

MUNICÍPIO DE OEIRAS**Aviso n.º 3274/2026/2**

Sumário: Aprovação do Plano de Pormenor Empresarial de Paço de Arcos.

Aprovação do Plano de Pormenor Empresarial de Paço de Arcos

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 extraordinária, n.º 24/2025, de dezasseis de dezembro de 2025, foi aprovado o Plano de Pormenor Empresarial de Paço de Arcos.

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.

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*.

12 de janeiro de 2026. — O Presidente da Câmara Municipal de Oeiras, Isaltino Morais.

Deliberação

Maria Ferreira Barbosa, Presidente da Assembleia Municipal de Oeiras, certifica que da ata da sessão extraordinária n.º 24/2025 deste órgão, realizada em dezasseis de dezembro de 2025, consta a deliberação com o seguinte teor:

Deliberado aprovar, por maioria, o Plano de Pormenor Empresarial de Paço de Arcos, nos termos e condições propostos pelo Órgão Executivo do Município, traduzidos na deliberação n.º 50 da Reunião da Câmara Municipal realizada em vinte e seis de novembro de 2025, segundo Proposta de Deliberação n.º 1064/2025.

18 de dezembro de 2025. — A Presidente da Assembleia Municipal de Oeiras, Maria Ferreira Barbosa.

Plano de Pormenor Empresarial de Paço de Arcos**Regulamento**

Novembro 2025

CAPÍTULO I**Disposições gerais****Artigo 1.º****Objeto e âmbito territorial**

1 — O presente regulamento constitui o elemento normativo do Plano de Pormenor Empresarial de Paço de Arcos, adiante designado por Plano ou PPEPA.

2 – O PPEPA abrange uma área aproximada de 16 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 PPEPA desenvolve e concretiza em detalhe a Sub-UOPG 2 – Zona Empresarial de Paço de Arcos, definida no Plano Diretor Municipal de Oeiras.

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

Artigo 2.º

Âmbito material

O PPEPA 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 Distribuição de Benefícios e Encargos.

Artigo 3.º

Vinculação

Quaisquer ações de iniciativa pública ou privada a realizar na área de intervenção do PPEPA 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

1 – Constituem objetivos estratégicos do PPEPA:

a) Assentar a proposta num conceito de sustentabilidade que se assuma de referência potenciadora da valorização do espaço urbano, requalificação urbana, equilíbrio e a melhoria da qualidade e do desempenho ambiental, construído e o espaço de lazer e estadia;

b) Diversificação e qualificação do setor dos serviços associado ao incremento das acessibilidades, potenciador de atrair indústrias e empresas criativas, biotecnológicas e de energias renováveis, tendo em vista a promoção da cidade sustentável.

2 – Constituem objetivos específicos do PPEPA:

a) Função de centralidade;

b) Concentração de atividades terciárias e funções residenciais;

c) Atração do setor económico terciário superior;

d) Instalação de empresas de base criativa e tecnológica;

e) Reabilitação paisagística de zona de génese industrial – valorização de recursos naturais, ambientais e paisagísticos;

f) Concretização da “Variante de Laveiras”, troço da VLS (Via Longitudinal Sul) – Eixo de centralidade.

Artigo 5.º**Conteúdo documental do Plano**

1 – O PPEPA é constituído pelos seguintes elementos:

Peças escritas:

a) Regulamento.

Peças desenhadas;

a) Planta de Implantação;

b) Planta de Condicionantes.

2 – O PPEPA é acompanhado pelos seguintes elementos:

Peças escritas:

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

b) Relatório Ambiental, que corresponde à Avaliação Ambiental Estratégica (incluindo Resumo Não Técnico e Anexos (anexo A – Relatório do Fator Património Cultural);

c) Programa de Execução;

d) Plano de Financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;

e) Modelo de distribuição de Benefícios e Encargos.

Peças desenhadas:

a) Planta de Cadastro Existente;

b) Planta da Operação de Transformação Fundiária;

c) Planta do Cadastro Proposto;

d) Planta das Áreas de Cedências.

3 – O PPEPA é complementado pelos seguintes elementos:

Peças escritas:

a) Índice dos elementos instrutórios;

b) Termos de Referência do Plano de Pormenor Empresarial de Paço de Arcos Anexo-A dos Termos de Referência (Planta de localização);

c) Relatório de Caracterização e Diagnóstico do Plano;

d) Relatório de Avaliação Acústica.

