



UNIDADE DE EXECUÇÃO TERRAS DO BACALHAU

PONTINHA

TERMOS DE REFERÊNCIA

OUTUBRO | 2024

DGOU | DPU

DEPARTAMENTO DE GESTÃO E ORDENAMENTO URBANÍSTICO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Ficha Técnica

COORDENAÇÃO

Florinda Lixa, Arqt.^ª | Chefe de Divisão

EQUIPA TÉCNICA

Ana Rita Tomé, Arqt.^ª

Frederico Valles, Eng.^º

Gonçalo Pinheiro, Arqt.^º Pais.

Tânia Gonçalves. Eng.^ª

Índice

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	4
2.1.	Caracterização da Área de Intervenção	4
3.	ANTECEDENTES	6
4.	ENQUADRAMENTO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO NO PMOT EM VIGOR (PDMO)	6
4.1.	Caracterização da Ocupação da UOPG 13 – Zona da Ribeira da Paiã	7
5.	CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	9
6.	OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	11
7.	ORIENTAÇÕES SOBRE A OCUPAÇÃO DO SOLO	13
8.	SISTEMA DE EXECUÇÃO	15

1. Introdução

O presente estudo enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma Unidade de Execução (UE) nas Terras do Bacalhau e Terra Nova à Presa, Pontinha, de acordo e para os efeitos do previsto no n.º 2 do artigo 147.º do Decreto-Lei N.º 80/2015, de 14/maio, com a atual redação, o Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT). A Unidade de Execução proposta, insere-se em Solo Urbano – Espaços Habitacionais Nível 2, integrado na 1.ª alteração do Plano Diretor Municipal de Odivelas (PDMO) aprovado na Assembleia Municipal de Odivelas, na sessão de 06/junho/2024 e publicado em Diário da República n.º 173/2024, 2.ª Série 06/setembro.

2. Localização e Caracterização da Área de Intervenção

A Unidade de Execução Terras do Bacalhau situa-se na Pontinha, União das Freguesias Pontinha e Famões, e tem uma área de aproximadamente 4ha, abrangendo três prédios, conforme descrito em cadastro: a ponte - Borranchais, Terra Nova à Presa - com uma área de 16.891m², registada em regime de cadastro; a nascente – Terras do Bacalhau - com uma área de 22.500m², segundo a Conservatória do Registo Predial, que corresponde ao remanescente do prédio 14 resultado do destaque da área correspondente ao Alvará N.º 1/03 excluindo a denominada Parcela C que não se encontra no limite da área de intervenção; e, ainda, a sul – Prêza – com uma área de 3.109m².

O local de intervenção, limitado por arruamentos públicos, apresenta as seguintes confrontações:

- A norte – Rua Alfredo Marceneiro;
- A nascente – Rua 10 de Junho – terrenos cedidos para implementação do espaço canal da Via Distribuidora Principal T14;
- A sul – Rua da Liberdade;
- A ponte – Área habitacional

2.1. Caracterização da Área de Intervenção

A área de intervenção localiza-se na periferia do concelho de Odivelas, precisamente junto ao limite administrativo que o separa do município da Amadora. Insere-se numa zona de carácter urbano consolidado, onde coexistem diferentes tipologias de edificação. Nesta área, observa-se um misto entre moradias unifamiliares e edifícios multifamiliares, geralmente com quatro pisos. Esta diversidade arquitetónica e urbanística contribui para uma paisagem urbana heterogénea, resultante de diferentes fases de urbanização e expansão do território ao longo dos anos.

A génese desta malha urbana é marcada pela presença de antigos núcleos de AUGI (Áreas Urbanas de Génese Ilegal), os quais, através de sucessivos processos de requalificação, foram formalizados e legalizados, dando lugar a alvarás de loteamento. Estes espaços requalificados, que anteriormente eram ocupados de forma informal, integram-

se agora de maneira estruturada no tecido urbano consolidado, melhorando a qualidade do espaço público e das infraestruturas disponíveis para os residentes. Neste contexto, a área de intervenção, atualmente um vazio urbano, irá resultar no colmatar da malha urbana existente.

