

UNIDADE DE EXECUÇÃO CASAL DAS QUEIMADAS

TERMOS DE REFERÊNCIA



MARÇO 2018

FICHA TÉCNICA

COORDENAÇÃO

Florinda Lixa, ARQ.TA [CHEFE DIVISÃO]

EQUIPA TÉCNICA

Marco Moreira, ARQUITETURA

Ana Rita Rosado, GEOGRAFIA

Maria da Graça Serra, ANTROPOLOGIA

APOIO ADMINISTRATIVO

Anabela Capitão, ASSISTENTE ADMINISTRATIVA

Bruno Cabaço, ASSISTENTE ADMINISTRATIVO

ÍNDICE GERAL

1. Introdução	4
2. Localização e características da Área de Intervenção	4
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	8
7. Orientações sobre ocupação do solo	9

PROGRAMA DESENHADO

Desenho 01 - Unidade de Execução Casal das Queimadas: Planta de Cadastro e Usos do Solo

Desenho 02 - Unidade de Execução Casal das Queimadas: Planta Síntese

1. Introdução

O presente Estudo enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma Unidade de Execução (UE) Casal das Queimadas, 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 proposta integra a área da UOPG 12 – Área Empresarial de Famões, do Plano Diretor Municipal de Odivelas (PDMO), 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.

2. Localização e características da Área de Intervenção

A área de intervenção da UE Casal das Queimadas está integrada na SubUOPG 12.02 da UOPG 12 – Área Empresarial de Famões, conforme estudo antecedente desenvolvido e respetivo esquema diretor.

Esta UE situa-se na União das Freguesias de Pontinha e Famões, na zona central do território de Famões, tendo uma área de aproximadamente de 1ha e apresenta as seguintes confrontações:

- A Norte, com o Bairro do Trigache;
- A Nascente, com uma extensa área de espaço expectante correspondente à SubUOPG 12.02;
- A Sul, com a Ribeira das Dálías e o bairro do Casal das Queimadas;
- A Poente, com a Ribeira das Dálías e o Pólo Empresarial Poente de Famões.

Ao nível das condicionantes, esta área está sujeita à Servidão Aeronáutica na faixa entre as cotas 220 e 245, no sentido sudoeste/nordeste e ao Domínio Público Hídrico – Linhas de água;

3. Antecedentes

Esta área é composta por uma unidade empresarial do sector dos transportes integrada num tecido urbano descaracterizado, com uma rede viária envolvente deficitária para as necessidades geradas para a atividade em exploração.

A área de intervenção desta UE abrange uma pequena parte da SubUOPG 12.02. É composta por 1 única parcela de terreno, resultante da união de partes integrantes de 2 parcelas de cadastro rústico (102 da secção B e Parcela 3 da Secção G).

A Parcela de terreno corresponde ao artigo n.º 25312 de Matriz Omissa (Ficha da Conservatória do Registo Predial n.º 6571 - 20171129) - Área descrita - 12.775,00 m². Foram já registados nos serviços da CMO dois processos para esta parcela, 2712/OCP e 7509/OP.

Considerando a recente publicação do PDMO, que vem dotar o município de um instrumento de planeamento estratégico, adaptado às atuais dinâmicas territoriais, intervir em áreas como esta constitui uma oportunidade de promover a coesão territorial.

4. Objetivos da Unidade de Execução

A pretensão desta UE enquadra-se na estratégia municipal de promoção das atividades económicas em Odivelas. Esta área apresenta um grande potencial de intervenção, na medida em que se localiza na proximidade de um espaço expectante, para o qual se pretende a implementação de uma área empresarial de nova geração, promovendo a captação de novas empresas, reforçando a centralidade da área, complementado por espaços verdes de recreio, de fruição e lazer, promovendo a integração urbana e a valorização paisagística desta unidade de paisagem local, concorrendo para a criação de uma oferta competitiva e diferenciada no mercado global.

Esta UE abrange um conjunto de edificações descaracterizadas e morfologicamente desarticuladas, entre as quais algumas edificações em solo rural de enquadramento à Ribeira das Dálias, importando assim reverter a imagem atual, passando pela demolição das edificações existentes e reposição do coberto vegetal daquele espaço.

A Unidade de Execução detém os seguintes objetivos programáticos que integram os objetivos da SubUOPG 12.02:

- Garantir uma forma urbana de carácter multifuncional articulado com o centro da cidade de Odivelas e com espaços verdes relevantes;
- Criar uma nova centralidade pela predominância da função terciária, onde a presença dos espaços verdes urbanos é um fator distintivo;
- Apostar numa estrutura verde e paisagem de excelência, não só com funções panorâmicas mas também de recreio e lazer, aproveitando o potencial da riqueza de estrutura ecológica no local;
- Melhorar as componentes da mobilidade e transportes, no sentido de potenciar a utilização do transporte coletivo e os modos suaves de locomoção por parte da população;
- Preservar e valorizar o património natural e cultural.

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

A Área de Intervenção da Unidade de Execução encontra-se incluída na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão – UOPG 12 – Área Empresarial de Famões, identificada no artigo n.º 66 do Regulamento do PDMO (RPDMO).

Assim, os objetivos e conteúdos genéricos estabelecidos no RPDMO para as UOPG são:

- Assegurar a oportunidade e procedimentos para a avaliação das necessidades de interesse público e a definição da estratégia de desenvolvimento urbano para a Área Integrada na UOPG;
- Dar cumprimento às orientações estratégicas de política urbanística e às intervenções estruturantes aplicáveis;
- Assegurar que o planeamento de pormenor possa acontecer a cada momento, de modo ajustado às oportunidades e interesses de todos os agentes presentes e ativos de forma adequada à estratégia de desenvolvimento local definida;
- Garantir a qualificação ambiental e funcional do espaço urbanizado e a sua relação com os espaços naturalizados e de função ecológica, com especial relevância para as componentes de serviço público (infraestruturas, equipamentos e espaços públicos).

