

Plano de Pormenor da Margem Direita da Foz do Rio Jamor

Regulamento

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objecto

1. O presente regulamento estabelece as regras a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo abrangido pelo Plano de Pormenor da Margem Direita da Foz do Rio Jamor, doravante designado por “PPMDFRJ” ou “Plano”, e define as condições de urbanização, edificabilidade e utilização dos edifícios, bem como a caracterização dos espaços públicos.
2. Estão sujeitas à aplicação das disposições fixadas no presente Regulamento, sem prejuízo da aplicabilidade da demais legislação em vigor, todas as intervenções urbanísticas e arquitetónicas relativas ao uso do solo, subsolo, suas alterações, bem como os atos de licenciamento ou comunicação prévia de quaisquer operações urbanísticas.

Artigo 2.º

Âmbito Territorial

A Área de Intervenção do PPMDFRJ encontra-se delimitada na Planta de Implantação estabelecendo as seguintes confrontações:

- a.) A Norte com a Estrada Nacional 6, o Vale do Jamor, o rio Jamor e a Cruz Quebrada;
- b.) A Sul com o rio Tejo;
- c.) A Este com a Cruz Quebrada, a Estrada Nacional 6 e o rio Tejo;
- d.) A Oeste com o canal ferroviário e a faixa de proteção à Estrada Nacional 6.

Artigo 3.º

Objetivos e estratégias

1. O PPMDFRJ insere-se numa estratégia de desenvolvimento municipal que visa a requalificação urbanística da área de intervenção e a criação de um polo de terciário superior, sendo os seus objetivos específicos:
 - a.) Implementar uma solução para o nó viário do Jamor;
 - b.) Contribuir para o reforço da centralidade da Cruz Quebrada, potenciando a utilização do passeio marítimo em articulação com a área comercial, com a futura piscina oceânica e marina;
 - c.) Estruturar um novo espaço urbano de usos mistos através da reconversão urbanística do existente;
 - d.) Criar uma estrutura de espaços públicos diversificados, em conexão com o Jamor, que assegure novas ligações urbanas com o passeio marítimo, o rio e a Cruz Quebrada;
 - e.) Estabelecer uma nova rede de espaços e corredores verdes, permitindo a ligação entre a estrutura verde existente e um conjunto de novas zonas e percursos verdes a criar;
 - f.) Introduzir uma melhoria na mobilidade na Estrada Nacional 6 e na acessibilidade ao complexo do Jamor e facilitar a circulação na área do Plano, em especial no acesso à estação ferroviária da Cruz Quebrada.
2. Para a prossecução dos objetivos enunciados no número anterior, o Plano procede à transformação da situação fundiária da sua área de intervenção.

Artigo 4.º

Valores culturais e naturais a proteger

O PPMDFRJ visa a proteção dos valores naturais do vale e rio Jamor e faixa ribeirinha do rio Tejo e dos valores culturais do património construído da Cruz Quebrada e do Estádio do Jamor, através da continuidade da ligação por ambiente natural do vale até ao rio Tejo e da garantia de área para fruição da margem do rio Jamor e do rio Tejo.

Artigo 5.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

1. O PPMDFRJ respeita os vários instrumentos de gestão territorial aos quais deve obediência e, em especial, cumpre o disposto no Plano de Bacia Hidrográfica do Tejo, concretiza e desenvolve a estratégia prevista no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa.
2. De acordo com o disposto no Plano Diretor Municipal de Oeiras, doravante designado por PDM, a área de intervenção do PPMDFRJ integra uma Área de Intervenção de Programa Estratégico para as quais são especificados usos decorrentes do desenvolvimento dos próprios programas.
3. O PPMDFRJ altera o PDM, passando na sua área de intervenção a observar-se os seguintes parâmetros máximos:
 - a.) O Número de Pisos de 20.
 - b.) O Índice de Utilização do Solo de 0,61.
 - c.) O Índice de Ocupação do Solo de 0,28.
4. As disposições do presente regulamento prevalecem sobre quaisquer disposições do Regulamento do PDM que as contrariem.

