

Anexo 3.4 – Quadros 3 e 4 (revisão – março, 2025)

CUMPRIMENTO DAS DISPOSIÇÕES REGULAMENTARES					
ID	Instrumento Ordenamento	Artigo	Número	Descrição	Evidência/ Demonstração
EDIFICABILIDADE, CEDÊNCIAS E ESTACIONAMENTO					
1	PDMO	59	3h)	O índice máximo de utilização do solo aplicável à área da Sub-UOPG 3 é de 0.54	Área de construção OL (Ac): 227 092,42m ² Área da Sub-UOPG 3, PPNC (A): 420 320,62 m ² → Índice utilização = Ac/A= 0,54
2	PDMO	59	3k)	A percentagem máxima a afetar ao uso habitação é de 40% da área total de construção	Área de construção OL (Ac): 227 092,42m ² Ac total Habitação (ActH): 87 254,33 m ² → Percentagem afeta à habitação= ActH/Ac= 38%
3	PDMO	28	3	Usos complementares e compatíveis não podem exceder em 49% da área total da categoria em que se insere	Área de construção OL (Ac): 227 092,42m ² Ac Habitação (AcH) =87 250,33m2 Ac Comércio (AcC)=12 400m2 → Afetação usos compatíveis=(AcH+AcC)/Ac= 44%
4	PDMO	59	3i)	Áreas a ceder ao Município: 20% a 25% da área total de intervenção	Área da LOT (Alot): 414 773,29 m ² Área cedência LOT (Aced): 277 204,20 m ² → Percetagem cedida = Aced/Alot= 67%
5	PDMO	67	2	dimesão mínima das parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva: 35m2/ 150m2 ac hab 30m2/100m2 ac de comercio 30m2/100m2 de ac servicos	Ac Habitação (AcH) =60 000m ² Ac Comércio (AcC)=7 800m ² Ac Serviços (AcS)=82 100m ² → área minima espaços verdes utilizaçao coletiva = 40 970m ² → Área cedência espaços verdes na OL= 160 856, 87m²
6	PDMO	67	3	dimesão mínima das parcelas destinadas a equipamentos: 45m2/ 150m2 ac hab 25m2/100m2 ac de comercio 25m2/100m2 de ac servicos	Ac Habitação (AcH) =60 000m ² Ac Comércio (AcC)=7 800m ² Ac Serviços (AcS)=82 000m ² → área minima equipamentos = 40 475m ² → Área cedência equipamentos na OL= 57 159,70m²
7	PDMO PPNC	68 23	2 e 3 2,4 e 5	nº min de lugares: 1,2L/80m2 abc habitação 1L/35m2 abc comércio 1,2L/50m2 abc serviços Adimitindo-se até 40% dos mesmos concretizados em lugares à superfície ou parques públicos	Ac Habitação (AcH) =60 000m ² Ac Comércio (AcC)=7 800m ² Ac Serviços (AcS)=82 100m ² → Nº min lugares = 3094 min. 1857 privados no interior do lote → Nºlugares OL = 3102 2420 privados no interior do lote

ID	Instrumento Ordenamento	Artigo	Número	Descrição	Evidência/ Demonstração
TEMÁTICAS SETORIAS: ÁREAS VERDES, RUÍDO, SUSTENTABILIDADE					
8	PPNC	16	4, 5 e 6	As Áreas Verdes de Utilização Coletiva devem garantir a estabilidade ecológica, a mobilidade suave e a gestão hídrica, incluindo bacias de retenção para controlo do caudal pluvial e rega sustentável, salvo inviabilidade técnica.	O projeto assegura a funcionalidade das Áreas Verdes com soluções sustentáveis. Ao privilegiar espécies autóctones, o paisagismo reduz a necessidade de manutenção e consumo hídrico, favorecendo a adaptação ao clima local. Os caminhos pedonais e ciclovias adaptam-se à topografia, conquistando declives inferiores a 6%, promovendo, assim, a mobilidade suave, minimizando as movimentações de terra e impacto ambiental. A drenagem privilegia um sistema gravítico, evitando consumo energético e otimizando o escoamento. A bacia de amortecimento regula o caudal pluvial, prevenindo erosão, inundações e promove a infiltração. A rega gota a gota reduz desperdícios e garante uma distribuição eficiente da água. (paralelamente, sugere-se a consulta da resposta ao ponto 14, onde tal argumentação é reforçada e detalhadamente explicada)
9	PPNC	20	2	Adoção de medidas de conforto acústico, designadamente, pavimento tipo Absorber na designada “Rua A”, assim como barreiras acústicas junto à A5	O projeto de vias preconiza a adoção de camada de desgaste rugosa na Rua A com propriedades redutoras de ruído, nomeadamente, aplicação de misturas do tipo SMA (Stone Mastic Asphalt). O projeto prevê a implantação de barreiras acústicas junto à A5, com localização já validada pela respetiva entidade gestora, conforme evidenciado na resposta ao ponto 72.
10	PPNC	26	5a)	A drenagem de águas deverá assegurar a ligação dos edifícios à rede de drenagem de águas pluviais e bacia de retenção	Cada lote prevê, na confrontação com a via pública, uma caixa de visita que garante a futura ligação à rede de drenagem. A localização de cada caixa, foi definida privilegiando a drenagem por gravidade. Cada caixa de visita tem ligação com a infraestrutura que encaminha as águas pluviais para a bacia de retenção prevista na OL.
11	PPNC	26	6	Deve garantir-se a ligação dos edifícios à rede de ciclovias e espaços públicos, sem barreiras arquitetónicas	A área a lotear será integrada na rede ciclável municipal pela introdução de um troço de ciclovia que parte da Variante e percorre o troço norte da Rua A, servindo os lotes de serviços/comércio. Para servir os restantes lotes, prevê-se a concretização de um percurso pedonal e ciclável nos lotes privados 1, 9 e 17, com ligação à ciclovia da Rua A e ao caminho pedonal e ciclável que atravessa as áreas verdes a ceder ao município, e que ligará à VLS.
12	PPNC	26	7a) e b)	Assegurar a interligação visual dos espaços verdes envolventes aos edifícios com o conjunto da áreas verdes municipais, bem como entre esses espaços e as novas áreas verdes propostas	A OL prevê que 64% do solo é permeável e um índice de ocupação de 11%, o que por si, reflete uma forte presença da estrutura verde em todo o empreendimento que se articula com a envolvente. O projeto dos Arranjos Exteriores molda o terreno, valorizando a continuidade e integração com a envolvente, e prevê ainda a escolha de espécies compatíveis com as já utilizadas no concelho, promovendo a harmonia paisagística e ecológica. Além disso, a seleção das espécies foi realizada em conformidade com o disposto no RPATOR, assegurando a integração das áreas verdes na rede municipal existente e contribuindo para a sua valorização e continuidade.