Ao nível das infraestruturas e acessos, o local é servido por infraestruturas essenciais, como abastecimento de água, saneamento básico, eletricidade, gás e telecomunicações. Em termos de acessibilidade viária, os arruamentos públicos estão devidamente estruturados, com a Rua Alfredo Marceneiro e a Rua das Beiras a Norte, sendo esta última um impasse, e a Rua da Liberdade a Sul.

Além disso, está prevista a execução do último troço da via distribuidora principal, a T14, que irá ligar os concelhos de Odivelas e Amadora, mas sobretudo representa uma ligação estratégica para o município, uma vez que faz a união à rede supramunicipal através dos IC's e à rede dos IP's da rede viária nacional. Esta via será de grande importância para a mobilidade intermunicipal, representando uma significativa mais-valia para o desenvolvimento urbano da região e promovendo uma integração eficiente entre as áreas concelhias.

No contexto topográfico, a área de intervenção apresenta um relevo suave a ondulado, com elevações entre 115 e 145 metros, com declividade que varia entre 5% e 15%, e que se desenvolve gradualmente de sul para norte, definindo uma encosta que inclina em direção ao talvegue do afluente do Rio da Costa. Esta encosta apresenta uma exposição soalheira, orientada maioritariamente a sul e sudeste e em que o sítio da Paiã (Odivelas), a Serra da Luz (Odivelas/Lisboa) e a Serra da Mira (Amadora) apresentam-se como os pontos referenciais na definição das bacias visuais.

Nesta encosta, as parcelas não urbanizadas apresentam uma elevada densidade de vegetação ruderal, mas apresenta igualmente uma distribuição pontual e em linha de alguns exemplares de oliveira, que indiciam uma ocupação passada de carácter agrícola e estival.

3. Antecedentes

Como antecedentes urbanísticos há registo de uma operação de loteamento para as Terras do Bacalhau com o alvará de loteamento n.º 2/DRU/2008, emitido em 12/06/2008. Na 4.ª Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Odivelas realizada em 22/02/2017 foi deliberada a caducidade da referida operação de loteamento e respetivas obras de urbanização, com a condição de salvaguarda da área de 13.487,04m² a ceder para Domínio Público, exigida no âmbito do loteamento da AUGI bairro Vale Pequeno em cumprimento dos artigos 44.º e 45.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, alvará de loteamento n.º 2/DRU/2008 – União das Freguesias de Pontinha de Famões. A área cedida, corresponde à Parcela A (6 408m²), Parcela B (6 832m²) e Parcela C (5 020m²), integradas atualmente no Domínio Público (ver ilustração 1).

Anterior a este processo há registo do Alvará N.º 1/03 que corresponde ao destaque que deu origem à área remanescente de 27.500 m², designada Terras do Bacalhau, que corresponde ao Alvará N.º 2/08.

4. Enquadramento da Unidade de Execução no PMOT em vigor (PDMO)

Ao nível dos Instrumentos de Gestão do Território, observa a 1ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Odivelas, aprovado na Assembleia Municipal de Odivelas, na sessão de 06/junho/2024 e publicado em Diário da República n.º 173/2024, 2.ª Série de 06/setembro.

