

|                            |
|----------------------------|
| REUNIÃO CMO 25 / 01 / 2023 |
| Aprovado por               |
| Reunio                     |
| APROVADO EM MINUTA.        |
| O Funcionário: [REDACTED]  |

**Proposta de Deliberação**

**N.º 77 / 2023**

Serviço: DMOTDU - DOTPU - Divisão de Ordenamento do Território  
Assunto: Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo – Reinício do procedimento

Registo N.º INT-CMO/2023/1281

Descrição da Ação:

Código do PDE:

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

**I - Introdução**

1. O processo de elaboração do Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo (PPEPS) teve o seu início no âmbito da deliberação de Câmara n.º 412/2019, na sua Reunião de 26 de junho de 2019, tendo sido publicitado pelo Aviso n.º 12168/2019, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 143, de 29 de julho.

**II – Análise**

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

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

Na sequência da Assembleia n.º 501 de 11 de setembro de 2019 o Sr. Presidente da CMO determinou a prorrogação do período de participação preventiva por mais 30 dias úteis, decorridos entre 2 de dezembro de 2019 e 14 de janeiro de 2020.

3. Por Deliberação de Câmara n.º 1155/2020 de 16 de dezembro de 2020, publicada no DRE, 2.ª série, n.º 11, de 18 janeiro de 2021, a CMO aprovou, ao abrigo do n.º 6, do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 30 maio, a prorrogação do prazo anteriormente definido por um período idêntico, ou seja, por mais 18 meses, de harmonia com o disposto no n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT, nos termos e com os objetivos publicitados pelo Aviso n.º 12170/2019, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 143, de 29 de julho.

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

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

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

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

Pretende-se assim, dar-se cumprimento ao princípio da economia procedimental que permite aproveitar atos e trâmites já cumpridos no âmbito do processo de elaboração do PPEPS, como é

exemplo a elaboração do Relatório de Definição de Âmbito (RDA) da AAE e respetivos pareceres emitidos por entidades externas no âmbito do RDA.

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

### **III - Fundamentação Legal e/ou Regulamentar**

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

### **IV - Proposta**

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

**V – Anexos**

- INFORMAÇÃO N.º INT-CMO/2023/1275;
- Termos de Referência para a elaboração do PPEPS;
- Planta de Localização do PPEPS.

O Presidente

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

Isaltino Morais

Oeiras, 19 de janeiro de 2023

INFORMAÇÃO N.º INT-CMO/2023/1275

Assunto: Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo – Reinício do procedimento

**PARECER**

A consideração do Sr. Presidente  
concordo.  
A complexidade e a  
simultaneidade de  
elaboração do conjunto de  
Planos de Pormenor em  
curso, não permitem a  
conclusão dos estudos  
e concertação com as entidades  
proprietárias no prazo  
fixado, pelo que se é de  
propria Câmara Municipal  
que delibera aprovar o reinício do procedimento,  
com recurso ao processo administrativo, conforme proposto no  
ponto 10 da presente informação.

**DESPACHO**

*[Handwritten signature]*

19/23

[Redacted]

ISALTINO MORAIS  
PRESIDENTE

*[Handwritten signature]*

[Redacted]

DIRETOR MUNICIPAL  
Luís Pedro Serpa  
(Ass.)

O Sr. Presidente, Isaltino Morais

**INTRODUÇÃO**

1. O processo de elaboração do Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo (PPEPS) teve o seu início no âmbito da deliberação de Câmara n.º 412/2019, na sua Reunião de 26 de junho de 2019, tendo sido publicitado pelo Aviso n.º 12168/2019, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 143, de 29 de julho.

## ENQUADRAMENTO

**2.** A área em referência, com cerca de 63 ha, localiza-se na Freguesia de Porto Salvo, entre os aglomerados urbanos de Porto Salvo e Vila Fria, sendo limitada a Norte pela futura VLN (Via Longitudinal Norte), a Sul e Nascente pela Rua Artur Moura/Rua da Fonte, e a poente pela Estrada de Leião.



Localização – Porto Salvo

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

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

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

Na sequência da Assembleia n.º 501 de 11 de setembro de 2019 o Sr. Presidente da CMO determinou a prorrogação do período de participação preventiva por mais 30 dias úteis, decorridos entre 2 de dezembro de 2019 e 14 de janeiro de 2020.

Refira-se que não foi rececionado pela Câmara qualquer contributo relativo ao período de participação preventiva do PPEPS.

**5.** Por Deliberação de Câmara n.º 1155/2020 de 16 de dezembro de 2020, publicada no DRE, 2.ª série, n.º 11, de 18 janeiro de 2021, a Câmara Municipal aprovou, ao abrigo do n.º 6, do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 30 maio, a prorrogação do prazo anteriormente definido por um período idêntico, ou seja, por mais 18 meses, de harmonia com o disposto no n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT, nos termos e com os objetivos publicitados pelo Aviso n.º 12170/2019, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 143, de 29 de julho.

**6.** O procedimento de elaboração do Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo considerou-se prorrogado até ao dia 29 de julho de 2022, por força da deliberação de prorrogação publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 12, de 19 janeiro de 2021. Sem prejuízo do referido, por força da situação de pandemia, o prazo de caducidade dos procedimentos de planeamento foi suspenso por duas vezes: a primeira, por 88 dias, pela Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março (suspensão que cessou por força da Lei n.º 16/2020, de 29 de maio); a segunda por 74 dias, pela Lei n.º 4-A/2021, de 1 de fevereiro (suspensão que se iniciou a 22 de janeiro de 2021 e cessou a 6 de abril, com a Lei n.º 13-B/2021 de 5 de abril).

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

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

**8.** No contexto do n.º 7 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 45/2022, de 14 de maio, o qual aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)), "O não cumprimento dos prazos estabelecidos determina a caducidade do procedimento,

sem prejuízo da possibilidade de aproveitamento dos atos e formalidades praticados no âmbito do mesmo, mediante deliberação da câmara municipal”.

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

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

## **CONCLUSÃO**

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

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

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

**10.1** Considera-se de submeter à Câmara Municipal de Oeiras:

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

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

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

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



Anexos:

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

À consideração superior.

Oeiras, 19 de janeiro de 2023

A Técnica

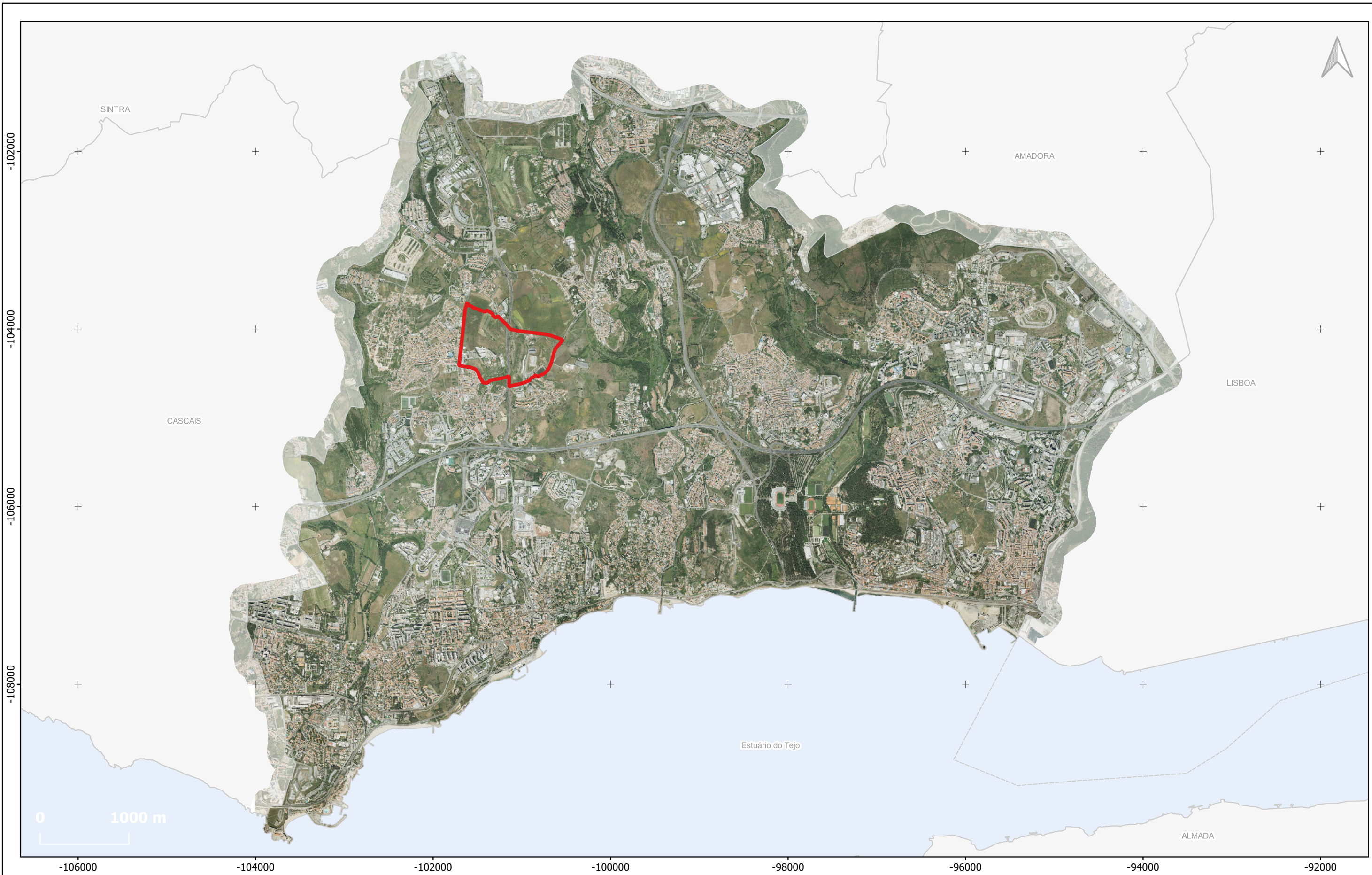
A Chefe da Div. de Ordenamento do Território

Concordo. Proceda-se conforme proposto  
no ponto 10. de informação. A consideração  
do S.D.DOTPU.