Artigo 6.º

Conteúdo Documental

- 1 – O Plano de Pormenor da Margem Direita da Foz do Rio Jamor é constituído por:
 - a.) Regulamento;
 - b.) Planta de Implantação;
 - c.) Planta de Condicionantes;
 - d.) Planta de Ordenamento Proposto;
 - e.) Mapa de Ruído – Situação Futura (2025) com implantação do PPMDFRJ, com medidas de redução sonora - Indicador Lden;
 - f.) Mapa de Ruído – Situação Futura (2025) com implantação do PPMDFRJ, com medidas de redução sonora - Indicador Ln

2 – O Plano é ainda acompanhado por:

- a.) Relatório;
- b.) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- c.) Termos de Referência;
- d.) Relatório de Caracterização e Diagnóstico do Plano de Pormenor da Margem Direita da Foz do Rio Jamor;
- e.) Fichas de Caracterização dos Equipamentos Coletivos Propostos;
- f.) Relatório da Componente Mobilidade e Transportes;
- g.) Relatório Complementar – Componente Mobilidade e Transportes;
- h.) Relatório Ambiental
- i.) Cálculo de Mais-valias
- j.) Participações Recebidas em Sede de Discussão Pública
- k.) Relatório de Ponderação
- l.) Ficha de Dados Estatísticos
- m.) Planta de Localização;
- n.) Planta de Enquadramento;
- o.) Planta da Situação Existente – Levantamento Topográfico;
- p.) Planta de Ordenamento do PDM – Extrato;
- q.) Planta de Condicionantes do PDM – Extrato;
- r.) REN publicada no PDM em vigor – Extrato;
- s.) Planta de Condicionantes do PDM – Servidões e Restrições – Área de Intervenção;
- t.) Planta de Cadastro – Situação Existente;
- u.) Planta de Cadastro – Usos Existentes;
- v.) Planta de Gestão Fundiária;
- w.) Planta de Cadastro Proposto;
- x.) Planta de Usos Propostos;
- y.) Planta de localização de Espaços Verdes, Equipamentos e Infraestruturas de utilização pública;
- z.) Planta de Modelo de Ocupação;

- aa.) Planta de Mobilidade e Circulação;
- bb.) Planta de Espaços Públicos Exteriores;
- cc.) Planta da Rede Viária e Estacionamento Automóvel;
- dd.) Planta de Faseamento da Rede Viária;
- ee.) Perfis Transversais e Longitudinais dos arruamentos;
- ff.) Planta de Rede de Abastecimento de Água;
- gg.) Planta de Drenagem de Águas Residuais e Pluviais;
- hh.) Planta da Rede Elétrica e Telecomunicações;
- ii.) Planta da Iluminação Pública;
- jj.) Planta de Higiene Urbana;
- kk.) Planta de Demolições;
- ll.) Planta de Modelação de Terreno;
- mm.) Mapa de Ruído – Situação de Referência (2010) - Indicador Lden;
- nn.) Mapa de Ruído – Situação de Referência (2010) - Indicador Ln;
- oo.) Carta Estrutura Ecológica Proposta;
- pp.) Volumetrias: Perfis 1,2,3 e 4;
- qq.) Planta de trabalho Cota 4.60 m;
- rr.) Planta de trabalho Cota 8.40m;
- ss.) Planta de Áreas de Cedência;
- tt.) Simulação e Visualização 3D;
- uu.) Relatório das operações urbanísticas emitidas
- vv.) Certidão camarária de atestando a inexistência de participações em sede de discussão pública.