A Unidade de Execução observa as disposições gerais sobre solo urbano, classificação do uso do solo e outros regimes especiais complementares descritos no Regulamento do PDM de Odivelas:

- Artigo 21.º e 22.º do PDM – Uso, caracterização e gestão em solo urbano.
- Artigo 26.º do PDM – Solo Urbano – Espaços Habitacionais de Nível 2. Este solo “é onde se regista a predominância da função habitacional e onde as densidades têm maior variação, tendo uma reduzida presença de funções terciárias, as quais são compatíveis e se destinam fundamentalmente a apoio da função habitacional e por isso devendo ser adequadamente dotados de espaços exteriores de vivência coletiva de proximidade.”
- Para a Unidade de Execução, os usos e parâmetros urbanísticos máximos previstos nesta classe de uso do solo são os seguintes:

Índice de Utilização Máximo	0,55
Índice de Ocupação Máximo	35%
Densidade Habitacional Máxima	45 fogos/ha
Coefficiente Máx. de a.t.c. para AE	15%
N.º Máximo de Pisos	4

- Artigo 7.º do Regulamento do PDMO - Ruído ambiente - de acordo com a carta de ordenamento – Classificação Zonal do Ruído e na Planta de Execução – Intervenções estruturantes, esta área encontra-se classificada como Zona Mista;
- Artigo 50.º do Regulamento do PDMO - Espaços Canais de Mobilidade – Rede Rodoviária Municipal; esta área está condicionada pela previsão do último troço da Via Distribuidora Principal T14, que abrange a nascente a área de intervenção, e é coincidente com o traçado da rede TCSP, para os quais se estabelece a respetiva faixa *non aedificandi* referida de seguida:
 - a) 20 metros de largura, medida para ambos os lados do eixo da via, para os traçados da rede viária coincidente com o traçado da rede de TCSP;
- Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG 13 – Zona da Ribeira da Paiã;
- Área de Interesse Público - AIP12 - Equipamento educativo.

Ao nível das Servidões Administrativas, Restrições de Utilidade Pública e outras Condicionantes, com base na carta das Condicionantes do PDMO e no seu Regulamento em vigor, verifica-se que a Área de Intervenção se situa em zona abrangida por:

- Linhas da Rede Nacional de Transporte de Eletricidade – RNT (Aéreas).

4.1. Caracterização da Ocupação da UOPG 13 – Zona da Ribeira da Paiã

A UOPG 13 apresenta algumas áreas vocacionadas para o desenvolvimento de programas funcionais económicos de iniciativa privada, localizados na área norte. A zona central/sul da UOPG apresenta uma vasta superfície não ocupada por edificações, entre os espaços edificados das AUGI do Casal do Rato e do Casal da Fonte. As áreas edificadas da envolvente e as condições naturais do terreno determinam a existência de um potencial de desenvolvimento que assenta na criação de espaços que promovam a articulação entre as áreas livres, que atualmente se encontram desagregadas. Nestes locais deve beneficiar-se o estabelecimento de espaços verdes de proximidade que contribuem para a melhoria da sociabilização das populações. Deste modo esta UOPG apresenta condições particulares para o desenvolvimento de um território potenciador de modelos de ocupação diferenciados onde os espaços de descompressão, e os espaços verdes tratados, são os elementos agregadores de toda a malha edificada.

O desenvolvimento do Esquema Diretor da UOPG 13 apoiou-se na caracterização realizada e desta é possível concluir que existe igual proporção de espaços edificáveis e não edificáveis. Os espaços verdes, que ocupam metade da área da UOPG, preenchem predominantemente a área central da mesma e é ao seu redor que surgem as áreas aptas à edificação. Deste modo, considerou-se serem as áreas verdes o elemento estruturante do desenvolvimento da UOPG, assumindo-se para o efeito a sua necessária potenciação e desenvolvimento.

Atendendo às características naturais e de ocupação desta UOPG, e considerando a heterogeneidade existente entre a área norte e sul desta Unidade Operativa foram delimitadas quatro Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (subUOPG), cujo desenvolvimento geral se enquadra nas orientações estabelecidas pelo Esquema Diretor. A Unidade de Execução Terras do Bacalhau é abrangida pela SubUOPG 01 que se localiza no extremo norte da UOPG 13 ocorrem duas áreas classificadas como urbanizáveis de atividades económicas e de espaço verde urbano que devem ser articuladas entre si e com o solo rural que está confinante. Este último corresponde à cabeceira da ribeira da Paiã, que atravessa o espaço no sentido Oeste/Este. A homogeneidade deste espaço e as inter-relações existentes entre as áreas com diferentes funções determinou a delimitação da subUOPG 01.

