

**MUNICÍPIO DE OEIRAS****Aviso n.º 7671-B/2024/2**

**Sumário:** Aprovação do Plano de Pormenor Norte de Caxias.

**Aprovação do Plano de Pormenor Norte de Caxias**

Isaltino Afonso Morais, presidente da Câmara Municipal de Oeiras, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), que por deliberação da Assembleia Municipal, na sua sessão de vinte e sete de fevereiro de 2024, foi aprovado o Plano de Pormenor Norte de Caxias.

Torna-se ainda público, que o Plano poderá ser consultado, de acordo com o disposto no artigo 193.º do RJIGT, no sítio eletrónico da Câmara Municipal de Oeiras, bem como na plataforma eletrónica da Direção-Geral do Território.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como o Regulamento, a Planta de Implantação e respetivo quadro síntese (publicado numa folha em separado da planta de implantação) e a Planta de Condicionantes, desdobrada em Planta de Condicionantes-REN e Planta de Condicionantes – Servidões e Restrições de Utilidade Pública.

E, para que conste, mandei publicar este Aviso no Diário da República e outros de igual teor, que serão afixados nos locais de estilo e publicitados na comunicação social e na página da internet da Câmara Municipal de Oeiras.

Este Plano entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

18 de março de 2024. – O Presidente da Câmara Municipal de Oeiras, Isaltino Morais.

**Deliberação**

Elisabete de Oliveira, Presidente da Assembleia Municipal de Oeiras, certifica que da ata da sessão ordinária deste órgão, realizada em vinte e sete de fevereiro de 2024, consta a deliberação com o seguinte teor:

Deliberado aprovar, por maioria, o Plano de Pormenor Norte de Caxias, nos termos e condições propostos pelo Órgão Executivo do Município, traduzidos na deliberação n.º 53 da Reunião da Câmara Municipal realizada em um de fevereiro de 2024.

18 de março de 2024. – A Presidente da Assembleia Municipal de Oeiras, Elisabete de Oliveira.

**Plano de Pormenor Norte de Caxias****Regulamento****CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objeto e Âmbito Territorial**

1 – O presente regulamento tem aplicação na área abrangida pelo Plano de Pormenor Norte de Caxias, adiante designado por Plano ou PPNC.

2 – O PPNC abrange uma área aproximada de 42 hectares na União de Freguesias de Oeiras e São Julião 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.

3 – O PPNC desenvolve e concretiza em detalhe a Sub-UOPG 3 – Zona Norte de Caxias, definida no Plano Diretor Municipal de Oeiras.

4 – O PPNC estabelece as regras urbanísticas para o uso e transformação do solo a respeitar na respetiva área de intervenção.

#### Artigo 2.º

##### **Âmbito Material**

O PPNC contém os traçados da rede viária e infraestruturas, a delimitação das áreas a afetar a zonas verdes e equipamentos, a definição de usos e o dimensionamento geral das unidades edificáveis, nomeadamente os parâmetros relativos à implantação, área de construção, e altimetria dos edifícios, bem como a explicitação dos critérios a adotar para assegurar o princípio de equidade na repartição de encargos e benefícios resultantes da respetiva aplicação do Modelo de Redistribuição de Benefícios e Encargos.

#### Artigo 3.º

##### **Vinculação**

Quaisquer ações de iniciativa pública ou privada a realizar na área de intervenção do PPNC definida no artigo 1.º terão de, obrigatoriamente, respeitar as disposições do presente regulamento, sem prejuízo da necessidade de respeitar outras normas legais e regulamentares aplicáveis.

