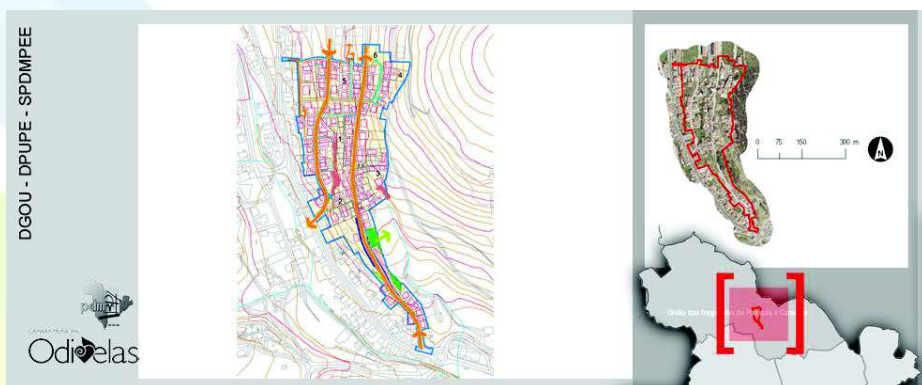


UNIDADE DE EXECUÇÃO

BORRAGEIROS



MARÇO 2017

CÂMARA MUNICIPAL
Odielas



DGOU- DPUPE – SPDM

DEPARTAMENTO DE GESTÃO E ORDENAMENTO URBANÍSTICO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO E PROJETOS ESTRUTURANTES
SECTOR DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

ÍNDICE GERAL

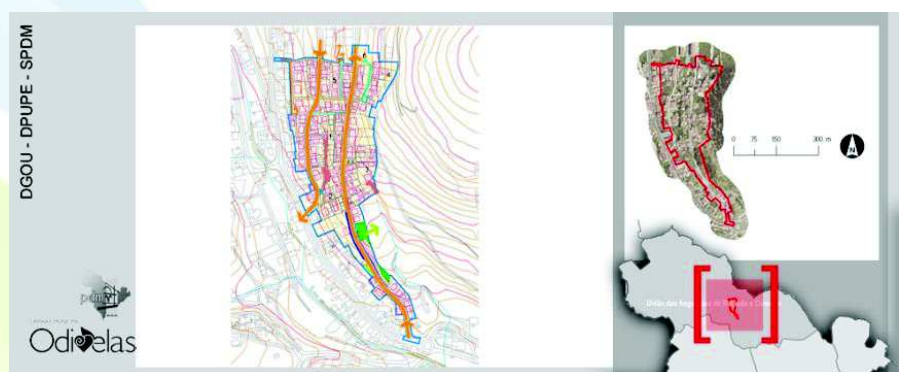
I - Termos de Referência, Programa Desenhado e Anexos da delimitação da Unidade de Execução dos Borrageiros.

II - Relatório de Ponderação da Discussão Pública da Unidade de Execução dos Borrageiros

UNIDADE DE EXECUÇÃO

BORRAGEIROS

TERMOS DE REFERÊNCIA



NOVEMBRO 2016

CARRETA MUNICIPAL
Odielas



DGOU- DPUPE – SPDM

DEPARTAMENTO DE GESTÃO E ORDENAMENTO URBANÍSTICO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO E PROJETOS ESTRUTURANTES
SECTOR DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

ÍNDICE

1. Introdução	3
2. Localização e características da Área de Intervenção	3
3. Antecedentes	4
4. Objetivos da Unidade de Execução	5
5. Enquadramento das Operações Urbanísticas no PMOT em vigor (PDMO)	6
6. Critérios de Delimitação da Unidade de Execução	9
7. Orientações sobre ocupação do solo	11
8. Sistema de execução	15

PROGRAMA DESENHADO

Desenho 01 - Unidade de Execução dos Borrageiros: Planta de Cadastro e de Usos do Solo