A área correspondente ao espaço classificado como Espaços Habitacionais Nível 2, também abrangida nesta subUOPG, corresponde a áreas de cedência para equipamento, no âmbito de alvarás de loteamento. Conforme consta do PDM está prevista a conclusão da ligação da via de 1.^a ordem T14, ao Itinerário Complementar 16 (IC16), da rede rodoviária nacional.

No desenvolvimento de cada uma destas subunidades o elemento estruturante, comum a todas, é a ribeira da Paiã e o espaço verde a ela associado. Este espaço verde vai garantir a continuidade das áreas verdes existentes na UOPG 01.

Deste modo, os objetivos apresentados para cada uma destas porções de território assentam na necessidade de criação de um *continuum* verde que abrange diversos ecossistemas.

5. Critérios de Delimitação da Unidade de Execução

A delimitação da Unidade de Execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área, nos termos previstos no artigo 148.º do RJIGT.

A Unidade de Execução deverá abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características da unidade e autonomia urbanísticas, integrando as áreas a afetar a espaços públicos e equipamentos previstos nos Planos de Ordenamento e estabelecendo uma correta articulação funcional e formal com as áreas contíguas, quer sejam espaços já consolidados ou ainda por consolidar, desde que não prejudique o ordenamento urbanístico desses espaços e não inviabilize a oportunidade do correto procedimento em sede de operação urbanística.

A Unidade de Execução visa, deste modo, assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso da área a delimitar e garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.

A delimitação proposta para a Unidade de Execução Terras do Bacalhau compreende uma área do território com identidade urbana geográfica e apresenta um nível significativo de autonomia para a qual o PDMO define um programa urbanístico específico, definido através dos índices e parâmetros urbanísticos decorrentes da classificação do uso do solo em que se insere. Assim, esta Unidade de Execução constitui um instrumento orientador para efeitos de gestão municipal do território, servindo de referência, acompanhamento e programação das operações urbanísticas para esta área.

A delimitação de uma Unidade de Execução (UE) nesta zona, e indo ao encontro dos objetivos da UOPG 13, traz a oportunidade de formular de raiz um modelo residencial alternativo e garantir a gestão e criação de espaços verdes contínuos – espaços de descompressão de um tecido envolvente demasiado densificado.

Esta intervenção deverá também contribuir para a conclusão do processo de requalificação do território ao promover novas centralidades locais e áreas urbanas qualificadas, predominantemente, para atividades económicas de pequena escala complementares às funções habitacionais e, ainda, criar e integrar espaços verdes de utilização coletiva no tecido urbano.

Considera-se igualmente relevante expor os Objetivos Programáticos da UOPG 13 a que a área da intervenção da UE se propõe e que deverão ser prioritários a implementar:

- Assegurar a implementação de uma zona multifuncional articulada com espaços verdes relevantes;
- Formalizar espaços públicos de passagem e permanência em articulação e complementaridade com a pré-existência;
- Apostar numa estrutura verde qualificada, com funções de recreio e lazer ativos;

- Promover oferta de habitação, especialmente para jovens, com vista a dinamizar a vivência do novo espaço urbano beneficiando, ainda, da escala dos empreendimentos para a promoção de operações de realojamento;
- Assegurar um circuito de manutenção/corredor acessível com o objetivo de promover a mobilidade inclusiva e a prática de atividade física;
- Assegurar a conclusão da via distribuidora principal T14.

O desenvolvimento da Unidade de Execução deverá, ainda, ter em conta, como Objetivo Específico da UOPG 13, que a designada Área de Interesse Público (AIP) prevista de modo a assegurar a futura implantação de equipamentos de utilização coletiva e outros usos de interesse público.

