

UNIDADE DE EXECUÇÃO

COLINAS DOS CEDROS



DEZEMBRO 2016

ÍNDICE GERAL

- I. Termos de Referência e Programa Desenhado da proposta de delimitação da Unidade de Execução da Colina dos Cedros
- II. Relatório de Ponderação da Discussão Pública da Unidade de Execução da Colina dos Cedros

UNIDADE DE EXECUÇÃO COLINAS DOS CEDROS

TERMOS DE REFERÊNCIA



DEZEMBRO 2016

FICHA TÉCNICA

COORDENAÇÃO

Florinda Lixa, Arq.^{ta} [Chefe Divisão]

EQUIPA TÉCNICA

Carlos Santos, Arquitetura

Ana Rita Rosado, Geografia

Maria da Graça Serra, Antropologia

APOIO DE DESENHO E ADMINISTRATIVO

Anabela Capitão, Assistente Técnica

Bruno Cabaço, Assistente Técnico

Índice

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

Programa Desenhado

1. Introdução

O presente Estudo enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma Unidade de Execução (U.E.) na zona da antiga Quinta dos Cedros ao longo da Estrada Municipal 576-1, atual rua Antero de Quental, 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 Unidade de Execução proposta integra a área da UOPG-12 – Área Empresarial de Famões, do 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.

2. Localização e características da Área de Intervenção

A área de intervenção da Unidade de Execução 12.07 Colina dos Cedros corresponde à Subdivisão 07 da UOPG 12 - Área Empresarial de Famões, conforme estudo antecedente desenvolvido e respetivo esquema diretor.

Esta Área de Intervenção situa-se em parte do território da Quinta dos Cedros, marginal à rua Antero de Quental, abrangendo uma área de aproximadamente 5,4ha (cinco virgula quatro hectares) e apresenta as seguintes confrontações:

- A norte e nascente – Estrada Municipal 576-1 (rua Antero de Quental – antiga estrada de Famões e a Avenida das Acácias);
- A sul – Eldapa – Representações e Consignações, Lda. e a Avenida Dr. Augusto Pais Martins;
- A poente – Eldapa – Representações e Consignações, Lda.

Esta área é caracterizada por um relevo com exposição sul/sudoeste, onde o declive varia entre a cota 101 a norte e a cota 64 a sul.

A nível de condicionantes, em relação às Servidões Administrativas e de Utilidade Pública, a norte está na proximidade do Marco Geodésico de 3ª ordem do Alvito e é atravessada por uma linha aérea de alta tensão. Toda a U.E. está integrada na zona 7 da servidão aérea, entre as cotas 170 e 195.

A U.E., à exceção do espaço público e das vias, encontra-se livre de construções e sendo um terreno inculto está classificado como Risco de Perigosidade de Incêndio Alta, de Incêndio Florestal, na planta de Ordenamento - Áreas Sujeitas a Prevenção de Riscos.

3. Antecedentes

Este território é marginal à via municipal que fazia a ligação entre as antigas localidades de Famões e Odivelas, passando pelos Pombais, como resultado do crescimento urbano dos últimos 15 anos foi-se transformando numa via urbana marginal ao empreendimento do Porto Pinheiro.

Em 2001, por obrigações no âmbito do Alvará nº 4/2001, concretizou-se a cedência de terrenos inerentes à execução das infraestruturas rodoviárias da parcela nº 4, por necessidade para o desenvolvimento da designada L13, do Plano Diretor de Acessibilidades Municipais, com ligação à CRIL, assim como da ampliação do cemitério de Odivelas, conforme processo 2153/DEP/DGU.

Cadastro

Nº Parcela	Área m ²	Prédio
1	11672	3438
2	5000	2867
3	21308	4877
4 ⁽¹⁾	5328	1634
5 ⁽²⁾	2143	-

(1) - Cedência ao domínio público municipal por protocolo, [Parcelas 1 e 2 do processo 2153/DEP/DGU]

(2) - Cedência ao domínio público municipal por protocolo, [Parcelas E (parcial) e F (totalidade) do processo 2319/DEP/DGU]

Em fevereiro de 2004 foi assinado um protocolo entre os proprietários e a Câmara Municipal de Odivelas, para a cedência para espaço público da parcela nº 4 por necessidade e por ser oportuno para o desenvolvimento da então designada T14 do Plano Diretor de Acessibilidades Municipais, conforme processo 2153/DEP/DGU.

Desde 2006 existem dois processos (nº 8292/OP e nº 8573/OP) com projetos de urbanização para as parcelas 1, 2 e 3 que são propriedade da sociedade Colinas do Cruzeiro – Empreendimentos Imobiliários, S.A., identificadas nos desenhos do anexo I.