( [redacted] , Arq.tª)

19/01/2023 ( [redacted] , Arq.tª Pais.)

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



Legenda

 Sub-UOPG 1 - Zona Empresarial de Porto Salvo

**Divisão de Ordenamento do Território**  
 Diretor da DMOTDU: Arq.º Luís Piques Serpa  
 Diretor do DOTPU: Arq.º Luís Baptista Fernandes  
 Chefe de Divisão: Arq.º Pais Vera Freire  
 Técnico: Arq.ª Sandra Diogo  
 Assist. Técnico: Susana Nogueira

Escala: 1:40000      Data: 17/01/2023      N.º Planta: 01

PT-TM06/ETRS89  
 Elipsóide de referência: GRS80  
 Projeção cartográfica: Transversa de Mercator | Datum Altimétrico: Marégrafo de Cascais  
 Origem das coordenadas rectangulares: Lat 39º40'05".73N, Long 8º07'59".19W  
 Falsa Origem: M=0m, P=0m

Sub-UOPG 1 - Zona Empresarial  
 de Porto Salvo  
 -  
 Planta de Localização



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

TERMOS DE REFERÊNCIA  
**PLANO DE PORMENOR  
EMPRESARIAL DE PORTO SALVO**



CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS  
**DMOTDU-DOTPU-DOT**

**JAN-2023**

## **1. INTRODUÇÃO**

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

## **2. ÁREA DE INTERVENÇÃO**

|   |   |
|---|---|
| 2.1 Características Genéricas e Potencialidades |   |
| 2.1.1 Localização e Análise                     | 2 |
| 2.1.2 Imagens do local                          | 7 |

## **3. CONDIÇÕES DE OPORTUNIDADE**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 3.1 Fatores Endógenos | 8 |
| 3.2 Fatores Exógenos  | 9 |

## **4. OBJETIVOS**

|  |    |
|--|----|
| 4.1 Objetivos Estratégicos               | 9  |
| 4.2 Objetivos Específicos                | 11 |
| 4.2.1 Parâmetros Urbanísticos            | 12 |
| 4.2.2 Estrutura Viária e Acessibilidades | 14 |
| 4.3 Viabilidade Económico-Financeira     | 16 |
| 4.4 Avaliação Ambiental Estratégica      | 17 |
| 4.5 Mecanismos de Perequação             | 17 |
| 4.6 Enquadramento Legal                  | 18 |

## ANEXO

### 1. ENQUADRAMENTO

|  |    |
|--|----|
| 1.1 Plano Diretor Municipal _____                        | 20 |
| 1.1.1 Estrutura Ecológica Municipal _____                | 23 |
| 1.1.2 Riscos com intervenção direta no ordenamento _____ | 26 |
| 1.1.3 Condicionantes _____                               | 27 |
| 1.1.4 Ruído – conflito acústico _____                    | 32 |
| 1.2 Plano Estratégico (Oeiras XXI e Oeiras XXI +) _____  | 33 |
| 1.3 Enquadramento Estratégico Municipal _____            | 35 |
| 1.4 Sustentabilidade _____                               | 35 |

## **1 INTRODUÇÃO**

### **1.1 OBJETIVO**

O presente relatório - **Termos de Referência** - constitui o suporte técnico da proposta de deliberação a apresentar à Câmara Municipal, para que determine, de acordo com o previsto no Art.º 76º do Decreto-Lei n.º80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a **elaboração do Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo**, sito na Freguesia de Porto Salvo.



Localização - Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo

## **2 ÁREA DE INTERVENÇÃO**

### **2.1 CARACTERÍSTICAS GENÉRICAS E POTENCIALIDADES**

#### **2.1.1 LOCALIZAÇÃO E ANÁLISE**

Localização: A área em referência localiza-se na Freguesia de Porto Salvo, entre Porto Salvo e Vila Fria, sendo limitada a Norte pela futura VLN (Via Longitudinal Norte), a Sul e Nascente pela Rua Artur Moura/Rua da Fonte, e a poente pela Estrada de Leião. É fortemente marcada pelo atravessamento da via rápida, EN 249-3, o que a fraciona em duas zonas independentes.

A área do Plano em causa está envolvida a Sul pelos aglomerados urbanos de Porto e Vila Fria, e a Sul pelo aglomerado de Porto Salvo.

A superfície afeta ao Plano, para a qual se propõe a elaboração de um Plano de Pormenor, tem uma área de cerca de 63 ha.

Análise física: A área de intervenção é marcada pelo atravessamento da via rápida, EN 249-3 que a fraciona em duas zonas independentes (oriental e ocidental).

Relativamente à topografia a área em causa varia entre cotas altimétricas de 90 e 120, a poente, e cota altimétricas entre 100 e 130, a nascente. O ponto mais alto corresponde ao topo do antigo aterro sanitário. A topografia na área é predominantemente marcada pela elevação e taludes correspondentes à modelação da área selada do antigo aterro sanitário, na zona nascente.

2



Excerto do mapa hipsométrico

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo

Trata-se de uma área com uma boa exposição solar e sistema de vistas interessante para N e E/SE (Jamor/Rio Tejo).

Destaca-se como parte integrante da área em referência, pelas suas características particulares, o antigo aterro sanitário de Vila Fria que ocupa cerca de 12% da área total, e duas linhas de água, a Ribeira de Porto Salvo com influência a Poente da Variante e a Ribeira de Vila Fria com influência a Nascente da Variante, esta última conflui na Rib.<sup>a</sup> de Porto Salvo no extremo sul da área do Plano.

### Pré-existências:

#### Zona industrial

A área da zona poente é marcada pela presença de um conjunto de construções de carácter industrial, com acesso viário pela Estrada de Leião que por sua vez liga à Rua da Indústria. Tem sido preocupação do Município proceder à análise da eventual regularização das unidades industriais que se encontram a funcionar e que detêm um estatuto precário.



Unidades Industriais Existentes



## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo

A área em análise caracteriza-se por ser uma zona pouco construída, existindo apenas algumas edificações na área poente à EN 249-3 de cariz industrial com alguns processos de licenciamento. Relativamente ao ponto da situação das construções existentes e respetivos processos, verifica-se que das oito construções existentes apenas três têm licença a título definitivo, sendo que quatro têm licença a título precário e uma encontra-se em situação irregular.



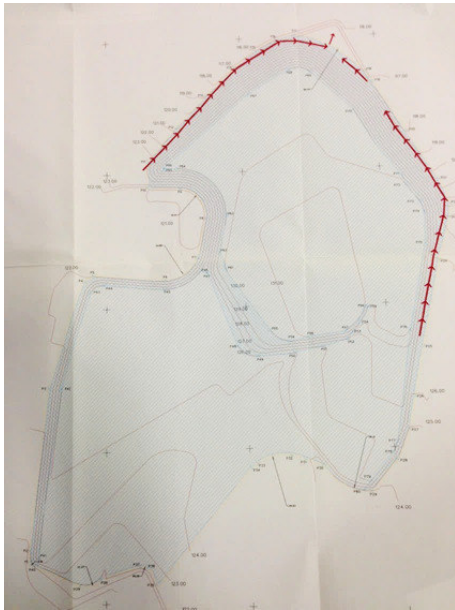
Unidades Industriais Existentes – Levantamento de processos de licenciamento

|   | Processo  | Licença/aprovação  | Ocupações   |
|---|-----------|--|---|
| 1 | 113/1982  | Lic. <sup>a</sup> utilização n.º 164 de 19/6/2009  | 3 ocupações (2 instalações industriais e 1 armazém) |
| 2 | 3323/1973 | Deferido a título precário a 23/10/1969  | Barracão poente                                     |
|   |           | Deferido a título precário a 21/3/1977   | Barracão nascente                                   |
| 3 | 751/1984  | Lic. <sup>a</sup> utilização n.º 28 de 9/2/1989  | Fábrica, armazém e escritório                       |
| 4 | 1247/1995 | Lic. <sup>a</sup> utilização n.º 1242 de 24/11/2008  | Armazém e escritórios                               |
| 5 | 3087/1985 | Lic. <sup>a</sup> utilização n.º 946 de 27/7/1988<br>Deferido a título precário a 27/7/1988  | 3 ocupações   |
| 6 | 146/2014  | S/ licença   |   |
| 7 | 97/2008   | Licença a título precário  |   |
| 8 | 1306/1967 | Lic. <sup>a</sup> utilização n.º 321 de 7/12/2010<br>Deferido a título precário a 24/11/2009 | 2 ocupações (armazém frigorífico e oficina)         |

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo

### Antigo Aterro Sanitário de Vila Fria



Limite aterro – selagem, limite de tela PEAD e Geotextil não técnico

A área da zona nascente está maioritariamente ocupada pelo antigo aterro sanitário de Vila Fria, com cerca de 7,2ha, o qual se apresenta com uma fisiografia sinuosa e com uma elevação aplanada no seu topo. Esta situação conjugada com os fortes ventos que se fazem sentir no local, conferem a este espaço condições propícias para a passagem de ventos intensos fortes e de velocidades assinaláveis.