Em síntese, a área objeto da Unidade de Execução será desenvolvida, tomando como base as opções estratégicas da intervenção decorrentes dos vários instrumentos de gestão territorial nomeadamente, o PDMO, o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS) e o Plano Metropolitano de Adaptação às Alterações Climáticas (PMAAC) potenciando a promoção da qualidade do espaço urbano e os objetivos programáticos expressos nestes Termos de Referência.

6. *Objetivos da Unidade de Execução*

Na prossecução dos objetivos da UOPG 13, a proposta de delimitação da Unidade de Execução Terras do Bacalhau, nos termos dos artigos 21.º e 22.º do RPDMO, observa as disposições gerais de uso e caracterização de solo urbano e é acompanhada por um Programa Desenhado, anexo aos Termos de Referência, que consiste na definição da solução urbanística de conjunto, com o conhecimento dos proprietários envolvidos, e que permite fundamentar a repartição dos benefícios e encargos entre os interessados, traduzindo o desenvolvimento urbanístico harmonioso desta área.

O Programa Desenhado corresponde à concretização e explicitação das principais opções do modelo de ocupação proposto, identificando a forma e implantação das novas construções, as soluções tipo-morfológicas, a definição dos acessos aos lotes, a distinção entre as áreas privadas (lotes destinados a edificação) e as áreas destinadas a infraestruturas, a equipamentos e espaços públicos (arruamentos e espaços verdes de utilização coletiva) com base na configuração do cadastro existente sobre levantamento topográfico/cartografia e explicitação da sua transformação fundiária.

A solução apresentada corresponde à pormenorização das regras contidas no PDMO em vigor, uma vez que não se pretende, nem a Unidade de Execução dispõe de possibilidade de proceder à alteração dos IGT, constituindo-se apenas como um dispositivo para a sua execução.

A proposta urbanística pretende tirar pleno partido das características da encosta, onde a área destinada à habitação se localiza a norte e a área destinada a equipamentos, espaços verdes e de lazer se situa a sul. A solução a adotar pretende integrar de forma harmoniosa o declive natural do terreno, promovendo a abertura do edificado para a paisagem a sul, com o objetivo de criar uma ligação fluida entre esta área verde e a praça central. Pretende-se, igualmente, incentivar a utilização do espaço verde e dos percursos de manutenção, proporcionando vistas desafogadas para a maioria das habitações. Adicionalmente, a orientação das edificações para sul visa maximizar a exposição solar, melhorando o conforto térmico e a eficiência energética dos edifícios.

Neste contexto, a área de intervenção, que atualmente se apresenta como um vazio urbano, pretende integrar uma solução urbanística que represente o colmatar da malha urbana. A sua ocupação contribuirá para a continuidade do tecido urbano existente, promovendo uma maior coesão territorial através da continuidade da rede viária e da criação de atividades económicas, equipamentos e espaços de estadia e lazer. Esta intervenção, ao promover a ligação funcional entre as diferentes zonas envolventes, permitirá também melhorar a qualidade de vida dos habitantes e aumentar a atratividade do local, tanto a nível residencial como comercial.

Assim a proposta incide no seguinte:

- Implantação de habitação de tipologia residencial multifamiliar, unifamiliar e bifamiliar com o objetivo de criar morfologias de transição em articulação com a envolvente;