Desenho 02 - Unidade de Execução dos Borrageiros: Planta Síntese

1. Introdução

O presente Estudo enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma Unidade de Execução (UE) dos Borrageiros, de acordo e para os efeitos do previsto no n.º 2 do artigo n.º 147 do Decreto-Lei N.º 80/2015, de 14/maio, com a atual redação, o Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT). A UE integra Áreas de Manutenção Condicionada compreendidas no Plano Diretor Municipal de Odivelas, aprovado na Assembleia Municipal de Odivelas, na sessão de 29/junho/2015 e publicado em Diário da República N.º 171, 2.ª Série, de 02/setembro/2015, correspondendo às Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) do Bairro do Borrageiro - Rua Boa Esperança, Bairro do Borrageiro - Rua Boa Vontade e do Bairro da Encosta da Eira.

2. Localização e características da Área de Intervenção

A área de Intervenção da UE dos Borrageiros situa-se na União de Freguesias de Ramada e Caneças, tem área de 6,5 ha e apresenta as seguintes confrontações:

A norte – Bairro de S. Jorge;

A nascente – Encosta Sul da Serra da Amoreira;

A sul – Rotunda do Aires, junto à EN 250;

A poente – Ponte da Bica, junto à EN 250.

O território da UE situa-se numa zona declivosa com elevada suscetibilidade geológica e com risco de erosão, cuja ocupação urbana ao longo do tempo veio densificar a área, sem ter em conta estes fatores e o respetivo risco associado.

3. Antecedentes

A Área de Intervenção da UE abrange uma área desqualificada, na sua maioria constituída por edifícios de uso residencial de génese ilegal, constituindo uma situação de degradação urbanística, que esteve na origem da delimitação de AUGI.

Esta Unidade engloba as áreas correspondentes às Zonas A, B e C, relativas às propriedades cuja titularidade é das Comissões de Administração Conjunta (CAC) das AUGI, compreende também a parcela D, que diz respeito a uma área de terreno pertencente ao Património Municipal (PIM), a Zona E, que abrange os lotes 1C, 37c e 38C do Alvará 54/70 e compreende a Zona F, composta por um conjunto de 5 áreas de domínio público ocupadas por rede viária.

No âmbito da Lei n.º 91/95, de 02 de setembro, foi delimitado o Bairro Encosta da Eira, surgindo com a constituição da Administração conjunta por parte dos proprietários em 18-07-1999.

Em Novembro de 1999, a Câmara Municipal de Loures procedeu à primeira identificação dos limites das AUGI.

Em 2001, no âmbito do processo de reconversão das AUGI, ao abrigo da Lei n.º 91/95, de 02 de setembro, foram instruídos 3 processos independentes de operações de loteamento, que se apresentam de seguida por ordem cronológica.

Foi instruído o processo de loteamento da iniciativa dos particulares relativo ao Bairro do Borrageiro – Rua da Boa Vontade, com o n.º 3182/LO/GI, com uma área de 11.306,00 m². Contudo, a constituição da Administração conjunta deste bairro apenas aconteceu em 21 de fevereiro de 2004.

Para reconversão do Bairro Encosta da Eira foi instruído o processo n.º 3183/LO/GI em 2001, com um projeto de reconversão da iniciativa dos particulares, abrangendo uma área de 20.202,00 m².

A instrução do processo n.º 7517/LO/GI relativo ao Bairro do Borrageiro – Rua da Boa Esperança deu-se em 2001, com um projeto de loteamento da iniciativa dos particulares, ocupando uma área de 29.536,00 m². A constituição da Administração conjunta por parte dos proprietários remonta a 20 de dezembro de 2002.

A Câmara Municipal de Odivelas aprovou a Alteração da Delimitação das AUGI em 2002.

Dadas as condições geológicas desta área, uma vez que se localiza numa zona declivosa à qual está associado elevado risco geotécnico, tendo também o estatuto de manutenção temporária, no decurso dos projetos de reconversão, foi necessária a elaboração de um estudo de suporte à ocupação urbana.

