


REUNIÃO CMO 9/11/22  
Aprovado  
por maioria

**APROVADO EM MINUTA.**

O Funcionário 



Proposta de Deliberação  
Nº 979/2022

DOT

Serviço: **DMOTDU/DOTPU/DOT**

Assunto: Delimitação da Unidade de Execução do Espargal: Delimitação da Unidade de Execução e aprovação do respetivo Modelo Urbano, Aprovação da Minuta do Contrato de Urbanização e Abertura do período de participação Pública.

Registo N.º INT-CMO/2022/21215

Descrição da Ação:

Código do PDE:

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

**I - Introdução:**

A proposta de delimitação da Unidade de Execução do Espargal (UEE) e respetivo modelo urbano de ocupação do solo, surge na sequência da Deliberação da Câmara com o nº1104/2021, de 15 de Dezembro de 2021, onde foi aprovada a **“Constituição do Corredor Verde e Azul entre o Parque Urbano Norte de Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas”**, que abrange entre outros, o terreno das antigas Oficinas do Espargal. O conceito estratégico que envolve a constituição deste corredor verde, encontra-se alinhado com o modelo de desenvolvimento urbano que se pretende consolidar neste concelho nos próximos anos, estruturando-se em torno do conceito **“Oeiras - Cidade Verde e Azul”**, apostando na valorização e integração da infraestrutura verde no ordenamento do território e na sua articulação com as linhas e massas de água, capacitando-a para que esta assegure a prestação dos serviços do ecossistema natural, essenciais para a qualidade do ambiente urbano e, em consequência, para a qualidade de vida das pessoas. O conceito de cidade que preconizamos, corresponde a uma oferta integrada de vida: habitar, trabalhar, adquirir conhecimento e descontrair, à distância que permita a opção por soluções de mobilidade suave e períodos de deslocação quotidiana compatíveis com a disponibilidade de tempo livre, essencial para compatibilizar a vida familiar, o lazer, a atividade física, tempo para a cultura e para o divertimento.

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

Nas áreas afetas ao Corredor Verde, que atravessam o PP do Espargal, para que seja possível acolher a área verde afeta a este segmento da grande Infraestrutura Verde que se delinea para o Concelho, será necessário readaptar a área de implantação destinada à edificação não executada, prevista neste IGT, implicando negociações entre a CMO e os atuais proprietários, com vista à implementação dos necessários ajustamentos ao referido Plano. Prevê-se que, com a reformulação das duas áreas afetas ao Planos de Pormenor referidos, será possível obter um ganho de cerca de 2ha de zonas verdes, face às áreas atualmente previstas neste dois Planos de Pormenor.

A opção pela revogação do Plano de Pormenor do Espargal e delimitação de uma Unidade de Execução para a área não executada do Plano, em particular para os terrenos das antigas oficinas municipais, resultou da negociação entre CMO e proprietário dos terrenos abrangidos pelo antigo Plano, Fases A e B, por ser a área mais impactada pela implementação deste troço do corredor verde. A negociação entre CMO e proprietário foi essencial para que, em regime de cooperação, se encontrasse uma nova solução de desenho urbano, que permitisse a concretização do desígnio municipal e ao mesmo tempo, garantisse que seriam salvaguardadas as expectativas de concretização urbanística, preconizadas pelo Plano que se encontrava plenamente eficaz.

## II – Análise

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

O limite de intervenção da UEE abrange uma área de 3,2 ha (32.566,45 m<sup>2</sup>), localiza-se na União de Freguesias de Oeiras, S. Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, na zona das antigas oficinas municipais, entre a linha do caminho-de-ferro (e Bairro J. Pimenta) a sul, o Parque dos Poetas e a Rua Costa Pinto a norte, o viaduto do Espargal a norte e nascente, e a Rua do Chafariz a poente. A Unidade de Execução do Espargal encontra-se inserida na UOPG Poente-Sul, cujo índice máximo de utilização do solo, referente à totalidade desta UOPG, estabelecido no Art.º 56º do Regulamento do PDMO, corresponde a 0,60. Encontra-se inserida em solo urbano – espaço central – áreas consolidadas do PDMO, publicado na 2ª Série do DR, n.º 198, a 13/10/2022.

