

Anexo 3.3 – Quadro 2 (revisão – março, 2025)

PDM de Oeiras	Artigo(s) do Regulamento do PDM	Excertos do(s) Artigo(s)	PPNC	Artigo(s) do Regulamento do PPNC	Redação do(s) Artigo(s)	Operação de Lotamento (LOT)	Capítulo(s) da Memória Descritiva e Justificativa (MDJ)	Excertos do(s) Capítulo(s)	Observedas
Serviços Administrativos e Restrições de Utilidade Pública	Título II - Serviços Administrativos e Restrições de Utilidade Pública Artigo 7.º - Identificação e Regime	<p>1. Na área de intervenção do PDMO encontram-se em vigor as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública à ocupação, uso e transformação dos solos:</p> <p>i) Recursos naturais hídricos;</p> <p>ii) Domínio público hídrico;</p> <p>iii) Recursos naturais agrícolas e florestais;</p> <p>iv) Reserva agrícola nacional;</p> <p>v) Áreas de interesse público, constam do Anexo I as áreas classificadas à data da aprovação do PDM;</p> <p>vi) Sobretiros ou azinheiras;</p> <p>vii) Regime florestal;</p> <p>viii) Recursos naturais ecológicos;</p> <p>ix) Reserva ecológica nacional;</p> <p>x) Património edificado;</p> <p>xi) Imóveis classificados e em vias de classificação;</p> <p>xii) Edifícios públicos e outras construções de interesse público;</p> <p>xiii) Equipamentos;</p> <p>xiv) Defesa nacional;</p> <p>xv) Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores;</p> <p>xvi) Infraestruturas existentes;</p> <p>xvii) Rede de infraestruturas públicas de abastecimento de água;</p> <p>xviii) Rede de drenagem pública de águas residuais;</p> <p>xix) Rede elétrica;</p> <p>xx) Gasodutos e oleodutos;</p> <p>xxi) Rede rodoviária nacional;</p> <p>xxii) Rede de estradas nacionais desclassificadas;</p> <p>xxiii) Rede ferroviária;</p> <p>xxiv) Rede de telecomunicações;</p> <p>xxv) Aeroportos e aeródromos;</p> <p>xxvi) Faróis e outros elementos de sinalização marítima;</p> <p>xxvii) Marcos geodésicos e respetivas zonas de proteção.</p> <p>2. As servidões administrativas e as restrições de utilidade pública referidas no número anterior encontram-se, sempre que a escala do Plano o permita, delimitadas ou identificadas nas plantas de condicionantes através de grafismos e simbologia próprios.</p> <p>3. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública os respetivos regimes jurídicos em vigor prevalecem sobre as disposições do presente Regulamento.</p>	Serviços administrativos e outras restrições de utilidade pública	<p>1 – No território abrangido pelo Plano são observadas as disposições referentes a servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública decorrentes da legislação em vigor e de seguida identificadas:</p> <p>a) Rede Rodoviária Nacional – Zona de serviço não edificado (Artigo 32, Lei n.º 34/2015, 27 de abril);</p> <p>b) Condução de abastecimento de água EPAL – Costa do Sol, Decreto-Lei n.º 230/91 de 21 de junho;</p> <p>c) Drenagem pública de águas residuais – Serviço decorrente do interesse da Costa do Estoril (ex- SANEST), atualmente pertencente às Águas do Tejo Atlântico, conforme Despacho n.º 14134- A/99, de 23 de julho, II Série, DR n.º 170 de 23/07 e Despacho n.º 22/94, DR n.º 55 2.ª série de 06/03/1995;</p> <p>d) Rede de gasoduto – Serviço administrativo, relativa a rede do gás natural de Lisboa (Tropo Coto-Vila Fria), Decreto-Lei n.º 8/2000 de 8 de fevereiro;</p> <p>e) Aeroportos e aeródromos – Serviço aeronáutico do Aeroporto da Portela, instituído pelo Decreto n.º 48542, de 24 de agosto de 1968;</p> <p>f) Telecomunicações – Serviço Radioelétrica do Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul, Decreto n.º 326/76 de 6 maio;</p> <p>g) Reserva Ecológica Nacional – Áreas inseridas nas tipologias de Áreas com Risco de Erosão, Áreas de Infiltração Máxima, Leitos dos Cursos de Água e Escarpas e Outras Áreas de Elevada Suscetibilidade Geológica, Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 124/2019 de 28 de agosto;</p> <p>h) Domínio Hídrico – Curso de água a céu aberto, Lei n.º 54/2005 de 15 de novembro e Lei n.º 58/2005 de 29 dezembro;</p> <p>i) Zona de Serviço: Rede Elétrica de Média e Alta Tensão;</p> <p>j) Zona de Serviço: Rede de Águas Residuais.</p> <p>2 – As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior estão assinaladas, quando a escala o permite, na Planta de Condicionantes.</p>	<p>Artigo 7.º - Identificação</p> <p>Capítulo II - Serviços administrativos e outras restrições de utilidade pública</p> <p>Artigo 8.º - Regime</p>	Enquadramento Territorial e Legal	<p>Capítulo 2 - Enquadramento Territorial e Legal</p> <p>Subcapítulo 2.1. - Enquadramento no PDMO</p>	<p>As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública com incidência na área de projeto, delimitadas na planta de condicionantes do PDMO, são as seguintes:</p> <p>a) Rede Rodoviária Nacional - Zona de serviço não edificado (Art.º 32, Lei n.º 34/2015, 27 de abril);</p> <p>b) Condução de abastecimento de água EPAL - Costa do Sol, Decreto-Lei n.º 230/91 de 21 de junho;</p> <p>c) Drenagem pública de águas residuais - Serviço decorrente do interesse da Costa do Estoril (ex- SANEST), atualmente pertencente às Águas do Tejo Atlântico, conforme Despacho n.º 14134- A/99, de 23 de julho, II Série, DR n.º 170 de 23/07 e Despacho n.º 22/94, DR n.º 55 II Série de 06/03/1995;</p> <p>d) Rede de gasoduto - Serviço administrativo, relativa a rede do gás natural de Lisboa (Tropo Coto-Vila Fria), Decreto-Lei n.º 8/2000 de 8 de fevereiro;</p> <p>e) Aeroportos e aeródromos - Serviço aeronáutico do Aeroporto da Portela, instituído pelo Decreto n.º 48542, de 24 de agosto de 1968;</p> <p>f) Telecomunicações - Serviço Radioelétrica do Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul, Decreto n.º 326/76 de 6 maio;</p> <p>g) Reserva Ecológica Nacional - Áreas inseridas nas tipologias de Áreas com Risco de Erosão, Áreas de Infiltração Máxima, Leitos dos Cursos de Água e Escarpas e Outras Áreas de Elevada Suscetibilidade Geológica, Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 124/2019 de 28 de agosto;</p> <p>h) Domínio Hídrico - Curso de água a céu aberto, Lei n.º 54/2005 de 15 de novembro e Lei n.º 58/2005 de 29 dezembro;</p> <p>i) Zona de Serviço: Rede Elétrica de Média e Alta Tensão;</p> <p>j) Zona de Serviço: Rede de Águas Residuais.</p> <p>A ocupação, uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições identificadas rege-se pela lei geral em tudo o que é omissivo o PDMO.</p>	As servidões e restrições de utilidade pública que incidem no LOT correspondem às servidões de utilidade pública delimitada na planta de condicionantes do PDM de Oeiras e na planta de condicionantes do PPNC (para além de serem indicadas no artigo 8.º do regulamento do último).
Classificação acústica	Título II - Serviços Administrativos e Restrições de Utilidade Pública Artigo 9.º - Classificação Acústica	<p>1. O plano procede à identificação das zonas mistas da seguinte forma:</p> <p>a) Todas as zonas classificadas como solo urbano são classificadas do ponto de vista acústico como zona mista;</p> <p>b) As zonas mistas não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB (A) expresso pelo indicador L_n, e superior a 55 dB(A) expresso pelo indicador L_n.</p> <p>c) As zonas de conflito correspondem às áreas nas quais foram ultrapassados os limites legais referidos na alínea anterior;</p> <p>2. Nas áreas classificadas como solo rústico não se verificam os usos que justifiquem a classificação acústica ao abrigo das alíneas i) e ii) do artigo 3.º do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17 de janeiro, pelo que não se encontram abrangidas pelos valores limite de exposição definidos no artigo 11.º do mesmo diploma.</p> <p>3. Excetam-se do disposto no número anterior os usos de recreio e lazer compatíveis com a estrutura ecológica municipal, não delimitáveis à escala do PDM, sendo essas áreas equiparadas a zonas mistas.</p>	Componentes Ambientais / Ruído	<p>Capítulo VII - Sistema Ambiental</p> <p>Seção 1 - Componentes Ambientais</p> <p>Artigo 20.º - Ruído</p>	<p>1 – O Plano encontra-se em zona mista para efeito da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17 de janeiro.</p> <p>2 – Por razões de conforto acústico, o Plano prevê que, com a execução das infraestruturas, seja colocado um pavimento tipo Absorbor na designada "Rua A", assim como barreiras acústicas junto à AS, sem prejuízo de, em sede de execução de Plano, poderem ser adotadas outras medidas mitigadoras, que possam reforçar o conforto acústico e o cumprimento do Regulamento Geral do Ruído.</p>	Conformidade com o Regulamento Geral do Ruído	<p>Capítulo 6 - Conformidade com o Regulamento Geral do Ruído</p>	<p>O estudo de ruído realizado identifica o tráfego da AS como a principal fonte de ruído, com níveis sonoros elevados nas áreas próximas à via, mas que diminuem à medida que a distância aumenta. Os edifícios mais próximos da AS, destinados a serviços e escritórios, não são considerados retores sensíveis, estando em conformidade com o Regulamento Geral do Ruído.</p> <p>As áreas habitacionais estão acusticamente protegidas, com níveis sonoros compatíveis com a classificação de zona mista. O aumento de tráfego rodoviário previsto com a operação de lotamento terá impacto residual nos níveis sonoros, sem comprometer o conforto acústico dos edifícios. Assim, o projeto respeita os limites sonoros estabelecidos para a zona, garantindo que as construções previstas, tanto habitacionais como de serviços, oferecem condições adequadas de uso, sem constrangimentos acústicos significativos.</p> <p>Não obstante, por razões de maior conforto e conforme previsto no n.º 12 do artigo 20º do RPPNC, com a execução das infraestruturas propõe-se a colocação de um pavimento tipo Absorbor na designada "Rua A", assim como barreiras acústicas junto à AS.</p>	L OT dá cumprimento ao preconizado no PDM de Oeiras e PPNC. No âmbito do descritor "Ambiente Sonoro" do presente EIA, foi avaliada, detalhadamente, a temática.
