

UNIDADE DE EXECUÇÃO ANTAS - SUL

AGOSTO 2020



TERMOS DE REFERÊNCIA

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO
 - 1.1 Conceito Estratégico da UE Antas Sul
2. ÁREA DE INTERVENÇÃO
 - 2.1 Localização
 - 2.2 Caracterização
3. ANTECEDENTES
 - 3.1 Compromissos Urbanísticos
4. ENQUADRAMENTO DA UE - ANTAS SUL
 - 4.1 PDM
 - 4.2 Agenda XXI+
5. DELIMITAÇÃO E OBJETIVOS DA UE – ANTAS SUL
 - 5.1 Enquadramento Legal e Delimitação da Unidade de Execução
 - 5.2 Diagnóstico
 - 5.3 Objetivos Estratégicos
 - 5.4 Objetivos Específicos
6. MODELO URBANO DE OCUPAÇÃO - PROPOSTA
 - 6.1 Edificabilidade e Parametrização Urbanística
 - 6.2 Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos
 - 6.3 Áreas destinadas a estacionamento
 - 6.4 Estrutura viária e acessibilidades
 - 6.5 Ruído
 - 6.6 Avaliação de Impacte Ambiental
 - 6.7 Pareceres externos
 - 6.8 Mecanismos de Perequação
7. SISTEMA DE EXECUÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO
 - 7.1 Sistema de Cooperação (artigo 150º RJIGT)

ANEXOS

Anexo 1 - Titularidade das Propriedades

Anexo 2 - Contrato de Urbanização

Anexo 3 - Planta de Localização

Anexo 4 - Extratos do PDM

Anexo 5 - Planta do existente com delimitação da U.E.

Anexo 6 – Proposta: plantas, perfis, quadro de parâmetros

Anexo 7 - Planta de Proprietários e Cadastro

1. INTRODUÇÃO

O presente documento concretiza os Termos de Referência (TR), que enquadram e fundamentam a delimitação da Unidade de Execução designada por Antas Sul (UE-Antas Sul), a submeter à Câmara Municipal de Oeiras para aprovação, nos termos expressos pelo n.º 2 do artigo 147.º do Decreto-Lei n.º 80/ 2015, de 14 de maio, e do artigo 71.º do Plano Diretor Municipal de Oeiras, publicado na 2ª Série do DR, n.º 179, a 14/09/2015.

A delimitação da presente UE é de iniciativa Municipal, conforme enquadramento dado pelo n.º 2, do artigo 147.º do RJIGT. A UE não se encontra abrangida por Plano de Urbanização nem por Plano de Pormenor eficaz, pelo que, neste enquadramento, será 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.

Os Termos de Referência são acompanhados de uma proposta de modelo urbano, definidor do desenho urbano e dos respetivos parâmetros urbanísticos, que vai ao encontro dos objetivos pretendidos para este território, refletidos no Plano Diretor Municipal de Oeiras e nas estratégias de desenvolvimento da Agenda Local OEIRAS XXI.





Fig. 01 a 04 – Imagens/fotos da área de intervenção

1.1 Contexto de Oportunidade e Conceito Estratégico da UE Antas Sul

O contexto de oportunidade da elaboração da UE tem por base o conceito subjacente ao Eixo Estratégico de desenvolvimento da “Frente Ribeirinha”, no qual se insere a UE - Antas Sul. Com este Eixo estratégico pretende-se a integração da frente ribeirinha e reordenamento das atividades com suporte no Rio/Mar, o reordenamento das acessibilidades, transportes e estacionamento e melhoria da mobilidade, a adequação e valorização dos espaços de recreio, desporto e lazer, a promoção da sustentabilidade e valorização do ambiente, património e paisagem e o desenvolvimento de novas operações urbanísticas, a par de operações de regeneração urbana e reabilitação.

Este local resultará numa nova centralidade, a concretizar através da implementação de uma nova visão urbanística, funcional e arquitetónica – uma marca no território - com especial expressão de referencial singular ao nível da paisagem.



Fig. 05 - Esquema indicativo do eixo estratégico de desenvolvimento "Frente Ribeirinha".

A definição da Unidade Execução tem em consideração:

- a) O Estado é proprietário de grande parte dos terrenos abrangidos pela UE - Antas Sul, com cerca de 61% total. Esta área de terreno, que se encontra atualmente e na sua maior parte expectante e sem qualquer utilização, constitui uma oportunidade ímpar no desenvolvimento do território litoral de Oeiras, detendo um forte potencial para proporcionar uma oferta única na área do turismo e do lazer e fruição de espaços cénicos e de ar livre;
- b) O desenvolvimento urbanístico da área de intervenção, voltado para a criação de uma centralidade de referência, focada em dois pontos de intervenção, no desenvolvimento da atividade de índole turística e na criação de uma rede de espaços de utilização pública de excelência destinados ao recreio e lazer, constitui um objetivo estruturante ao nível municipal e que concretizará a estratégia de desenvolvimento, que faz deste concelho um ótimo local para viver, investir e visitar, subjacente à marca territorial *OEIRAS VALLEY*;
- c) A proposta da Unidade de Execução, prevê a concretização de:
 - Unidades hoteleiras;
 - Equipamentos de utilização pública;
 - Áreas destinadas a comércio e serviços de apoio;
 - Áreas destinadas a habitação;

- Criação de uma Praça/ Ponto de encontro e Rede de Espaços públicos de lazer e recreio;
- Articulação, adequação e melhoria da rede viária e estacionamento, com melhoria e implementação de novos canais e soluções de mobilidade.

2. ÁREA DE INTERVENÇÃO

2.1 Localização

A área de intervenção corresponde ao limite da UE- Antas Sul representada no desenho, relativo ao anexo 03 dos presentes Termos de Referência.



Fig. 06 - Limite da Unidade de Execução – Antas Sul, Oeiras/Paço de Arcos. Enquadramento no Concelho de Oeiras - Fonte: Ortofotomapa 2016 GIS OEIRAS

A área de intervenção, no contexto do Concelho de Oeiras situa-se no limite sul do quadrante poente. Localiza-se na União das Freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, corresponde a uma área de terreno de 174.252m², confrontando

a norte com Linha do Caminho-de-Ferro (Linha de Cascais), a sul com a Avenida Marginal e o Rio Tejo, a nascente com a Escola Náutica Infante D. Henrique, e a poente com zona urbana consolidada (empreendimento Parque Oceano).



Fig. 07 - Limite da Unidade de Execução – Antas Sul, Oeiras/Paço de Arcos.

Fonte: Ortofotomapa 2016 GIS OEIRAS

2.2 Caracterização

A área da UE – Antas Sul está enquadrada pelos aglomerados urbanos de Santo Amaro de Oeiras e Moinho das Antas em Oeiras e o Bairro J. Pimenta em Paço de Arcos, e o Rio Tejo a Sul. Esta área destaca-se por estar limitada/influenciada por duas barreiras físicas a linha de caminho-de-ferro a Norte e a Av. Marginal a Sul, que contribuem para a ausência de conectividade com os aglomerados urbanos limítrofes.

A zona em estudo apresenta uma deficiente acessibilidade viária e pedonal, sendo que o único acesso existente é feito por Paço de Arcos pela Rua Nuno Álvares Pereira, existindo um forte constrangimento na ligação à zona de Santo Amaro. Prevê-se a melhoria das acessibilidades viárias, no âmbito da construção (em curso projeto de execução), de uma via que prevê a ligação através desta área entre os aglomerados de

Paço de Arcos e Santo Amaro de Oeiras, bem como o acesso à zona do Moinho das Antas a norte da linha do caminho-de-ferro.



Fig. 08 – Conectividade atual com área da Unidade de Execução – Antas Sul, Oeiras/Paço de Arcos.

A área é marcada por forte presença histórico-militar com a existência de dois complexos militares localizadas em sítios estratégicos, no extremo nascente a Bateria das Fontainhas, e no extremo poente a Bateria das Lajes.



Fig. 09 - Bateria das Laje



Fig. 10 - Bateria das Fontainhas

Toda a área da UE-Antas Sul, dada a sua localização, tem um grande potencial relativamente à sua visibilidade, ou seja, detém capacidade para se tornar um importante marco no território, tendo em conta a sua localização estratégica face ao Rio. Esta zona tornar-se-á um anfiteatro para toda a paisagem litoral do Rio Tejo e um ponto focal a partir deste.

No que se refere à propriedade cadastral, este território caracteriza-se por ser uma área maioritariamente composta por propriedades do Estado (Direção-Geral do Tesouro e

Finanças) com cerca de 61%. A restante área é composta por prédios de três proprietários privados, Happy Umbrella (cerca de 3%), Família Gonçalves/Soc. Comercial Santa Justa, S.A. (cerca de 13%) e Turcongel - Turismo, Urbanização, Construção e Gestão, S.A. (cerca de 5%). Perfazendo a restante área (cerca de 18%) temos a APL-Administração do Porto de Lisboa/ Município de Oeiras. Quanto a esta última será de notar que está em curso o processo de transferência da propriedade da APL para o Município (parcela litoral a sul da Marginal).

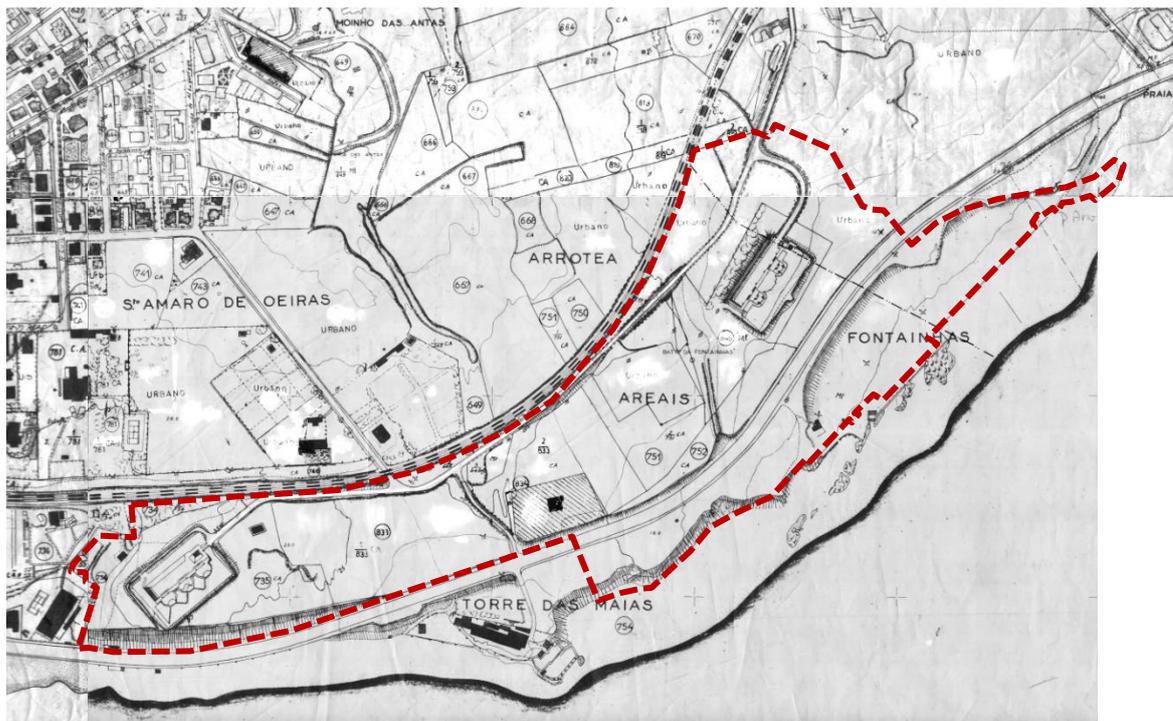


Fig. 11 - Carta de cadastro rústico

A maior parte da área de intervenção da UE encontra-se livre de construção. Relativamente a pré-existências, a norte da Marginal registam-se duas estruturas militares de defesa de costa, uma em cada extremo da área da UE, a Bateria da Laje a poente, e a Bateria das Fontainhas a nascente, uma construção habitacional uni-familiar, “Casa das Maias”, no centro da área de intervenção junto à Marginal. A sul da Estrada Marginal, na área de intervenção regista-se apenas uma estrutura correspondente à Casa da Estação Elevatória. As restantes propriedades, de privados, não detêm qualquer construção.



Fig. 12 - Bateria da Laje

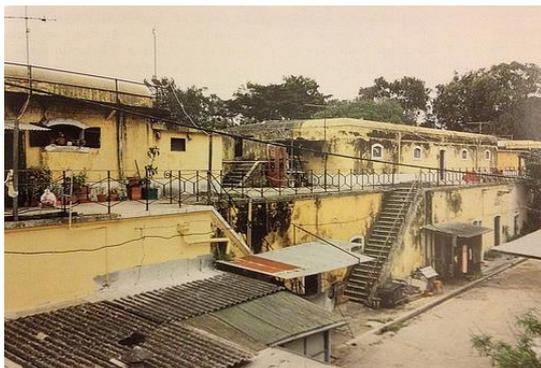


Fig. 13 - Bateria das Fontainhas



Fig. 14 - Casa das Maias



Fig. 15 - Casa da Estação Elevatória

Paisagem

No que respeita às características da UE, pela proximidade do Rio a sul do limite da área de intervenção, salienta-se a existência do Domínio Público Hídrico (Leito e Margem das Águas Fluviais) pela presença da Margem do Estuário.

Esta proximidade ao Rio é especialmente relevante no que respeita à qualidade do ar, exposição solar, vistas panorâmicas únicas no contexto do litoral do Município e proximidade à praia. Na realidade trata-se de um dos melhores miradouros da zona ribeirinha do estuário do rio Tejo, com o Farol de São Lourenço do Bugio a dominar o cenário envolvente.