#### Artigo 4.º

##### **Objetivos**

Constituem objetivos do PPNC:

a) Garantir que o território sobre que incide o plano venha 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 e paisagísticos;

b) Criar condições para a atração de atividades económicas do sector terciário superior, que devem constituir o uso dominante;

c) Promover a proteção e a valorização dos elementos que integram a paisagem natural, designadamente os que integram a EEM prevista no PDM de Oeiras.

d) Garantir uma rede hierarquizada dos sistemas de mobilidade e de acessibilidade, nomeadamente, através da concretização da via distribuidora – Via Longitudinal Sul (VLS), que estabelece a ligação entre a Cidade do Futebol (A5/CREL/Av. Marginal) e limite ponte do concelho de Oeiras.

e) Criar um espaço urbano sujeito a certificação territorial, com o objetivo de demonstração da aplicação do conceito de urbanismo sustentável.

#### Artigo 5.º

##### **Conteúdo documental do plano**

1 – O PPNC é constituído pelos seguintes Elementos Fundamentais:

Peças escritas:

a) Regulamento:

Peças desenhadas:

a.1) Planta de Implantação;

a.2) Quadro Síntese;

a.3) Planta de Condicionantes – Servidões e Restrições de Utilidade Pública;

a.4) Planta de Condicionantes – REN;

2 – O PPNC é acompanhado pelos seguintes Elementos Complementares:

Peças escritas:

a) Relatório da Proposta de Plano, que explicita os objetivos estratégicos do Plano e a respetiva fundamentação técnica;

b) Relatório Ambiental, que corresponde à Avaliação Ambiental Estratégica (incluindo Resumo Não Técnico e Anexos);

c) Programa de Execução das Ações Previstas e Modelo de Distribuição de Benefícios e Encargos;

d) Plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira:

Peças desenhadas:

a. Planta de Compromissos Urbanísticos

b. Planta de Cadastro Existente

c. Planta da Operação de Transformação Fundiária

d. Planta das Áreas de Cedências

3 – O PPNC é ainda constituído pelos seguintes Elementos Anexos:

Peças escritas:

a) Avaliação Acústica – Situação Existente e Prevista;

b) Componente Mobilidade e Transportes;

c) Ficha dos dados estatísticos INE;

d) Estudo de Mobilidade Sustentável;

e) Estudo do Mercado;

f) Proposta de Alteração da Delimitação da Reserva Ecológica Nacional (Correções e Exclusões);

g) Certificação do LiderA da proposta;

h) Relatório da Participação Pública;

i) Rede Viária;

j) Rede de Abastecimento de Água e Incêndios;

k) Rede de Abastecimento de Gás;

l) Rede de Águas Residuais Domésticas e Pluviais;

m) Rede Elétrica e Iluminação;

n) Rede de Telecomunicações;

o) Higiene Urbana;

p) Índice dos elementos instrutórios;

q) Termos de Referência do Plano de Pormenor o Norte de Caxias:

Anexos — A Termos de Referência:

- i) Planta de Localização;
- ii) Contrato de Execução de Plano de Pormenor Norte de Caxias (2.º e 3.º e 4.º Aditamentos);
- r) Relatório de Caracterização e Diagnóstico do Plano:

Anexos — B do Relatório de Caracterização e Diagnóstico do Plano:

- i) Relatório Reconhecimento Geotécnico, 2010;
- ii) Estudo de Impacte de Tráfego;
- iii) Avaliação Acústica — Situação Existente;
- iv) Parecer — Centro de Estudos Arqueológicos do Concelho de Oeiras, 2021;
- v) Análise geológica e geotécnica da área de intervenção, 2020;
- vi) Relatório de caracterização ambiental da pedra de perdigueiras (Oeiras): solo, águas subterrâneas e biogás;

Anexos — C do Relatório de Avaliação Acústica — Certificados de calibração e verificação dos equipamentos de medição:

- i) Certificado de calibração — Sonómetro, Microfone, Pré-amplificador;
- ii) Certificado de Verificação — Sonómetro, Microfone, Pré-amplificador;
- iii) Certificado de calibração — Calibrador Acústico;
- iv) Certificado de calibração — Sonómetro integrador;
- v) Calibrador Acústico — Calibrador Acústico;
- s) Fichas de Caracterização Edificado Existente;
- t) Fichas de Caracterização Vias Existentes;
- u) Programa Trienal 2019-2022 — Revisão do Plano de Pedreira Anexos Plano de Pedreira:
- i) Peça Desenhada;
- ii) Plano de Pedreira (2006) — Adaptação ao DL 270/2001;
- v) Relatório de Avaliação do Terrenos — CBRE;
- w) Estudo Hidrológico.

