	60	249	1095
LUGARES DE ESTACIONAMENTO EM CAVE		786	-	-	-	786	60	-	846
NÚMERO LUGARES DE ESTACIONAMENTO À SUPERFÍCIE		-	-	-	-	-	-	249	249
LUGARES DE ESTACIONAMENTO À SUPERFÍCIE EXISTENTES		-	-	-	-	-	-	33	33
LUGARES DE ESTACIONAMENTO À SUPERFÍCIE CRIADOS		-	-	-	-	-	-	216	216
ÁREAS DAS PARCELAS A CONSTITUIR		12 682 m²	6 923 m²	7 083 m²	3 000 m²	28 698 m²	2 858 m²	-	31 556 m²
CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL		3 334 m²							
CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL		53 074 m²							

Figura 5 –Quadro de Parâmetros da Unidade de Execução Moinho das Antas.

Caracterização das Parcelas P01 e P02 da UEMA:

A U.E. do Moinho das Antas assenta na premissa de manutenção da área de construção por executar no Plano de Pormenor do Moinho das Antas, correspondente a um total de 56 158 m² de construção acima do solo. A proposta de ocupação para a UEMA prevê uma área de construção total de 52 363 m², acima do solo, ligeiramente abaixo da área por executar no Plano de Pormenor.

Distribuição de áreas de construção (acima do solo) na UEMA:

Área de construção – Habitação, acima cota soleira	49.363m²
Área de construção – Comércio, abaixo da cota de soleira	3.000m²
Área de construção Total da U.E. Moinho das Antas	52.363m²
Comparável com a área de construção por executar no PP Moinho das Antas	

De acordo com a planta síntese, resultam desta operação de loteamento duas parcelas: P01 e P2, com as áreas de terreno respetivas de 28 698m² e 2 858 m².

► **Parcela 01**, subdividida de 4 frações autónomas, são previstas as seguintes áreas de construção:

Área de Construção Total 76 488 m² a.c.;

Área de Construção acima da cota de soleira 43 350 m² a.c.

(Habitação)

Área de Construção abaixo da cota de soleira 33 138 m² a.c.

(Estacionamento/Comércio/arrumos/áreas técnicas/condomínio)

P01, Fração 01 são previstas a seguintes áreas de construção (a.c.):

- Estacionamento (abaixo do solo): 23.650 m² a.c.

P01, Fração 02 são previstas a seguintes áreas de construção (a.c.):

- Habitação (acima do solo): 27.130m² a.c.

- Condomínio (abaixo do solo): 330 m² (1,5m²/fogo) a.c.

- Arrumos e Áreas Técnicas (abaixo do solo): 2.934 m² a.c.

P01, Fração 03 são previstas a seguintes áreas de construção (a.c.):

- Habitação (acima do solo): 16.220 m² a.c.

- Condomínio (abaixo do solo): 195 m² (1,5 m²/fogo) a.c.

- Arrumos e Áreas Técnicas (abaixo do solo): 3.029 m² a.c.

P01, Fração 04 são previstas a seguintes áreas de construção (a.c.):

- Comércio (abaixo do solo): 3.000 m²

► **Parcela P02**, destinada a habitação coletiva, é caracterizada com as seguintes áreas de construção (a.c.):

Área de Construção Total 7 963 m² a.c.

Área de Construção acima da cota de soleira 6 013 m² a.c.

(Habitação)

Área de Construção abaixo da cota de soleira 1 950 m² a.c.

(Estacionamento/Comércio/arrumos/áreas técnicas/condomínio)



Figuras 5a – Simulações tridimensionais da Unidade de Execução do Moinho das Antas.

6.2. Áreas destinadas a Espaços Verdes Públicos e Equipamentos de Utilização Coletiva (Cedências):

A proposta prevê um conjunto de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, onde se destaca uma área destinada ao Parque Urbano (corredor verde), e a rede de espaços pedonais que servem de enquadramento ao edificado. Em termos globais, a U.E. deve prever os parâmetros mínimos para o dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e destinadas a equipamentos/habitação pública, estabelecidos no artigo 67.º do regulamento do PDM, em função dos usos previstos. O cálculo das áreas de cedência foi feito de acordo com os parâmetros estabelecidos no PDM.

