Anexo ao Edital

- Uma **nova estrutura fundiária para os lotes B a F**, procedendo-se à sua anexação, criando um lote único (denominado lote B) cujas áreas total, de construção e de implantação e número de fogos correspondem ao somatório dos mesmos parâmetros previstos para os lotes originários, o que permitirá assegurar a uniformidade visual/arquitetónica do conjunto, otimizar a área em cave e reduzir os acessos às caves para estacionamento a apenas um e, consequentemente, o número de atravessamentos de passeios, implicando ainda a alteração do acesso ao terreno vizinho confinante a sul/poente;

- Uma **nova estrutura fundiária e alterações à implantação nos lotes G a DP**, tendo em vista "uma solução viária mais tradicional, à superfície, com menores custos de execução e manutenção, mais sustentável (menores escavações, aumento das áreas permeáveis) e também mais segura (eliminação de galerias subterrâneas), da qual resultam:

  - a criação de uma segunda e nova via de cintura "paralela" à via existente mais a norte;

  - a eliminação de dois lotes (DM e AV); e

  - a redução da área do lote G, de 292,30 para 245,06 m2;

- Uma **nova organização viária** adequada às alterações introduzidas no loteamento, mantendo as vias existentes, com alterações nas bolsas de estacionamento público e nos passeios, e introduzindo uma nova via de cintura, de caráter estritamente local, de sentido único e utilização partilhada (automóvel, bicicleta, peão), "paralela" à via existente mais a norte;

- A introdução de **correções nos elementos gráficos do loteamento e no Quadro Síntese do Alvará de Loteamento em vigor**, abrangendo:

  - a eliminação da indicação das cotas de soleira, por se considerar, por um lado, que as que estavam definidas eram incongruentes com a altimetria do terreno, e por outro lado, que a imposição de uma cércea (altura de fachada) igual a 6,5 metros é suficientemente restritiva deste valor e obriga ao acompanhamento da topografia;

  - a eliminação da indicação do número de lugares de estacionamento privados, remetendo, em sede do regulamento do Alvará de Loteamento, para o que se encontra estabelecido no RPDM (art.º 43.º, n.º 11);

  - a eliminação da indicação das áreas de construção por piso, mantendo apenas a indicação da área de construção total admissível por lote;

  - a alteração da indicação do número de pisos, passando de "cave+r/c+1" para "cave+2";

- a substituição da expressão "estacionamento na cave" por "cave técnica/estacionamento" de forma a permitir que a mesma também seja usada para instalações técnicas; e

- a substituição da expressão "cércea" por "altura da fachada", por se tratar do conceito técnico atualizado (Decreto-Regulamentar n.º 5/2019) e que reflete as intenções originais do loteamento (2 pisos);

- Assinale-se ainda que, para além das alterações atrás referidas, é também proposta a **ampliação da área de implantação** de todos os lotes, com exceção do Lote G, de forma a adequar, nos lotes destinados a moradias unifamiliares, os valores respetivos às soluções arquitetónicas previstas nas fichas correspondentes anexas ao regulamento.

- Das alterações atrás referidas resultam as seguintes alterações aos parâmetros previstos no alvará em vigor:

- no que concerne aos lotes: redução do número total de lotes, da área total de lotes, da área total de construção para habitação, da área total de construção para outros fins (caves p/ estacionamento e/ou serviços técnicos), da área total de construção e do número total de fogos, a ampliação da área total de implantação com o consequente agravamento do coeficiente de afetação do solo, e a redução do número total de habitantes previstos com a consequente redução da densidade populacional (ver quadro 1); e

- no que respeita às áreas de cedência: ampliação das áreas totais destinadas a arruamentos, passeios, estacionamentos e ciclovias e a equipamentos de utilização coletiva, bem como de outras áreas de cedência ao domínio privado do município, e a redução da área total destinada a espaços verdes e de utilização coletiva (ver quadro 2).

quadro 1: parâmetros urbanísticos		**em vigor (a)**	**proposto (b)**	**(b)-(a)**
área total do terreno (m2)		223 932,75	223 932,75	–
área a urbanizar (m2)		100 024,75	100 024,75	–
área total dos lotes (m2)		25 911,00	25 559,76	-351,24
área total de implantação (m2)		11 909,60	15 000,00	3 090,40
área total de construção (m2)	habitação	19 901,77	19 655,19	-246,58
	serviços	30,00	30,00	–
	estacionamento/serv. técnicos (em cave)	16 740,60	16 558,20	-182,40
	total	36 672,37	36 243,39	-428,98

número total de lotes		120	114	-6
número máximo de pisos		2+cave	2+cave	–
número total de fogos	T0	1	1	–
	T1	16	16	–
	T2	138	136	-2
	T3	12	12	–
	total	167	165	-2
número total de unidades de serviços		1	1	–
número total de habitantes previstos		584,5	577,5	-7
coeficiente de ocupação do solo (CAS)		0,20	0,20	–
coeficiente de afetação do solo (CAS)		0,12	0,15	0,03
densidade populacional (hab/ha)		58,4	57,7	–

quadro 2: áreas de cedência	**em vigor (a)**	**proposto (b)**	**(b)-(a)**
espaços verdes e de utilização coletiva (m2)	29 925,52	21 736,53	-8 188,99
equipamentos de utilização coletiva (m2)	7 626,67	7 666,66	39,99
ciclovias (m2)	850,40	568,21	-282,19
arruamentos (m2)	8 377,00	9 490,08	1 113,08
estacionamentos (m2)	2 666,85	2 872,28	205,43
passeios (m2)	5 002,31	6 711,79	1 709,48
via pública para utilização partilhada (peões e veículos) (m2)	–	5 544,15	5 544,15
outras áreas de cedência ao domínio público municipal (m2)	123 908,00	123 908,00	–
outras áreas de cedência ao domínio privado municipal (m2)	19 665,00	19 875,29	210,29
área total de cedências	**198 021,75**	**198 372,99**	**351,24**