

OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO
EX-ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

PROJETO DE LOTEAMENTO
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

DATA: NOVEMBRO DE 2023

FICHA TÉCNICA

COORDENAÇÃO GERAL | DESENVOLVIMENTO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

DMOTDU

DIREÇÃO MUNICIPAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO

ASSESSORIA TÉCNICA NA ELABORAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

SARAIVA+ASSOCIADOS

ESTUDO PRÉVIO | REDE VIÁRIA E INFRAESTRUTURAS

PROFICO
CONSULTORES DE ENGENHARIA

ESTUDO PRÉVIO | TRATAMENTO PAISAGÍSTICO DOS ESPAÇOS EXTERIORES

arqpais
paisagem e ambiente

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. ÁREA DE INTERVENÇÃO E ÁREA A LOTEAR	4
3. SITUAÇÃO EXISTENTE LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	6
4. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO	15
4.1 PLANTAS DE ORDENAMENTO	15
4.2 CONDICIONANTES	24
5. SOLUÇÃO URBANÍSTICA	31
5.1 HABITAÇÃO, COMÉRCIO/SERVIÇOS	34
5.2 EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA E PARQUE URBANO	35
6. PARÂMETROS URBANÍSTICOS	41
7. CEDÊNCIAS E COMPENSAÇÕES URBANÍSTICAS	42
7.1 CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL.....	42
7.2 CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL	43
8. ACESSIBILIDADES E MOBILIDADE	45
9. OBRAS DE URBANIZAÇÃO E ENCARGOS URBANÍSTICOS	51
9.1 ESPAÇOS EXTERIORES.....	51
9.2 REDE VIÁRIA E INFRAESTRUTURAS	51
10. IMAGENS VIRTUAIS DA PROPOSTA	53
11. CONCLUSÃO	59
12. ANEXO 1 – PDM DE OEIRAS PLANTAS DE ORDENAMENTO E CONDICIONANTES	60
13. ANEXO 2 - PARÂMETROS GERAIS E QUADRO SINÓPTICO LOTES	61
14. ANEXO 3 – REGISTO PREDIAL DA ÁREA A LOTEAR E PLANTA COM LIMITES	62

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

1. INTRODUÇÃO

O presente estudo é instruído na forma de Pedido de Licença para Operação de Loteamento Urbano de acordo com o Artigo 4.º alínea 2. a) do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redação dada pela Lei n.º 118/2019, de 17 de Setembro e tem por finalidade obter a aprovação, da operação urbanística desenvolvida para a antiga "Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro" em terreno localizado na União das Freguesias de Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada-Dafundo (UFALCD), no concelho de Oeiras.

Nas peças desenhadas juntas ao processo é identificado o terreno / limite do perímetro do loteamento que tem como principal objetivo sustentar a promoção de um programa habitacional, a implementar naquele território, por parte do IHRU - Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana.

A área total de intervenção é de 361.674,30m² e a área total a Lotear de 322.836,60 m².

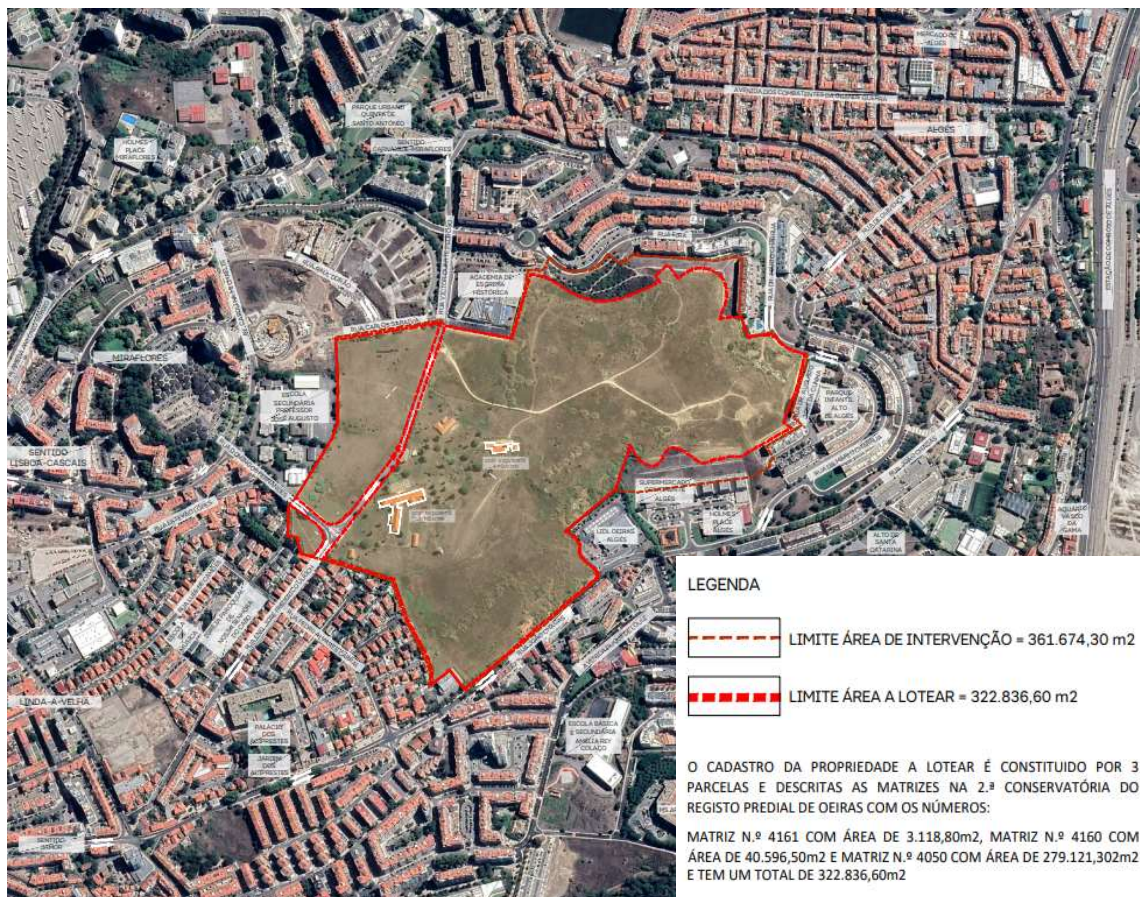


Fig. 1 – Enquadramento: Envolvente e limite do perímetro do loteamento

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

2. ÁREA DE INTERVENÇÃO E ÁREA A LOTEAR

A área objeto de intervenção tem 36,2Ha, correspondendo a um antigo espaço militar - Rádio Estação Naval Comandante Nunes Ribeiro, onde se localizam os edifícios onde operou aquela infraestrutura, que se estima datarem dos finais da década de 40, e atualmente se encontram desativados e degradados, sem qualquer tipo de utilização e abrange a rede viária pública atualmente existente.

Trata-se de uma área urbana inserida numa zona consolidada do aglomerado urbano de Linda-a-Velha, caracterizada por usos predominantemente habitacionais, que integra edifícios de habitação coletiva e unidades de habitação unifamiliar.

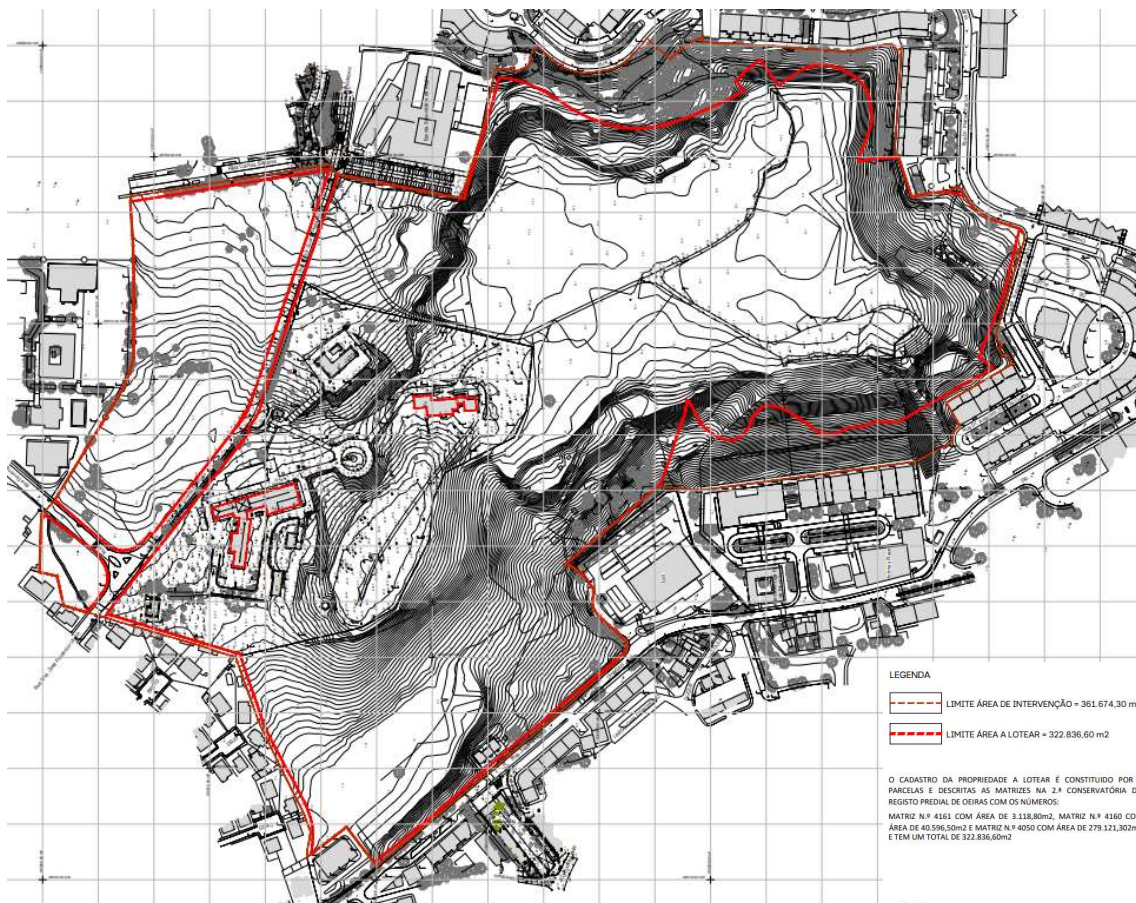


Fig. 2 - Levantamento Topográfico com o limite da propriedade

LEGENDA

- LIMITE ÁREA DE INTERVENÇÃO = 361.674,30 m²
- LIMITE ÁREA A LOTEAR = 322.836,60 m²

O CADASTRO DA PROPRIEDADE A LOTEAR É CONSTITUÍDO POR 3 PARCELAS E DESCRITAS AS MATRIZES NA 2.ª CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL DE OEIRAS COM OS NÚMEROS MATRIZ N.º 4161 COM ÁREA DE 3.118,80m², MATRIZ N.º 4160 COM ÁREA DE 40.596,50m² E MATRIZ N.º 4050 COM ÁREA DE 279.121,302m² E TEM UM TOTAL DE 322.836,60m²



SISTEMA DE COORDENADAS:

ETRS89 - PT - TM06 (European Terrestrial Reference System 1989)
 Elipsóide de referência: GRS80
 Latitude da origem das coordenadas retangulares: 39° 40' 05" - 73 N
 Longitude da origem das coordenadas retangulares: 08° 07' 59" - 19 W
 Datum Planimétrico: ETRS89
 Datum Altimétrico: Marégrafo de Cascais
 Falsa origem das coordenadas retangulares:
 M (distância à Meridiana): 0m / P (distância à Perpendicular): 0 m

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

Confronta a norte com a Escola Secundária de Linda-a-Velha, a poente com uma área habitacional de moradias unifamiliares e com a Rua Dr. João Chagas, a sul com a Rua Dr. Mário Charrua e Rua Dr. Augusto José da Cunha, a nascente com o empreendimento do Almarjão, a Escola EB/3I do Alto de Algés, a Rua da Eira e edifícios de habitação coletiva.

A propriedade a lotear é constituída por 3 parcelas descritas na 2.ª conservatória do registo predial de Oeiras com os números: matriz n.º 4161 com área de 3.118,80m², matriz n.º 4160 com área de 40.596,50m² e matriz n.º 4050 com área de 279.121,302m².

A área a lotear corresponde a um total de 322.836,60m², encontrando-se delimitada na planta síntese de loteamento.

Os terrenos da Estação Radio Naval, propriedade do Estado, foram desafetados do Ministério da Defesa e, pelo Despacho n.º 56/2022 de 27 de Junho, integrados na bolsa de imóveis do Estado para habitação, e afetados ao IRHU, no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, o respetivo direito de superfície, sendo destinada ao desenvolvimento de um Programa Habitacional de Renda Acessível, programado para cerca de 770 fogos de diferentes tipologias, maioritariamente T1, T2 e T3, para responder à procura pelo extrato da população que, tendo condições de rendimento familiar para pagar uma renda não apoiada, não consegue, no entanto pagar os preços de mercado de arrendamento ou aquisição dos fogos com as tipologias adequadas às necessidades do agregado familiar.

Junta-se um levantamento fotográfico da área de intervenção, onde se assinalam também os dois edifícios existentes, a ceder para domínio privado do Município no âmbito da Operação de Loteamento, e que deverão ser objeto de investimento municipal para requalificação como equipamentos de uso coletivo.