O antigo aparato militar das defesas setecentistas, protetoras da Barra do Estuário do Tejo, estruturam neste troço da frente ribeirinha Oeste a matriz construída da paisagem, apoiada nos volumes edificadas no traçado das muralhas e na malha axial que coloca estes fortes no angulo de visão de cada um. Estes alinhamentos condicionaram e condicionam, tanto os edifícios e a sua implantação, como os limites de cada estrutura através das antigas muralhas.

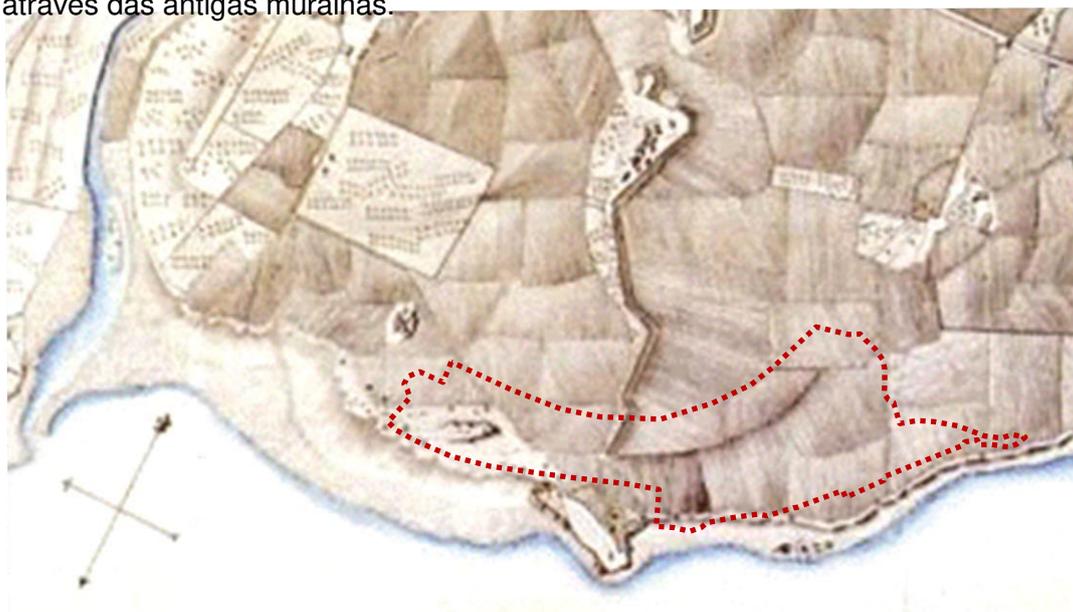


Fig. 16 - Excerto de Planta das Linhas de Torres Vedras de 1826 (terreno compreendido entre Paço de Arcos e S. Julião da Barra)



Fig. 17 - Eixos de visibilidade principais – articulação entre as 3 estruturas de defesa militar

A existência de edifícios ligados à defesa teve uma grande importância na modificação da vegetação original do Estuário. Houve a necessidade de plantar maciços arborizados que camuflassem as fortificações militares, para que se tornassem visualmente menos expostos.

A Praia de Santo Amaro de Oeiras, maior praia da frente ribeirinha, domina a paisagem visual e permite enquadramentos com a entrada da barra o Bugio e o horizonte oceânico, sendo por excelência o miradouro de onde se percebe toda a frente ribeirinha e o estuário do Tejo com pontos de fuga extensos sobre o Mar da Palha e a outra banda com *skylines* sobre a Serra da Arrábida e Cabo Espichel.

A frente da Costa Rochosa das Maias, Fontainhas, constitui a paisagem visual mais intimista e natural de toda a frente ribeirinha, constituída por uma paisagem rochosa de pequenas angras e nascentes de água doce Olhos-de-Água. Já mencionada em publicações do final do séc. XIX como sendo uma paisagem icónica de Paço de Arcos. De notar o enquadramento do Forte das Maias a charneira entre a paisagem de Santo Amaro e a baía de Paço de Arcos.

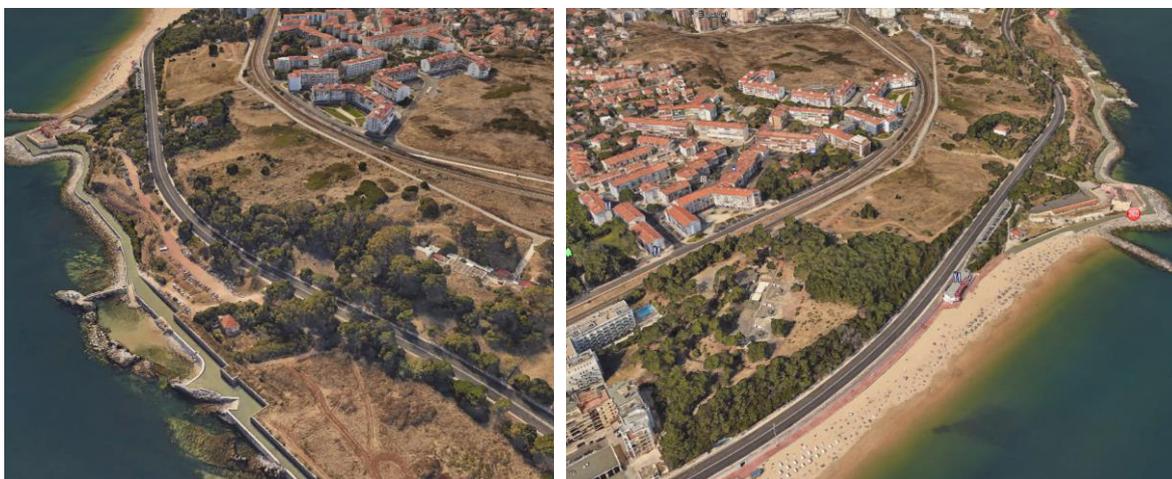


Fig. 18 - Enquadramento da paisagem visual da área da UE

Análise física: Relativamente à topografia a área em causa varia entre uma cota altimétrica mais baixa de 6 e mais alta de 26, sendo que a zona mais alta corresponde ao limite Norte e a zona da Bateria da Lage. A pendente é relativamente suave em toda a área à exceção do limite ponte e sul da zona da Bateria da Lage. Destaca-se ainda a modelação no sub-solo por razões de defesa táctica das 2 Baterias existentes.



Fig. 19 – Relevo - Altimetria



Fig. 20 – Relevo - Declives

As únicas zonas arborizadas existentes correspondem à mancha da propriedade da “Casa das Maias” e às áreas das 2 Baterias militares cujo motivo da sua existência tem a ver com a ocultação que lhes possibilita a partir do Rio.

3. ANTECEDENTES

3.1 Evolução urbanística

Relativamente à evolução urbanística do local verifica-se ao longo dos anos um considerável desenvolvimento na ocupação urbana, nas zonas confinantes com a área de intervenção da UE, nomeadamente nos aglomerados de Santo Amaro de Oeiras, Moinho das Antas e Paço de Arcos. Quanto à área da UE propriamente dita não se verifica praticamente nenhuma ocupação ou alteração na paisagem.

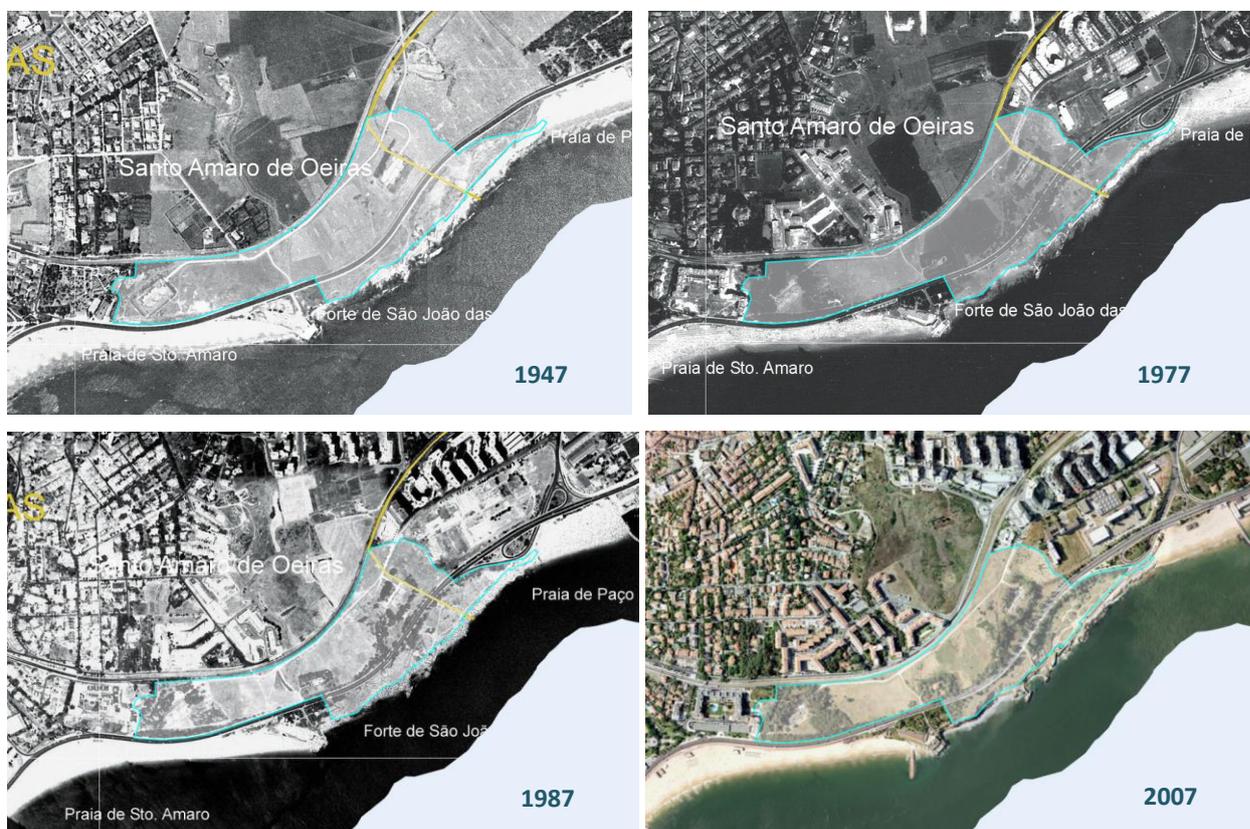




Fig. 21 – Evolução urbanística - 1947 a 2018

3.2 Antecedentes históricos

Na frente ribeirinha de Oeiras edificaram-se um conjunto de fortificações marítimas entre os séculos XVI e XX em torno das quais se estruturou a defesa marítima de Lisboa. Com particular interesse nesta área de estudo destaca-se o passado histórico de cariz de defesa militar, nomeadamente com a presença de duas baterias militares, da Laje e das Fontainhas, que marcam a paisagem costeira.

As Baterias Militares da Laje e das Fontainhas foram construídas no século XIX e XX, respetivamente, sobre o litoral de Santo Amaro de Oeiras. Estes conjuntos foram construídos para proteger a cidade de Lisboa, fazendo parte de um complexo sistema defensivo que contribuía para a defesa da Barra do Tejo.

A Bateria da Laje, também designada por Rainha D. Maria Pia em memória da viúva do Rei D. Luís, projetada pelo Major de Engenharia Firmino José da Costa, foi concluída em 1889 e contribui para a defesa de proximidade da barra do Tejo. A sua entrega ao Campo Entrincheirado de Lisboa implicou a presença do rei Carlos, a 3 de novembro de 1903, e de seu irmão D. Afonso, tendo o monarca deslocado-se de comboio e desembarcado no apeadeiro de Santo Amaro.

No âmbito do Regimento de Artilharia e Costa (RAC) a 3ª Bateria da Lage estava integrada no Grupo Norte do complexo sistema de fortificações do “Plano *Barrow*”. Esta bateria de artilharia de costa tem uma imensa frente marítima, desde Algés até à entrada da Barra do Tejo, em Oeiras. Estava equipada com 3 peças de fogo *Krupp* CTR 15cm de curto e médio alcance e contribuía para a defesa de proximidade da barra do Tejo. Esta instalação militar contava, também, com um quartel, casamatas e paióis que prestava serviço nesta antiga unidade militar do Exército Português.



Fig. 22 - 25 – Bateria da Lage

Presentemente, sem a sua função militar o espaço cedido à Associação de Comandos funciona como espaço verde para atividades de desporto e aventura, com serviço de restauração, no plano superior da bateria onde se encontra um pinhal, com uma pista de



obstáculos para preparação física e militar (*Rappel* e *Slide*), e um espaço para merendas. Constitui um dos melhores miradouros da zona ribeirinha do estuário do Tejo.

Refira-se como nota, apesar o processo não ter tido sequência, que em 10/2015 foi submetida pela Ass. de Comandos uma proposta de Parque Urbano para a Bateria da Lage, a qual propunha a requalificação dos valores culturais, históricos e arquitetónicos, com o restauro e manutenção do património militar existente; salvaguarda das atividades da Associação (responsável pela gestão e manutenção da Bateria); e aumento da qualidade e bem-estar das áreas circundantes

para abertura ao público com atividades radicais de ar livre, campismo e fruição da natureza. Do programa funcional constava, comércio, restauração, turismo, recreio, lazer e desporto, com um índice de utilização de 0,09 (abc de 260m²).



Fig. 26 - Planta do conjunto da Bateria e instalações do projetor

A Bateria da Lage mantém em bom estado de conservação as três peças KTR. Possui planta retangular, com uma frente marítima, dois flancos e uma gola. A construção é envolvida na totalidade por um fosso/vedação interrompido na zona da entrada, que se faz por um portão de ferro aberto no flanco direito, ao nível do terraplino baixo da bateria e que dá acesso à estrada de ligação entre as duas baterias (da Lage e das Fontainhas), a Rua Nuno Álvares Pereira, antiga Estrada Real.