A proposta de desenho urbano apresentada para a Unidade de Execução do Moinho das Antas prevê as seguintes áreas de cedências:

Cedências para Domínio Público Municipal	Arruamentos	2.207m ²
	Estacionamentos	1.127m ²
	Total	3.334m ²
Cedências para Domínio Privado Municipal	Espaços Verdes (Parq. Urb)	53.074m ²
Total		56.408m ²

A proposta contempla também, a constituição de uma área privada com ónus de utilização pública, correspondente à área de Parque Urbano sobre estacionamento subterrâneo (P01 – Fração 01):

Área privada com ónus de utilização pública	7.409m ²
---	---------------------

No âmbito do estudo para a U.E. do Moinho das Antas, considerando que temos uma área de zonas verdes e de utilização coletiva muito superior ao mínimo estabelecido no PDM, a proposta em referência cumpre largamente os mínimos impostos e permite a execução do desígnio Municipal de concretização deste troço do "Corredor Verde e Azul" preconizado na estratégia de implementação da Infraestrutura Verde Municipal, sendo este o principal interesse público em presença.

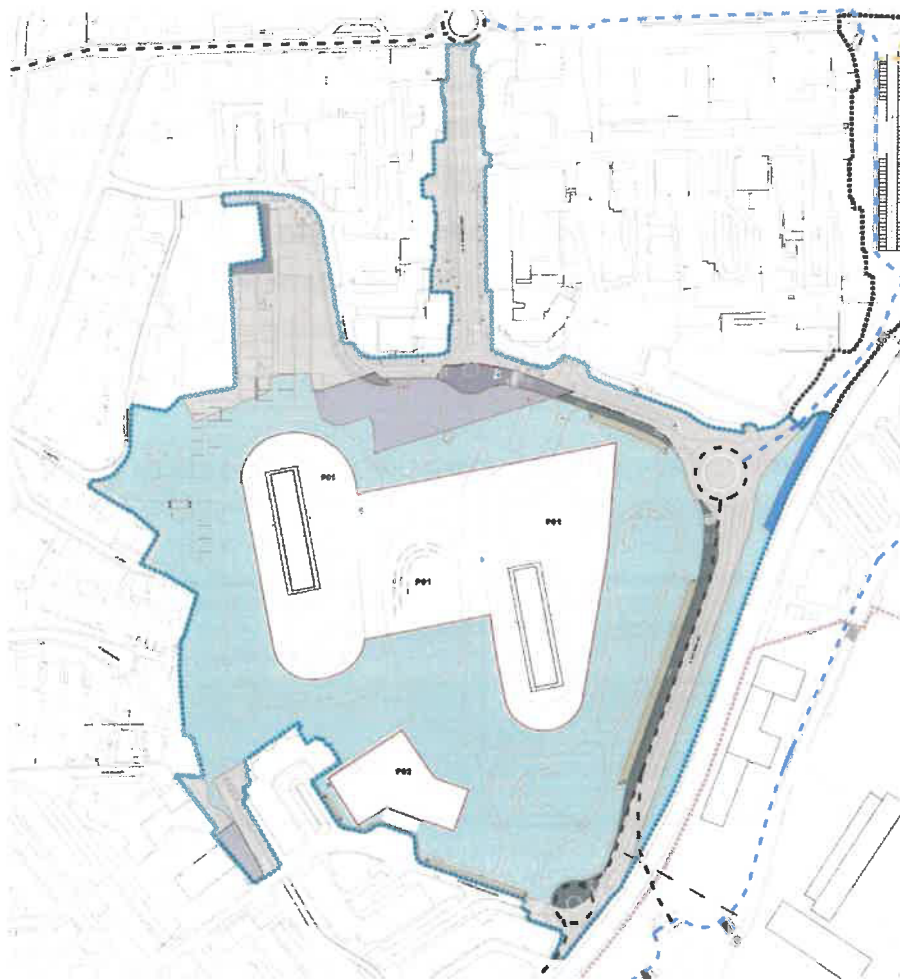





Figura 6 – Cedências previstas na U.E. Moinho das Antas.