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

3. SITUAÇÃO EXISTENTE | LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Fig. 3 – Localização dos Pontos de Vista

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

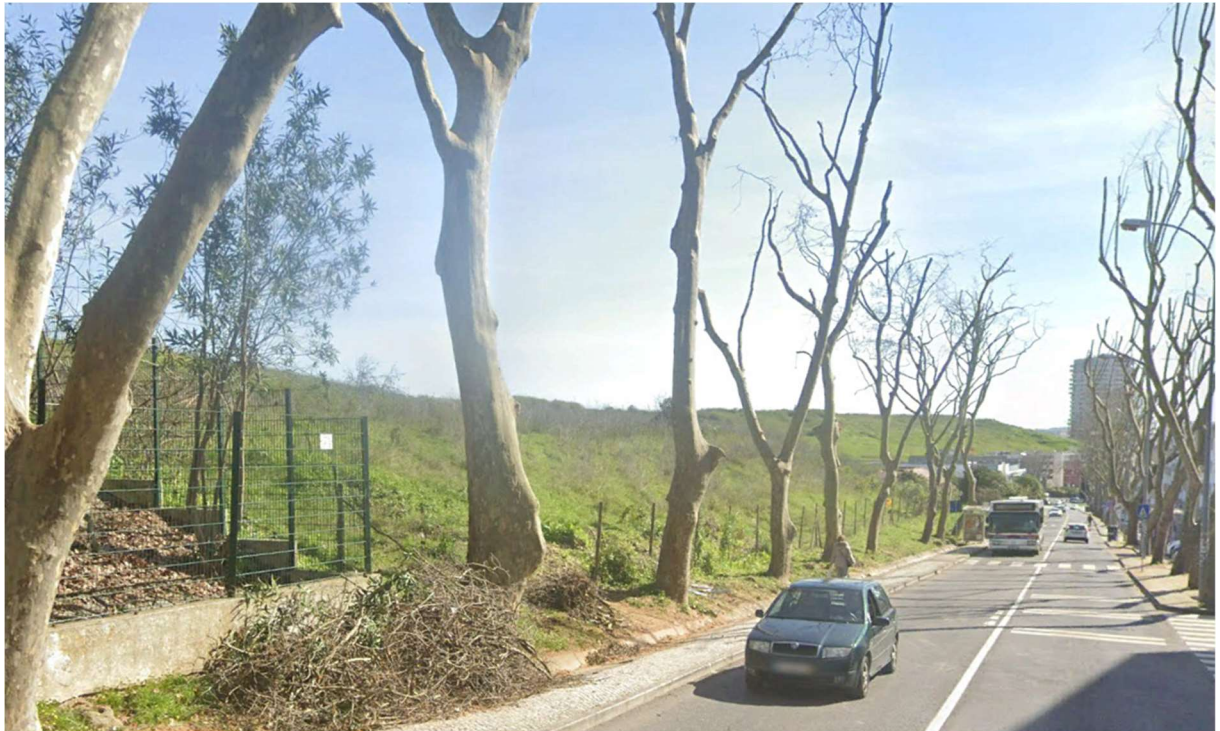


Foto 1 – Rua João Chagas/ Envolvente (fonte: googleEarth)



Foto 2 – Rua João Chagas / Envolvente (fonte: googleEarth)

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO



Foto 3 – Rua João Chagas / Envolvente (fonte: googleEarth)

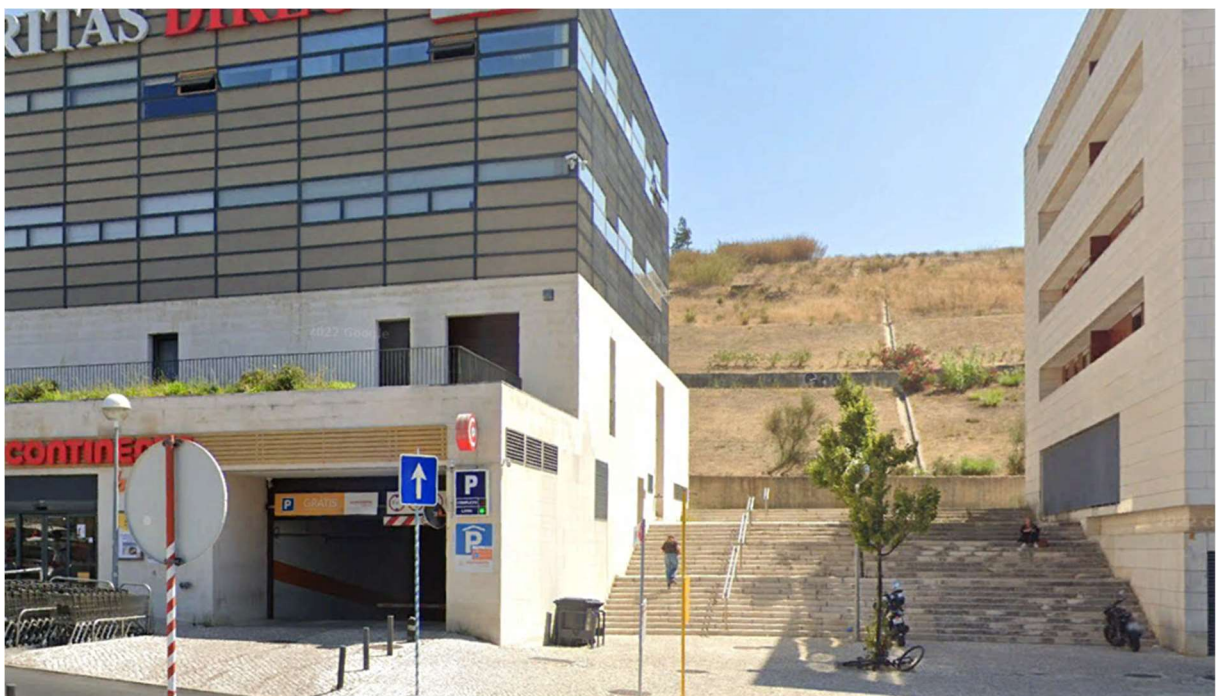


Foto 4 – Rua João Chagas / Envolvente (fonte: googleEarth)

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

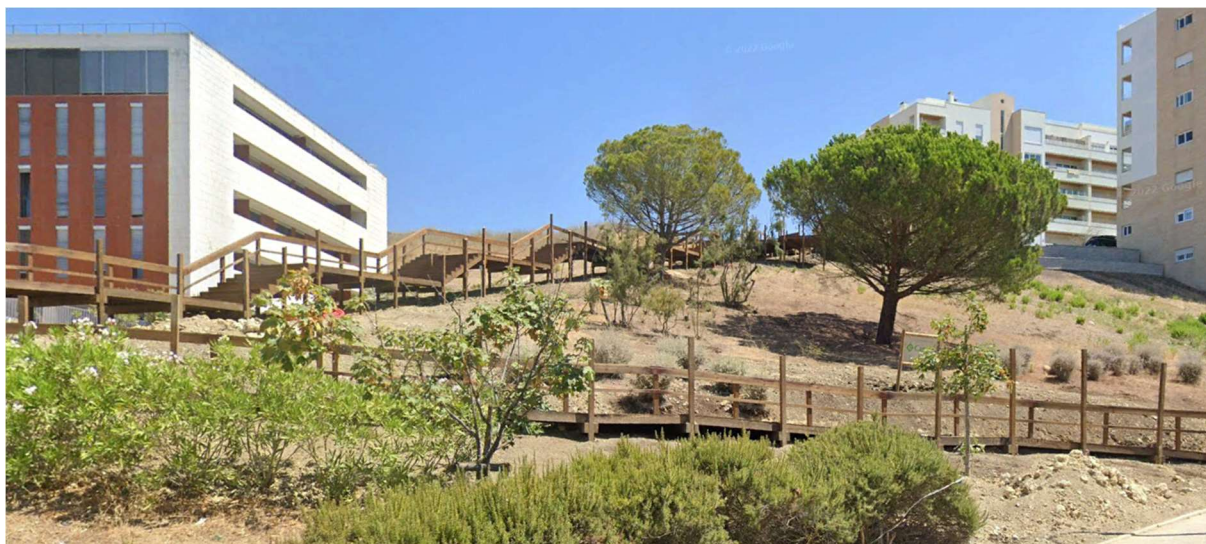


Foto 5 – Rua Dr. Mário Charrua / Envolverte (fonte: googleEarth)

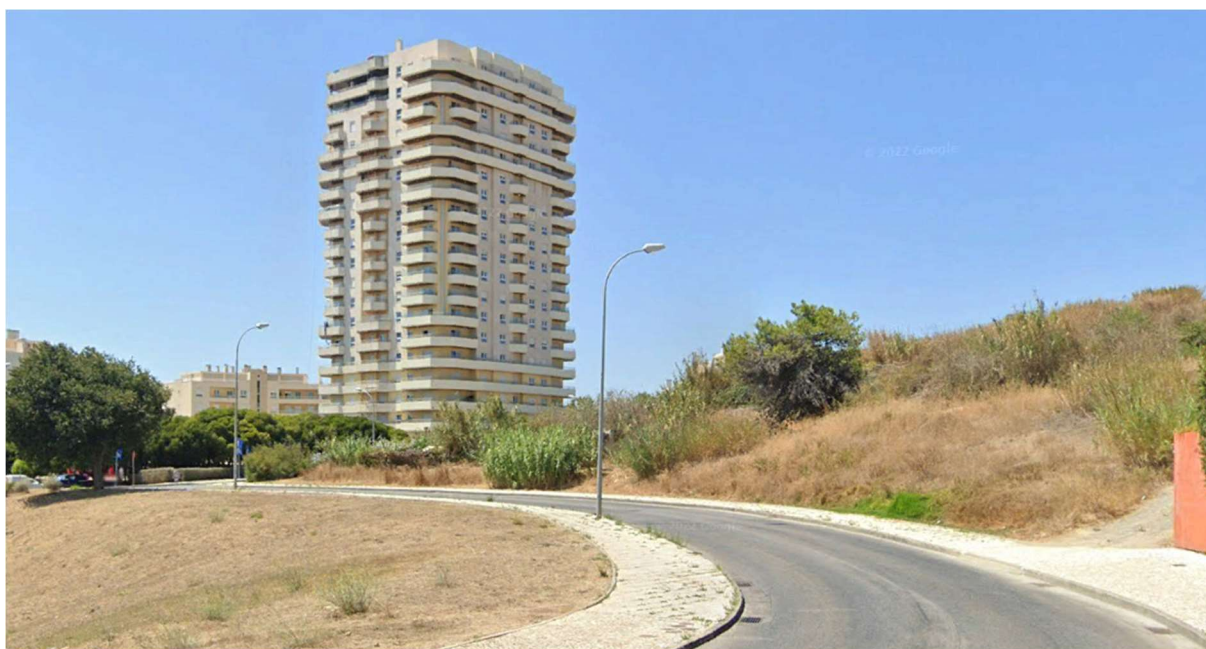


Foto 6 – Rua Dr. Mário Charrua / Envolverte (fonte: googleEarth)

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO



Foto 7 – Rua da Eira / Envolvente (fonte: googleEarth)



Foto 8 – Rua Vítor Duarte Pedroso / Envolvente (fonte: googleEarth)

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

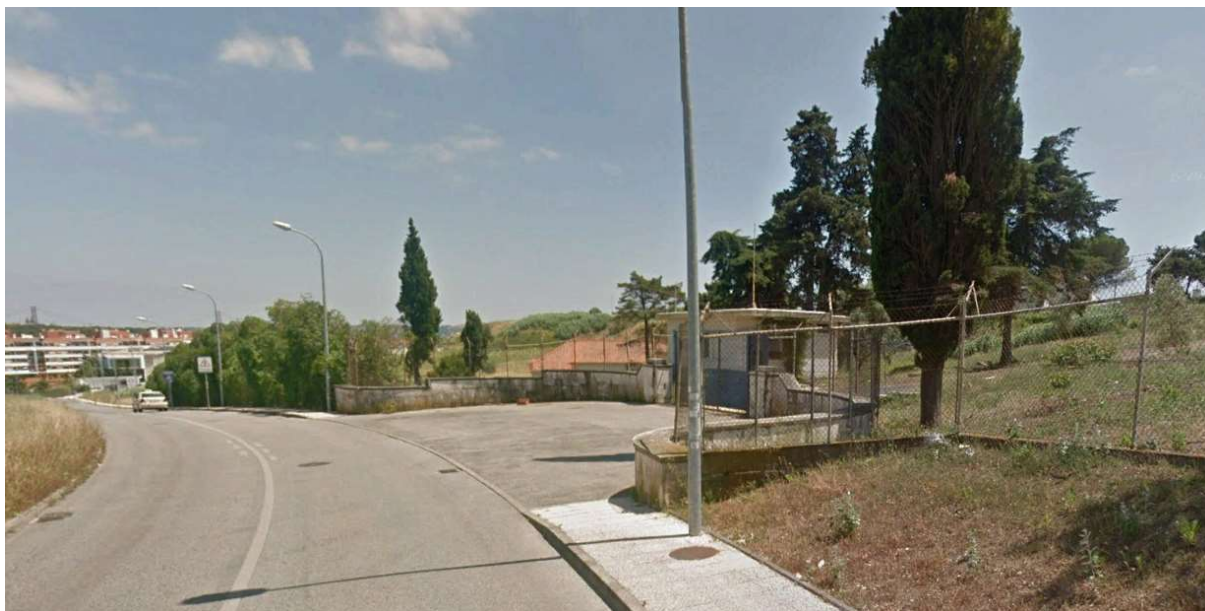


Foto 9 - Rua Vítor Duarte Pedroso / Envolveinte (fonte: googleEarth)



Foto 10 - Rua Vítor Duarte Pedroso / Envolveinte (fonte: googleEarth)

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO



Foto 11 - Rua Domingos Fernandes / Envoltente



Foto 12 - Rua Eng. José Frederico Ulrich / Envoltente (fonte: googleEarth)

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

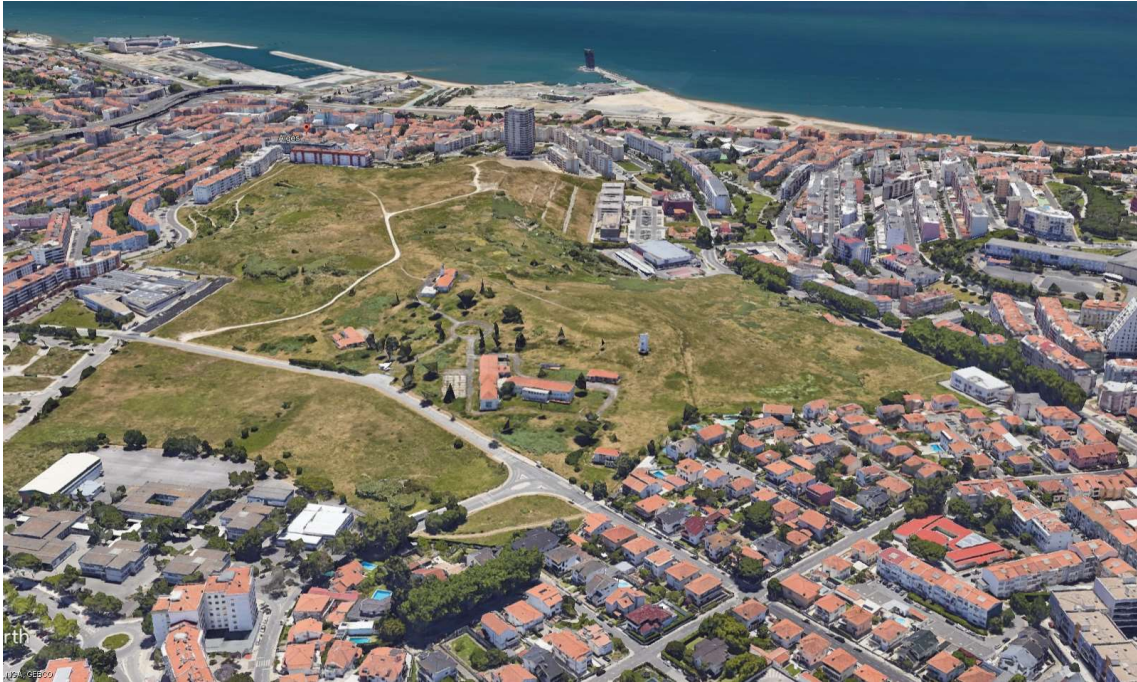


Foto 13 – Vista Nascente / Área de Intervenção (fonte: googleEarth)



Foto 14 – Vista Sudeste/ Área de Intervenção (fonte: googleEarth)

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO



Foto 15 – Vista Noroeste/ Área de Intervenção (fonte: googleEarth)