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

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

A proposta pretende ainda, responder a objetivos concretos e específicos, definidos para a área de intervenção: Implementação da estratégia de desenvolvimento urbano Municipal, assente no planeamento e integração de uma "Infraestrutura Verde" no tecido contruído e não contruído do concelho. Constituição do troço do "Corredor Verde" entre o Parque dos Poetas e a zona do "Moinho das Antas", estendendo o "parque" até à zona do "Espargal"; Manter a composição multifuncional dos usos destinados à edificação: Habitação – uso dominante, Comércio, Serviços e Equipamento – usos complementares; Elevado nível de qualidade do desenho urbano do espaço público, com especial enfoque nas áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva; Criação de uma "Praça" de utilização pública, voltada para a estadia, recreio e lazer, dotada de pontos de restauração e comércio de apoio à envolvente habitacional, onde seja privilegiada a utilização da "sombra" produzida por elementos arbóreos e arbustivos, nos pontos de estadia formais e informais, como fator indutor do conforto bioclimático; Estabelecimento de um percurso contínuo, pedonal e ciclável, entre a zona do Parque dos Poetas e o "Moinho das Antas", assim como, entre a área da Unidade de Execução e as Estações de caminho-de-Ferro de Santo Amaro de Oeiras e Paço de Arcos, promovendo a deslocação dos utilizadores através de modos suaves, facilitando o acesso às infraestruturas de transporte coletivo; Manutenção e requalificação do Chafariz do Espargal e respetivo sistema hidráulico de abastecimento; Execução de uma passagem inferior, pedonal e ciclável, sob alinha do caminho-de-ferro, permitindo que se faça a ligação entre o Bairro J. Pimenta e o Parque dos Poetas; Execução de uma passagem inferior, pedonal e ciclável, entre o Parque dos Poetas e a zona do Espargal, permitindo a circulação fluída e segura de pessoas e bicicletas; Reordenamento viário da Rua do Chafariz – execução de Rua multifuncional, com alinhamentos arborizados e estacionamento de superfície; Reordenamento viário da Rua Costa Pinto, com a execução de uma rotunda, e da Rua do Espargal, com introdução de dois sentidos de trânsito. Execução de novo arruamento junto ao viaduto, de ligação entre a Rua Costa Pinto e a Rua Lino de Assunção.

#### **Modelo Urbano da Unidade de Execução do Espargal:**

O Modelo Urbano que se propõe, considera a vocação deste território para o acolhimento de áreas maioritariamente residenciais, complementadas com oferta comercial e/ou serviços, com especial atenção para o desenho dos espaços

exteriores, pensados para potenciar situações de permanência e encontro, integrando o troço do corredor verde que se pretende implementar entre o Parque dos Poetas e a Plataforma Superior das Fontainhas.

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

#### **Edificabilidade e Parametrização Urbanística:**

A solução traduz a constituição de 3 parcelas autónomas e 4 edifícios. No âmbito Unidade de Execução é proposta a criação de 4 edifícios, servidos de uma construção subterrânea comum. Esta construção subterrânea corresponde à parcela P1 e ao estacionamento comum aos edifícios a construir nas parcelas P2 e P3. A sua localização, com o objectivo de criar a maior permeabilidade possível, localiza-se imediatamente abaixo da praça, com acesso automóvel através da Rua do Chafariz.



Fig. 1 – Planta Sintese da Unidade de Execução Espargal.

Prevê-se a instalação de espaços comerciais, no piso térreo voltado para a praça, no contexto do anteriormente previsto do PPE, associados a um percurso pedonal semi-coberto. Estes espaços, em articulação com os edifícios existentes na área envolvente onde se localizam alguns restaurantes e lojas comerciais, são essenciais na dinamização deste novo espaço público e criação de uma nova centralidade. No lado sul e poente da praça são instalados dois edifícios horizontais que prolongam a implantação do piso térreo e onde serão instalados espaços comerciais ou de serviços. Imediatamente a sul da praça, no piso inferior deste corpo horizontal é instalada uma zona condominial partilhada pelos dois edifícios que dá acesso por sua vez a uma zona exterior ajardinada, também comum a ambos os imóveis. Este jardim, apesar de privado continua a permitir a circulação ao longo de todo o terreno, tendo em conta que o mesmo se instala entre o bloco vertical e o corpo horizontal, permitindo a continuidade do espaço público.

