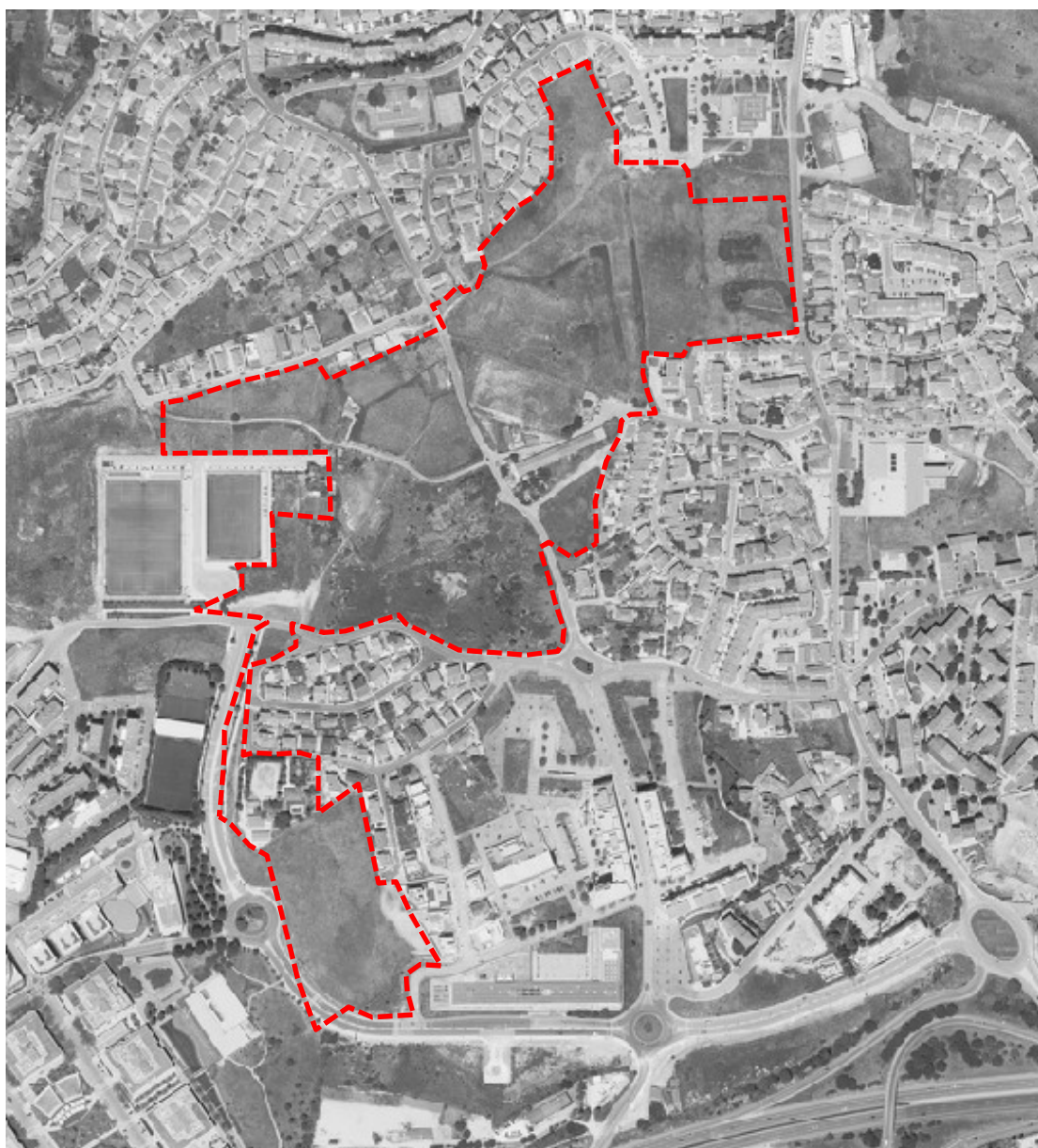


TERMOS DE REFERÊNCIA  
**PLANO DE PORMENOR  
OCIDENTAL DE PORTO SALVO- FASE II**



CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

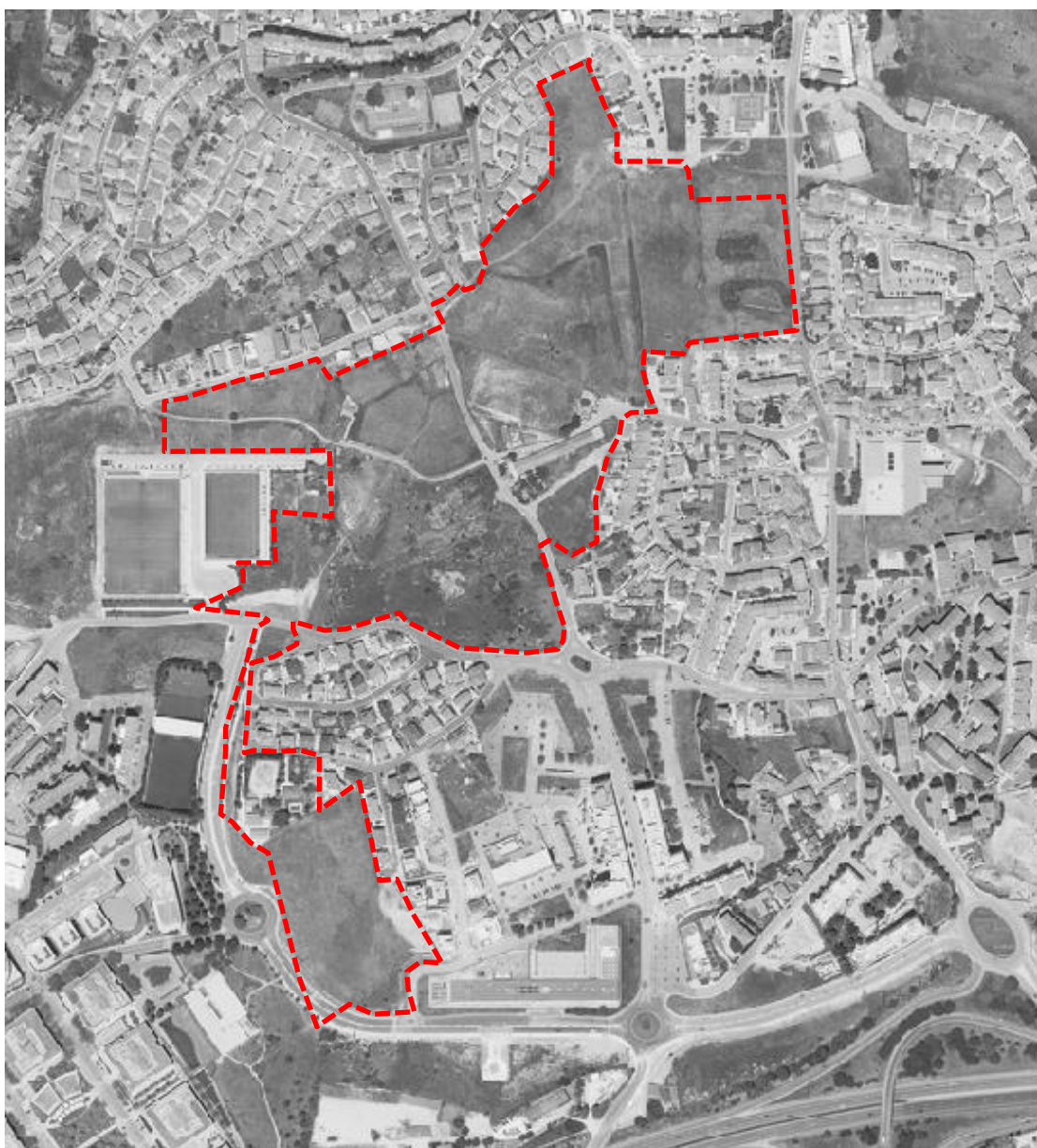
**DMOTDU-DOTPU-DOT**

NOV-2020

## **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.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a **elaboração do Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo-Fase II**, sito na Freguesia de Porto Salvo.



Área de intervenção do Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

## **2 ÁREA DE INTERVENÇÃO**

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

#### **2.1.1 LOCALIZAÇÃO E ANÁLISE**

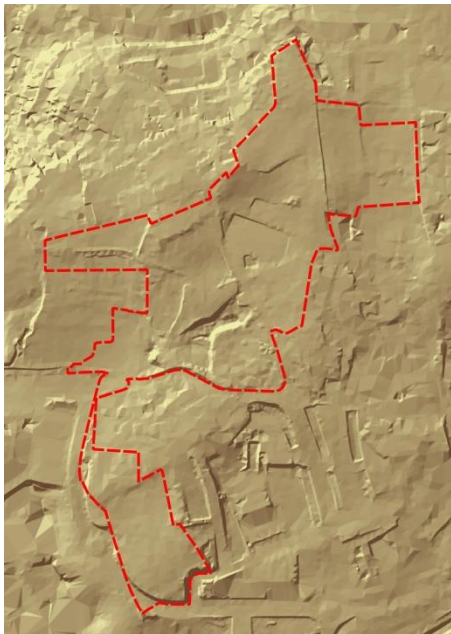
Localização: A área em referência localiza-se na Freguesia de Porto Salvo, na zona Ocidental de Porto Salvo, sendo limitada a Norte pela Rua Manuel Beça Múrias e aglomerado urbano consolidado e Mercado de Porto Salvo, a Sul pela Rua do Casal do Deserto e Nascente pela Rua Conde de Rio Maior e aglomerado urbano consolidado, e a poente pelo complexo do Atlético Clube de Porto Salvo e Av. Santa Casa da Misericórdia de Oeiras. A área do PP é composta de duas zonas separadas pela Rua do Casal do Deserto.

