

## **Anexo 3.2 – Quadro 1 (revisão – março, 2025)**

PPNC	Artigo(s) do Regulamento	Excertos do(s) Artigo(s)	OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO	Memória Descritiva e Justificativa / Planta Síntese	Conformidade
Variações de Tipologia Usos	Capítulo IV, Artigo 13.º - Variações de Tipologia e Usos do Edificado	1 — O número de fogos indicados no Plano é estimado em função das áreas de implantação e de construção propostas para os edifícios onde se prevê o uso habitacional, podendo, no entanto, as soluções tipológicas variar em função das características específicas da procura habitacional que vier a ocorrer na zona, no decurso da implementação do Plano. 2 — A variação de tipologias não pode produzir excedente da área de construção, sendo obrigatoriamente ajustada a capacidade de estacionamento automóvel, de acordo com os critérios estabelecidos no presente regulamento. 3 — No âmbito das operações urbanísticas de execução do presente Plano, o número máximo de fogos por Lote previsto no Plano para os Lotes destinados a Habitação Coletiva pode ser alterado, desde que não seja excedido o número máximo de fogos previsto para a totalidade desses mesmos Lotes. O PPNC prevê um total de 600 fogos com a seguinte distribuição: Lote 10 - 149; Lote 11 - 74; Lote 12 - 74; Lote 13 - 74; Lote 14 - 74; Lote 15 - 74; Lote 16 - 74 e Lote 21 - 7.	---	O LOT prevê um total de 600 fogos com a seguinte distribuição: Lote 10 - 149; Lote 11 - 74; Lote 12 - 74; Lote 13 - 74; Lote 14 - 74; Lote 15 - 74; Lote 16 - 74 e Lote 21 - 7.	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.
Conversão de Usos	Capítulo IV, Artigo 14.º Conversão de Usos	1 — Pode admitir-se, através de proposta fundamentada a aprovar pela Câmara Municipal, a conversão de unidades destinadas a habitação, para comércio e serviços ou unidades hoteleiras, desde que: a) Não sejam produzidos excedentes de área de construção em relação à inicialmente destinada a habitação. b) Seja ajustada a capacidade de estacionamento de acordo com os critérios do presente Regulamento; c) A transformação de uso esteja inserida em projeto de conjunto da banda dos edifícios em que se localiza a unidade ou unidades em causa, por forma a assegurar a respetiva integração arquitetónica; d) A altura máxima do edifício poderá sofrer variação se o uso for alterado, quando aplicadas as disposições dos artigos 12.º e 13.º 2 — A Câmara Municipal pode não aceitar propostas de conversão de usos, se entender fundamentadamente que podem prejudicar um adequado equilíbrio das funções urbanas na zona	---	---	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC, não prevendo a conversão de usos previstos no Plano.
Quadro Síntese		Uso dominante (atividades económicas) – 56% Usos complementares (habitação, comércio e serviços no contexto do uso residencial) – 44%	Quadro Sinótico	Quadro sinótico: Uso dominante (atividades económicas) – 56% Usos complementares (habitação, comércio e serviços no contexto do uso residencial) – 44%	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.
		Área total dos lotes – 189.335,57m <sup>2</sup>		Área total dos lotes – 188.392,89 m <sup>2</sup>	Este parâmetro difere entre o LOT e o PPNC, devido ao ajuste da área do lote 29, decorrente do acerto da propriedade do prédio rústico inscrito na matriz predial de Oeiras sob o artigo 42.º, secção 41. Este ajuste encontra-se enquadrado no artigo 31.º do Regulamento do PPNC.
		Área de implantação máxima - 67.067,83 m <sup>2</sup>		Área de implantação máxima de 67.067,83 m <sup>2</sup>	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.
		Área máxima de construção acima da cota de soleira - 161.916,30 m <sup>2</sup>		Área máxima de construção acima da cota de soleira - 161.916,30 m <sup>2</sup>	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.
		Área máxima de construção acima da cota de soleira dos lotes privados (lotes 1 a 16, 17 e 21) - 150.366,30 m <sup>2</sup>		Área máxima de construção acima da cota de soleira dos lotes privados (lotes 1 a 16, 17 e 21) - 150.366,30 m <sup>2</sup>	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.