Peças desenhadas:

- a) Planta de localização;
- b) Situação Existente — Levantamento Topográfico;
- c) Planta de Cadastro Proposto;
- d) Planta de Uso Propostos;
- e) Planta modelação terreno;
- f) Volumetrias: Perfis 1, 2, 3;

- g) Planta Geral dos Arruamentos;
- h) Perfis Transversais Tipo dos arruamentos;
- i) Perfis Longitudinais dos arruamentos;
- j) Perfis Transversais dos arruamentos;
- k) Planta de Rede de Abastecimento de Água e Incêndios;
- l) Pormenores Abastecimento de Água e Incêndios;
- m) Planta de Rede de Abastecimento de Gás;
- n) Pormenores Abastecimento de Gás;
- o) Planta de Rede de Águas Residuais Domésticas e Pluviais;
- p) Pormenores Águas Residuais Domésticas e Pluviais;
- q) Planta de Rede elétrica e Iluminação;
- r) Pormenores Rede elétrica e Iluminação;
- s) Planta de Rede de Telecomunicações;
- t) Pormenores Telecomunicações;
- u) Planta de Higiene Urbana;
- v) Planta de Áreas Verdes e de Utilização Coletiva;
- w) Planta de Faseamento – Acesso à A5;
- x) Planta Áreas de Incidência do Acompanhamento Arqueológico;
- y) Mapa de Ruído – Lden 2030 sem empreendimento – Situação de referência de avaliação;
- z) Mapa de Ruído – Ln 2030 sem empreendimento – Situação de referência de avaliação;
- aa) Mapa de Ruído – Lden 2030 – Cenário 1 com empreendimento;
- bb) Mapa de Ruído – Ln 2030 – Cenário 1 com empreendimento;
- cc) Mapa de Ruído – Lden 2030 – Cenário 2 com empreendimento;
- dd) Mapa de Ruído – Ln 2030 – Cenário 2 com empreendimento;
- ee) Mapa de Ruído – Lden 2030 – Cenário 1 com empreendimento e barreiras acústicas;
- ff) Mapa de Ruído – Ln 2030 – Cenário 1 com empreendimento e barreiras acústicas;
- gg) Mapa de Ruído – Lden 2030 – Cenário 1 com empreendimento, barreiras acústicas e pavimento absorvente;
- hh) Mapa de Ruído – Ln 2030 – Cenário 1 com empreendimento e barreiras acústicas pavimento absorvente

*Plantas de Caracterização da Situação Existente*

- ii) Planta de Ordenamento do PDM – Extrato;
- jj) Planta de Condicionantes do PDM – Extrato;
- kk) REN publicada no PDM em vigor;

- ll) Planta de Cadastro – Situação Existente;
- mm) Quadro de Cadastro Existente;
- nn) Planta de Cadastro – Usos Existentes;
- oo) Planta de Classes de Hipsometria;
- pp) Planta de Classes de Declive;
- qq) Planta de Exposição de Vertentes
- rr) Planta de Litologia;
- ss) Planta de Suscetibilidade à Erosão Hídrica;
- tt) Planta de Níveis de Permeabilidade;
- uu) Radiação Global;
- vv) Planta de Uso e Ocupação do Solo;
- ww) Mapa de Manchas de Vegetação.

