

UNIDADE DE EXECUÇÃO DAS GRANJAS NOVAS DE CIMA

T E R M O S D E R E F E R Ê N C I A

1.	Introdução	1
2.	Localização e características da Área de Intervenção	1
3.	Antecedentes	2
4.	Objetivos da Unidade de Execução	4
5.	Enquadramento das Operações Urbanísticas no PMOT em vigor	5
6.	Critérios de Delimitação da Unidade de Execução	7
7.	Orientações sobre ocupação do solo	9
8.	Sistema de execução	11
9.	Conclusão	11
Anexo I		
	Desenho 1 – Plantas de Usos do Solo e Unidades de Intervenção	
	Desenho 2 – Plantas de Cadastro e Síntese	
	Desenho 3 – Planta de Síntese	
	Extrato da Carta Temática das Áreas Urbanas de Génese Ilegal – Avaliação Anual	
	Granjas Novas de Cima - Planta de Localização	

1. Introdução

O presente Estudo enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma Unidade de Execução (UE) na zona Norte da Ramada, 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-15-Norte da Ramada, 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 das Granjas Novas de Cima corresponde à SUB-UOPG-15-A da UOPG-15-Norte da Ramada, conforme estudo antecedente desenvolvido e respetivo esquema diretor.

A Área de Intervenção da Unidade de Execução das Granjas Novas de Cima situa-se na zona norte do território da Ramada, tem área aproximada de 12ha (doze) e apresenta as seguintes confrontações:

- A norte – concelho de Loures;
- A nascente – Concelho de Loures, Radial de Odivelas e Bairro das Granjas Novas de Baixo/Rua das Granjas;
- A sul – Bairro das Granjas Novas de Baixo/Rua Irene Lisboa e Radial de Odivelas;
- A poente – Avenida 25 de Abril.

Esta área é caracterizada por um relevo em encosta com exposição sul/sudoeste, onde o declive varia entre a cota 233 a norte e a cota 160 a sul.

Ao nível das condicionantes, na área central deste território e atravessando-o na direção norte/sul, encontra-se a Radial de Odivelas/IC22, infraestrutura rodoviária integrada no Plano Rodoviário Nacional.

3. Antecedentes

A delimitação da AUGI das Granjas Novas de Cima, na 22.ª Reunião de Câmara, de 30/outubro/2002, e 1.ª Redelimitação na 24.ª Reunião de Câmara de 19/dezembro/2007, ao abrigo da Lei N.º 91/95, integrando a área de cadastro com 15.279m² (quinze mil, duzentos e setenta e nove), resultante das parcelas 3, 5 e 6, do loteamento rústico da Sociedade Grão-Pará.

No âmbito do processo de reconversão da AUGI, foi a mesma alvo de nova redelimitação ao abrigo da Lei N.º 91/95, na 16.ª Reunião de Câmara de 22/agosto/2012, integrando as parcelas expetantes 2, 4, 7, 8, 9 e 17, totalizando área de cadastro com 30.301m² (trinta mil, trezentos e um) resultantes do mesmo processo de parcelamento rústico, na posse da Sociedade Construções Caracol & Filhos, Ld.ª, visando enquadrar o processo de reconversão com os espaços necessários para equipamento, espaços verdes de utilização coletiva e ainda através da concretização de acessibilidades diretas na área geográfica do território e no concelho de Odivelas.

Nesta área e resultante do mesmo processo de parcelamento rústico, quintinhas de 5.000m², (cinco mil) encontram-se ainda as áreas remanescentes das expropriações inerentes à realização da Radial de Odivelas/IC22, e com diferentes graus de afetação, nomeadamente as parcelas 1, 10, 11, 15 e 16, com área total inicial de 25.411m² (vinte cinco mil, quatrocentos e onze). Estimando-se o valor total de 20.000m² (vinte mil) para o remanescente das parcelas expropriadas e não que integram a delimitação da AUGI.

A Sul da Radial de Odivelas, para as parcelas 13, 21 e 22, resultantes do antigo loteamento rústico, com o valor total de 15.372m² (quinze mil, trezentos e setenta e dois), propriedade da Sociedade Construções Caracol & Filhos, Ld.ª, foi apresentado um pedido de loteamento, conforme processo 1.731/LO.

Ainda nesta área encontram-se os terrenos remanescentes das expropriações, para a realização do IC22, parcelas 23, 24 e 25 confinantes com as parcelas 13, 21 e 22, e a Radial de Odivelas, a norte da Rua Irene Lisboa, cuja área é estimada em 9.652m² (nove mil, seiscentos e cinquenta e dois).

A Área de Intervenção da Unidade de Execução contempla o cadastro indicado no quadro seguinte.

