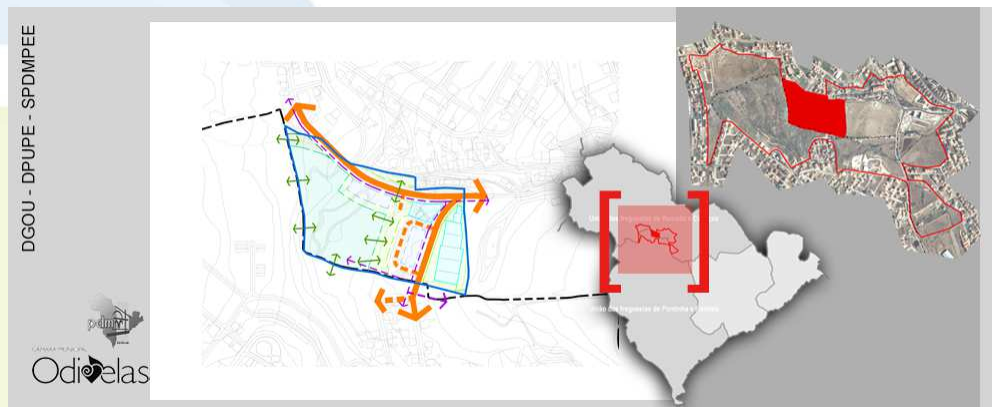


# UNIDADE DE EXECUÇÃO PEDREIRA DOS PEDERNAIS

TERMOS DE REFERÊNCIA



AGOSTO 2017

CÂMARA MUNICIPAL  
**Odielândia**



**DGOU – DPUPE - SPDM**

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

## **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 Pedreira dos Pedernais : Planta de Cadastro e Usos do Solo

Desenho 02 - Unidade de Execução Pedreira dos Pedernais: Planta Síntese

## 1. Introdução

O presente Estudo enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma Unidade de Execução (UE) – Pedreira dos Pedernais, 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 Pedreira dos Pedernais corresponde à SubUOPG 14.02 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 4,5ha e apresenta as seguintes confrontações:

- A Norte, com o bairro residencial Cova da Pia;
- A Poente e Nascente, com áreas de espaço de cedência para espaços verdes e equipamentos
- A Sul, com a Encosta do Mourigo.

Ao nível das condicionantes, esta área está sujeita às seguintes servidões: Rede de Transporte e Distribuição de Eletricidade - Linhas da Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade – RND (aéreas); Domínio Público Hídrico – Linhas de água;

## 3. Antecedentes

Esta área é composta por uma unidade industrial do setor metalúrgico e metalomecânico integrada num tecido urbano descaracterizado, cuja rede viária foi objeto de intervenção, no sentido de proporcionar a melhor articulação entre as diferentes zonas, a Sul e Norte desta parcela.

A área de intervenção desta UE abrange a totalidade da SubUOPG 14.02. É composta por 3 parcelas do cadastro rústico (A, B e C), que já foram objeto de operações urbanísticas e das quais resultou um reparcelamento das parcelas originais, que são na sua maioria Património Imobiliário Municipal (PIM).

A parcela C correspondente ao prédio 96 – secção B foi o objeto de operação urbanística da qual resultou o Alvará n.º 3/2011, cujas funções, residencial e atividades económicas se mantêm em vigor. Em 2016 foi registada nos serviços da CMO uma proposta de alteração ao alvará, com o predomínio de usos de atividades económicas.

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 14.02 com cerca de 4,5ha apresenta um grande potencial para o reforço do papel das atividades económicas no concelho de Odivelas, na medida em que apresenta condições para potenciar o uso ali existente, usufruindo de melhores condições de acesso, introduzidas aquando da operação urbanística que deu origem ao alvará 3/2011, possibilitando uma melhor articulação desta área com a zona envolvente.

Importa referir que a pretensão de alteração de uso do solo relativa ao referido alvará se enquadra na estratégia municipal de promoção das atividades económicas em Odivelas, e nesta zona em particular vem reforçar o *cluster* já existente, composto por uma unidade industrial do sector metalúrgico e metalomecânico integrada, reduzindo-se desta forma o uso residencial previsto para este território.