3 – O Plano é ainda acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

- a.) Anexos do Relatório de Caracterização e Diagnóstico do Plano de Pormenor da Margem Direita da Foz do Rio Jamor
- b.) Proposta de Delimitação da REN na Área do Plano de Pormenor da Margem Direita da Foz do Rio Jamor (MD_PPMDFRJ_REN_ALT_ABRIL2013)
- c.) Memória Descritiva da Marina

- d.) Estudo de Caracterização dos Passivos Ambientais
- e.) Mapa de Ruído
- f.) Estudo de Tráfego
- g.) Memória Descritiva da Rede de Energia Eléctrica
- h.) Fichas de Caracterização do Edificado Existente
- i.) Planta de Classes de Hipsometria
- j.) Planta de Classes de Declive
- k.) Planta de Exposição de Vertentes
- l.) Planta da Litologia
- m.) Planta da Susceptibilidade à Erosão Hídrica
- n.) Planta de Uso e Ocupação do Solo
- o.) Mapa de Estratos de Vegetação
- p.) Mapa de Manchas de Vegetação
- q.) Planta de Níveis de Permeabilidade
- r.) Planta de Áreas Susceptíveis à Inundação de Origem Marinha
- s.) Planta de Áreas Susceptíveis à Inundação de Origem Fluvial
- t.) Planta de Áreas Susceptíveis à Inundação de Origem Marinha e Fluvial
- u.) Planta de Rede de Abastecimento de Água
- v.) Planta de Rede de Drenagem de Águas Residuais e Domésticas.

Artigo 7.º

Definições

O PPMDFRJ considera como definições as constantes da legislação em vigor, nomeadamente o Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio.

Artigo 8.º

Vinculação jurídica

As disposições do PPMDFRJ vinculam as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares.

Artigo 9.º

Efeito registral

1. A Unidade de Execução 1, doravante UE 1, é, na sua totalidade, sujeita a operação de loteamento concretizada pelo Plano, resultando da mencionada operação e para efeitos de registo predial 5 lotes, nos termos da proposta de loteamento constante da Planta de Implantação do PPMDFRJ e do Quadro I anexo.
2. Os efeitos da operação de loteamento a que se refere o número anterior, bem como os efeitos do reparcelamento previsto no artigo 34.º do PPMDFRJ, decorrem diretamente do registo do Plano efetuado nos termos do artigo 92.º-A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, tal como contido no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na versão que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro.
3. A emissão da certidão do PPMDFRJ, prevista no n.º 1, do artigo 92.º-A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial depende exclusivamente da prestação de caução de montante máximo igual ao da taxa prevista na alínea a.) do n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, a calcular nos termos do regulamento municipal em vigor.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 10.º

Identificação

Na área de intervenção do PPMDFRJ são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais condicionantes em vigor, designadamente:

- a.) Domínio Público Hídrico, no que concerne ao Rio Jamor, respetivo leito e margem; à Zona Adjacente do Rio Jamor e ao Estuário do Rio Tejo, respetivo leito e margem;
- b.) Reserva Ecológica Nacional;

- c.) Zona de Servidão de Infraestruturas da EPAL;
- d.) Zona de Servidão de Infraestruturas da SANEST;
- e.) Zona non *aedificandi* REFER;
- f.) Zona de Servidão EN-6;
- g.) Servidão de Protecção ao Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul;
- h.) Servidão Particular de Sinalização Marítima dos Enfiamentos da Barra Sul do Porto de Lisboa
- i.) Zona geral de Protecção – Imóvel de Interesse Municipal Ponte do Século XVII sobre o rio Jamor.

Artigo 11.º

Regime

Nas áreas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública e outras condicionantes referidas no artigo anterior aplica-se a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo enunciada nos regimes jurídicos respetivos, ficando, em tudo o mais, subordinadas ao disposto no presente Regulamento.

CAPÍTULO III

Qualificação do solo e conceção do espaço

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 12.º

Transformação fundiária

1. A ocupação do espaço na área de intervenção do PPMDFRJ obedece à estruturação predial constante da Planta de Gestão Fundiária e na Planta de Cadastro Proposto.

2. A área de intervenção do PPMDFRJ encontra-se constituída em 3 unidades de execução, delimitadas na Planta de Implantação, designadas por UE1, UE2 e UE3, respetivamente.