A área do Plano em causa está envolvida na sua quase totalidade por malha urbana consolidada do aglomerado urbano 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 16,2 ha.

Análise física: A área de intervenção é atualmente marcada pelo atravessamento de três vias, transversalmente pela Rua Casal do Deserto, Rua Adriano Canas e longitudinalmente pela Rua das Portelas.

Relativamente à topografia a área apresenta, na zona a norte da Rua do Casal do Deserto, cotas altimétricas entre 108 e 86, com pendente N/S e declive médio de 8% e máximo de 17%. Na pendente E/W apresenta cotas entre 102 e 93, com declive médio de 5% e um máximo de 22%. A sul da R. do Casal do Deserto, apresenta uma pendente W/E, com cotas altimétricas entre 80 e 90, com um declive médio de 0,3%, e declive máximo de 94% (taludes junto a vias).



Excerto mapa - relevo sombreado

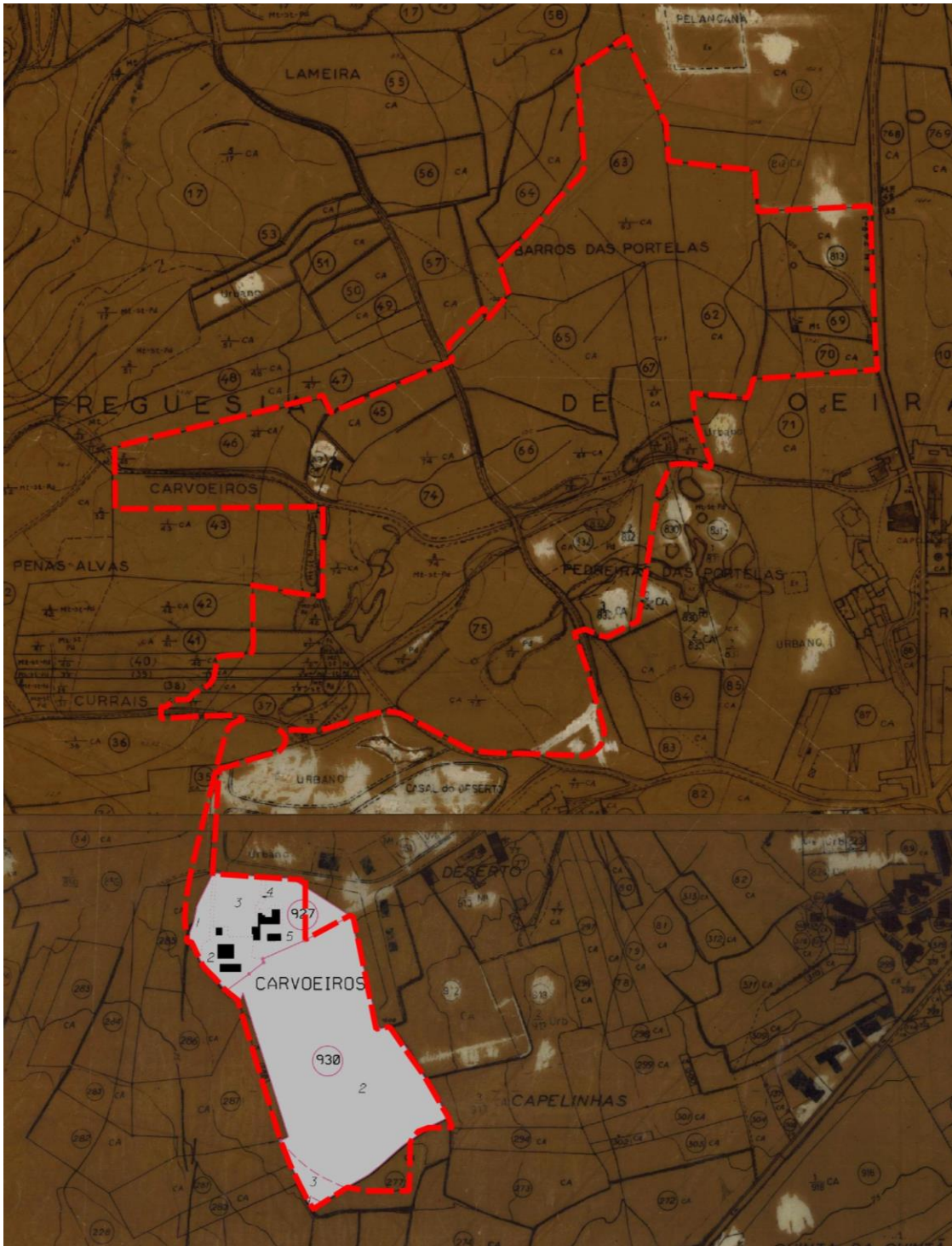


Excerto mapa - Curvas de nível

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

### Cadastró:

Relativamente à caracterização das propriedades que compõem a área do Plano, face aos dados obtidos no Serviço de Finanças de Oeiras (Cadernetas Prediais), verifica-se que a área de intervenção é composta por 26 artigos cadastrais, 25 matriz rústica e 1 de matriz urbana, com o registo de 12 proprietários diferentes, desconhecendo-se o titular de 5 artigos. Verifica-se que cerca de 6% da área em estudo é propriedade do Município de Oeiras, e 6 proprietários detêm, cada um, áreas entre 10% a 13% da área total do Plano.



Excerto da carta de cadastro rústico

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

Registo de propriedades integradas da área-plano:

Artigo Cadastral	Secção	Área total (m <sup>2</sup> )
37/1	sec. 33	1.694
37/2		1.059
38/2	sec. 33	942
38/3		504
39/2		543
39/3	sec. 33	252
40/2		904
40/3		278
41/2	sec. 33	892
41/3		180
42/2	sec. 33	1.047
42/3		589
43/1	sec. 33	3.456
43/2		162
45	sec. 33	3.075
46/1	sec. 33	5.475
46/2		21
62	sec. 33	10.642
63/1	sec. 33	17.043
63/2		659
65	sec. 33	10.587
66	sec. 33	7.624
66/2		1.333
67/1	sec. 33	2.205
67/2		452
69	sec. 33	1.344
70	sec. 33	3.015
74/1		7.784
74/2	sec. 33	8.732
74/3		1.721
75	sec. 33	18.375
277	sec. 40	984
288	sec. 40	632
813	sec. 33	6.800
832/1		2.488
832/2	sec. 33	2.346
832/3		1.370
863	sec. 33	676
927	sec. 40	5.540
930	sec. 40	18.758
Urb.		528

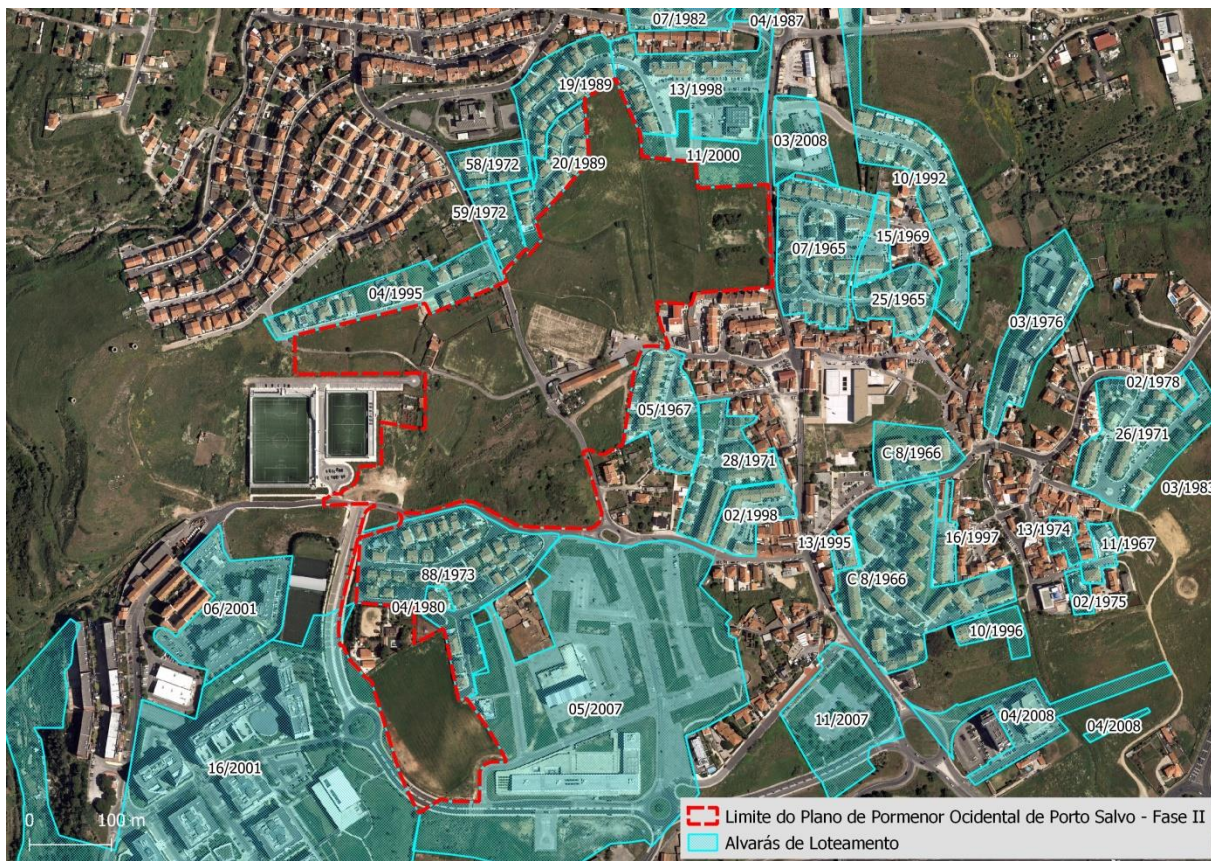
Fonte: Cadastro Rústico: DGT - Folha cadastral nº 33 e 40, Agosto de 2018 (Lic. n.º 347/18)  
(Medido digitalmente)