A Unidade de Execução contempla ainda os objetivos gerais de desenvolvimento da UOPG 12, que visam:

- Assegurar a implementação de uma zona multifuncional com programa predominantemente de terciário superior de indústrias tecnológicas ou criativas;
- Garantir uma forma urbana de carácter multifuncional articulado com o centro da cidade de Odivelas e com espaços verdes relevantes;
- Apostar numa estrutura verde e paisagem de excelência, não só com funções panorâmicas mas também de recreio e lazer, aproveitando o potencial da riqueza de estrutura ecológica no local;

- Criar uma nova centralidade pela predominância da função terciária, onde a presença dos espaços verdes urbanos é um fator distintivo;
- Melhorar as componentes da mobilidade e transportes, no sentido de potenciar a utilização do transporte coletivo e os modos suaves de locomoção por parte da população;
- Reconverter as linhas aéreas de alta tensão que atravessam a área em infraestrutura subterrânea.

A Unidade de Execução a desenvolver terá como referência a normativa do PDMO em vigor, designadamente os artigos n.º 66 a 68, no que se refere aos sistemas de execução que a lei prevê para a realização das Unidades de Execução.

Desta forma, está conformada a realização de Operações Urbanísticas, 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.

Ao nível da classificação e qualificação do solo, a área de intervenção da Unidade de Execução é abrangida pelas seguintes categorias de espaço:

- Solo Rural – Espaços agrícolas e florestais – Naturalizado Proteção ou Enquadramento;
- Solo Urbano – Urbanizável de Atividades Económicas.

As Operações Urbanísticas a desenvolver nesta área regem-se pelo disposto nos artigos 22.º e 31.º do RPDMO, que estabelecem nomeadamente: o tipo de operações urbanísticas admitidas, os usos e volumetrias e respetivos índices.

As operações urbanísticas devem ainda garantir as áreas de cedência para espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, previstas no RPDMO.

No tocante à Estrutura Ecológica Municipal deve ser garantida a continuidade física dos corredores estruturantes.

Em relação às Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública, esta UE é abrangida pelas: Servidão Aeronáutica na faixa entre as cotas 220 e 245 e ao Domínio Público Hídrico – Linhas de água.

Nas áreas abrangidas por 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 RJIGT.

A UE 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.

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.

No presente caso, a delimitação proposta para a UE Casal das Queimadas, corresponde ao polígono definido pela parcela integrante da SubUOPG 12.02, que compreende uma área do território com identidade urbana geográfica, apresentando um nível significativo de autonomia e para a qual o PDMO define um programa urbanístico específico. Assim, esta 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 esta área.

Para efeitos de delimitação da UE foram ainda considerados os limites do cadastro geométrico decorrentes do levantamento topográfico e constantes nos elementos cartográficos, em anexo.

N.º Parcela	Área (m ²)	Prédio
A	9.715,62	n.º 25312 de Matriz Omissa (Ficha da Conservatória do Registo Predial n.º 6571 - 20171129) - Área descrita - 12.775,00 m ²

7. Orientações sobre ocupação do solo

O modelo urbano proposto pretende requalificar a área de atividades económicas existente e ao mesmo tempo maximizar o potencial paisagístico, através da regeneração e melhoria da imagem urbana de toda a área, assentando no potencial da estrutura ecológica a desenvolver junto da Ribeira das Dálias, que por si deverá constituir o elemento aglutinador desta intervenção - integrando e harmonizando os edifícios existentes e propostos e as áreas verdes a Sul, criando assim uma mais-valia para este território.

Pretende-se requalificar os edifícios existentes, permitindo a ampliação dos mesmos em altura, no sentido de libertar solo atualmente ocupado com edificações.

A rede viária proposta assenta na continuidade da estrutura existente, potenciando a articulação com o território adjacente desta unidade. Dada a relevância do volume de tráfego gerado por este tipo de atividade a licenciar, esta intervenção deverá ser acompanhada de um estudo de tráfego e respetivo plano de acessibilidades, com indicação dos movimentos de entrada e saída previstos para os veículos ligeiros e pesados, contemplando o ordenamento e circulação de tráfego dentro da UE. Face às necessidades geradas pela intervenção equaciona-se a eventual adequação do perfil da via existente.

Pretende-se assegurar o estacionamento público na área de intervenção, com acesso a partir da Rua das Queimadas.

A proposta inclui uma área a Sul, composta por espaços verdes de enquadramento da Linha de água, a onde se prevê a introdução de uma rede pedonal e ciclável articulada com a rede municipal. Esta área deverá ser alvo de intervenção e valorização paisagística, no sentido de promover a biodiversidade junto da linha de água, devendo-se proceder à desocupação das zonas edificadas e renaturalização de toda a área, potenciando a regeneração do solo.

As áreas de cedência para equipamentos estão previstas e são asseguradas nas operações urbanísticas decorrentes da UE, assim como as áreas verdes de utilização coletiva, dando cumprimento ao previsto no PDMO.

Será importante a consideração do terreno da Parcela B, que deverá ser objeto de cedência ao Município de Odivelas, no sentido de permitir a implementação da via de distribuição secundária prevista, que liga a Nascente com a via prevista L13-A e com a Avenida João António Carvalho, a Poente, dada a importância primordial da criação desta ligação para a regeneração urbana desta zona.

PROGRAMA DESENHADO

ANEXOS