5

O aterro sanitário recebeu durante alguns anos, resíduos sólidos urbanos produzidos no concelho de Oeiras, tendo a CMO posteriormente procedido a trabalhos de selagem com a intenção de implementar futuramente uma área verde.

A zona do antigo aterro apresenta características que condicionam fortemente qualquer tipo de ocupação. Trata-se de áreas instáveis, cujo revestimento por telas não pode ser perfurado, como tal, não poderão haver fundações.

Esta área, tal como indicam diversos estudos anteriores, tem a manifesta vocação de zona verde - Parque Urbano, nas atuais condições em que se encontra ocupado o subsolo.

## **TERMOS DE REFERÊNCIA**

Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo

Como nota refira-se, que o aterro não se encontra estável, continuando a abater, pelo que não é recomendável a existência de cargas sobre a infraestrutura. Sublinha-se a necessidade de verificar a existência de libertação de gás, com risco de explosão, e da possível contaminação dos solos confinantes com a lixeira.

### Serviços técnicos da CMO

Na área nascente à Variante à EN249-3, os terrenos são maioritariamente municipais, com a presença de algumas instalações de serviços técnicos e oficinas da CMO.

### Clube desportivo JUVF

A zona SW, junto ao antigo aterro é marcada pela existência um campo de futebol do clube desportivo "Juventude União de Vila Fria" (JUVF).

### Rede viária:

- Estrada Nacional 249-3 - Via de nível principal de acordo com o PDM em vigor que estabelece a ligação, na direção N/S, entre o Concelho de Sintra e a A5/Paço de Arcos.

A acessibilidade à zona nascente é feita pela Rua Artur Moura/Rua da Fonte e à zona poente pela Estrada de Leão.

6

### - Constrangimentos:

A EN 249-3 fraciona a área de intervenção em duas zonas sem lhes permitir acessos viários diretos.

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo

### **2.1.2** IMAGENS DO LOCAL



7

## **3** CONDIÇÕES DE OPORTUNIDADE

Como fatores de oportunidade para a elaboração deste Plano, merece naturalmente destaque o facto de esta área corresponder a um programa estratégico, definida no PDM em vigor como Sub-UOPG 1 – Zona Empresarial de Porto Salvo.

O PDM Oeiras determina que a área da Sub-UOPG 1 deve ser obrigatoriamente concretizada através de Plano de Pormenor, neste sentido, inicia-se agora a elaboração do PP do Empresarial de Porto Salvo, com vista a garantir que o mesmo é efetivamente ocupado, de forma contratualizada e economicamente sustentável. A vocação deste plano é de carácter empresarial, voltado maioritariamente para a fixação de empresas do setor

económico do terciário superior.

A área do Plano em questão insere-se no eixo de desenvolvimento estratégico de vocação empresarial que se desenvolve na envolvente da via 249-3 - "Cidade da inovação e do conhecimento", e que em conjunto com o Parque de Ciência e Tecnologia, Parque Empresarial da Quinta da Fonte e o eixo estratégico de desenvolvimento urbano da Via Longitudinal Sul, paralelo à A5, onde se encontram mais 3 zonas estratégicas programados (Sub-UOPG 2, Sub-UOPG 3 e Sub-UOPG 4), posicionarão definitivamente o Município para a liderança no que respeita à fixação de empresas ligadas à Ciência, Tecnologia, Inovação e Educação.

A crescente procura que se tem verificado no Concelho de Oeiras para a instalação de atividades económicas, nomeadamente de empresas com forte potencial de inovação tecnológica, atraídas pela dinâmica associada à economia do conhecimento, pelas sinergias Universidade/ Instituições ID / Empresas e por uma localização privilegiada concentração significativa de empresas internacionais de referência, num território com um elevado nível de qualidade de vida, reforça o contexto de oportunidade da elaboração do presente Plano de Pormenor.

### **3.1 FATORES ENDÓGENOS**

O território em causa, ao longo dos anos, tem sido objeto de alguma atividade industrial e de armazenagem constituindo uma zona com necessidade de regularização, regulamentação e requalificação paisagística e ambiental.

Face a esta realidade, perante uma reconhecida desadequação da localização de certas atividades industriais nesta área, torna-se prioritário proceder à reabilitação paisagística deste território, criando um novo cenário urbano, que contribua para a qualificação do tecido económico e social do Concelho.

A área de intervenção mostra-se adequada à criação de uma estrutura urbana multifuncional potenciadora da formação de uma nova centralidade articulando as áreas de serviços, áreas residenciais assegurando os equipamentos necessários à consolidação e melhoria da qualidade de vida nesta zona do Concelho, que se insere num eixo de desenvolvimento estratégico.

A reformulação da acessibilidade a esta área do Concelho a partir da Via Longitudinal Norte (a norte da área da Sub-UOPG 1), permitirá a instalação de serviços de escala regional e/ou nacional, assim como, induzirá condições de requalificação da estrutura urbana dos aglomerados existentes.

### **3.2 FATORES EXÓGENOS**

O posicionamento de um complexo empresarial numa zona vocacionada para o uso de serviços, estabelece o contexto de oportunidade necessário para a sua implementação, no eixo de ligação (“Eixo da Cidade da Inovação e do Conhecimento”) do Parque de Ciência e Tecnologia do TagusPark ao Parque Empresarial da Q.ta da Fonte, para além da previsão de outros dois Programas Estratégicos previstos no PDM e destinados maioritariamente a atividades económicas (Sub-UOPG 4 - Zona Norte de Paço de Arcos e Sub-UOPG 2 - Zona Empresarial de Paço de Arcos). Estas áreas com o programa estratégico em referência constituem um *cluster* de desenvolvimento estratégico, aliando-se a um forte objetivo de acompanhar o paradigma do urbanismo sustentável, a nível económico, ambiental e social.

Estes aspetos induzirão a uma nova centralidade, polarizada pela atividade empresarial de carácter inovador, com potencialidade de atrair outras funções urbanas, nomeadamente comércio, serviços e equipamentos que possam ser complementares na oferta cultural, recreativa, educativa e desportiva existente na zona.

## **4 OBJETIVOS**

### **4.1 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS**

A área em causa pressupõe uma utilização assente num conceito sustentável, que se assuma como uma referência enquanto potenciadora de cenários urbanísticos valorizadores do espaço urbano e que represente um contributo significativo face às estratégias de requalificação urbana que se pretendem introduzir na presente área de intervenção.

A diversificação e qualificação do sector dos serviços associado ao incremento das acessibilidades permitem definir um quadro favorável à instalação de empresas e indústrias na área criativa, biotecnológica e de energias renováveis, que integradas e em

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo

articulação com os restantes usos complementares, promovem o desenvolvimento da cidade sustentável.

A fixação de empresas na zona de Porto Salvo será uma etapa importante de um processo de reestruturação funcional do tecido urbano e da evolução para o modelo da Cidade Sustentável, desde que assente em modelos que reflitam o equilíbrio, a melhoria da qualidade e do desempenho ambiental construído e o espaço de lazer e estadia.

É ainda do maior interesse para o MO, assegurar que as reserva de solo a ceder, no âmbito das operações urbanísticas seguintes, permitam a localização dos equipamentos, infraestruturas e/ou Programas Habitacionais inseridos Plano Estratégico de Habitação Municipal (cf. PDM, Art.º 54º, ponto 3, alínea e).

### Plano Diretor Municipal:

A área de intervenção face ao atual PDM (Diário da República de 13/10/2022 - Aviso n.º 19629/2022) corresponde à área da Sub-UOPG 1 – Zona Empresarial de Porto Salvo, correspondente ao programa estratégico (PE1) e insere-se em área classificada como “Solo Urbano”, na categoria de “Espaço de Atividades Económicas”, na sua maior parte na sub-categoria “Áreas de Estruturação Programada”, no lado poente uma área com a sub-categoria de “Áreas em Processo de Reconversão Funcional” e uma pequena parte do limite sul na sub-categoria “Áreas consolidadas”.

10

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

Neste sentido, a área de intervenção apresenta-se identificada como uma área de elevado potencial estratégico, em paralelo com as zonas das Sub-UOPG 2 – Zona Empresarial de Paço de Arcos, Sub-UOPG 3 – Zona Norte de Caxias e Sub-UOPG 4 - Zona Norte de Caxias.