Cedências

-  Área de cedência para Domínio Privado Municipal (Espaços Verdes e de utilização coletiva) - 53074m²
-  Área de cedência para Domínio Público Municipal (Arruamentos) - 2207m²
-  Área de cedência para Domínio Público Municipal (Estacionamentos) - 1127m²

7. Estacionamento:

Os Parâmetros de dimensionamento de estacionamento, que foram tidos em conta, são os do Plano Diretor Municipal de Oeiras, nomeadamente, no artº 68º do Regulamento do PDMO.

O estacionamento proposto pretende dar resposta, tanto às necessidades geradas pela implementação da Unidade de Execução (habitação, comércio e apoio à utilização do Parque Urbano), como pretende incrementar a oferta pública de estacionamento verificada atualmente, para utilização dos moradores das ruas mais próximas. Para tal são criados novos lugares de

estacionamento para utilização pública, quer no parque coberto (subterrâneo na Parcela P01, cerca de 50 lugares), quer pela reconversão de um edifício existente em estacionamento de utilização pública com cerca de 50 lugares (reconversão do ex-armazém do nº de polícia 2 e 2A, sito no Largo Elisa Antunes Caniço d'Oliveira, registado na ficha predial número 1312, Oeiras e São Julião da Barra), quer no exterior, na envolvente ao Parque Urbano e junto ao edifício da Biblioteca Municipal e SIMAS.

A proposta urbanística para a U.E do Moinho das Antas contempla uma oferta total de 846 lugares de estacionamento em cave (para utilização pública e privada) aos quais acrescem cerca de 50 lugares para utilização pública, no edifício destinado a silo automóvel, situado no Largo Elisa Antunes Caniço d'Oliveira, perfazendo um total de oferta de 896 lugares de estacionamento coberto, aos quais se somam os lugares de estacionamento disponibilizados à superfície, para utilização pública, cerca de 249 lugares (216 lugares são novos e 33 lugares são existentes a manter).

Estes lugares de estacionamento estão distribuídos da seguinte forma: 786 lugares estão previstos na Parcela P01 (dos quais 50 lugares são de utilização pública) e 60 lugares na Parcela P02.

Os lugares de estacionamento à superfície para utilização pública (total de 249 lugares) são distribuídos na periferia da área de intervenção e em toda a Av. Dr. Francisco Sá Carneiro, sendo criados 216 novos lugares e mantidos 33 lugares, já existentes, mas que agora serão alvo de reordenamento. São removidos 134 lugares de estacionamento, ao longo da Av. Francisco Sá Carneiro.

Lugares de Estacionamento Propostos na U.E. Moinho das Antas:

- Número de lugares de estacionamento, (<u>Total</u>), à superfície e em cave na área da U.E.	1095
- Número de lugares de estacionamento <u>novos</u> em cave/cobertos para satisfação das necessidades da operação urbanística que concretiza a U.E.	846
- Número de lugares de estacionamento <u>novos</u> para uso público em cave/cobertos para incremento da oferta atual na zona (50 lugares na P01 + 50 lugares no silo do Largo Elisa Antunes Caniço d'Oliveira)	100
- Número de lugares de estacionamento para uso público à superfície (<u>Total</u>)	249
- Número de lugares de estacionamento à superfície <u>existentes</u> , a manter	33
- Número de lugares de estacionamento à superfície, <u>criados</u>	216
- Número de lugares de estacionamento <u>removidos</u> à superfície (av. Sá Carneiro)	134

8. Estudo de Tráfego:

O Estudo de Tráfego efetuado no âmbito do desenvolvimento da solução urbanística para a Unidade de Execução do Moinho das Antas, teve como foco avaliar as acessibilidades rodoviárias (em transporte individual e coletivo), os impactes na rede rodoviária adjacente e as necessidades de estacionamento para efeitos de garantia de boas condições de acessibilidade e mobilidade para acompanhar o projeto imobiliário “Moinho das Antas”, que prevê a construção de três edifícios habitacionais e uma área comercial.