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

Note-se que após contactados os proprietários das áreas urbanizáveis do Plano em estudo, via ofício enviado pela CMO a 8 de abril de 2019, a maioria manifestou interesse na dinamização urbana deste núcleo de solo urbanizável.

### Pré-existências:



6

Identificação dos Alvarás de Loteamento na área de influência do PP

Relativamente ao enquadramento urbanístico envolvente à área-plano verifica-se que está envolvido, praticamente em todo o perímetro, por Alvarás de loteamento com significativa taxa de concretização. Salienta-se quanto os usos uma predominância de uso habitacional de baixa densidade (2 pisos), constituindo-se na maioria por habitação unifamiliar.

Destaca-se a existência de alguns equipamentos de utilização coletiva, no extremo poente o complexo do Atlético Clube de Porto Salvo, com dois campos de futebol, no extremo norte o Mercado de Porto Salvo, um pouco mais a norte o Pavilhão Desportivo dos Leões de Porto Salvo, a nascente da Rua Conde de Rio

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

Maior a Igreja e Centro Paroquial de Porto Salvo e a sul/nascente a Escola Básica de Porto Salvo (EB/JI).

Merece ainda destaque a proximidade a sul/poente ao Parque Empresarial “Lagoas Park”.

Processos urbanísticos antecedentes com incidência na área do PP:



Identificação dos processos de construção com incidência na área do PP

-1122/1987 (R. Adriano Canas, n.º70; hab. unifamiliar – emissão de lic.<sup>a</sup> de utilização p/ regularizar);



Proc.ºs 1122/1987 – Rua Adriano Canas, n.º 70



## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

-523/2018 (Pedido de licenciamento de moradia unifamiliar – em curso);



Proc.ºs 523/2018 – Rua das Portelas

-17/2013 (Pedido de informação relativamente ao enquadramento urbanístico do terreno. Nota: não se regista qualquer licença para o terreno);



Proc.ºs 17/2013 – Rua das Portelas

-165/1969 (R. Adriano Canas, n.º 23, 23A, 23B, 25; 25A e 25B; armazém com lic.de construção n.º290 a título precário (17/1/1971), com lic. de utilização para os n.ºs 23,23-A, 23-B. Para os n.ºs 25, 25-A e 25-B não foi requerida lic. de utilização);

-1419/1971 (R. Adriano Canas, n.º 21, armazém, pedido de autorização de utilização em curso).



Proc.ºs 165/1969 e 1419/1971 – Rua Adriano Canas, n.º 21, 23,23A, 23B, 25, 25A e 25B

**TERMOS DE REFERÊNCIA**

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

-50/2017 (Av. S.ta Casa da Misericórdia de Oeiras, PIP de op. de loteamento) e 522/2018 (Av. S.ta Casa da Misericórdia de Oeiras, pedido de licenciamento de estacionamento provisório) - inviáveis por falta de enquadramento no PPZOPS e pela existência de REN.



Proc.ºs 50/2017 e 522/2018

-114/2007 (R. Eça de Queiroz, pedido de edificação ed. multifamiliar – s/ sequência) – área comprometida pelo traçado da VDP.



Proc.º 114/2007

-2455/1977 (Proc.º de construção – moradia e diversos anexos (arrumos, cavalaria), construções com algumas situações irregulares, omissão de licenças de construção e/ou utilização.

- A- Moradia
- B- Garagem/apoios
- C- Cavalaria
- D- Apoio cavalaria/habitação
- E- Habitação
- F- Piscina
- G- Abrigo e criação de animais

Fonte: inf. 29498/2011-  
DMPUH/DPGU/DLAAE



Proc.º 2455/1977

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

A área em análise caracteriza-se por ser uma zona pouco construída. Com incidência na área do Plano de Pormenor registam-se alguns processos de construção, alguns de carácter precário, outros sem licença de utilização. Para além destes casos verifica-se algumas estruturas construídas, do tipo armazém sem registo de qualquer tipo de processo de licenciamento.

As situações observadas deverão ser tidas em consideração para análise mais pormenorizada relativamente à pertinência da sua manutenção ou eliminação.

### Antecedentes Urbanísticos:

A zona norte da área definida para a elaboração do PP, ainda no cenário do PDM de 1994, foi alvo de estudos urbanísticos com vista à consolidação da malha urbana e salvaguarda do canal para a execução do troço da VDP que liga Porto Salvo a Leião. O Estudo Urbanístico desenvolvido em 2009, com enquadramento no PDM 1994, embora nunca tenha sido aprovado pela Câmara, foi tido como orientador para as operações urbanísticas que surgiram naquela área. No seu princípio de conceção, apresentava como conceito, a criação de uma Zona Verde Equipada de carácter residencial, vocacionada para o desenho de uma nova centralidade em Porto Salvo.

10

A zona sul da área de intervenção definida para o PP em referência integra o Plano de Pormenor da Zona Ocidental de Porto Salvo (PPZOPS). Segundo Proposta de Deliberação n.º 789/2020, em Reunião de Câmara de 22/10/2020, foi aprovado o envio à AM para aprovação do procedimento de Revogação do PPZOPS. Neste contexto, considerando que a revogação do PPZOPS elimina parte do cenário urbano definido, passam a vigorar as disposições do PDM. Assim, atendendo que parte do núcleo de propriedade 2 do PPZOPS se encontra condicionado por REN (Áreas Estratégicas de Proteção e Recarga de Aquíferos), não se afigura possível concretizar qualquer pretensão urbanística nesta zona. Neste contexto, considerou-se pertinente a incorporação deste núcleo na área do PP em elaboração, para garantia de um melhor ordenamento do território mais.

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

### Rede viária:

A acessibilidade à zona do Plano é feita a nascente pela Rua Conde de Rio Maior, a sul pela Rua do Casal do Deserto e Av. Santa Casa da Misericórdia de Oeiras, vias que confinam com o limite do Plano de Pormenor. Presentemente área do Plano é marcada pelo atravessamento de duas vias, transversalmente pela Rua Adriano Canas e Rua do Casal do Deserto e longitudinalmente pela Rua das Portelas.

### **2.1.2** IMAGENS DO LOCAL





### **3 CONDIÇÕES DE OPORTUNIDADE**

Como fatores de oportunidade para a elaboração deste Plano, merece naturalmente destaque, o facto de esta área se encontrar classificada na maior parte, no PDM em vigor, como Solo Urbano-Urbanizável, categoria este que foi extinta na Lei nº 31/2014 de 30 de maio, passando todo o solo a ser classificado como urbano ou rústico. Todos estes espaços assim classificados ficaram sujeitos a um prazo de 5 anos, a terminar em 13 de julho de 2020, para que sejam classificados como urbanos ou rústicos.

Na última revisão do PDM Oeiras, ficou determinado na área em causa, a classificação de “sem categoria associada”, envolvida por “espaço residencial-áreas consolidadas”. A área urbanizável, tal como preconizado no regulamento do PDM, deverá desenvolver-se ancorada num estudo de conjunto que abranja a totalidade do núcleo, para que seja garantida a sua execução.

Face ao posicionamento e características da área de intervenção e devido à necessidade de garantir a viabilidade e realização de uma via estruturante (VDP), e da previsão do canal do SATUO e bem como a devida articulação e colmatação

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

da malha urbana envolvente entendeu-se ser a forma mais adequada a concretização de um Plano de Pormenor.