UNIDADE DE EXECUÇÃO DO ESPARGAL - QUADRO DE PARÂMETROS					
		P 1	P 2	P 3	TOTAL
SUPERFÍCIE TOTAL DO TERRENO		-	-	-	32566,45
ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO		5060	1200	690	6950
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DOS EDIFÍCIOS	ABAIXO DO SOLO	5060	1200	690	6950
	ACIMA DO SOLO	215	905	690	1810
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO		10381,20	15436,55	14198,76	40016,51
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO ACIMA COTA DE SOLEIRA		215	13036,55	12818,76	26070,31
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO ABAIXO COTA DE SOLEIRA		10166,20	2400	1380	13946,20
ÁREAS POR USO ACIMA COTA SOLEIRA	HABITAÇÃO	-	12548,55	12513,46	25060
	COMÉRCIO/SERVIÇOS	215	490	305	1010
ÁREAS POR USO ABAIXO COTA SOLEIRA	ESTACIONAMENTO	10150,20	-	-	10150,20
	ARRUMOS/A TÉCNICAS	16	1700	1380	3096
	CONDOMÍNIO	-	700	-	700
NÚMERO DE RSOS		1 + 2 (cv)	19 + 2 (cv)	19 + 2 (cv)	-
NÚMERO MÁXIMO DE FOGOS		-	125	125	250
MÍNIMO LUGARES ESTACIONAMENTO TOTAL		-	-	-	455
MÍNIMO LUGARES ESTACIONAMENTO EM CAVE		405	-	-	405
MÍNIMO LUGARES ESTACIONAMENTO À SUPERFÍCIE		-	-	-	50
LUGARES ESTACIONAMENTO À SUPERFÍCIE EXISTENTES		-	-	-	13
LUGARES ESTACIONAMENTO À SUPERFÍCIE CRIADOS		-	-	-	37
ÁREA DAS PARCELAS A CONSTITUIR		5060,02	2225,56	1359,87	8645,47
CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL	ESPAÇOS VERDES	-	-	-	9050,43
	EQUIPAMENTOS	-	-	-	0
	ARRUAMENTOS	-	-	-	3710,97
ÁREA PRIVADA COM ÔNUS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA (PRAÇA)		-	-	-	1810

Figura 2 – Quadro de Parâmetros da Unid. de Execução Espargal.

Neste contexto, para a **Parcela 1** são previstas a seguintes áreas de construção acima do solo:

- Estacionamento: 10.150,20 m<sup>2</sup>

- Comércio /Serviços: 215 m<sup>2</sup>

- Áreas Técnicas: 16 m<sup>2</sup>

Para a Parcela 2 são previstas a seguintes áreas de construção acima do solo:

- Habitação: 12.546,55 m<sup>2</sup> (417,14 m<sup>2</sup> no piso 0) a.b.c.

- Comércio/Serviços: 490 m<sup>2</sup> a.b.c.

- Espaço Condominial (comum às 3 parcelas): 700 m<sup>2</sup> a.b.c.

- Arrumos e Espaços Técnicos: 1.700 m<sup>2</sup> a.b.c.

Para a Parcela 3 são previstas a seguintes áreas de construção acima do solo:

- Habitação: 12.513,45 m<sup>2</sup> (384,68 m<sup>2</sup> no piso 0) a.b.c.

- Comércio/Serviços: 305 m<sup>2</sup> a.b.c.

- Arrumos e Espaços Técnicos: 1380 m<sup>2</sup> a.b.c.

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

A proposta prevê um conjunto de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, onde se destaca uma área destinada ao corredor verde (jardim), e a rede de espaços pedonais que servem de enquadramento ao edificado. Em termos globais, a UE deve prever os parâmetros mínimos para o dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e destinadas a equipamentos, estabelecidos no artigo 67.º do regulamento do PDM, em função dos usos previstos.

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

CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL	ESPAÇOS VERDES	-	-	-	9050,43
	EQUIPAMENTOS	-	-	-	0
	ARRUAMENTOS	-	-	-	3710,97

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

ÁREA PRIVADA COM ÓNUS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA (PRAÇA)	-	-	-	1810
---	---	---	---	------

**Contrato de Urbanização:**

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

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

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

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

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

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

**IV - Proposta**

Face ao que antecede proponho:

- a) - Aprovar a Delimitação da Unidade de Execução do Espargal e respetivo Modelo Urbano, explicitado no conteúdo material desenhado e escrito, da U.E., nos termos do n.º 2, do artigo 147.º, e do artigo 148.º do RIGT e do n.º 3, do artigo 71.º do PDM, publicado na 2ª série do DR, n.º 179, a 14/09/2015;
- b) Abertura de um período de discussão pública obrigatório, anunciado com a antecedência mínima de 5 dias, não sendo a sua duração inferior a 20 dias, para apresentação de reclamações, observações ou sugestões, em termos

idênticos aos previstos para os PP, 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.

c) Aprovar a minuta do Contrato de Urbanização que acompanha a presente Unidade de Execução.

**V – Anexos**

- Informação nº 21203/2022 DMOTDU/DOTPU/DOT;

1- Termos de Referência da Unidade de Execução do Espargal;

O Presidente

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

Isaltino Morais  
**Francisco Rocha Gonçalves**

Oeiras, 19 de outubro de 2022 O Vice Presidente

**Em regime de substituição**