Cadastro

N.º Parcela	Área m ²	Propriedade
1	5000*	Privado
2	5000	Privado
3	5000	Privado
4	5000	Privado
5	5000	Privado
6	5279	Privado
7	5238	Privado
8	5000	Privado
9	5000	Privado
10	5030*	Privado
11	5084*	Privado
13	5202	Privado
15	5180*	Privado
16	5117*	Privado
17	5063	Privado
21	5133	Privado
22	5037	Privado
23	3884*	Privado
24	3774*	Privado
25	1994*	Privado
26	18083*	Infraestruturas de Portugal

N.º PIM	Área m ²	Propriedade
39175	9766	Municipal
38839	2100	Municipal
38901	1715	Municipal

* Áreas medidas em cartografia

4. Objetivos da Unidade de Execução

A Área, em questão, com 12ha (doze) localiza-se próximo da principal entrada do concelho a norte, na proximidade do Nó do IC22.

Esta Área, tal como todo o território mais vasto onde se insere, continua a aguardar uma intervenção compatível e integradora de acordo com a sua localização estratégica.

Perante o conhecimento que se detém do território, dos compromissos urbanísticos e dos interesses públicos e privados em presença, a delimitação desta Unidade de Execução das Granjas Novas de Cima 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 a afirmação deste território expetante, na assunção da nova centralidade polarizadora, em torno da entrada norte do concelho e da acessibilidade conferida, configurando-se como importante catalisador de novas atratividades, num território que se apresenta desconfigurado, excêntrico, periférico;
- Criar uma nova imagem urbana, privilegiando a instalação de novos usos e novas valências funcionais;
- Criar uma solução global e integradora na malha urbana que englobe dois cenários de intervenção distintos, assegurando a autonomia e coerência formal e funcional de cada um. O primeiro cenário deverá corresponder à aplicação dos princípios e regras estabelecidos nos IGT/PMOT, aplicáveis à Área da Unidade de Execução e o segundo cenário, à assunção dos compromissos existentes, de modo a viabilizar a reconversão da AUGI, assegurando a sua integração urbanística;
- Garantir a concretização da Estrutura Ecológica Municipal;
- Adequar o sistema de acessibilidades em função da ocupação urbana a consignar na Área da Unidade de Execução;
- Compatibilizar e adequar a proposta, promovendo a articulação formal e funcional com as áreas fronteiras consolidadas e mitigando as assimetrias urbanísticas existentes.

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)

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 Área de Intervenção da Unidade de Execução encontra-se incluída na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão – UOPG-15-Norte da Ramada – 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, equipamentos e espaços públicos).

A Unidade de Execução contempla ainda os objetivos gerais de desenvolvimento da UOPG-15, que visam:

- Qualificar o tecido urbano local, apostando numa imagem qualificada e contemplando a legalização das Áreas Urbanas de Génese Ilegal, dando continuidade à estrutura urbana envolvente e promovendo a criação de espaços de recreio e lazer e também os equipamentos de utilização coletiva;
- Valorizar os espaços naturalizados, aproveitando-os para criar e integrar espaços verdes de descompressão e de lazer de utilização coletiva complementares ao tecido urbano;
- Assegurar forma urbana de carácter multifuncional articulada com o centro da cidade de Odivelas e com espaços verdes relevantes;
- Preservar e valorizar os espaços verdes urbanos, designadamente os que integram a estrutura ecológica;
- Assegurar ainda na sua concretização e nas condições de execução o índice médio de utilização em consonância com os valores de referência da respetiva UTH-3.

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 no Anexo II.

Ao nível da qualificação do Espaço Urbano, a Área de Intervenção da Unidade de Execução é abrangida pelas categorias de espaços:

- Naturalizado Proteção ou Enquadramento;
- Urbanizado Consolidado Verde;
- Urbanizado Residencial – Nível 2;
- Urbanizável Residencial – Nível 2.

As Operações Urbanísticas a desenvolver nesta área regem-se pelo disposto nos artigos n.º 22 e 29, 34, 38 e 39 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, a Unidade de Execução é abrangida pela Servidão Aeronáutica e Rodoviária (IC22-Radial de Odivelas).

Condicionantes de Infraestruturas – Redes de abastecimento de águas: depósitos a norte e a sul.

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 Unidade de Execução, 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 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 das Granjas Novas de Cima, corresponde ao polígono definido para SUB-UOPG-15-A, 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 UE, foi tida em consideração a necessidade de regularizar as questões cadastrais (limites geográficos, domínio e propriedade) e assegurar os direitos de edificabilidade.

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, no Anexo I.

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

Unidade de Intervenção A

N.º Parcela	Área m ²	N.º de Prédio	C.R.P.
3	5000	2711	27327
5	5000	5264	27283
6	5279	278	27329

Unidade de Intervenção B

N.º Parcela	Área m ²	N.º de Prédio	C.R.P.
1	5000*	-	-
2	5000	2213	27326
4	5000	2214	27328
7	5238	2215	27330
8	5000	-	-
9	5000	-	-
10	5030*	-	-
11	5084*	-	-
15	5180*	-	-
16	5117*	-	-
17	5063	-	-
25	1994*	-	-

Unidade de Intervenção C

N.º Parcela	Área m ²	N.º de Prédio	C.R.P.
13	5202	2218	-
21	5133	2726	-
22	5037	2727	-
23	3884*	-	-
24	3774*	-	-