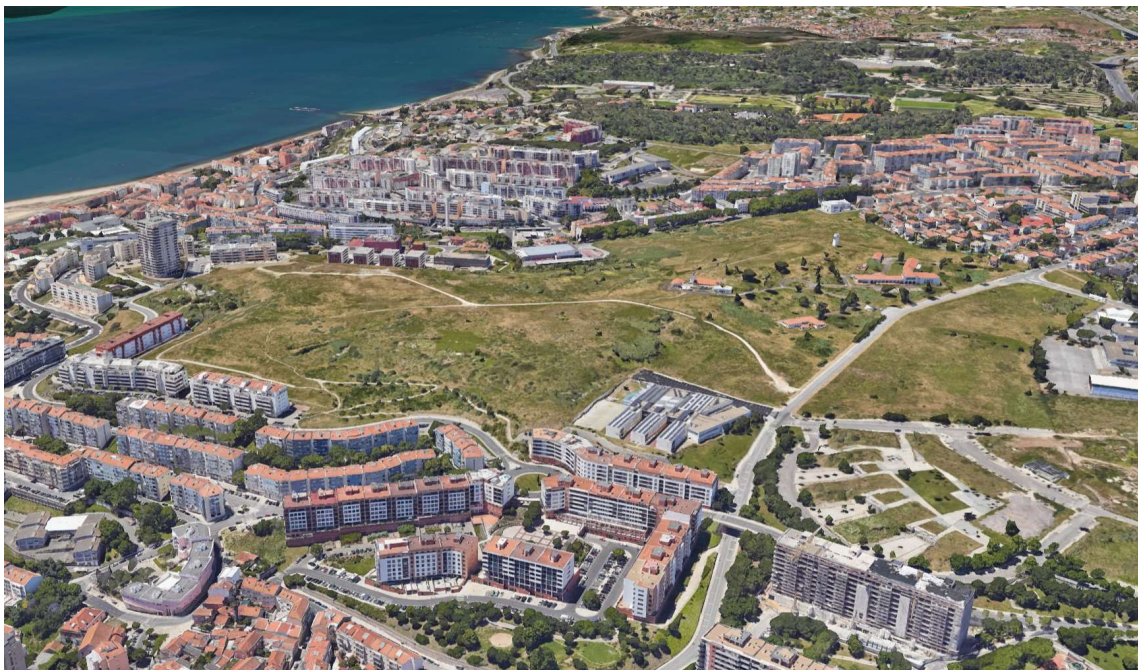


Foto 16 – Vista Poente/ Área de Intervenção (fonte: googleEarth)

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

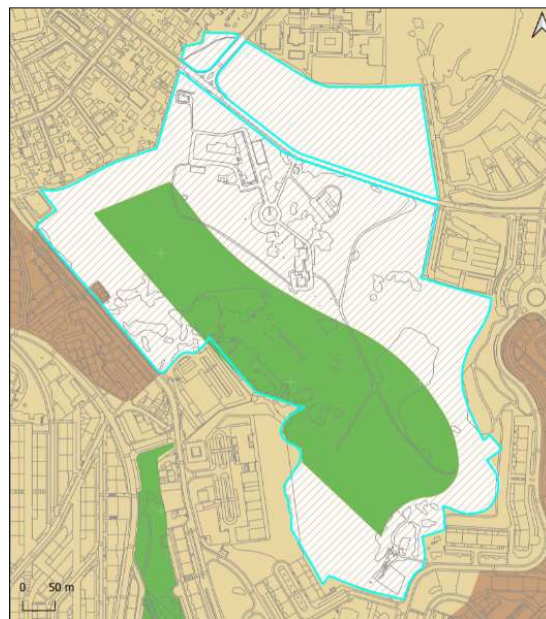
4. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

O Plano Diretor Municipal de Oeiras (PDM), publicado, através do Aviso n.º 19629, Diário da República 2ª série n.º 198 de 13 de outubro de 2022, é o instrumento de gestão territorial eficaz com incidência na área de intervenção.

A área para a qual se apresenta a presente operação de Loteamento, localiza-se na União das Freguesias de Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada-Dafundo (UFALCD) e está inserida na UOPG nascente (ARTº 47º do regulamento PDM), SUB-UOPG 10 (ARTº 49-B), com a classificação de solo urbano no PDM 2022 sendo o índice máximo de utilização da SUB-UOPG de 0,65.

4.1 PLANTAS DE ORDENAMENTO

Classificação e Qualificação do Solo



Área a Lotear

Planta de Ordenamento

Classificação e Qualificação do Solo

Espaço Central: Áreas Consolidadas (Solo Urbano)

Espaço Central: Áreas Consolidadas a Requalificar (Solo urbano)

Espaço Central: Áreas de Equipamentos de Defesa Nacional a Reconverter (Solo Urbano)

Espaços Verdes: Verde Urbano (Solo Urbano)

Fig. 4 - Extrato da Carta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

A área de intervenção encontra-se classificada como “Solo Urbano”, maioritariamente na categoria de “Espaço Central”, na subcategoria de “Área de Equipamentos de Defesa Nacional a Reconverter”, uma pequena área na subcategoria “Áreas Consolidadas a Requalificar”, e parte na categoria de “Espaços Verdes”, na subcategoria de “Verde Urbano”.

Extrato do Regulamento do PDM:

- Art.º 19º - Áreas verdes urbanas

1 — As áreas verdes urbanas são espaços, existentes ou previstos, que integram os parques urbanos, os jardins públicos municipais, as áreas verdes de proximidade, as áreas verdes de enquadramento do tecido edificado e das infraestruturas, as áreas verdes com equipamentos e as áreas verdes de produção.

2 — As áreas verdes urbanas prosseguem funções de recreio e lazer, bem como de enquadramento, desafogo e salubridade do espaço onde se localizam, e podem, ainda, destinar-se à produção de alimentos ou ao apoio ao desenvolvimento de atividades específicas, designadamente cemitérios e ecocentros.

3 — Nas áreas verdes públicas deve garantir-se, sempre que possível, a sua manutenção como espaços não edificados, permeáveis, vocacionados para o recreio, lazer ou para promoção de funções ligadas à agricultura urbana, tendo em vista a qualificação ambiental, social e cultural do tecido urbano.

4 — As edificações a erigir nas áreas verdes públicas devem destinar-se ao apoio às atividades a desenvolver nestas áreas, admitindo-se, ainda, a instalação de equipamentos de utilização coletiva, desde que a solução prevista assegure a manutenção das funções principais da área em causa.

5 — Em casos excecionais, e sempre que não exista alternativa viável, admite-se a execução de infraestrutura públicas.

6 — As áreas verdes devem promover a continuidade da estrutura ecológica, devendo procurar assegurar-se a respetiva permeabilidade.

7 — Às áreas verdes urbanas aplicam-se, ainda, as normas constantes do Regulamento Municipal de Permissões Administrativas, Taxas e Outras Receitas do Município de Oeiras, respeitantes aos espaços verdes.

- Art.º 30º - Espaços centrais, n.º 4 e 7:

4 — As áreas consolidadas a requalificar integram os tecidos urbanos infraestruturados e predominantemente ocupados, nos quais se pretende a requalificação e a valorização do tecido urbano, no que respeita ao edificado existente, às condições de acessibilidade e de mobilidade e à qualidade do espaço público.

7 — As áreas de equipamentos de defesa nacional a reconverter integram áreas intersticiais de espaços centrais consolidados, atualmente com usos específicos, nas quais se pretende promover a alteração de uso e consolidação das centralidades urbanas multifuncionais, e indutoras da valorização do espaço público.

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

- **Art.º 35º - Espaços Verdes, n.º 1 e 2:**

1 — Os espaços verdes são constituídos pelas áreas com funções de equilíbrio ecológico no meio urbano, que enquadram atividades de recreio, lazer e de natureza agrícola, e que coincidem, em parte, com a Estrutura Ecológica Municipal.

2 — Os espaços verdes identificados integram as áreas destinadas a utilização pública, ao desporto, recreio, cultura e lazer, áreas que estabelecem o enquadramento de infraestruturas e do património construído, e as áreas sujeitas a regimes territoriais específicos.

O PDM define para a quase totalidade da área a lotear uma subunidade operativa de planeamento e gestão:

Sub - UOPG 10 - Estação Radio-Naval:

- Artigo 43º, n.º 2 - Subunidades operativas de planeamento e gestão

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

- Artigo 49º-B - Sub - UOPG 10 - Estação Radionaval

1 — A Sub-UOPG 10, denominada Estação Radionaval, corresponde a uma área de 33 ha integrada na UOPG Nascente, delimitada na Planta de Ordenamento, tendo em vista a reconversão de uma área anteriormente destinada a equipamentos de defesa nacional.

2 — Constitui objetivo geral, após desativação da atual servidão, a consolidação dos espaços, reforçando a centralidade e promovendo a multifuncionalidade.

3 — A concretização da Sub-UOPG 10 tem em consideração os seguintes princípios e regras:

- a) Acolher atividades terciárias, funções residenciais e outras compatíveis;
- b) Promover a qualificação dos espaços exteriores urbanos.

4 — O índice de utilização do solo aplicável à totalidade da Sub-UOPG deve respeitar o índice máximo de utilização previsto para a UOPG em que se enquadra.

A considerar na definição da solução urbanística:

- Área classificada como “Solo Urbano” na categoria de “Espaço Central” com cerca de 322.836,00m².
- “Espaços Verdes” / “Verde Urbano” com cerca de 117.296,00m² na localização definida.
- Usos de actividade terciárias, funções residenciais e outras compatíveis
- Qualificação dos espaços exteriores urbanos.
- Índice de utilização máximo da UOPG é de 0,65.

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

EEM - Estrutura Ecológica Fundamental

A área encontra-se na sua maior parte abrangida por “Áreas Vitais da Rede Ecológica Metropolitana”, por algumas áreas de Reserva Ecológica Nacional (REN) e uma pequena parcela integrada em domínio público hídrico no limite poente.

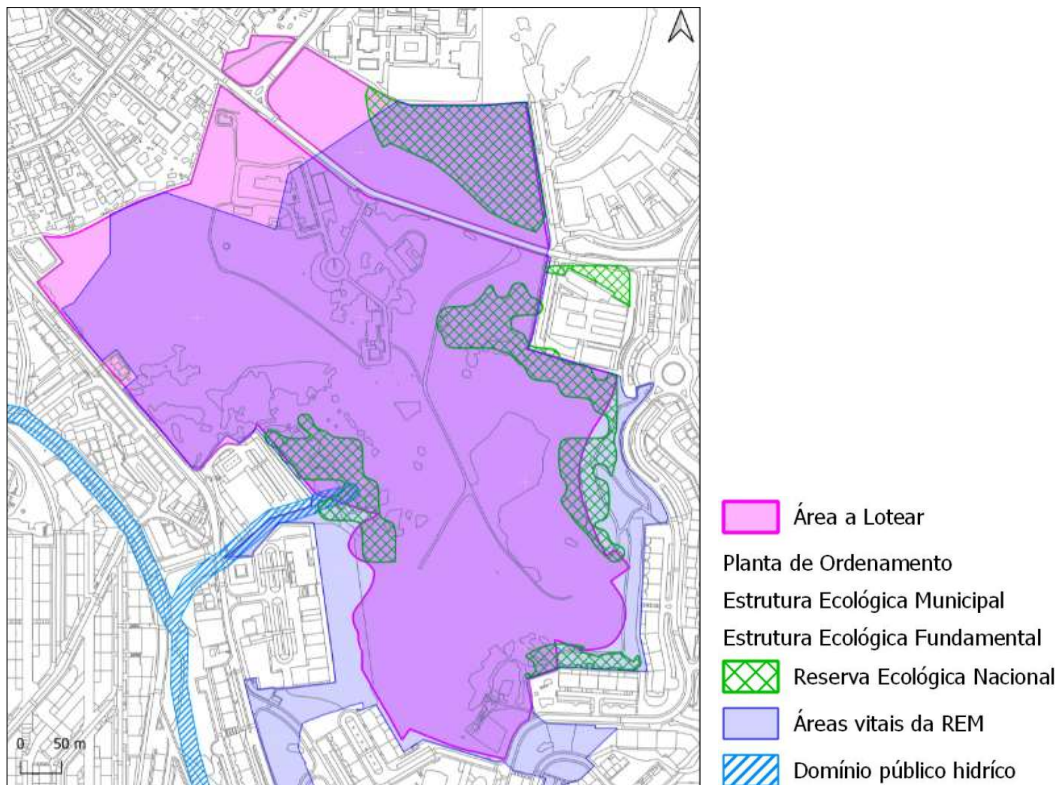


Fig. 5 - Extrato da Carta de Ordenamento - EEM - Estrutura Ecológica Fundamental

Extrato do Regulamento do Regulamento do PDM:

- Art.º 14º - Estrutura ecológica fundamental, n.º 2:
2 — Nas áreas integradas na EEF aplicam-se os regimes legais que se encontram definidos para proteção dos valores em causa.

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

- Art.º 15º - Áreas vitais da Rede Ecológica Metropolitana, n.º 1, 2 e 4:

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

2 — Nas áreas vitais que não se integrem em solo rústico, ou na categoria espaços verdes, pode ser admitida, a título 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 da 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.

A considerar na elaboração da solução urbanística:

- Não edificar em área classificada como REN
- Considerar a ocupação do solo com edificação limitada a 20% do total da área de intervenção, por se tratar de Área Vital da Estrutura Ecológica Metropolitana, em situação de exceção, face ao interesse público do Programa Habitacional Nacional de Renda Acessível do IRHU.

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

EEM - Estrutura Ecológica Complementar

Ao nível da Estrutura Ecológica Complementar a área de intervenção é atravessada por corredores verdes de ligação e no limite norte abrange ainda uma "Área de Produção de Biomassa".

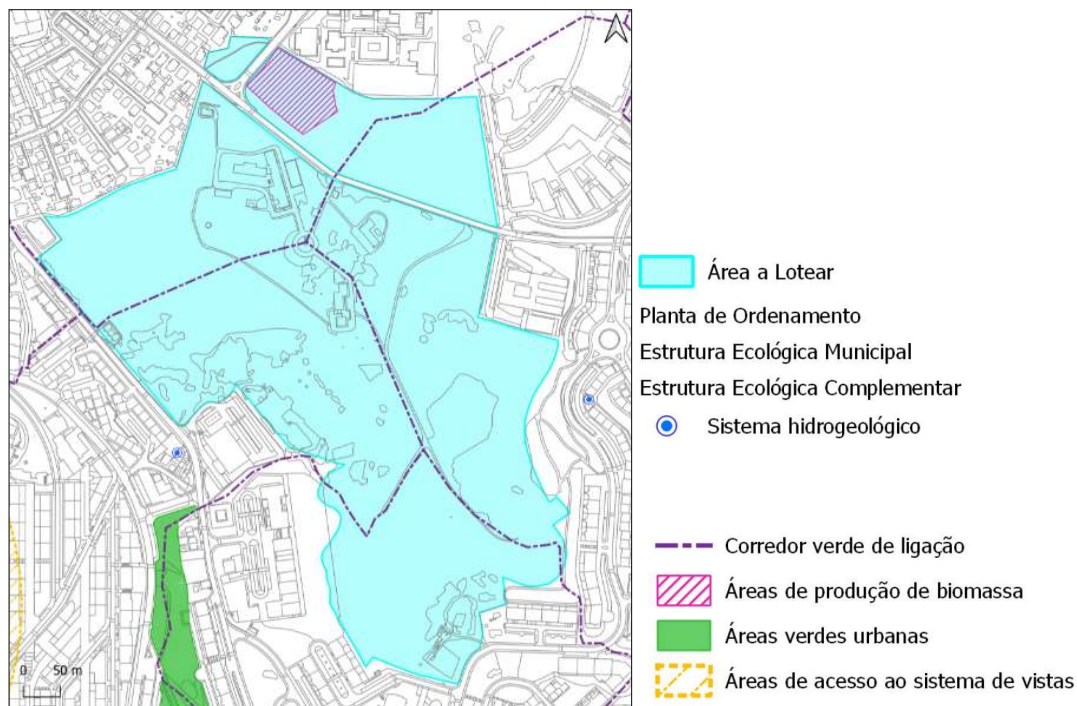


Fig. 6 - Extrato da Carta de Ordenamento - EEM - Estrutura Ecológica Complementar

Extrato do Regulamento do PDM:

- Art.º 18º - Áreas de produção de biomassa, n.ºs 1-5

1 — As áreas de produção de biomassa integram os solos identificados como de elevado valor ecológico e os habitats com interesse local.