Anexos – B 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;

e) Componentes Mobilidade e Transportes;

f) Ficha dos dados estatísticos INE:

Memória Descritiva dos Elementos Técnicos da Proposta;

g) Rede Viária;

h) Rede de Abastecimento de Água e Incêndios;

i) Rede de Abastecimento de Gás;

j) Rede de Águas Residuais Domésticas e Pluviais;

k) Rede Elétrica e Iluminação;

l) Rede de Telecomunicações;

m) Higiene Urbana;

n) Relatório do Fator Património Cultural.

Peças desenhadas:

a) Planta de localização;

b) Situação Existente — Levantamento Topográfico;

c) Planta compromissos urbanísticos;

d) Planta de Usos Propostos;

e) Planta modelação terreno;

f) Volumetrias: Perfis 1,2,3,4;

g) Planta Geral dos Arruamentos;

h) Perfis Transversais Tipo dos arruamentos;

i) Perfis Longitudinais dos arruamentos;

j) Planta de Rede de Abastecimento de Água e Incêndios;

k) Planta de Rede de Abastecimento de Água e Incêndios — Pormenores;

l) Planta de Rede de Abastecimento de Gás;

m) Planta de Rede de Abastecimento de Gás — Pormenores;

n) Planta de Rede de Águas Residuais Domésticas e Pluviais;

o) Planta de Rede elétrica (MT e BT);

p) Planta de Rede de iluminação pública;

q) Planta de Rede de Telecomunicações;

r) Planta de Higiene Urbana;

s) Planta de Espaços Verdes e de Utilização Coletiva;

t) Planta de Ocupação/ compensação áreas vitais da REM;

Mapas de ruído:

- u) Mapa de Ruído — Sem empreendimento (2035) — Indicador Lden;
- v) Mapa de Ruído — Sem empreendimento (2035) — Indicador Ln;
- w) Mapa de Ruído — Com empreendimento (2035) — Indicador Lden;
- x) Mapa de Ruído — Com empreendimento (2035) — Indicador Ln;

Plantas de Caracterização da Situação Existente:

- y) Planta de Ordenamento do PDM — Extrato;
- z) Planta de Condicionantes do PDM — Extrato;
- aa) REN publicada no PDM em vigor;
- bb) Planta de Classes de Hipsometria;
- cc) Planta de Classes de Declive;
- dd) Planta de Exposição de Vertentes;
- ee) Radiação Global;
- ff) Planta de Uso e Ocupação do Solo;
- gg) Planta de Ordenamento PDM — Extrato: Riscos com Intervenção Direta no Ordenamento do Território.

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 conjunto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), no Regulamento de Permissões Administrativas, Taxas e outras Receitas (RPATOR) do Município de Oeiras 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, cuja adoção se destina à interpretação e aplicação do PPEPA:

- a) Lote (L) — Corresponde ao polígono desenhado pela linha tracejada vermelha, nos termos indicados na planta de Implantação (01a);
- b) Área de Implantação (AI) — Corresponde à área definida no quadro síntese do Plano — Peça desenhada n.º 01b;

c) Área de Construção Acima da Cota de Soleira (ACS) — Corresponde à área definida no quadro síntese do Plano — Peça desenhada n.º 01b — 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, desde que este conceito se encontre contabilizado com o Regulamento do PDM;

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 (01a);

e) Polígono máximo de implantação abaixo da cota de soleira — corresponde à área do polígono desenhado pela linha vermelha tracejada, nos termos indicados na planta de Implantação (01a);

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) PPEPA — Plano de Pormenor Empresarial de Paço de Arcos;

(d) RGEU — Regulamento Geral das Edificações Urbanas;

(e) VLS — Via Longitudinal Sul;

(f) SARUP — Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública;

(g) UA — Unidades de Alojamento.

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) Infraestrutura de Abastecimento de Água — Conduto adutora do SIMAS e respetiva zona de servidão de abastecimento de água;

b) Infraestrutura de Drenagem de Águas Residuais — Coletor de águas residuais e zona de servidão de drenagem de águas residuais, Despacho n.º 14134-A/99, de 23 de julho, 2.ª série, *Diário da República*, n.º 170, de 23/07 e Despacho n.º 22/94, *Diário da República*, n.º 55, 2.ª série, de 6 de março;

c) Infraestrutura de Telecomunicações — zona de servidão Radioelétrica do Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul, Decreto n.º 326/ 76, de 6 de maio;

d) Recursos Hídricos — Curso de água a céu aberto, e respetivos leitos e margens de águas fluviais, Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro e Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro;

e) Recursos Ecológicos — Reserva Ecológica Nacional inseridas nas tipologias de leito e margens fluviais e áreas de máxima infiltração, Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto, que procede à quarta alteração ao Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, com a redação dada do seu artigo 20.º dada pelo artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, que estabelece o regime da REN.