#### Artigo 6.º

##### **Instrumentos de Gestão Territorial**

No território abrangido pelo Plano vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- b) Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML);
- c) PDM de Oeiras;
- d) Plano da Bacia Hidrográfica (PBH) do Tejo;
- e) Plano de Bacia Hidrográfica (PBH) das Ribeiras do Oeste.

#### Artigo 7.º

##### **Definições e siglas**

1 – Para além dos conceitos e definições estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), no Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação de Oeiras (RMUEO) e noutros documentos de natureza normativa, elaborados e publicados sob responsabilidade de entidades legalmente competentes em razão da matéria, são adotados os seguintes conceitos técnicos:

a) Lote (L) – Corresponde ao polígono desenhado pela linha tracejada vermelha, nos termos indicados na Planta de Implantação (01.1).

b) Área de Implantação (AI) – Corresponde à área definida no Quadro Síntese do Plano – peça desenhada n.º 01.2;

c) Área de Construção Acima da Cota de Soleira (ACS) – Corresponde à área definida no quadro síntese do Plano – Peça desenhada n.º 01.2 – não sendo contabilizada para este efeito a existência de varandas, cobertas ou descobertas, ou corpos balançados, na condição de que estas varandas e corpos balançados não sejam total ou parcialmente encerrados;

d) Polígono máximo de implantação acima da cota de soleira – Corresponde ao polígono desenhado pela linha tracejada cinzenta, nos termos indicados na Planta de Implantação (01.1);

e) Polígono máximo de implantação abaixo da cota de soleira (cave) – corresponde a 50 % da área do polígono desenhado pela linha vermelha tracejada, nos termos indicados na Planta de Implantação (01.1), sendo os restantes 50 % área permeável;

f) Estacionamento de Uso Público à Superfície – corresponde à área privada de estacionamento à superfície na qual a utilização pública é feita de modo gratuito ou oneroso;

g) Estacionamento de Uso Público em Parque – é equiparado a equipamento de utilização coletiva e corresponde à área privada de estacionamento em estrutura edificada, no qual a utilização é pública, de forma gratuita ou onerosa.

2 – As siglas e abreviaturas utilizadas no presente regulamento são as seguintes:

- a) EEM – Estrutura Ecológica Municipal;
- b) PDM – Plano Diretor Municipal;
- c) PPNC – Plano de Pormenor Norte de Caxias;
- d) RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- e) VLS – Via Longitudinal Sul,

## CAPÍTULO II

### **Servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública**

#### Artigo 8.º

#### **Identificação**

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:

- a) Rede Rodoviária Nacional – Zona de servidão non aedificandi (Artigo 32, Lei n.º 34/2015, 27 de abril);
- b) Condução de abastecimento de água EPAL – Costa do Sol, Decreto-Lei n.º 230/91 de 21 de junho;
- c) Drenagem pública de águas residuais – Servidão decorrente do interceptor da Costa do Estoril (ex- SANEST), atualmente pertencente às Águas do Tejo Atlântico, conforme Despacho n.º 14134- A/99, de 23 de julho, 2.ª 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;
- d) Rede de gasoduto – Servidão administrativa, relativa a rede do gás natural de Lisboa (Troço Cotão- Vila Fria), Decreto-Lei n.º 8/2000 de 8 de fevereiro;
- e) Aeroportos e aeródromos – Servidão aeronáutica do Aeroporto da Portela, instituída pelo Decreto n.º 48542, de 24 de agosto de 1968;
- f) Telecomunicações – Servidão Radioelétrica do Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul, Decreto n.º 326/76 de 6 maio;
- g) Reserva Ecológica Nacional – Áreas inseridas nas tipologias de Áreas com Risco de Erosão, Áreas de Infiltração Máxima, Leitões 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;
- 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;

i) Zona de Servidão: Rede Elétrica de Média e Alta Tensão;

j) Zona de Servidão: Rede de Águas Residuais.

2 – As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior estão assinaladas, quando a escala o permite, na Planta de Condicionantes.