2 — Nos solos de elevado valor ecológico não é admitida a realização de operações urbanísticas, com exceção da edificação de equipamentos de utilização coletiva, desde que assegurem, pelas soluções construtivas propostas e pelas medidas minimizadoras associadas, a manutenção do valor ecológico do solo em causa ou dos habitats que nele ocorrem.

3 — Em casos excecionais, e sempre que não exista alternativa viável, admite-se a execução de infraestruturas públicas.

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

4 — Nos solos referidos no n.º 2, quando integrados em solo urbano, pode admitir-se, a título excecional e devidamente fundamentado, a realização de operações urbanísticas, desde que, cumulativamente:

a) A ocupação com edificação não exceda 30 % da área de produção de biomassa integrada na operação urbanística em causa;

b) A ocupação seja compensada, dentro da mesma operação urbanística, com a previsão de área que se destine a prosseguir funções idênticas às que fundamentam a sua proteção.

5 — Caso não seja possível o cumprimento do previsto na alínea b) do número anterior, 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.

- Art.º 20º - Áreas de conectividade e vistas, n.º 3, 7, 9 e 10:

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 metros para cada lado, a contar do eixo que for definido para o corredor.

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.

A considerar na Elaboração da solução urbanística:

- **A área de produção de biomassa será ajustada em função da análise mais detalhada da localização da estrutura verde existente a manter e a propor assegurando-se uma dimensão igual ou superior à área assinalada na estrutura ecológica complementar do PDM.**

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

Riscos com intervenção direta no Ordenamento do Território

A área em análise inclui duas zonas sujeitas a “riscos com intervenção direta no ordenamento do território”, nomeadamente suscetíveis a “movimentos de massas em vertentes”. Estas duas áreas encontram-se integradas em REN.

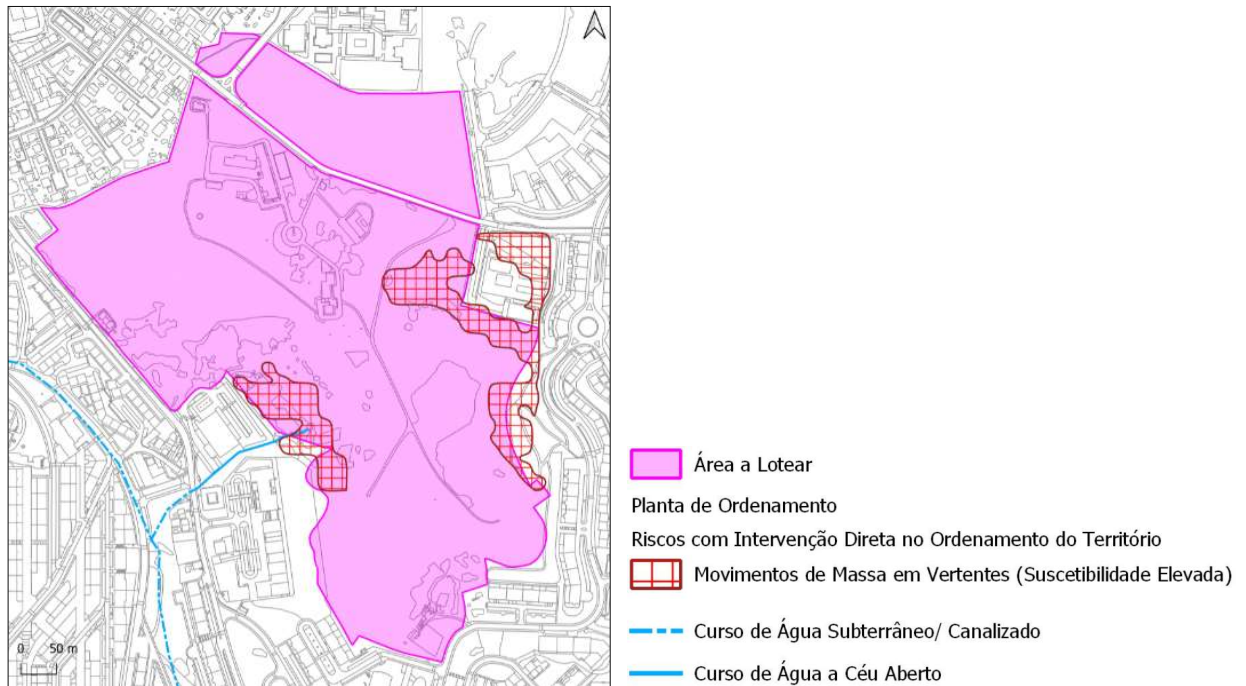


Fig. 7 - Extrato da Carta de Ordenamento - Riscos com intervenção direta no Ordenamento do Território

Extrato do Regulamento do PDM:

- Art.º 23º - Movimentos de massa em vertentes, n.ºs 2 e 3

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

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

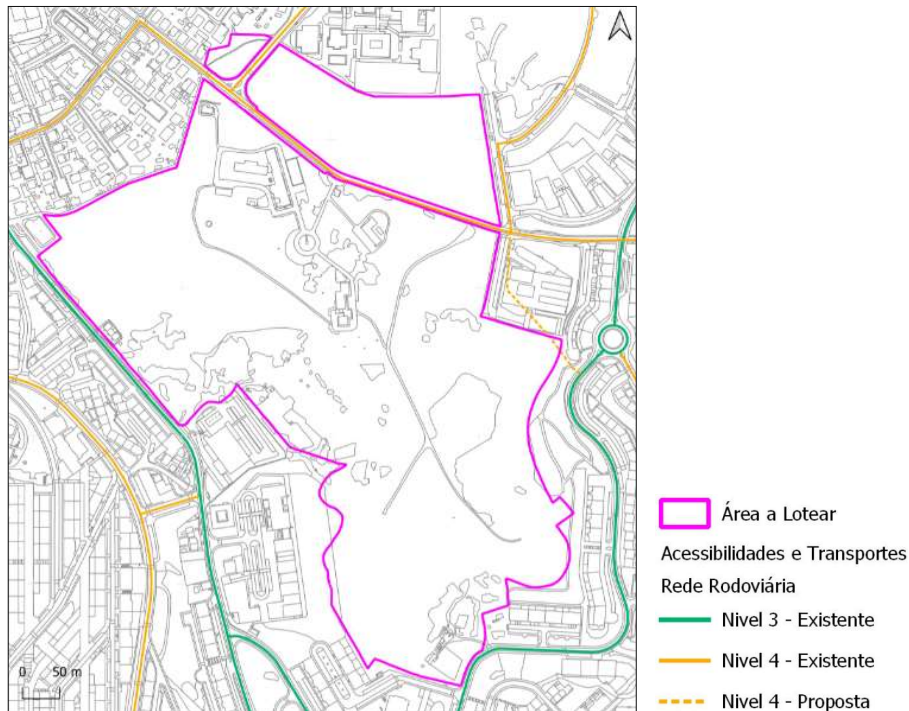
A considerar na Elaboração da solução urbanística:

- Não edificar nas áreas de risco e integrar em áreas compatíveis com o regime jurídico da REN.

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

Acessibilidades, Mobilidade e Transportes

A área em análise encontra-se limitada a poente por uma via distribuidora (Rua João Chagas), nível 3 - existente, é atravessada mais a norte por duas vias locais (Rua Victor Duarte Pedroso e Rua Domingos Fernandes), nível 4 - existente.



A considerar na Elaboração da solução urbanística:

- Os níveis de hierarquia funcional da rede viária deverão ser respeitados nos projetos para as novas vias e reperfilamento das vias existentes.

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

4.2 CONDICIONANTES

Ao nível das Condicionantes constata-se que a área se encontra abrangida pelas seguintes servidões:

Recursos Naturais – Recursos Hídricos

No limite poente, junto à Av. Duque de Loulé c/ a Rua João Chagas, localiza-se um pequeno troço de Curso de Água, Leito e Margem de 10m de águas pluviais do Domínio Público Hídrico (Lei nº 54/2005 de 15 novembro).

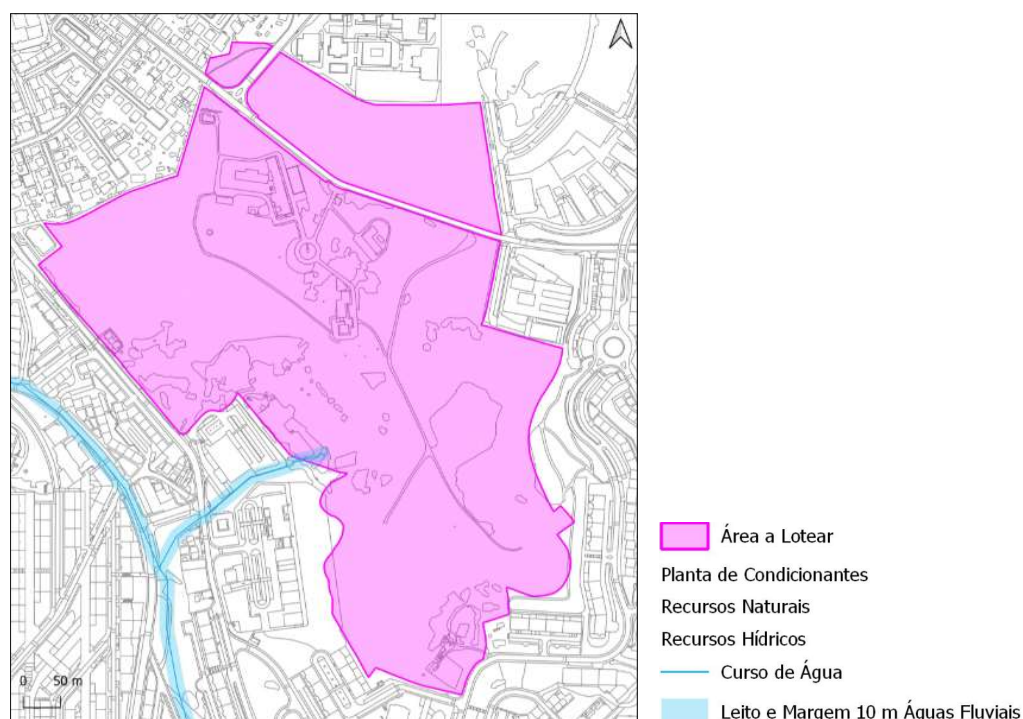


Fig. 9 - Extrato da Carta de Condicionantes - Recursos Naturais – Recursos Hídricos

A considerar na Elaboração da solução urbanística:

- Serão cumpridas as disposições regulamentares e legais aplicáveis ao domínio hídrico.

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

Recursos Naturais – Recursos Ecológicos (REN)

A área de terreno a lotear abrange áreas inseridas na Reserva Ecológica Nacional (REN - DL n.º 93/1990 de 19 de março, atualizado com o DL 124/2019, de 28 de agosto), nas tipologias específicas de “escarpas e outras áreas de elevada suscetibilidade geológica” (corresponde a “áreas de instabilidade de vertentes”), nos extremos nascente e poente, de “áreas com risco de erosão” (corresponde a “Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo”), numa pequena zona a sul, e de “áreas de infiltração máxima” (corresponde a “Áreas Estratégicas de Proteção e Recarga de Aquíferos”), na zona mais a NE.

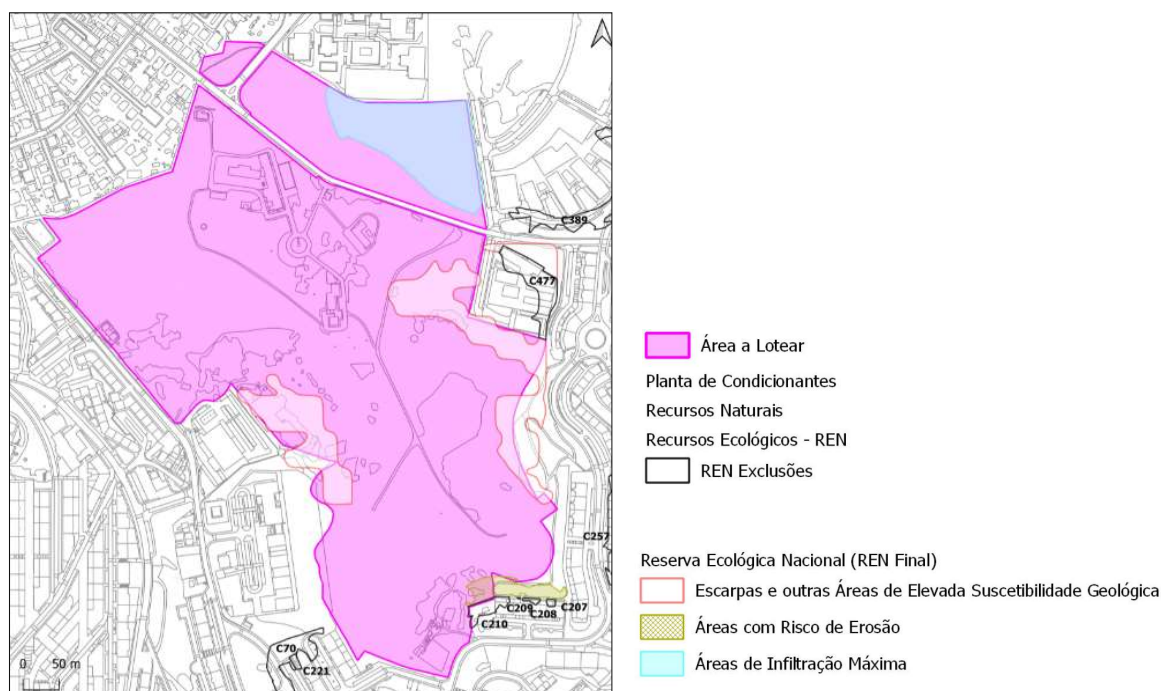


Fig. 10 - Extrato da Carta de Condicionantes - Recursos Naturais – Recursos Ecológicos (REN)

A considerar na Elaboração da solução urbanística:

- As intervenções a realizar nas áreas de REN serão enquadradas pelo regime jurídico da REN.