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

1 — 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.

2 — As SARUP identificadas e o conteúdo da respetiva planta de condicionantes, não prejudica a obrigação de cumprimento de todas as SARUP vigentes, ainda que não se encontrem delimitadas graficamente pelo plano, designadamente as aplicáveis às espécies florestais protegidas e correspondentes ao sobreiro e azinheira (Decreto-Lei n.º 169/2011, de 25 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 155/2004, de 30 de junho) e ao azevinho (Decreto-Lei n.º 423/1989, de 4 de dezembro). Realça-se que ao nível destas espécies é obrigatório o cumprimento da referida legislação e aplicável em solo rústico e solo urbano.

CAPÍTULO III

Uso dominante, usos complementares e compatíveis

Artigo 10.º

Classificação do solo

A área do PPEPA insere-se, na totalidade, em solo urbano — Áreas de Estruturação Programada, Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 2, 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.

2 — As atividades económicas a que se refere o ponto n.º 1 destinam-se predominantemente a atividades terciárias, designadamente comércio, serviços, indústria, e estabelecimento hoteleiro, admitindo-se como usos complementares a habitação coletiva, até ao limite de 16 % da área bruta de construção (a.b.c.) destinada aos usos complementares, 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). Em síntese o solo integrado na área do Plano admite os seguintes usos:

Uso dominante:

a) Serviços, Comércio, Indústria, Estabelecimento Hoteleiro;

Usos complementares e compatíveis;

b) Habitação coletiva;

c) Comércio/Serviços (no contexto do uso residencial);

d) Equipamentos.

3 – A localização dos usos mencionados nos números anteriores deverá observar os termos da planta de implantação.

CAPÍTULO IV

Áreas destinada à edificação

Artigo 12.º

Edificabilidade

1 – A edificabilidade que consta do quadro síntese do Plano – desenho 01b, 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 sinótico, 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 – Sem prejuízo do ponto anterior, nos lotes L11, L12, L13 e L14, os valores de área de construção e número de pisos podem ser alterados desde que comprovada a adequabilidade da proposta, e dos respetivos impactes, bem como, que seja assegurado o cumprimento da legislação em vigor, e o teto máximo do índice da UOPG previsto no ponto 4, do artigo 58, do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Oeiras, aplicável à totalidade da área de cedência previstas no artigo 67.º do regulamento do plano e da área de cedência obrigatória correspondente a 20 % a 25 % da área total de intervenção para áreas verdes e de utilização coletiva e equipamentos.

3 – 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.

4 – Polígonos Máximos de Implantação ao nível da cota de soleira dos edifícios são os definidos na planta de implantação.

5 – 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.

6 – Construção em Cave – É admitida a construção de pisos em cave para o uso terciário, equipamento, estacionamento, áreas técnicas de apoio às atividades económicas, habitacionais, e serviços e equipamentos relacionados com os estabelecimentos hoteleiros, sem prejuízo do cumprimento da área bruta de construção máxima, por lote, definida no quadro síntese que acompanha a Planta de Implantação (01b).

7 – 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.

8 – Altura máxima da Fachada – A altura máxima da fachada é a definida no quadro sinótico que acompanha a Planta de Implantação do Plano (01b) e constitui a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.

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

10 – 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.

11 – 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 excecionalmente, uma variação máxima de até 50 cm, desde que devidamente justificadas e aceites pelos serviços técnicos do Município

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

13 – 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 Serviços/Comércio;

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

“EH” – pisos situados acima ou abaixo da cota de soleira definida nas peças gráficas do Plano, destinadas a Estabelecimento Hoteleira;

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

“EST” – piso destinado a Parqueamento Automóvel e Arrecadações;

“A.TEC” – pisos situados acima ou abaixo da cota de soleira definida nas peças gráficas do plano como Atividades Económicas.

14 – 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) Estabelecimento Hoteleiro (com exceção do piso de entrada que pode ter até 6,00m) – 4,00 m;

e) Parqueamento e Arrecadações – 3,00 m.

15 – 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) Estabelecimento Hoteleiro – 2,60 m (com as exceções previstas no n.º 2 do artigo 65.º do RGEU);

e) 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.

16 – Unificação de Lotes – Admite-se a unificação dos lotes 01, 02 e 03, não sendo no entanto alterável a configuração dos polígonos de implantação destes lotes, salvo se tecnicamente justificado e aceite pelos serviços técnicos da Câmara, e sem que daí resulte acréscimo da área de implantação.

17 – 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.

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.

