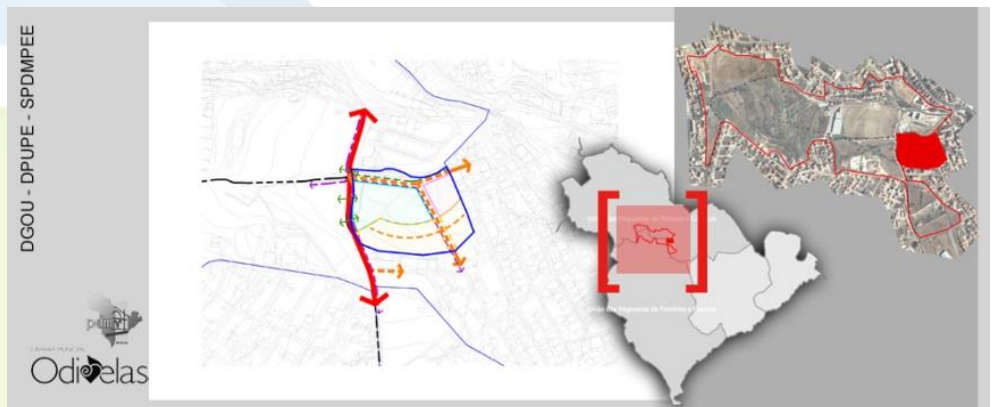


# UNIDADE DE EXECUÇÃO FERREIRA DE CIMA

TERMOS DE REFERÊNCIA



MAIO 2017

## ÍNDICE GERAL

1. Introdução	3
2. Localização e características da Área de Intervenção	3
3. Antecedentes	3
4. Objetivos da Unidade de Execução	4
5. Enquadramento das Operações Urbanísticas no PMOT em vigor (PDMO)	5
6. Critérios de Delimitação da Unidade de Execução	7
7. Orientações sobre ocupação do solo	8
8. Sistema de execução	10

## PROGRAMA DESENHADO

Desenho 01 - Unidade de Execução Ferreira de Cima: Planta de Cadastro e Usos do Solo

Desenho 02 - Unidade de Execução Ferreira de Cima: Planta Síntese

## 1. Introdução

O presente Estudo enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma Unidade de Execução (UE) – Ferreira de Cima, 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 14 – Zona dos Pedernais, 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 Ferreira de Cima corresponde à SubUOPG 14.07 da UOPG 14 – Zona dos Pedernais, conforme estudo antecedente desenvolvido e respetivo esquema diretor.

Esta UE situa-se na União das Freguesias de Ramada e Caneças, na zona poente do território de Ramada, tendo uma área desocupada de aproximadamente de 3ha e apresenta as seguintes confrontações:

- A Norte, com um bairro de cariz residencial (Rua Aurélio Paz dos Reis);
- A Nascente, com os Pedernais, área urbana consolidada;
- A Sul e Poente, com áreas predominantemente residenciais de urbanização recente, respetivamente a Rua do Sol Poente e a Rua Amália Rodrigues, estando esta última ainda em fase de construção.

Ao nível das condicionantes, esta área está sujeita à Servidão Aeronáutica na faixa entre as cotas 220 e 245, no sentido sudoeste/nordeste. Está abrangida também por um perímetro de salvaguarda do imóvel inventariado com Grau 2 - Arqueossítio Courela do Forno.

## 3. Antecedentes

A área de intervenção desta UE abrange uma área desocupada, localizada no limite poente de uma área urbana consolidada cuja ocupação tem vindo a ser concretizada desde a década de 70 até muito recentemente. A área adjacente é composta por um tecido urbano descontínuo cujo traçado viário é sobretudo caracterizado por várias situações de impasses, fomentando a desarticulação entre as diferentes áreas.

A norte existe um empreendimento que data do início da primeira década deste século, cujo desenho urbano potenciou a desarticulação urbana com esta área, dada a existência de uma linha de água que se atravessa entre elas, mas também pela diferença de cotas entre as duas áreas.

A poente existe um espaço livre, cujos usos do solo do PDMO indicam a sua vocação para criação de bolsas de espaços verdes de utilização ao nível municipal, fazendo parte da Área de Interesse Público 05.

Esta Unidade engloba as áreas correspondentes às parcelas A e B. A Parcela B foi já alvo de processo de operação de loteamento, com o número 10704/LO, tendo sido aprovado em Reunião de Câmara no dia 27 de Julho de 2001.

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**

O território da SubUOPG 14.07 com cerca de 3ha apresenta um grande potencial para desenvolvimento de espaços de uso residencial a sul, na medida em que reúne condições para promover a articulação entre toda a área urbana envolvente, fazendo face às atuais situações de impasse, promovendo assim a coesão territorial.

O desenvolvimento desta área tem um potencial dinamizador de sinergias entre os territórios que, apesar de contíguos, atualmente não têm ligação física (viária) entre si, pelo que é reconhecida a importância de uma intervenção nesta área, no sentido de permitir o desenvolvimento económico e urbano do município e que representará um amplo processo de regeneração urbana.

