## "Respostas a pedidos de esclarecimento de interessados:"

1ª. Questão - Será uma Operação de Loteamento o instrumento de gestão territorial que irá suceder o presente estudo urbanístico?

**Resposta CMO**: A Operação Urbanística a desenvolver deverá, preferencialmente, constituir uma operação de loteamento, que deverá considerar as áreas de cedências para o domínio público e para o domínio privado Municipal, nos termos referenciados no Estudo Urbanístico aprovado pela Câmara Municipal, bem como as áreas com ónus de utilização pública à superfície.

**2ª. Questão** - No atual contexto comercial do mercado de escritórios, em que a procura por parte de compradores finais e de eventuais arrendatários consiste em edifícios com implantações superiores às consideradas no estudo urbanístico, torna-se indispensável da perspetiva do risco comercial para o promotor considerar a seguinte alteração ao estudo urbanístico.

Será aceite pelo município, em fase de projeto, uma alteração ao estudo urbanístico que considere todas e simultaneamente as seguintes modificações ao presente estudo urbanístico apresentado na Hasta Pública?

- 1. Alteração do uso do lote 2a para Habitação mantendo a mesma área bruta de construção prevista no estudo urbanístico para o mesmo uso.
- 2. Alteração do uso do lote 2b para Serviços e Comércio mantendo as mesmas áreas brutas de construção previstas no estudo urbanístico para cada um dos usos.
- 3. Unificação dos edifícios 2b.1 e 2b.2 num único edifício cuja área de implantação seja a soma das áreas de implantação dos edifícios 2b.1 e 2b.2 tal como definidas no estudo urbanístico.
- 4. Seja assegurada a mesma área total de cedências e o valor de compensações urbanísticas previstas no estudo urbanístico apresentado.
- 5. A implantação abaixo da cota soleira seja aumentada até ao limite máximo da área do lote.

**Resposta CMO**: A alteração de usos nos lotes indicados no Estudo Urbanístico, com os fundamentos referidos pela entidade interessada deverá assegurar a proporção determinada no Estudo Urbanístico para o uso complementar de Habitação e para o uso dominante de Serviços (percentagem superior a 50%).

Deverão ser respeitados os valores indicados para as Áreas Brutas de Construção por Uso, estabelecidas no Estudo Urbanístico aprovado, assim como, o número máximo de fogos, considerando a área média por fogo prevista no Estudo.

Uma eventual proposta que implique a conversão do edifício previsto no lote 2a para habitação, poderá reformular a implantação do edifício acima do solo sem ampliação do polígono considerado para a implantação dos pisos acima do solo. Deverão ser tidas em consideração as cotas altimétricas estabelecidas para o piso térreo, devendo o primeiro piso de Habitação situar-

se à cota em que se encontra previsto o primeiro piso afeto a serviços(escritórios), devendo o piso térreo ter uso de comércio ou restauração ou ser vazado. É admissível neste cenário uma alteração das alturas piso, em função do uso de Habitação, sendo também revista e adequada a área afeta a estacionamento subterrâneo.

No Lote 2ª do Estudo Urbanístico deverá manter-se o ónus de utilização pública da área assinalada, confinante com a futura "Praça Oeiras Valley", não sendo admissível a vedação do Lote.

Os edifícios 2b.1 e 2b.2 poderão ser unificados constituindo um só edifício, desde que, não se alterem as áreas máximas brutas de construção por uso e seja respeitada a necessidade de estacionamento em cave prevista no estudo, por uso. Na eventual utilização do edifício a constituir para Serviços/Escritórios é admissível o ajustamento adequado da altura piso a piso.

O estacionamento à superfície não deverá exceder o previsto no Estudo Urbanístico aprovado.

Numa eventual solução de reformulação da solução urbanística prevista no Estudo aprovado, deverá ser assegurada a mesma área total de cedências para o domínio público e privado do Município bem como o valor de compensações urbanísticas previsto no Estudo.

Um eventual aumento da implantação abaixo da cota de soleira deverá respeitar as abc máximas, previstas no Estudo, e ser objeto de compensação em área não impermeabilizada noutro local dos lotes definidos no Estudo Urbanístico, para não ser agravado o índice de impermeabilização do solo.

**3ª. Questão** - Considerando que o terreno se encontra em solo urbano-urbanizado- áreas consolidadas- Espaços de Atividades Económicas, nas quais predominam as atividades económicas de indústria, comércio, serviços e terciário superior e ainda atividades criativas de caráter inovador ( art.º 32.º n.º 1 do PDMO) e que, nos termos do n.º 3 do mesmo artigo 32.º, nas áreas consolidadas se privilegia a predominância do uso terciário ou industrial, releva saber se a CM Oeiras considera o turismo ou os apartamentos turísticos incluídos no uso dominante (terciário)?

**Resposta CMO:** Considerando o uso do solo definido no PDM Oeiras para a área de intervenção alvo de hasta pública, o Espaço de Atividades Económicas pode acolher atividades hoteleiras — turismo, sendo que, no caso dos apartamentos turísticos, estes podem ser admitidos quando se configurem como atividade gerida numa lógica de "hotel de apartamentos. Não sendo evidente o enquadramento do uso "apartamentos turísticos" no objetivo da categoria de uso dominante do solo prevista no PDM em vigor não se considera ser admissível a constituição de propriedade horizontal neste caso.