4. Objetivos da Unidade de Execução

A área em estudo, com 54h, localiza-se em parte da Quinta dos Cedros é adjacente a oeste da rua Antero de Quental, integrando-a na sua totalidade e terminando no início da Avenida das Acácias, a norte (L13). O nó de ligação destas duas vias é efetuada por uma rotunda de onde se inicia a rua Marechal Gomes da Costa que liga a Famões.

A Unidade de Execução potencia o desenvolvimento da ligação entre a zona de atividades económicas localizada a sul, marginais à ribeira do Troca, e a zona de atividades económicas da Arroja, a poente da Av. das Acácias, através do fecho da ligação do eixo da Avenida das Acácias (L13), junto da Urbanização das Colinas do Cruzeiro. Esta promove ainda o remate urbano nascente do território da UOPG 12

Considerando o conhecimento que se detém do território, dos compromissos urbanísticos e dos interesses públicos e privados em presença, a delimitação desta Unidade de Execução da Colina dos Cedros propõe a execução de operações urbanísticas, com objetivos programáticos específicos que devem servir de matriz ao desenho urbano que se pretende implementar nesta zona, a saber:

- Potenciar o desenvolvimento urbano desta área expetante assegurando a transição de uma zona predominantemente urbana com outra de características rurais, a Quinta dos Cedros, promovendo a coesão e valorização paisagística do território;
- Melhorar as infraestruturas de mobilidade e transportes através da requalificação da rua Antero de Quental de modo a completar a ligação entre a Av. das Acácias e a Av. Dr. Augusto Pais Martins, potenciando a aptidão para a circulação pedonal, ciclável e de transportes públicos de forma confortável;

- Criar uma imagem urbana funcional deste território assegurando a sua vivência com segurança e conforto através da nova frente urbana da rua Antero de Quental;
- Numa área mais abrangente promover a valorização paisagística da importante unidade de paisagem local constituída pela Quinta dos Cedros e áreas naturalizadas limítrofes, através da valorização dos espaços verdes de enquadramento, tanto privados como públicos.

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

Ao nível dos Instrumentos de Gestão do Territorial este documento 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 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's 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 e espaços públicos).

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

- Reforçar a articulação entre espaços verdes de recreio e lazer de utilização coletiva, concorrendo para a criação de uma oferta competitiva e diferenciada no mercado global, promovendo a articulação com envolvente da ribeira do Troca e áreas naturalizadas limítrofes através da criação de espaço verde público de enquadramento.

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 a realização das Unidades de Execução.

Desta forma, está conformada a realização de Operações Urbanísticas, dando cumprimento integral ao normativo constante das peças constituintes do PDMO – Plantas de Ordenamento, de Condicionantes e Regulamento – conforme extratos que constam do Esquema Diretor da UOPG 12, que se juntam no Anexo II.

Ao nível da qualificação deste território, a Área de Intervenção da Unidade de Execução é abrangida pelas categorias de espaços:

- Espaço Agropastoril;
- Espaço de Equipamentos e Outras Estruturas;
- Espaço Urbanizável Verde;
- Espaço Urbanizado Consolidado Central - Nível 1;
- Espaço Urbanizado Consolidado de Atividades Económicas.

As Operações Urbanísticas a desenvolver nesta área regem-se pelo disposto nos artigos n.º 20 e 24, 30, 37 e 40 do RPDMO, que estabelecem nomeadamente: o tipo de operações urbanísticas admitidas; os usos e volumetrias; e respetivos índices.

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

Em relação às Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública, a Unidade de Execução é abrangida pela Servidão Aeronáutica e a norte é atravessada por estruturas da Rede de Transporte e Distribuição de Eletricidade. Também a norte, mas na proximidade da U.E., localiza-se o Marco Geodésico do Alvito

Às 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 U.E. 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 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.

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 Unidade de Execução da Colina dos Cedros corresponde ao polígono definido da Subdivisão da UOPG 12 (sub-UOPG 12.07), 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, a Unidade de Execução 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 a área da Unidade de Execução.

Para delimitação da U.E. foi tida em consideração a necessidade de regularizar as questões cadastrais (limites geográficos, domínio e propriedade) e assegurar os direitos de edificabilidade e a execução das infraestruturas de acessibilidade e do espaço público.

Assim, para efeitos de delimitação da Unidade de Execução foram ainda considerados os limites do cadastro geométrico decorrentes do levantamento topográfico e constantes nos elementos cartográficos, constantes do Anexo I.

No quadro seguinte, identificam-se as áreas das parcelas incluídas na Unidade de Execução.