Estrutura Ecológica Municipal	Título III - Uso do Solo Capítulo I - Sistemas de Proteção de Valores e Recursos Seção II - Valores e Recursos Ambientais Subseção I - Estrutura Ecológica Municipal Artigo 13.º - Identificação	<p>1. A estrutura ecológica municipal integra o conjunto de áreas, valores e sistemas fundamentais que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para a equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e reabilitação ambiental do território do Município de Oeiras.</p> <p>2. A estrutura ecológica municipal é constituída pela estrutura ecológica fundamental e pela estrutura ecológica complementar, graficamente diferenciadas na Planta de ordenamento - Estrutura ecológica municipal.</p>							
Estrutura Ecológica Fundamental	Título III - Uso do Solo Capítulo I - Sistemas de Proteção de Valores e Recursos Seção II - Valores e Recursos Ambientais Subseção I - Estrutura Ecológica Municipal Artigo 14.º - Estrutura Ecológica Fundamental	<p>A estrutura ecológica fundamental (EEF) compreende as áreas e os corredores que constituem o suporte dos sistemas ecológicos fundamentais que ocorrem no Município, sendo constituída pelas:</p> <p>a) Áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional;</p> <p>b) Áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional;</p> <p>c) Áreas do domínio público hídrico;</p> <p>d) Áreas integradas no regime florestal;</p> <p>e) Áreas de povoamento de sobretiros e azinheiras;</p> <p>f) Áreas vitais da Rede Ecológica Metropolitana;</p> <p>g) Áreas afetas a habitats de interesse comunitário.</p> <p>2. Nas áreas integradas na estrutura ecológica fundamental aplicam-se os regimes legais que se encontram definidos para proteção dos valores em causa.</p>							
Áreas Vitais da Rede Ecológica Metropolitana	Título III - Uso do Solo Capítulo I - Sistemas de Proteção de Valores e Recursos Seção II - Valores e Recursos Ambientais Subseção I - Estrutura Ecológica Municipal Artigo 15.º - Áreas Vitais da Rede Ecológica Metropolitana	<p>1. Sempre que não coincidam com áreas sujeitas a regimes legais específicos que o interditem e sem prejuízo do regime previsto na categoria em que se inserem, as áreas referidas na alínea f) do n.º 1 do artigo anterior, podem ser preferencialmente afetadas a espaços de recreio e lazer, designadamente a parques urbanos, a espaços verdes ou equipamentos de recreio e lazer, admitindo-se a edificação necessária à concretização destas utilizações.</p> <p>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 cumpridas os seguintes requisitos:</p> <p>a) A ocupação se destina a promover ou assegurar fechos de malha urbana;</p> <p>b) A ocupação não exceda 10 % da área vital que se insere na malha 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;</p> <p>c) A ocupação de área vital seja compensada, dentro da mesma operação urbanística, com a previsão de área que se destine a prosseguir funções idênticas às que fundamentaram a respetiva classificação como área como vital.</p> <p>3. Nas áreas vitais integradas nas subunidades operativas de planeamento e gestão 1, 2, 3 e 4, os planos municipais de ordenamento do território que as concretizam os referidos Programas podem admitir a ocupação, com operações urbanísticas, da malha de área vital que se insere na malha da categoria de espaço em concreto, de uma área que pode ir até 50 % da zona poente da Subunidade 1 e até 25 % da zona nascente da mesma subunidade e área das restantes subunidades operativas de planeamento e gestão.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>							
Estrutura Ecológica Complementar	Título III - Uso do Solo Capítulo I - Sistemas de Proteção de Valores e Recursos Seção II - Valores e Recursos Ambientais Subseção I - Estrutura Ecológica Municipal Artigo 16.º - Estrutura Ecológica Complementar	<p>1. A estrutura ecológica complementar (EEC) compreende as áreas que, pelos seus valores e características biofísicas intrínsecas e pelos seus valores e ocorrências culturais, são aptas para estabelecer a continuidade dos sistemas e funções ecológicas no território conceitual, potenciam corredores de mobilidade suave e assumem, também, uma função social relevante.</p> <p>2. Identificam-se na EEC as seguintes áreas:</p> <p>a) Áreas de salvaguarda do sistema hidrogeológico;</p> <p>b) Áreas de produção de biomassa;</p> <p>c) Áreas verdes urbanas;</p> <p>d) Áreas de conectividade e sistema de vistas.</p>							
Áreas de conectividade e sistema de vistas	Título III - Uso do Solo Capítulo I - Sistemas de Proteção de Valores e Recursos Seção II - Valores e Recursos Ambientais Subseção I - Estrutura Ecológica Municipal Artigo 20.º - Áreas de Conectividade e Sistema de Vistas	<p>1. As áreas de conectividade e sistema de vistas são constituídas pelos corredores verdes locais, pela rede de pontos com vista panorâmica e pelas áreas de acesso ao sistema de vistas.</p> <p>2. Os corredores verdes locais que integram os corredores verdes de linha de água, os corredores verdes de ligação e o corredor verde litoral, constituem, pelas suas características, um elemento agregador da estrutura ecológica municipal.</p> <p>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.</p> <p>4. Nos corredores verdes de linha de água das Ribeiras da Laje, de Ilharrena e do Jamor deve, sempre que possível, assegurar-se uma faixa de proteção de, no mínimo, 20 metros para além da margem legalmente fixada.</p> <p>5. Nos demais corredores verdes de linha de água deve, sempre que possível, assegurar-se, uma faixa de proteção de, no mínimo 10 metros, para além da margem legalmente fixada.</p> <p>6. Sem prejuízo do disposto em legislação especial, nos corredores verdes referidos nos números anteriores são admissíveis pequenas construções de caráter precário, designadamente para apoio a atividades agrícolas.</p> <p>7. Os corredores verdes de ligação, identificados a título indicativo na planta de estrutura ecológica e a concretizar no âmbito das operações urbanísticas ou de intervenções municipais, devem traduzir-se, sempre que possível, numa faixa com o mínimo de 10 m para cada lado, a contar do eixo que for definido para o corredor.</p> <p>8. Os corredores verdes de ligação inseridos ou a inserir em malha urbana consolidada e delimitados a título indicativo na planta de estrutura ecológica, são concretizados no âmbito de operações urbanísticas ou de intervenções municipais e devem traduzir-se numa faixa com o mínimo de 4 m de largura, sempre que tal seja tecnicamente possível.</p> <p>9. Sempre que possível os corredores verdes concretizam-se a partir das infraestruturas previstas e existentes.</p> <p>10. Nos novos projetos de infraestruturas viárias deve prever-se a inclusão, na plataforma de circulação, de vias dedicadas a mobilidade suave.</p> <p>11. O sistema de vistas integra a rede de pontos com vistas panorâmicas e as áreas de acesso ao sistema de vistas e tem por objetivo salvaguardar e potenciar uma rede efetiva de pontos com vistas panorâmicas no Município, e a respetiva acessibilidade através de uma área específica, associada a cada ponto.</p> <p>12. Nos estudos e projetos das operações urbanísticas a realizar nestas áreas deve assegurar-se a manutenção do eixo ou bacia de visibilidade, bem como garantir o acesso aos pontos com vista panorâmica, através de redes de mobilidade suave.</p>	Sistemas de Vistas	<p>Capítulo VII - Sistema Ambiental</p> <p>Seção 1 - Componentes Ambientais</p> <p>Artigo 21.º - Sistemas de Vistas</p>	<p>1 – Dentro das áreas abrangidas pelo sistema de vistas definido pelo PDM Oeiras devem ser assegurados os espaços públicos e criadas condições adequadas à sua fruição, sendo interditas ações que conduzam a obstruções do sistema de vistas.</p> <p>2 – No licenciamento de novas construções, ampliações ou outros elementos suscetíveis de afetar o sistema de vistas, a Câmara Municipal pode exigir a realização de estudos de impacto visual que permitam avaliar as propostas e estabelecer limitações à altura, implantação e características dessas construções ou elementos, sendo esse estudo um elemento instrutório do processo.</p>	Enquadramento Territorial e Legal	<p>Capítulo 2 - Enquadramento Territorial e Legal</p> <p>Subcapítulo 2.1. - Enquadramento no PDMO</p>	<p>Verifica-se ainda que a área de intervenção:</p> <p>– no que respeita à Estrutura Ecológica Municipal (EEM), a área é parcialmente abrangida por área vital (artigo 15.º do PDMO) e por Reserva Ecológica Nacional (REN), nas tipologias específicas de "área de infiltração máxima", "scarapas e outras áreas de elevada suscetibilidade geológica" e "áreas com risco de erosão", que compõem a Estrutura Ecológica Fundamental, aplicando-se os regimes legais para proteção dos valores em causa (artigo 14.º do PDMO). Encontra-se parcialmente abrangida por "Área de acesso ao sistema de vistas", da Estrutura Ecológica Complementar (artigo 20.º do PDMO) e atravessada a ponte por um "corredor verde de ligação";</p>	No que respeita à Estrutura Ecológica Fundamental:

PDM de Oeiras	Artigo(s) do Regulamento do PDM	Excertos do(s) Artigo(s)	PPNC	Artigo(s) do Regulamento do PPNC	Redação do(s) Artigo(s)	Operação de Lotamento (LOT)	Capítulo(s) da Memória Descritiva e Justificativa (MDJ)	Excertos do(s) Capítulo(s)	Observações