Neste sentido, inicia-se agora a elaboração do PP Ocidental de Porto Salvo - Fase II com vista a garantir que o mesmo é concretizado de forma contratualizada e demonstrada a sua viabilidade económica, assegurando a disponibilização dos terrenos necessários à sua implementação deste eixo viário possibilitando o desenvolvimento estratégico do município para a zona ocidental de Porto Salvo.

A vocação deste Plano é essencialmente residencial, voltada para o uso dominante de habitação com a complementaridade do comércio, serviços e equipamentos inerentes ao equilíbrio das funções urbanas.

A área do Plano em questão, situada no quadrante poente do Concelho de Oeiras, encontra-se enquadrada a nascente por um eixo de desenvolvimento estratégico de vocação empresarial, Eixo “cidade da inovação e do conhecimento”. Esta nova centralidade ligará, através da articulação viária prevista, VDP e SATUO, duas importantes zonas empresariais, Zona Empresarial de Porto Salvo e Lagoas Park, que ligará por sua vez à zona do nó viário de Oeiras/Porto Salvo da A5.

O Eixo estratégico desenvolve-se na envolvente da via 249-3 em conjunto com o Tagus Park, Zona Empresarial de Porto Salvo programa (Plano de Pormenor em curso – PP Empresarial de Porto Salvo) e o Parque Empresarial da Quinta da Fonte, estas áreas, entre outras zonas empresariais previstas, impulsionarão o Município para a liderança na 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 áreas residenciais de apoio às atividades económicas, presentes nos Parques Empresariais e previstas nas novas Áreas Estratégicas Empresariais, com empresas voltadas para inovação tecnológica, atraídas pela dinâmica associada à economia do conhecimento e sinergias Universidade/ Instituições ID / Empresas, e por uma localização privilegiada com a 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**

A área de intervenção mostra-se adequada à criação de uma estrutura urbana multifuncional potenciadora da formação de uma nova centralidade articulando áreas residenciais e assegurando a criação de equipamentos e outros usos complementares necessários à consolidação e melhoria da qualidade de vida nesta zona do Concelho, que se insere numa área colmatação da malha urbana central ao aglomerado urbano de Porto Salvo.

A reformulação da acessibilidade a esta área do Concelho a partir da “Via Distribuidora de Porto Salvo”, denominada VDP, permitirá a criação de condições para a requalificação da estrutura urbana dos aglomerados existentes.

### **3.2 FATORES EXÓGENOS**

Face ao atual desenvolvimento de diversas áreas estratégicas empresariais bem como o Parque Empresarial existente *Lagoas Park*, o posicionamento de uma área vocacionada para o uso residencial que integre para além de habitação, áreas de comércio, serviços e equipamentos de apoio, que promovam a multifuncionalidade que se pretende imprimir nos espaços em causa, no contexto do funcionamento sustentável do território municipal, evidencia-se como fundamental no contexto da procura crescente que se verifica de áreas residenciais destinadas a quem trabalha nos centros empresariais.

A área do presente Plano Pormenor afigura-se como uma centralidade na oferta de usos complementares e na articulação e às duas áreas empresariais, o Lagoas Parque e a Zona Empresarial de Porto Salvo prevista.



A área do presente Plano Pormenor afigura-se como uma centralidade na articulação e na oferta de usos complementares às duas áreas empresariais, designadamente Lagoas Park e a prevista Zona Empresarial de Porto Salvo.

Estabelece-se assim o contexto de oportunidade necessário para a implementação do presente Plano, no eixo viário de ligação entre as duas áreas de atividades económicas. Estas duas áreas conectadas com o PP 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.

Os referidos aspetos induzirão a uma nova centralidade, polarizada pelo uso residencial, 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 GERAIS**

- Utilização sustentável - potenciadora de cenários urbanísticos valorizadores do espaço urbano; contributo face às estratégias de requalificação urbana a introduzir na presente área de intervenção.



## TERMOS DE REFERÊNCIA

### Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

- Diversificação e qualificação do sector dos serviços associado ao incremento das acessibilidades - quadro favorável à instalação de áreas residenciais, aliadas à melhoria da qualidade e do desempenho ambiental construído e dos espaços de lazer e estadia.
- Encontram-se reunidas as condições para, através de um instrumento de gestão urbanística como o Plano de Pormenor, assegurar a execução dos compromissos da CMO: construção da VDP e troço do SATUO.
- Assegurar a continuidade urbanística morfológica e funcional do aglomerado urbano de Porto Salvo, através da integração numa solução urbanística que estabeleça a transição com o tecido urbano envolvente.
- Estabelecer a articulação com as zonas empresariais, permitindo a valorização do aglomerado habitacional, garantido um planeamento urbano integrado.
- Procurar atingir níveis de excelência no espaço público, nas infraestruturas e equipamentos públicos, projetando uma imagem urbana que se enquadre nos padrões de desenvolvimento sustentável que o concelho se propõe atingir.
- Assegurar que as reserva de solo a ceder, no âmbito das operações urbanísticas sequentes, permitam a localização de equipamentos, infraestruturas e/ou Programas Habitacionais inseridos Plano Estratégico de Habitação Municipal (cf. PDM, Art.º 59º, ponto 3, alínea i).

#### **4.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS ESPECÍFICOS**

- Concretização da Via Distribuidora Principal e respetivos nós de ligação;
- Concretização do troço do SATUO;
- Reforçar a coesão territorial/ Remate da malha urbana/ articulação com zonas empresariais;
- Reabilitação paisagística - valorização de recursos naturais, ambientais e paisagísticos/ articulação com zonas verdes envolventes;
- Transpor da escala do PDM para a escala do Plano de Pormenor, a tipologia de REN em causa, de modo avaliar da sua adequabilidade, e

## TERMOS DE REFERÊNCIA

### Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

- caso se justifique proceder-se no âmbito do PP à adaptação da delimitação da REN;
- Criação percurso e de espaços de estadia e recreio/ articulação com equipamentos existentes;
- Requalificação e regularização de pré-existências.

A zona do PP encontra-se condicionada à ocupação pela Estrutura Ecológica Fundamental (EEF), em cerca de 79% da área de intervenção. A EEF contempla a classificação de Área Vital, cerca de 54% e Reserva Ecológica Nacional (tipologia específica - áreas de infiltração máxima), cerca de 74% da área total.

Encontrando-se a Área-Plano fortemente condicionada pela existência de Reserva Ecológica Nacional (na categoria de área de máxima de infiltração), torna-se necessário transpor da escala macro do PDM para a escala do Plano de Pormenor as tipologias de REN em causa, tendo em vista aferir a sua adequabilidade, e se for o caso, proceder-se no âmbito do plano à adaptação da delimitação da REN.

Neste contexto, com o propósito de se obter um parecer técnico robusto que confirme ou não uma eventual adaptação da delimitação da REN, tornar-se-á necessário proceder a estudos no terreno, nomeadamente à realização de Perfis Geofísicos (Estudo Geofísico), com eventual recurso combinado de geofísica VLF (*Very Low Frequency*) e PEN (Potencial Espontâneo Natural). Este estudo avaliará as condições hidrogeológicas quanto às condições de infiltração e o potencial de recursos hídricos subterrâneos. O estudo determinará zonas onde ocorrem fraturas ou estruturas carsificadas, cuja permeabilidade seja maior, sendo que as principais zonas, onde a geofísica (VLF) indique potencial fracturação profunda, serão refinadas com a geofísica PEN. As zonas referidas correspondem assim a zonas com potencial de permeabilidade elevada e serão confirmadas com a geofísica de alta resolução PEN, cujo alcance vai até aos 300m de profundidade.

Esta área apresenta vocação para a criação de zonas verdes de estadia, o que se traduzirá numa valorização ambiental para a zona e proporcionará uma utilização lúdica e recreativa. Este aspeto permitirá a conjugação entre o remate da malha urbana construída e a criação de espaços complementares de estadia e recreio.

Relativamente ao conflito acústico, existente junto à Rua Conde de Rio Maior e junto à Av. Santa Casa da Misericórdia de Oeiras, 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. Relativamente a este aspeto deverá ser analisado no contexto do cenário futuro a implementação do troço da VDP e do canal para TCSP como possíveis fontes de ruído, e respetivas implicações no desenvolvimento da proposta de ocupação a definir no presente Plano.

Face às especificidades deste Plano de Pormenor que possam conduzir a uma sobrecarga de tráfego considerável, deverá ser equacionada a elaboração de um Estudo de Tráfego, nomeadamente pelo facto de incluir o atravessamento por uma via estruturante (VDP- Via Distribuidora Principal), que contempla a ligação entre Porto Salvo-sul e o aglomerado de Vila Fria. Este eixo viário, cuja influência extravasa a área do plano de pormenor, constitui um manifesto interesse de escala municipal. O estudo de tráfego deverá permitir a avaliação, da situação atual e de um cenário futuro, dos níveis de acessibilidade ao local, a capacidade das vias envolventes e do estacionamento, bem como funcionamento de cargas e descargas.

18

#### **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 de referência que define índices máximos e categorias de usos previstos.