A 14 de outubro de 2011 foi apresentado o relatório final do estudo geológico-geotécnico que abrange as 3 AUGI, de acordo com o previsto para as áreas com estatuto de manutenção temporária no art.º 48.º do regulamento do PDM de Loures.

Após a elaboração destes estudos, a Câmara Municipal de Odivelas procedeu a nova Alteração de Delimitação das AUGI, no sentido de concertação dos limites das mesmas com os projetos de reconversão apresentados pelas CAC em 2012.

Na sequência de solicitação da CCDRLVT a 22 de abril de 2013, foi apresentado um aditamento a este estudo, no qual foram detalhadas as conclusões do relatório anteriormente apresentado.

A CCDR-LVT deu conhecimento à CMO do seu parecer sobre os projetos de reconversão dos Bairros do Borrageiros e da Encosta da Eira, de teor favorável condicionado, através de ofício datado de 02-01-2015.

4. Objetivos da Unidade de Execução

O território desta UE apresenta necessidade de reconversão, na medida em que está ocupado quase na sua totalidade por edificado, destacando-se a premência de intervenção ao nível da mitigação dos riscos existentes e dotando a área de melhores condições no que respeita à segurança de pessoas e bens, à habitabilidade e vivência urbana, bem como a sua articulação com o restante território adjacente.

A UE detém os seguintes objetivos programáticos, que visam:

- Incrementar a resiliência do território;
- Assegurar a gestão urbanística da área;
- Assegurar o processo de reconversão das AUGI;
- Minimizar os efeitos negativos dos fatores de exposição ao risco de instabilidade geotécnica;
- Garantir as condições de acessibilidade e segurança de pessoas e bens;

- Melhorar as componentes da mobilidade e acessibilidade em termos de infraestruturas, redes e serviços de emergência, adequando o sistema de acessibilidades em função da ocupação urbana, incidindo no redimensionamento das vias de circulação rodoviária e pedonal, criando também espaços destinados a estacionamento, dotando esta área de condições mínimas legais de acessibilidade e potenciar a utilização dos modos suaves de locomoção;
- Fomentar a qualificação ambiental e funcional do espaço da UE e a sua relação com os espaços naturalizados;
- Melhorar a imagem urbana desta área, garantir a articulação com as áreas adjacentes e a sua integração no restante território;

Em síntese, a área objeto da UE será desenvolvida tomando como base as opções estratégicas da intervenção, as potencialidades de reconversão urbanística e os objetivos programáticos expressos nestes Termos de Referência.

5. Enquadramento das Operações Urbanísticas no PMOT em vigor (PDMO)

Ao nível dos Instrumentos de Gestão do Territorial, observa o Plano Diretor Municipal de Odivelas (PDMO), publicado no Diário da República N.º 171, 2.ª Série, de 02/setembro, a coberto do Aviso N.º 10014/2015.

A UE a desenvolver terá como referência a normativa do PDMO em vigor, designadamente os artigos n.º 67 e 68, no que se refere aos sistemas de execução que a lei prevê para a realização das UE.

Desta forma, está conformada a realização de Operações Urbanísticas de Reconversão para cada uma das áreas (como identificadas nas parcelas), dando cumprimento integral da normativa constante das peças constituintes do PDMO – Plantas de Ordenamento, de Condicionantes e Regulamento – conforme extratos que se juntam em anexo, tendo o seguinte enquadramento.

Ordenamento — Usos do solo

SOLO RURAL

Espaços Agrícolas ou Florestais

Espaço Naturalizado de Proteção e Enquadramento

SOLO URBANO

Solo Urbanizado a Reestruturar - Espaço Residencial a Reconverter

Solo Urbanizado Consolidado - Espaço Urbanizado Residencial - Nível 2

Áreas Especiais de Gestão - Unidade Territorial Homogénea 2

ESPAÇOS CANAIS DE MOBILIDADE - Rede Rodoviária

Vias Distribuidoras Principais - Previstas / Requalificar

Vias Distribuidoras Secundárias – Existentes

Vias Distribuidoras Secundárias – Previstas / Requalificar

Ordenamento — Classificação Zonal do Ruído

CLASSIFICAÇÃO DE ZONAS

Zona Mista

Ordenamento — Áreas Sujeitas a Prevenção de Riscos

Risco Geotécnico (IPV e Pedreiras)