Infraestruturas – Aeroportos e Aeródromos

A área de terreno a lotear encontra-se totalmente inserida em zona de servidão aeronáutica, do Aeroporto da Portela (Dec. n.º 48542 de 24/8/1968).

A considerar na Elaboração da solução urbanística:

- A altura máxima das edificações não poderá ultrapassar a cota máxima da servidão aeronáutica onde está inserida – zona 8 - (alínea h) do Art.º 2º do Dec. n.º 48542 de 24/8/1968: Zona 8 (plano horizontal exterior) - Área de terreno confinante com a zona 7 e delimitada pela projeção vertical de uma circunferência horizontal com raio de 15000 m e centro nos cruzamentos das pistas 03-21 e 18-36 (M = - 87140,92 P = - 97992,85, de coordenadas retangulares referidas ao ponto central).

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

Infraestruturas – Telecomunicações

A área de terreno a lotear encontra-se totalmente inserida em zona de servidão radioelétrica Rádio CFRSUL, do Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul – Restante zona secundária (Dec. n.º 326/76, de 6 de maio). O extremo norte da área encontra-se abrangido pela zona de servidão radioelétrica VTS, do Centro de Controlo de Tráfego Marítimo de Paço de Arcos (DL n.º 597/73, de 7 de novembro).

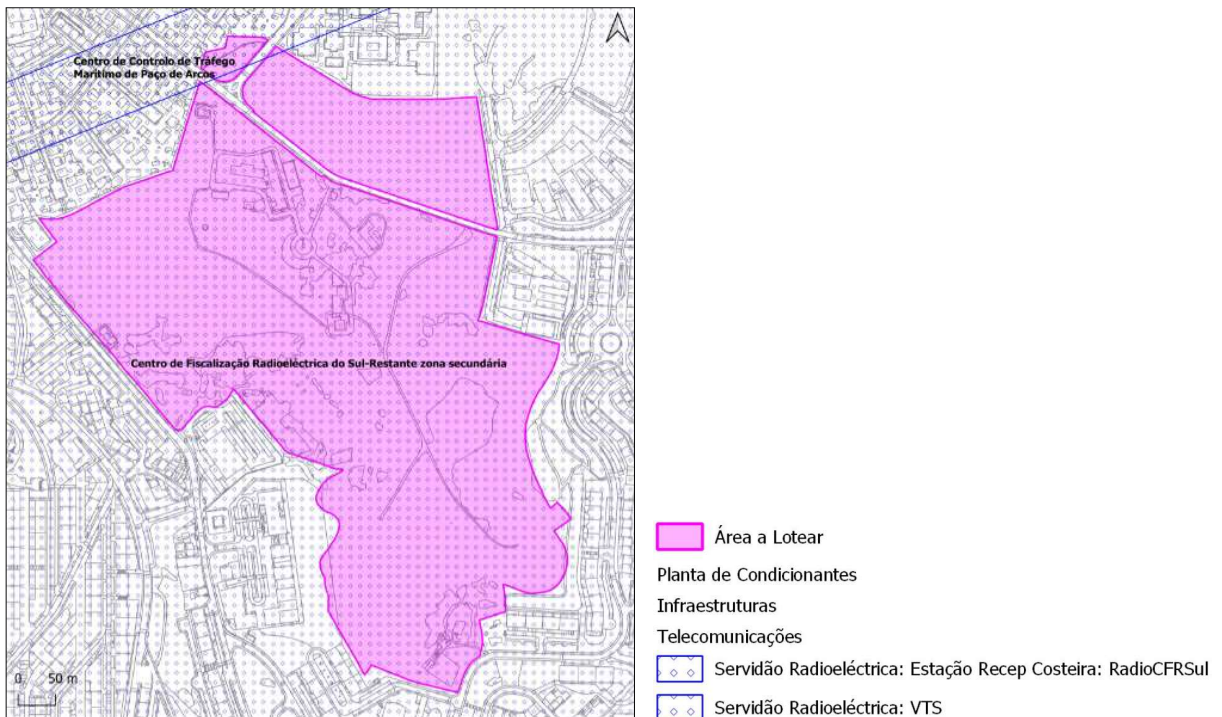


Fig. 11 - Extrato da Carta de Condicionantes - Infraestruturas – Telecomunicações

A considerar na Elaboração da solução urbanística:

- Deverão ser cumpridas as disposições aplicáveis à servidão radioelétrica Rádio CFRSUL e a servidão radioelétrica VTS.

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

Infraestruturas – Marco Geodésico

Na área de terreno em análise localiza-se, no extremo inferior nascente, um Marco Geodésico, Algés- 3ª ordem, e respetiva zona de proteção (DL n.º 143/82, de 26 de abril).

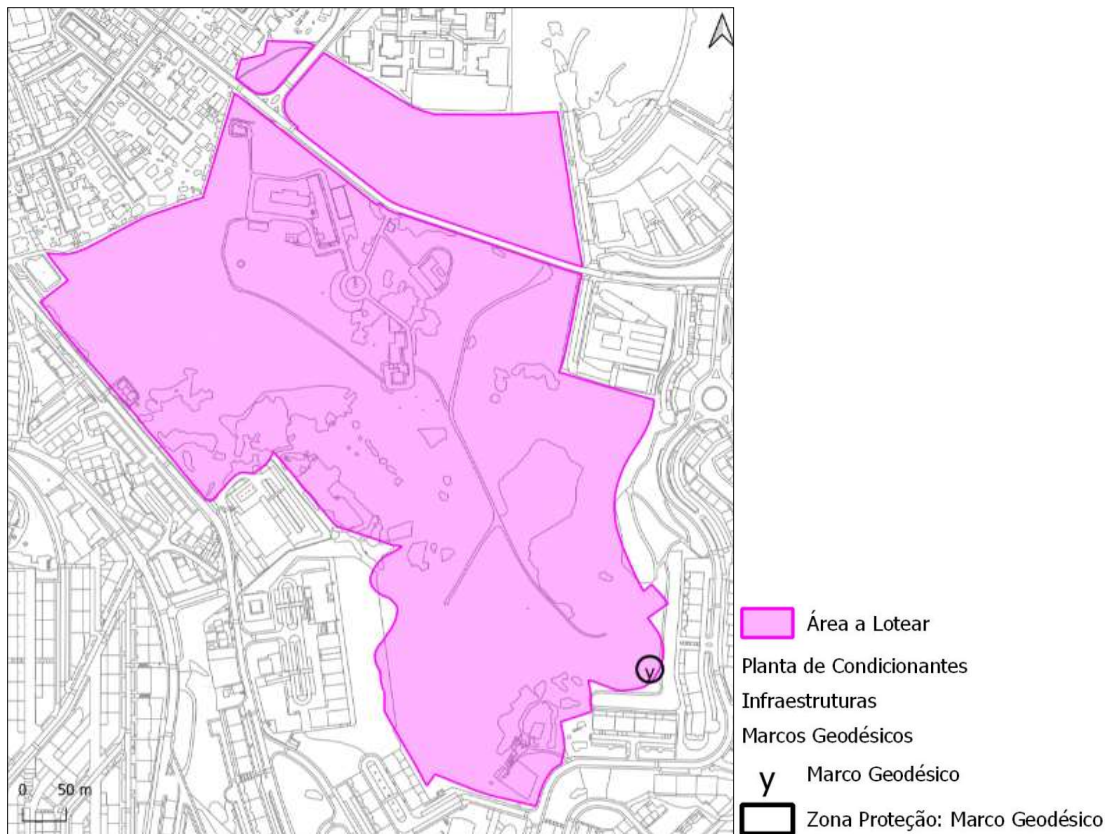


Fig. 12 - Extrato da Carta de Condicionantes - Infraestruturas – Marco Geodésico

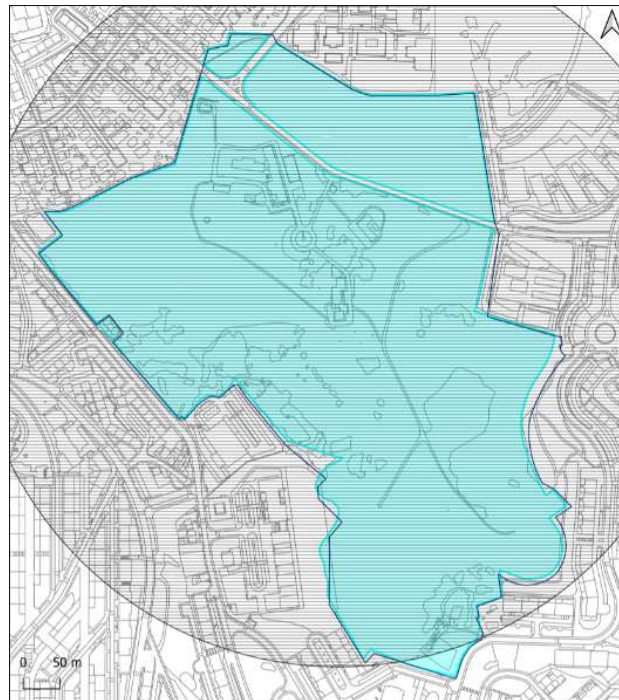
A considerar na Elaboração da solução urbanística:

- Marco geodésico será mantido e respeitada a sua zona de proteção.

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

Infraestruturas – Equipamento

Na área de terreno em análise insere-se, na sua quase totalidade na área do Perímetro Militar de Equipamento Defesa Nacional e respetiva “Zona de Servidão Militar - Servidão da Estação Radionaval “Comandante Nunes Ribeiro” – (Dec. n.º 41623 de 16 de maio de 1958).



- Área a Lotear
- Planta de Condicionantes
- Equipamento
- Equipamentos Militares
- Zona Servidão Militar: Estação Rádio Naval "Comandantes Nunes Ribeiro"
- Perímetro Militar

Fig. 13 - Extrato da Carta de Condicionantes - Infraestruturas – Equipamento

A considerar na Elaboração da solução urbanística:

- O IRHU promoverá a revogação das disposições legais que enquadram a zona de servidão militar deverá

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

Mapa do Ruído - Conflito

De acordo com os Mapas Estratégicos de Ruído aprovados e segundo Reg. do PDM Art.º 8º e 9º, a parcela em causa é classificada como “zona mista”, estando abrangida por zona de conflito no limite nascente, por influência da Rua João Chagas.

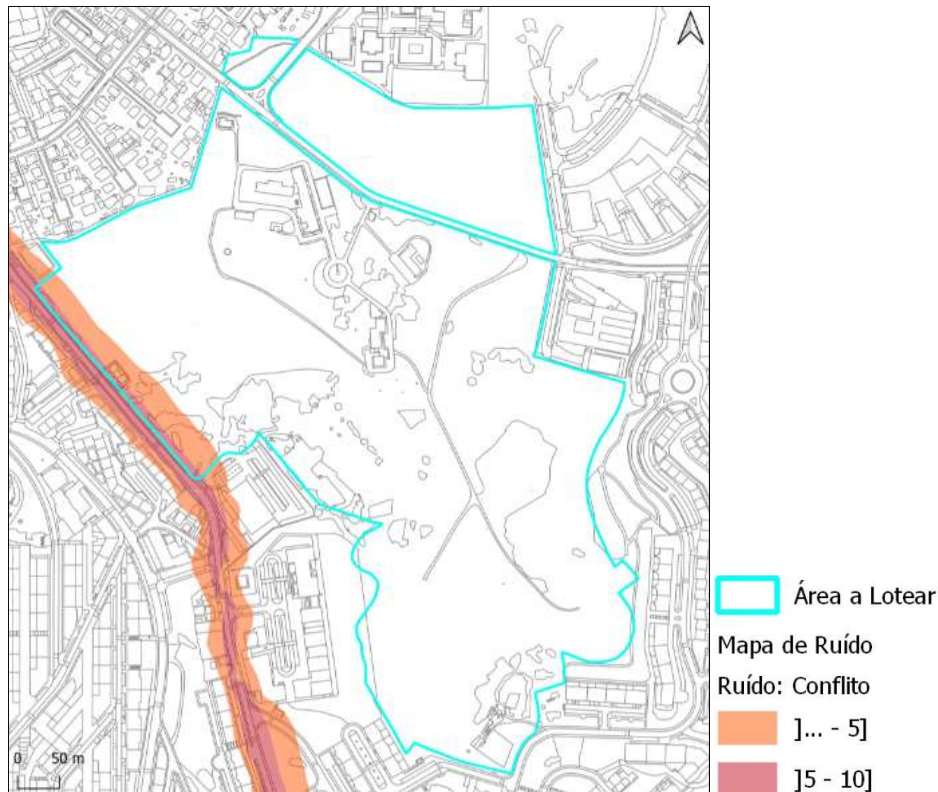


Fig. 14 - Extrato da Carta de Condicionantes – Mapa de Ruído - Conflito

Extrato do Regulamento do PDM:

- Art.º 9º - Zonas de conflito

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

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

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

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

Note-se que, relativamente ao mapa de ruído, se encontra em elaboração a respetiva revisão, a qual poderá trazer alterações aos valores de medições e conseqüentemente às áreas de conflito acústico.

A considerar na Elaboração da solução urbanística:

- No desenvolvimento da operação urbanística deverão ser realizados estudos mais detalhados para aferir e delimitar com maior rigor, as áreas de conflito acústico.

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

5. SOLUÇÃO URBANÍSTICA

A solução urbanística desenvolvida para a área de intervenção assegura os seguintes objetivos complementares:

a) Acolher o programa habitacional de renda acessível que o IHRU, Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, que pretende promover nos terrenos da antiga "Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro", um Programa de Arrendamento Acessível programado para cerca de 770 fogos.

b) Cedência de terrenos ao Município para a criação de um novo Parque Urbano com cerca de **11,73 Ha** bem como de uma nova zona verde pública a criar na área específica do programa habitacional do IHRU, com **cerca de 5 Ha**, constituindo para além de uma área significativa, cerca de 16,73Ha, com função de equilíbrio e qualificação ambiental, uma nova centralidade de lazer e recreio, em espaço que será desenvolvido com conceito de espaço naturalizado.

A localização de um significativo espaço verde no contexto da articulação entre os aglomerados urbanos de Algés e Linda-a-Velha, vem disponibilizar à população residente, que, no conjunto, totaliza cerca de 48.000 habitantes, uma nova e vasta área de passeio, contemplação da paisagem e estudo da natureza, recreio, desporto e realização de eventos ao ar livre.

c) Cedência de terrenos para reforço da rede de equipamento educativo, desportivo, social e cultural para a população da área urbana de Algés e Linda-a-Velha.