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

### PP OCIDENTAL DE PORTO SALVO (PPOPS)

(parâmetros urbanísticos - Plano de Pormenor)

<b>Área de intervenção</b>	<b>161 591 m2</b>		
<b>Uso Dominante (a.c.)</b>	<b>60%</b>	<b>58 173</b>	<b>m2</b>
<b>Habitação</b>			
a.c. acima do solo		40 721	m2
a.c. estacionamento coberto		17 452	m2
		611	lug. (*)
n.º total de fogos (T2/T3)		326-271	fogos
10% fogos de iniciativa municipal		37-27	fogos
<b>Uso Complementar (a.c.)</b>	<b>40%</b>	<b>38 782</b>	<b>m2</b>
Comércio/Serviços (total)	30%	29 086	m2
Equipamentos (total)	10%	9 695	m2
a.c. acima do solo		27 147	m2
a.c. estacionamento coberto		11 635	m2
		652	lug. (***)
	<b>I.u.b</b>	<b>a.b.c.</b>	<b>(**)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0,60</b>	<b>96 955</b>	<b>m2</b>

#### Art.º 67 Reg. PDM - Dimensionamento parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva

Áreas destinadas a Espaços Verdes e de utilização coletiva	18 227	m2 (*)
Áreas destinadas a Equipamentos de utilização coletiva	19 488	m2 (*)

#### Notas:

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

Inclui pré-existências.

(\*) valores estimados tendo em consideração habitação coletiva (Art.º 68 Reg. PDM)

(\*\*\*) valor estimado; nota: em todos os estabelecimentos comerciais com a.b.c. superior a 500m2, e outros usos que pela natureza, dimensão e/ou especificidade não se enquadrem no Art.º 68 do Reg. PDM, a programação de estacionamento deverá ser através de estudo de tráfego.

Os lugares de estacionamento exigidos devem cumprir os critérios definidos nos pontos 3-6 do Art.º 68 Reg. PDM.

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 20% na área do PPOPS.

Neste contexto são definidos usos dominantes e usos complementares, sendo o uso dominante da área de intervenção correspondente a habitação, garantindo igualmente uma multifuncionalidade na totalidade da área-plano através de usos complementares. 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

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

(habitação) de pelo menos 60% e usos complementares (comércio, serviços e equipamentos) com um máximo de 40%.

### 4.2.2 ESTRUTURA VIÁRIA E ACESSIBILIDADES

Ao nível da estrutura viária, o PDM contempla a previsão de um troço da via distribuidora – Via Distribuidora Principal (VDP), que ligará a Av. Santa Casa da Misericórdia de Oeiras à Rua de Conde de Rio Maior. Esta via, considerada no PDM como um eixo estruturante municipal, da rede rodoviária distribuidora (nível 3) para além de permitir uma distribuição viária longitudinal irá colmatar uma série de constrangimentos nos fluxos viários nos troços de ligação, nomeadamente Rua Conde de Rio Maior.

Relativamente às acessibilidades contempladas em PDM destaca-se a VDP como a ligação viária que permitirá a articulação entre as zonas norte e sul do PP. A rede de acessibilidades deverá prever ainda vias dedicadas a modos suaves.

Está ainda previsto um troço do eixo viário destinado a Transporte Coletivo em Sítio Próprio (SATUO).

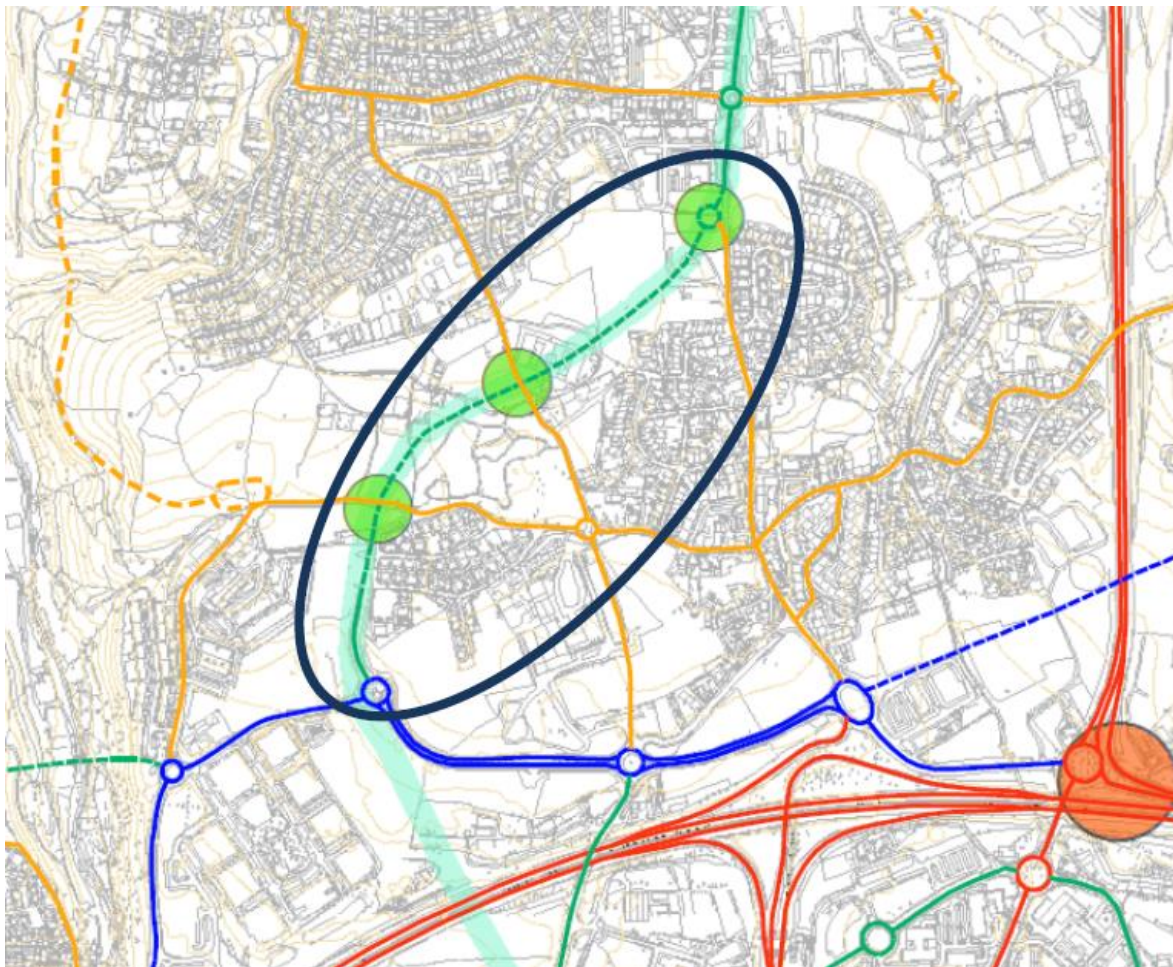
Note-se que os referidos eixos viário deverão ser estudados em detalhe no contexto do Plano de Pormenor a elaborar para a área em análise.



- Rede Rodoviária Principal
- - - Rede Rodoviária Principal Prevista
- Rede Rodoviária Distribuidora
- - - Rede Rodoviária Distribuidora Prevista
- Rede Rodoviária Local
- - - Rede Rodoviária Local Prevista
- Nó Rodoviário
- TCSP Proposta

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

Neste contexto, note-se que no âmbito do Programa de Execução do PDM está previsto o eixo estruturante municipal “Via Distribuidora de Porto Salvo”, agora denominada VDP. Este troço constitui a continuação da VDP já construída e implica a criação de novos nós, com a Rua de Conde de Rio Maior, Rua das Portelas e Rua do Casal do Deserto, totalizando uma extensão de 933m.



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

No contexto do Art.º 70º do PDM (Programa de execução) a execução operacional deste programa será definida através da elaboração de um Plano de Pormenor.

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.



Excerto da Proposta da Via Distribuidora Principal – Fase de Estudo Prévio

Note-se que se encontra em curso o desenvolvimento da Fase de Projeto de Execução da VDP.



## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

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

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

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

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

O PP encontra-se sujeito a AAE, no âmbito do DL 232/2007 de 6/2007, constituindo um instrumento que prossegue objetivos de sustentabilidade e procura ter uma visão estratégica e alargada das questões ambientais. A AAE identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente, resultantes do plano anteriormente à sua elaboração ou durante esta e antes da sua aprovação. Assegura uma visão estratégica e uma perspetiva alargada em relação às questões ambientais através da integração global das considerações biofísicas, económicas, sociais e políticas relevantes que possam estar em causa. Nesse contexto, a CMO deverá deliberar sobre a necessidade de se proceder à Avaliação Ambiental Estratégica (RJAAE e RJIGT, Art.º 78, n.º2).