Artigo 13.º

Classificação e qualificação do solo

1. O solo integrado na área de intervenção do PPMDFRJ é classificado como urbano a que corresponde a categoria operativa de solo urbanizado e as seguintes categorias funcionais: Espaços Centrais; Espaços de Uso Especial e Espaços Verdes.
2. Na área de intervenção do PPMDFRJ, conforme indicado na Planta de Ordenamento e Quadro I anexo, são, designadamente, admitidos as seguintes subcategorias: residencial, usos compatíveis com o uso residencial, serviços, comércio, hotel, turismo, estacionamento público, equipamento, área verde urbana, área verde privada, área de equilíbrio ecológico.
3. Para efeitos da eventual instalação de um equipamento complementar de assistência domiciliária a seniores, admite-se a possibilidade de conversão do uso habitacional no Piso 0 do edifício previsto para o Lote 4, mediante proposta devidamente fundamentada e aceite pela Câmara Municipal de Oeiras.

Artigo 14.º

Espaços Centrais

1. Cabem nesta categoria funcional as áreas da UE 1.
2. A categoria funcional de espaços referidos no número anterior divide-se nas seguintes subcategorias, de acordo com os usos específicos de cada espaço:
 - a.) Espaço residencial;
 - b.) Espaço de usos compatíveis com o uso residencial;
 - c.) Espaço de comércio;
 - d.) Espaço de serviços;
 - e.) Hotel;

- f.) Estacionamento público;
- g.) Área verde urbana;
- h.) Área verde privada.

Artigo 15.º

Espaços de uso especial

Cabem nesta categoria funcional as áreas da UE 2 e da UE 3, destinadas aos seguintes equipamentos:

- a.) Equipamentos - Estação da Cruz Quebrada, (UE2);
- b.) Equipamentos - Espaço urbano de utilização coletiva/Marina/Porto de Recreio, (UE3);
- c.) Estacionamento público, (UE3);
- d.) Turismo/serviço/comércio, (UE3).

Artigo 16.º

Espaço Verdes

1. Cabem nesta categoria funcional as áreas com funções de equilíbrio ecológico e de proteção, podendo acolher em simultâneo atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto, cultura, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal.
2. A categoria funcional das áreas referidas no número anterior integra a subcategoria de área de equilíbrio ecológico, constituída pelos espaços em que se privilegia a permeabilidade do solo e onde se salvaguardam valores naturais e paisagísticos as zonas de instabilidade, os maciços arbóreo-arbustivos, percursos pedonais, linhas de água e bacias de retenção.

SECÇÃO II

Ocupação do espaço

Artigo 17.º

Modelação dos terrenos

1. As operações de modelação topográfica a realizar na área do PPMDFRJ encontram-se identificadas na Planta de Modelação de Terreno.
2. Estas operações visam adequar as infraestruturas previstas pelo PPMDFRJ sem desvirtuar as propriedades físicas e topográficas do território.
3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, as cotas topográficas indicadas nos elementos desenhados do PPMDFRJ poderão sofrer ajustes por via da realização dos estudos adequados à respetiva execução e concretização.

SECÇÃO III

Obras de edificação e demolição

Artigo 18.º

Obras de edificação

1. A configuração geral da edificação na área de intervenção do PPMDFRJ deve observar o disposto no presente regulamento e nas peças desenhadas Planta de Implantação e Volumetrias: Perfis 1, 2, 3 e 4.
2. Admite-se a variação da cota de soleira da nova edificação decorrente do desenvolvimento de estudos e projetos de execução relativos à sua construção e à dos seus espaços exteriores privados e/ou da otimização da modelação do terreno daqueles.

Artigo 19.º

Obras de demolição

As obras de demolição a efetuar em sede de execução do Plano encontram-se assinaladas na Planta de Demolições.