Estes quatro Programas Estratégicos articulam-se e interligam-se ao nível dos eixos estratégicos (“Eixo da Cidade da Inovação e do Conhecimento” e “Eixo Via longitudinal Sul”) e ao nível da natureza do uso dominante (atividades económicas) constituindo polos de desenvolvimento e de transformação do território.

Pretende-se o incentivo à inovação e dinamização de clusters, como reforço da ligação

entre a inovação empresarial e o tecido industrial, garantindo uma efetiva articulação com os parques empresariais existentes.

#### **4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Função de centralidade;
- Concentração de atividades terciárias e funções residenciais;
- Atração do setor económico terciário superior;
- Reforçar a coesão territorial, garantir a articulação com os Parques já existentes, nomeadamente com o Parque de Ciência e Tecnologia (Taguspark);
- Reabilitação paisagística - valorização de recursos naturais, ambientais e paisagísticos;
- Requalificação e regularização de pré-existências;
- Concretização da VLN – Variante Longitudinal Norte;
- Concretização do nó de ligação entre a VLN e a EN 249-3.

Equacionar a regulamentação das zonas industriais existentes com imposição de elevados padrões de qualidade ambiental, arquitetónica e paisagística criando condições para a formação de uma nova centralidade.

11

A Área do Plano, para além da EN 249-3 a qual fraciona a área da Sub-UOPG 1 em duas zonas independentes constituindo uma forte barreira física para a ligação das duas zonas, encontra-se condicionada por algumas redes de infra-estruturas com principal destaque para infraestrutura de transporte de energia elétrica que atravessa a zona Norte da área plano.

A área liga-se à bacia hidrográfica da ribeira de Porto Salvo, com a presença de dois troços, um em cada zona do PE. A zona da Sub-UOPG 1 encontra-se condicionada à ocupação pela Estrutura Ecológica Fundamental, nomeadamente Área Vital, e Reserva Ecológica Nacional (áreas de máxima infiltração) em 63% da área de intervenção, bem como zonas ameaçadas por cheias relativas ao troço da Ribeira de Porto Salvo.

A única zona, com dimensão significativa, não abrangida por REN corresponde, quase na totalidade, ao antigo aterro sanitário (cerca de 12%) o qual tem características que condicionam fortemente qualquer tipo de ocupação/construção (condições especiais dos



## **TERMOS DE REFERÊNCIA**

Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo

terrenos, zonas instáveis cujo revestimento por telas não pode ser perfurado, como tal não poderá haver fundações).

Esta área apresenta vocação para zona verde, o que se traduzirá numa valorização ambiental para a zona e proporcionará uma utilização lúdica e recreativa. Esta situação permitirá a devolução aos cidadãos de um espaço que detinha anteriormente a função de aterro sanitário traduzindo-se numa consciência ambiental inovadora.

Estas medidas devem visar a implementação da vegetação adequada e a reconstituição dos terrenos para as utilizações previstas para o Sub-UOPG 1 e a desenvolver no PP.

Pelo facto de se registar a presença de depósitos de resíduos e lixiviantes da anterior atividade de aterro sanitário com risco inerente de contaminação dos solos, com o desenvolvimento do PP, deverá ser avaliada a necessidade de descontaminação dos terrenos e áreas confinantes.

Relativamente ao conflito acústico, existente junto à EN 249-3 e Estrada de Leião, no âmbito do desenvolvimento do Plano de Pormenor deverá ser estudado e demonstrado tecnicamente a compatibilidade dos usos propostos nos termos da lei geral aplicável com particular atenção para os usos sensíveis. Este estudo acústico deverá ainda, se for o caso prever medidas mitigadoras do ruído acústico emitido pelas vias.

### **4.2.1 PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

Face ao enquadramento urbanístico acima descrito e face à evolução da dinâmica da estratégica de desenvolvimento do território define-se o seguinte quadro de parâmetros que define os índices e categorias de usos previstos.

Neste contexto são definidos usos dominantes e usos complementares, sendo o uso dominante da área de intervenção correspondente a atividades económicas, garantindo igualmente uma multifuncionalidade na totalidade da área-plano. Refira-se que a definição de usos baseia-se em princípios da sustentabilidade e em estratégias preconizadas para o Concelho (Plano Diretor Municipal) onde se deve assegurar o desenvolvimento de estruturas multifuncionais no território, prevendo-se a afetação de uso dominante (atividades económicas) de pelo menos 51% e usos complementares (habitação, comércio e serviços, no contexto do uso residencial) com um máximo de 49%, sendo ainda estabelecido, um máximo destinado a uso habitação de 16% da área total de construção.

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo

### SUB-UOPG 1 – ZONA EMPRESARIAL DE PORTO SALVO

(parâmetros urbanísticos - Plano de Pormenor)

|   |                           |                                     |
|---|---------------------------|-------------------------------------|
| <b>Área de intervenção</b>                          | <b>636 000,00 m2</b>      |                                     |
| <b>Uso Dominante - <u>ATIVIDADES ECONÓMICAS</u></b> | <b>51%</b>                | <b>220 564,80 m2</b>                |
| <b>Uso Complementar - <u>RESIDENCIAL</u></b>        | <b>49%</b>                | <b>211 915,20 m2</b>                |
| <b>Habitação</b>                                    | <b>16%</b>                | <b>69 196,80 m2</b>                 |
| <b>Comércio/ Serviços/Equipamentos</b>              | <b>33%</b>                | <b>142 718,40 m2</b>                |
| <b>TOTAL</b>  | <b>I.u.b (*)<br/>0,68</b> | <b>a.b.c. (*)<br/>432 480,00 m2</b> |

#### Notas:

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

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

Inclui pré-existências.

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

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

Na implementação do plano deverá ficar assegurada a garantia de cedência ao município de 20 a 25% do território (PDM, Art.º 54º, ponto 3, alínea e).

A área bruta de construção afeta aos equipamentos a implantar nestas áreas, para ceder ao Município, acresce ao índice máximo de utilização do solo estabelecido para o PE, e deverá ser definido no presente Plano de Pormenor tendo em conta que o máximo corresponde a 0,60 (ius da UOPG Poente Norte) (PDM, Art.º 54º, ponto 4).

Relativamente à edificabilidade das áreas destinadas a equipamentos coletivos, a edificar fora da área acima referida, considera-se um índice teórico de 0,50 (já englobado no índice máximo de utilização do solo estabelecido para a Sub-UOPG 1) (PDM, Art.º 65º, ponto 2).

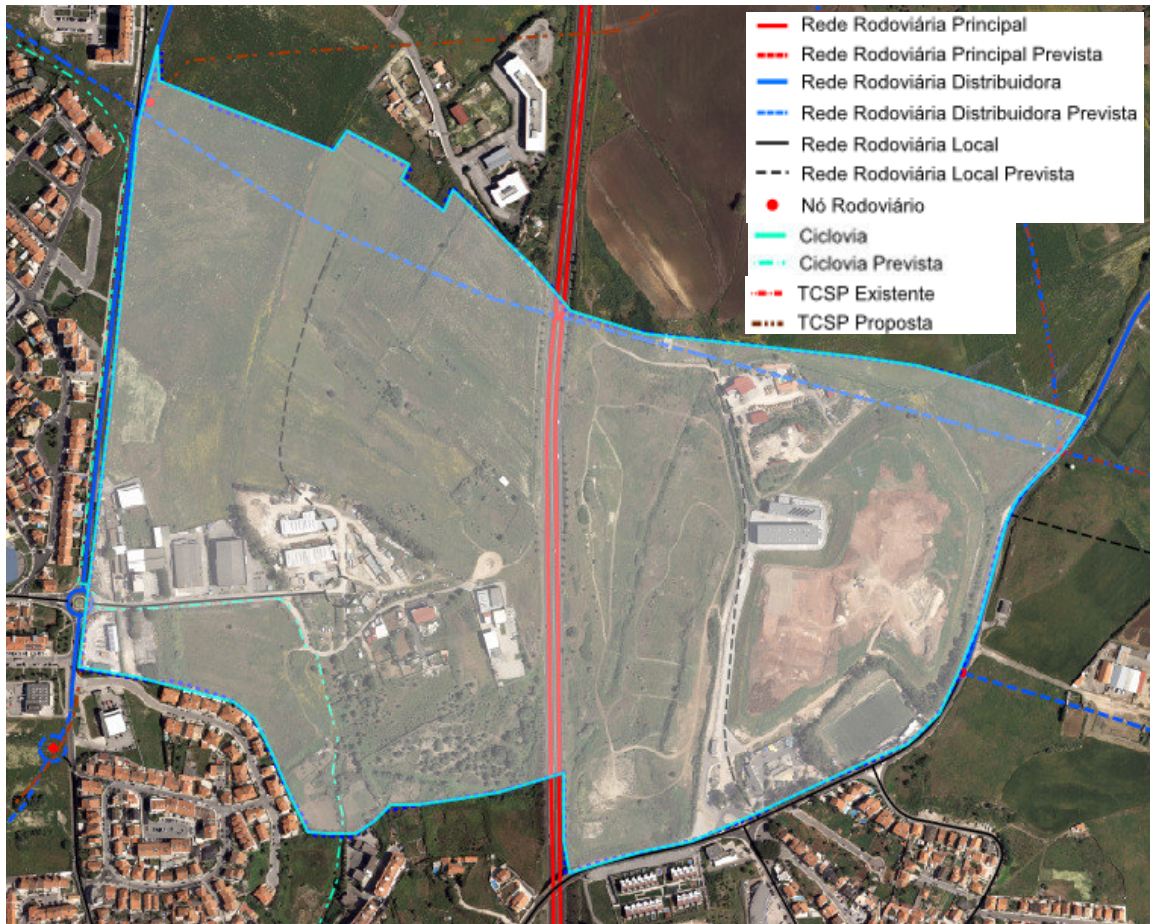
#### **4.2.2 ESTRUTURA VIÁRIA E ACESSIBILIDADES**

Ao nível da estrutura viária, o PDM contempla a previsão na zona norte da área-plano de um troço da via distribuidora – Via Longitudinal Norte (VLN), que ligará Talaíde/Concelho de Cascais a Outurela/Miraflores. Esta via, considerada no PDM como um eixo estruturante municipal, para além de permitir uma distribuição viária longitudinal irá colmatar uma série de estrangimentos nos fluxos viários nos troços de ligação, nomeadamente na rotunda da Quinta da Fonte/Acesso à A5.