- Implantação de áreas de utilização coletiva (área verde e de equipamentos) por forma a tirar partido da panorâmica visual, valorização paisagística e o reforço de continuidades;
- Articulação com a morfologia urbana existente, devendo o novo desenho urbano promover a colmatação da malha envolvente, em crescente desenvolvimento, adaptando-a nas suas volumetrias;
- Adaptação da rede viária existente, em função das novas necessidades urbanísticas e sociais, através do prolongamento da Rua das Beiras permitindo a ligação à Rua da Liberdade e criação de novas ruas de acesso aos novos equipamentos, espaços públicos e habitação;
- Desenho urbano faz a dotação de um praça como aglomerador de vivências e experiências sociais promovendo o senso de comunidade;
- A solução cria galerias, na zona de entrada pedonal do multifamiliar da UI1, com o objetivo de promover a circulação e estadia pedonais da praça e melhor aproveitamento dos terraços ao nível do piso 2, uma vez que contam com maior privacidade e vistas para a centralidade verde;
- Implantação do estacionamento preferencialmente junto a espaços de utilização coletiva na Unidade de Execução;

No contexto das acessibilidades a proposta da UE possibilitará, através da cedência ao domínio público, a concretização de um arruamento distribuidor local que fará a ligação Norte/Sul e mais área para Espaço Verde e Equipamento em complemento da área já cedida ao domínio público, em 2008, no âmbito da operação urbanística que assegurou os terrenos necessários à concretização da rede viária, nomeadamente, o último troço da Via Distribuidora Principal T14, nos termos do Plano Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS), Plano de Mobilidade e Transportes (PMT) e PDM aprovados.

A solução urbana contempla a conclusão da Via Distribuidora Principal T14 com o devido enquadramento e integração com a rede viária existente e proposta respeitando e reformulando as hierarquias viárias, em conformidade com o PDMO.

Na Unidade de Execução o perfil transversal das vias é constituído por duas vias com dois sentidos, estacionamento paralelo e/ou perpendicular à via e amplos passeios de modo a privilegiar a circulação pedonal.

Por último, importa destacar que, dada a autonomia da Unidade de Execução das Terras do Bacalhau, a sua concretização e desenvolvimento podem ser realizados de forma faseada, através de várias unidades de intervenção independentes das quais não decorre precedência, uma vez que a sua delimitação na UE e disposição geográfica permitem flexibilidade de execução, conforme ilustrado no programa apresentado em anexo. Desta forma, será possível adaptar o progresso das intervenções às necessidades específicas do território, sem comprometer o cumprimento global da solução urbanística.

7. Orientações sobre a Ocupação do Solo

O modelo urbano proposto assenta no conjunto edificado diversificado, de base tipológica unifamiliar a multifamiliar, complementada com a estruturação do espaço público como elemento catalisador para a colmatação e consolidação da malha urbana, na sua interligação com o Bairro Vale Pequeno, bem como na articulação com a via estruturante proposta T14, na aceção dos espaços pedonais previstos simultaneamente com os espaços de circulação viária.

A orientação para a concretização do espaço público configura-se segundo a seguinte matriz:

- Espaço Público Pedonal, formalização conjunta ou não de áreas pavimentadas e plantadas que se espacializam nas seguintes tipologias:
 - *Espaços de convivência e permanência*, concretizado com a proposta de uma praça central, espaço aberto formal, como elemento primaz na facilitação dos encontros sociais que promovem a interação e convivência comunitária;
 - *Espaços de permanência*, em que se consideram outros espaços abertos formais, como as zonas de estadia, com a função de recreio e lazer, para fruição da população;
 - *Espaços de continuidade*, que interligam os espaços abertos formais e sem contiguidade aos de circulação viária;
 - *Espaços de passagem*, Espaços de circulação adjacentes aos de circulação viária, que conectam o acesso dos edifícios com os espaços públicos dentro e fora da área intervenção.
- Espaço Público de Circulação Viária, áreas pavimentadas existentes ou a requalificar, destinados ao tráfego rodoviário, em que se incluem o estacionamento e as passagens pedonais.
- Espaço Público | Áreas Funcionais, espaços formalizados com funções específicas, quer do ponto de vista utilitário ou de recreio e lazer;
- Espaço Público | Enquadramento, áreas plantadas, preferencialmente de baixa manutenção, que se destinam a servir de proteção física, visual e sonora dos diferentes usos urbanos que ladeiam o espaço público pedonal ou de circulação viária.