24

### **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

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

resultantes da operação e assenta na proporção da valorização média dos terrenos, segundo aplicação da seguinte fórmula:

Compensação = valor inicial da parcela\*valorização global – valorização da parcela

Valorização = valor final/valor inicial

Valor final = receitas – custos e encargos (restritos à operação na parcela acrescidos da comparticipação para infraestruturas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva)

Os custos de urbanização a suportar pelos proprietários das áreas incluídas no Plano 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 analisa, desenvolve e concretiza as previsões apontadas no PDM para a área em estudo 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 de 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 zona em causa integra-se no aglomerado urbano de Porto Salvo, numa área de baixa densidade e maioritariamente de uso habitacional.

A área do Plano em questão insere-se numa zona marcada pela presença a nascente do eixo de desenvolvimento estratégico de vocação empresarial, Eixo “cidade da inovação e do conhecimento”.

Este Eixo estratégico desenvolve-se na envolvente da via 249-3 em conjunto com o Tagus Park, Zona Empresarial de Porto Salvo programa (PP Empresarial de Porto Salvo- em curso) e P. Empresarial da Quinta da Fonte.

**1.1 PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM)**

Segundo PDM, publicado em D.R. de 14/9/2015 (Aviso 10445/2015), a área de intervenção do Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo-Fase II 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: na sua maior parte como “Solo Urbano-Urbanizável”, na categoria de “Solo urbanizável sem categoria associada” (Art.º 36º, Regulamento do PDM), e como “Solo Urbano-Urbanizado”, na categoria de “Espaço Residencial – Área Consolidada” (Art.º 31º, Regulamento do PDM).

27

**Artigo 36.º****Solo urbanizável sem categoria associada**

1 — No solo urbanizável para o qual, por não ser possível definir um uso dominante, não foi definida qualquer categoria específica, são admissíveis todos os usos e funções inerentes à vida urbana, designadamente, o uso habitacional, o uso de comércio e serviços, o uso de turismo, as infraestruturas, os equipamentos e os espaços verdes públicos.

2 — O carácter multifuncional da ocupação permitida referido no número anterior, visa permitir que estas áreas adquiram, gradualmente, as características de espaços centrais.

Artigo 31.º

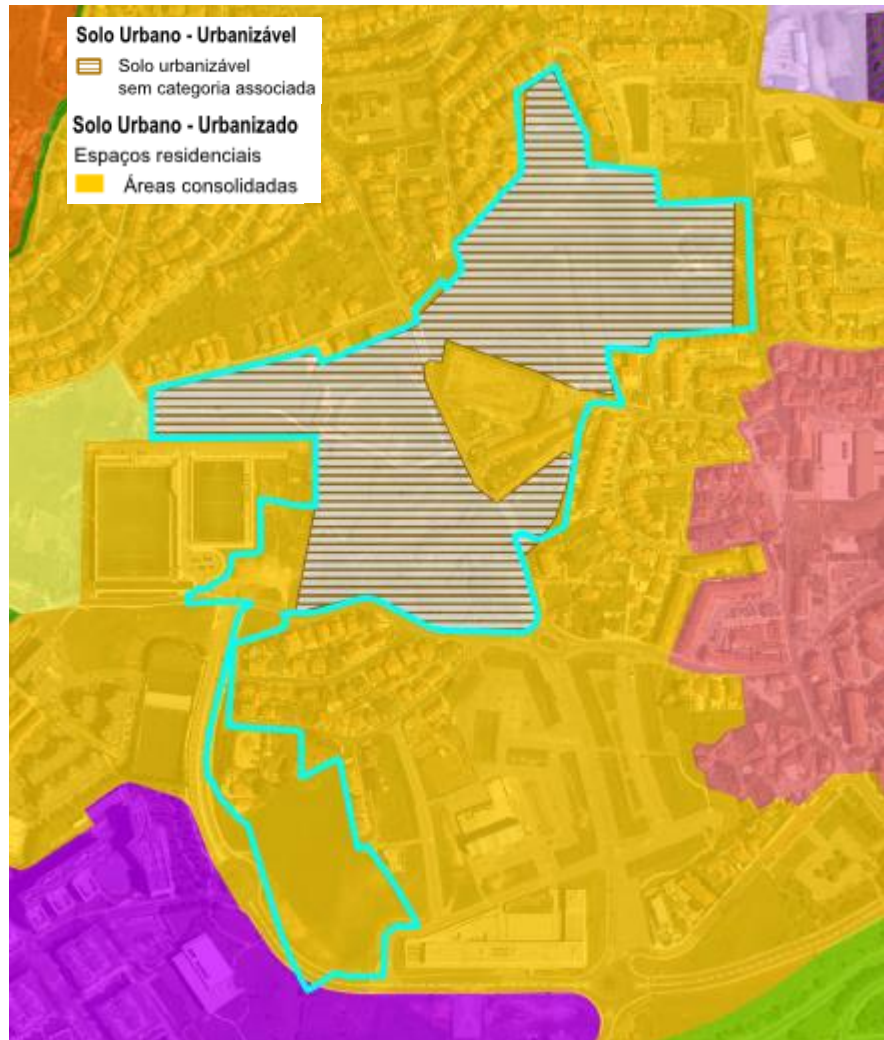
**Espaços residenciais**

1 — Os espaços residenciais são constituídos pelas áreas nas quais o uso dominante atual é o uso residencial, mas que se pretende que, no decurso da execução do Plano, venham a adquirir as características de espaços centrais, pelo que se permite e se encoraja a localização de usos complementares e compatíveis com aquele uso dominante.

2 — Nos espaços residenciais identificam-se as seguintes subcategorias, delimitadas na planta de ordenamento:

- a) Áreas consolidadas;
- b) Áreas consolidadas a requalificar;
- c) Áreas consolidadas a regenerar;
- d) Áreas a concretizar.

3 — Nas áreas consolidadas privilegia-se a conservação e a reabilitação do edificado existente, a colmatação e compactação da malha urbana através de novas edificações que assegurem a qualificação do espaço público.



Excerto da Carta de Ordenamento – PDM

Quanto aos mecanismos de perequação (Art.º 72º, pontos 1-3, 5-8):

1 — A aplicação de mecanismos de perequação realiza-se preferencialmente no âmbito de planos de urbanização e de pormenor ou de unidades de execução.

2 — Os objetivos da perequação decorrem do artigo 137.º do RJGT e visam, designadamente:

a) A redistribuição das mais-valias atribuídas pelo plano aos proprietários;

b) Obtenção pelo Município de meios financeiros adicionais para a realização das infraestruturas urbanísticas e para o pagamento de indemnizações por expropriação;

c) A disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infraestruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva;

d) O estímulo da oferta de terrenos para urbanização e construção, evitando -se a retenção dos solos com fins especulativos.

3 — O mecanismo de perequação a utilizar pelos instrumentos previstos no n.º 1 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, que se alcança através da aplicação da seguinte fórmula:

Compensação = valor inicial da parcela\*valorização global – valorização da parcela

Valorização = valor final/valor inicial

Valor final = receitas – custos e encargos (restritos à operação na parcela acrescidos da comparticipação para infraestruturas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva)

(...)

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.

7 — Sem prejuízo da definição a efetuar no âmbito dos planos referidos no número anterior, constituem encargos globais do presente Plano Diretor Municipal, as linhas de TCSP e a Via Longitudinal Norte.

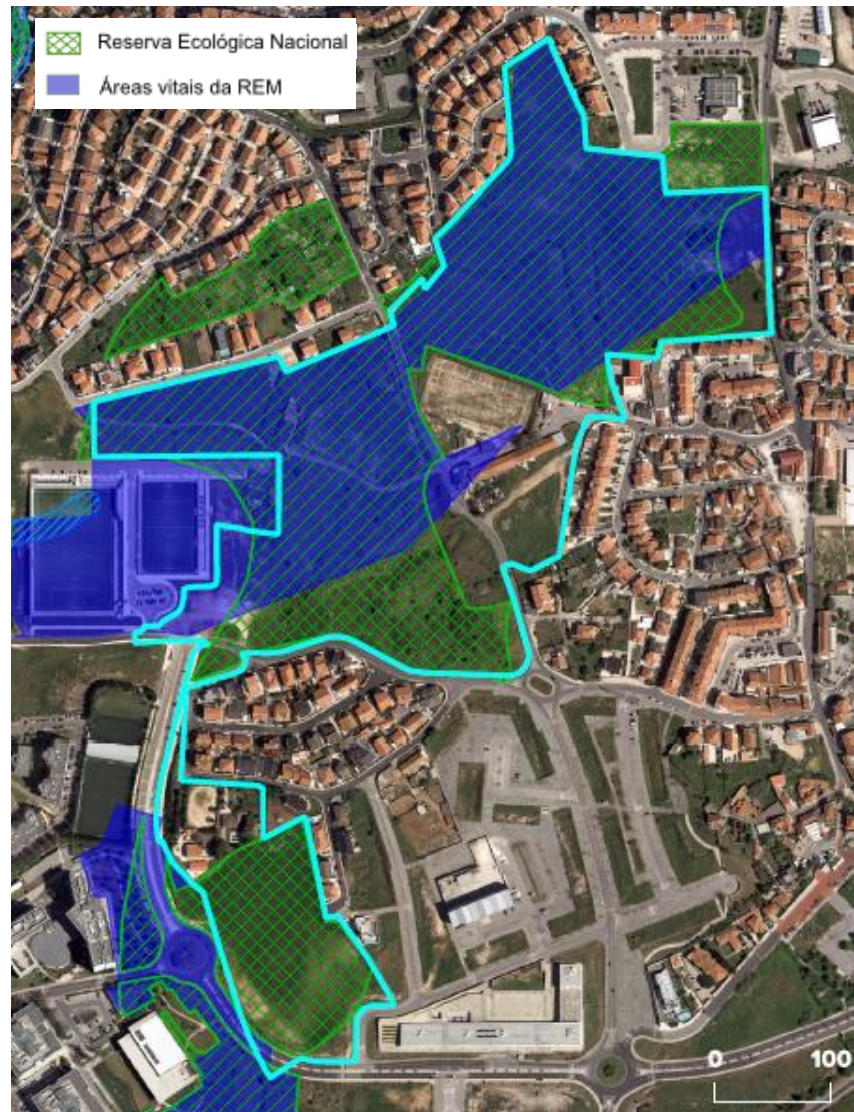
8 — A repartição dos custos de urbanização pelos proprietários deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no RJGT.