#### Artigo 9.º

##### **Regime**

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo é regulada pelas disposições do presente regulamento, sem prejuízo das disposições legais que regem tais servidões e restrições de utilidade pública.

### CAPÍTULO III

#### **Uso dominante, usos complementares e compatíveis**

#### Artigo 10.º

##### **Classificação do Solo**

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-Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 3, de acordo com a Planta de Ordenamento do PDM em vigor.

#### Artigo 11.º

##### **Qualificação do solo e usos**

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 (silo automóvel).

2 – O solo integrado na área do Plano admite os seguintes usos, nos termos da planta de implantação:

Uso dominante:

a) Serviços e Comércio;

Usos complementares e compatíveis:

b) Habitação coletiva;

c) Comércio/Serviços;

d) Equipamentos.

### CAPÍTULO IV

#### **Áreas destinada à edificação**

#### Artigo 12.º

##### **Edificabilidade**

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 edificados/construídos e o naturalizado.

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.

3 – Polígonos Máximos de Implantação ao nível da cota de soleira dos edifícios são os definidos na Planta de Implantação.

4 – Alinhamento do Edificado – A manutenção do alinhamento do plano marginal do edificado definido no Plano deve ser sempre garantida, mesmo que o faseamento da construção não seja sequencial.

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).

6 – Empena – No dimensionamento da profundidade da empena não se incluem varandas ou corpos balançados, sem prejuízo do cumprimento do polígono máximo de implantação à superfície.

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.

8 – Ónus de Utilização Pública dos Lotes – Nos lotes que detenham áreas de atravessamento pedonal e ciclável, serão constituídos ónus de utilização pública, no licenciamento da operação urbanística.

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 sebes vivas, a aprovar pela Câmara Municipal, sob proposta dos Serviços Municipais.

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.

11 – Estacionamento em Logradouro – Nos logradouros dos lotes não é permitido estacionamento à superfície.

12 – Número de Pisos – O número de pisos é o indicado nas peças gráficas do Plano, de acordo com as seguintes designações:

“P” – pisos situados acima da cota de soleira definida nas peças gráficas do Plano;

“HAB” – pisos situados acima ou abaixo da cota de soleira definida nas peças gráficas do Plano, destinados a Habitação;

“SER” – pisos situados acima ou abaixo da cota de soleira definida nas peças gráficas do Plano, destinados a Serviços/Comércio;

“COM” – pisos situados acima ou abaixo da cota de soleira definida nas peças gráficas do Plano, destinados a Comércio/Serviços;

“EQU” – pisos situados acima ou abaixo da cota de soleira definida nas peças gráficas do Plano, destinados a Equipamento;

“EST” – piso destinado a Estacionamento Automóvel e Arrecadações.

13 – Alturas Piso a Piso – As alturas máximas piso a piso consideradas, são as seguintes:

- a) Habitação – 3,00 m;
- b) Serviços – 4,00 m;
- c) Comércio – 6,00 m;
- d) Estacionamento e Arrecadações – 3,00 m.

14 – Altura útil (pé-direito) – O pé-direito mínimo a considerar em função dos usos a que se destina a construção é o seguinte:

- a) Habitação – 2,60 m (sendo permitidas, em situações pontuais devidamente fundamentadas, as exceções previstas no número dois do artigo 65.º do RGEU);
- 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.

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.

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.

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, e sem prejuízo do cumprimento dos parâmetros globais previstos para a UOPG onde se insere o presente plano.

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.

### 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.

## 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.

## 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 génese ilegal ou apresentem um estado de ruína ou perigo iminente e que ponham em causa a segurança de pessoas e bens.

## CAPÍTULO V

### Áreas verdes

## Artigo 16.º

### Áreas Verdes de Utilização Coletiva

1 – As Áreas Verdes de Utilização Coletiva, do domínio público ou privado, dividem-se 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.