Artigo 20.º

Regras de sustentabilidade para novas edificações

Na área de intervenção do PPMDFRJ devem ser observados os parâmetros constantes do Quadro I, observando-se as seguintes disposições:

1. As cotas de soleira são as constantes da Planta de Implantação;
2. A implantação das construções não pode ultrapassar o polígono máximo de implantação definido na Planta de Implantação;
3. Os projetos das edificações deverão considerar os pontos de vulnerabilidade da região continental em que se situam, bem como as condições geológicas e geotécnicas do local;
4. São permitidos corpos balançados, que não podem ser encerrados;
5. As cores a utilizar são claras;
6. Os materiais de revestimento são preferencialmente naturais, nomeadamente madeira, betão, metal e vidro;
7. Não são permitidos revestimentos cerâmicos com imagem tradicional;
8. Os projetos de arquitetura e especialidades relativos aos edifícios a construir devem respeitar os requisitos térmicos e acústicos constantes da legislação em vigor;
9. Os edifícios a construir devem fazer uso de materiais mais eficientes em termos energéticos e de duração, com vista a reforçar a sustentabilidade do conjunto reduzindo consumos de energia e gastos com manutenção, e devem incluir sistemas de energias renováveis e dispositivos economizadores de energia e água;
10. Na área de intervenção do PPMDFRJ devem ser observadas boas práticas de sustentabilidade, traduzindo-se na aplicação dos seguintes princípios:
 - a.) Implementação de medidas solares passivas e ativas nos edifícios e espaço público;
 - b.) Utilização de equipamentos eficientes em termos ambientais nos edifícios;

- c.) Promoção da qualidade do ar nos edifícios;
- d.) Captação, retenção e reutilização de águas pluviais de modo a diminuir os efeitos da impermeabilização;
- e.) Reutilização das águas cinzentas;
- f.) Modelo de gestão eficiente de resíduos urbanos;
- g.) Redução de utilização de matérias-primas, promovendo a reutilização de materiais e a redução do desperdício em obra e ainda o recurso a materiais com baixa energia incorporada;
- h.) Redução do número de lugares de estacionamento para veículos de transporte individual de modo a promover a utilização do Transporte Coletivo;
- i.) Todo o empreendimento terá de garantir a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada tanto nos espaços exteriores como nos edifícios.

Artigo 21.º

Parâmetros de edificabilidade

As obras de edificação nos Lotes constituídos devem respeitar os seguintes parâmetros:

- a. Lote 1, destinado a comércio, serviços, estacionamento e hotel:
 - Área de Construção Máxima – 45.244 m²;
 - Área de Construção Máxima (acima da cota de soleira) – 45.244m²;
 - Área de Implantação Máxima – 9.962,20 m²;
 - Número máximo de pisos – 14;
 - Cércea – 48,00 m.

- b. Lote 2, destinado a comércio, serviços e estacionamento:
 - Área de Construção Máxima – 10.073,00 m²;
 - Área de Construção Máxima (acima da cota de soleira) – 10.073,00m²;

- Área de Implantação Máxima – 4.636,50m²;
 - Número máximo de pisos – 3;
 - Cércea – 10,20 m.
- c. Lote 3, destinado a uso residencial e a estacionamento:
- Área de Construção Máxima – 47.0161m²;
 - Área de Construção Máxima (acima da cota de soleira) – 47.0161m²;
 - Área de Implantação Máxima – 7.116,00m²;
 - Número máximo de pisos – 18;
 - Cércea – 61,10 m.
- d. Lote 4, destinado a uso residencial e estacionamento:
- Área de Construção Máxima – 29.350,00 m²;
 - Área de Construção Máxima (acima da cota de soleira) – 29.350,00m²;
 - Área de Implantação Máxima – 4.270,40m²;
 - Número máximo de pisos – 20;
 - Cércea – 64,40 m.
- e. Lote 5, destinado a estacionamento privado de uso público:
- Área de Construção Máxima – 5.456,00 m²;
 - Área de Construção Máxima (acima da cota de soleira) – 5.456,00 m²;
 - Área de Implantação Máxima – 3.497,70 m²;
 - Número máximo de pisos – 2;
 - Cércea – 6,80 m.
- f. Lote 6, destinado a equipamento:
- Área de Construção Máxima – 2.000,00 m²;
 - Área de Construção Máxima (acima da cota de soleira) – 2.000,00 m² ;
 - Área de Implantação Máxima – 2.000,00m²;

- Número máximo de pisos – 2;
- Cércea – 9 m.

g. Lote 7, destinado a turismo, serviços, comércio, estacionamento e área de circulação pública:

- Área de Construção Máxima – 26.070,00 m²;
- Área de Construção Máxima (acima da cota de soleira) – 26.070,00 m²;
- Área de Implantação Máxima – 11.875,00m²;
- Número máximo de pisos – 3;
- Cércea – 13,25 m.

