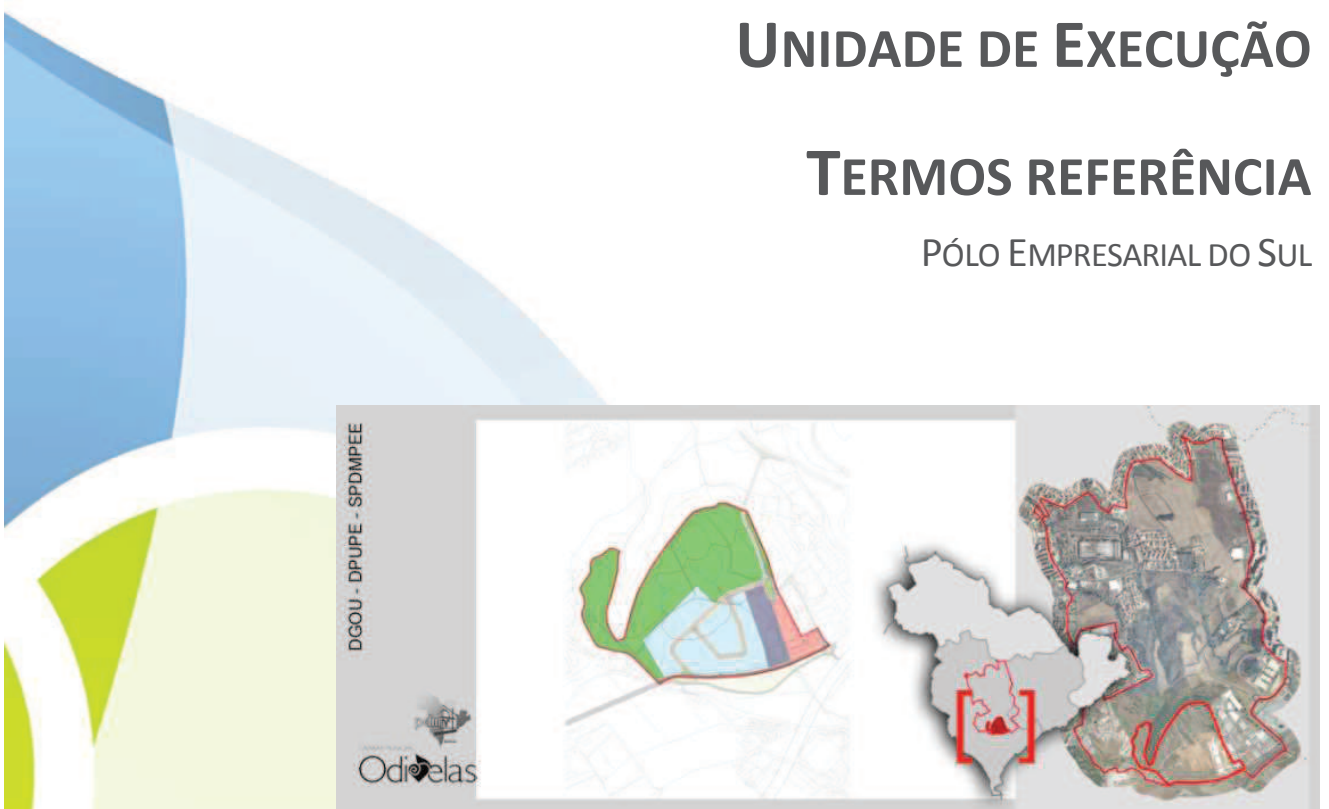


UNIDADE DE EXECUÇÃO

TERMOS REFERÊNCIA

PÓLO EMPRESARIAL DO SUL



MAIO 2017



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

Ana Rita Rosado, Geografia

Carlos Santos, Arquitetura

Maria da Graça Serra, Antropologia

Teresa Rego, Arquitetura Paisagista

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 e Ocupação.....	2
4. Objetivos da Unidade de Execução	3
5. Enquadramento no PMOT em vigor	3
6. Critérios de delimitação da Unidade de Execução.....	4
7. Orientações sobre ocupação do solo.....	5
8. Sistema de execução.....	7

Figuras

Figura 1 – Ficha de Levantamento do Imóvel.....	2
Figura 2 – Ordenamento – Usos do Solo	6

Quadros

Quadro 1 - Cadastro Rústico da UE	5
Quadro 2 – Categorias de Solo do PDM na Unidade de Execução	6
Quadro 3 – Edificabilidade da Unidade de Execução.....	7

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma Unidade de Execução (U.E.) na zona da Paiã integrando o Casal do Cochicho, na união das freguesias de Pontinha e Famões, 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 está integrada na 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, a coberto do Aviso N.º 10014/2015.

2. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção da Unidade de Execução do Pólo Empresarial do Sul (adiante designada por UE 12.09 – Pólo Empresarial do Sul) corresponde a parte da subUOPG 12.09, na zona Sul da UOPG 12 – Área Empresarial de Famões, conforme esquema diretor desenvolvido.

Esta Área de Intervenção situa-se na denominada zona do Casal do Cochicho, adjacente à estrada da Paiã (EM 576) abrangendo uma área de aproximadamente 25ha (vinte e cinco hectares), da subUOPG 12.09.

A Unidade de Execução abrange a parte norte dos terrenos da Escola Prática de Agricultura de D. Dinis do prédio n.º 55 e o Casal do Cochicho do prédio n.º 2, ambos da Secção NN1 do Cadastro Rústico e apresenta as seguintes confrontações:

- A Este (nascente) – os prédios n.º 29 e n.º 30 (Terras do Miranda) e o Prédio n.º 27 (Quinta da Moita) ambos da Secção M
- A Sudeste (Sul e nascente) – o prédio n.º 3 da Secção NN1 (Courela Casal dos Campos);
- A sul – a Estrada da Paiã (incluída na UE) do prédio n.º 55 da secção NN1;
- A poente – os prédios n.º 19 (Qt.ª. Da Paiã) e n.º 39 (Quinta da Cabaça), ambos da Secção J.

Esta área é caracterizada por um relevo de encosta com exposição predominante a sul e desenvolve-se desde o ponto mais baixo à cota 34 na estrada da Paiã, até ao ponto mais elevado de cota 101 na cumeeira do monte. Entre as cotas 40 e 60 apresenta um declive mais suave de aproximadamente 8%, acentuando-se até aos 15% nas cotas mais elevadas.

A nível de condicionantes, em relação às Servidões Administrativas e de Utilidade Pública ocorrem:

Em diferentes localizações

Domínio Público Hídrico / Linha de Água

A ponte

Rede de Infraestruturas de saneamento – Emissário de Famões.

Em toda a área da unidade

Servidão Aeronáutica

Entre as Faixas nas cotas 170, 220 (abrange o quadrante SE da UOPG)

Zonamento – zona 7

Existe ainda uma área afeta à Reserva Agrícola Nacional (RAN) com cerca de 2,4ha, ao longo da margem direita da ribeira de Famões até à estrada da Paiã.

Contém espaços integrados nos ecossistemas ‘Zonas Declivosas – Áreas com risco de erosão’ e ‘Zonas Declivosas – Escarpas e outras áreas de elevada suscetibilidade geológica’ da Reserva Ecológica Nacional (REN) ao longo das margens da ribeira de Famões até à estrada da Paiã.

Contém espaços integrados nos ecossistemas ‘Zonas ameaçadas pelas cheias’, mas as áreas urbanas já edificadas já foram excluídas e identificadas com o n.º C72 conforme consta da planta da REN.

3. ANTECEDENTES E OCUPAÇÃO

A área da UE encontra-se predominantemente desocupada, inclui apenas uma área já com edifícios de atividades económicas e com acesso direto à estrada da Paiã.

Também abrangido pela UE existe a Quinta da Azenha Velha e respetivos edifícios, junto à ribeira de Famões e que estão identificados na Planta do Património Cultural Arquitetónico, como imóveis de interesse relevante dos bens culturais, imóveis inventariados a salvaguardar.

QUINTA DA AZENHA VELHA		5
<input type="radio"/> <Séc.XIII <input type="radio"/> Entre Sec.XIII–XVIII <input checked="" type="radio"/> Arq. civil <input type="radio"/> Arq. religiosa	<input type="radio"/> >Séc.XVIII <input checked="" type="radio"/> Data: Séc. XVII–XVIII <input type="radio"/> Arq. Militar <input type="radio"/> Doméstico	CRONOLOGIA
<input checked="" type="radio"/> Bom <input type="radio"/> Razoável	<input type="radio"/> Mau <input type="radio"/> Ruínas	CONSERVAÇÃO
<input type="radio"/> Im. Inter. Nacional <input type="radio"/> Imov. Inter. Público	<input type="radio"/> Imov. Inter. Municipal <input type="radio"/> Imóv. de Qualidade/ Pormenor. Notável	CATEGORIA
<input type="radio"/> Vandalismo/Roubo <input type="radio"/> Pressão Urbanística <input type="radio"/> Incêndio	<input type="radio"/> Derrocada/Degradação <input type="radio"/> Nenhum <input type="radio"/> Cheias	RISCOS
<p>A Quinta, durante o seu desenvolvimento deveu muito à proliferação das Quintas de Veraneio (Séc. XVII e XVIII) e ao facto de ser navegável até aqui.</p> <p>8.SET.1832 – Ref. a Procissão em honra da Nossa do Prazeres, onde se localizava a Ermida da Quinta Velha.</p> <p>Panel de pedra colocado na fachada do edifício de Janeiro do Ano 1824</p> <p>Em 2005 a CMO em parceria com Junta Freguesia promoveu a reconstrução da procissão dedicada à Nossa Senhora dos Prazeres.</p>		OBSERVAÇÕES Edifício é habitado em regime de aluguer e pertence ao Governo Civil
		Fonte: Departamento Sócio-Cultural/Divisão de Juventude e Cultura Acesso pela Estrada Municipal da Paiã