Lateralmente as três plataformas são limitadas pelos muros dos traveses e protegidos na frente por um muro de alvenaria e betão. Do lado oposto das plataformas abrem-se as portas de comunicação com os abrigos, pelas quais se fazia o serviço das munições.



Nas instalações existem duas chaimites parqueadas (veículo icónico da Revolução dos Cravos, 25 abril de 1974) uma das quais comandada pelo coronel Jaime Neves, Com. do Regimento de Comandos da Amadora que, a 25 novembro de 1975, teve um papel crucial nas operações militares em Lisboa, no contexto do Processo Revolucionário em Curso (PREC) e do Verão Quente de 1975.



Neste local encontra-se ainda, a estátua do coronel Vicente N. Mesquita (1818-1880), militar de origem macaense que foi protagonista da tomada do Forte de Passaleão (1849), um confronto entre Chineses e Portugueses. Esta estátua figurou no Largo do Senado (Macau) entre 1940 e 1966, encontrando-se, desde fevereiro de 2017, nas instalações da Bateria da Lage, após ter sido doada, em 1986, à Ass. de Comandos pelo Governador de Macau.

A Bateria das Fontainhas teve construção a sua iniciada no reinado de D. Carlos I com a publicação do Decreto de 2 de março de 1857, que encarregava o Marechal de Campo José Feliciano da Silva Costa, Comandante Geral do Corpo de Engenheiros de elaborar um Plano de Defesa de Lisboa, da Barra do Tejo e da Península de Setúbal. Em 1904 o edifício foi apetrechado com artilharia. A Bateria das Fontainha estava concluída em 31 de dezembro de 1906. Em 1907 foi entregue ao Governo do Campo Entrincheirado até 1946, onde passou para a dependência do Regimento de Artilharia de Costa. Desde 1964 a 1974 serviu de instalações à Legião Portuguesa.

No corpo central dos alojamentos subterrâneos da fortificação encontra-se a seguinte lápida: 'NO REINADO DEL REI D. CARLOS SENDO MINISTRO DA GUERRA O GENERAL LUIZ AUGUSTO PIMENTEL PINTO FOI MANDADA CONSTRUIR E ARTILHAR ESTA BATERIA INICIANDO-SE OS TRABALHOS A 9 DE JULHO DE 1902.' Por Escritura de 29 de janeiro de 1923, a CMO obteve da autoridade militar autorização para captar água das nascentes das Fontainhas.

A partir dos anos 20 do século XX a Bateria perdeu o seu valor estratégico, e o conseqüente abandono.

No ano de 1946, a Bateria das Fontainhas e outras fortificações e instalações militares passaram para dependência do Regimento de Costa. Em 1951, a Bateria encontrava-se a servir de arrecadação de material e munições. Durante anos foi utilizada como residência de militares e seus familiares. Em 1952, a Legião Portuguesa instalou-se na Bateria, passando a confeccionar diariamente uma sopa para os pobres. Este arrendamento durou 10 anos, acabando com a Revolução de 25 de abril de 1974, tendo os alojamentos sido devolvidos ao Regimento de Artilharia de Costa em 10 de dezembro de 1974.

A Bateria das Fontainhas encontra-se em utilização como um conjunto de casas de abrigo, dirigida por um grupo de residentes, o edifício encontra-se algo degradado.

O investigador, Carlos Callixto, autor de vários estudos sobre arquitetura militar em Oeiras salienta a importância de preservar a Bateria das Fontainhas: "A fortificação está em relativo estado de conservação, como valioso exemplar de um ponto fortificado construído no princípio do presente século." (*in* Fortificações Marítimas do Concelho de Oeiras, 1996, p.90)

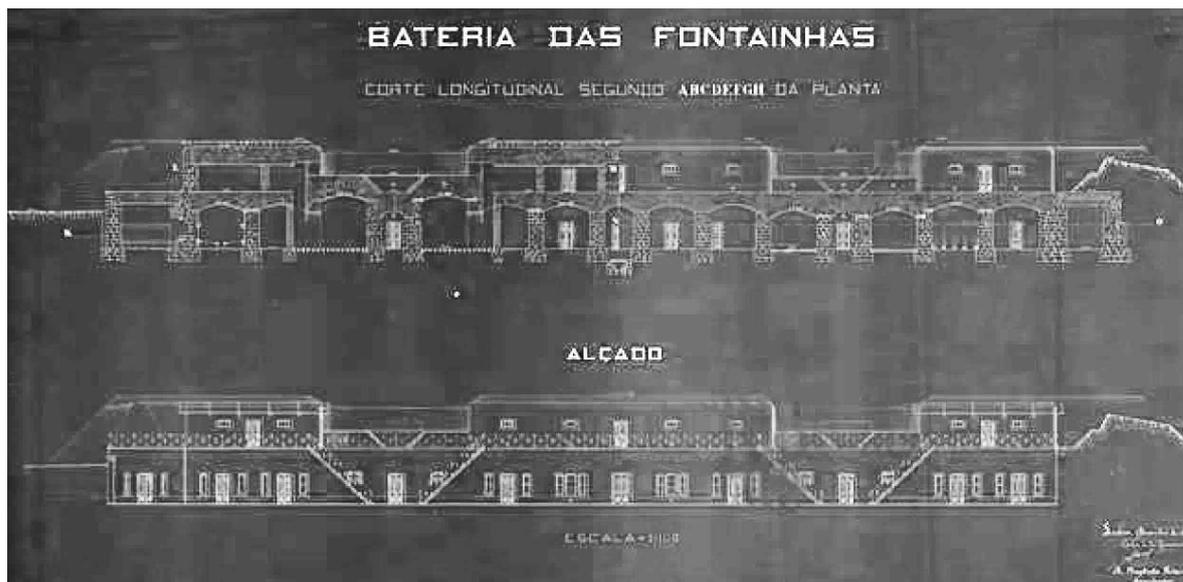


Fig. 27 – In arquivodigital.defesa.pt (corte longitudinal, 1906)

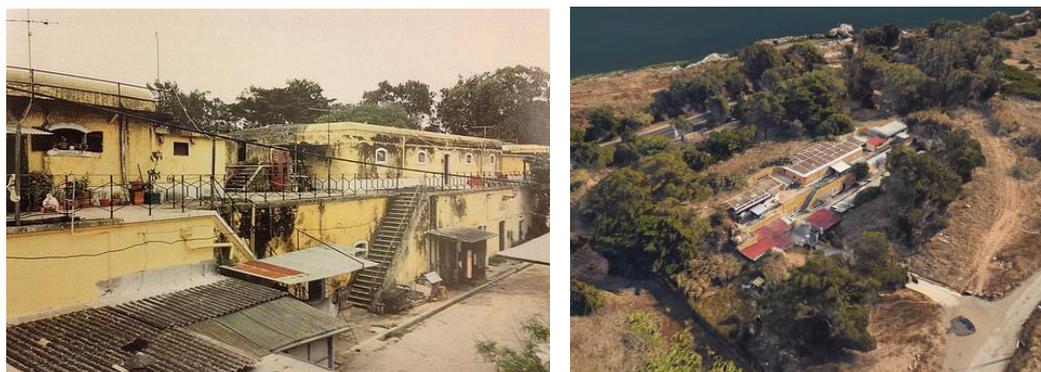


Fig. 28 – Bateria das Fontainhas – estado atual

Note-se que segundo parecer técnico, informação n.º 9034/2019-DPGU, de 21 de junho de 2019, recomenda-se a preservação e reabilitação da Bateria das Fontainhas e da sua adaptação a novos usos, como um espaço dedicado ao conhecimento da História da Barra do Tejo e a sua secular ligação aos habitantes de Oeiras, preservando-se assim uma significativa parcela da memória do local.

Apesar de se localizar já fora da área de intervenção pela influência que tem será também de notar a existência do Forte de S. João das Maias. Situado no extremo leste da praia de Santo Amaro, teve a sua origem no período filipino, quando em 1589 se reforçou a defesa da barra perante o perigo de ataque das forças inglesas que apoiavam o Prior do Crato. Após a Restauração foi reestruturado. A porta de entrada ostenta as armas reais e a inscrição “Álvaro de Sousa o fez em 1644”. Em 1976, foi entregue aos

Serviços Sociais das Forças Armadas para colónia de férias, mantendo-se à data afeto a esta instituição.



Fig. 29 – Forte de São João das Maias

3.3 Compromissos Urbanísticos

Relativamente aos compromissos urbanísticos existentes, refira-se:

- Parcela privada de particular (Happy Umbrella, S.A.): no art.º cadastral n.º 462, urbano, segundo proc.º de construção 358/1945, foi emitida pela CMO uma licença, n.º1714 de 25/8/1945, para uma habitação unifamiliar, com 2 pisos mais cave (381,05m² de a. bruta de construção + 170,02m² de cave).

Segundo Certidão da Conservatória do Registo Predial (CRP) a propriedade possui uma área de 4.603,17m², com uma área coberta de 166,77m².

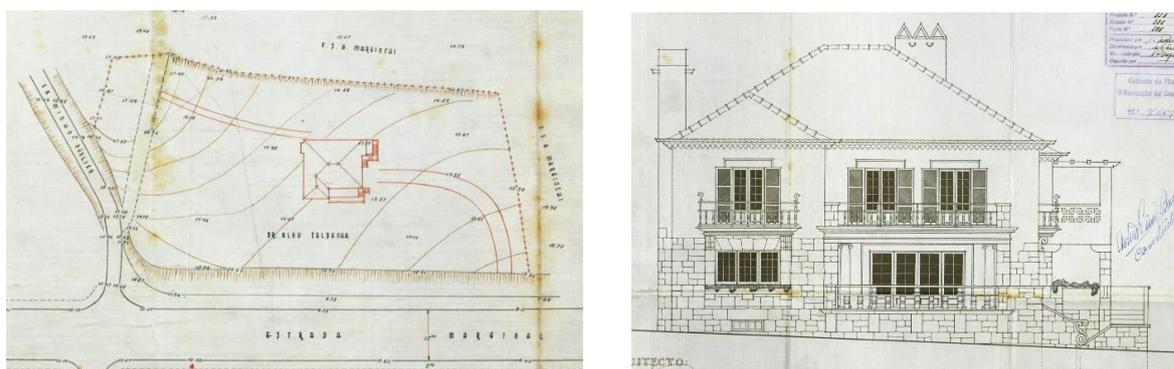


Fig. 30 – Excerto do Proc.º de construção n.º 358/1945 – “Casa das Maias”.

- Parcela privada de particular (Turcongél, S.A.): o art.º cadastral n.º 462, urbano, segundo proc.º de construção 150/2019, foi objeto de um PIP, para uma unidade

hoteleira de apartamentos turísticos, sem sequência até à data por estar condicionado ao desenvolvimento de uma operação urbanística para a totalidade da área respeitante à categoria de solo urbanizável.

4. ENQUADRAMENTO DA UE - ANTAS SUL NOS PMOT E OUTROS DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA

Dos Instrumentos de Gestão Territorial aplicáveis na área de UE, refira-se o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), em vigor desde a data da sua publicação na 1ª série - B, n.º 82, de 8 de abril - do Diário da Republica – Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, e o Plano Diretor Municipal de Oeiras (PDMO), publicado sob o Aviso n.º 10445/2015, na 2ª série do Diário da Republica, n.º 179, de 14 de setembro.

4.1 PDMO

A UE – Antas Sul insere-se 99% da área na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão do Litoral, cujos objetivos se encontram descritos no artigo 44.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Oeiras.

Dos objetivos definidos para esta UOPG, sublinham-se do artigo supra, as que têm reflexo na proposta da presente UE:

- A proposta da UE garante a qualificação da área com vista à promoção de atividades ligadas ao turismo e ao lazer;
- O proposto pela UE visa igualmente a promoção de outras atividades complementares, como comércio e serviços, que permitam assegurar a sua vocação;
- A concretização da UE garantirá a articulação da gestão da área em causa com as várias entidades públicas envolvidas, designadamente com a Administração do Porto de Lisboa.

Relativamente aos usos, indicadores e parâmetros urbanísticos, o artigo 45.º do regulamento do PDMO, estabelece para a UOPG litoral, um índice máximo de utilização do solo aplicável de 0,40, que se refere à totalidade da área desta UOPG. Sendo que no solo urbanizável, não integrado em Plano de Pormenor, o índice médio de utilização do solo é de 0,40.

4.1.1 Ordenamento

De acordo com a carta de ordenamento do PDMO, relativa à Classificação e Qualificação do solo, a área abrangida pela UE-Antas Sul corresponde, na UOPG Litoral, em cerca de 66% a solo Urbano - Urbanizável - Espaço de Uso Especial Turismo – Uso Ribeirinho (artigo 39.º do regulamento do PDMO), em 33% a solo Urbano - Urbanizado – Espaço de Uso Especial Turismo – Uso Ribeirinho (artigo 34.º do regulamento do PDMO), e apenas 1% a solo Urbano - Urbanizado – Espaço Central – Área Consolidada a Requalificar, da UOPG Poente Sul.



Fig. 31 - Excerto da Carta de Ordenamento do PDM – Classificação e Qualificação do Solo

O solo classificado e qualificado como Urbano - Urbanizável - Espaço de Uso Especial Turismo – Uso Ribeirinho é especialmente vocacionado para a fruição pela população, corresponde a espaços nos quais predominam atividades ligadas ao turismo, ao recreio e lazer, ao desporto e a outras atividades recreativas, sendo admitidos usos complementares ou compatíveis que confirmam ao espaço um carácter multifuncional e que contribuam para o esforço da sua qualificação e promoção. Admite-se a realização de operações urbanísticas, com exceção de novas edificações destinadas exclusivamente a uso habitacional.

O solo classificado e qualificado como Urbano - Urbanizado - Espaço de Uso Especial Turismo – Uso Ribeirinho, corresponde a áreas que pelas suas características específicas, designadamente de localização ou de afetação a utilizações públicas, se encontram especialmente vocacionadas para uma fruição de ar livre pela população destinando-se a

acolher atividades, equipamentos e infraestruturas indutoras da ocupação turística do espaço bem como usos complementares que garantam uma multifuncionalidade.