Relativamente às acessibilidades contempladas em PDM destaca-se a VLN como ligação viária que permitirá a articulação entre as zonas poente e nascente da Sub-UOPG 1. A rede de acessibilidades deverá prevendo ainda vias dedicadas a modos suaves contemplando também a ligação entre as duas zonas do Plano.

São ainda previstas duas vias locais, uma na zona poente e outra na zona nascente. Destaca-se também, externamente à área-plano, a previsão de uma outra via distribuidora a localizar a poente da Sub-UOPG 1 que ligará a VLS (Via Longitudinal Sul) aoanel viário do Parque de Ciência e Tecnologia - 2ª Fase.

Note-se que as referidas vias deverão estudadas em detalhe no contexto do Plano a elaborar para a área da Sub-UOPG 1.



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

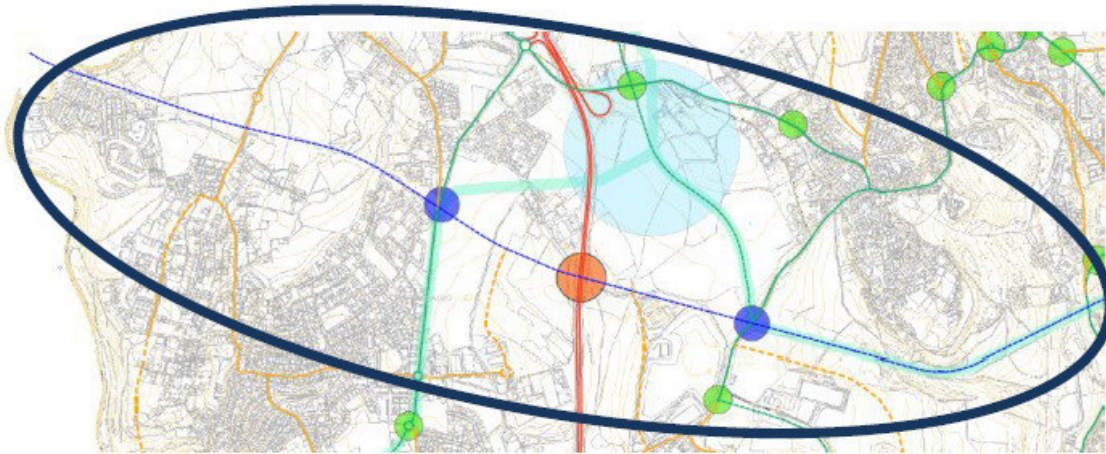


Excerto do Estudo Prévio da Via Longitudinal Norte (VLN)

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo

Será de notar, que no âmbito do Programa de Execução do PDM está previsto o eixo estruturante municipal, “Via Longitudinal Norte”, agora denominada VLN. No contexto do Art.º 70º do PDM (Programa de execução) a execução operacional deste programa será definida através da elaboração do Plano de Pormenor correspondente ao à Sub-UOPG 1 – Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo.



Excerto do Programa de Execução do PDM – Acessibilidades-Eixos Estruturantes Municipais

Note-se que os traçados das vias acima referidas poderão sofrer ajustes, não obstante constituírem condição para o desenvolvimento e concretização do Plano de Pormenor em causa.

### **4.3 VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA**

No âmbito da atual Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e do Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), as expansões urbanas e a reclassificação do solo, sendo excecionais, passam a depender, entre outros aspetos, da demonstração da Viabilidade Económico-Financeira. Neste sentido, para a garantia da necessária sustentabilidade e viabilidade financeira, o Plano de Pormenor em referência incluirá a elaboração de um Plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira (RJIGT, Art.º 107º, ponto 2, alínea f)) que contemple um programa de execução, plano de financiamento e viabilidade económica e financeira do PP.

#### **4.4 AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA (AAE)**

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

Nesse contexto, a CMO deverá deliberar sobre a necessidade de se proceder à Avaliação Ambiental Estratégica (RJAAE e RJIGT, Art.º 78, n.º 2).

#### **4.5 MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO**

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

Segundo o PDM de Oeiras (Art.º 72º, ponto 3) o mecanismo de perequação a utilizar pelo PP é preferencialmente a repartição de custos de urbanização e a compensação dos proprietários pela redistribuição dos benefícios e encargos resultantes da operação e assenta na proporção da valorização média dos terrenos, segundo aplicação da seguinte fórmula:

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

Os custos de urbanização a suportar pelos proprietários das áreas incluídas no PE correspondem à totalidade dos encargos restritos, bem como uma comparticipação nos encargos globais e/ou especiais a definir no âmbito do PP.

A repartição dos custos de urbanização pelos proprietários deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no RJIGT.

#### **4.6 ENQUADRAMENTO LEGAL**

A elaboração de instrumentos de gestão territorial de nível municipal tem enquadramento no artigo 76.º do DL 80/2015 de 14 de maio (RIGT).

O Plano de Pormenor (PP) em referência desenvolve e concretiza as propostas de ocupação apontadas no PDM para a área da Sub-UOPG 1 e estabelece as regras sobre a implantação das várias infraestruturas e desenho dos espaços de utilização coletiva, implantação, volumetria edificação e respetiva integração na paisagem, bem como a localização dos equipamentos de utilização coletiva, para além da organização espacial das todas as outras atividades. O PP encontra-se enquadrado no âmbito do RJIGT pelos Art.ºs 101º, 102º, 107º, 108º.

# ANEXO



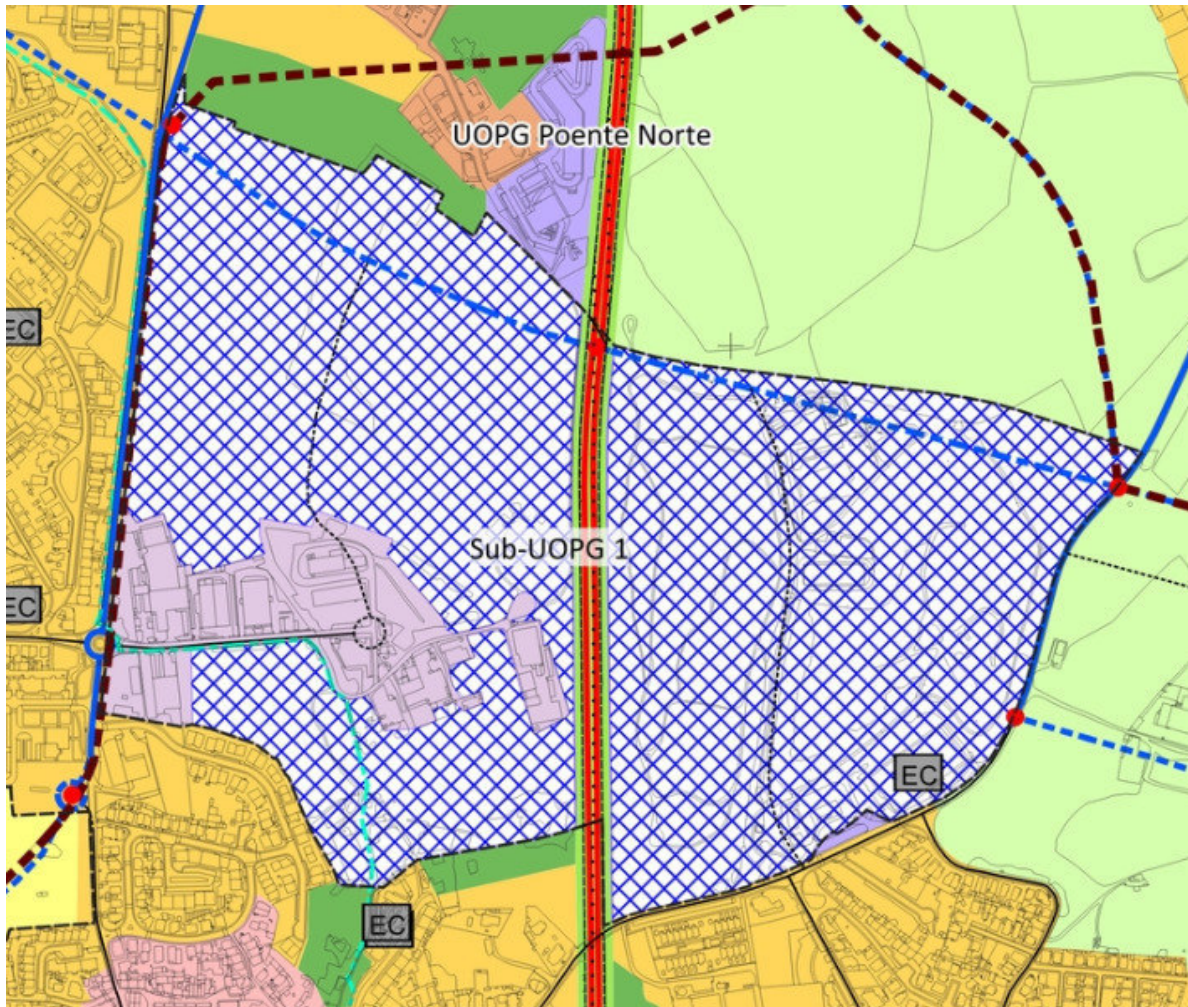
**Anexo:****1. ENQUADRAMENTO**

A área em causa integra-se numa sub-unidade formada pelo conjunto dos atuais aglomerados de Leião, Porto Salvo e Vila Fria.