Risco de Incêndio Florestal

Perigosidade de Incêndio - Alta de Incêndio Florestal

Perigosidade de Incêndio - Muito Alta

Ordenamento — Património Cultural Arqueológico

Bens Culturais Imóveis CLASSIFICADOS, EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO E ZONAS DE PROTEÇÃO

Grau 1 - Valor Concelhio e/ou Imóvel Interesse Municipal

Arq. 16 – Povoado Fortificado da Serra da Amoreira

Ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal

Dos Usos do Solo

SOLO RURAL

Espaços Agrícolas ou Florestais

Espaço Naturalizado de Proteção e Enquadramento

Condicionantes - Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

REDE RODOVIÁRIA NACIONAL

EN 250-2

REDES DE TRANSPORTE E DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA E INSTALAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO

Rede de Transporte e Distribuição de Eletricidade

Linhas da Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade – RND

Outras Condicionantes

Servidão Aeronáutica

Faixas - Cotas 145

Zonamento – zonas 7 e 8

Áreas críticas

Condicionantes - Reserva Ecológica Nacional

Elementos da Rede Hidrográfica

Zonas declivosas - Escarpas e outras áreas de elevada suscetibilidade geológica

Zonas declivosas - Áreas com risco de erosão

REN - Área com proposta de exclusão

Áreas efetivamente comprometidas

Áreas para satisfação de carências

Áreas Florestais Percorridas por Incêndios nos Últimos 10 Anos

Áreas percorridas por incêndios nos últimos 10 anos.

As Operações Urbanísticas a desenvolver nesta área regem-se pelo disposto nos artigos n.º 22, 34, 35 e 38 do RPDMO, que estabelecem nomeadamente: o tipo de operações urbanísticas admitidas; os usos e volumetrias; e respetivos índices.

As operações urbanísticas de reconversão das AUGI, no âmbito Lei n.º 91/95, devem ainda garantir as áreas de cedência para espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, previstas no RPDMO.

Nas áreas abrangidas por Condicionantes e Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública, aplicam-se os respetivos regimes jurídicos em vigor, que prevalecem sobre o regime de uso do solo regulamentado pelo PDMO.

6. Critérios de Delimitação da Unidade de Execução

A delimitação desta UE consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área, com identificação de todos os prédios abrangidos, nos termos previstos no artigo n.º 148 do RJGT.

A UE deverá abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas 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.

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

A UE constitui um instrumento orientador para efeitos de gestão municipal deste território, servindo de referência e apoio à apreciação, acompanhamento e programação das operações urbanísticas requeridas para toda a área.

Para efeitos de delimitação da UE foram considerados os limites das AUGI aprovados, com os respetivos ajustes decorrentes do levantamento topográfico efetuado no âmbito dos processos de reconversão

propostos pelas CAC, bem como o limite de propriedade correspondente ao terreno de propriedade municipal. Foram também consideradas as áreas do domínio público adjacentes aos pontos de articulação da rede viária proposta com a rede viária existente, de modo a que as mesmas possam ser intervencionadas no sentido de criar um traçado sem discontinuidades. Considerou-se também a área de articulação da Rua da Boa Esperança com a Rua da Eira, através da qual é feita a ligação desta com a Rua da Boa Esperança, sendo esta propriedade privada decorrente do alvará 54/70, correspondendo aos Lotes 1C, 37C e 38C.

Concorreram também para a delimitação desta Unidade as questões relativas aos riscos geotécnicos associados ao declive acentuado desta área e à sua ocupação, tendo sido também um fator preponderante a dotação deste território de condições mínimas de acessibilidade e segurança.

No quadro seguinte, identificam-se as áreas das parcelas incluídas na UE.