Movimentos de Massas em Vertentes	<p>Título III - Uso do Solo</p> <p>Capítulo I - Sistemas de Proteção de Valores e Recursos</p> <p>Seção II - Valores e Recursos Ambientais</p> <p>Subseção II - Áreas sujeitas a Riscos Naturais, Tecnológicos e Mistos</p> <p>Artigo 21.º - Movimentos de Massas em Vertentes</p>	<p>1. As áreas suscetíveis a movimentos de massas em vertentes são as que se encontram identificadas na Planta de ordenamento - Riscos com intervenção direta no ordenamento do território.</p> <p>2. Sem prejuízo do regime aplicável às áreas integradas na REN, nas áreas referidas no número anterior os projetos de arquitetura de novas edificações devem ser acompanhados de um estudo prévio integrado que demonstre e apóie 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.</p> <p>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.</p>	---	---	---	Enquadramento Territorial e Legal	<p>Capítulo 2 - Enquadramento Territorial e Legal</p> <p>Subcapítulo 2.1. - Enquadramento no PDMO</p>	<p>Verifica-se ainda que a área de intervenção:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inclui áreas suscetíveis a movimentos de massas em vertentes, cartografadas na Planta de Ordenamento - Riscos (Artigo 23.º do PDMO); 	<p>O PPNC desenvolveu estudos específicos que demonstram a aptidão para a construção em condições de total segurança de pessoas e bens.</p> <p>Não está prevista no LOT a instalação de equipamentos de utilização coletiva como hospitais e escolas ou infraestruturas adaptáveis à utilização temporária de agentes da Proteção Civil.</p> <p>Sobre as áreas suscetíveis a movimentos de massa em vertentes são cartografadas na planta de ordenamento do PDM de Oeiras, o projeto de loteamento prevê a ocupação destas áreas que integram uma das categorias da REN. Esta questão encontra-se abrangida com a alteração da Delimitação da REN.</p>
Classificação e Qualificação do Solo	<p>Título III - Uso do Solo</p> <p>Capítulo II - Classificação e Qualificação do Solo</p> <p>Seção I - Disposições gerais</p> <p>Artigo 28.º</p> <p>Usos dominantes, complementares e compatíveis</p>	<p>1 - A cada categoria funcional de espaços corresponde, nos termos definidos no presente regulamento, um uso ou conjunto de usos dominantes aos quais podem estar associados usos complementares e, ainda, outros usos compatíveis. 2 - A viabilização de qualquer atividade ou instalação complementar ou compatível com o uso dominante do solo pode ocorrer sempre que se considere que a mesma cumpre a estratégia de desenvolvimento municipal e os objetivos previstos no PDMO, em especial os objetivos de cada unidade operativa de planeamento e gestão, designadamente todos os que concorram para a efetivação da multifuncionalidade do solo. 3 - A admissibilidade da localização, em certa categoria ou subcategoria, de espaço de usos complementares ou compatíveis deve ser devidamente fundamentada, designadamente no que respeita à sua contribuição para a valorização ou reforço do uso dominante, ou à ausência de prejuízos ambientais ou urbanísticos, não podendo essa ocupação exceder em 49 % à área total da categoria em que se insere.</p>	<p>Classificação e Qualificação do Solo</p>	<p>Capítulo III - Uso dominante, usos complementares e compatíveis</p> <p>Artigo 10.º - Classificação do Solo</p>	<p>A área do PPNC insere-se, na sua maior parte, em Solo Urbano - Áreas de Estruturação Programada, e parte em Solo Urbano - Áreas Consolidadas, Sub-Unitade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 3, de acordo com a Planta de Ordenamento do PDM em vigor.</p>	Enquadramento Territorial e Legal	<p>Capítulo 2 - Enquadramento Territorial e Legal</p> <p>Subcapítulo 2.1. - Enquadramento no PDMO</p>	<p>A área de intervenção da Operação de Lotamento insere-se numa área classificada como "Solo Urbano", na categoria funcional de "Espaço de Atividades Económicas", na sua maior parte na subcategoria "Áreas de Estruturação Programada" e parte em "Áreas Consolidadas", e na categoria funcional de "Espaços Verdes", subcategoria "Veres de Proteção a Infraestruturas", junto à autoestrada A5.</p>	<p>O modelo de ocupação do LOT cumpre o que está previsto no PDM de Oeiras e PPNC.</p>
Solo Urbano - Espaços de Atividades Económicas	<p>Título III - Uso do Solo</p> <p>Capítulo II - Classificação e Qualificação do Solo</p> <p>Seção II - Solo Urbano</p> <p>Artigo 32.º - Espaços de Atividades Económicas</p>	<p>1. Os espaços de atividades económicas são constituídos pelas áreas nas quais predominam as atividades económicas de indústria, comércio, serviços e terciário superior e ainda atividades criativas e de caráter inovador.</p> <p>2. Nos espaços de atividades económicas identificam-se as seguintes subcategorias, delimitadas na planta de ordenamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Áreas consolidadas; b) Áreas em processo de reconversão funcional; c) Áreas de estruturação e/ou colmatagem; d) Áreas de estruturação programadas. <p>3. As áreas consolidadas integram os tecidos urbanos infraestruturados e predominantemente ocupados nos quais se privilegia a predominância do uso terciário ou industrial e são admitidos, como usos complementares e compatíveis, o armazenamento e a logística, os equipamentos de utilização coletiva, bem como o turismo e o uso residencial, sempre que tal contribua para assegurar as características de multifuncionalidade desejáveis para o espaço em causa.</p> <p>4. As áreas em processo de reconversão funcional são áreas urbanas caracterizadas por possuírem uma forte dinâmica de transformação, correspondendo, na sua quase totalidade, à qualificação funcional de zonas industriais existentes, prevista na versão originária do PDM.</p> <p>5. Nas áreas em processo de reconversão funcional o uso dominante é o de atividades económicas, devendo ser incentivada a multifuncionalidade nos termos previsto no n.º 3.</p> <p>6. As intervenções nas áreas referidas no número anterior devem promover a sua requalificação, em especial através de ações a desenvolver no espaço público destinadas à eliminação dos constrangimentos à mobilidade e ao reforço das áreas de utilização coletiva, equipamentos e zonas verdes, e devem ser desenvolvidas através de estudos de conjunto formalizados, nomeadamente em Unidades de Execução ou Planos de Pormenor.</p> <p>7. As áreas de estruturação e/ou colmatagem integram áreas que, pelas suas características e localização, se destinam a assegurar a coerência, a continuidade funcional ou o fecho da malha urbana, bem como áreas intersticiais de vazio urbano com dimensão entre os 5 e os 12 ha, maioritariamente envolvidas por áreas consolidadas, cuja estruturação se deve processar através da execução de operações urbanísticas integradas ou devidamente articuladas entre si.</p> <p>8. As áreas de estruturação programadas integram áreas abrangidas por plano de pormenor que pelas suas características e localização são fundamentais à concretização da estratégia municipal no que respeita à programação e concretização territorial do eixo empresarial.</p> <p>No caso do PPNC: quadro na Áreas de estruturação programadas.</p>	<p>Edificabilidade</p>	<p>Capítulo IV, Artigo 12.º - Edificabilidade</p>	<p>1 - O solo integrado na área do Plano destina-se ao acolhimento de atividades económicas. O espaço de atividades económicas destina-se predominantemente a atividades terciárias, designadamente comércio e serviços, admitindo-se como usos complementares a habitação coletiva, o comércio e os serviços complementares da habitação, assim como, a instalação de Equipamentos de Utilização Coletiva e Equipamento Privado de Utilização Pública (sito automóvel).</p> <p>2 - O solo integrado na área do Plano admite os seguintes usos, nos termos da planta de implantação:</p> <p>Uso dominante:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Serviços e Comércio; Usos complementares e compatíveis: b) Habitação coletiva; c) Comércio/Serviços; d) Equipamentos. <p>1 - A edificabilidade que consta do Quadro Síntese do Plano - desenho 01.2, é concretizada de acordo com os limites dos polígonos máximos de implantação, indicados na Planta de Implantação, e com altura máxima definida no respetivo Quadro Síntese, promovendo a qualidade funcional, social, ambiental e paisagística, tendo como objetivo a harmonia e o equilíbrio entre os espaços edificáveis/ construídos e o naturalizado.</p> <p>2 - Os edifícios a construir devem respeitar o modelo e a imagem urbana nas características morfológicas e tipológicas definidas no Plano contribuindo para a valorização arquitetónica e urbanística do conjunto.</p> <p>3 - Polígonos Máximos de Implantação ao nível da cota de soleira dos edifícios são os definidos na Planta de Implantação.</p> <p>4 - Alinhamento do Edifício - A manutenção do alinhamento do plano marginal do edifício definido no Plano deve ser sempre garantida, mesmo que o faseamento da construção não seja sequencial.</p> <p>5 - Construção em Cave - É admitida a construção de pisos em cave para o uso terciário, equipamento, estacionamento e áreas técnicas de apoio às atividades económicas e habitacionais, sem prejuízo do cumprimento da área bruta de construção máxima, por lote, definida no quadro síntese que acompanha a Planta de Implantação (01.2).</p> <p>6 - Empena - No dimensionamento da profundidade da empina não se incluem varandas ou corpos balanceados, sem prejuízo do cumprimento do polígono máximo de implantação à superfície.</p> <p>7 - Altura Máxima da Edificação - A altura máxima da edificação é a definida no Quadro Síntese que acompanha a Planta de Implantação do Plano (01.2), com exceção de instalações técnicas, ar condicionado, caixa de escadas, caixa de elevador, estendais, ou outros elementos acessórios e decorativos.</p> <p>8 - Ónus de Utilização Pública dos Lotes - Nos lotes que detêm áreas de atravessamento pedonal e ciclável, serão constituídos ónus de utilização pública, no licenciamento da operação urbanística.</p> <p>9 - Muros - Salvo situações excecionais, devidamente fundamentadas e como tal aceites pelos Serviços Técnicos Municipais, não é permitido a construção de quaisquer muros ou vedações delimitando os lotes previstos, devendo o tratamento do limite dos lotes ser alvo de um estudo paisagístico único, integrado, sem existência de muros edificados, podendo vir a ser admitidas sebe vivas, a aprovar pela Câmara Municipal, sob proposta dos Serviços Municipais.