Figura 1 – Ficha de levantamento do imóvel

4. OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Programa da UE – Pólo Empresarial do Sul propõe a execução de operações urbanísticas, com objetivos programáticos específicos, como matriz de suporte ao desenho urbano proposto, a saber:

- Promover o desenvolvimento de uma zona de atividades económicas qualificadas, no concelho;
- Potenciar o desenvolvimento urbano desta área como remate do conjunto empresarial já existente nesta zona e assegurar a transição de uma zona predominantemente urbana com a envolvente de características predominantes rurais, como a Quinta dos Cedros e a várzea da Paiã;
- Melhorar as infraestruturas de mobilidade através da requalificação da Estrada da Paiã, como via distribuidora Principal da rede local, potenciando a aptidão para a circulação pedonal e de transportes públicos e mobilidade suave.
- A requalificação desta área como elemento potenciador da melhoria das condições de circulação das atividades económicas confinantes, através da redefinição da rede viária e melhoria da segurança.
- Criar novas acessibilidades de ligação com a zona urbana já existente e ligação a norte, de modo a facilitar as ligações de atravessamento de toda a área de atividades económicas.
- Melhorar a rede rodoviária incrementando a ligação da rede municipal à rede de IC's.

5. ENQUADRAMENTO NO PMOT EM VIGOR

A Área de Intervenção da Unidade de Execução encontra-se integrada na UTH 3 e na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, UOPG 12 – Área Empresarial de Famões – identificadas nos artigos n.º 11 e n.º 66 do Regulamento do PDMO (RPDMO).

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

- Reforçar o papel de Odivelas no contexto metropolitano, oferecendo, na região urbana polinucleada, um pólo empresarial de nova geração, promovendo a captação de novas empresas dedicadas à indústria tecnológica ou criativa, complementado por espaços verdes de recreio e lazer de utilização coletiva, concorrendo para a criação de uma oferta competitiva e diferenciada no mercado global.
- Promover a valorização paisagística da importante unidade de paisagem local constituída pela Quinta dos Cedros e áreas naturalizadas limítrofes, implementando a criação e desenvolvimento do parque municipal de Odivelas (entre esta área e a Quinta da Paiã), estruturado pelas áreas constituintes de RAN, por forma a valorizar aí atividades relacionadas com a componente agrícola em interligação com as áreas periféricas de maior sensibilidade.

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:

Solo urbano

- Espaço Urbanizável de Atividades Económicas;
- Espaço Urbanizado a Reestruturar de Atividades Económicas a Requalificar;

Solo rural

- Espaço Naturalizado Proteção ou Enquadramento;
- Espaço Agro pastoril.

As Operações Urbanísticas a desenvolver nesta área regem-se pelo disposto nos artigos nºs 20 e 22, 31, e 36 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.

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 Unidade de Execução 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 Unidade de Execução do Pólo Empresarial do Sul corresponde à área ainda sujeita a programação do polígono da sub-UOPG 12.09, apresentando um nível significativo de autonomia e para a qual o PDMO define um programa urbanístico específico.

Assim, a UE constitui um instrumento orientador para efeitos de gestão municipal deste território, servindo de referência e apoio à programação das operações urbanísticas desta unidade, nomeadamente como dinamizador do desenvolvimento de uma área para implantação de atividades económicas preferencialmente de índole inovador de tecnologia limpa, valorizado pela envolvente de verde de enquadramento naturalizado.

Oportunidade para melhorar a via da atual Av. José Francisco Guerreiro através de um novo traçado integrador e de transição com a estrutura verde da várzea da Paiã, melhorando a interseção de ligação com o Bairro da Ulmeira e a Serra da Luz.

Para delimitação da UE foi tida em consideração o desenvolvimento de operações urbanísticas de modo a assegurar os direitos de edificabilidade, a continuidade da uma estrutura verde e a execução de infraestruturas de acessibilidade.