Unidade de Execução dos Borrageiros - Cadastro

Zona	Área (m ²)	Prédio	Domínio Privado
A	20.202	57 e 58 da secção B - Odivelas	Propriedade da CAC do B.º Encosta da Eira
B	11.306	73 da secção B - Odivelas	Propriedade da CAC do B.º Borrageiro - Rua da Boa Vontade
C	29.315	73, 74, 75 e 60 da secção B - Odivelas	Propriedade da CAC do B.º Borrageiro - Rua da Boa Esperança
D	1.400	3794	Propriedade Municipal - Domínio Privado - Prédio Urbano
E	(*) 1.230	-	Propriedade Privada - Alvará 54/70 (Lotes 1C, 37C e 38c)
F	2.547	-	Domínio Público (Arruamentos Existentes)
TOTAL	65.000		

(*) Área medida em cartografia digital

7. Orientações sobre ocupação do solo

Para a prossecução dos objetivos anteriormente identificados, a proposta de delimitação da presente UE, nos termos do artigo n.º 25 do RPDMO, observa as disposições gerais de uso e caracterização de solo urbano, é ainda acompanhada por um Programa Desenhado, em anexo, aos presentes Termos de Referência, e 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 deste modo à concretização e explicitação nas peças desenhadas em anexo, 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 e explicitação da sua transformação fundiária.

A solução urbanística proposta parte da ocupação existente, assente numa malha reticulada não ortogonal, cuja rede rodoviária é composta por duas vias que se desenvolvem no sentido longitudinal (norte-sul), seguindo a linha de cotas do terreno – Rua da Boa Esperança e Rua da Boa Vontade, ambas com um sentido de trânsito. A rede pedonal além de acompanhar a rede viária também assegura as ligações transversais desta área. No entanto, existe uma ligação transversal, na qual é partilhada a função rodoviária e pedonal, que corresponde à Travessa do Duque.

A proposta pretende a reestruturação urbana do aglomerado de génese ilegal existente, maioritariamente de uso residencial, composto por um conjunto de lotes com ocupação edificada uni e bifamiliar e com a presença de 20 lotes de uso plurifamiliar, correspondendo a 11% do total, assentando na implementação de um desenho que contempla as condições mínimas de acessibilidade e segurança, bem como a salvaguarda de pessoas e bens, onde o edificado é localizado em áreas livres de risco.

A reabilitação do edificado deverá assegurar a mitigação dos riscos atualmente existentes, podendo passar pela demolição das construções precárias, reconstrução e /ou realocação dos fogos localizados em Zonas de Conflito, face às condições de segurança e de acessibilidade mínimas legais, potenciando a regeneração desta área e contribuindo para a melhoria da imagem deste território.

Foram consideradas 7 Zonas de Conflito (Zonas Não Aptas à Ocupação Urbana) respeitantes à ocupação existente, correspondendo às áreas cuja ocupação atual ou prevista nos projetos de reconversão apresentados pelas CAC apresentam graves problemas a vários níveis, tendo sido respetivamente delimitadas:

Zona 1- por se tratar de uma zona intersticial, à qual está associada insegurança gerada pela inexistência de acesso rodoviário, sendo o acesso aos lotes feito apenas pedonalmente e pela sua inacessibilidade a veículos de emergência e também por se tratar de uma área de instabilidade geotécnica para a qual carece estudo que demonstre estarem reunidas as condições de segurança e/ou respetivas operações de estabilização da encosta a jusante, conforme indicado em ofício da CCDRLVT. Esta zona abrange 10 lotes;

Zona 2 – por ser também uma zona sem acesso rodoviário, sendo este apenas exclusivamente pedonal através de um traçado com dimensões muito reduzidas, impedindo o acesso a veículos de emergência a 6 lotes;

Zona 3 – na qual também existem os mesmos problemas de acessibilidade, a qual é apenas efetuada por via pedonal, existindo contudo acesso rodoviário a Nascente através de uma via não urbana, tratando-se de um caminho de pé-posto em propriedade privada, tendo também a categoria de Espaço Naturalizado de Proteção ou Enquadramento do Solo Rural – no PDM, o que impede a consideração de traçado viário, não permitindo a sua infra-estruturação de suporte ao uso urbano, afetando 9 lotes;