</p> <p>10 - Soleiras - As cotas de soleira indicadas na Planta de Implantação podem ser objeto de ajustamentos que decorram do desenvolvimento dos projetos de execução dos arruamentos, desde que mantenham uma relação idêntica entre a cota do arruamento e a cota de soleira, admitindo-se uma variação de até dois metros.</p> <p>11 - Estacionamento em Logradouro - Nos logradouros dos lotes não é permitido estacionamento a superfície.</p> <p>12 - Número de Pisos - O número de pisos é o indicado nas peças gráficas do Plano (...)</p> <p>13 - Alturas Piso a Piso - As alturas máximas piso a piso consideradas, são as seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Habitação - 3,00 m; b) Serviços - 4,00 m; c) Comércio - 6,00 m; d) Parqueamento e Arrecadações - 3,00 m. <p>14 - Altura útil (pé-direito) - O pé-direito mínimo a considerar em função dos usos a que se destina a construção é o seguinte:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Habitação - 2,60 m (sendo permitidas, em situações pontuais devidamente fundamentadas, as exceções previstas no número dois do artigo 65.º do RGUE); b) Serviços - 3,00 m (desde que integrem sistemas de ventilação adequados); c) Comércio - 3,00 m; d) Estacionamento e Arrecadações - 2,20 m, admitindo-se valores máximos de 2,60 m ou superiores em situações pontuais, devidamente justificadas e associadas a questões estruturais ou de relacionamento entre os pisos e os arruamentos de acesso. <p>15 - Unificação de Lotes - Admite-se a junção de lotes, sem prejuízo da obrigatoriedade de serem respeitados os polígonos de implantação e parâmetros urbanísticos estabelecidos no presente Regulamento, Planta de Implantação e respetivo Quadro Síntese do Plano.</p> <p>16 - As soluções de agregação de lotes referidas no número anterior não podem inviabilizar o funcionamento dos canais de infraestruturas, nem as áreas com ónus de utilização pública, sem prejuízo do disposto no artigo 33.º do presente Regulamento.</p> <p>17 - No âmbito das operações urbanísticas de execução do presente Plano, os parâmetros urbanísticos previstos para o lote 20 e Lotes 22 a 29, a ceder ao município, podem ser ajustados, nomeadamente no que diz respeito à introdução de áreas de construção abaixo do solo, de forma a serem asseguradas as necessidades de estacionamento, de acordo com programa específico que seja concebido, sem prejuízo do cumprimento dos parâmetros globais previstos para a UOPE onde se insere o presente plano.</p> <p>18 - Da mesma forma, e com vista a garantir a uniformidade do desenho urbano previsto para o arruamento em causa, o lote 21 poderá adotar os parâmetros urbanísticos definidos para o lote 22 adjacente, e que deverão ser acompanhados da área de construção abaixo do solo necessária, de forma a serem cumpridas as necessidades de estacionamento mínimas previstas no presente regulamento. Esta uniformização poderá determinar acertos no modelo de Redistribuição de Benefícios e Encargos.</p>	<p>Capítulo II - Qualificação do solo e usos</p> <p>Artigo 11.º - Qualificação do solo e usos</p>	<p>Capítulo 2 - Enquadramento Territorial e Legal</p> <p>Subcapítulo 2.2. - Enquadramento no PPNC e demais legislação</p>	<p>Planta de Implantação:</p> <p>De acordo com a planta de implantação do PPNC, a área do loteamento visa a constituição de 20 lotes privados, destinados aos usos de serviços, habitação coletiva, comércio, equipamento privado de utilização pública, com uma área máxima de construção acima da cota de soleira de 150.366,30 m² sujeita à seguinte distribuição de usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 lotes afetos ao uso de "Serviços/Comércio" (lotes 1 a 8), correspondendo a uma edificabilidade de 82.100,00 m² (55%); - 1 lote afeto ao uso de "Comércio/Serviços" (lote 9), correspondendo a uma edificabilidade de 7.800,00 m² (5%); - 8 lotes afetos ao uso de "Habitação Coletiva" (lotes 10 a 16 e 21), correspondendo a uma edificabilidade de 60.066,30 m² (40%); - 1 lote afeto ao uso de "Equipamento Privado de utilização pública" (lote 17), correspondendo a uma edificabilidade de 400,00 m² (1%); - 2 lotes afetos ao uso de "Estacionamento de uso público" (lotes 18 e 19), correspondendo a uma edificabilidade residual de 66,30 m² (1%); 	<p>Os pontos 1, 5, 7, 10 e 12 foram analisados no Quadro 1</p> <p>O LOT dá cumprimento aos pontos 2, 3, 4, 6, 8 e 11 do Artigo 12.º do Regulamento do PPNC.</p>
Solo Urbano - Espaços Verdes	<p>Título III - Uso do Solo</p> <p>Capítulo II - Classificação e Qualificação do Solo</p> <p>Seção II - Solo Urbano</p> <p>Artigo 35.º - Espaços Verdes</p>	<p>1. Os espaços verdes são constituídos pelas áreas com funções de equilíbrio ecológico no meio urbano, que equiparam atividades de recreio e lazer e de natureza agrícola e que coincidem em parte com a estrutura ecológica municipal.</p> <p>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.</p> <p>3. Nesta categoria identificam-se as seguintes subcategorias, delimitadas na planta de ordenamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Verde urbano; b) Verde de proteção de infraestruturas. <p>4. A estes espaços aplicam-se as normas da estrutura ecológica municipal relativas à tipologia respetiva.</p> <p>5. Nas restantes áreas aplicam-se as regras previstas no artigo 19.º</p>	<p>Áreas Verdes</p>	<p>Capítulo V - Áreas Verdes</p> <p>Artigo 16º - Áreas Verdes de Utilização Coletiva</p>	<p>1 - São Áreas Verdes de Utilização Coletiva, do domínio público ou privado, divididas em Áreas de Recreio e Lazer e Áreas Verdes de Proteção a Infraestruturas e Enquadramento, conforme consta na Planta de Implantação e na Planta de Áreas Verdes e de Utilização Coletiva, do Plano.</p> <p>2 - As áreas de recreio e lazer podem integrar zonas sobre cobertura de garagem, as quais integram o conjunto de áreas verdes privadas de acesso e enquadramento entre os edifícios devendo, no caso das áreas verdes de recreio e lazer de domínio privado integradas nos lotes 9 e 17, ser assegurado o ónus de utilização pública.</p> <p>3 - A manutenção das áreas verdes de utilização coletiva de domínio privado é da responsabilidade do respetivo titular, ainda que sejam constituídos ónus de utilização pública.</p> <p>4 - As Áreas Verdes de Utilização Coletiva (públicas ou privadas) devem assegurar o funcionamento do sistema hídrico, a continuidade da rede de mobilidade suave e garantir as funções do sistema ecológico e sua continuidade, assegurando funções de estabilização de encostas, proteção contra a erosão e controlo de poluição atmosférica e do ruído.</p> <p>5 - Estes espaços devem incluir bacias de retenção destinadas ao controlo do regime hídrico e controlo de retenção e amortecimento do caudal pluvial, assegurando a rega sustentada dos espaços verdes de utilização coletiva, exceto nas situações em que seja tecnicamente demonstrada a sua inviabilidade.</p> <p>6 - Nas bacias de retenção deve ser aplicada vegetação marginal que contribua para a fixação de metais pesados, autodepuração e promova a criação de habitats, como ninhos de revitalização biológica.</p> <p>7 - Estas áreas devem assegurar uma estrutura vegetal baseada preferencialmente em espécies autóctones de baixa manutenção.</p> <p>8 - Intervenções nestas áreas não podem alterar a estabilidade e consolidação dos sistemas ecológicos.</p> <p>9 - As áreas verdes de utilização coletiva podem englobar equipamentos de ar livre, nomeadamente de desporto, lazer, recreio e cultura, desde que inseridos nas Áreas Verdes de Recreio e Lazer.</p>	<p>Capítulo V - Áreas Verdes</p> <p>Artigo 16º - Áreas Verdes Privadas</p>	<p>Áreas Verdes de Utilização Coletiva e Privada</p> <p>Capítulo 3 - Caracterização da Operação Urbanística</p> <p>Subcapítulo 3.6. - Áreas Verdes de Utilização Coletiva e Privada</p>	<p>A conceção dos espaços verdes teve em consideração a satisfação dos índices globais planeados em termos de diferentes usos, atendendo a:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) critérios de localização, determinados em função dos níveis de exposição ao ruído, da natureza do revestimento vegetal e do tipo de atividade a que vai servir de suporte; b) dimensionamento, estabelecido em função da viabilidade económica da manutenção e das atividades redes previstas; c) características ecológicas e paisagísticas da área em que o plano se insere; d) estrutura do modelo de ocupação de que farão parte integrante. <p>De destacar as 3 tipologias de espaços verdes de utilização coletiva e privada que integram a Operação Urbanística:</p> <ul style="list-style-type: none"> - V1 - Área de área verde de proteção a infraestruturas e enquadramento que integra um coberto vegetal predominantemente naturalizado, com necessidade de água e métodos de rega reduzidos e um modelo de manutenção periódica a definir no âmbito do projeto de espaços exteriores. No quadrante classificado com esta tipologia, propõe-se uma arborização mais densa, com o objetivo de mitigar o ruído da A5 e melhorar a qualidade do ar. Já no quadrante sul, o terreno é modelado para preservar a memória da antiga pedreira, valorizando-a como um marco cultural da região. Nesta classificação, incluem-se também os espaços resultantes da delimitação da REN complementados por zonas que fazem a transição para o verde urbano circundante. Esta tipologia é classificada como uma área de uso mínimo, onde se prevê uma rede contínua de percursos para passeios e circulação, sem áreas de permanência devido à possível exposição ao ruído. - V2 - Área verde de recreio e lazer de domínio privado com funções de centralidade, nomeadamente de Parque Urbano, caracterizada por zonas de circulação e estada de utilização pública e uma ciclovía que estabelece a relação entre o projeto e a envolvente, contribuindo para a rede ciclável empresarial municipal. Esta tipologia de espaço prevê-se como uma das zonas com máxima utilização e, embora não seja conferido o uso coletivo (público ou geral), mantém-se na propriedade privada e, como tal, a sua gestão e manutenção caberá aos demais proprietários dos lotes. - V3 - Área verde de recreio e lazer com função reservada a atividades associadas com o equipamento municipal previsto a implantar no lote 20, correspondendo a zonas com alguma necessidade de água e métodos de rega e manutenção periódica. Esta tipologia incorpora uma bacia de amortecimento das águas pluviais. Esta tipologia classifica-se como zona de utilização média. <p>A conceção detalhada das áreas verdes de uso coletivo classificadas como V1 será realizada durante o licenciamento do Projeto de Arranjos Exteriores, no contexto das Obras de Urbanização. Já o desenho das tipologias V2 e V3 será especificado no licenciamento do Projeto de Arranjos Exteriores, inerente às obras de edificação de cada lote.