

DOC. 2 ANEXO ÀS CONDIÇÕES DO PROCEDIMENTO POR HASTA PÚBLICA DE 08/04/2025

A obrigatoriedade do arrematante de nele construir habitação multifamiliar a custos controlados e habitação unifamiliar, com obediência à legislação em vigor aplicável, e tendo em consideração as seguintes orientações:

Área Bruta de construção Máxima: 12192m²

Número referencial de fogos: 122

Referencial estimado baseado em 50% T1 e 50% T2 de HCC, contudo o projeto poderá apresentar outro número de fogos/tipologias para a mesma área de construção.

Cumprimento dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente, o PDM 1ª revisão:

A parcela em causa, em conformidade com a Planta de Ordenamento da 1.ª revisão do PDM abrange as categorias de Espaços Habitacionais, Espaços de Uso Especial e Espaços Verdes.

Na primeira categoria, a subcategoria que predomina é "**Espaço Habitacional Tipo 2** que corresponde a urbanizações ou operações urbanísticas resultantes da expansão e transformação do Solo Urbano, caracterizadas por estruturas morfológicas mais densas que polarizam uma maior concentração de funções".

Neste Espaço, o uso preferencial é o habitacional, de tipologia multifamiliar, admitindo-se ainda outros usos complementares e compatíveis, sendo que a área de implantação dos edifícios não pode exceder 80% da área edificável do lote ou parcela e, face ao enquadramento na envolvente, o número máximo de pisos admissível é três.

A outra subcategoria é **Espaço Habitacional Tipo 3**, onde predominam as habitações unifamiliares isoladas, geminadas ou em banda, sendo admissível a construção de habitação bifamiliar e a instalação de outros usos e atividades, desde que não criem condições de incompatibilidade, nem constituam mais do que duas unidades funcionais. Nesta subcategoria a área de implantação dos edifícios é, no máximo, de 60% da área do lote ou parcela edificável, não podendo a sua aplicação ser incompatível com o desenvolvimento urbano, nem criar desordenamento urbanístico, e o número máximo de pisos é 2 (dois).

Nos Espaços de Uso Especial, a subcategoria abrangida é **Espaço de Equipamentos**, onde se admitem equipamentos de utilização coletiva de iniciativa pública ou privada, bem como instalações complementares e de apoio às atividades principais neles previstas e equipamentos turísticos.

No **Espaço Verde Complementar**, ao qual correspondem áreas de interior de quarteirão, onde as práticas agrícolas contribuem para o equilíbrio ambiental do espaço urbano, é admitida a construção de infraestruturas, edificações ou outras estruturas de apoio e complementares à atividade agrícola, ao recreio e lazer e outras atividades lúdicas, desde que se mantenham as características dominantes de espaço verde e garantam, na generalidade, as funções ecológica e ambiental em presença.

Em termos de estruturação viária é preconizada a continuidade do arruamento executado em sede das obras de urbanização de uma operação de loteamento (alvará 9/2008 – PO 37/2002), bem como uma ligação entre a Estrada de S. Bernardo e a Rua das Cilhas.

Nestes termos, para além das disposições gerais do solo urbano patentes no regulamento do PDM 1ª revisão, as operações urbanísticas devem ter em especial atenção as seguintes normas do mesmo regulamento:

Subsecção II - Espaço Habitacional Tipo 2

Artigo 100.º Caracterização e usos

Artigo 101.º Regime de edificabilidade

Subsecção III - Espaço Habitacional Tipo 3

Artigo 103.º

Regime de edificabilidade

Subsecção III - Espaço Verde Complementar

Artigo 112.º Caracterização

Artigo 113.º Usos

SECÇÃO VI - ESPAÇOS DE USO ESPECIAL Subsecção I - Espaço de Equipamento

Artigo 116.º Caracterização e usos

Artigo 117.º Regime de edificabilidade

Destacam-se, também as normas do CAPÍTULO IV – SISTEMA DE MOBILIDADE, nomeadamente:

Artigo 34.º Infraestruturação

Artigo 35.º Parâmetros de dimensionamento dos arruamentos públicos

Artigo 36.º Parâmetros de dimensionamento de estacionamento

Relativamente ao artigo 36.º, relativamente às áreas de Habitação a Custos Controlados destaca-se a alínea e) do n.º 8 que se transcreve:

"8. Com exceção dos empreendimentos turísticos pode ser deliberada a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido neste artigo, sem prejuízo de legislação específica aplicável, nas seguintes condições:

(...) e) Em empreendimentos destinados a habitação social, desde que seja assegurado, em espaço público, o lugar de um veículo/fogo;"

Ademais, cumpre-nos informar:

1. A volumetria está definida no estudo urbanístico das Cilhas – S.Bernardo (em anexo), sendo que podem ocorrer ajustes desde que não alterem o número de pisos e a capacidade construtiva estabelecidos e se considere serem uma mais valia para a imagem urbana.

2. As implantações podem ser ajustadas por motivos de conformidade com normas urbanísticas, servidões e restrições de utilidade pública e questões técnicas decorrentes da elaboração dos projetos, devidamente justificadas.

3. Condicionantes e Infraestruturas:

a. Na área de intervenção não se verifica a presença de servidões e restrições de utilidade pública.

b. No âmbito da elaboração dos projetos é responsabilidade dos proprietários/promotores prever e executar o reposicionamento ou restabelecimento de eventuais infraestruturas existentes, na área da intervenção em causa.