Pelo facto de se estar perante a necessidade de alteração de uma categoria de uso do solo do PDM, o desenvolvimento desta SubUOPG terá por base um Plano de Pormenor.

Esta SubUOPG prevê o desenvolvimento da área livre para a qual se pretende a extensão do parque urbano localizado a Poente (AIP 09 na SubUOPG 14.01, relativa a espaço verde relevante e equipamentos de utilização coletiva) e a sua articulação com a área a Nascente, correspondente à AIP 05.

A articulação com o parque urbano será proporcionada pela introdução de uma das entradas e uma bolsa de estacionamento.

A SubUOPG 14.02 tem como objetivos programáticos:

- Desenvolver um programa urbanístico, de acordo com os termos do RJIGT, que permita potenciar os usos do solo destinados às Atividades Económicas, criando uma maior oferta de espaços destinados a este uso, com vista a dinamizar a área já existente, no sentido de potenciar a criação de um *cluster* deste sector, constituindo uma oportunidade de qualificação e valorização do território de Famões;
- Criar uma frente edificada a Norte desta unidade com uso de atividades económicas, fomentando, assim, a oferta do Município neste sector.
- Valorizar o espaço urbano através da criação de espaços verdes equipados com função de lazer e integrados na paisagem envolvente, maioritariamente natural, 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;
- Articular as áreas verdes equipadas a Poente e a Nascente, através da criação de uma entrada no parque urbano a Poente, correspondente à AIP 09;
- Criar estacionamento de acordo com as necessidades geradas pelos usos propostos, designadamente uma bolsa junto da entrada do parque urbano a Poente e ao longo das vias junto aos edifícios de atividades económicas;
- Introdução de uma rede ciclável e pedonal nos espaços verdes, com função de lazer, mas em articulação com a rede municipal, permitindo uma maior abrangência de utilizadores;

Estes objetivos constituirão os termos de referência a considerar no Plano de Pormenor a desenvolver na área da Unidade de Execução Pedreira dos Pedernais.

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

Ao nível dos Instrumentos de Gestão Territorial observa o 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 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.

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 seguintes categorias de espaço:

- Solo Urbano – Urbanizado Verde;
- Solo Urbano – Urbanizado Consolidado – Espaço Residencial – Nível 2;
- Solo Urbano – Urbanizado de Atividades Económicas a Requalificar;
- Solo Urbano – Urbanizável Verde.

As Operações Urbanísticas a desenvolver nesta área regem-se pelo disposto nos artigos 30.º, 36.º, 38.º e 39.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 Linhas da Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade – RND (aéreas) e pelo Domínio Público Hídrico – Linhas de água.

Nas áreas abrangidas por Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública aplicam-se os respectivos 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 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 Pedreira dos Pedernais, corresponde ao polígono definido para SubUOPG 14.02, 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 <sup>2</sup> )	Prédio
A	9.282,91	95 - secção B
B	1.760,00	4 - secção B
C	34.480,00	96 - secção B

Nos termos do n.º 2 do artigo 101.º do Decreto-Lei N.º 80/2015, de 14 de maio, o Plano de Pormenor abrange áreas contínuas do Território Municipal, que podem corresponder a uma Unidade ou Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão ou a parte delas.

## 7. Orientações sobre ocupação do solo

O modelo urbano proposto pretende aumentar 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, que por si constitui o elemento aglutinador desta intervenção - integrando e harmonizando os edifícios existentes e propostos e as áreas adjacentes, criando assim uma mais-valia para este território.

A Norte pretende-se criar uma frente edificada de remate junto da via que permita integrar as massas edificadas dispersas ali existentes. Uma intervenção que contemple um espaço aberto entre o edificado existente e proposto, que permita servir de plataforma de ligação com o parque urbano a Sul e com a área adjacente a Norte.

A Sul e Poente a proposta inclui uma extensa área composta por espaços verdes e equipamentos coletivos de âmbito municipal, que é parte integrante do parque urbano e que ocupa toda a AIP 09, constituindo assim a área Nascente deste parque, para a qual se pretende criar ligações que permitam facilitar o acesso e potenciar a articulação com as outras áreas. Assim, este espaço prevê a introdução de uma rede pedonal e ciclável articulada com a rede municipal.

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 adjacente desta unidade.

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

## **PROGRAMA DESENHADO**