Zona 4 – na qual existe apenas acessibilidade pedonal a 1 lote, estando a acessibilidade rodoviária apenas dependente da mesma via não urbana que permite o acesso à zona 3;

Zona 5 – que engloba 4 lotes cujo acesso é atualmente efetuado por uma via com perfil reduzido não cumprindo as condições mínimas de acessibilidade a viaturas de segurança e por não permitir a inversão do sentido de marcha na zona de impasse. Contudo pelo facto de nesta última zona ser possível a redefinição do limite dos lotes que comunicam com a via, de modo a alterar o perfil da mesma, ou por permitir criar uma zona onde seja permitida a inversão do sentido de marcha, criando as condições mínimas de acessibilidade a viaturas de emergência, estes 4 lotes foram considerados na contabilização final como sendo aptos à ocupação urbana;

Zona 6 – Nesta zona o conflito prende-se com a titularidade da propriedade e a sua atual utilização como acesso público, bem como a consideração da mesma na proposta de reconversão das CAC como

acesso rodoviário e pedonal. Corresponde aos lotes 1C,37C e 38C do Alvará 54/70, os quais estão parcialmente ocupados com o acesso entre a Rua da Eira e a Rua da Boa Esperança;

Zona 7 – abrange um total de 8 lotes, cujo acesso rodoviário está dependente da ligação que atualmente se faz através da zona de conflito 6, sendo apenas possível o acesso pedonal a esta zona.

A Unidade de Execução dos Borrageiros comporta um total de 143 lotes, que resulta do número de lotes das propostas das CAC - 177, dado não se ter considerado os 34 lotes que estão abrangidos pelas áreas assinaladas como Zona de Conflito 1, 2, 3 e 4 e 7.

Serão admitidos lotes com uso residencial uni e bifamiliar. Só poderão admitir-se edifícios residenciais plurifamiliares existentes ou não que possuam até 3 pisos, desde que sejam garantidas as condições mínimas de segurança e acessibilidade e que venham dar resposta às necessidades subsequentes ao processo de desocupação de áreas, para eventual acolhimento do número de fogos a realocar, resultantes desse processo.

Admite-se a realocação dos lotes em conflito em áreas livres de condicionantes em cada um dos processos de reconversão se necessário e que garantam as condições exigidas para esse uso, de acordo com os estudos específicos a realizar, conforme indicado em Parecer da CCDRLVT.

No que respeita à rede rodoviária e pedonal, a proposta assenta na estrutura da rede viária existente, contudo é proposta a sua reformulação através da introdução de perfis tipo que permitam a criação de uma rede contínua livre de obstáculos com as dimensões e condições mínimas de acessibilidade e segurança, a qual implicará a redefinição dos limites dos lotes que estão em conflito com os alinhamentos propostos.

As vias de circulação rodoviária apenas têm um sentido, pela escassez de espaço. Prevê-se um perfil de 8,5m para a Rua da Boa Esperança, com dois passeios pedonais com 1,5m e 5,5m relativos à circulação rodoviária; para a Rua da Boa Vontade prevê-se um perfil de 9,5m, o qual engloba dois passeios de 1,5m e 6 metros para circulação rodoviária.

As áreas de cedência para equipamentos bem como as áreas verdes de utilização coletiva resultantes dos parâmetros urbanísticos desta UE deverão ser asseguradas nas operações urbanísticas de reconversão, dando cumprimento ao previsto no PDMO. Contudo, no caso de não haver espaço disponível nesta Unidade, serão acionados os respetivos mecanismos de compensação.

Os espaços verdes de utilização coletiva são fundamentais na melhoria da imagem de uma área desestruturada como esta, pelo que nesta UE, dada a escassez de espaço disponível, as áreas de cedência deverão ocupar as zonas livres que resultarão do processo de remoção e/ou realocação do lotes em zonas de conflito, desde que garantidas as condições de acessibilidade e segurança de pessoas e bens.