Relativamente à área de solo classificado e qualificado como Urbano - Urbanizado - Espaço Central – Área Consolidada a Requalificar, corresponde a áreas com funções de centralidade, nas quais coexistem atividades terciárias, funções residenciais e outras, nas quais se pretende reforçar a referida multifuncionalidade. Pretende-se a requalificação e valorização do tecido urbano, quanto ao edificado, condições de acessibilidade e de mobilidade do espaço público.

A UE - Antas Sul encontra-se abrangida pela Estrutura Ecológica Municipal (EEM), nas categorias de: Estrutura Ecológica Fundamental; e Estrutura Ecológica Complementar. A EEM constitui-se pelo conjunto de áreas e valores e sistemas fundamentais - características biofísicas ou culturais, continuidade ecológica e do seu ordenamento – que tem por objetivo contribuir quer para o equilíbrio ecológico, quer para a proteção, conservação e valorização ambiental do território Municipal.



Fig. 32 - Excerto da Carta de Estrutura Ecológica Fundamental do PDM

No que respeita à Estrutura Ecológica Fundamental (EEF - artigo 14.º do regulamento do PDMO), a UE - Antas Sul é abrangida parcialmente pelo Domínio Hídrico e pela Reserva Ecológica Municipal, nas tipologias de “faixa de proteção ao estuário” (faixa de proteção às águas de transição), “margens do estuário” (margens de águas de transição), por influência da proximidade do Rio Tejo, e na tipologia “escarpas e outras áreas de elevada suscetibilidade geológica” (áreas de instabilidade de vertentes) no extremo poente/sul.



Fig. 33 - Excerto da Carta de Estrutura Ecológica Complementar do PDM

Quanto à Estrutura Ecológica Complementar (EEC - artigo 16.º do regulamento do PDMO), a UE-Antas Sul é atravessada por um “corredor verde de ligação”, interligando o extremo poente/sul e o limite norte da área de intervenção, a sul da UE confina um “corredor verde litoral”. Destaca-se ainda a existência junto à Bateria das Fontainhas de dois elementos do sistema hidrológico (uma cisterna e um poço).



Fig. 34 - Excerto da Carta de Ordenamento - Riscos do PDM

Os riscos com intervenção direta no ordenamento identificados na área de intervenção localizam-se na zona poente/poente da UE correspondendo a “movimentos de massa em vertentes (art.º 23.º Reg. do PDMO) e “risco de *tsunami*” com abrangência na totalidade da área da UE.

No âmbito do PDMO, no âmbito dos Equipamentos Coletivos e Infraestruturas, não se encontra previsto nenhum equipamento ou infraestrutura. Como nota refira-se a existência de uma série de equipamentos de utilização coletiva na zona confinante a nascente, onde

se destaca uma Escola de ensino básico, uma Escola de ensino superior (ENIDH) e a Biblioteca Municipal.



Fig. 35 - Excerto da Carta de Ordenamento - Arqueologia do PDM

De acordo com a carta de Ordenamento do Património Arqueológico, com influência na área de intervenção da UE-Antas Sul registam-se dois sítios arqueológicos e respetivos *buffers*, descritos como n.º 49 – “Fontainhas” do tipo vestígios de superfície, do período Paleolítico superior/Paleolítico inferior, e n.º 54 – “Forte dos Maias” do tipo vestígios de superfície, do período Paleolítico inferior/Paleolítico médio. As operações urbanísticas ou trabalhos que determinem intervenção no solo ou subsolo devem ser objeto de trabalhos arqueológicos de caráter prévio (art.º 12º do Reg. do PDMO).



Fig. 36 - Excerto da Carta Acessibilidades, mobilidade e transportes do PDM

Relativamente às Acessibilidades, Mobilidade e Transportes, a carta de ordenamento do PDMO prevê, na zona limite norte da área da UE, a criação de uma via distribuidora local (Rua Nuno Álvares Pereira), de nível 4, que ligará longitudinalmente os aglomerados de

Santo Amaro de Oeiras a Paço de Arcos e no sentido sul/norte à zona do Moinho das Antas com ligação à Av. Pedro Álvares Cabral, transpondo, em túnel, a linha de caminho-de-ferro.

4.1.2 Condicionantes

O PDMO identifica como condicionantes na área de intervenção:



Fig. 37 - Excerto da Carta de Condicionantes- Recursos Naturais- Recursos Hídricos do PDM -Recursos Naturais Hídricos descritos como “leito e margem das águas fluviais” (Domínio Público Hídrico) – Lei n.º 54/2005 de 15/11, referente ao Rio Tejo, no limite sul da área da UE;

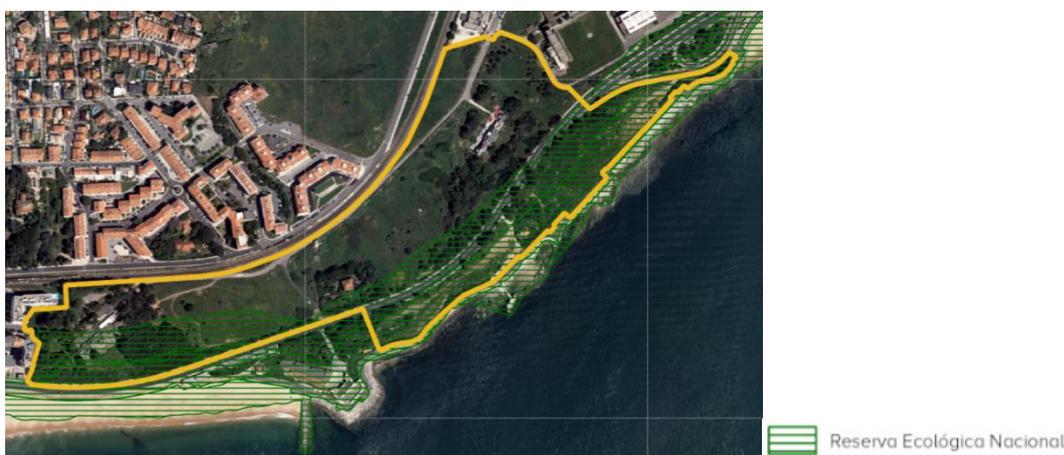


Fig. 38 - Excerto da Carta de Condicionantes- Recursos Ecológicos- REN do PDM -Recursos Naturais Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN) (DL n.º 93/90 de 19 de março), nas tipologias de “faixa de proteção ao estuário” (faixa de proteção às águas de transição), “margens do estuário” (margens de águas de transição), por influência da proximidade do Rio Tejo, e na tipologia “escarpas e outras áreas de elevada suscetibilidade geológica” (áreas de instabilidade de vertentes) no extremo poente/sul.



Fig. 39 - Excerto da Carta de Condicionantes- Infraestruturas do PDM

-Infraestruturas – Rede Ferroviária, referente à linha de caminho-de-ferro da Linha de Cascais, que limita a área de intervenção a norte, e respetiva zona de servidão (DL n.º 276/2003 de 4 de novembro).

-Infraestruturas – Rede Rodoviária Nacional, a Av. Marginal e respetiva Zona de Servidão (DL n.º 13/94 de 15 de janeiro), atravessa longitudinalmente, a sul, a área de intervenção da UE.

-Infraestruturas – Equipamentos Militares – Defesa Nacional, a totalidade da U é abrangida pela Zona de Servidão Militar do PO do Grupo Tejo e Bateria da Lage, estando sujeita a licença militar do Ministério da Defesa Nacional (Decreto n.º 48464, 3 de julho de 1968).



Fig. 40 - Excerto da Carta do Ruído do PDM

A Carta do Ruído - Mapa de Conflito Acústico, estabelece zonas de conflito acústico em praticamente toda a área em análise, que se situam entre os limites de ≤ 5 dB e entre os 10-15 dB, por influência da Av. Marginal e linha do caminho-de-ferro. Relativamente a estas zonas, e em face dos usos previstos, deverá ser tido em conta o exposto no artigo 9.º do Regulamento do PDMO.



Fig. 41 – ARU – Área de Reabilitação Urbana de Paço de Arcos (Aviso n.º 8045/2029, publicado no DR, 2ª série – n.º89 de 9de maio de 2019 - Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana no concelho de Oeiras)

A UE – Antas Sul inclui parte da Área de Reabilitação Urbana de Paço de Arcos.

4.1.3 Normas de Execução

A presente proposta de delimitação de Unidade de Execução, tem enquadramento nos n.ºs 1 a 3, do artigo 71.º (Execução) do regulamento do Plano Diretor Municipal de Oeiras, que refere que sempre que a Câmara Municipal considere que a intervenção em solo urbanizado recomende o alargamento da solução urbanística a área mais vasta do que a área abrangida pela operação urbanística, designadamente por questões relacionadas com a situação cadastral dos prédios, com a estrutura viária ou com a necessidade de previsão de espaços verdes e de equipamentos de utilização coletiva, a execução do PDM pode realizar-se no âmbito de uma unidade de execução a definir pela CMO, no termos previstos na lei. No caso do solo urbanizável a execução do PDM processa-se de acordo com os instrumentos previstos na lei, designadamente através de planos de urbanização ou pormenor, de unidades de execução (presente caso) ou de operações urbanísticas que abrangem a totalidade da área em causa.

As operações urbanísticas a realizar na área da UE-Antas Sul, terão que dar cumprimento integral à normativa expressa nas peças que constituem o Plano Diretor Municipal de Oeiras, nomeadamente o Regulamento, e as plantas de ordenamento e de condicionantes (extratos das mesmas que constam do anexo 04 do presente documento). Sublinha-se que relativamente à aplicação de mecanismos de perequação, expressos no artigo 72.º do regulamento, deverão aplicados preferencialmente também a Unidades de Execução.

Refira-se que serão obrigatoriamente tidos em conta os Condicionantes Estéticos, Ambientais e Paisagísticos (artigo 62.º do regulamento), os Critérios de Sustentabilidade

(artigo 63.º do regulamento), e Imagem Urbana (artigo 66.º), no contexto do reg. do PDMO, entre outros.

Com a Unidade de Execução 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, a UE deverá 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 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).

Note-se igualmente que, no âmbito do Plano Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas de Oeiras (PMAACO), em elaboração, a CMO tem vindo estudar a definição de opções estratégicas e respetivas medidas de adaptação ao nível de, entre outras linhas de adaptação, minimização da vulnerabilidade a cheias e inundações, diminuição da pressão nos recursos hídricos, proteção da biodiversidade, conforto térmico e segurança energética, e ao nível do planeamento urbano, espaço público e arquitetura bioclimática. Neste contexto, com o desenvolvimento PMMACO e da UE pretende-se definir e contemplar ao nível regulamentar linhas de ação.

Não obstante a existência de eventuais normas específicas na UOPG em causa, as operações de loteamento e outras operações urbanísticas, com impacte semelhante a uma operação de loteamento, a realizar na UE, devem prever áreas para espaços verdes e de

utilização coletiva e para equipamentos, tendo em conta os parâmetros expressos no artigo 67.º do regulamento do PDMO.

No que respeita ao dimensionamento de estacionamento na área da UE, será aplicado o expresso no artigo 68º do regulamento do PDMO, sendo de sublinhar o referido na alínea f) do n.º 2, do referido artigo, que esclarece que quaisquer usos que pela sua natureza, dimensão ou especificidade não se enquadrem na habitação coletiva, unifamiliar, comércio (com área inferior a 500 m²), serviços, indústrias ou armazéns, a programação do estacionamento deverá ser aferida através de estudo de tráfego.

Para além do cumprimento das normas e legislação em vigor, pretende-se que todas 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.

4.2 AGENDA XXI+ - (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 pólos 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 numa sub-unidade formada pelo conjunto dos atuais aglomerados de Oeiras/Santo Amaro, Paço de Arcos e Caxias/Laveiras.

Dos Projetos Motores (PM) propostos no âmbito deste documento, a proposta da presente UE-Antas Sul, integra-se no PM da “Excelência Urbana”, que tem por objetivos:

- *Construir as bases para uma certificação territorial de espaços de excelência urbana a aplicar a todo o espaço do concelho e como referencial de qualidade a atingir no futuro, tendo para a requalificação urbana como para novas áreas;*

- *Concretizar um projeto de demonstração de aplicação dos conceitos de urbanismo sustentável, com estratégia bem articulada e integrada nos múltiplos aspetos de qualidade urbanística (ambiente, sociedade, atividades, espaços públicos, equipamentos, qualidade da construção, envolvimento de atores, etc.)*

5. DELIMITAÇÃO E OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

5.1 Enquadramento Legal

A execução dos Planos através de Sistemas de Execução desenvolve-se no âmbito de unidades de execução delimitadas pela Câmara Municipal (art.º 147.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - RJIGT). O Plano Diretor Municipal de Oeiras, publicado na 2ª Série do DR, n.º 179, a 14/09/2015, esclarece que sempre que a Câmara Municipal considere que a intervenção em solo urbanizado recomenda o alargamento da solução urbanística a área mais vasta, nomeadamente por razões que se prendam com a situação cadastral dos prédios, estrutura viária, ou com a necessidade de prever espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, a execução do Plano pode realizar-se no âmbito de unidade de execução a definir pela Câmara (Art.º 71.º - Execução).

Nos termos expressados no n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT, uma vez que a UE-Antas Sul não se insere em Plano de Urbanização ou de Pormenor aprovado, a Câmara deve promover, previamente à aprovação, um período de discussão pública, semelhante ao previsto no âmbito dos Planos de Pormenor.

5.2 Delimitação da Unidade de Execução

A presente UE abrange uma área de escala adequada que permite constituir-se com autonomia, permitindo regularizar questões cadastrais, garantindo assim um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, bem como contemplar a integração das áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos planos territoriais.