**4º. Questão** - E, do mesmo passo, se se considera integrar-se no uso terciário, a eventual construção de alojamento temporário para trabalhadores deslocados ou para estudantes? E , em caso afirmativo, a constituição de PH nestes equipamentos de utilização coletiva?

**Resposta CMO:** As "Residências de Estudantes", são normalmente, consideradas "Equipamentos". Não se considera adequada a constituição de propriedade horizontal nestes casos por poderem passara ser tratadas como soluções residenciais do tipo "flat service" subvertendo o limite fixado para o uso complementar de habitação/ alojamento de longa

duração, que tem como limite fixada para o terreno objeto da hasta pública a área bruta de construção de 12 000 m2 acima do solo.

5º. Questão - Qual o número máximo de pisos admitido para os vários usos?

**Resposta CMO:** O número máximo de pisos, por usos, são os que constam da peça desenhada "03" correspondente aos "Cortes Esquemáticos". No entanto sendo cumpridas as cotas altimétricas indicadas a partir das quais poderão ser definidos os pisos destinados a serviços ou habitação e havendo a utilização da área destinada a serviços com altura piso a piso de 4,00m para uma unidade hoteleira que possa funcionar com a uma altura piso diferente, o limite altimétrico passará a ser a cota atingida no Estudo Urbanístico aprovado para o edifício de serviços.

**6ª. Questão** - A área definida para habitação coletiva, uso complementar compatível com o uso dominante é de 12.000 m2. Caso a área destinada a habitação coletiva não seja integralmente utilizada na construção dos 80 fogos, poderá ser utilizada a área remanescente até esse limite de 12.000m2, na construção de apartamentos turísticos ou equipamentos para residências de estudantes?

**Resposta CMO:** Pode haver utilização de área não necessária para o conjunto habitacional utilizada para Residência de Estudantes ou apartamentos turísticos desde que se mantenha a relação percentual entre área afeta a Atividades Económicas/Serviços e a área afeta a usos complementares onde se inclui a habitação, Residência de Estudantes e Apartamentos Turísticos.

**7ª. Questão** - Considerando que a solução urbana para a reconversão dos terrenos municipais da ex-CNP prevê a construção de uma "Praça-Oeiras Valley" de enquadramento entre o futuro Centro de Congressos de Oeiras e o novo tecido urbano proposto para a ex- CNP, e que uma parte da Praça está integrada na área objeto da Hasta Pública, pretende saber-se se será a cargo do adjudicatário a execução dos trabalhos previstos no projeto da Praça, dentro dos limites da área a alienar? E, neste caso, se a CM de Oeiras se compromete a entregar ao adjudicatário o projeto da "Praça- Oeiras Valley", em tempo útil? Até à data da escritura Pública?

Resposta CMO: Os trabalhos a cargo do futuro proprietário, dentro da área a alienar pelo Município, são os que ficarem definidos nas condições técnicas resultantes dos projetos de execução de obras de urbanização que constarão dos documentos que integrarão as condições de emissão Alvará de Loteamento, sendo que, nenhum dos trabalhos previstos, se considera dependente da disponibilização do "projeto de execução" da "Praça Oeiras Valley Meeting Point", sendo da responsabilidade da CMO a articulação das várias operações urbanísticas em curso na zona.

**8ª. Questão** - Sendo os custos de demolição e de execução das infraestruturas da responsabilidade do adjudicatário, nos termos definidos do Programa do Procedimento, de quem será a responsabilidade e o respetivo encargo financeiro pela ligação às redes na área envolvente, fora da área do lote?

**Resposta CMO:** A ligação às redes de infraestruturas existentes na área envolvente enquadrase no âmbito dos projetos de obras de urbanização, a executar no quadro do Alvará de Loteamento a emitir, embora sejam a realizar para além dos limites da propriedade, sendo encargo da entidade adquirente do terreno, requerente do licenciamento da operação de loteamento.

**9ª. Questão** - Atendendo aos prazos estipulados pela CM de Oeiras para a execução da reconversão urbanística da área de intervenção a alienar, será possível iniciar a construção dos edifícios antes da receção do loteamento, ainda que com a imposição de uma condição para a emissão da Autorização de Utilização (ter sido efetuada essa receção)?

**Resposta CMO:** Os prazos previstos para a Reconversão Urbanística desta zona envolvente ao futuro Centro de Congressos de Oeiras, já consideram os tempos necessários para o licenciamento desta e outras Operações Urbanísticas abrangidas pela área a reconverter, não sendo ,em principio adequado iniciarem-se as obras de construção dos edifícios, sem estarem concluídas as obras de urbanização necessárias. No entanto a análise detalhada da solução que vier a ser apresentada pela entidade adjudicatária/promotor, poderá permitir analisar com o necessário detalhe uma solução que permita garantir a concertação dos prazos para a execução articulada das obras de urbanização e dos edifícios e fixar as condições e garantias adequadas.

**10ª. Questão** - A área de intervenção se refere a terreno que foi durante anos da Ex-Companhia Nacional de Petroquímica, e não havendo nenhum elemento nem no Estudo de Reconversão Urbanística aprovado nem no memorando de enquadramento, seria importante saber se haverá necessidade de proceder a alguma operação de despoluição do terreno objeto da HP, para a realização de qualquer operação urbanística?

**Resposta CMO:** Compete ao adjudicatário promover os estudos técnicos e os procedimentos adequados relativos às condições do terreno, ao nível geológico, geotécnico e de eventual descontaminação do solo.