</p>	<p>A concepção detalhada das áreas verdes de uso coletivo classificadas como V1 encontra-se definida no Projeto de Arranjos Exteriores, no contexto das Obras de Urbanização. Já o desenho das tipologias V2 e V3 será especificado no licenciamento do Projeto de Arranjos Exteriores, inerente às obras de edificação de cada lote.</p> <p>A implantação das áreas verdes previstas na planta de implantação do PPNC, proposta em alinhamento com o preceituado no PDM de Oeiras, corresponde com o propósito na planta síntese do LOT.</p> <p>A operação de loteamento justifica a diferença que apresenta relativamente ao que está previsto no PPNC.</p>

PDM de Oeiras	Artigo(s) do Regulamento do PDM	Excertos do(s) Artigo(s)	PPNC	Artigo(s) do Regulamento do PPNC	Redação do(s) Artigo(s)	Operação de Lotamento (LOT)	Capítulo(s) da Memória Descritiva e Justificativa (MDJ)	Excertos do(s) Capítulo(s)	Observações
Sub-UOPG 3 - Zona Norte de Caxias	Título III - Uso do Solo Capítulo III - Execução Secção I - Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Subsecção V - Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Poente Sul Artigo 59.º - Sub-UOPG 3 Zona Norte de Caxias [articular com Artigo 28.º - Usos dominantes, complementares e compatíveis]	<p>1. A sub-UOPG 3 denominada como Zona Norte de Caxias corresponde a um programa estratégico (PE3) com uma área de cerca de 42 ha, delimitada na planta de ordenamento.</p> <p>2. Constituem objetivos da Sub-UOPG 3: a) Desempenhar funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais, assegurando o desenvolvimento de estruturas multifuncionais no território, numa ótica de sustentabilidade e de valorização dos recursos naturais, ambientais e paisagísticos; b) Promover a atração do setor económico terciário superior.</p> <p>3. A concretização da Sub-UOPG 3 é efetuada através de plano de pormenor, enquadrado pelos seguintes princípios e regras: a) A área destina-se predominantemente à localização e instalação de atividades económicas, que devem continuar a constituir o respetivo uso dominante; b) É admissível, como uso complementar, o uso residencial (habitação, comércio e serviços); c) As utilizações residenciais e os equipamentos de utilização coletiva devem ser instalados nas zonas mais adequadas para o efeito, em termos de topografia, exposição, panorâmica e acessibilidade; d) As intervenções devem garantir a proteção e a valorização dos elementos integrantes da paisagem natural, designadamente os que integram a Estrutura Ecológica Municipal; e) A área deve ser dotada de uma rede de transportes públicos adequada a servir as atividades nela instaladas e a instalar; f) As vias a concretizar no interior da área de intervenção devem garantir corredores de ligação e contribuir para a rede de mobilidade suave; g) O instrumento de planeamento a elaborar para a área em causa deve considerar as infraestruturas previstas na carta da rede viária, devendo os custos da respetiva execução ser repartidos pelos proprietários dos terrenos integrados na sub-UOPG 3, nos termos de contrato a celebrar entre o Município e os referidos proprietários, nos termos fixados no RUSG; h) O índice máximo de utilização do solo aplicável à área da Sub-UOPG 3 é de 0,54; i) Áreas a ceder ao Município: 20% a 25% da área total de intervenção para além das áreas previstas no artigo 67.º do presente regulamento; j) A ocupação de áreas viáveis integradas na Estrutura Ecológica Municipal é admitida nos termos previstos no art. 15.º; k) A percentagem máxima a afetar ao uso habitacional é de 40% da área total de construção.</p> <p>4. No índice máximo de utilização do solo referido na alínea h) do número anterior, não se encontra contabilizado o índice dos equipamentos a implantar nas áreas a ceder ao Município nos termos da alínea i) do mesmo número, o qual deve ser previsto no plano de pormenor ou plano de urbanização em causa e deve respetar o índice máximo de utilização previsto para a UOPG em que se enquadra.</p>	Objetivo e Âmbito Territorial	<p>1 — O presente regulamento tem aplicação na área abrangida pelo Plano de Pormenor Norte de Caxias, adiante designado por Plano ou PPNC.</p> <p>2 — O PPNC abrange uma área aproximada de 42 hectares na União de Freguesias de Oeiras e São João da Barra, Paço de Arcos e Caxias concelho de Oeiras, cuja delimitação é definida na Planta de Implantação que faz parte das peças gráficas do plano.</p> <p>3 — O PPNC desenvolve e concretiza em detalhe a Sub-UOPG 3 — Zona Norte de Caxias, definida no Plano Diretor Municipal de Oeiras.</p> <p>4 — O PPNC estabelece as regras urbanísticas para o uso e transformação do solo a respeitar na respetiva área de intervenção.</p>	<p>1 — O presente regulamento tem aplicação na área abrangida pelo Plano de Pormenor Norte de Caxias, adiante designado por Plano ou PPNC.</p> <p>2 — O PPNC abrange uma área aproximada de 42 hectares na União de Freguesias de Oeiras e São João da Barra, Paço de Arcos e Caxias concelho de Oeiras, cuja delimitação é definida na Planta de Implantação que faz parte das peças gráficas do plano.</p> <p>3 — O PPNC desenvolve e concretiza em detalhe a Sub-UOPG 3 — Zona Norte de Caxias, definida no Plano Diretor Municipal de Oeiras.</p> <p>4 — O PPNC estabelece as regras urbanísticas para o uso e transformação do solo a respeitar na respetiva área de intervenção.</p>	<p>1 — O presente regulamento tem aplicação na área abrangida pelo Plano de Pormenor Norte de Caxias, adiante designado por Plano ou PPNC.</p> <p>2 — O PPNC abrange uma área aproximada de 42 hectares na União de Freguesias de Oeiras e São João da Barra, Paço de Arcos e Caxias concelho de Oeiras, cuja delimitação é definida na Planta de Implantação que faz parte das peças gráficas do plano.</p> <p>3 — O PPNC desenvolve e concretiza em detalhe a Sub-UOPG 3 — Zona Norte de Caxias, definida no Plano Diretor Municipal de Oeiras.</p> <p>4 — O PPNC estabelece as regras urbanísticas para o uso e transformação do solo a respeitar na respetiva área de intervenção.</p>	<p>Os principais critérios e princípios de intervenção, concretizam os objetivos estabelecidos no Artigo 4º do Regulamento do PPNC, bem como nas Peças de Desenhadas do plano, nomeadamente:</p> <p>a) Delimitar o território de funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais, assegurando o desenvolvimento de estruturas multifuncionais no território, numa ótica de sustentabilidade e de valorização dos recursos naturais e paisagísticos;</p> <p>b) Criar condições para a atração de atividades económicas do sector terciário superior, que constituem o uso dominante;</p> <p>c) A afetação ao uso dominante (atividades económicas) de pelo menos 55% e usos complementares (habitação, comércio e serviços, no conteúdo do uso residencial) com um máximo de 45%, sendo ainda estabelecido um máximo destinado a uso habitacional de 40% da área total de construção;</p> <p>d) A cedência ao Município de 20 a 25% do território para instalação de atividades de natureza estratégica;</p> <p>e) A proteção e a valorização dos elementos que integram a paisagem natural, designadamente os que integram a EEM prevista no revisto do PDM de Oeiras;</p> <p>f) Acesso a uma estrutura viária hierarquizada dos sistemas de mobilidade e de acessibilidade— Via Longitudinal Sul (VLS), que ligará a Cidade do Futebol (ASCEEL/Av. Marginal) ao limite poente do Concelho (Concelho de Cascais);</p> <p>g) A criação de um espaço urbano sujeito a certificação territorial, com o objetivo de contribuir para a demonstração de aplicação dos conceitos do urbanismo sustentável.</p>	<p>a) Operação de lotamento cumpre os princípios e regras da concretização da Sub-UOPG 3 e as disposições gerais e objetivos estabelecidos nos artigos 1.º e 4.º do PPNC.</p>	