A delimitação proposta para a Unidade de Execução Antas Sul considerou a natureza estratégica deste território e pretende tirar partido das sinergias da sua envolvente, nomeadamente, o facto de se localizar num eixo privilegiado de particular exposição, para

o qual se encontra equaciona a possibilidade de elaboração de Plano de Urbanização. A delimitação desta unidade de execução vai ao encontro das estratégias de desenvolvimento territorial Municipal que visa a qualificação dos espaços públicos, a consolidação da rede de serviços urbanos, a concentração e a polinucleação.

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



Fig. 42 - Levantamento do cadastro

A UE-Antas Sul envolve 5 proprietários, cujos prédios se encontram devidamente identificados na planta cadastral que consta do anexo 07, do presente documento, e cuja correspondência se traduz no quadro seguinte:

Artigo matricial	Registo Predial	Área (prédios)	Proprietários	Observações
734/2 734/3			Direção Geral do Tesouro e Finanças	
735		23.120m ² (abc 2000m ²)	Direção Geral do Tesouro e Finanças	PM 023-Bateria Lage
5662 (833/1)	2348 – Oeiras e S.J.Barra	18.200m ²	Soc. Comercial de Santa Justa, S.A.	CRP
649/2 649/6	1759 – Oeiras e S. J. Barra	4.160m ²	Direção Geral do Tesouro e Finanças	CRP
833/2	5292	5.289,85 m2	Direção Geral do Tesouro e Finanças	
834		162m ²	Direção Geral do Tesouro e Finanças	Cpredial rústica

Termos de Referência

5664 (833/2)	2347 - Oeiras e S.J.Barra	4.708,15m ²	Soc. Comercial de Santa Justa, S.A.	CRP
751/2		6.320m ²	Direção Geral do Tesouro e Finanças ?	Cpredial rústica
752	4888 – Oeiras e S J Barra	1.800m ²	Direção Geral do Tesouro e Finanças ?	CRP
846		15.479m ² (abc 956m ²)	Direção Geral do Tesouro e Finanças	Cpredial rústica PM 024-Bateria Fontainhas
6875 (urbano 5)	6050 – Oeiras e S.J.Barra	7.280m ²	Turcongel, S.A.	CRP
(urbano 1)			Direção Geral do Tesouro e Finanças	
(urbano 2)			Direção Geral do Tesouro e Finanças	
(urbano 3)			Direção Geral do Tesouro e Finanças	
(urbano 4) (462)	4605 – Oeiras e S.J. Barra	4.603,17m ² (a. coberta 166,77m ²)	Happy Umbrella, S.A.	CRP
Estrada Militar		5.466m ²	Direção Geral do Tesouro e Finanças	PM 097-Est. Militar ligação entre as duas baterias
Área total da UE – Antas Sul		174.252m² (medido digitalmente)		

Quadro 01 - Quadro de proprietários inseridos no perímetro da UE - Antas Sul

O protocolo de acordo a celebrar entre os proprietários não viabiliza o registo das parcelas na Conservatória do registo predial, e neste contexto, o respetivo registo só poderá ser efetuado na sequência das operações urbanísticas a desenvolver na UE.

5.3 Diagnóstico

Da análise efetuada à área correspondente à UE-Antas Sul, verificam-se situações de fragilidade e de potencialidade, que devem ser consideradas na definição da estratégia para este território.

Ao nível das fragilidades sublinha-se:

- Existência de condicionamentos à ocupação por existência de REN em cerca de 40% da área;
- Totalidade da área em zona de risco de tsunamis;
- Maioria das parcelas de terreno constitui propriedade do Estado, grande parte expectante sem qualquer intervenção;
- Deficiente acessibilidade/mobilidade viária e pedonal;

- Existência da linha de caminho-de-ferro e Av. Marginal como fontes de ruído e barreiras que impossibilitam a articulação com a área a norte do caminho-de-ferro e a sul da Av. Marginal;
- Pré existência da “Casa das Maias” – habitação unifamiliar, licenciada.

Quanto às potencialidades salienta-se:

- Importância estratégica que esta área assume no contexto das dinâmicas de desenvolvimento da atividade turística e de lazer do Concelho, pelo facto deste local se inserir no Eixo Estratégico de desenvolvimento da “Frente Ribeirinha”;
- Exposição solar, presença do Rio Tejo, eixos visuais e panorâmica única no contexto do litoral do Concelho, nomeadamente no contexto da criação de espaços de lazer e recreio de fruição pública;
- Existência de elementos evocativos da memória do local/ património militar de defesa da linha de costa (duas baterias);
- Existência de enquadramento urbanístico para a criar as condições necessárias para ser no futuro um novo polo urbano, inserido no conceito *Oeiras Valley* um local de fruição, encontros e acontecimentos, posicionado no Eixo Frente Ribeirinha, com potencial de atratividade local e externa;
- Proximidade a equipamentos e espaço verdes de utilização coletiva, como o Parque dos Poetas, a Praia de Santo Amaro de Oeiras, e à Estação de Comboios de Santo Amaro de Oeiras.

5.4 Objetivos Estratégicos Gerais

Considerando as características do território, face à análise acima descrita, a Unidade de Execução - Antas Sul a desenvolver tem como objetivos gerais:

-Considerar a afetação desta área e património na tentativa de proporcionar o uso à população através de funções relacionadas com o turismo, iniciativas culturais, requalificação dos edifícios militares e espaços envolventes, criação de núcleos museológicos, e espaços de estadia e contemplação. A frente ribeirinha de Oeiras com a presença de um considerável espólio militar edificado e marcante na imagem atual desta margem do estuário, permitiu que grande parte deste território se mantivesse mais ou menos intacto, inacessível à iniciativa privada.

-Promover a estratégica de desenvolvimento para esta área passando pela exploração da memória do local (temática militar/história), a náutica (proximidade ao rio e à Escola Náutica) e presença do Rio Tejo (enquadramento cénico e paisagístico), e o inerente potencial turístico da área em estudo em todo este contexto.

-Contemplar atividades ligadas ao turismo, ao recreio e lazer, ao desporto e outras atividades recreativas, segundo define o PDM. Admitem-se ainda usos complementares ou compatíveis que contribuam para o reforço da sua qualificação e promoção.

-Relativamente à rede viária, destacar como enquadramento as alterações previstas para a Av. Marginal, tal como o rebaixamento da via na praia de S.to Amaro/Jardim de Oeiras, e uma série de rotundas nomeadamente junto à Escola Náutica, e ainda uma outra rotunda no acesso ao B.º J. Pimenta. Estas alterações exteriores à área de alteração terão impacte na mobilidade e acessos à área em causa.

Para além da rede externa, no interior da área de estudo está prevista uma via transversal (redefinição da Rua Nuno Alvares Pereira) de ligação entre Paço de Arcos e Santo Amaro, bem como com o Moinho das Antas através de túnel com articulação com a Av. Pedro Alvares Cabral.

-Apontar soluções, quanto à articulação da proposta com a envolvente que favoreçam e evidenciem as ligações pedonais e cicláveis da área em causa com os aglomerados urbanos; estudar/apontar a previsão de uma ligação à zona a sul da Marginal, ou seja à Plataforma das Fontainhas/passeio marítimo.

-Relativamente a espaços de encontro/estadia equacionar a criação de um espaço de carácter pedonal do tipo “praça” como zona de entrada/ponto focal/ponto de encontro/acolhimento. Este aspeto torna-se pertinente pela potencialidade que a intervenção tem na criação de uma nova centralidade que irá viver não só para os munícipes como para o turismo, atuando como um ponto de atração e dinamismo de Oeiras. A criação deste tipo de espaço pedonal, que deverá ser objeto de um especial tratamento paisagístico, com especial atenção para os pontos de vista cénicos.

Neste contexto, deve ser estabelecida uma rede hierárquica de percursos e espaços pedonais, não só no interior do complexo como demonstrativa da articulação pretendida com a envolvente.

-Apresentar um Regulamento que tutele a operação urbanística, o qual contemplará entre outros aspetos critérios de sustentabilidade, definir e fixar critérios de sustentabilidade ambiental, nos seguintes domínios, para enquadramento das operações urbanísticas que os vierem a concretizar:

- 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.

Neste contexto, destacam-se entre outras algumas sugestões de boas práticas urbanísticas a ter a consideração nos seguintes domínios:

- Água: aproveitamento das águas da chuva para rega de espaços verdes; utilização de materiais permeáveis e semi-permeáveis.
- Ar: definição de zonas verdes ao longo de vias; controlo dos ventos.
- Solo: concentração de atividades – minimização da ocupação do solo/ urbanização compacta; evitar a criação de áreas verdes residuais e desenvolver estruturas verdes estruturantes e articuladas com outras, nomeadamente as áreas existentes junto às baterias.
- Ambiente: preservar a topografia, a hidrografia e a vegetação que sejam favoráveis à biodiversidade e ao microclima.
- Transportes e acessibilidade: áreas e percursos pedonais acessíveis a todos; rede viária compatível com meios de locomoção suave e transportes públicos.
- Energia: orientação solar; fontes de energia renovável.
- Resíduos: prevenção da poluição da atividade de construção.
- Qualidade social: criação de espaços de encontro/estadia/lazer.

A definição de um Regulamento pela importância que tem para o controlo da operação urbanística deve igualmente incluir critérios que garantam a qualidade ambiental e arquitetónica, como contributo para a valorização da imagem urbana que se pretende para a zona. Os edifícios deverão ser estudados de modo a se articularem com a paisagem, invocando o que acontecia com as estruturas militares que se diluíam/inseriam no local. Deverá ser estudada a utilização de coberturas verdes e acessos e percursos pedonais sobre as mesmas.

Este aspeto é de especial importância pela grande exposição que a área detém quer a partir do Rio como da Av. Marginal e da zona ribeirinha.

Pretende-se que este local seja uma área de referência na paisagem de Oeiras.

- No contexto da condicionante do PDM relativa ao sistema hidrológico, são assinalados dois elementos do sistema hidrológico. Pelo que segundo Reg. do PDM, uma intervenção não poderá prejudicar as funções que estes elementos prosseguem e para as quais foram criadas, privilegiando a recuperação e valorização das estruturas tradicionais e aproveitando a sua capacidade de produção de água. Deverá ainda a proposta assegurar o aumento da capacidade de infiltração das águas pluviais e o aproveitamento da água para a rega.

-Importa salientar a questão relativa à salvaguarda/integração do património militar/memória do local e paisagístico/cénico existente. Neste contexto, este aspeto deverá ser avaliado, contemplado e valorizada a sua integração na operação urbanística.

Linhas orientadoras

Em suma, uma série de linhas orientadoras devem ser tidas em consideração no desenvolvimento do presente estudo urbanístico, nomeadamente:

- Articulação com a envolvente
 - pedonal
 - viária
 - visual/eixos
- Memória do local
 - património/história
 - náutica
- Utilização
 - turismo
 - espaço de encontro/contemplação
 - cultural
 - museológica
 - náutica
- Tratamento da paisagem
 - espaços abertos

- continuidade/fluidez
- conforto/segurança
- permeabilidade
- mobilidade
- Sustentabilidade energética e ambiental
- Intervenção de excelência
 - possibilidade de certificação territorial (sustentabilidade)

Programa

Como resultado do estudo e análise das dinâmicas e potencialidades desta área, tendo por enquadramento o PDM, foram apontados índices urbanísticos de referência que servem de enquadramento ao desenvolvimento da proposta de intervenção urbanística.

- Reforçar a integração territorial da frente ribeirinha face às áreas urbanas interiores e ao espaço Rio;
 - Garantir uma gestão funcional adequada e sustentada;
 - Reordenar as atividades ligadas à exploração e/ou usufruto do “Rio/Mar”.
 - Melhorar as acessibilidades interna e de conexão com o território envolvente e com o litoral;
 - Melhorar a mobilidade no litoral;
 - Assegurar um potencial de espaços livres polivalentes e de suporte ao desenvolvimento de atividades de estadia, lazer e desporto;
 - Assegurar a preservação do património existente;
 - Assegurar uma paisagem qualificada;
 - Preservar e valorizar o sentido de identidade da frente ribeirinha;
 - Assegurar a sustentabilidade ambiental e paisagística.
- a)** Promover a criação de uma nova centralidade de referência internacional, que se assumira como polo catalisador e diferenciador, com um papel decisivo na consolidação, atração e afirmação de um centro dedicada ao turismo, integrando-se na estratégia de desenvolvimento subjacente à marca territorial Oeiras Valley.
- b)** Propor a através da introdução de valências complementares, tendo em vista potenciar atividades hoteleiras de primeira linha (maioritariamente 5 estrelas). Criar condições adequadas para potenciar a atratividade da zona, nomeadamente, através da criação

de uma área de vivência pedonal/ praça, com dimensão para ser também um espaço de eventos/espetáculos ao ar livre.

- c) Corresponder aos objetivos estabelecidos pelo PDM para a UOPG do Litoral, nomeadamente: garantir a qualificação da área com vista à promoção de atividades ligadas ao turismo, ao lazer e desporto;
- d) Promover melhoria da rede viária e soluções de mobilidade, considerando a articulação com a rede de TPs;
- e) Garantir e adequar a oferta de estacionamento público e privado, em função da ocupação proposta para a UE.

5.5 Objetivos Específicos

Como objetivos específicos da UE-Antas Sul, pretende-se:

- Propor regras de ocupação do solo relativamente ao desenho urbano e às condições que lhe estiverem inerentes;
- Coordenar, cooperar, gerir, articular - apoiando a operacionalização da proposta de intervenção através de operações urbanísticas de execução, a promover pelos proprietários;
- Possibilitar o faseamento da UE-Antas Sul, tendo em contas as parcelas definidas no âmbito da mesma,

Estratégias de Intervenção na Paisagem

- Potenciar a continuidade da estrutura ecológica municipal e manutenção das suas estruturas fundamentais de suporte biofísico. Salvar os sistemas dinâmicos de regulação da qualidade do meio envolvente, em particular o sistema de escoamento e circulação do ar e da água.