2 – As áreas de recreio e lazer podem integrar zonas sobre cobertura de garagens, 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.

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.

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.

5 – Esses 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.

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.

7 – Estas áreas devem assegurar uma estrutura vegetal baseada preferencialmente em espécies autóctones de baixa manutenção.

8 – Intervenções nestas áreas não podem alterar a estabilidade e consolidação dos sistemas ecológicos.

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.

#### Artigo 17.º

##### **Áreas Verdes Privadas**

1 – São Áreas Verdes Privadas as integradas em lotes ou adjacentes a edifício ou conjunto de edifícios e que se destinam a assegurar a permeabilidade numa percentagem mínima de 50 % da área verde.

2 – A qualificação desses espaços deve ser assegurada através de vegetação autóctone e sistemas de infiltração da água pluvial autónomos que não sobrecarreguem a rede de drenagem pluvial.

3 – O projeto de paisagismo dos Lotes 9 e 17 deverão ser elaborados de forma articulada, e atendendo às ligações periféricas dos mesmos, de forma a garantir a continuidade e qualidade dos espaços em causa.

#### CAPÍTULO VI

##### **Espaços-canal**

#### Artigo 18.º

##### **Caracterização**

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.

#### Artigo 19.º

##### **Regime**

1 – O traçado e perfil dos espaços-canal rodoviários e as áreas de acesso público são vinculativos, admitindo que possam ter ajustamentos de adaptação dos traçados, decorrentes de condicionalismos técnicos dos projetos de infraestruturas desde que estejam, sempre assegurados, os objetivos do Plano;

2 – O licenciamento de qualquer operação urbanística em áreas adjacentes a espaços canais está condicionado à viabilização dos acessos previstos na Planta de Implantação, nos termos referidos nos números anteriores.

#### CAPÍTULO VII

##### **Sistema ambiental**

#### SECÇÃO I

##### **Componentes Ambientais**

#### Artigo 20.º

##### **Ruído**

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.

2 – Por razões de conforto acústico, o Plano prevê que, com a execução das infraestruturas, seja colocado um pavimento tipo Absorção na designada “Rua A”, assim como barreiras acústicas junto à A5, 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.

#### Artigo 21.º

##### **Sistema de Vistas**

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.

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.

#### Artigo 22.º

##### **Zona de Risco Sísmico**

1 – Nas obras de construção de edifícios e de infraestruturas de subsolo, têm que ser aplicadas medidas de resistência estrutural antissísmica.

2 – Nas áreas de alta vulnerabilidade sísmica dos solos a Câmara Municipal pode requerer a elaboração de estudos complementares geológicos, hidrogeológicos, geotécnicos, de avaliação da capacidade estrutural do edifício.

### CAPÍTULO VIII

#### **Estacionamento**

#### Artigo 23.º

##### **Dotação de Estacionamento**

1 – A dotação de estacionamento é estabelecida em função dos seguintes parâmetros, definidos pelo artigo 68.º do Regulamento do PDM.

2 – As áreas destinadas a estacionamento devem assegurar as captações mínimas de:

- a) Habitação coletiva – 1,2L/80 m<sup>2</sup> abc habitação;
- b) Comércio -1L/35 m<sup>2</sup> abc comércio;
- c) Serviços – 1,2L/50 m<sup>2</sup> abc serviços;

<sup>2</sup>Em todos os estabelecimentos comerciais com abc superior a 500 m<sup>2</sup>, 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.

3 – A dotação concreta de estacionamento é aferida no licenciamento do projeto de edificação em função do uso, tipologias e áreas de construção.

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.

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.

Artigo 24.º

**Estacionamento de utilização pública**

1 – Para uso público e preferencial dos utilizadores na área do PPNC, são propostos três parques de estacionamento cuja localização se encontra assinalada na Planta de Implantação – Lote 17, 18 e 19.

2 – Estes lotes têm como uso dominante o de estacionamento, podendo acomodar outras atividades de apoio aos Lotes em causa, compatíveis com o uso dominante.