Crítérios de Sustentabilidade	Título III - Uso do Solo Capítulo III - Execução Secção II - Normas de Execução Artigo 63.º - Critérios de Sustentabilidade	<p>1. Os planos municipais de ordenamento do território que vierem a ser aprovados em execução do presente PDM, devem definir e fixar critérios de sustentabilidade ambiental, nos domínios previstos na presente norma, para enquadramento das operações urbanísticas que os concretizam.</p> <p>2. Na ausência de instrumento de planeamento municipal com as características referidas no número anterior, as operações urbanísticas devem sempre que possível, prever soluções sustentáveis, explorando e demonstrando o respetivo contributo no que respeita a: a) Produção de energia renovável e nível de eficiência energética e de desempenho energético proposto; b) Padrão de consumo de água previsto e tipo de eficiência na solução, para as águas residuais; c) Proposta local de tratamento e de drenagem de águas pluviais; d) Contributo para o reforço da mobilidade suave na área do Município; e) Contributo para a qualificação da rede de espaços verdes na área do Município</p>	Crítérios de Sustentabilidade	<p>Artigo 26.º Sustentabilidade</p>	<p>1 — As operações urbanísticas que concretizem o PPNC devem assegurar a implementação de soluções de sustentabilidade ambiental que demonstrem o respetivo contributo, nos domínios e termos previstos na presente norma.</p> <p>2 — Em matéria de produção de energia de fonte renovável nos futuros edifícios e/ou zona deve ser garantida: a) a introdução de sistemas de produção de energia solar, localizados na cobertura/fachada dos edifícios ou em zonas não edificadas do plano; b) a implementação de sistemas solares térmicos, ou equivalentes, para produção de águas quentes sanitárias; c) a possibilidade de desenvolver sistemas de produção de energia renovável no local, de acordo com um modelo de comunidade de baixo carbono.</p> <p>3 — No que concerne ao elevado nível de eficiência energética e de desempenho energético dos edifícios deve garantir-se: a) a implantação e orientação dos edifícios com a maior exposição possível, de acordo com a orientação solar; b) a proteção das fachadas dos edifícios aos ventos predominantes; c) a introdução de soluções e equipamentos de elevada eficiência energética.</p> <p>4 — No que se refere ao baixo padrão de consumo de água possível nos edifícios devem ser introduzidos equipamentos eficientes bem como de baixo caudal e pressão nos sistemas de distribuição de águas para consumo humano.</p> <p>5 — Em matéria de evidência da eficiência da solução para a recolha e tratamento das águas residuais deve: a) garantir-se a ligação dos edifícios à rede local de drenagem de águas pluviais e a bacia de retenção, fomentando a infiltração local e reutilização de águas pluviais; b) considerar-se a possibilidade de reutilizar efluentes tratados em concertação com a concessionária.</p> <p>6 — No que concerne ao contributo para o reforço da mobilidade suave na área do Município deve ser garantida: a) a ligação dos futuros edifícios à rede local de ciclovias e conjunto de espaços públicos verdes e pedonais; b) a inexistência de barreiras arquitetónicas na ligação dos edifícios aos conjuntos de espaços público e pedonais.</p> <p>7 — Em matéria de contributo para a qualificação da rede de espaços verdes na área do Município deve garantir-se: a) a interligação visual dos espaços verdes envolventes aos edifícios com o conjunto de áreas verdes municipais; b) o estabelecimento de continuidade entre rede de espaços verdes municipais com novas áreas verdes da proposta; c) a plantação de espécies locais ou adaptadas de baixo consumo de água, desenvolver evidências dos serviços dos ecossistemas.</p> <p>8 — Quanto ao contributo para outros aspetos da sustentabilidade ambiental na área do Plano deve ser garantida a implementação de: a) utilização de materiais locais e/ou de origem responsável tendo em vista o desempenho no ciclo de vida; b) estratégias e soluções para a redução da produção dos resíduos, reutilização ou reciclagem; c) estratégias e soluções progressivas para assegurar uma maior resiliência face aos efeitos das alterações climáticas (mitigação e adaptação); d) estratégias de conectividade digital para suportar a otimização no uso dos recursos no controlo dos riscos e na governança dos agentes envolvidos; e) modos digitais ou outros de informação para a gestão, uso e manutenção dos sistemas e espaços para a sustentabilidade ambiental.</p>	Crítérios de Sustentabilidade Adotados	<p>7. Síntese dos Critérios de Sustentabilidade Adotados</p>	<p>Inserção Local. A Operação de Lotamento desenvolve a recuperação paisagística das antigas unidades de extração de Pedra, através de um enquadramento paisagístico na área envolvente à implantação das futuras edificações. A valorização ecológica é assegurada pelos 67% da área do projeto destinados a espaços verdes livres e naturalizados, dotados de diferentes estratos arbóreos e variação de espécies vegetais. Também a baixa relação (16%) entre a área ocupada com edificações (considerando a área máxima de implantação que consta no OS) é reveladora da potenciação das funções do solo. É também conveniente a preocupação com os habitats e o garante das interligações entre os mesmos, não estando prevista a criação de barreiras físicas entre lotes. Estas redes de espaços livres estão na sua totalidade interligadas e constituem um conjunto contínuo e fluido, de modo a assegurarem os serviços dos ecossistemas. Foi introduzida uma paisagem hidráulica sob a VLS de modo a garantir a continuidade entre áreas e assegurar a solução de drenagem natural das águas pluviais até à bacia de amortecimento proposta. A OL desenvolve uma intervenção pontual sobre o território através de uma grande plataforma verde pontuada com um conjunto de 16 edifícios, promovendo uma melhoria no impacto visual e valorizando a paisagem existente. Verifica-se, também, a valorização do património construído através da preservação e recuperação de um antigo moinho sócio existente, que apresenta um estado avançado de degradação, e que se tornará disponível para utilização pelo Município de Oeiras. As poucas construções das unidades de extração de pedra não serão mantidas dada a sua precariedade e ausência de interesse material e patrimonial.</p> <p>Recursos. Em relação ao desempenho passivo dos edifícios, é possível verificar que a localização e desenho da orientação e configuração dos lotes, edifícios e espaços públicos decorrem da integração dos princípios da bioclimática na conceção do projeto. O posicionamento dos edifícios aproveita uma exposição solar otimizada e garante um uso dos ventos predominantes de modo a controlar a temperatura, humidade e qualidade do ar nos espaços envolventes ao edificado e nos espaços públicos livres. Assume-se que a OL contempla sistemas energéticos eficientes, dado que a temporalidade em que se prevê que venha a desenvolver-se a construção dos edifícios permite que os projetos incorporem soluções de sistemas de energias renováveis. A nível de gestão de carbono, existe a intenção de, mediante análise técnico-financeira das soluções que estiverem disponíveis a data, promover a implementação de sistemas como AQS solar ou fotovoltaicos, sistemas que contribuem para que parte das necessidades energéticas sejam asseguradas através de energias renováveis. Existem ainda sistemas de transportes públicos, mobilidade elétrica ativa, bem como o aumento da zona arborizada, pelo que se estima que as emissões de carbono sejam reduzidas. Relativamente ao uso de água, o projeto contempla a implementação de boas práticas bem como equipamentos e sistemas de rega eficientes, assumindo uma forte compromisso em promover o uso ponderado da água, considerando na localização de uma área para bacia de amortecimento e, também, a solução de paisagismo prevê a plantação de plantas de espécies autóctones, o que promove um mais reduzido e eficiente uso de água. A gestão da água local é assegurada através de um índice de impermeabilização máximo de 38%, não obstante, o contrangimento decorrente do quadro legal e da existência de concessões no uso e distribuição de água. No que diz respeito aos produtos e materiais a utilizar, serão procuradas soluções de produção e fabrico regional/ nacional e de origem responsável. Procurar-se-á, também, que a durabilidade dos ambientes construídos possua tempos de vida acima da média, nomeadamente, no que se refere à vida útil da estrutura, bom desempenho dos acabamentos, equipamentos e canalizações.</p> <p>Gestão de Cargas Ambientais. No que se refere à gestão de cargas e emissões, poderão ser equacionadas a implementação de medidas de separação de águas cinzentas e negras, com tratamento e reaproveitamento de águas residuais à escala do edifício nas cinzentas e na zona das águas negras. No que se refere à gestão dos resíduos, a disposição de ecopontos previstos asseguram as condições para a recolha seletiva de resíduos sólidos, incluindo a deposição de resíduos biodegradáveis promovendo o seu aproveitamento para compostagem. A composição urbanística também teve em consideração a gestão das emissões atmosféricas, assegurando a boa qualidade do ar, através da redução das áreas para a circulação de veículos automóveis, que não deverão circular na zona central, e exponencia as áreas pedonais e ciclovias. Para além disso, todos os futuros edifícios terão sistema de exaustão de fumos e gases de combustão que assegurem que a população não será diretamente exposta aos mesmos, acresce a integração na tendência de diminuição de equipamentos a gás (fogões, aquecedores, entre outros). A gestão das outras cargas ambientais encontra-se assegurada, em parte, pelos espaços verdes (67 % da área de intervenção) e arborização em torno dos eixos viários, alamedas e praças, assim como pela adequada disposição dos edifícios em relação às áreas locais predominantes e em relação aos edifícios envolventes que permite a circulação de ar entre eles. Este elevado percentual de áreas livres e arborizadas promove condições para um arrefecimento dos espaços e reduzir os efeitos de ilha de calor.</p> <p>Qualidade do Serviço e Resiliência. A adaptação climática e outros riscos naturais encontra-se assegurada pela organização espacial da OL, que permite evitar riscos naturais como inundações e extremos de vento e temperatura. Encontram-se, ainda, reunidas condições para a implementação de sistemas eficientes e resilientes como, por exemplo, sistemas do tipo LED com reduzido consumo para iluminação de espaços livres e vias. O cenário acima exposto torna evidente que a OL aplica estruturalmente critérios de sustentabilidade estando já em grande parte assumida num conjunto de soluções sustentáveis e na dotação de condições para que, no futuro, haja possibilidade de incorporar outras soluções com este racional.</p>	<p>a) Operação de lotamento regista a preocupação de dar cumprimento ao Artigo 63.º do Regulamento do PDM de Oeiras e ao Artigo 26.º do Regulamento do PPNC, em matérias tais como:</p> <p>a) Produção de energia renovável e nível de eficiência energética e de desempenho energético proposto;</p> <p>b) Padrão de consumo de água previsto e tipo de eficiência na solução, para as águas residuais;</p> <p>c) Proposta local de tratamento e de drenagem de águas pluviais;</p> <p>d) Contributo para o reforço da mobilidade suave na área do Município;</p> <p>e) Contributo para a qualificação da rede de espaços verdes na área do Município.</p>