SECÇÃO IV

Logradouros e estacionamento

Artigo 22.º

Logradouros

Os terraços e coberturas dos lotes 3 e 4 devem, ao nível do piso 3, apresentar um revestimento maioritariamente natural verde, de modo a garantir a sua integração na envolvente.

Artigo 23.º

Estacionamento

Os parâmetros aplicáveis à dotação total de lugares de estacionamento previstos na área de intervenção nos termos da Planta de Implantação e no Quadro I anexo são os contidos no Plano Diretor Municipal de Oeiras em vigor à data da publicação do presente Regulamento.

CAPÍTULO IV
Espaços exteriores

Artigo 24.º

Identificação

1. Os espaços exteriores correspondem ao conjunto dos espaços verdes, da rede viária, do passeio marítimo e das áreas de circulação, estadia, recreio e lazer.
2. Os espaços exteriores incluem as áreas afetas à estrutura ecológica municipal, devidamente identificadas na Planta de Estrutura Ecológica.
3. Para a totalidade dos espaços exteriores devem ser considerados os seguintes princípios:
 - a) Promoção da continuidade e legibilidade do espaço urbano como um todo;
 - b) Correto dimensionamento, em altura, largura e pendente, dos passeios;
 - c) Rebaixamento regulamentar dos passeios nas zonas de passeadeiras.
4. A manutenção e a iluminação dos espaços públicos e dos espaços privados com ónus de utilização pública existentes na área do PPMDFRJ são da competência da câmara municipal.

Artigo 25.º

Infra-estruturas

1. As infraestruturas integram a rede viária e obras de subsolo.
2. A rede viária é constituída por arruamentos, ponte viária desnivelada, passadiços pedonais, percursos pedonais, ciclovias e canal do elétrico.
3. As obras de subsolo consistem nas seguintes redes: abastecimento de água de consumo e incêndio; drenagem de águas residuais domésticas; drenagem de águas pluviais; instalações elétricas; iluminação pública; telecomunicações e gás.
4. As obras marítimas da marina enquadram a reconstrução dos molhes do Rio Jamor.

5. Na fase de elaboração dos projetos de infraestruturas deve ser articulada com as entidades exploradoras da rede elétrica e de gás a necessidade de construção de reservas de atravessamento.
6. Durante a fase de construção do projeto e depois da sua conclusão é interdito o direcionamento de focos luminosos para o rio Tejo,
7. Durante a fase de construção do projeto deverá ser feita a monitorização do património edificado existente.

Artigo 26.º

Áreas verdes urbanas

1. As zonas verdes de proteção e enquadramento encontram-se devidamente identificadas na Planta de Espaços Público Exteriores.
2. As árvores existentes no local devem, sempre que possível, ser preservadas e integradas.
3. Com o intuito de propiciar uma integração paisagística adequada com a envolvente, devem ser plantadas herbáceas, arbustos e árvores características da flora local.
4. Deve ser plantada vegetação arbórea e arbustiva, acompanhando parcialmente o alinhamento da rede viária, ferroviária e canal de elétricos de modo a enquadrar e atenuar a presença das vias e barreiras de proteção acústica, reforçando o efeito de proteção sonora.
5. O Perímetro à Altura do Peito mínimo das árvores a plantar deve ser no mínimo de 12 a 14 cm.
6. A seleção das espécies arbóreas deve ter em consideração as características edafo-climáticas do local, da vegetação potencial e da maximização das funções e serviços ambientais prestados, a forma da sua copa, a relação que estabelece com os elementos edificados, bem como a cor da sua floração/folhagem ao longo do ano.