* Áreas medidas em cartografia

Propriedade Municipal

N.º PIM	Área m ²
39175	9767
38839	2100
38901	1715

7. Orientações sobre ocupação do solo

Para a prossecução dos objetivos anteriormente identificados, a proposta de delimitação da presente Unidade de Execução das Granjas Novas de Cima, 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, que constitui o Anexo I 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 assenta na área a norte na reconversão da AUGI Granjas Novas de Cima, com base na tipologia habitacional unifamiliar, completando o núcleo já existente através da conformação das acessibilidades. Assim, a localização e distribuição dos futuros lotes pelos proprietários envolvidos na AUGI, refletem-se na Unidade de Execução, e correspondem à localização das atuais parcelas.

Na área central, a estrutura proposta assenta no conjunto edificado plurifamiliar, potenciador de novas vivências urbanas, através da configuração de uma nova praça, criada no centro deste espaço. A malha urbana é rematada a sul, privilegiando a instalação de espaços vocacionados para a fixação de atividades económicas.

Na zona sul, o conjunto edificado proposto, consolida e remata, a área urbana das Granjas Novas de Baixo, considerando as áreas de equipamento necessário, bem como as áreas verdes de proteção e enquadramento junto à Radial de Odivelas/IC22.

A Rede Viária desenvolve-se a partir do Eixo Norte-Sul existente, Avenida 25 de Abril, na cota 217, através de via proposta com dois sentidos, assegurando o acesso à zona AUGI, em rede local e com acesso a norte à área proposta para equipamento.

Esta via, no desenvolvimento para sul, contorna, o novo conjunto edificado proposto a nascente e a sul da praça, junto a área proposta para atividades económicas, ligando à Avenida 25 de Abril na cota 204.

A solução preconizada assenta ainda na criação de espaço verde público, na continuidade do eixo de acessibilidade pedonal e que liga às áreas para equipamentos, 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.

Considerando que a Unidade de Execução das Granjas Novas de Cima, UE, integra a Unidade Territorial Homogénea-3, UTH-3, no sistema de execução proposto no RPDMO, e com base no IU médio da UTH-3, decorre o valor de IU=0,55 na Unidade de Execução das Granjas Novas de Cima.

Proposta da Unidade de Execução	Área m ²
Solo Urbano	46462
Solo Rural/Verde	48902
Edificabilidade (Área de Const/I.U.=0.55)	25554
Atividades Económicas	2810

No que se refere a edificabilidade proposta, na Unidade de Execução das Granjas Novas de Cima, e respetiva implementação, o cenário delineado, propõe, as seguintes Unidades de Intervenção:

- **Unidade de Intervenção A** – Reconversão da AUGI das Granjas Novas de Cima, ao abrigo da Lei N.º 91/95, na sua atual redação, com delimitação da AUGI, às parcelas 3, 5 e 6;
- **Unidade de Intervenção B** – Desenvolvimento da operação urbanística de loteamento, nos termos do RJUE, Decreto-Lei N.º 555/99, na sua redação atual, para as parcelas 2, 4, 7, 8 e 9, propriedade da Sociedade Construções Caracol & Filhos, Ld.ª, e parcelas 1, 10, 11, 15 e 16 (áreas remanescentes) assegurando as acessibilidades, áreas para espaços verdes de utilização coletiva e áreas para equipamentos coletivos na totalidade da área intervencionada a norte da Radial;
- **Unidade de Intervenção C** – Desenvolvimento de operação urbanística de loteamento nos termos do RJUE, Decreto-Lei N.º 555/99, na sua redação atual, para as parcelas 13, 21 e 22, propriedade da Sociedade Construções Caracol e Filhos, Ld.ª, e áreas remanescentes assegurando as infraestruturas, as acessibilidades, áreas para espaços verdes de utilização coletiva e áreas para equipamentos coletivos, na área de intervenção da Unidade de Execução, a sul da Radial de Odivelas.

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 das Granjas Novas de Cima e dos respetivos Termos de Referência e Programa Desenhado.

9. Conclusão

Após o período de discussão pública não sendo registados quaisquer contributos a U.E- das Granjas Novas de Cima mantém em proposta o programa urbano e respetivos parâmetros:

Enquadramento no PDM	
Área total da U.E.	12ha
Solo Rural	7,4 ha
Solo Urbano	4,6 ha
I.U.	0,65
Densidade R N2 urbanizável	40 fogos/ha
Densidade R N2 Consolidado	45 fogos/ha
Nº máx. fogos	185

Proposta da U.E.	
Solo Urbano	46462 m ²
I.U. (0,55)	25554 m ²
I.U. Habitação	22744 m ²
Compatibilidade p/ Actividade Económica	2810 m ²
Unifamiliar	19 fogos
Multifamiliar	120 fogos
Actividade Económica (área construção)	2810 m ²
Equipamento A (área de parcela)	8510 m ²
Equipamento B (área de parcela)	2950 m ²

ANEXO I

ANEXO II