PDM de Oeiras	Artigo(s) do Regulamento do PDM	Excertos do(s) Artigo(s)	PPNC	Artigo(s) do Regulamento do PPNC	Redação do(s) Artigo(s)	Operação de Loteamento (LOT)	Capítulo(s) da Memória Descritiva e Justificativa (MDJ)	Excertos do(s) Capítulo(s)	Observedas
Rede Viária	<p>Título III - Uso do Solo</p> <p>Capítulo IV - Acessibilidade, Mobilidade e Transportes</p> <p>Artigo 74.º - Rede Viária</p> <p>1. A rede rodoviária do Município de Oeiras organiza-se em cinco níveis hierárquicos:</p> <p>a) Rede estruturante supramunicipal (1.º nível) – composta pelas vias que asseguram as deslocações intra-concelhias de maior distância e que procuram garantir o atravessamento entre concelhos e as ligações regionais, integrando as vias que constam do Plano Rodoviário Nacional;</p> <p>b) Rede estruturante municipal (2.º nível) – composta pelas vias que asseguram a distribuição dos maiores fluxos de tráfego do concelho, bem como as deslocações entre os principais polos urbanos e núcleos urbanos localizados nos municípios vizinhos, para além do acesso à rede de 1.º nível, desviando os fluxos de tráfego de atravessamento das redes rodoviárias locais internas dos aglomerados;</p> <p>c) Rede de distribuição secundária (3.º nível) – composta pelas vias internas aos aglomerados urbanos, que asseguram a distribuição próxima entre aglomerados, a par de encaminhamento dos fluxos de tráfego para as vias de nível superior;</p> <p>d) Rede de distribuição local (4.º nível) – rede de proximidade, composta por vias estruturantes ao nível do bairro, com alguma capacidade de escoamento, mas em que a função principal é acessibilidade ao espaço urbano;</p> <p>e) Rede de acesso local (5.º nível) – rede de bairro, que garante o acesso rodoviário ao espaço urbano de vivência local, revindo condições privilegiadas para a circulação pedonal.</p> <p>2. Os níveis referidos nas alíneas d) e e) do número anterior são desenvolvidos nos planos de urbanização e de pormenor.</p> <p>3. Salvo situações excecionais a avaliar pelo Município, a ligação entre vias de níveis diferentes deve ser feita para o nível imediatamente inferior ou superior.</p> <p>4. As estradas nacionais desclassificadas do PRN inserem-se no nível 3 ou 4, consoante a função que desempenham.</p> <p>5. Todos os projetos e intervenções que incidam na rede rodoviária nacional devem respeitar as normas técnicas em vigor e ser previamente sujeitos à aprovação das entidades competentes.</p>	<p>A rede viária identificada no PDMO é constituída pela rede rodoviária, pela rede de transportes coletivos em sítio próprio e pela rede de modos suaves.</p>	Espaços Canal	<p>Capítulo VI - Espaços canal</p> <p>Artigo 18.º - Caracterização</p>	<p>Os espaços canal correspondem às áreas de solo afetadas às infraestruturas urbanas ou territoriais de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares ou de acesso público que lhes estão adjacentes e respetivas áreas de proteção.</p>	Rede Viária	<p>Capítulo 3 - Caracterização de Operação Urbanística</p> <p>Subcapítulo 3.5. - Circulação e estacionamento</p>	<p>O sistema viário proposto na Operação de Loteamento pretende enquadrar-se na hierarquia viária prevista pelo município para a área envolvente e dar resposta às necessidades de circulação viária prevista para a área de intervenção, tendo em conta as atividades que está integrará. Neste sentido, o sistema viário proposto caracteriza-se por um nível de Rede de Distribuição Secundária – desviado de Rua A – com ligação a duas vias da Rede Estruturante e de Distribuição Principal – Via Longitudinal Sul (VLS) e Via Variante, a promover pelo município.</p> <p>A Rua A, com duas faixas de circulação no seu troço sul/nascente, de dois sentidos e perfil com largura de 7 m (3,5 m + 3,5 m), garante o acesso aos diferentes lotes de comércio e habitação coletiva, no troço poente/norte, junto aos lotes de serviços, alargando para três faixas de circulação, duas no sentido nascente poente e uma no sentido contrário e perfil com largura de 9,5 m (6 m + 3,5 m), adicionando 3 m para a ciclovia a articular com a rede ciclável municipal.</p> <p>Os acessos aos lotes a constituir, apesar de indicativos, foram definidos por forma a que se adequem, tanto em localização como em número por lote, ao espaço público envolvente e em função do conceito de arquitetura preconizado para os edifícios dos lotes privados, na estrita observância das condições de acessibilidade aos edifícios enjáveis.</p> <p>Junto aos lotes de serviços, foram ainda criadas zonas de paragem temporária de veículos, para tomada e largada de passageiros – conceito K15 & G6.</p>	<p>Os accertos e ajustamentos apresentados na Operação de Loteamento decorrem do nível de rigor exigido nesta fase do projeto, desenvolvido à escala do projeto de execução e enquadraram-se no artigo e 3.º do RPPNC.</p>
Estacionamentos	<p>Título III - Uso do Solo</p> <p>Capítulo IV - Acessibilidade, Mobilidade e Transportes</p> <p>Artigo 77.º - Desenho da Rede</p> <p>1. Sem prejuízo de regras especiais, as operações urbanísticas a realizar na área de intervenção do Plano devem prever áreas para estacionamento de acordo com os parâmetros fixados na presente norma.</p> <p>2. As áreas destinadas a estacionamento devem ter as seguintes dimensões mínimas:</p> <p>a) Habitação em moradia unifamiliar: 11/100m²;</p> <p>b) Habitação coletiva: 1,21/80m² abc habitação;</p> <p>c) Comércio—11/25m² abc comércio;</p> <p>d) Serviços—1,21/50m² abc serviços;</p> <p>e) Indústria ou armazéns— 2 ligeiros/500m²; 1 pesado/500 m² abc indústria ou armazéns.</p> <p>f) Em todos os estabelecimentos comerciais com abc superior a 500 m², bem como em quaisquer usos que, pela sua natureza, dimensão e/ou especificidade possam não se enquadrar no determinado nas alíneas anteriores, a programação de estacionamento deverá ser aferida através de estudo de tráfego.</p> <p>Artigo 68.º - Parâmetros de dimensionamento de estacionamento</p> <p>3. Para os casos previstos nas alíneas b) a d) do número anterior, 40% dos lugares de estacionamento apurados devem ser programados preferencialmente em via pública ou parque público.</p> <p>4. Nos casos das edificações de uso misto, onde existam estabelecimentos comerciais, com abc inferiores a 100 m², as reservas de estacionamento a afetar aquele uso serão totalmente asseguradas em superfície e pública.</p> <p>5. No caso de moradia/habitação unifamiliar, para além dos critérios base previstos por abc e referidos na alínea a) do n.º 2, deve ser considerado um suplemento de lugares públicos equivalente a 50% do número de fogos programado, a localizar, preferencialmente, na via pública.</p> <p>6. Nos casos dos empreendimentos turísticos, ou equiparados, aplicam-se os critérios previstos na legislação específica do setor.</p>	<p>Na transposição do traçado da rede viária para as escalas próximas dos planos referidos no número 2 do artigo 75º podem ser efetuados ajustamentos, desde que não sejam modificados os objetivos de cada um dos níveis da rede viária.</p>	Estacionamento	<p>Capítulo VIII - Estacionamento</p> <p>Artigo 20.º - Dotação do Estacionamento</p>	<p>1 — A dotação de estacionamento é estabelecida em função dos seguintes parâmetros, definidos pelo artigo 68.º do Regulamento do PDM.</p> <p>2 — As áreas destinadas a estacionamento devem assegurar as captações mínimas de:</p> <p>a) Habitação coletiva — 1,21/80 m² abc habitação;</p> <p>b) Comércio —1,21/5 m² abc comércio;</p> <p>c) Serviços — 1,21/50 m² abc serviços;</p> <p>2 Em todos os estabelecimentos comerciais com abc superior a 500 m², bem como em quaisquer usos que, pela sua natureza, dimensão e/ou especificidade possam não se enquadrar no determinado nas alíneas anteriores, a programação de estacionamento deverá ser aferida através de estudo de tráfego.</p> <p>3 — A dotação concreta de estacionamento é aferida no licenciamento do projeto de edificação em função do uso, tipologias e áreas de construção.</p> <p>4 — Quando essa dotação não for viável na parcela ou lote em causa, admite-se que, até um número máximo equivalente a 40 % dos referidos lugares possam ser concretizados em lugares à superfície ou em parques de uso público construídos dentro da área de intervenção do Plano.</p> <p>5 — A dotação de estacionamento poderá ser de natureza privada, pública ou privada de uso público, sendo tal definido no âmbito do licenciamento das operações urbanísticas.</p>	Estacionamento	<p>Capítulo 3 - Caracterização de Operação Urbanística</p> <p>Subcapítulo 3.5. - Circulação e estacionamento</p>	<p>A Operação de Loteamento prevê um total de 3.102 lugares de estacionamento.</p> <p>Do total de lugares, 2.420 correspondem a lugares de estacionamento privado, distribuídos pelos lotes privados, nas respetivas caves, na proporção indicada no Quadro Síntese do Loteamento. De referir que, o número de lugares a alojar nas caves dos lotes privados considera um valor mínimo de 30 m² por lugar de estacionamento.</p> <p>Os restantes 682 lugares são lugares de estacionamento público, incluindo 20 lugares para pessoas com mobilidade reduzida, distribuídos da seguinte forma: 200 lugares localizados na via pública e 682 lugares localizados em duas salas de estacionamento, nos lotes 12 e 15.</p> <p>Além do total de 3.102 lugares, o projeto de loteamento prevê ainda a possibilidade de adicionar 388 lugares de estacionamento de uso público, no sítio automóvel a edificar no 117. Esse sítio automóvel, foi definido em sede do PPNC, no sentido de atender a um eventual crescimento da necessidade de estacionamento, pelo que a alocação de lugares de estacionamento é espacial.</p>	<p>Os parâmetros aplicáveis, relativamente ao estacionamento, encontram-se estabelecidos, de forma coincidente, no Regulamento do PDM de Oeiras e no Regulamento do PPNC.</p>