- Promover a continuidade e articulação dos espaços públicos, diminuindo a fragmentação causada pelo património militar, linha de caminho-de-ferro e Av. Marginal, recorrendo a sistemas de mobilidade e acessibilidade que garantam a salvaguarda dos sistemas biológicos, controlo dos escoamentos hídricos e atmosféricos e o aumento do conforto bio-climático. Implementar modelos de gestão e ações integrados: recrear, produzir e proteger. Por se tratar de uma zona complexa de sistemas estruturantes da paisagem, deverão ser

reforçadas as características dos sistemas de mobilidade pedonal e ciclável em articulação com os sistemas rodo-ferroviários, de forma a garantir a perfeita integração destes com o meio envolvente.

- Definir uma estrutura de espaços abertos (público e privados) promovendo os princípios de continuidade, permeabilidade e mobilidade, procurando assegurar a sustentabilidade energética e ambiental. Através da melhoria da fluidez, uso e proporções do sistema de espaços abertos, reforçar o conforto e segurança do usufruto quotidiano dos espaços comuns, nomeadamente na relação entre a área mais interior da zona e a frente ribeirinha.
- Entender o Sistema de Espaços Públicos e de Uso Coletivo como elementos estruturantes e qualificadores de um tecido em transformação. Promover ações e usos ligados ao turismo, cultura, património e história e memória do local, e náutica.

6. ORIENTAÇÕES SOBRE A OCUPAÇÃO DO SOLO - SOLUÇÃO URBANÍSTICA PROPOSTA

Tendo em consideração a vocação do território e o atual contexto de oportunidade, que consiste na localização privilegiada no eixo de desenvolvimento estratégico do litoral, do Município, os presentes Termos de Referência são acompanhados por uma proposta urbana (anexo 06), que têm a intenção de fixar um programa que dê resposta aos objetivos acima elencados, e que se enquadre no contexto atual e futuro deste território.

A proposta pretende definir a estrutura urbana e respetiva parametrização, a definição dos espaços verdes públicos e de utilização coletiva, e dos equipamentos, e uma intervenção adequada e articulada ao nível da rede viária e do estacionamento.

A solução pretende desenvolver sinergias com as políticas territoriais preconizadas pelo PDMO, por documentos estratégicos de referência como é o caso da Agenda Local Oeiras XXI+, e do conceito OEIRAS VALLEY, indo ao encontro dos objetivos do desenvolvimento sustentável e da criação de um território resiliente e competitivo.

O programa que se pretende implementar reforça a instalação de novas atividades que permitam dar resposta à necessidade de estruturas turísticas, através da consolidação de um polo de turismo, recreio e lazer, dotando esta área de um espaço público de excelência, disponibilizando estruturas que serão um motor de desenvolvimento, atratividade e de competitividade do território do Concelho.

A solução urbanística pretende reunir o acordo dos proprietários abrangidos pela presente UE-Antas Sul, e será suportada por um modelo que prevê a justa repartição de benefícios e encargos entre os envolvidos, viabilizando o desenvolvimento de uma solução adequada e sustentável para a área em causa.

6.1 Edificabilidade e Parametrização Urbanística

A proposta é acompanhada por elementos desenhados, sendo constituídos pelo anexo 06, dos TR. A solução traduz a constituição de 9 parcelas autónomas, 2 áreas e 7 lotes, que se desenvolvem ao longo de toda a área da U.E..

Toda a estrutura urbanística da área da UE tem em vista a criação de condições adequadas para potenciar a atratividade da zona, através da implementação de uma rede de áreas de fruição pública pedonal, de elevada qualidade, que envolvem as estruturas construídas, com dimensão para ser também um espaço de eventos ao ar livre.

Pretende-se a implementação de equipamentos de utilização coletiva de qualidade e a criação de edifícios singulares, pontos focais, marcos na paisagem construída com impacte visual de e para o Rio.

As implantações dos edifícios deverão garantir eixos de visibilidade para o Rio e Forte de São João das Maias, bem como canais/aberturas na frente construída que assegure ligações visuais e panorâmicas com malha urbana existente e prevista a norte da linha de caminho-de-ferro.

A proposta prevê o desenvolvimento de 4 unidades hoteleiras, 3 hotéis e 1 apart-hotel, 2 lotes destinados a habitação coletiva incluindo o uso complementar de comércio e serviços, 1 edifício destinado a comércio e serviços, 2 estruturas destinadas a equipamentos de utilização coletiva, 1 Parque urbano e 5 estruturas dedicadas a restauração.

As unidades hoteleiras tornar-se-ão elementos de referência na paisagem urbana, constituindo-se como marca desta área do território, e como símbolo do novo ciclo de desenvolvimento: *OEIRAS VALLEY*.

A execução da proposta deverá proceder à integração de conceitos bioclimáticos e de eficiência energética nos edifícios, estruturas urbanas e espaços públicos.

O Lote 1, localizado no extremo poente da UE, destina-se à implementação de um Parque Urbano equipado. Pretende-se assim tirar partido das atuais valências presentes no local, densa arborização e atividades de desporto e lazer, panorâmica e presença histórico-patrimonial. Este lote inclui duas estruturas edificadas, a Bateria da Lage existente, e um novo edifício destinado a equipamento de utilização coletiva de apoio ao Parque. A Bateria da Lage deverá ser objeto de estudos que visem a sua requalificação e valorização enquanto marco histórico, de memória local e nacional intergeracional.

O Lote 2, destinado a maioritariamente a habitação coletiva com a previsão de cerca de 24 fogos, corresponde a um complexo condominial de 3 edifícios e área comum de utilização condominial, de áreas verdes e piscina. Para além do uso habitacional os edifícios terão no piso térreo, preferencialmente nas áreas confinantes a nascente com a Praça, usos complementares de comércio e serviços.

O Lote 3, destinado ao uso de comércio e serviços, adquire uma posição central e estruturante no contexto geral da UE, pretendendo garantir e potenciar a vivência e a atratividade da zona, em conjunto com a criação de espaços públicos qualificados e de excelência. O edifício a implementar no Lote 3 reforça e assinala um importante eixo visual norte/sul que culmina no Forte de São João das Maias, bem como um percurso/caminho norte/sul que desde o séc. XIX ligava o ponto mais elevado (observação), junto aos moinhos, ao mesmo Forte militar. Nesta interceção de percursos propõe-se uma Praça/Ponto de encontro e centralidade da UE.

Confinante a nascente com a Praça, surge o Lote 4 destinado a habitação coletiva, com cerca de 36 fogos, e áreas de comércio e serviços no piso térreo, preferencialmente nas áreas confinantes a poente com a Praça/espaços de utilização pública.

O Lote 5, destinado a unidade hoteleira, de 5 estrelas, com uma previsão de 221 alojamentos constitui, pela sua dimensão e qualidade que se pretende, uma peça fundamental na dinâmica turística que se pretende para esta área.

O Lote 6 destina-se igualmente a uma unidade hoteleira de 4/5 estrelas, com uma previsão de 124 alojamentos, bem como a criação de um equipamento de utilização coletiva ligado à requalificação e aproveitamento turístico/cultural da estrutura correspondente à Bateria das Fontainhas existente. Esta Bateria deverá ser objeto dos estudos adequados que avaliem uma intervenção enquanto marco histórico e memória local.

O Lote 7, destinado a um apart-hotel, com uma previsão de 81 apartamentos, localiza-se no limite norte da UE, a poente da Escola básica.

A Área 8 diz respeito a Parque de estacionamento de utilização pública com uma capacidade de 196 lugares.

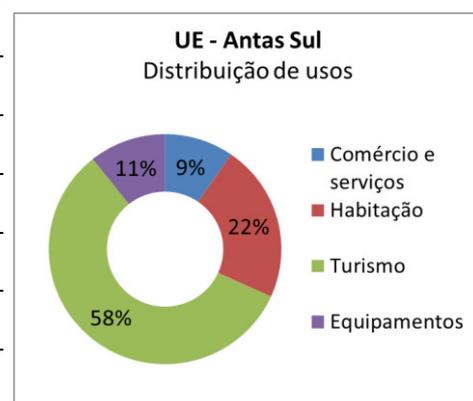
A Área 9 corresponde à Plataforma das Fontainhas, a sul da Av. Marginal, confina a poente com o Forte de São das Maias e a nascente com o nó de ligação viária a Paço de Arcos. Nesta área são previstas 5 estruturas destinadas a unidades de restauração com esplanadas, sendo que uma delas corresponde à antiga Estação elevatória aqui existente.

Com base no contexto territorial e estratégica de desenvolvimento Municipal foi definida a parametrização urbanística da presente proposta, a qual define índices e categorias de usos previstos. Da solução apresentada resulta um Índice de Utilização Bruto global de 0,38 (acima e abaixo do solo).

Em conformidade com o definido pelo PDM, a proposta da UE-Antas Sul propõe como Uso Dominante o Turismo/Recreio e Lazer/Desporto (afetação de 58%), e como usos Complementares (afetação de 42%) Equipamentos de utilização coletiva; Habitação; Comércio/Serviços.

Parâmetros gerais:

UE – Antas Sul	
Área de intervenção	174.252 m ²
Abc total	66.415 m ²
Índice máx. const.	0,38
Área de implantação total	24.034 m ²
Índice máx. de implantação	0,14
Índice solo permeável (mín.)	0,50
Índice de áreas verdes (mín.)	0,40



Uso dominante	Turismo/Recreio e lazer/Desporto	58%
Uso complementar	Equipamentos de utilização coletiva; Habitação; Comércio/Serviços.	42%

Quadro 02 - Quadro de parâmetros gerais – percentagens de usos dominantes e complementares

Os usos e áreas previstas para cada uma das parcelas definidas encontram-se traduzidos no seguinte quadro de parâmetros:

Parâmetros específicos:

Parcelas	Áreas (m2)	Área implantação máxima (m2)	N.º pisos máx. / Usos (acima da cota de soleira)	IUB/lote (índice const. total)	IUB acima do solo	Índice implantação
Lote 1 - Bateria da Laje	13701	4000		0,29	0,29	0,29
Ed 1- Bateria		3500	2 pisos /Equip + comércio			
Ed 2-Parque urbano equipado		500	1 piso /Equipamento			
Lote 2 - Condomínio habitação coletiva	9371	2972		1,00	0,73	0,32
Ed 3- Hab. + com.			4 pisos/hab 1 piso/com/serv			
Ed 4- Hab. + com. (condomínio)			4 pisos/hab 1 piso/com/serv			
Ed 5- Hab. + com.			4 pisos/hab 1 piso/com/serv			
Lote 3 - Comércio e serviços	2298	2162		2,61	0,72	0,94
Ed 6- Com. + serv.		2162	2 pisos (1recuado)/ com+serv			
Lote 4 - Habitação coletiva	1747	1747		4,71	3,50	1,00
Ed 7- Hab+com+serv		1747	4 pisos/hab 1 piso/com/serv			
Lote 5 - Hotel	15823	5463		1,07	0,91	0,35
Ed. 8- Un. Hoteleira			4/5 pisos/turismo 1 piso/est			
Ed. 9- Un. Hoteleira						
Lote 6 - Hotel e Equipamento (Bateria das Fontainhas)	12268	4297		0,99	0,82	0,35
Ed. 10- Equipamento/com/serv		1900	1/2 piso /Equipamento			
Ed. 11- Un. Hoteleira		2397	5 pisos/turis 1 piso/est			
Lote 7 - ApartHotel	8166	2563		1,08	0,81	0,31
Ed. 12- Un. Hoteleira		2563	3/4 pisos / Un. Hoteleira			
Área 8 - Parque de estacionamento	9854	0		0,00	0,00	0,00
Área 8 - Estacionamento	9854					
Área 9 - Plataforma Inf. das Fontainhas	36253	830		0,03	0,03	0,02
Ed. 13- Restauração (ant. Est. elevatória)		80	2 piso /Com. (rest.)			
Ed. 14- Restauração		(c/ esplanada) 210	1 piso /Com. (rest.)			
Ed. 15- Restauração		(c/ esplanada) 90	1 piso /Com. (rest.)			
Ed. 16- Restauração		(c/ esplanada) 230	1 piso /Com. (rest.)			
Ed. 17- Restauração		(c/ esplanada) 220	1 piso /Com. (rest.)			
Total (lotes)	63374					
Total (parcelas)	165189	24034		0,40	0,31	0,15
(****)Total (UE)	172586	24034		0,38	0,29	0,14

Quadro 03 - Quadro de Parâmetros Urbanísticos propostos para a UE - Antas Sul (1)

Parcelas	Habituação col. (m2) (*)	Comércio (m2)	Serviços (m2)	Turismo (m2)	Equipamentos (m2)	abc (m2) acima do solo	Estaciona/o (m2) a. tec./arrumos	abc (m2) total	N.º Fogos
Lote 1 - Bateria da Laje	0	500	0	0	3500	4000	0	4000	0
Ed 1- Bateria		500			3000	3500		3500	
Ed 2- Parque urbano equipado					500	500		500	
Lote 2 - Condomínio habitação coletiva	6300	580		0	0	6880	2500	9380	24
Ed 3- Hab. + com.									8
Ed 4- Hab. + com. (condomínio)									8
Ed 5- Hab. + com.									8
Lote 3 - Comércio e serviços	0	1650		0	0	1650	4350	6000	0
Ed 6- Com. + serv.		1650				1650	4350	6000	
Lote 4 - Habitação coletiva	4900	1220				6120	2100	8220	36
Ed 7- Hab+com+serv	4900	1220				6120	2100	8220	36
Lote 5 - Hotel	0	0		14400		14400	2500	16900	0
Ed. 8- Un. Hoteleira						9300		9300	
Ed. 9- Un. Hoteleira						5100		5100	
Lote 6 - Hotel e Equipamento (Bateria das Fontainhas)	0	0	0	8105	1900	10005	2200	12205	0
Ed. 10- Equipamento/com/serv					1900	1900		1900	
Ed. 11- Un. Hoteleira				8105		8105	2200	10305	
Lote 7 - ApartHotel	0	0	0	6600	0	6600	2200	8800	0
Ed. 12- Un. Hoteleira				6600		6600	2200	8800	
Área 8 - Parque de estacionamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Área 8 - Estacionamento									
Área 9 - Plataforma Inf. das Fontainhas	0	910	0	0	0	910	0	910	0
Ed. 13- Restauração (ant. Est. elevatória)		160				160		160	
Ed. 14- Restauração		210				210		210	
Ed. 15- Restauração		90				90		90	
Ed. 16- Restauração		230				230		230	
Ed. 17- Restauração		220				220		220	
Total (lotes)									
Total (parcelas)	11200		4860	29105	5400	50565	15850	66415	60
(****)Total (UE)	11200		4860	29105	5400	50565	15850	66415	60

Quadro 04 - Quadro de Parâmetros Urbanísticos propostos para a UE - Antas Sul (2)

Sublinhe-se a necessidade das operações urbanísticas, contemplarem trabalhos arqueológicos de carácter prévio (cf. artigo 12.º do regulamento do PDM), nas zonas de influência dos sítios arqueológicos existentes.