Eixos de desenvolvimento urbano: A área do Plano em questão insere-se num eixo de desenvolvimento urbano ocidental, “Eixo da Cidade da Inovação e do Conhecimento”, que ligará esta nova centralidade à zona do nó de Oeiras/Porto Salvo da A5 (Q.ta. da Fonte, C. Comercial Oeiras Parque e Lagoas Park), e a norte ao Parque de Ciência e Tecnologia. Este eixo articula importantes atividades nos domínios empresariais e tem como suporte rodoviário a Variante à EN 249-3.




**1.1 PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM)**

Segundo PDM, publicado em DRE de 13/10/2022 (Aviso n.º 19629/2022), a área de intervenção do Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo faz parte da UOPG Poente Norte, com um índice máx. de utilização do solo de 0,60 e é classificada, segundo Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, como: “Solo Urbano”, na categoria de “Espaço de Atividades Económicas”, na sua maior parte na sub-categoria “Áreas de Estruturação Programada”, no lado poente uma área na sub-categoria de “Áreas em Processo de Reversão Funcional” e a nascente da Variante à EN 249-3 uma pequena parte no limite sul na sub-categoria “Áreas consolidadas”.



**Solo Urbano -**

**Espaços de Atividades Económicas**

-  Áreas Consolidadas
-  Áreas em Processo de Reconversão Funcional
-  Áreas de Estruturação Programada

Excerto da Carta de Ordenamento – PDM

A área de intervenção corresponde à área da Sub-UOPG 1- Zona Empresarial de Porto Salvo.

Segundo do PDM, relativamente a “Subunidades operativas de planeamento e gestão” (Art.º 43º, ponto 2):

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

Relativamente à Sub-UOPG 1 - Zona Empresarial de Porto Salvo (Art.º 54º):

1 — A Sub-UOPG 1, denominada Zona Empresarial de Porto Salvo, corresponde a um programa empresarial (PE 1), com uma área de cerca de 63 ha, delimitada na Planta de Ordenamento.

2 — Constituem objetivos gerais da Sub-UOPG 1:

- a) Reforçar a coesão territorial e a identidade física e cultural dos aglomerados urbanos;
- b) Promover a integração urbana das áreas empresariais, parques tecnológicos e outros, valorizando-os enquanto espaços multipolares, equipados, com qualidade ambiental e de acolhimento em relação à população ativa não residente;
- c) Criar condições para a atração e instalação, no concelho, de atividades inovadoras e competitivas, mantendo a liderança de Oeiras na atratividade de pequenas e médias empresas, estimulando comportamentos em rede, com vista a criar o necessário contexto socioeconómico para a promoção da inovação e da criatividade;
- d) Incentivar a inovação e a dinamização de clusters, como reforço da ligação entre a inovação empresarial e o tecido industrial, garantindo uma forte articulação com os parques já existentes no concelho, designadamente com o Parque de Ciência e Tecnologia (Taguspark).

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

- a) O uso dominante são as atividades económicas, designadamente a instalação de pequenas e médias empresas, do setor terciário e industriais, tecnologicamente avançadas e não poluentes;
- b) As utilizações complementares admitidas são o uso residencial (habitação, comércio e serviços) e equipamentos;
- c) Na ocupação do solo devem exigir-se elevados padrões de qualidade ambiental, arquitetónica e paisagística, devendo as unidades a instalar ser ambientalmente sustentáveis;
- d) O índice máximo de utilização do solo aplicável à área da Sub-UOPG 1 é de 0.68;
- e) Áreas a ceder ao município: 20 % a 25 % da área total de intervenção, para além das áreas previstas no artigo 67.º do presente regulamento;
- f) A ocupação de áreas vitais integradas na Estrutura Ecológica Municipal é admitida, nos termos previstos no artigo 15.º;
- g) A percentagem máxima a afetar ao uso habitação é de 16 % da área total de construção.

4 — No índice máximo de utilização do solo, referido na alínea *d*) do número anterior, não se encontra contabilizado o índice dos equipamentos a implantar nas áreas a ceder ao município, nos termos da alínea *e*) do mesmo número, o qual deve ser previsto no plano de pormenor em causa, e deve respeitar o índice máximo de utilização previsto para a UOPG em que se enquadra.

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

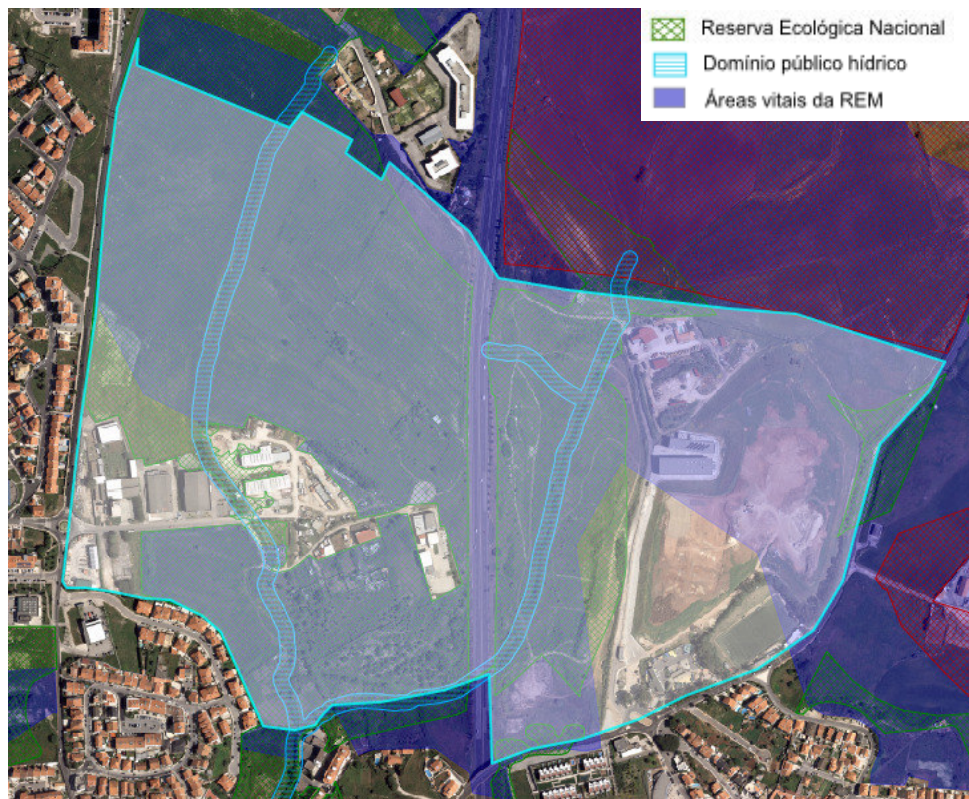
6 — Os custos de urbanização, a suportar pelos proprietários das áreas incluídas em Programa Estratégico ou unidade de execução fora daquele programa, correspondem à totalidade dos encargos restritos, bem como uma comparticipação nos encargos globais e/ou especiais, a definir no âmbito dos planos de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

### **1.1.1 ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL**

No âmbito da EEF (Estrutura Ecológica Fundamental) a área de terreno é parcialmente abrangida por: Área vital; Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias específicas de “área de infiltração máxima”, “zonas ameaçadas pelas cheias” e “escarpas e outras áreas de elevada suscetibilidade geológica” e Domínio Hídrico (braço da Rib.<sup>a</sup> de Porto Salvo).

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

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



**- Art.º 15º (Áreas vitais da Rede Ecológica Metropolitana):**

1 — Sempre que não coincidam com áreas sujeitas a regimes legais específicos que o interditem, e sem prejuízo do regime previsto na categoria em que se inserem, as áreas referidas na alínea f) do n.º 1 do artigo anterior podem ser preferencialmente afetadas a espaços de recreio e lazer, designadamente a parques urbanos, a espaços verdes ou a equipamentos de recreio e lazer, admitindo-se a edificação necessária à concretização destas utilizações.