### **1.1.1 ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL**

A área de terreno em causa é abrangida na sua quase totalidade por EEF (Estrutura Ecológica Fundamental): Área vital (cerca de 54% do total da área) e Reserva Ecológica Nacional (REN, cerca de 74% da área total), na tipologia específica de “área de infiltração máxima”. Para a área em causa

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

2 — Nas áreas integradas na estrutura ecológica fundamental 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 equipamentos de recreio e lazer, admitindo-se a edificação necessária à concretização destas utilizações.

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

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

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

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

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.

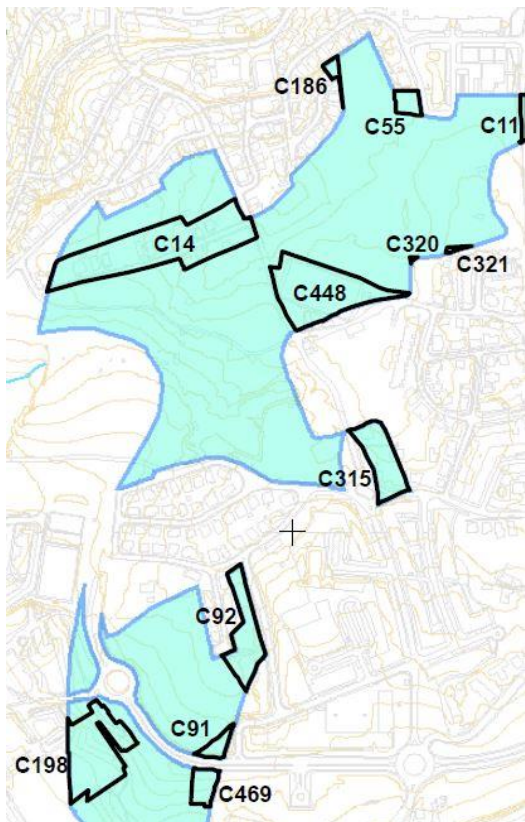
5 — Caso não seja possível o cumprimento do previsto na alínea c) do n.º 2 devem ser previstas medidas de minimização ou compensação adequadas aos impactos dos usos e atividades definidos e, ainda, paga uma compensação em numerário, em termos a definir em regulamento municipal, destinada a integrar o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

Verifica-se a existência de duas parcelas, exclusão C448 e exclusão C91, com áreas de 7.416,74m<sup>2</sup> e 754,82m<sup>2</sup>, respetivamente, incluídas na Planta de Condicionantes do PDM - carta Reserva Ecológica Nacional (Exclusões), na tipologia "área de infiltração máxima". A respetiva fundamentação, para a C448, corresponde a área legalmente construída (tecido urbano descontínuo), trata-se de uma área ocupada por um campo de jogos e edificações anexas, e para a C91 corresponde a área licenciada ou autorizada (ocupação urbana-2ª Fase PPZOPS), com Alvará n.º5/2007 (2ª Fase do projeto de loteamento).



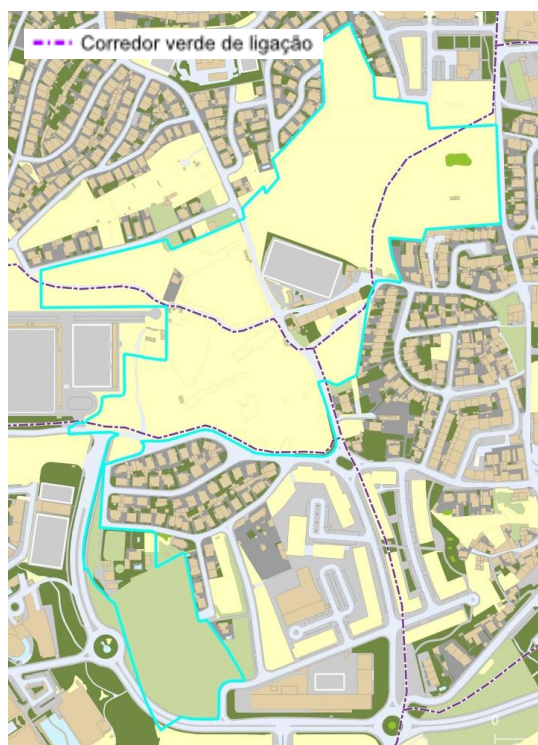
**TERMOS DE REFERÊNCIA**

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II



Excerto Planta de Condicionantes do PDM - Carta REN (Exclusões)

No âmbito da EEC (Estrutura Ecológica Complementar), a área em estudo é atravessada por “corredores verdes de ligação”.



Do Regulamento do PDM, relativamente a “Áreas de conectividade e sistema de vistas” (Art.º 20º, pontos 2, 3, 7 a 12):

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.

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 m 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 m 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 CONDICIONANTES**

#### Infraestruturas

A área do PP é abrangida por:

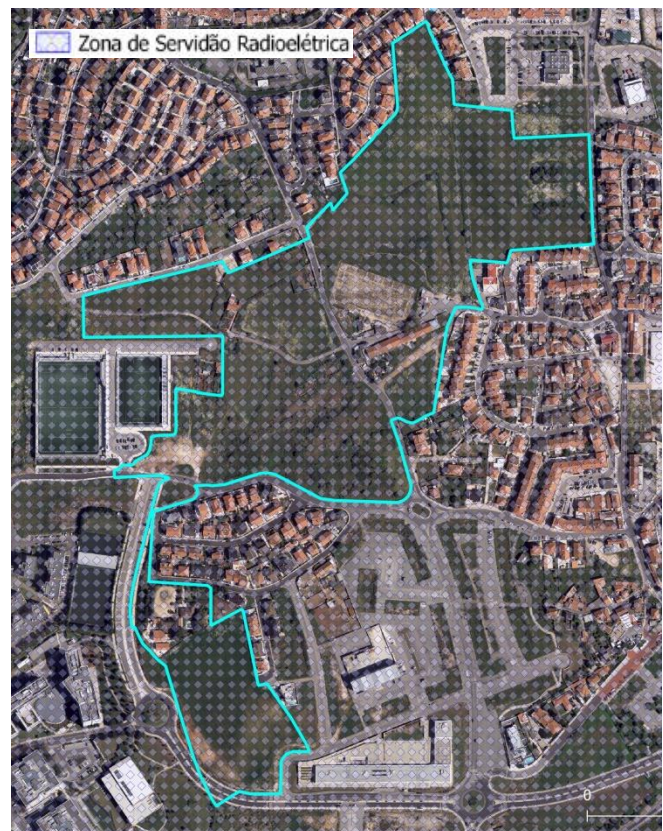
- Atravessamento de duas linhas elétricas de alta tensão, de traçado longitudinal
- “Infraestrutura de Transporte de Energia Elétrica” e respetiva “Zona de Servidão” (RSLEAT – Dec. Reg. n.º 1/92 de 18/2).

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II



- Na totalidade, por Zona de servidão radioelétrica – Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul – Restante zona secundária (Dec. n.º326/76 de 6/5).