6.2 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, uma área destinada ao Parque Urbano (Bateria da Lage) e outra destinada ao Parque das Fontainhas, a sul da Av. da Marginal, uma rede de espaços pedonais que servem de enquadramento ao edificado. Estas áreas devem ser preferencialmente permeáveis, favorecendo a infiltração das águas pluviais.

As áreas verdes previstas deverão contemplar a integração da REN, nomeadamente a área do Parque Urbano e todas as áreas verdes a norte e a sul da Av. Marginal.

Note-se que para a área a sul da Av. Marginal, Parque das Fontainhas, existe em curso um projeto de execução, em acompanhamento pela APA. Este estudo foi contemplado na presente proposta de UE.

Em termos globais, a UE deverá 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 aplicação dos referidos parâmetros reflete uma necessidade mínima de 12.802,50m² de terreno destinado a espaços verdes de utilização coletiva e de 11.851,25m² destinados a equipamentos, para totalidade da U.E., considerando os usos previstos.

No âmbito do estudo para a UE-Antas Sul, tendo em consideração que temos um índice de cerca de 0,40 de zonas verdes e de utilização coletiva, a proposta em referência cumpre largamente os mínimos impostos. O mesmo acontece relativamente às áreas destinadas a equipamentos, considerando as áreas de equipamento previstas nas áreas das Baterias da Lage e Fontainhas.

6.3 Áreas destinadas a estacionamento

De acordo com o modelo de ocupação previsto no âmbito da presente Unidade de Execução as necessidades de estacionamento serão maioritariamente satisfeitas no interior de cada uma das parcelas, em cave, sendo que 40% dos lugares de estacionamento apurados devam ser programados preferencialmente em parque público.

Admite-se estacionamento nas vias de distribuição secundária e níveis hierárquicos inferiores e nas vias que possuam uma hierarquia funcional com características urbanas como é o caso da futura via distribuidora local, que ligará Paço de Arcos a Santo Amaro de Oeiras.

A proposta contempla um parque de estacionamento para utilização pública, com uma previsão de 196 lugares, a localizar no extremo nascente da U.E..

Considerando os parâmetros de dimensionamento previstos no PDM de Oeiras, 1,2 lugares por 50 m² abc de serviços; 1 lugar por 35 m² abc de comércio e 1,2 lugar por 80 m² abc de habitação coletiva, serão necessários no mínimo 545 lugares. No entanto, o cálculo das necessidades de estacionamento será aferido em fase de licenciamento, com particular atenção às necessidades das estruturas relativas a equipamentos, comércio e turismo.

As operações urbanísticas, que pela sua natureza, dimensão e/ou especificidade possam conduzir a uma sobrecarga de tráfego considerável, passível de tornar-se incomportável para as infraestruturas existentes carecem da apresentação de um estudo de tráfego.

UE – Antas Sul				
Usos	abc (m ²)	min. estacionamento – PDM (lug.)	estacionamento + áreas tec./arrumos proposta (m ²)	n.º lugares propostos (*)
Habituação	11.200	168	4.600	153
Comércio/serviços	4.860	138	4.350	145
Turismo	29.105	85	6.900	230
Equipamentos	5.400	154	0	0
Parque de estacionamento	-----			196
Total	50.565	545	15.850	724

(*) sujeito a estudos de tráfego de pormenor

Quadro 05 - Quadro de Parâmetros - estacionamento

6.4 Estrutura Viária e Acessibilidades



Fig. 42 – Traçado da Via Distribuidora local prevista

A proposta da rede viária dá principal relevância à Via Distribuidora Local prevista no limite norte da UE, que ligará o aglomerado urbano de Santo Amaro de Oeiras a Paço de Arcos (SAPA) e estabelecerá a ligação, através de uma rotunda, a zona a norte da linha de caminho-de-ferro, o que através de passagem em túnel irá ultrapassar o obstáculo que esta pesada infraestrutura constitui, isolando presentemente os dois lados, norte e sul. Esta passagem viária em túnel servirá o tráfego automóvel e incluirá uma ciclovia.

A Via distribuidora SAPA, constitui o eixo viário estruturante de toda a área de intervenção, a partir da qual se alimenta a acessibilidade a sul a todas as áreas construídas e zonas de lazer e recreio.

Note-se ainda que o estudo da via proposta aponta igualmente, numa segunda fase, uma possível ligação à Av. Marginal a partir da rotunda. Neste contexto a proposta para a UE assegura a previsão de um canal destinado a acerto de desenho urbano e infraestruturas, para desta forma garantir a implementação desta ligação. Enquanto não se executa esta ligação a área do canal deverá ser objeto de tratamento de arranjos exteriores como zona verde e estadia.

Toda a área da UE será servida por uma rede de ciclovias e percursos pedonais, sendo que a principal desenvolver-se-á paralelamente à Av. Marginal, desde a zona da Bateria das Fontainhas à área do Parque Urbano da Bateria da Lage. No limite nascente, prevê-se uma ligação em túnel sob a Av. Marginal à zona da Plataforma das Fontainhas (Parque das Fontainhas) para peões, bicicletas, veículos de emergência e garantindo uma passagem adequada para os barcos da Escola Náutica. No limite poente, será garantida ligações pedonais a Av. Marginal e à zona da urbanização Parque Oceano permitindo a articulação com a Estação de caminho-de-ferro de Santo Amaro.

Salienta-se a previsão de 2 ligações pedonais superiores sobre a linha de caminho-de-ferro. Uma das ligações estabelece a ligação entre Bateria da Lage/Parque Urbano, do lado sul, e o Jardim da Quinta dos 7 Castelos, do lado norte. A outra ligação ligará a Praça prevista, a sul, e uma rua pedonal existente no bairro a norte.

Para além destas duas ligações a UE aponta ainda a intenção de estabelecer uma ligação entre a Praça e o Forte de São João das Maias/Parque das Fontainhas, sobre a Av. Marginal. O percurso/ligações pedonais que liga a Praça para norte e para sul marca o caminho histórico, seguramente de cariz militar, existente no 1º quartel do séc. XIX.

O modelo urbano proposto na presente unidade de execução deverá ser confirmado por Estudo de tráfego/mobilidade a desenvolver.

6.5 Ruído

No contexto do ponto das condicionantes constantes do PDM, a área de intervenção é abrangida na sua quase totalidade por Zona de Conflito acústico, pelo que a implementação de usos sensíveis (habitação, espaços de recreio e lazer) nesta área, deverá ter conta que o art.º 9.º do regulamento do PDM, sendo que na fase sequente, terá de ficar demonstrado tecnicamente através de um Estudo Acústico a compatibilidade dos níveis sonoros com os uso em causa, nos termos expressos na lei geral aplicável.

6.6 Avaliação de Impacte Ambiental

De âmbito do constante no anexo II, alínea “b)” do ponto 10 do DL 152-B/2017, de 11/12, o projeto de loteamento sequente à aprovação da presente Unidade de Execução será obrigatoriamente sujeito a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), uma vez que tem uma área superior a 10ha, ficando o licenciamento da referida operação urbanística dependente da autorização sobre a decisão da AIA.

6.7 Pareceres externos

Face às características e condicionantes que incidem sobre a área de intervenção da UE, devem ser solicitados pareceres, no âmbito das suas competências, às seguintes entidades e outras que se entenda necessárias:

- Administração do Porto de Lisboa - APL
- Rede Ferroviária Nacional – REFER-IP
- Reserva Ecológica Nacional – REN
- Agência Portuguesa do Ambiente - APA
- Ministério da Defesa Nacional - MDN
- Infraestruturas de Portugal – IP, S.A.

6.8 Mecanismos de Perequação

A aplicação de mecanismos de perequação realiza-se também, de acordo com artigo 176.º do RJIGT, no âmbito das unidades de execução. Neste sentido, o PDMO estabelece no artigo 71.º do respetivo regulamento, que relativamente às U.E., o mecanismo de perequação a utilizar é preferencialmente, a repartição dos benefícios e

encargos da operação, assentando na proporção da valorização média dos terrenos, tendo em conta a 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)

De referir, que a presente U.E. é acompanhada de um documento referente ao Modelo de Gestão.

7. SISTEMA DE EXECUÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

7.1 Sistema de Cooperação

No âmbito do desenvolvimento das operações urbanísticas da UE-Antas Sul, será aplicado o Sistema de Cooperação, nos termos previsto no artigo 150º do RJIGT, e nessa medida, a iniciativa de execução é do município, coordenadamente e com a cooperação dos interessados, com a devida programação definida pela Câmara, ficando estabelecidos quer os direitos, quer as obrigações das partes, por contrato de urbanização, após a aprovação da delimitação da Unidade de Execução em causa e respetivos Termos de Referência.

No seguimento da concertação com as partes, a UE-Antas Sul poderá vir a ser executada numa fase única ou em várias fases, através da realização de operações urbanísticas adequadas, previstas nos termos da lei (RJUE) - nomeadamente op. loteamento urbano, e op. de construção - sem prejuízo de ficar assegurada a implementação das prioridades da presente UE-Antas Sul, nomeadamente a execução das infraestruturas fundamentais ao funcionamento da mesma.

Anexo 1

Titularidade das Propriedades

Anexo 2

Minuta do Contrato de urbanização

Anexo 3

Planta de Localização

Anexo 4

Extratos do PDM

Anexo 5

Planta do existente com delimitação da UE-Antas Sul

Anexo 6

Proposta: plantas, perfis, quadro de parâmetros

Área total de intervenção - UE ANTAS SUL		(17,2 ha)														
Parcelas	Áreas (m2)	Área implantação máxima (m2)	N.º pisos máx. / Usos (acima da cota de soleira)	IUB/lote (índice const. total)	IUB acima do solo	Índice implantação	Habituação col. (m2) (*)	Comércio (m2)	Serviços (m2)	Turismo (m2)	Equipamentos (m2)	abc (m2) acima do solo	Estaciona/o (m2) a. tec./arrumos	abc (m2) total	N.º Fogos	N.º de alojamentos (**)
Lote 1 - Bateria da Laje	13701	4000		0,29	0,29	0,29	0	500	0	0	3500	4000	0	4000	0	0
Ed 1- Bateria		3500	2 pisos /Equip + comércio					500			3000	3500		3500		
Ed 2- Parque urbano equipado		500	1 piso /Equipamento								500	500		500		
Lote 2 - Condomínio habitação coletiva	9371	2972		1,00	0,73	0,32	6300	580		0	0	6880	2500	9380	24	0
Ed 3- Hab. + com.			4 pisos/hab 1 piso/com/serv												8	
Ed 4- Hab. + com. (condomínio)			4 pisos/hab 1 piso/com/serv												8	
Ed 5- Hab. + com.			4 pisos/hab 1 piso/com/serv												8	
Lote 3 - Comércio e serviços	2298	2162		2,61	0,72	0,94	0	1650		0	0	1650	4350	6000	0	0
Ed 6- Com. + serv.		2162	2 pisos (1reçuado)/ com+serv					1650				1650	4350	6000		
Lote 4 - Habitação coletiva	1747	1747		4,71	3,50	1,00	4900	1220				6120	2100	8220	36	0
Ed 7- Hab+com+serv		1747	4 pisos/hab 1 piso/com/serv				4900	1220				6120	2100	8220	36	
Lote 5 - Hotel	15823	5463		1,07	0,91	0,35	0	0		14400		14400	2500	16900	0	221
Ed. 8- Un. Hoteleira			4/5 pisos/turis 1 piso/est									9300		9300		± 143 alojamentos
Ed. 9- Un. Hoteleira												5100		5100		± 78 alojamentos
Lote 6 - Hotel e Equipamento (Bateria das Fontainhas)	12268	4297		0,99	0,82	0,35	0	0	0	8105	1900	10005	2200	12205	0	124
Ed. 10- Equipamento/com/serv		1900	1/2 piso /Equipamento								1900	1900		1900		
Ed. 11- Un. Hoteleira		2397	5 pisos/turis 1 piso/est							8105		8105	2200	10305		124
Lote 7 - ApartHotel	8166	2563		1,08	0,81	0,31	0	0	0	6600	0	6600	2200	8800	0	81
Ed. 12- Un. Hoteleira		2563	3/4 pisos / Un. Hoteleira							6600		6600	2200	8800		± 81 apartamentos
Área 8 - Parque de estacionamento	9854	0		0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Área 8 - Estacionamento	9854															
Área 9 - Plataforma Inf. das Fontainhas	36253	830		0,03	0,03	0,02	0	910	0	0	0	910	0	910	0	0
Ed. 13- Restauração (ant. Est. elevatória)		80	2 piso /Com. (rest.)					160				160		160		
Ed. 14- Restauração		(c/ esplanada) 210	1 piso /Com. (rest.)					210				210		210		
Ed. 15- Restauração		(c/ esplanada) 90	1 piso /Com. (rest.)					90				90		90		
Ed. 16- Restauração		(c/ esplanada) 230	1 piso /Com. (rest.)					230				230		230		
Ed. 17- Restauração		(c/ esplanada) 220	1 piso /Com. (rest.)					220				220		220		
Total (lotes)	63374															
Total (parcelas)	165189	24034		0,40	0,31	0,15	11200	4860	4860	29105	5400	50565	15850	66415	60	426
(****)Total (UE)	172586	24034		0,38	0,29	0,14	11200	4860	4860	29105	5400	50565	15850	66415	60	426
(*) 120m2/fogo; 20% para áreas de circulação; 35% para estacionamento (1,2 lugares /80m2 de a.c. habitação)				****) inclui a área correspondente à Av. Marginal												
estacionamento comércio 1 lug/35m2; serviços 1,2 lug/50m2 serviços																
**) hotel 5 * 65m2/quarto incluindo áreas de circulação e apoios																
***) mínimo lugares: 20% dos alojamentos																