2 — Nas áreas vitais que não se integrem em solo rústico, ou na categoria espaços verdes, pode ser admitida, a título excepcional e devidamente fundamentado, a realização de operações urbanísticas, desde que cumpridos os seguintes requisitos:

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

b) A ocupação não exceda 10 % da área vital que se insere na mancha da categoria de espaço em concreto, podendo admitir-se a ocupação até 20 % em situações excecionais, devidamente fundamentadas, que se suportem em declaração de interesse público municipal, emitida pela Câmara Municipal de Oeiras;

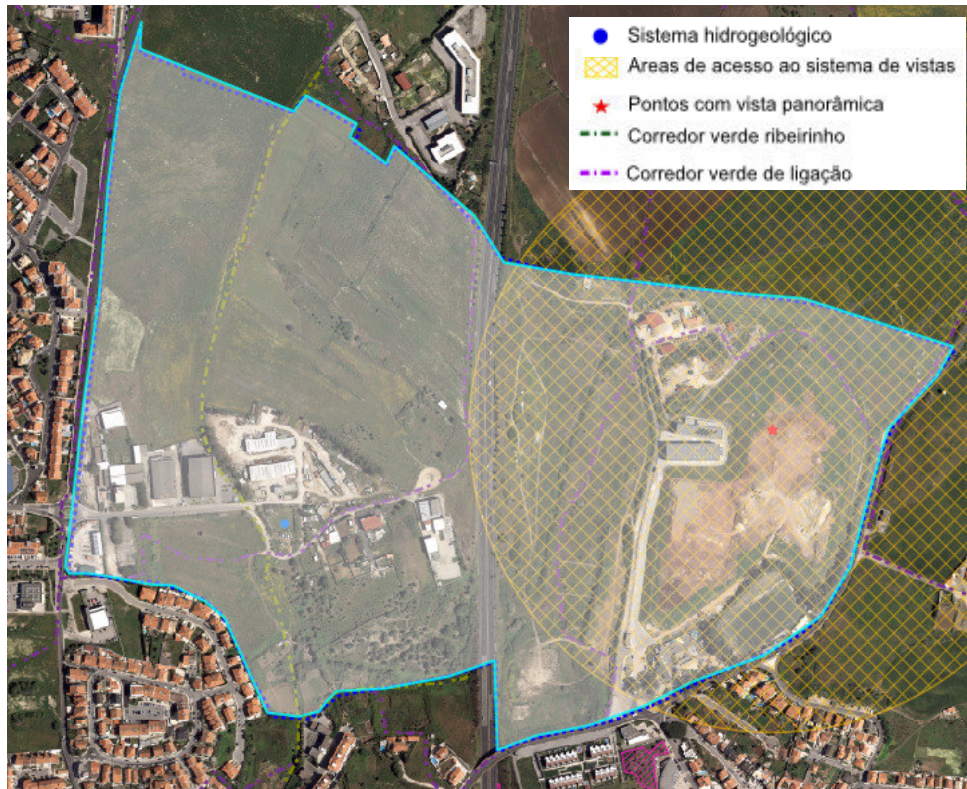
c) A ocupação de área vital seja compensada, dentro da mesma operação urbanística, com a previsão de área que se destine a prosseguir funções idênticas às que fundamentaram a respetiva classificação da área como vital.

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

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

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

No âmbito da EEC (Estrutura Ecológica Complementar), a área em estudo é parcialmente abrangida por “Área de acesso ao sistema de vistas” e respetivo “ponto com vista panorâmica”, é atravessada por três “corredores verdes de ligação” e por um “corredor verde ribeirinho”.



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

25

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

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

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

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

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

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

7 — Os corredores verdes de ligação, identificados a título indicativo na Planta de Estrutura Ecológica e a concretizar no âmbito das operações urbanísticas ou de intervenções municipais, devem traduzir-se, sempre que possível, numa faixa com o mínimo de 10 metros para cada lado, a contar do eixo que for definido para o corredor.

8 — Os corredores verdes de ligação inseridos ou a inserir em malha urbana consolidada, e delimitados a título indicativo na Planta de Estrutura Ecológica, são concretizados no âmbito de operações urbanísticas ou de intervenções municipais, e devem traduzir-se numa faixa com o mínimo de 4 metros de largura, sempre que tal seja tecnicamente possível.

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

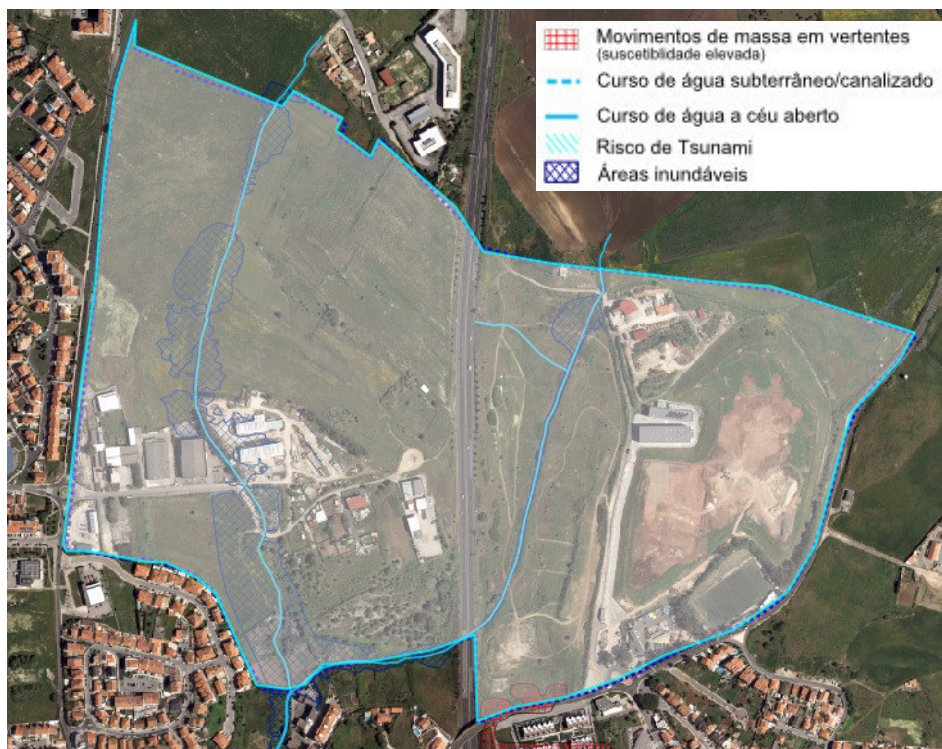
10 — Nos novos projetos de infraestruturas viárias deve prever-se a inclusão, na plataforma de circulação, de vias dedicadas a mobilidade suave.

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

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

### 1.1.2 RISCOS COM INTERVENÇÃO DIRETA NO ORDENAMENTO

Segundo Planta de Ordenamento – Riscos: a área de intervenção está abrangida por dois cursos de água a céu aberto (Ribeira de Porto Salvo); respetivas “áreas inundáveis” e uma pequena “área suscetível a movimentos de massa em vertentes” no extremo sul da Sub-UOPG 1.



## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo

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

### Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias

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

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

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

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

4 — As operações de reconstrução, alteração e ampliação do edificado são admitidas desde que não agravem ou contribuam para agravar o risco identificado, devendo, designadamente, assegurar que as cotas dos pisos de habitação são superiores à cota local da máxima cheia conhecida.

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

### Movimentos de massas em vertentes

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

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

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

### 1.1.3 CONDICIONANTES

#### Infraestruturas

A área da Sub-UOPG 1 está abrangida por:

No limite NE, Conduta Adutora, EPAL- Circunvalação e Zona de Servidão de



## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo

Abastecimento de Água (D.L. n.º 230/91 de 21/6); no limite SE, Conduta Adutora, SIMAS Oeiras e Amadora – Porto Salvo.



No limite SW um pequeno troço do Coletor de Águas Residuais e Zona de Servidão de Drenagem de Águas Residuais (Despacho n.º 22/94 (2ª série) D.R. n.º 55 de 6/3/1995).

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo



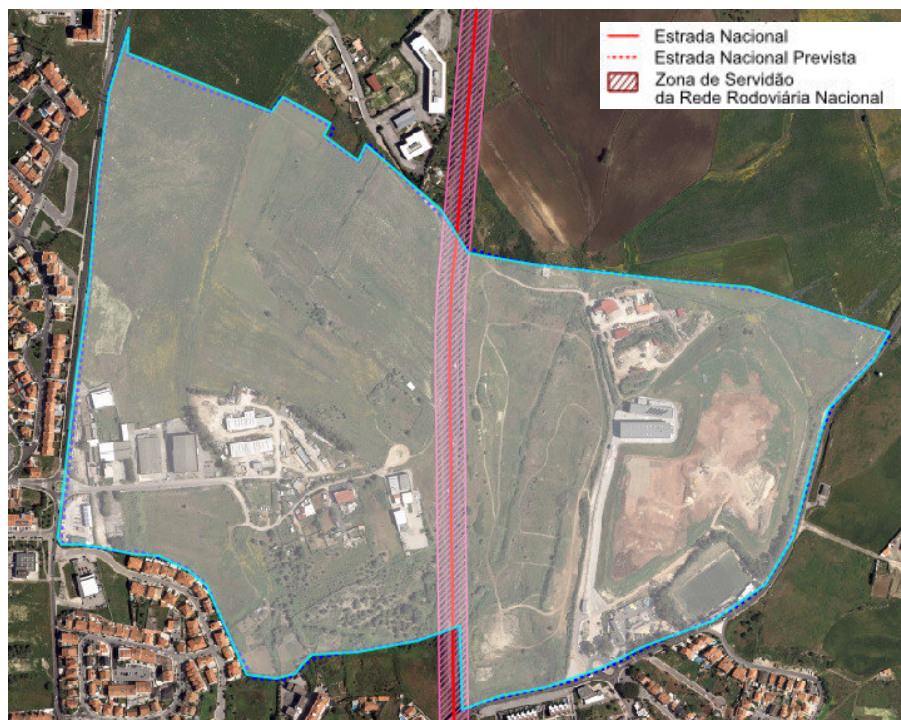
No limite Norte, "Infraestrutura de Transporte de Energia Elétrica" e respetiva "Zona de Servidão" (RSLEAT – Dec. Reg. n.º 1/92 de 18/2)



Na zona NE, Gasoduto e Oleoduto e respetiva Zona de Servidão (D.L. n.º 8/2000 de 8/2).