		Área total de construção máxima - 226.973,13 m <sup>2</sup>		Área total de construção máxima - 227.092,42 m <sup>2</sup>	Este parâmetro difere entre o LOT e o PPNC. A diferença de área corresponde a um aumento de 119,30 m <sup>2</sup> abaixo da cota de soleira no lote 21, em conformidade com o n.º 18 do artigo 12.º do Regulamento do PPNC. Dada a dimensão do terreno, esta alteração não compromete o índice máximo de utilização do solo definido para a área de intervenção de 0,54 do Plano, uma vez que o acréscimo de 119,30 m <sup>2</sup> representa um aumento de apenas 0,0003 no índice estabelecido pelo PPNC. No ponto 5 é apresentada a posição da CMO.
		Área de implantação máxima do uso dominante acima da cota de soleira – 22.186,98 m <sup>2</sup>		Área de implantação máxima do uso dominante acima da cota de soleira – 22.186,98 m <sup>2</sup>	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.
		Área total de construção máxima do uso dominante acima da cota de soleira – 82.100,00 m <sup>2</sup>		Área total de construção máxima do uso dominante acima da cota de soleira – 82.100,00 m <sup>2</sup>	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.
		Área de implantação máxima dos usos complementares acima da cota de soleira – 25.055,84 m <sup>2</sup>		Área de implantação máxima dos usos complementares acima da cota de soleira – 25.476,69 m <sup>2</sup>	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.
		Área total de construção máxima dos usos complementares acima da cota de soleira – 67.866,30 m <sup>2</sup>		Área total de construção máxima dos usos complementares acima da cota de soleira – 67.866,30 m <sup>2</sup>	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.
		Área de implantação máxima do uso equipamento acima da cota de soleira – 19.404,16 m <sup>2</sup>		Área de implantação máxima do uso equipamento acima da cota de soleira – 19.404,16 m <sup>2</sup>	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.
		Área total de construção máxima dos usos complementares acima da cota de soleira – 11.950,00 m <sup>2</sup>		Área total de construção máxima dos usos complementares acima da cota de soleira – 11.950,00 m <sup>2</sup>	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.
		8 lotes afetos ao uso de "Serviços/Comércio" (lotes 1 a 8), com uma área total de construção de 82.100,00 m <sup>2</sup>		8 lotes afetos ao uso de "Serviços/Comércio" (lotes 1 a 8), com uma área total de construção de 82.100,00 m <sup>2</sup>	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.
		1 lote afeto ao uso de "Comércio/Serviços" (lote 9), com uma área total de construção de 7.800,00 m <sup>2</sup>		1 lote afeto ao uso de "Comércio/Serviços" (lote 9), com uma área total de construção de 7.800,00 m <sup>2</sup>	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.
		8 lotes afetos ao uso de "Habitação Coletiva" (lotes 10 a 16 e 21), com uma área total de construção de 60.066,30 m <sup>2</sup>		8 lotes afetos ao uso de "Habitação Coletiva" (lotes 10 a 16 e 21), com uma área total de construção de 60.066,30 m <sup>2</sup>	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.
		1 lote afeto ao uso de "Equipamento Privado de utilização pública" (lote 17), com uma área total de construção de 400,00 m <sup>2</sup>		1 lote afeto ao uso de "Equipamento Privado de utilização pública" (lote 17), com uma área total de construção de 400,00 m <sup>2</sup>	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.
		2 lotes afetos ao uso de "estacionamento de uso público" (lotes 18 e 19), com uma área total de construção de 66,30 m <sup>2</sup>		2 lotes afetos ao uso de "estacionamento de uso público" (lotes 18 e 19), com uma área total de construção de 66,30 m <sup>2</sup>	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.
	Alturas máximas da edificação variam entre os 3,5m e os 64,5m	Alturas máximas da edificação variam entre os 3,5m e os 64,5m	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.		
	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira, que varia entre 1 e 16	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira, que varia entre 1 e 16	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.		
	Cotas de soleira variam entre 15,00 e 77,00	Cotas de soleira variam entre 14,00 e 80,50	Este parâmetro difere entre o LOT e o PPNC. A diferença está enquadrada nas exceções previstas no n.º 10 do artigo 12.º do Regulamento do PPNC.		
	Cotas de coberturas variam entre 24,50 e 143,00	Cotas de coberturas variam entre 23,50 e 146,00	Este parâmetro difere entre o LOT e o PPNC. A diferença está enquadrada nas exceções previstas no n.º 10 do artigo 12.º do Regulamento do PPNC.		