Tendo em consideração a localização, o enquadramento urbanístico da área de intervenção, a morfologia e orografia desta parcela de território, as características da situação atual no que se refere a arborização existente, à área de terreno disponível e ao estado degradado das edificações existentes, e tendo como referência as opções estratégicas definidas por articulação entre o Município de Oeiras e o IHRU, **conclui-se que a solução urbanística apresentada na proposta, permite satisfazer os objetivos conjugados do IHRU e do Município.**

A proposta assegura por um lado uma significativa oferta habitacional em regime de renda acessível, que poderá contribuir para responder às necessidades concretas de muitos agregados familiares dos grupos etários mais jovens e garantir a sua fixação no território do Município, e também dos extratos de população com mais avançada idade, garantindo a sua permanência no território com um elevado nível de equipamento de apoio à saúde, onde se desenvolveram as suas redes de contactos sociais e na proximidade dos familiares das gerações mais jovens, permitindo assim assegurar uma elevada sensação de segurança e qualidade de vida da população sénior com menores recursos, numa localização de elevada centralidade, com boas condições de acessibilidade e infraestruturização urbana, dotada já de uma rede de equipamentos, educativos sociais e culturais.

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO



Fig.15 - Solução Urbanística Proposta

Presentemente a área de intervenção encontra-se descaracterizada e em estado de abandono, após a desafetação da atividade da Estação Radio Naval.

Para perpetuar a memória da actividade e assinalar a referências edificadas do uso militar, e, porque, embora muito degradados, têm características próprias da arquitetura da época, prevê-se a reabilitação de dois edifícios existentes para novas utilizações - equipamentos de utilização coletiva (um dos edifícios destina-se à futura junta de freguesia), as restantes edificações serão demolidas.

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO



Fig.16 - Solução Urbanística Proposta – Recuperação de dois edifícios existentes (E3 e E4)

Em termos de modelo de estruturação urbana, propõe-se a criação de um Parque Urbano com uma orientação sensivelmente N/S, duas novas ruas estruturantes; a ligação da Rua Dr. Mário Charrua no Alto de Algés, em alameda, até Linda-a-Velha (Rua 2) e rua transversal (Rua 1) que liga a Rua Vítor Duarte Pedroso à Rua João Chagas.

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO



Fig.17 - Solução Urbanística Proposta – Parque Urbano

5.1 HABITAÇÃO, COMÉRCIO/SERVIÇOS

De acordo com a distribuição tipológica definida pelo IRHU e critérios de dimensionamento das tipologias adotados para o enquadramento dos fogos em programa de renda acessível, são propostos 770 fogos para o programa habitacional a ser desenvolvido pela IHRU – 740 fogos para habitação colectiva e ainda 30 unidades unifamiliares geminadas T4, para famílias numerosas.

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

O conjunto habitacional que concretiza o programa de fogos de renda acessível a promover pelo IRHU, situa-se entre a Rua Vítor Duarte Pedroso e a alameda que margina o Parque Urbano a Nascente, tendo sido a implantação dos edifícios para habitação coletiva, definida por forma a minimizar o abate de árvores em geral e a não eliminar alguns exemplares de porte significativo a conservar, conforme se assinala na planta dos espaços verdes e se desenvolve no Estudo Prévio do Tratamento Paisagístico dos espaços exteriores, elaborado pelos consultores “**ARQPAIS, Paisagem e Ambiente**”, que se anexa ao presente Projeto de Loteamento e tendo em consideração não afetar as áreas classificadas como REN, que são integradas em zona verde, equipamento ou no Parque Urbano.

As unidades habitacionais unifamiliares dispõem-se ao longo da Rua 1, que estabelece a ligação entre a Rua João Chagas e a Rua Vítor Duarte Pedroso constituindo o remate da zona de habitação unifamiliar adjacente e a solução de transição para os conjuntos edificados de habitação coletiva.

Foram selecionados para reabilitação e adaptação a novos usos dois edifícios considerados representativos da arquitetura militar da época da Estação Radio Naval, referenciados como E4 e E5, que conjugam o carácter de memória da atividade com a função de equipamento que pontuam a zona verde equipada proposta na zona onde permanecem espécies arbóreas pré-existentes ao longo da Rua Vítor Duarte Pedroso e para Sul, estendendo-se para Poente.

O número de pisos é variável de 2 pisos para a habitação unifamiliar e 4 a 10 pisos para a habitação coletiva, acima da cota de soleira, criando um “skyline” dinâmico e as condições para usufruto da paisagem de proximidade constituída pelos espaços verdes propostos e pelo Parque Urbano e, no horizonte, a vista sobre o Tejo.

De notar que todos os edifícios propostos para habitação coletiva preveem um embasamento recuado e em galeria que se destina para comércio/serviços. Em alguns pontos singulares haverá zonas vazadas no piso 0 – serão passagens com ligação visual e pedonal aos espaços verdes equipados e onde não haverá áreas de comércio/serviços.

5.2 EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA E PARQUE URBANO

São previstos equipamentos de utilização coletiva no novo espaço urbano, tendo por objetivo uma nova oferta dirigida à população, são propostos 3 equipamentos novos E1, E2 e E5 e reforçados pelos dois edifícios existentes a reabilitar para equipamentos E3 e E4.

É proposto um parque urbano com uma dimensão expressiva de **117.296,00 m²/ cerca de 12Ha**, constituindo-se como a espinha dorsal deste território, a partir do qual se desenvolve a nova malha urbana, com a

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

preocupação de criar um espaço com escala, que possibilite agregar estruturas que incentivem o lazer e usufruto público, bem como a prática de atividades desportivas. A escala do parque urbano promove uma área urbanística, que possibilitará a prática de várias atividades / modalidades de desporto informal ao ar livre. As restantes zonas verdes estão vocacionadas para enquadrar paisagisticamente as ocupações/ edificações propostas, devendo ser equipadas e qualificadas, de modo a incentivar o lazer, a estadia, o usufruto publico e a prática desportiva informal, bem como a socialização da comunidade residente.

A via principal que estabelecerá a ligação mais direta entre o Alto de Algés e Linda-a-Velha desenvolve-se ao longo do Parque Urbano, atravessa todo o terreno e estabelece a ligação entre as principais vias da envolvente pré-existente, bem como as ligações aos diversos núcleos onde se implantam os edifícios do programa habitacional matéria que se aborda com mais detalhe no ponto 6.

Ao nível da imagem urbana propõe-se uma linguagem contemporânea, e espaços exteriores equipados mas em ambiente o mais naturalizado possível, exprimindo modernidade e assumindo um ambiente urbano qualificado tendo como referência as expectativas e requisitos de qualidade de vida da gerações mais jovens, e o paradigma do meio urbano sustentável, nomeadamente na produção de energia renovável, tornando-o apelativo para atrair e fixar os jovens em início de vida autónoma que não encontram no mercado privado de habitação empreendimentos com a qualidade que este Programa Habitacional poderá ter, nomeadamente no que se refere á sua inserção urbana, e á oferta de espaços verdes e equipamentos, a preços acessíveis tendo em consideração o rendimento médio dos jovens em início de vida autónoma.

Devem ser garantidos requisitos qualificadores da imagem urbana e elevados padrões de qualidade arquitetónica, numa referência como modelo urbano e matriz de ocupação.

A matriz urbana desenvolvida para o presente território teve como premissas e conceitos a salvaguardar:

- Criação de Parque Urbano;
- Programa habitacional a ser desenvolvido pelo IHRU (770 fogos);
- Reabilitação de 2 edifícios existentes a afetar a equipamento de uso coletivo – E3 e E4;
- Rede viária interligada com a envolvente e introdução de rede clicável;
- Equipamento 5.

A documentação gráfica em anexo irá permitir uma melhor elucidação do que se está agora a propor bem como o quadro sinóptico com os respetivos parâmetros urbanísticos.

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO

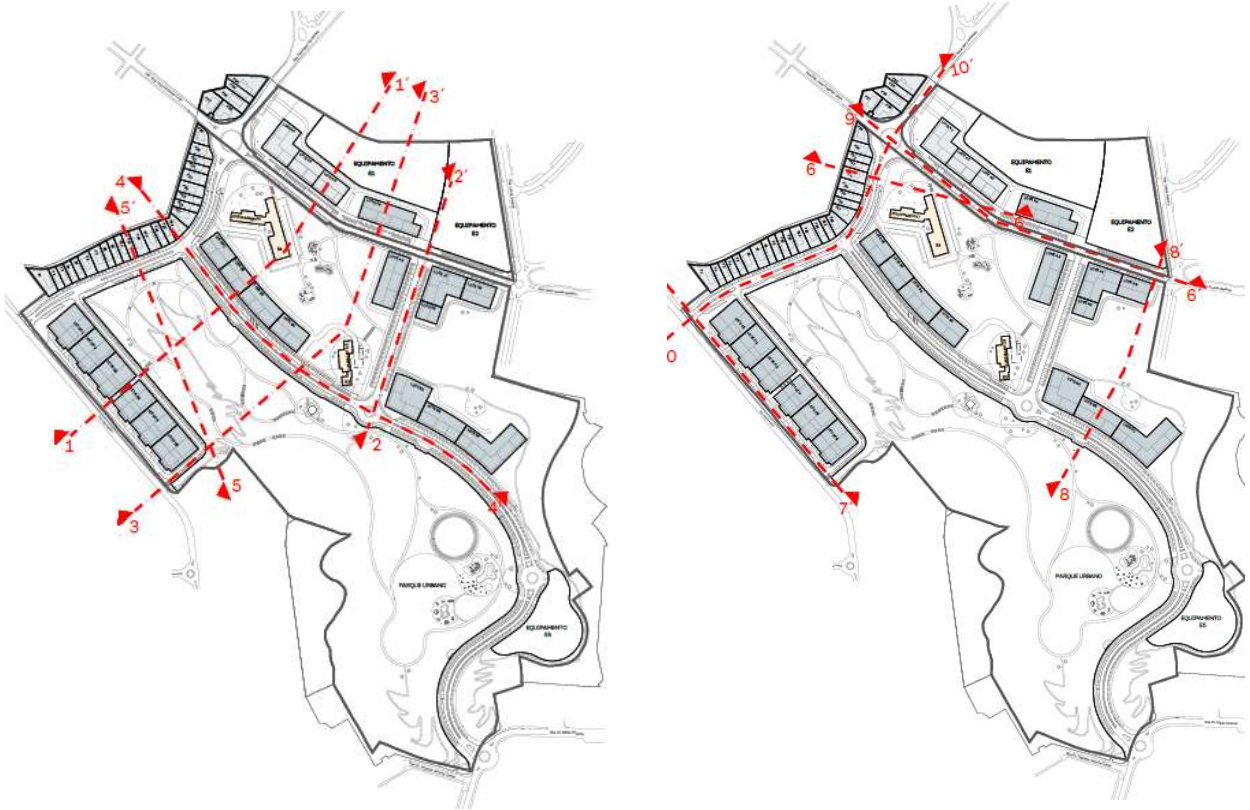
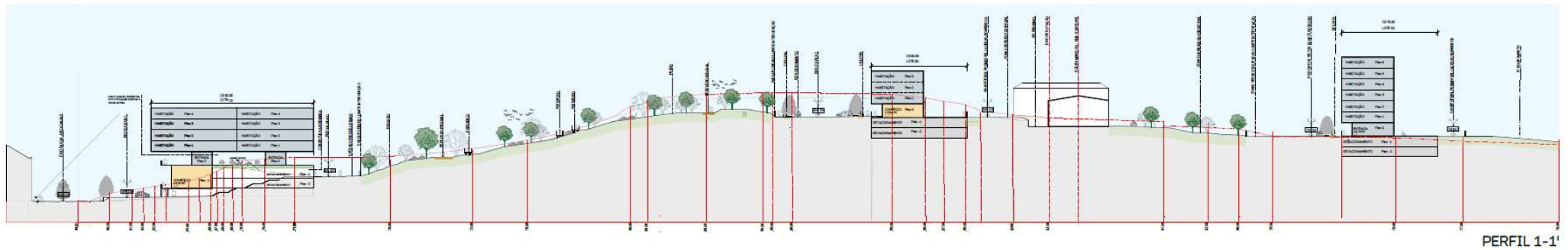
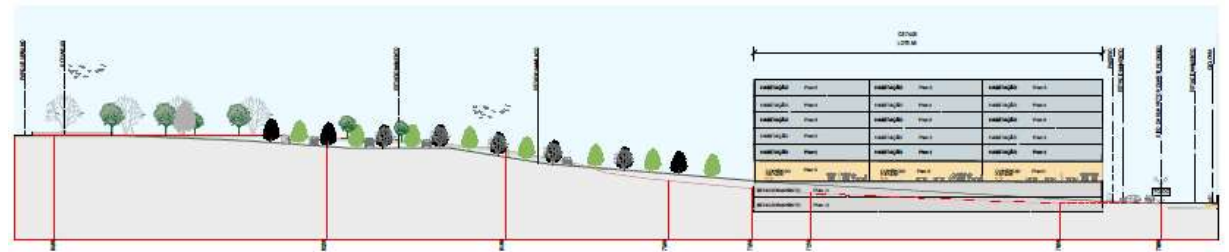


Fig.18 – Indicação dos perfis

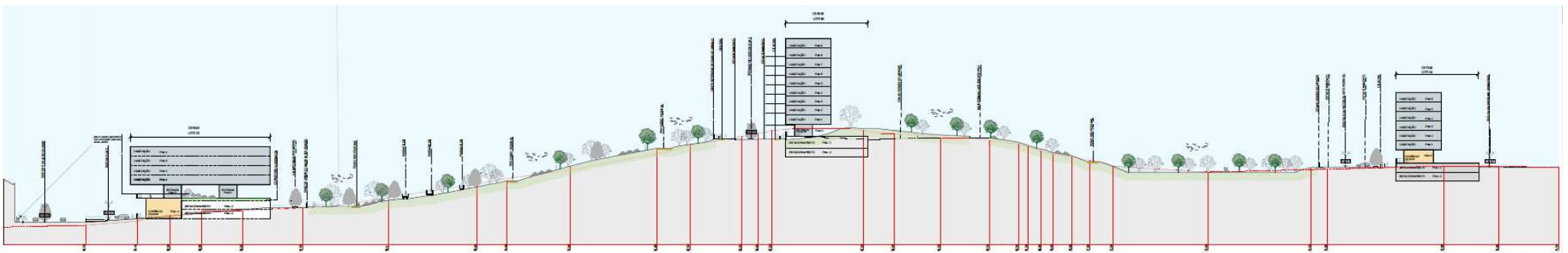
LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
 UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
 E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS



PERFIL 1-1'



PERFIL 2-2'



PERFIL 3-3'

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
 UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
 E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS