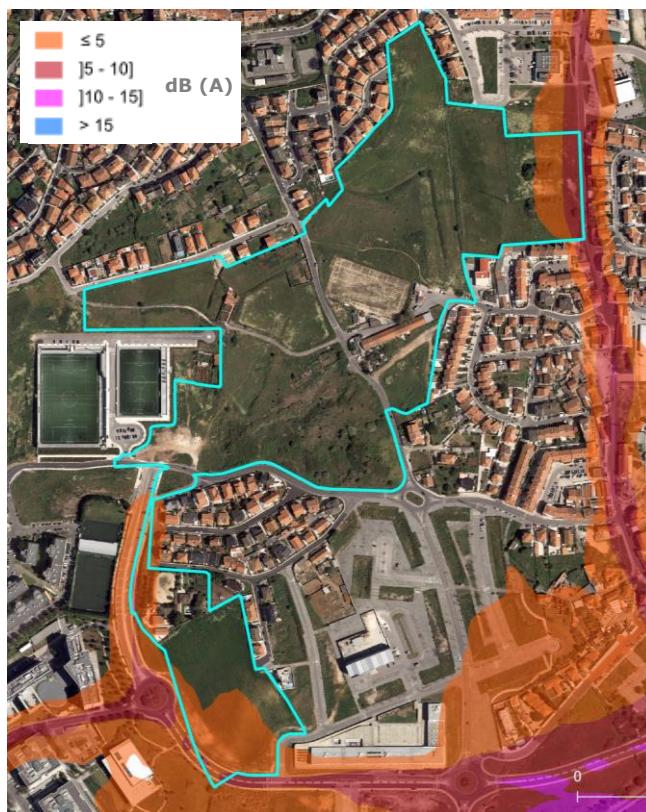


## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

### 1.1.3 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, nomeadamente Rua Conde de Rio Maior e Av. Santa Casa da Misericórdia de Oeiras.



35

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

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

(...)

4 — Nas categorias de solo urbanizável em áreas identificadas como zonas de conflito os planos de urbanização, os planos de pormenor e as operações urbanísticas não podem prever usos sensíveis ao ruído, exceto quando demonstrem tecnicamente a compatibilidade dos níveis sonoros com os usos propostos, nos termos da lei geral aplicável.

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

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

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

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

A área em causa integra-se no aglomerado de Porto Salvo.

Eixos de centralidade: a área do presente Plano situa-se no quadrante poente do Concelho de Oeiras, encontrando-se enquadrada a nascente por um eixo de desenvolvimento estratégico de vocação empresarial, Eixo “cidade da inovação e do conhecimento”. Esta nova centralidade ligará, através das ligações viárias previstas, VDP e SATUO, duas importantes zonas empresariais, Zona Empresarial de Porto Salvo e Lagoas Park, que ligará à zona do nó de Oeiras/Porto Salvo da A5.

Este eixo articula importantes atividades nos domínios da ciência e tecnologia, ensino e investigação, comércio, escritórios, institucional e do terciário superior.

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”.

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

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

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

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

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

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

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

Neste contexto surge a necessidade da criação de zonas residenciais multifuncionais que respondam à procura de habitação para quem procura trabalhar nos referidos centros empresariais.

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

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

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 Ocidental de Porto Salvo-Fase II deverá constituir a expressão territorial das opções estratégicas de desenvolvimento do concelho de Oeiras preconizadas no PDM, permitindo compatibilizar, na área de intervenção, os seguintes objetivos estratégicos:

-Promover a consolidação e expansão estruturadas do aglomerado, garantindo para tal o desenvolvimento de funções e usos inerentes à vida urbana, designadamente infra-estruturas, equipamentos e estruturas verdes, visando a qualificação urbanística do território.

-Promover condições para que os quadros das empresas vivam e trabalhem no concelho, em espaços progressivamente mais próximos, através de melhores ligações espaciais e funcionais.

-Reforço da mobilidade sustentável, à escala local e municipal.

-Criação de um espaço físico de significativa qualidade ambiental.

### **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.

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

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 CO<sub>2</sub> e de partículas no ar, controlo dos ventos); Ruído (qualidade espacial do espaço público); solo (redução do consumo do solo para urbanização; preservação das características geomofológicas; qualidade espacial do espaço público); Ambiente (integração dos valores ecológicos existentes na intervenção urbana); Transportes e acessibilidades (mobilidade e acessibilidade pedonal, rede viária compatível com meios de locomoção suave e transportes públicos, rede viária e estacionamento); Energia (redução do consumo energético e das perdas de energia, procura energética e produção de energia renovável localmente); Resíduos (apresentação de plano de reciclagem de resíduos decorrentes da obras de urbanização); Qualidade social (criação de ambientes sociais saudáveis, seguros e atrativos).

39

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

Ainda no âmbito das preocupações relativas à mobilidade sustentável o Plano de Pormenor deverá contemplar em regulamento, entre outros aspetos, a elaboração de um Plano de Mobilidade para esta nova centralidade do Concelho assegurar a 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).



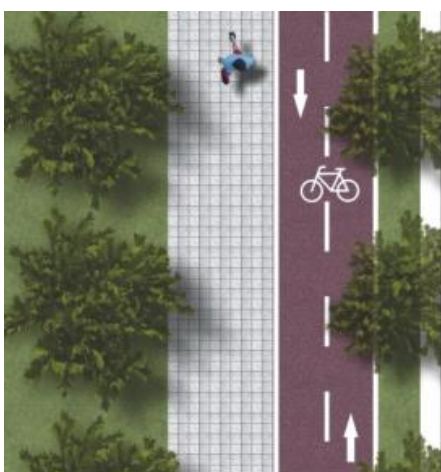
## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

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

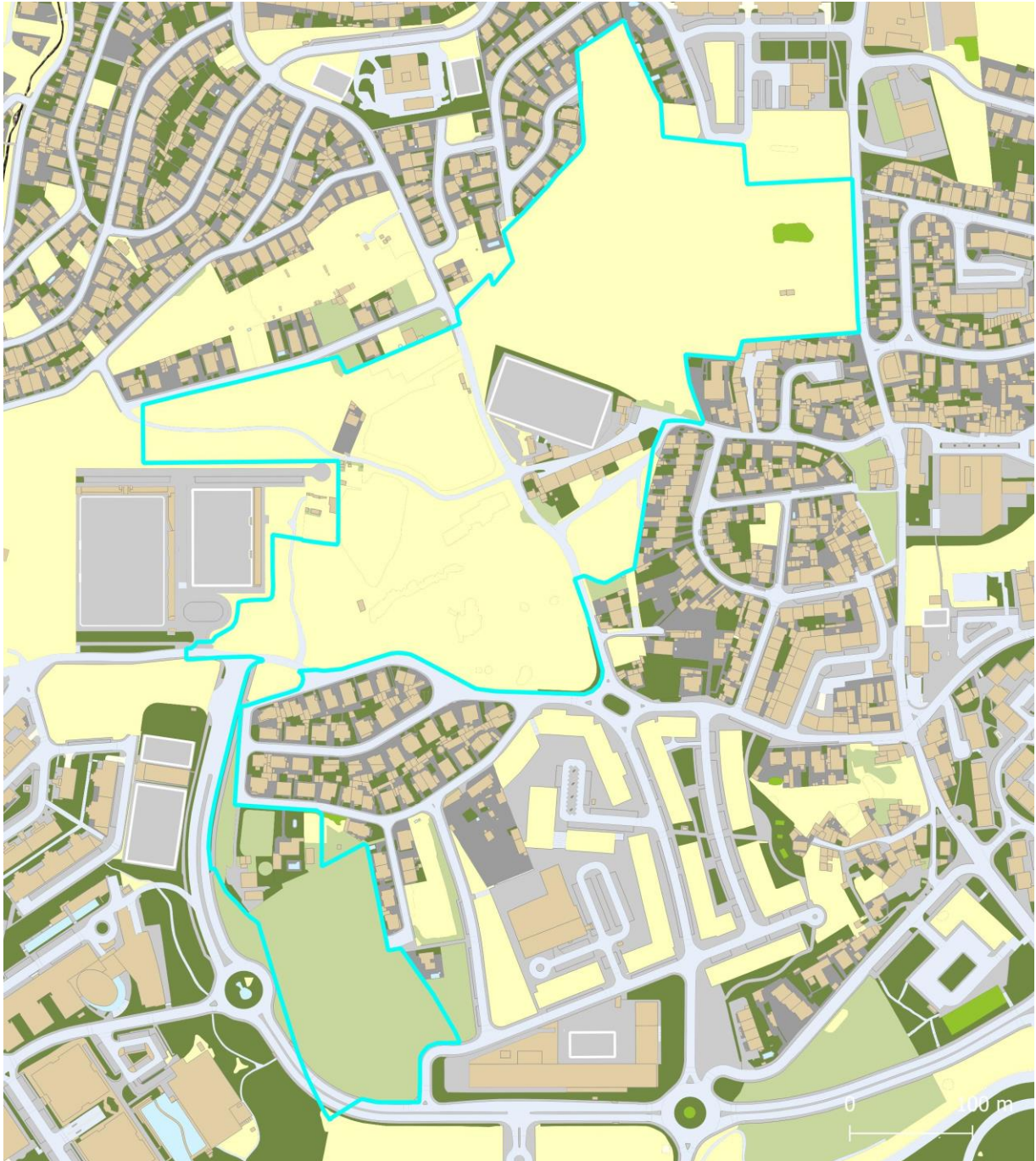
Pretende-se que haja uma forte articulação viária, privilegiando o peão e a ciclovias, contemplando um percurso principal que atravesse e permita ligações a toda a área de intervenção. Esta via pedonal e ciclável permitirá também a circulação de veículos de emergência.

### Perfil tipo da ciclovias principal





Área de intervenção do Plano de Pormenor sobre ortofotomapa de 2016



Área de intervenção do Plano de Pormenor sobre cartografia de 2016