A SubUOPG 14.07 abrange uma área para a qual se prevê o desenvolvimento de espaços de uso residencial a sul, existindo a noroeste uma área livre para a qual se pretende a extensão do parque urbano localizado a poente (AIP 05 na SubUOPG 14.04), tirando partido da linha de água junto do limite norte desta área.

Com o desenvolvimento desta SubUOPG pretende-se o remate da malha urbana a nascente, constituindo assim uma alternativa às atuais situações de impasse, potenciando a articulação de toda a área envolvente.

Esta SubUOPG tem como objetivos programáticos:

- Definir um programa urbanístico qualificador para uma área, constituindo uma oportunidade de qualificação e valorização do território monofuncional de Famões;
- Criar uma oferta de espaços destinados à habitação, com vista a dinamizar a vivência do novo espaço urbano;
- Fomentar a articulação com as áreas urbanas adjacentes, potenciando a continuidade da rede viária existente;
- Articular com as áreas de equipamentos e espaços verdes coletivos de toda a área dos Pedernais a poente deste 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, 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 UE encontra-se incluída na UOPG 14 – Zona dos Pedernais, 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 UE contempla ainda os objetivos gerais de desenvolvimento da UOPG 14, que visam:

- Definição de um programa urbanístico qualificador para uma área que se revela ser das escassas oportunidades de qualificação e valorização do território monofuncional de Famões;
- Promover um programa urbanístico de pormenor, incidindo sobre os terrenos de domínio municipal, definindo equipamentos e espaços verdes coletivos que se assumam como âncoras de estruturação de toda a área dos Pedernais;
- Promover a oferta de habitação, especialmente para jovens com vista a dinamizar a vivência do novo espaço urbano, aproveitando ainda a escala de alguns espaços intersticiais sobrantes para pequenas operações de realojamento.

A UE 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 categorias de espaços:

- Solo Urbano – Urbanizável – Espaço Verde;
- Solo Urbano – Urbanizado Consolidado – Espaço Residencial – Nível 2.

As Operações Urbanísticas a desenvolver nesta área regem-se pelo disposto nos artigos n.º 30, 38 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.

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 pela Servidão Aeronáutica e pelo 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 Ferreira de Cima, corresponde ao polígono definido para SubUOPG 14.07, 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, 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.

No quadro seguinte identificam-se as áreas das parcelas incluídas na UE. Foram consideradas as áreas descritas nas fichas cadastrais de cada parcela, existindo discordâncias entre os valores das fichas e os valores médios em Autocad, conforme referido no Desenho 01 - Unidade de Execução Ferreira de Cima: Planta de Cadastro e Usos do Solo.

Unidade de Execução

N.º Parcela	Área (m²)	Prédio
A	7.600,00	21 - Secção B
B	23.680,00	20 – Secção B

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

O modelo urbano proposto pretende criar uma zona residencial de remate às áreas urbanas adjacentes, assente numa morfologia de média densidade, tirando partido da estrutura verde e da paisagem, com funções de recreio e lazer, aproveitando o potencial da riqueza de estrutura ecológica, potenciando a regeneração de toda a área, contribuindo para a melhoria da imagem urbana.

Na zona Sul, a proposta urbanística contempla uma área destinada a habitação unifamiliar e plurifamiliar, em articulação com a área urbana existente, com a presença de espaços verdes intersticiais, constituindo um remate à área urbana desqualificada existente.



O modelo de reconversão propõe para esta área um sistema de infraestruturação global que contempla o reforço da estrutura viária em articulação com a rede viária municipal, bem como das restantes redes de infraestruturas a considerar nas operações urbanísticas a concretizar.

A rede viária proposta assenta na continuidade da estrutura existente, potenciando a redução das situações de impasse atuais, permitindo assim a articulação com o território a Nascente, Sul e Poente desta unidade.

A Norte, propõe-se uma área de espaços verdes e equipamentos, que permita a transição entre a zona urbana edificada ali existente e a extensa área composta por espaços verdes e equipamentos coletivos de âmbito municipal proposta pelo PDMO a Poente.

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.

Uso do Solo	Área (m <sup>2</sup> )	IMU	Área de Construção (m <sup>2</sup> )	N.º Máximo de Fogos
URBANIZADO_Residencial_N2	24.210,00	0,45	10.894,50	49
Urbanizavel Verde	7.070,00	-	-	-
<b>Unidade de Execução 14.07 - Ferreira de Cima *</b>	<b>31.280,00</b>		<b>10.894,50</b>	<b>49</b>

\*A área Total da Unidade de Execução medida em Autocad - 29.889,00 m<sup>2</sup>

## 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.

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 UE Ferreira de Cima, dos respetivos Termos de Referência e Programa Desenhado.

## **PROGRAMA DESENHADO**