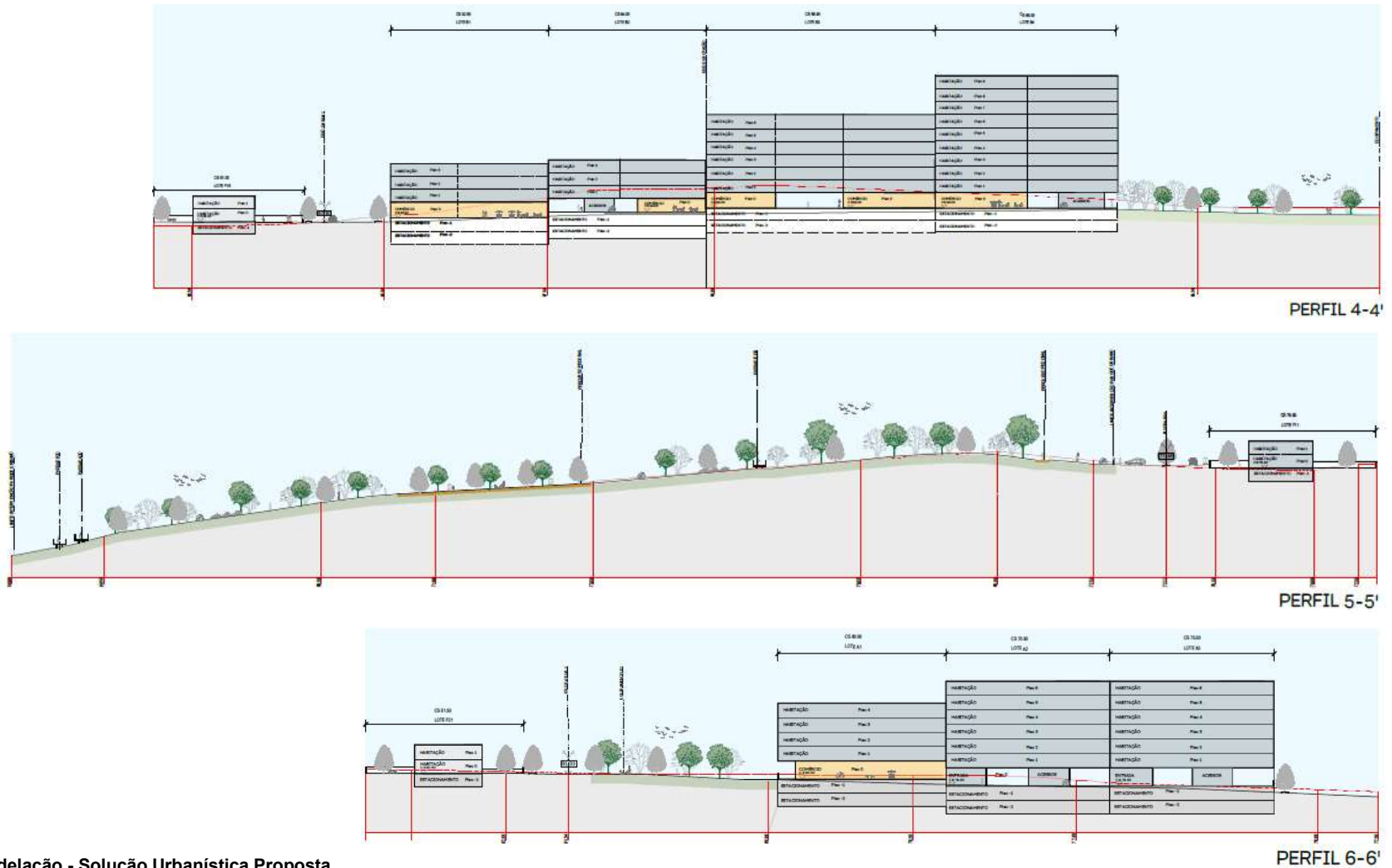


Fig.19.2 – Modelação - Solução Urbanística Proposta

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
 UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
 E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS

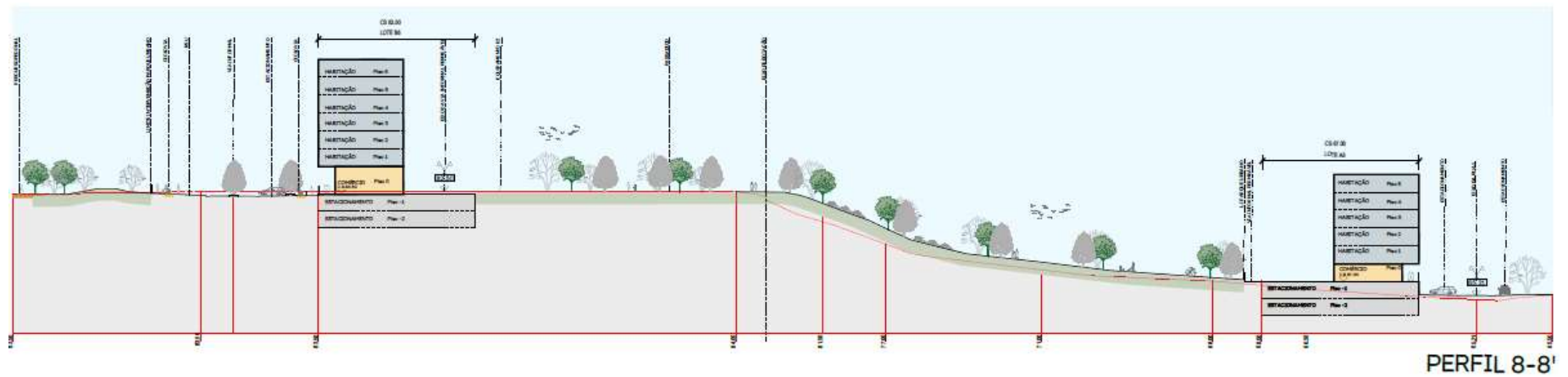
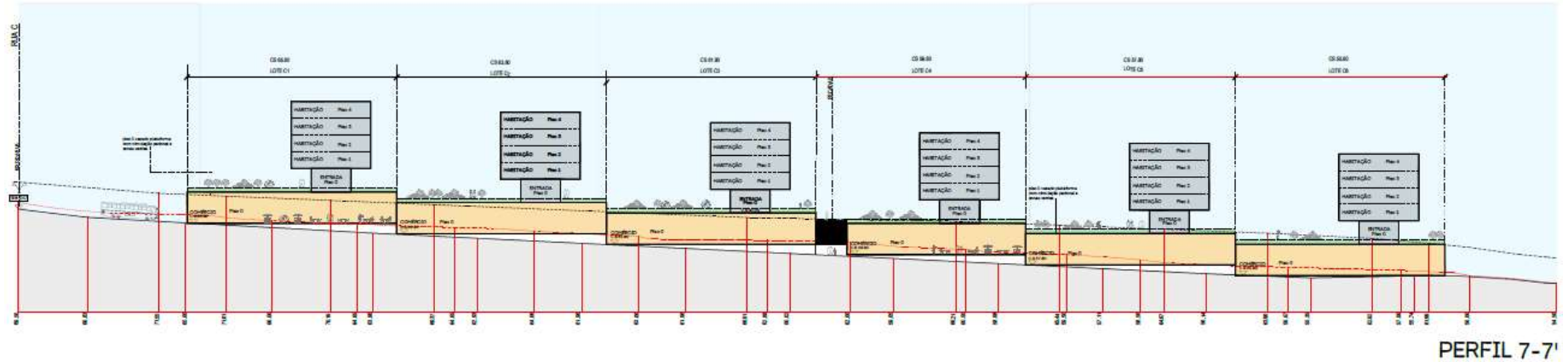


Fig.19.3 – Modelação - Solução Urbanística Proposta

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
 UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
 E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS

6. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARAMETROS URBANÍSTICOS GERAIS

1. Área Total de Intervenção		361.674,30m²
2. Área Total a Lotear (100%)		322.836,60m²
2.1 Área dos Lotes (14,5%)	Programa Habitacional IHRU	Coletiva (740 Fogos) 33.793,00m ² Unifamiliar e Banda (30 Fogos) 13.027,00m ² Total (770 Fogos) 46.820,00m² (0,145)
2.2 Equipamentos (10%)		E1 - Equipamento 11.584,00m ² E2 - Equipamento 11.494,00m ² E3, E4 - Edifícios Existentes a Recuperar 2.375,00 m ² E5 - Equipamento 6.615,00 m ² Total 32.068,00 m²
2.3 Áreas Verdes (54,5%)		Parque Urbano 117.296,00m ² Zonas Verdes Equipadas 51.290,00m ² Zonas Verdes de Enquadramento 7.406,00 m ² Total 175.992,00 m²
2.4 Rede Viária, Pedonal e Estacionamento (21%)		Vias Rodoviárias / Passeios 46.598,00 m ² Ciclovias - faixas unidireccionais e bidireccionais 5.566,00 m ² Estacionamento Público (571 lugares) (1) 9.505,00m ² Vias partilhadas e Acesso Bombeiros / via informal 6.287,00m ² Total 67.956,00 m²
3. Área de Implantação	Programa Habitacional IHRU	37.802,00m ² Total 37.802,00m² (0,117)
4. Área Bruta de Construção Máxima	Acima da Cota de Soleira	Habituação Programa Habitacional IHRU 94.995,00m ² Total 94.995,00m² Com/Serv Programa Habitacional IHRU 7.935,00m ² Total 7.935,00m² Total 102.930,00m² (0,319)
5. Área Bruta de Construção Máxima	Abaixo da Cota de Soleira + Anexos	Programa Habitacional IHRU (1815 Lugares de Estacionamento) 66.936,00m ² Total (1815 Lugares de Estacionamento) 66.936,00m²
6. Número de Lotes	Programa Habitacional IHRU	Total 48 48
7. Número de Fogos	Programa Habitacional IHRU	Habituação Coletiva 740 Fogos Habituação Unifamiliar 30 Fogos Total 770 Fogos

notas:

(1) Inclui 18 lug. para mobilidade condicionada e 9 lug. para carros eléctricos

**LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS**

7. CEDÊNCIAS E COMPENSAÇÕES URBANÍSTICAS

De acordo com o artigo 67º do regulamento do Plano Diretor Municipal de Oeiras os parâmetros mínimos para o dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos deverão ser calculados da seguinte forma:

Habitação coletiva:

Para Espaços Verdes e de utilização coletiva - 35m²/150m² AC

Para Equipamentos - 45m²/150m² SP

Moradia Unifamiliar:

Para Espaços Verdes de utilização coletiva - 30m²/fogo

Para Equipamentos - 40m²/fogo

Comércio / Serviços:

Para Espaços Verdes e de utilização coletiva - 30m²/100m² AC

Para Equipamentos - 25m²/100m² AC

Do presente loteamento resultam os seguintes valores:

CÁLCULO DE CEDÊNCIAS OBRIGATÓRIAS - ARTIGO 67º			
HABITAÇÃO COLECTIVA	AREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	VERDES 35m/150m ² SP	EQUIPAMENTOS 45m/150m ² SP
	88 505,00	20 651,17	26 551,50
6490,00	NÚMERO FOGOS	VERDES 30m/fogo	EQUIPAMENTOS 40m/fogo
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	30	900,00	1 200,00
COMÉRCIO	SUPERFICIE PAVIMENTO	VERDES 30m/100m ² SP	EQUIPAMENTOS 25m/100m ² SP
	7 935,00	2 380,50	1 983,75
SUB-TOTAL		23 931,67	29 735,25
TOTAL CÁLCULO CEDÊNCIAS		53 666,92	

Deste modo, temos como área de cedência obrigatória um total de 53.666,92m².

7.1 CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL

Com a presente proposta são cedidos um total de 149.386,00m² para o Domínio Privado Municipal:

CEDÊNCIAS PARA O DOMINIO PRIVADO MUNICIPAL	
PARQUE URBANO	117 296,00
E1	11 606,00
E2	11 494,00
E3 / E4	2 375,00
E5	6 615,00
TOTAL	149 386,00

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS

7.2 CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL

Com a presente proposta são cedidos um total de 126.652,00m² para o Domínio Privado Municipal:

DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL	
ZONAS VERDES EQUIPADAS	51 290,00
ZONAS VERDES DE ENQUADRAMENTO	7 406,00
VIAS PARTILHADAS E ACESSO BOMBEIROS	6 287,00
CICLOVIAS / UNIDIRECIONAL E BIDIRECIONAL	5 566,00
VIAS RODOVIARIAS / PASSEIOS	46 598,00
ESTACIONAMENTO PÚBLICO (571 LUGARES)	9 505,00
TOTAL	126 652,00

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS



Fig. 20 – Planta das Cedências

ÁREAS DE CEDÊNCIA:

DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL = 149.364,00 m²

	PARQUE URBANO, A = 117.296,00m ²
E1	E1 EQUIPAMENTO, A = 11.584,00m ²
E2	E2 EQUIPAMENTO, A = 11.494,00m ²
E3 / E4	E3 EQUIPAMENTO / EDIFÍCIO A RECUPERAR A = 2.375,00 m ²
E5	E5 EQUIPAMENTO, A = 6.615,00 m ²

DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL = 126.652,00 m²

	ZONAS VERDES EQUIPADAS A = 51.290,00 m ²
	ZONAS VERDES DE ENQUADRAMENTO A = 7.406,00 m ²
	VIAS PARTILHADAS E ACESSO BOMBEIROS A = 6.287,00m ²
	CICLOVIAS / UNIDIRECIONAL E BIDIRECIONAL A = 5.566,00 m ²
	VIAS RODOVIÁRIAS/ PASSEIOS A = 46.598,00 m ²
	ESTACIONAMENTO PÚBLICO (571 LUGARES) A = 9.505,00m ²

**LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS**

8. ACESSIBILIDADES E MOBILIDADE

Foi elaborado um Estudo de Tráfego com um âmbito territorial mais alargado para permitir uma avaliação conjunta do impacto da geração de tráfego decorrente de um conjunto de operação de reabilitação urbana ou de desenvolvimento urbano.

O Estudo de Tráfego teve como objetivo e âmbito:

1. Caracterizar as operações urbanísticas e a rede viária envolvente;
2. Analisar as condições de circulação atuais;
3. Aferir a geração de tráfego associada às operações urbanísticas;
4. Analisar as condições de circulação futuras;
5. Calcular as necessidades de estacionamento decorrentes das operações urbanísticas;
6. Estudar a acessibilidade em transporte coletivo;
7. Definir soluções para a mobilidade sustentável das operações urbanísticas.

Área de estudo - O estudo de tráfego elaborado incidiu sobre a rede viária que serve as operações urbanísticas denominadas por: a Praça dos Lusíadas, a Praça da Música, a Capela de Nossa Senhora do Cabo e a Estação Rádio Naval, e zona envolvente, conforme figura abaixo.



Fig.21 - Área de Estudo de Tráfego

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS

Análise

O estudo de tráfego surgiu em resultado das disposições regulamentares em vigor, consequentemente, permitindo avaliar e estimar o impacto do tráfego na rede viária envolvente, gerado por um conjunto de operações urbanísticas, tanto ao nível da circulação como ao nível da capacidade de estacionamento.

O levantamento de dados foi realizado tendo em vista uma análise abrangente da zona e envolvente direta conforme figura abaixo:



Fig.22 - Localização dos nós analisados (fonte: estudo de tráfego)

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS

A área é servida por diversos eixos viários de elevado grau hierárquico. Como tal, destaca-se a Av. 25 de Abril de 1974 (que permite a ligação à A5), a Av. Tomás Ribeiro, a Rua João Chagas (que permite a ligação a Algés e à EN6) e a Rua Vítor Duarte Pedroso.