A implementação da estrutura verde, que acompanha a espacialização do espaço público, objetiva-se no fomento da conectividade e continuidade ecológica neste território, particularmente devido à proximidade da Rio da Costa a sul, que no seu conjunto permite uma reestruturação e potenciação dos elementos biofísicos remanescentes.

A sua concretização é garantida sendo as tipologias:

- Alinhamentos arbóreos, elementos lineares, nos principais arruamentos;
- Introdução de coberto arbóreo, através de bosquetes, que na proximidade com o edificado operam como elementos de barreira visual entre as fachadas dos edifícios e no restante conjunto assumem-se como manchas que se articulam com os elementos lineares na expansão da estrutura;
- Corredor arbustivo, de carácter semipermanente, adjacente ao espaço canal previsto, assegurando proteção sonora e visual entre a malha urbana e a via estruturante T14.

A solução urbanística, pretende criar uma nova centralidade, tirando partido de um desenho urbano que integra o edificado e os espaços de lazer e recreio, potenciando a requalificação urbana do território através da melhoria da imagem urbana, promovendo a harmonização e qualidade urbanística nos aspetos arquitetónico, ambiental e social.

A proposta da Unidade de Execução atende aos parâmetros urbanísticos definidos no PDMO (n.º 4 do artigo 26.º - Espaços Habitacionais Nível 2), conforme a seguinte tabela:

Quadro Urbanístico da Unidade de Execução – Terras do Bacalhau

Área Total da Intervenção			43.332 m²
Área Total dos Prédios Urbanos integrados na Unidade de Execução			42.500 m²
Área Total Destinada aos Lotes			9.620 m²
Índice de Utilização	0,55	Número Total de Lotes	24
Índice de Ocupação	16%	Área Total de Implantação	7.008 m²
Densidade Habitacional	37 fg/ha	Área Total de Implantação (a.c.s)	5.813 m²
Área Total de Construção (a.c.s)			20.474 m²
Área Total de Construção para Habitação	19.884m²	Área Total de Construção destinada a Atividades Económicas	590 m²
Área Total de Construção para Habitação Multifamiliar	17.106m²	Área Total de Construção para Habitação Unifamiliar	2.778 m²
Área Total de Construção em Cave (Estacionamento)	10.237m²		
Número Total de Fogos			159
Área Salvaguardada para Equipamento aquando da Caducidade do Alvará N.º 2/08			13.487 m²
Área de Cedência para Equipamento e Espaços Verdes			6.631 m²
Área de Cedência para Equipamento - Execução da T14			6.856 m²
Área de Cedência para Equipamentos			2.476 m²
Área de Cedência para Espaços Verdes			2.593 m²
Área destinada ao Domínio Público – Arruamentos, Estacionamentos e Passeios			13.566 m²
Área do Espaço a Requalificar ou Reconverter			1.590 m²
Total de Estacionamento Privado em Edifício			286 lug.
Total de Estacionamento na Via Pública			114 lug.

8. Sistema de Execução

A concretização da Unidade de Execução será assegurada pelo desenvolvimento de operações urbanísticas através do Sistema de Iniciativa dos Interessados previsto no artigo 149.º do RJIGT, uma vez que a iniciativa da delimitação desta Unidade de Execução é dos Proprietários em conjunto com o Município, sendo a execução aberta à cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pelo Município e nos termos do adequado instrumento contratual, pertencendo ainda ao Município o controlo da programação e da execução.

Os direitos e obrigações das partes, como se referiu, serão definidos no Contrato de Urbanização a celebrar entre o Município e os particulares (artigo 149.º, n.º 2 do RJIGT) após a aprovação da delimitação da Unidade de Execução Terras do Bacalhau e dos respetivos Termos de Referência e Programa Desenhado.