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 estabelecimentos hoteleiros, 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 PPEPA 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 apresentam 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, conforme consta na Planta de Implantação e na Planta de Áreas Verdes e de Utilização Coletiva, do Plano, dividem-me em:

- a) Áreas de Recreio e Lazer;
- b) Áreas Verdes de Proteção a Infraestruturas e Enquadramento.

2 — 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.

3 — 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.

4 — 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.

5 — 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.

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

7 — Intervenções nestas áreas não podem alterar a estabilidade e consolidação dos sistemas ecológicos.

8 — 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 áreas integradas em lotes ou adjacentes a edifício ou conjunto de edifícios, que se destinam a assegurar a permeabilidade do solo, ou que se localizem sobre a cobertura dos edifícios.

2 — A qualificação destes 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 — A introdução de espécies exóticas invasoras e infestantes (flora e fauna) é interdita, devendo ser previsto o seu controlo e erradicação, nos termos expressos no Decreto-Lei n.º 92/2019, de 10 de julho.

4 — As ações de arborização e rearborização, devem considerar o disposto no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na sua atual redação.

5 — O projeto de paisagismo dos Lotes 4 e 5 e Lotes 1, 2 e 3 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 278/2007, de 1 de agosto.

2 — De acordo com o previsto no n.º 7 do artigo 12.º do Regulamento Geral do Ruído, nas áreas em que se verifiquem níveis de ruído ambiente exterior superiores a 65 decibéis, expressos pelo indicador Lden e superiores a 55 decibéis, expressos pelo indicador Ln, devem ser aplicadas medidas corretivas, podendo ser estas a título exemplificativo:

- a) Imposição de zonas com velocidade máxima de circulação para 30 km/hora nas vias secundárias interiores do Plano;
- b) Execução dos pavimentos das vias rodoviárias com materiais absorventes que reduzam a vibração das viaturas;
- c) Implementação de sistemas de proteção e isolamento acústico nas caixilharias e paredes exteriores nos edifícios com usos sensíveis.

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 m² abc habitação;

b) Comércio – 1L/35 m² abc comércio;

c) Serviços – 1,2L/50 m² abc serviços.

3 – No caso dos Estabelecimentos Hoteleiros as áreas destinadas a estacionamento devem assegurar as captações mínimas de:

a) Estabelecimento Hoteleiro até 3 estrelas – capacidade de estacionamento coberto correspondente a 20 % das UA;

b) Estabelecimento Hoteleiro com 4 e mais estrelas – capacidade de estacionamento coberto correspondente a 25 % das UA.

4 – 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.

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

6 – 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.

7 – 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**

Para uso público e preferencial dos utilizadores na área do PPEPA, admite-se que a cave do lote 14 assinalado na planta de implantação possa vir a acolher um silo para estacionamento automóvel.

CAPÍTULO XIX**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.

5 – No âmbito das empreitadas relativas à construção de infraestruturas e edificado, deverá ser feito acompanhamento arqueológico, por arqueólogos, com efeito preventivo em relação à afetação de vestígios arqueológicos incógnitos nas empreitadas que abranjam os sítios arqueológicos OC. 1, 2 e 5.

Artigo 26.º**Medidas prudenciais**

1 – Devem ser aplicadas medidas específicas antes da execução do PP (construção):

a) Sondagem arqueológica de diagnóstico – Execução de sondagens manuais de diagnóstico e de delimitação da oc. 6, que foi insuficientemente caracterizada no decurso da prospeção de campo (por limitação inerente a este método). Os resultados obtidos podem determinar a execução de escavação em área. O plano de trabalhos a executar deverá ser definido em articulação com o Centro de Estudos Arqueológicos de Oeiras;

b) Prospeção arqueológica – Recomenda-se a reprospeção da zona A em condições adequadas de observação do solo, com grau de visibilidade médio ou elevado, sem vegetação herbácea ou após lavoura. Esta medida, prudencial, visa compensar a insuficiência da presente avaliação, imposta pela ocupação vegetal (prado denso) que existia à data do recente trabalho de campo. Embora fora do âmbito deste Plano, recomenda-se, de igual modo, uma reprospeção da zona E, para reavaliação dos elementos antrópicos ali observados, depois de executado um corte sistemático da vegetação arbustiva e herbácea que atualmente a ocupa.