	Número máximo de fogos de 600	Número máximo de fogos de 600	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.		
	Nos lotes 18 e 19 o estacionamento público à superfície	Nos lotes 18 e 19, estacionamento público à superfície	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.		
	No lote 17 o estacionamento público em cave	No lote 17, estacionamento público em cave	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.		
	Índice máximo de ocupação do solo – 0,11 corresponde a uma área de implantação máxima de 47.663,67 m <sup>2</sup>	Índice máximo de ocupação do solo – 0,11 corresponde a uma área de implantação máxima de 47.663,67 m <sup>2</sup>	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.		
	Índice de utilização do solo – 0,54 Corresponde uma área total de construção máxima de 226.973,13 m <sup>2</sup> .	Índice de utilização do solo – 0,54 A diferença de área corresponde a um aumento de 119,30 m <sup>2</sup> abaixo da cota de soleira no lote 21, em conformidade com o n.º 18 do artigo 12.º do Regulamento do PPNC. Dada a dimensão do terreno, esta alteração não compromete o índice máximo de utilização do solo definido para a área de intervenção de 0,54 do Plano, uma vez que o acréscimo de 119,30 m <sup>2</sup> representa um aumento de apenas 0,0003 no índice estabelecido pelo PPNC.	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.		
	Índice de impermeabilização do solo – 0,38	Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,38, corresponde a um máximo de áreas impermeabilizáveis de 160.616,92 m <sup>2</sup> . A presente OL prevê um máximo de áreas impermeabilizáveis de 149.905,11 m <sup>2</sup> , correspondendo a 87.257,65 m <sup>2</sup> de áreas impermeabilizáveis no interior dos lotes e 62.647,46 m <sup>2</sup> de áreas impermeabilizáveis, decorrente das obras de urbanização, o que corresponde a um índice de impermeabilização do solo de 0,36, determinado pelo quociente entre o somatório do total das áreas impermeabilizadas, refiro supra, e a área a lotear.	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.		
Demolições e Reconstruções	Capítulo IV, Artigo 15.º - Demolições e Reconstruções	Na área do PPNC as ações de demolições de edificações ou reconstrução de existentes apenas devem ocorrer com a implementação do Plano, com exceção daquelas que detenham gênese ilegal ou apresentem um estado de ruína ou perigo iminente e que ponham em causa a segurança de pessoas e bens.	Obras de Urbanização	A Operação de Loteamento prevê a realização de um conjunto de obras de urbanização que se podem dividir em obras de urbanização locais e obras de urbanização especiais, consoante o seu nível de incidência geográfica. No âmbito da OL, estas obras são as seguintes:  Obras de urbanização locais – todas as obras de criação e remodelação de infraestruturas dentro dos limites da área do loteamento, destinadas a servir diretamente os espaços urbanos e as edificações abrangidas na OL, inclusivamente: – Terraplanagens, arruamentos, passeios, estacionamentos, pavimentação (incluindo a colocação de pavimento tipo Absorção na designada "Rua A") e sinalização; – Infraestruturas e redes de distribuição de água, saneamento, águas pluviais, energia e iluminação, telecomunicações e dados, gás natural e de gestão de resíduos sólidos urbanos. – Arranjos Exteriores; – Execução de barreiras de proteção acústica;  Obras de urbanização especiais do plano – todas as obras que correspondem à realização de infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e de utilização coletiva, cujo interesse extravasa o limite da área de intervenção (cf. definição que consta da alínea I) do art. 6.º Reg. PDMO 2022). Estas infraestruturas e equipamentos são determinados por instrumento de planeamento e gestão de nível superior ao plano, serão financiadas e da responsabilidade da CMO ou Administração Central, nomeadamente: – Via distribuidora de nível municipal (VLS) e respetivos terrenos necessários à implementação desta via; – Via de articulação entre Programas Estratégicos e novas áreas de expansão (Via Variante).  Prevê ainda operações de demolição das estruturas edificadas, áreas pavimentadas existentes e outras estruturas presentes bem como a área do antigo sucateiro e na área do antigo estaleiro (cumprindo o que vier a ser estabelecido no Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos de Construção e Demolição - PPGRCDD).	O LOT dá cumprimento ao preconizado no PPNC.