CAPÍTULO IX

**Vestígios arqueológicos**

Artigo 25.º

**Vestígios arqueológicos**

1 – No âmbito da implementação do Plano, qualquer entidade que encontrar, em terreno público ou privado, testemunhos ou vestígios arqueológicos fica obrigado a dar conhecimento do achado, no prazo de quarenta e oito horas, à entidade pública que tutela o património arqueológico e à Câmara Municipal, ou à autoridade policial, a qual assegura a guarda desses testemunhos e de imediato informa as entidades competentes.

2 – Os trabalhos só podem ser retomados após pronúncia das entidades referidas no número anterior quanto ao disposto no n.º 2 do artigo 79.º da Lei de bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.

3 – A CMO pode determinar a suspensão das licenças de construção de edifícios ou de obras de urbanização pelo período necessário à recolha, pelos métodos tecnicamente adequados e por técnico competente, do material encontrado.

4 – Em função dos resultados obtidos com os trabalhos arqueológicos, a Câmara Municipal em articulação com o organismo da Administração Central competente, pode determinar medidas adicionais de salvaguarda e/ou valorização/integração dos bens arqueológicos identificados.

CAPÍTULO X

**Crítérios de sustentabilidade**

Artigo 26.º

**Sustentabilidade**

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.

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.

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.

4 – No que se refere ao baixo padrão de consumo de água potável nos edifícios devem ser introduzidos equipamentos eficientes bem como de baixo caudal e pressão nos sistemas de distribuição de águas para consumo humano.

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 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.

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 ciclovia e conjunto de espaços públicos verdes e pedonais;

b) a inexistência de barreiras arquitetónicas na ligação dos edifícios ao conjunto de espaços público e pedonais.

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.

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 progressiva 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.



## CAPÍTULO XI

### Execução e programação

#### Artigo 27.º

##### Programação

1 – A execução do Plano deve ocorrer nos termos constantes do programa de execução e plano de financiamento, onde se identificam as ações e as prioridades previstas no Plano.

2 – O Plano é executado no prazo de 10 anos, com início na data da entrada em vigor do presente plano.

3 – Para efeitos de contabilização do prazo previsto no número anterior, não serão considerados prazos que ultrapassem os previstos na legislação em vigor relacionados com autorizações e pareceres solicitados a entidades externas à Câmara Municipal de Oeiras, no âmbito dos procedimentos urbanísticos de execução do Plano de Pormenor.

#### Artigo 28.º

##### Formas de Execução

1 – A execução do Plano é concretizada através de sistema de cooperação, podendo o município recorrer ao sistema de imposição administrativa.

2 – Havendo necessidade de recorrer a instrumentos de execução do plano nos termos dos artigos 153.º e seguintes do RJIGT, nomeadamente expropriação por utilidade pública, o prazo de execução do plano considera-se suspenso durante o decurso desse procedimento.

3 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, o município pode autorizar a execução faseada do plano, através da delimitação de distintas unidades de execução que cumpram as exigências legais em termos de área e de objetivos a prosseguir.

## CAPÍTULO XII

### Crítérios de perequação – Normas de gestão

#### Artigo 29.º

##### Âmbito

1 – A perequação de benefícios e encargos aplica-se a todas as operações sistemáticas e não sistemáticas de execução do presente Plano.

2 – Quando ocorra no âmbito de unidades de execução os benefícios e encargos decorrentes da execução são distribuídos pelo conjunto dos respetivos intervenientes, nos termos definidos no Plano.

#### Artigo 30.º

##### Mecanismos de Perequação

Os mecanismos de perequação a aplicar são os definidos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 177.º do RJIGT e especificamente descritos no documento “Programa de Execução das Ações Previstas e Modelo de Redistribuição de Benefícios e Encargos”, sendo este um dos Elementos Complementares do PPNC.