ID	Instrumento Ordenamento	Artigo	Número	Descrição	Evidência/ Demonstração
13	PPNC	26	7c)	Plantação de espécies locais ou adaptadas de baixo consumo de água	No que se refere às áreas verdes, o projeto de paisagismo prevê a plantação de árvores em espaços amplos e bem ventilados, evitando áreas confinadas que dificultam o crescimento das plantas. As árvores serão plantadas em solos menos compactados, o que favorece o seu desenvolvimento saudável. Será adotado um sistema de rega gota a gota, que reduz significativamente o consumo hídrico. Após a implantação adequada das árvores, a necessidade de rega será progressivamente reduzida, uma vez que as espécies autóctones escolhidas são bem adaptadas ao clima local e podem dispensar irrigação.
14	PPNC	27	8a)	utilização de materiais locais e/ou de origem responsável tendo em vista o desempenho no ciclo de vida	O projeto garante a utilização de materiais locais e sustentáveis, como o saibro nos caminhos pedonais, um material permeável composto por matérias não tóxicas e recicláveis, que permite a consolidação e estabilização do solo natural, que exige baixa manutenção e que impede o crescimento de infestantes. Além disso, as extensas áreas verdes serão preservadas, mantendo a vegetação existente sempre que possível, minimizando a necessidade de novas plantações e reduzindo o impacto ambiental.
15	PPNC	28	8b)	estratégias e soluções para a redução da produção dos resíduos, reutilização ou reciclagem	Estão previstas ilhas ecológicas estrategicamente distribuídas na via pública, com distâncias que garantem a acessibilidade e a adequada resposta às necessidades dos edifícios, em conformidade com o regulamento municipal. Além disso, o projeto de paisagismo inclui a instalação de papeleiras em locais estratégicos, promovendo a deposição correta de resíduos e contribuindo para a manutenção da qualidade ambiental dos espaços verdes e percursos pedonais.

Na presente fase de Operação de Loteamento, o projeto assegura o cumprimento das disposições regulamentares aplicáveis ao ordenamento do território, conforme previsto no Plano de Pormenor (PP) e PDM. Esta etapa incide na definição da organização espacial, infraestruturas e integração urbana, garantindo a conformidade com as categorias e subcategorias de solo urbano, bem como com as diretrizes para espaços públicos, mobilidade e sustentabilidade ambiental. O RPPNC prevê, ainda, disposições regulamentares a serem abordadas na fase de controlo prévio das obras de edificação. Este processo permitirá a verificação da implementação de requisitos específicos de construção e sustentabilidade.

VERIFICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES REGULAMENTARES PPNC/PDMO

Áreas de Construção/ índices				
ID	Uso	Ac Total	Afetação por uso	max. ac hab (nº3k) do art. 59)
2	habitação	87 254,33	38%	40%
	comércio	12 400,00	5%	max. usos comp. (nº3 do art. 28)
3	Total usos compatíveis	99 654,33	44%	
	serviços	127 371,79	56%	
	TOTAL	227 026,12	100%	
	Operação	Área	Índice utilização	lu, max (nº3h) do art. 59)
1	LOT	414773,29		
	sub-UOPG3, PPNC	420320,62	0,54	0,54
	Áreas construção acima do solo	Ac habitação 60 000,00	Ac comércio 7 800,00	Ac serviços 82 100,00

Cedências		
Áreas verdes min (nº2 do Art 67)		Áreas verdes no LOT
35m2/150m2 ac hab	14 000,00	
30m2/100m2 ac com	2 340,00	
30m2/100m2 ac serv	24 630,00	
5	Total	40 970,00
Áreas equipamentos min (nº3 do Art 67)		Área equipamentos no LOT
45m2/150m2 ac hab	18 000,00	
25m2/100m2 ac com	1 950,00	
25m2/100m2 ac serv	20 525,00	
6	Total	40 475,00
Infraestruturas		59 187,70
TOTAL áreas cedência		277 204,20
%min área total cedência (nº 3i) do art. 59º)		%área total cedência no LOT
4	20 a 25%	67%

Estacionamento				
nº lugares mínimo (nº 2 artigo 23º)		nº lug. min interior do lote (nº5 artigo 23º)	Nº lugares no int lote (OL)	
	1,2L/80m ² ac hab	900	540	881
	1L/35m ² ac com	223	134	134
	1,2L/50m ² ac serv	1971	1183	1405
7	Sub-total	3094	1857	2420
Estacionamento em lote privado de uso publico (lotes 18 e 19)				482
Estacionamento na via publica				200
7	Total	3094	1857	3102

Legenda	Valor regulamentar/ referência
	Valor LOT