A nova rede viária programada é concebida articulando-se com a existente, garantindo uma hierarquia viária adequada e, dando resposta à programação funcional estabelecida.

Por outro lado, e apesar de estarem fora do âmbito das operações urbanísticas atrás referidas, o presente estudo de tráfego teve em consideração a programação de outras intervenções (previstas) para a rede viária envolvente (ex.: Almarjão).

Para o cálculo das viagens geradas pelos projetos o estudo de tráfego recorreu aos índices e valores propostos no *Trip Generation do Institute of Transportation Engineers*, conforme procedimento habitual.

Importa referir que as condições de circulação futuras foram analisadas com base no aumento de tráfego gerado pela execução/materialização das operações urbanísticas (em análise) e decorrente da evolução natural do tráfego existente e de alterações previstas na rede viária municipal.

Assim o presente estudo avaliou qualitativamente e quantitativamente, ao nível da componente das acessibilidades, tráfego e transportes, os impactos causados pelas operações urbanísticas em termos das condições de acesso, circulação e de estacionamento na sua área envolvente.

Por outro lado, nos cenários futuros (quer para 2027 quer para 2037), foram igualmente analisados os cenários de com e sem os novos empreendimentos previstos para Linda-a-Velha.

Foram apresentados os resultados das análises efetuadas aos diferentes postos identificados na rede na área de estudo, traduzidos em níveis de serviço dos nós para os horizontes (2023, 2027 e 2037) e para os cenários (sem empreendimento e com empreendimento) analisados, divididos por tipologia de nó, nomeadamente, rotundas, entroncamentos e cruzamentos.

No que se refere ao transporte público coletivo, a área da operação urbanística é servida pelo operador Carris Metropolitana, através de diversas paragens localizadas nas vias existentes na área da operação urbanística proposta para os terrenos da Estação Radio Naval, prevendo-se o ajustamento da localização de novas paragens no desenvolvimento dos projetos de execução da rede viária.

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS

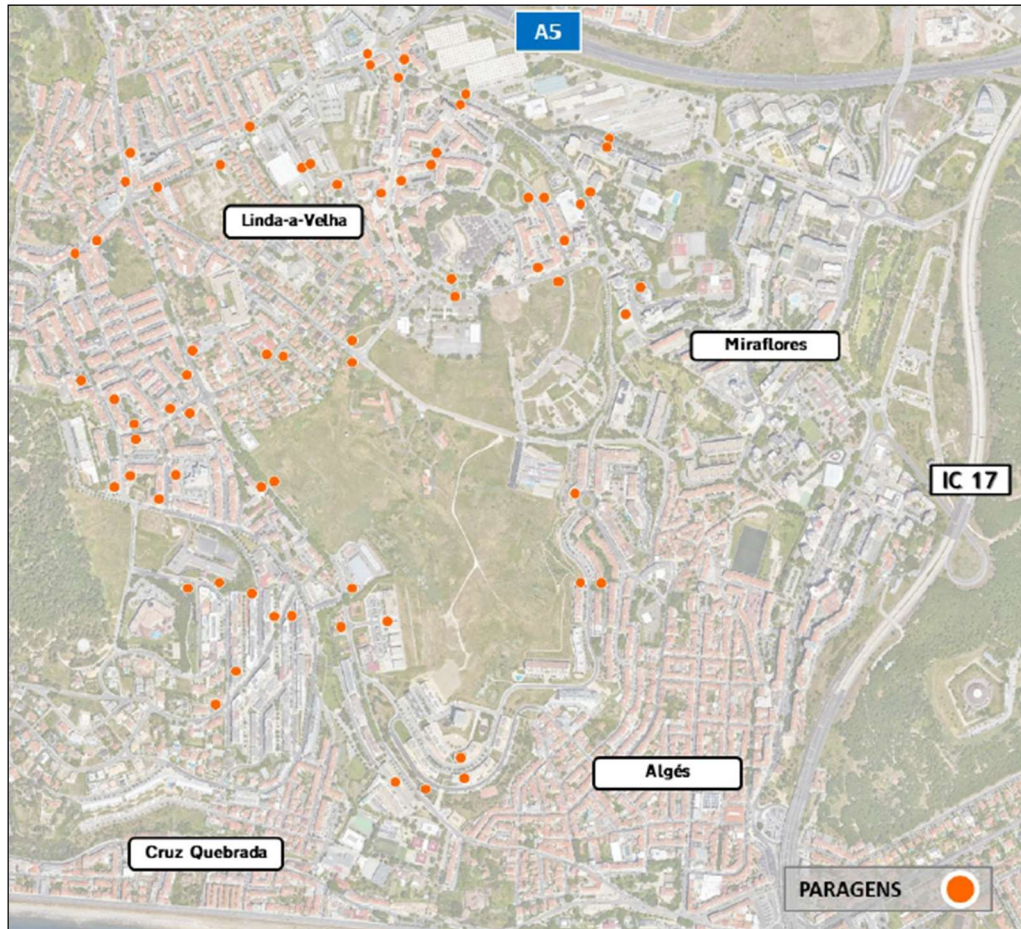


Fig.23 - Localização das paragens de transportes públicos rodoviários (fonte: estudo de tráfego)

Deste modo, e tendo em conta a oferta de serviços de transporte público rodoviário (quer ao nível das carreiras disponibilizadas como ao nível da frequência das mesmas), considera-se que a área em análise tem uma cobertura/oferta satisfatória em termos de transporte público, ainda que estes novos projetos de urbanização induzam alterações a incorporar, atenta não só a nova ocupação espacial do território como o aumento populacional associado.

Por outro, a CMO encontra-se a estudar um corredor de transporte em sítio próprio (LIOS), já equacionado no âmbito do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Oeiras (em consulta pública) que terá impacte na zona nomeadamente na ligação ao concelho de Lisboa.

Relativamente à mobilidade sustentável ao estarmos perante operações urbanísticas multifuncionais (com diversos tipos de usos) e perfeitamente inseridas no meio urbano de Linda-a-Velha, considera-se relevante e oportuna a apresentação de medidas relativamente à mobilidade sustentável, tais como o

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS

estabelecimento de percursos pedonais e cicláveis com continuidade e devidamente articulados com o transporte público.

A este respeito importa referir que esta preocupação está já plasmada também para a envolvente conforme propostas que integram o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (em consulta pública).

Estas medidas são extremamente relevantes atenta a necessidade de uma repartição modal mais equilibrada a favor do transporte público e mobilidade suave.

O Estudo de Tráfego conclui que as condições de circulação nos diferentes pontos da rede são na generalidade satisfatórias, sendo que alguns deles carecem de intervenção, que passa pela materialização das soluções avaliadas, conforme referido e apresentado no Estudo de Tráfego associado às operações urbanísticas referidas, nomeadamente à programada para os terrenos da antiga Estação Radionaval Comandante Nunes Ribeiro.

Acrescenta-se igualmente que se considera que a diversidade modal analisada /equacionada está em linha com o que se propõe no âmbito do plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Oeiras (em consulta pública). A oferta de infraestruturas de mobilidade suave abrangentes passíveis de compatibilização com as existentes e programadas e a sua articulação com os transportes públicos, assim como a expectativa/existência de um serviço de transportes público cada vez mais estruturado, completo e abrangente são essenciais para a sustentabilidade do sistema de mobilidade local.

Ao nível da estrutura viária é proposta uma via principal que efetuará a ligação entre as vias que envolvem a presente área de intervenção, qualificadas com uma rede de passeios que possibilite a mobilidade pedonal, bem como por uma rede ciclável.

Nesse sentido é proposta a continuidade da Rua Domingos Fernandes – RUA 1, de modo a possibilitar a ligação entre a Rua Victor Duarte Pedroso e a Rua João Chagas, bem como uma ligação dessa futura via à Rua Dr. Mário Charrua – RUA 2.

É ainda prevista uma nova via que possibilita delimitar o núcleo habitacional central, à Rua Victor Duarte Pedroso criando um quarteirão – RUA 3.

Para a mobilidade suave é proposto uma rede de ciclovias que tem a finalidade de possibilitar a deslocação e o atravessamento da presente área de intervenção, por meio de transportes alternativos (bicicletas e trotinetes elétricas). Ao nível do estacionamento público, deve ser tomado em consideração o disposto no n.º 3 do Art.º 68 do Regulamento do PDM.

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS

A ciclovia e o conjunto de percursos pedonais propostos, contribuem para a valorização do ambiente urbano proposto e existente, elevando-o para um nível onde a qualidade do espaço urbano é sentida e percebida pelo utilizador.

Será possível percorrer a totalidade do território através de passeios ou rampas com inclinação inferior a 6%, ou recurso a meios mecânicos integrados nos edifícios, de acordo com as Normas Técnicas de Acessibilidade (do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 125/2017 de 4 de outubro e pelo Decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de julho).

Os percursos pedonais acessíveis apresentam em toda a sua extensão uma largura mínima de 1,50m livre de obstáculos, com pavimentos contínuos em toda a área. O revestimento do pavimento nos percursos pedonais deve ter superfície estável, durável, firme e contínua.

Os acessos ao estacionamento privativo dos edifícios garantem a continuidade altimétrica dos passeios sem obstáculos, devendo ser diferenciados pelo pavimento (material e estereotomia). Deve proceder-se ao reforço da fundação do passeio e boleamento do respetivo lancil. Qualquer acerto de cotas a que haja lugar para garantir a coordenação com as cotas da via pública deverá ser realizado no interior do lote.

O estacionamento na via pública, reservado a veículos em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada, foi calculado com base nos parâmetros da secção 2.8 do Anexo do Decreto-Lei das Acessibilidades.

O loteamento prevê uma lotação de 571 lugares de estacionamento na via pública, e estão previstos 18 lugares de estacionamento reservados para pessoas com mobilidade condicionada e 9 lugares de estacionamento reservado para veículos elétricos. As dimensões destes lugares de estacionamento são as que se encontram definidas no ponto 2.8.2 do mesmo diploma.

Todas as passagens de peões de superfície serão rebaixadas com diferenciação de pavimento, como prevê a secção 1.6 das Normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada no Capítulo 1 referente à Via Pública.

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS

9. OBRAS DE URBANIZAÇÃO E ENCARGOS URBANÍSTICOS

Os projetos de execução das obras de urbanização da presente operação urbanística serão desenvolvidos pelo Município conforme estabelecido em Protocolo/Contrato de Urbanização entre o IRHU e o Município que se anexa.

A fase de Estudo Prévio que integra mapas de medições preliminares que constituíram a base para as estimativas orçamentais das obras da Rede Viária, Infraestruturas urbanas e Tratamento Paisagístico dos espaços exteriores, elaborada como suporte técnico das propostas contidas na operação de Loteamento apresentada, constitui anexo e parte integrante da informação técnica de suporte à operação de loteamento.

9.1 ESPAÇOS EXTERIORES

Os espaços verdes que integram a presente operação urbanística são estruturados em:

- a)** Parque Urbano com uma área de cerca de 11,73 hectares, constitui-se como uma grande mancha de usufruto para a população do lado poente do concelho de Oeiras, em que se privilegia a natureza;
- b)** Espaços verdes de proximidade aos edifícios que se constituem como áreas de enquadramento de cada conjunto de edifícios, equipadas para usufruto dos moradores.
- c)** Espaços de circulação rodoviária, ciclovia e passeio público, nos quais se privilegia a acessibilidade pedonal, bem como o conforto bioclimático conferido pelas árvores de alinhamento. Estes espaços fazem a conexão com o território envolvente e com as várias áreas interiores ao loteamento.

Foi desenvolvida a fase de Estudo Prévio do Tratamento Paisagístico dos Espaços Exteriores foi efetuado no sentido de garantir a sustentabilidade dos mesmos, designadamente através da orientação para a escolha de espécies autóctones e tradicionais ou de baixa manutenção.

As peças desenhadas e escritas - que acompanham o Projecto de Loteamento – contém as soluções estudadas.

9.2 REDE VIÁRIA E INFRAESTRUTURAS

Em termos do Protocolo/Contrato de Urbanização entre o IRHU e o Município, a Rede viária, as infraestruturas e o Tratamento Paisagístico dos espaços exteriores serão a executar pela Câmara Municipal de Oeiras de acordo com os Projetos das Especialidades a realizar tendo como base de trabalho os Estudos Prévios anexos à presente operação de Loteamento:

- Rede viária;
- Rede de abastecimento de águas;

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS

- Rede de drenagem de águas residuais;
- Rede de drenagem de águas pluviais;
- Rede de abastecimento de gás natural;
- Rede de abastecimento de energia elétrica;
- Rede de telecomunicações;
- Muros de Suporte de Terras.

O estudo prévio dos arruamentos e das infraestruturas urbanas – peças desenhadas e escritas - que acompanham o Projecto de Loteamento – contém as soluções estudadas.

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS

10. IMAGENS VIRTUAIS DA PROPOSTA



Fig.24 – Proposta, Vista aérea nascente

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS



Fig.25 – Proposta, Vista aérea sudeste

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS



Fig.26 – Proposta, Vista aérea noroeste

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS



Fig.27 – Proposta, Parque Urbano, entrada nascente / Praça

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS



Fig.28 – Proposta, percursos Parque Urbano e torre panorâmica

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS



Fig.29 – Proposta, Vista da torre panorâmica / entrada principal / praça

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS



Fig.30 – Proposta, Anfiteatro / área eventos, percursos parque urbano

11. CONCLUSÃO

Face aos elementos apresentados, entende-se que a presente proposta cumpre técnica e legalmente todos os requisitos necessários para a decisão favorável por parte da Câmara Municipal de Oeiras sobre esta Operação de Loteamento.

Oeiras, novembro 2023

Miguel Saraiva, arq.to (O.A 5500)

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE Oeiras

12. ANEXO 1 – PDM DE Oeiras PLANTAS DE ORDENAMENTO E CONDICIONANTES

1. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO
2. ÁREAS ESPECÍFICAS DE INTERVENÇÃO
3. EEM – ESTRUTURA ECOLÓGICA FUNDAMENTAL
4. EEM – ESTRUTUTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTAR
5. ACESSIBILIDADES, MOBILIDADE E TRANSPORTES
6. RISCOS COM INTERVENÇÃO DIRETA NO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
7. ACESSIBILIDADES E TRANSPORTES
8. RECURSOS HIDRICOS
9. RECURSOS ECOLÓGICOS (REN)
10. EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS
11. INFRAESTRUTURAS – TELECOMUNICAÇÕES
12. INFRAESTRUTURAS – MARCOS GEODÉSICOS
13. INFRAESTRUTURAS – EQUIPAMENTO
14. INFRAESTRUTURAS – AEROPORTOS E AERÓDREMOS
15. MAPA DE CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA
16. MAPA DE RUÍDO - CONFLITO

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS

13. ANEXO 2 - PARÂMETROS GERAIS E QUADRO SINÓPTICO LOTES

LOTEAMENTO ESTAÇÃO RADIONAVAL COMANDANTE NUNES RIBEIRO
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA
E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO, MUNICÍPIO DE OEIRAS

14. ANEXO 3 – REGISTO PREDIAL DA ÁREA A LOTEAR E PLANTA COM LIMITES