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo



Zona de Servidão de Estrada do PRN, Estrada Variante (EN 249-3), (D.L. 13/94 de 15/1).



Zona de servidão aeronáutica do Aeroporto da Portela (Dec. n.º 48542 de 24/8/1968).



Zona de servidão radioelétrica – Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul –Restante zona secundária (Dec. n.º 326/76 de 6/5).

### Recursos Naturais-Hídricos

A área em causa está condicionada por dois cursos de linhas de água (Rib.<sup>ª</sup> de Porto Salvo), respetivos leitos e margem de águas fluviais (10m) (Lei n.º 54/2005 de 15/11).

31



**1.1.4 RUÍDO – CONFLITO ACÚSTICO**

De acordo com os Mapas Estratégicos de Ruído e segundo Reg. do PDM Art.º 8º e 9º, a área de intervenção é classificada como “zona mista” localizando-se parcialmente em “zona de conflito” acústico, devido à presença de infraestruturas viárias com forte tráfego automóvel, com particular destaque para a Variante à EN 249-3, e Estrada de Leião.



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

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

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

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

4 — (Revogado.)

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

O Plano a o Desenvolvimento Sustentável (Oeiras XXI) consiste numa metodologia integrada de cenarização do futuro sustentável e de definição de objetivos estratégicos, constituindo um documento de referência das reflexões que este Município tem feito sobre o ordenamento do território. Identifica como modelo tendencial de estruturação e desenvolvimento urbano sustentável do Concelho, o conceito de Espaço Cidade Multipolar (policêntrica).

Este modelo territorial assenta basicamente em pólos urbanos (ou sub-unidades urbanas da cidade), eixos de centralidade e um megaparque urbano constituído pelos vales e outros elementos naturais importantes e estruturantes do Concelho.

A área em causa integra-se numa sub-unidade formada pelo conjunto dos atuais aglomerados de Leião, Porto Salvo e Vila Fria.

Eixos de centralidade: A área do Plano em questão insere-se no eixo de centralidade ocidental, “Eixo da Cidade da inovação e do conhecimento”, que ligará esta nova centralidade à zona do nó de Oeiras/Porto Salvo da A5 (Q.ta. da Fonte, C. Comercial Oeiras Parque e Lagoas Park) à zona norte ao Parque de Ciência e Tecnologia (TagusPark). Este eixo articula importantes atividades nos domínios da ciência e tecnologia, ensino e investigação, comércio, escritórios, institucional e do terciário superior. Este eixo de centralidade tem como suporte rodoviário a variante à EN 249/3. A articulação funcional entre as unidades urbanas e os “eixos de centralidade” concretiza-se através dos canais de mobilidade que integram a rede de transportes públicos e dos espaços de articulação, enquadrados pela estrutura verde global do “Espaço-Cidade”. Estes espaços de articulação constituem áreas urbanas polarizadas por atividades lúdicas de contacto com a natureza e por atividades desportivas de ar livre.

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

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

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

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo

natureza, constituindo novos espaços de sociabilidade.

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

Cada núcleo deve ser atrativo para residir, trabalhar, fazer compras, conviver e usufruir de funções centrais, sendo o espaço público, um local potenciador do encontro dos cidadãos.

Adota-se assim o conceito de praça, alameda e de rua multifuncional, potenciando a identidade própria de cada local. Estes conceitos são assumidos como referência no modelo proposto o qual potencia a existência de novos cenários urbanísticos, valorizadores do espaço urbano.

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

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

Neste contexto refira-se o projeto-motor "Excelência Urbana" que visa construir base para uma certificação territorial de espaços de excelência urbana; concretizar um projeto de demonstração de aplicação dos conceitos de urbanismo sustentável, com estratégia bem articulada e integrada nos múltiplos aspetos da qualidade urbanística (ambiente, sociedade, atividades, espaços públicos, equipamentos, qualidade da construção, envolvimento de atores, etc.).

A visão de Oeiras em 2020 é a de um território de elevada qualidade, com uma comunidade económica inclusiva e de grande dinamismo, utilizando racionalmente todos os recursos naturais, uma população exigente, moderna, envolvida e feliz pelas oportunidades de prazer e desenvolvimento que encontra no seu concelho de residência.

### **1.3 ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO MUNICIPAL**

O Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo deverá constituir a expressão territorial das opções estratégicas de desenvolvimento consolidando o Eixo de centralidade ocidental (“Eixo da Cidade da inovação e do conhecimento”) e, permitindo compatibilizar, na área de intervenção, os seguintes objetivos estratégicos:

-Atrair atividades que visem a internacionalização, a promoção e o desenvolvimento empresarial e tecnológico do Concelho, contribuindo para o incremento do investimento, a produtividade e a competitividade empresarial e fomentar novas atividades económicas no Concelho de Oeiras.

-Criação de um espaço físico de significativa qualidade ambiental.

Pretende-se que esta zona tenha um forte potencial de replicação pelo conceito inerente à solução, que constitua uma zona de referência, da implementação de boas práticas urbanísticas que sirvam de exemplo ao desenvolvimento e aprovação de cenários urbanos criativos, constituindo-se como espaços de elevada qualificação urbana, dinamizadores e potenciadores das singularidades do território.

### **1.4 SUSTENTABILIDADE**

Com o Plano de Pormenor pretende-se: a demonstração da aplicação dos conceitos de urbanismo sustentável, com uma estratégia articulada e integrada nos múltiplos aspetos da qualidade urbanística; construção de um espaço de excelência urbana passível de certificação territorial, como referencial de qualidade, tanto para a requalificação urbana como para novas áreas.

Neste contexto, o presente plano deverá demonstrar preocupações e demonstrar propostas objetivas relacionadas com a utilização de tecnologias e práticas eco-eficientes que permitam atingir elevados níveis de desempenho ambiental, através do recurso às melhores práticas internacionais no respetivo sector, nomeadamente nos domínios de:

Água (preocupação com a recolha e reaproveitamento das águas pluviais, e com o sistema hídrico e redes de águas); Qualidade do ar (redução de CO2 e de partículas no ar, controlo dos ventos); Ruído (qualidade espacial do espaço público); solo (redução do consumo do solo para urbanização; preservação das características geomofológicas; qualidade espacial do espaço público); Ambiente (integração dos valores ecológicos existentes na intervenção urbana); Transportes e acessibilidades (mobilidade e acessibilidade pedonal, rede viária compatível com meios de locomoção suave e



## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Empresarial de Porto Salvo

transportes públicos, rede viária e estacionamento); Energia (redução do consumo energético e das perdas de energia, procura energética e produção de energia renovável localmente); Resíduos (apresentação de plano de reciclagem de resíduos decorrentes das obras de urbanização); Qualidade social (criação de ambientes sociais saudáveis, seguros e atrativos).

Quanto ao estacionamento, para além do cumprimento das normas e legislação em vigor, pretende-se que todas as áreas reservadas a estacionamento, que não sejam em cave, tenham o menor impacto possível na paisagem, sugerindo-se o rebaixo altimétrico destas áreas, com pavimentos semi-permeáveis e utilização de zonas verdes.

Ainda no âmbito das preocupações relativas à mobilidade sustentável o Plano de Pormenor deverá contemplar em regulamento, entre outros aspetos, a elaboração de um Plano de Mobilidade para esta nova centralidade do Concelho, a previsão de medidas de mobilidade sustentável na área de parque empresarial, assegurar acessibilidade a transporte coletivo no caso de serem previstos mais de 200 fogos (com mais de 20% de deslocações previstas em T.C.), a localização de postos de carregamento de veículos elétricos (Plano de localização de veículos elétricos do Concelho).

Percursos pedonais e ciclovias: O Plano de Pormenor deverá prever a implementação da rede ciclável contemplada no PDM.

36

Pretende-se que haja uma forte articulação viária, privilegiando o peão e a ciclovias, contemplando um percurso principal que atravesse e permita ligações a toda a área de intervenção. Esta via pedonal e ciclável permitirá também a circulação de veículos de emergência.

Perfil tipo da ciclovias principal