-Quadro de parâmetros proposto para a Unidade de Execução



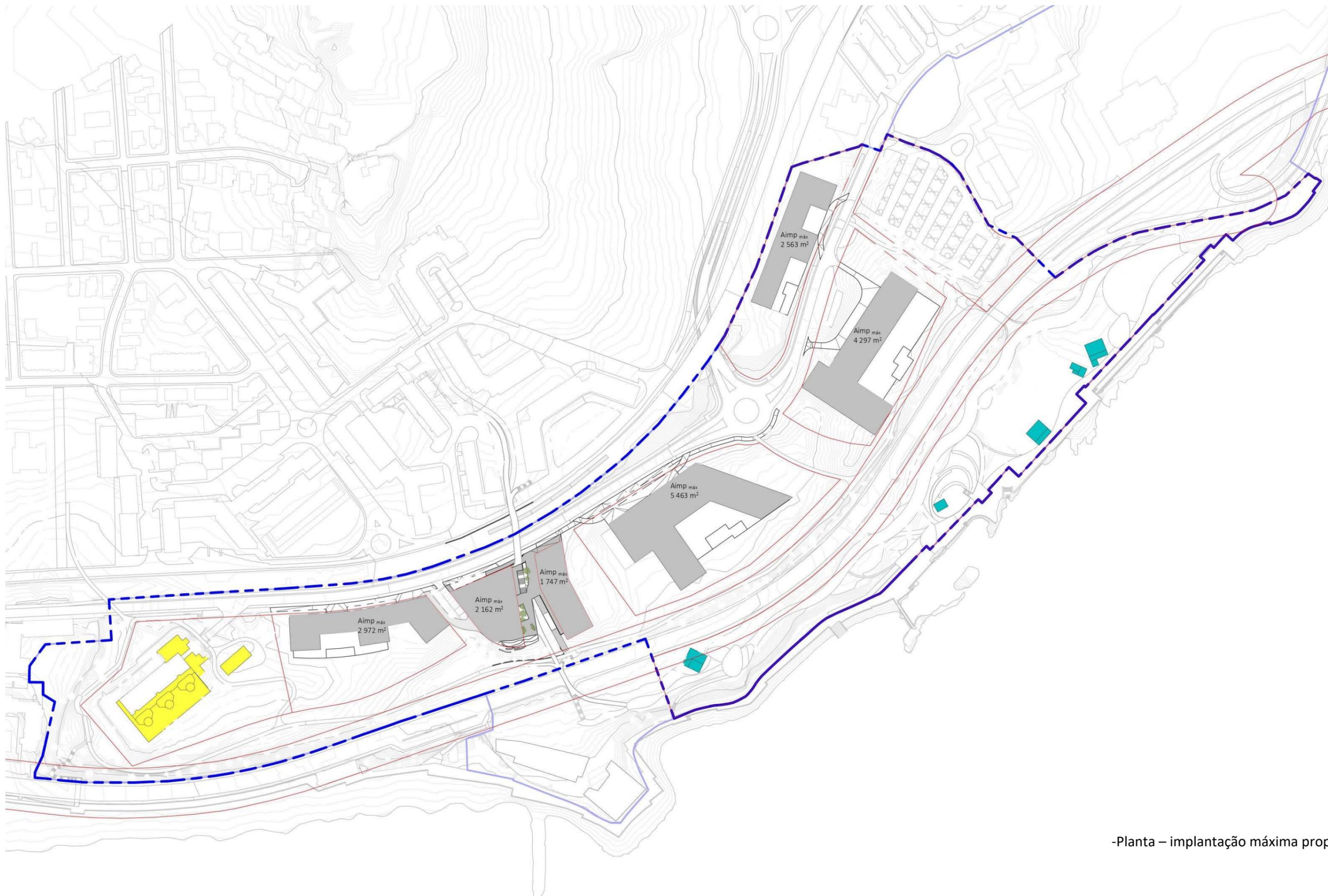
-Planta – implantação proposta



-Perfil – vista Rio Tejo - proposta



-Planta – Lotes propostos



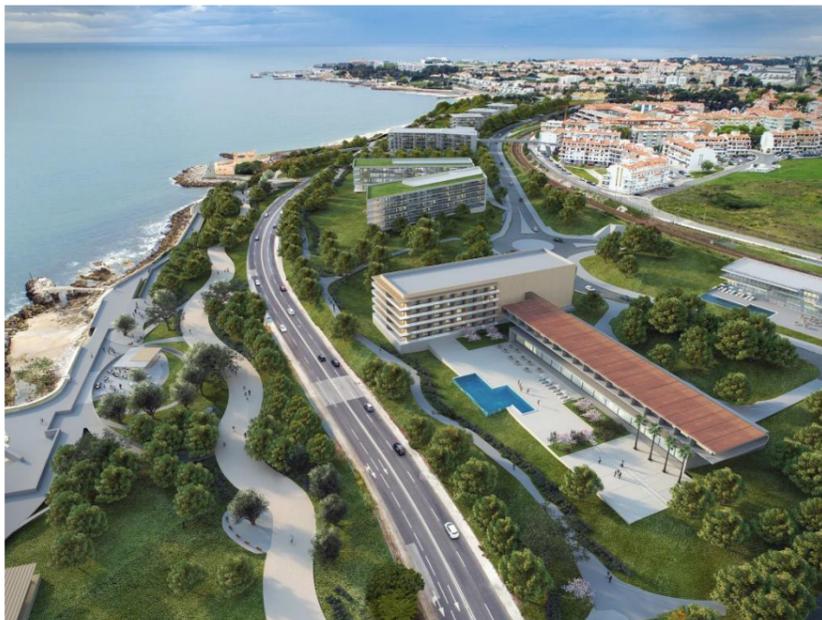
-Planta – implantação máxima proposta





-Simulação Tridimensional da proposta





-Simulação Tridimensional da proposta



5
01 PERFIL EDIFÍCIO 05 (HABITAÇÃO CONDOMÍNIO)
1 : 1000



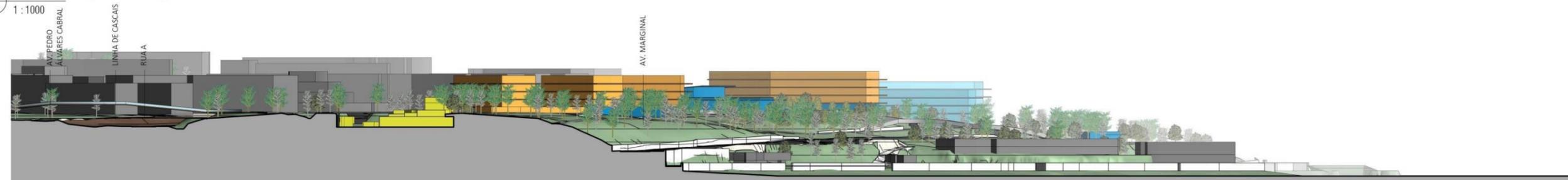
4
01 PERFIL EDIFÍCIO 04 (HABITAÇÃO CONDOMÍNIO)
1 : 1000



3
01 PERFIL EDIFÍCIO 03 (HABITAÇÃO CONDOMÍNIO)
1 : 1000



2
01 PERFIL EDIFÍCIO 02 (PARQUE URBANO)
1 : 1000



1
01 PERFIL EDIFÍCIO 01 (BATERIA DA LAJE)
1 : 1000

Anexo 7

Planta de Proprietários e Cadastro

13

Núcleo de Propriedades	Artigo	Seccao	Artigo Atual	Proprietário	Área do Artigo medições GIS	Área do Artigo CRP
1	?	séc. 59		Estado Português	4467,11	
	2/649.º	séc. 59		Estado Português	1250,94	
	6/649.º	séc. 59		Estado Português	1133,11	
	2/734.º	séc. 59		Estado Português	97,65	
	3/734.º	séc. 59		Estado Português	1377,11	
	735.º	séc. 59	Bateria da Laje	Estado Português	27707,42	
	2/751.º	séc. 59		Estado Português	5148,24	5 611,00
	752.º	séc. 59		Estado Português	1723,79	1 800,00
	2/833.º	séc. 59	833.º	Estado Português	5006,38	5 289,85
	834.º	séc. 59		Estado Português	194,19	
	846.º	séc. 59	Bateria das Fontainhas	Estado Português	15122,25	
	Urbano 1	séc. 59		Estado Português	8218,17	
	Urbano 2	séc. 59		Estado Português	5453,21	
	EM (estrada Militar)	séc. 59		Estado Português	10699,12	
2	CMO-01 (ex-REFER)	séc. 59		Privado Município de Oeiras	28,83	
	CMO-02 (ex-REFER)	séc. 59		Privado Município de Oeiras	194,85	
3	1/833.º	séc. 59	4607.º	Soc. Comercial Santa Justa, SA	18717,88	18 200,00
	2/833.º	séc. 59	4608.º	Soc. Comercial Santa Justa, SA	4878,94	4 708,15
4	Urbano 4 (a)	séc. 59	462.º	Happy Umbrella	4254,77	4 603,17
5	Urbano 5	séc. 59	6875.º	Turcongel, Lda	6682,34	7 280,00
6	APL	séc. 59		Estado	36605,05	
7	Urbano 3	séc. 59	Escola Nautica	Estado - a confirmar	7128,28	
SUB-TOTAL					119 677,29	47 492,17
TOTAL					(c) Área do terreno - 167 169,46	

Quadro. 01 - Quadro com identificação dos núcleos de proprietários da U.E. (Fonte:DOT)

(a) - Casa das Malas: Área coberta - 166,77 m2; e descoberta 4.436,40 m2

(b) - (Inclui desvalorização em 25% por dependência de terceiros)

(c) - Corresponde à soma da área dos Artigos com CRP disponível, com a área dos artigos medidos e sem CRP disponível

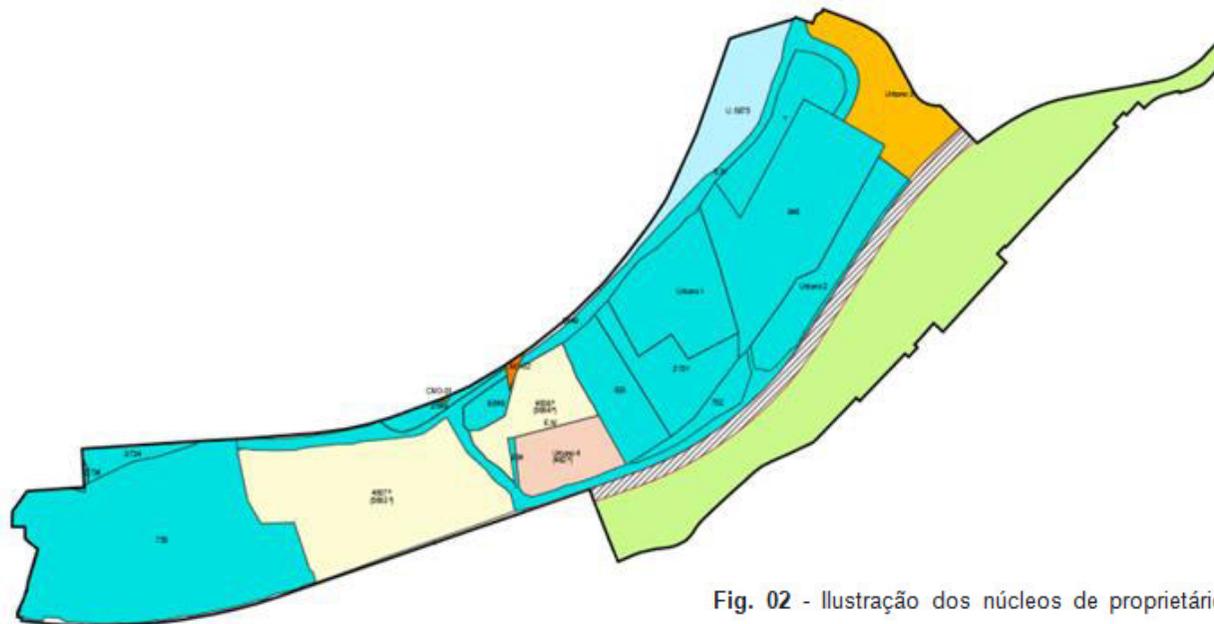


Fig. 02 - Ilustração dos núcleos de proprietários na U.E. com base no cadastro e Certidões Registo Predial

- 01 ESTADO
- 02 MUNICIPIO DE OEIRAS
- 03 SOCIEDADE COMERCIAL SANTA JUSTA, SA
- 04 HAPPY UMBRELLA
- 05 TURCONGEL, LDA
- 06 APL
- 07 ESCOLA SUPERIOR NÁUTICA INFANTE D. HENRIQUE
- EN 06 (Avenida Marginal)