É proposta a salvaguarda dos níveis satisfatórios de permeabilização do solo, pelo que a impermeabilização dos lotes será apenas destinada ao espaço edificado e às respetivas zonas de acessibilidade ao edificado.

Em casos excecionais, será admitida a impermeabilização dos logradouros dos lotes até um máximo de 50%, desde que a opção seja fundamentada com base em estudos precedentes que o justifiquem.

No que respeita ao estacionamento, prevê-se a criação de lugares ao longo da Rua da Boa Esperança, sobretudo na zona assinalada de intervenção de estabilização de terreno a Nascente. No entanto, para fazer face à escassez de espaço em via pública para cumprimento dos parâmetros legais de dimensionamento, deverão ser previstos lugares de estacionamento nos lotes, na relação de 1 lugar/fogo.

Relativamente ao abastecimento de água e de saneamento de águas residuais, deverá ser implementada uma rede separativa, como a separação dos efluentes pluviais dos domésticos.

Será atendida a incorporação de um sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos (RSU) integrado.

No sistema de execução proposto no RPDMO, com base nos parâmetros urbanísticos decorrentes das categorias de solo, esta UE tem um índice médio de 0,55, que corresponde a um total de 35.625 m² de Área Bruta de Construção Máxima. Apresenta um número máximo de fogos de 291, cumprindo o parâmetro da Densidade Populacional de 45 fogos/Ha para esta Unidade.

As Atividades Económicas que decorram da compatibilidade de usos do solo deverão afetar 5% da área de construção da UE.

Categorias e Subcategorias dos Usos do Solo	Área (m ²)	Índice de Utilização	Área de Construção (m ²)
Espaço Naturalizado de Proteção ou Enquadramento	228	0	0
Urbanizado Residencial a Reconverter	59.900	0,55	32.945
Espaço Urbanizado Residencial Nível 2	4.872	0,55	2.680
Total	65.000	0,55	35.625

Os processos de reconversão das CAC apresentam valores que observam os parâmetros máximos decorrentes da aplicação do PDM. Pelo que, é apresentado um índice de Utilização de 0,55, constituindo um total de 33.101 m² de Área Bruta de Construção Máxima, 177 lotes, compreendendo 209 fogos.

Desta proposta de ocupação resultam as necessárias áreas de cedência para Equipamentos e Espaços Verdes de utilização Coletiva. Relativamente à localização destes últimos, essa deverá acontecer dentro da área de intervenção ou na área urbana adjacente, pelo que a parcela municipal poderá colmatar estas exigências, proporcionando um espaço verde de descompressão, que permita fazer a articulação com a área verde de enquadramento a Nascente desta Unidade de Execução.

Os processos de reconversão das AUGI deverão integrar os estudos exigidos pela CCDRLVT e relativos à estabilização das áreas identificadas com risco geotécnico de instabilidade de vertentes que caracterizam algumas das zonas de conflito elencadas, que sustentem as opções das propostas e as intervenções deverão seguir os modelos apontados por esta entidade. Estes processos deverão também atender à mitigação dos riscos e conflitos observados nas restantes zonas de conflito.

8. Sistema de execução

O desenvolvimento das operações urbanísticas deverá, no presente caso, ser executado através do Sistema de Cooperação previsto no artigo n.º 150 do RJIGT, uma vez que a iniciativa da delimitação desta UE é do Município e 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.

D.G.O.U. – Divisão de Planejamento Urbanístico e Projetos Estruturantes

Os direitos e obrigações das partes, como se referiu, serão definidos no Contrato de Urbanização a celebrar entre o Município e os particulares (artigo n.º 150, n.º 2 do RJIGT), após a aprovação da delimitação da Unidade de Execução dos Borrageiros e dos respetivos Termos de Referência e Programa Desenhado.

PROGRAMA DESENHADO

D.G.O.U. – Divisão de Planeamento Urbanístico e Projetos Estruturantes

ANEXO