Artigo 27.º

Mobiliário urbano

1. A escolha do mobiliário urbano deve recair sobre modelos que se enquadrem na mesma linha da arquitetura do espaço edificado e da arquitetura paisagista dos espaços exteriores.
2. A localização do mobiliário urbano bem como a sinalética devem ser considerados de modo a não constituírem obstáculos físicos à circulação.

Artigo 28.º

Património arqueológico

1. Todas as obras que impliquem mobilização de terrenos suscetíveis de conter informação relativa a antigas ocupações humanas no local estão sujeitas a prévia avaliação de impactes sobre o património arqueológico, sendo a atividade levada a cabo por empresas da especialidade ou técnicos credenciados.
2. A avaliação de impactes sobre o património arqueológico, e a consequente proposta de execução de medidas de minimização que se revelem necessárias, processa-se no âmbito do licenciamento ou comunicação prévia das obras de urbanização e de construção dos edifícios.

Artigo 29.º

Caracterização acústica

1. O PPMDFRJ classifica a sua área de intervenção como zona mista, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro.
2. De acordo com o Estudo Acústico que acompanha o PPMDFRJ, devem ser implementadas as seguintes medidas de minimização:
 - a.) Adoção de elementos construtivos exteriores absorventes, nomeadamente, elementos estruturais, vegetação envolvente, jardins sobre a cobertura e canteiros nos parques de estacionamento;
 - b.) Barreiras Acústicas junto à linha ferroviária;
 - c.) Barreiras acústicas junto à rodovia da EN-6.
3. Os projetos e estudos acústicos deverão ser desenvolvidos em colaboração com equipas pluridisciplinares.

Artigo 30.º

Segurança contra incêndios

Nas novas edificações devem ser previstas todas as medidas compensatórias previstas na legislação, no sentido da salvaguarda de pessoas e bens, nomeadamente no garante aos acessos de socorro.

CAPÍTULO V

Execução do plano

SECÇÃO I

Programação e sistema de execução

Artigo 31.º

Programação

A programação prevista no PPMDFRJ é a constante do Programa de Execução e Plano de Financiamento que o integra.

Artigo 32.º

Sistema de compensação

O PPMDFRJ é executado através do sistema de compensação, com atuação coordenada da Câmara Municipal de Oeiras e dos particulares interessados, sendo os direitos e obrigações das partes estabelecidos por contrato de urbanização.

Artigo 33.º

Perequação

Para efeitos de perequação compensatória são fixados os seguintes mecanismos, a utilizar conjunta ou coordenadamente:

- a.) Índice médio de utilização de 0,8;
- b.) Área de cedência média de 0,3;
- c.) Repartição dos custos de urbanização.

SECÇÃO II

Instrumentos de execução do Plano

Artigo 34.º

Reparcelamento

1. O PPMDFRJ define a situação fundiária da respetiva área de intervenção, consagrando os termos da transformação fundiária pretendida, conforme consta da Planta de Gestão Fundiária e Planta de Cadastro Proposto, as quais fazem parte integrante deste Plano.
2. A execução do plano processa-se através do licenciamento ou comunicação prévia das operações urbanísticas necessárias para a execução das obras de urbanização e da construção de edifícios previstos edificar nos respetivos lotes.

Artigo 35.º

Unidades de execução

1. O PPMDFRJ estabelece três (3) Unidades de Execução (UE) conforme delimitação constante da Planta de Implantação, consistindo referências essenciais a observar as especificações constantes do Quadro I anexo.
2. Cada UE corresponde ao conjunto mínimo de prédios contíguos a sujeitar a operação de urbanização conjunta, ou coordenada, de modo a permitir a transformação predial e a funcionalidade das redes de infraestruturas e equipamentos públicos consagrados no PPMDFRJ.

CAPÍTULO VI

Disposições finais

36.º

Entrada em vigor

O PPMDFRJ entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.