Considerando as conclusões apresentadas pelo Estudo de Tráfego (ET) efetuado, verifica-se que segundo análises realizadas e apresentadas, e tendo em conta os pressupostos admitidos no ET, a proposta para a Unidade de Execução do Moinho das Antas não é suscetível de degradar o nível de desempenho da rede rodoviária envolvente, face à situação atual, verificando-se que o sistema rodoviário existente/previsto responderá de forma plena, ao acréscimo de procura decorrente das valências previstas, registando-se inclusivamente melhorias nas condições de circulação. Por outro lado, a oferta de estacionamento prevista é uma mais-valia para a zona onde os novos edifícios se inserem, por ser uma medida que mitigará o défice de estacionamento existente hoje, face às necessidades dos atuais residentes (principalmente o estacionamento noturno). Este défice já tem, atualmente, alguma relevância (considerando-se que a relação oferta de estacionamento/procura existente é equilibrada, ou seja, não se prevê que esta nova oferta de estacionamento seja indutora de novas procuras em transporte individual não desejadas).

9. Ruído:

No contexto das condicionantes constantes do PDM, a área de intervenção é abrangida numa pequena parcela por Zona de Conflito Acústico ($\leq 5\text{dB}$), ao longo da linha de caminho de ferro, pelo que a implementação de usos sensíveis (neste caso espaços de recreio e lazer) nesta área, deverá ter conta que o art.º 9.º do regulamento do PDM, sendo que na fase sequente, terá de ficar demonstrado tecnicamente através de um Estudo Acústico a compatibilidade dos níveis sonoros com os uso em causa, nos termos expressos na lei geral aplicável.

10. Pareceres Externos:

Na sequência do parecer solicitado, a 5/2/2024 à Direção-Geral de Recursos da Defesa Nacional, no âmbito das suas competências, no que se refere à Servidão Militar face à solução urbanística

que se perspectiva para a área da Unidade de Execução do Moinho das Antas, foi emitido parecer n.º 2421/DPTM-AF, de 9/4/2024, segundo o qual “face aos elementos que nos foram submetidos a apreciação e consultadas as entidades militares competentes, o Exército Português e a Força Aérea Portuguesa, nos termos do Decreto de Servidão, é licenciado.”

Face às características e condicionantes que incidem sobre a área de intervenção da U.E., devem ainda ser solicitados outros pareceres na fase de desenvolvimento da operação de loteamento, às seguintes entidades, entre outras que se entenda necessárias:

-Digal – Distribuição e Comércio, Lda. - relativamente à central de armazenamento de gás propano existente;

-Infraestruturas de Portugal – IP, S.A. (Rede Ferroviária Nacional) – relativamente à delimitação e definição da linha de estrema do terreno confinante com a via-férrea (nos termos do DL n.º 276/03, de 4 de novembro e demais legislação aplicável. À semelhança de outros casos deverá ser o promotor privado a requerer a delimitação e pedido de redução das obrigações impostas aos prédios confinantes de bens do domínio público ferroviário, em fase de operação de loteamento.

11. Contrato de Urbanização:

Esta Unidade de Execução dispensa Modelo de Gestão Urbanística (Distribuição de Benefícios e Encargos), sendo apenas acompanhada de Contrato de Urbanização a celebrar entre o Município de Oeiras e os proprietários dos terrenos abrangidos pela U.E., cuja minuta se encontra no Anexo 4 dos Termos de Referência e onde constam os direitos e as obrigações das partes envolvidas.

12. Conclusão:

Face ao que antecede, propõem-se que a Câmara delibere:

a) A aprovação da Delimitação da Unidade de Execução do Moinho das Antas e respetivo conteúdo material (Termos de Referência – Peças desenhadas e escritas), 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 198, a 13/10/2022;

b) Aprovar a minuta do Contrato de Urbanização que acompanha a Unidade de Execução do Moinho das Antas (anexo 4 dos Termos de Referência da UEMA).

c) Abertura de um período de discussão pública obrigatório, anunciado com a antecedência mínima de 5 dias, por um período de 40 dias, para apresentação de reclamações, observações ou sugestões, de acordo com o previsto pelo n.º 4, do artigo 148.º do RJGT e consequentemente pelo artigo 89.º, n.º 2 do mesmo diploma.

Anexos:

1 – Link de acesso à documentação que compõe a UEMA, elencada no ponto 3.:

<https://drive.oeiras.pt/s/iBM8FCrJPixyqEK>

Oeiras, 12 de junho de 2024.

A Chefe da Divisão de Ordenamento do Território

The block contains a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'M. J. Silva', followed by a thick black horizontal redaction bar.