Unidade de Intervenção

Nº Parcela	Área m ²
1	11672
2	5000
3	21308
Área de espaço público (remanescente)	16209

7. Orientações sobre ocupação do solo

Para a prossecução dos objetivos anteriormente identificados, a proposta de delimitação da presente Unidade de Execução da Colina dos Cedros, nos termos do artigo n.º 25 do RPDMO, observa as disposições gerais de uso e caracterização de solo urbano e é ainda acompanhada por um Programa Desenhado, que constitui o Anexo I aos presentes Termos de Referência. Este programa consiste na definição da solução urbanística de conjunto, com o conhecimento dos proprietários envolvidos, e 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, nas peças desenhadas em anexo, das principais opções do modelo de ocupação proposto, identificando a forma e implantação das novas construções, das soluções tipo-morfológicas, da distinção entre as áreas privadas (a edificação) e as áreas destinadas a infraestruturas (acessibilidades) e os 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 corresponde à pormenorização das regras contidas no PDMO em vigor, uma vez que não se pretende, nem a U.E. dispõe de possibilidade de proceder à alteração dos IGT, constituindo-se apenas como um dispositivo para a sua execução.

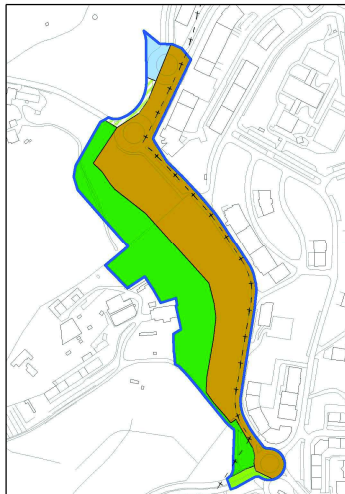
O modelo urbano proposto assenta no conjunto edificado plurifamiliar, potenciador de novas vivências urbanas, através da configuração de um novo perfil da via que acompanha a edificação. A nova malha urbana é rematada a sul com uma área de espaço verde publica privilegiando a instalação de espaços vocacionados para o lazer, abrindo para uma zona com características de ruralidade.

A solução apresentada assenta ainda na criação de espaço de acessibilidade, pedonal e ciclável, que liga as áreas centrais de Odivelas a Famões, assegurando a mobilidade suave.

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

A solução preconizada assenta na requalificação da Rede Viária e do Espaço Público concretizando-se pela criação da nova frente urbana e reperfilamento da rua Antero de Quental em que a ligação rodoviária entre as duas rotundas já existentes passam a assegurar duas faixas de rodagem em cada um dos sentidos, passeios amplos para a circulação pedonal, arborização e pequenos espaços ajardinados, assim como a inclusão de uma faixa de circulação para meios de mobilidade suave individual como por exemplo bicicletas.

Extrato da Planta de Ordenamento - Usos do Solo



Unidade de Execução 12.07 - Colinas dos Cedros

Espaços Agrícolas ou Florestais

Espaço Agropastoril

Outras Categorias de Solo Rural

Espaço de Equipamentos e Outras Estruturas

Solo Urbanizável (sujeito prévia programação)

Espaço Urbanizável Verde

Solo Urbanizado Consolidado

Espaço Urbanizado Central - Nível 1

Espaço Urbanizado Consolidado de Atividades Económicas

A Unidade de Execução Colina dos Cedros, concretiza-se pelo sistema de execução aplicado para cada espaço os usos do solo do RPDMO, decorre dos valores do Índice de Utilização (I.U.) da respetiva categoria.

Proposta da Unidade de Execução

		Área m ²
Unidade de Execução		54210
Solo Urbano		33108
Solo Rural		21102
Edificabilidade	Central nível 1 (área const./ I.U. = 0,85)	24882
	Atividade Económica (área const./ I.U. = 0,70)	460

A Unidade de Intervenção é desenvolvida por operação urbanística, nos termos do RJUE, Decreto-Lei N.º 555/99, na sua redação atual, para as parcelas 1, 2 e 3, propriedade da Sociedade Colinas do Cruzeiro – Empreendimentos Imobiliários, S.A. As parcelas 4 e 5, no âmbito desta operação urbanística, vão assegurar as acessibilidades, as áreas para espaços verdes de utilização coletiva para a totalidade da área intervencionada.

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 RJGT, uma vez que a iniciativa da delimitação desta Unidade de Execução 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.

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 RJGT) após a aprovação da delimitação da Unidade de Execução da Colina dos Cedros e dos respetivos Termos de Referência e Programa Desenhado.

Programa Desenhado