## Artigo 31.º

### Ajustamentos decorrentes de acertos de propriedade

1 – Se no decurso da implementação do Plano vierem a ser encontradas diferenças entre delimitações da propriedade adotadas nos elementos gráficos do Plano e as que constem dos documentos de registo da Conservatória do Registo Predial, bem como entre as áreas de propriedade medidas em Planta ou em base informática e as que constantes do respetivo Registo Cadastral, a CMO decide sobre os ajustamentos a introduzir na solução urbanística e no Sistema de Perequação do Plano.

2 – Os ajustamentos a introduzir no âmbito do n.º 1 do presente artigo não pode, no entanto, alterar as disposições fundamentais do Plano, nomeadamente no que se refere a altimetria, implantação dos conjuntos edificáveis, rede viária e infraestruturas principais e localização e dimensionamento das áreas destinadas a equipamento e zonas verdes.

## CAPÍTULO XIII

### Disposições finais

## Artigo 32.º

### Vigência

1 – O presente Plano de Pormenor entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, a delimitação da REN para a área do presente plano, constante da planta de condicionantes que integra o conteúdo do mesmo, entra em vigor no dia seguinte à publicação no *Diário da República* da carta da REN para a área do presente plano, previamente aprovada pela CCDR-LVT, nos termos do disposto no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação dada Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto.

## Artigo 33.º

### Acertos e ajustamentos

1 – Os traçados das infraestruturas e a localização e conformação das vias e de outros espaços de utilização pública propostos pelo Plano, nomeadamente acessos a lotes ou edifícios, circuitos pedonais e cicláveis e zonas de circulação pedonal, podem sofrer alterações e acertos em sede de projeto de execução, desde que essas alterações não comprometam o desenho urbano nem ponham em causa os objetivos estratégicos do Plano e como tal aceites pelos serviços técnicos da CMO.

2 – Nas alterações e acertos admitidos nos termos do número anterior inclui-se, nomeadamente, a eventual realocação do acesso ao Lote 9, previsto na Planta de Implantação entre os Lotes 11 e 12, e que poderá ser realocado, desde que sejam mantidas as áreas dos lotes e os respetivos parâmetros urbanísticos previstos no Quadro Síntese.

3 – A localização do traçado da passagem pedonal adjacente à passagem hidráulica (passagem inferior à VLS) prevista nas peças do plano não é vinculativa, podendo ser reposicionada/separada da passagem hidráulica, e ser ou não subterrânea.

4 – Sem prejuízo do ponto 7 do Artigo 12.º, a Câmara Municipal pode não aceitar propostas de ajustamentos de volumetria, se entender fundamentadamente que podem prejudicar o adequado equilíbrio urbano da zona.

## Artigo 34.º

### Omissões

A qualquer situação não prevista nas presentes definições regulamentares aplica-se o disposto na demais legislação vigente e regulamentos aplicáveis.

Artigo 35.º

**Gestão do parque**

De forma a garantir a gestão das áreas de utilização coletiva do empreendimento, será apresentado, no âmbito do licenciamento da operação urbanística que executa o plano, uma proposta de regulamento onde será previsto a criação de um modelo de gestão condominial, bem como a respetiva mecânica de funcionamento no que diz respeito, nomeadamente, aos direitos e obrigações dos seus condóminos (proprietários dos lotes 1 a 19), funcionamento das assembleias e administração.

Oeiras, 17 janeiro 2024.

**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT  
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

72348 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_72348\\_1110\\_PC\\_REN.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_72348_1110_PC_REN.jpg)

72348 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_72348\\_1110\\_PC\\_Serv.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_72348_1110_PC_Serv.jpg)

72349 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp\\_72349\\_1110\\_Impl\\_A.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_72349_1110_Impl_A.jpg)

72349 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp\\_72349\\_1110\\_Impl\\_B.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_72349_1110_Impl_B.jpg)

617582455