2 – Aplicação de medidas específicas durante a execução do PP (construção):

a) Registo documental – Representação topográfica, gráfica, fotográfica, incluindo fotogrametria de aparelhos construtivos, e elaboração de memória descritiva das construções que sejam destruídos em consequência da execução do projeto ou sofrer danos decorrentes da proximidade em relação à frente de obra. Incluem -se nesta medida as oc. 1, 2 e 5 ou outras que sejam reveladas no decurso das empreitadas de construção;

b) Conservação – Recomenda-se a conservação *in situ* ou a realocização/remontagem da oc. 3 (aeromotor);

c) Acompanhamento arqueológico – Acompanhamento das empreitadas relativas à construção de infraestruturas e edificado, por arqueólogos, com efeito preventivo em relação à afetação de vestígios arqueológicos incógnitos. Esse acompanhamento consiste na observação das operações de remoção e revolvimento de solo (desmatção, decapagens superficiais em ações de preparação, modelação ou regularização do terreno) e de escavação no solo e subsolo, conectas com a instalação de estaleiros e áreas de depósito de materiais, a abertura de acessos, valas e fundações e a movimentação de máquinas e equipamentos. Inclui-se nesta medida a observação do desmonte (parcial ou total) de estruturas (oc. 1, 2 e 5). Os achados móveis colhidos no decurso destas empreitadas deverão ser colocados em depósito credenciado pelo organismo de tutela do Património Cultural (atualmente a Direção Geral do Património Cultural), nomeadamente no Centro de Estudos Arqueológicos de Oeiras;

d) Comunicação à tutela no caso de descoberta de novas realidades de interesse arqueológico, e avaliação das medidas a adotar para a sua salvaguarda *in situ* ou para o seu registo.

3 – Aplicação de medidas específicas durante a vigência do PP:

4 – Notificação à Património Cultural, I. P. – Comunicação pelo promotor do projeto, ao organismo de tutela do Património Cultural (atualmente a Direção Geral do Património Cultural), do eventual aparecimento de vestígios arqueológicos, no decurso de trabalhos de reparação ou alargamento das infraestruturas e construções, com intrusão ao nível do solo/subsolo. Essa comunicação deve ser executada de modo imediato, no sentido de serem acionados os mecanismos de avaliação do seu interesse cultural e respetiva salvaguarda.

CAPÍTULO X

Critérios de sustentabilidade

Artigo 27.º

Sustentabilidade

1 – As operações urbanísticas que concretizem o PPEPA devem assegurar a implementação de soluções de sustentabilidade ambiental que demonstrem o respetivo contributo, nos domínios e termos previstos nos números subsequentes.

2 – Em matéria de produção de energia de fonte renovável nos futuros edifícios e/ou zona devem ser garantidas as seguintes medidas:

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 o seguinte;

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 – Em matéria de consumo de água potável deve ser assegurado um padrão de baixo consumo, através da introdução, nos edifícios, de equipamentos eficientes bem como de baixo caudal e pressão nos sistemas de distribuição de água 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 ciclovias 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 assegurar-se a sua qualificação, garantindo:

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, e 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 28.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 29.º**Formas de execução**

1 – A execução do Plano é concretizada através de sistema de cooperação, podendo o município, decorrido o prazo previsto no n.º 2 do artigo anterior recorrer ao sistema de imposição administrativa.

2 – A sua execução deve ocorrer através da concretização de uma única operação urbanística integrada prevista no RJUE.

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, e desde que verificada e aceite a sua adequação pela CMO e salvaguardados os necessários ajustamentos ao modelo de gestão do PPEPA.

4 – 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.

CAPÍTULO XII**Critérios de perequação – Normas de gestão****Artigo 30.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 31.º**Mecanismos de Perequação**

Os mecanismos de perequação a aplicar são os definidos no n.º 1 do artigo 177.º do RJIGT e artigo 72.º do PDM de Oeiras e especificamente descritos no documento “Modelo de Distribuição de Benefícios e Encargos”, sendo este um dos Elementos Complementares do PPEPA.

Artigo 32.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 CRP, 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 33.º****Vigência**

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

Artigo 34.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 podem sofrer acertos em sede de projeto de execução, desde que essas alterações não modifiquem o desenho urbano nem ponham em causa os objetivos estratégicos do Plano.

2 — Poderão ser permitidos ajustamentos de pormenor ao desenho urbano do PPEPA decorrentes do desenvolvimento dos projetos de infraestruturas e/ou da eventual alteração à REN (Reserva Ecológica Nacional) e traçado da linha de água, decorrente de estudos técnicos hidráulicos e hidrogeológicos de pormenor, e desde que tecnicamente aceites pelos serviços técnicos da CMO.

3 — 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 35.º**Omissões**

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

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

85686 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_85686_1110_GeoIMG_QS.jpg

85686 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_85686_1110_GePPEPA_IMP.jpg

85687 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_85687_1110_GePPEPAcond.jpg

619943200