Transportes Coletivos	<p>Título III - Uso do Solo</p> <p>Capítulo IV - Acessibilidade, Mobilidade e Transportes</p> <p>Artigo 79.º - Rede de Transportes Coletivos em Sítio Próprio</p> <p>1. A rede de transportes coletivos em sítio próprio (TSCP) inclui a rede rodoviária e todos os canais dedicados exclusivamente ao transporte coletivo, independentemente do modo de transporte usado e estrutura-se da seguinte forma:</p> <p>a) Nível 1 - Rede regional - Linhas CP de Cascais e de Sintra - Corredores totalmente segregados e fechados apenas com acesso através das estações / interfaces;</p> <p>b) Nível 2 - Rede distribuidora principal - Corredores TSCP norte / sul que se articulam com a Rede Regional (Paço de Arcos / Cacim e Algue / Falagueira)- Corredores únicos ou centrais com vias fisicamente separadas através de lanos ou quaisquer outros elementos, designadamente pinos, desviadamente a margem;</p> <p>c) Nível 3 - Rede distribuidora secundária - Corredor central (nascente poente), dedicado exclusivamente ao transporte coletivo rodoviário (BUS, Carpooling, Carsharing) que se articula com a rede distribuidora principal - Corredor segregado, marcado através de pintura e / ou de pinos flexíveis podendo admitir, nos troços já existentes, que as paragens se localizem à direita da via direta e acessos com circulação partilhada com vias banalizadas (e com o transporte individual);</p> <p>d) Nível 4 - Rede de Distribuição local - Transporte de proximidade (circulações urbanas internas) em via partilhada ou em via exclusiva que não se enquadre no artigo anterior.</p>	<p>A rede de modos suaves é constituída pela rede pedonal, cicloviária e corredores verdes urbanos e encontra-se delimitada, de forma indicativa, na planta de ordenamento.</p>	---	---	---	Transportes Coletivos	<p>Capítulo 3 - Caracterização de Operação Urbanística</p> <p>Subcapítulo 3.5. - Circulação e estacionamento</p>	<p>A OL enquadra-se a estratégia municipal para a diminuição da dependência do transporte individual e ao incentivo para o recurso à utilização do transporte coletivo. Neste sentido, a proposta integra os requisitos considerados como mais eficazes ao funcionamento da rede de transportes coletivos que opera no município, integrando um conjunto de 3 paragens de BUS, assegurando condições de suporte às atividades económicas previstas no plano.</p>	<p>O LOT alinha-se com a estratégia municipal de incentivo à utilização de transportes públicos, previsto no PDM de Oeiras.</p>
Rede de Modos Suaves	<p>Título III - Uso do Solo</p> <p>Capítulo IV - Acessibilidade, Mobilidade e Transportes</p> <p>Artigo 80.º - Rede de modos suaves</p>	<p>A rede de modos suaves é constituída pela rede pedonal, cicloviária e corredores verdes urbanos e encontra-se delimitada, de forma indicativa, na planta de ordenamento.</p>	Crítérios de Sustentabilidade	<p>Capítulo X - Critérios de Sustentabilidade</p> <p>Artigo 26.º Sustentabilidade</p>	<p>6 — No que concerne ao contributo para o reforço da mobilidade suave na área do Município deve ser garantida:</p> <p>a) a ligação dos futuros edifícios à rede local de ciclovia e conjunto de espaços públicos verdes e pedonais;</p> <p>b) a existência de barreiras arquitetónicas na ligação dos edifícios ao conjunto de espaços público e pedonais.</p>	Percurso Pedonais	<p>Capítulo 3 - Caracterização de Operação Urbanística</p> <p>Subcapítulo 3.5. - Circulação e estacionamento</p>	<p>A circulação pedonal é garantida em toda a área a lotear, através de uma rede de percursos que materializa o acesso a todos os lotes, bem como às áreas de espaços verdes e de equipamentos, conforme ilustrado na peça desenhada "Planta de Acessibilidade" e cujo conceito se apresenta nas peças escritas e desenhadas do projeto de Arranjos Exteriores das Obras de Urbanização da presente Operação de Loteamento.</p> <p>Devido à topografia, existem zonas com pendente superior a 6%, em troços da Rua A, que não podem ser consideradas na rede de percursos acessíveis, sendo, no entanto, complementados por caminhos alternativos que garantem a continuidade da rede acessível.</p>	<p>O LOT cõ cumprimento ao preconizado no PDM de Oeiras e PPNC.</p>
Cedências e Compensações	<p>Título III - Uso do Solo</p> <p>Capítulo III - Execução</p> <p>Artigo 69.º - Cedências e compensações</p>	<p>1. Sem prejuízo de regras especiais fixadas nas normas relativas a cada UOPG, as operações de loteamento e as demais operações urbanísticas com impacto semelhante a uma operação de loteamento devem prever áreas para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos de acordo com os parâmetros fixados na presente norma.</p> <p>2. As parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva devem ter as seguintes dimensões mínimas:</p> <p>a) Habitação em moradia unifamiliar: 30m²/fogo;</p> <p>b) Habitação coletiva: 35m²/150m² ac habitação;</p> <p>c) Comércio—30m²/100m² ac comércio;</p> <p>d) Serviços—30m²/100m² ac serviços;</p> <p>e) Indústria ou armazéns—25m²/100m² ac indústria ou armazéns.</p> <p>3. As parcelas destinadas a equipamento devem ter as seguintes dimensões mínimas:</p> <p>a) Habitação em moradia unifamiliar: 40m²/fogo;</p> <p>b) Habitação coletiva: 45m²/150m² ac habitação;</p> <p>c) Comércio—25m²/100m² ac comércio;</p> <p>d) Serviços—25m²/100m² ac serviços;</p> <p>e) Indústria ou armazéns—10m²/100 ac indústria ou armazéns.</p> <p>4. Os espaços verdes instalados nas coberturas das edificações podem ser contabilizados para aferir do cumprimento dos parâmetros referidos no número anterior.</p> <p>5. Para efeitos do cumprimento dos parâmetros previstos nos números 2 e 3, consideram-se que as parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de natureza privada, quer as parcelas a ceder à Câmara Municipal para aqueles fins.</p>	Áreas de Cedências	<p>Quadro 5: Áreas de Cedências do Relatório da Proposta de Plano - PPNC</p>	<p>Áreas de Cedências:</p> <p>- Índice de cedência média (adaptado) = 0,50;</p> <p>- Índice de cedência de espaços verdes e de utilização coletiva = 0,23/0,30;</p> <p>- Índice de cedência de Equipamentos = 0,30/0,25;</p> <p>- Índice de cedência outras áreas do Município = 0,20/0,25.</p> <p>- Área total de cedência da Proposta de Plano (PPNC) = 271.293,71m²;</p> <p>- Áreas verdes e espaços públicos= 153.345,26m²;</p> <p>- Equipamentos = 57.159,63m²;</p> <p>- Vias, passeios, estacionamento e ciclovia = 60.588,82m².</p>	Cedências ao Domínio Municipal	<p>Capítulo 3 - Caracterização de Operação Urbanística</p> <p>Subcapítulo 3.8. - Áreas de cedência para domínio municipal</p>	<p>As áreas a ceder para o Domínio Municipal de Oeiras, afetadas a espaços verdes e de utilização coletiva (EVUC) e equipamentos, previstas no PPNC, foram calculadas de acordo com o disposto nos n.os 2 e 3 do artigo 67.º e da alínea i) do n.º 3 do artigo 59.º, do PDMO, em articulação com os Termos de Referência (TRR) do PPNC e refletidas na Planta de Áreas de Cedências, peça desenhada dos Elementos Complementares que acompanham o plano.</p> <p>As áreas a ceder para o Domínio Municipal de Oeiras consideradas na OL estão ilustradas na peça desenhada da OL, "Planta das Áreas de Cedências" e são as seguintes:</p> <p>- Áreas a ceder ao município de Oeiras 277.204,20m²</p> <p>- Áreas verdes e espaços públicos 160.856,87m²</p> <p>- Equipamentos 57.159,63m²</p> <p>- Vias, passeios, estacionamento e ciclovia 59.187,70m²</p>	<p>Os parâmetros a serem aplicados, quanto às cedências e compensações, seguem as disposições fixadas para cada UOPG, sem prejuízo das normas estabelecidas no Artigo 69.º do Regulamento do PDM de Oeiras.</p> <p>No que diz respeito às áreas a ceder - Áreas Verdes e Espaços Públicos e Vias, Passeios, Estacionamento e Ciclovia, o LOT justifica a diferença que apresenta relativamente ao que está previsto no PPNC (aprovado e publicado), que cumpre o disposto no artigo 69.º do regulamento do PDM de Oeiras.</p> <p>A área de "Equipamentos" mantém-se inalterada face à área prevista no PPNC. No que diz respeito às "Áreas Verdes e espaços públicos" e às "Vias, passeios, estacionamento e ciclovia", apresentam valores ligeiramente distintos, justificados pelas evoluções da presente operação urbanística, sendo garantido o valor dos índices e parâmetros urbanísticos previstos no PPNC, uma vez que a área de lotes privados permanece inalterada e todos os restantes áreas serão a ceder ao domínio municipal.</p> <p>Com vista a garantir a continuidade aos percursos pedonais e cicloviáveis, e conforme previsto no nº 8 do artigo 12º do RPPNC, serão constituídos ónus de utilização pública à superfície sobre os lotes 1, 3, 7, 9 e 17. Estes ónus de utilização pública serão objeto de registo predial.</p>