Assim, para efeitos de delimitação da UE foram ainda considerados o levantamento topográfico, os limites do cadastro geométrico rústico constantes dos elementos cartográficos, apresentados no Anexo I e cujo resumo se apresenta no Quadro 1.

Secção	Prédio n.º	Área (ha)
NN1	55	22,57*
NN1	2	1,61
M	30	0,31**

Quadro 1 - Cadastro Rústico da UE

* Parcial/Medido em cartografia

** Património Imobiliário Municipal

7. ORIENTAÇÕES SOBRE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a prossecução dos objetivos anteriormente identificados, a proposta de delimitação da presente Unidade de Execução do Pólo Empresarial do Sul, nos termos do artigo n.º 25 do RPDMO, observa as disposições gerais de uso e caracterização de solo urbano e rural sendo 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 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 as soluções tipo-morfológicas, a distinção entre as áreas privadas (a edificação) e os espaços públicos (arruamentos e espaços verdes de utilização coletiva).

A solução urbanística proposta corresponde à pormenorização das regras contidas no PDMO em vigor, uma vez que a UE não dispõe de possibilidade de proceder à alteração dos PMOT, constituindo-se apenas como um dispositivo para a sua execução.

As áreas de cedência para equipamentos e para espaços verdes de utilização coletiva devem ser asseguradas através das operações urbanísticas, dando cumprimento ao previsto no PDMO.

A solução preconizada assenta no desenvolvimento de novos espaços para atividades económicas enquadrados por espaços verdes naturalizados, cujos elementos estruturantes são a várzea da Paiã e a encosta a norte.

Esta estrutura verde assegura a ligação ao longo da ribeira de Famões à área naturalizada e a preservar da Quinta dos Cedros, a norte, conforme proposta da Estrutura Ecológica Municipal.

A solução apresentada assegura a criação de mobilidade inclusiva através da acessibilidade, pedonal e ciclável, podendo afirmar-se como uma área de charneira entre as áreas naturalizadas da ribeira de Famões e a Várzea da Paiã, através de modelos de mobilidade suave.

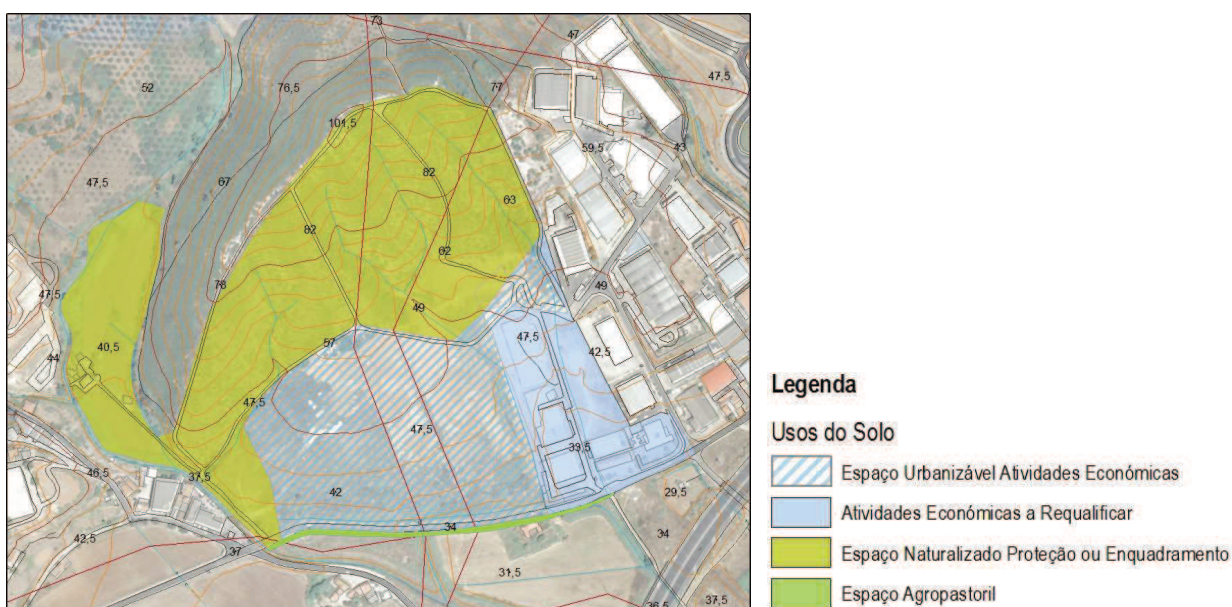


Figura 2 – Ordenamento – Usos do Solo

A Unidade de Execução do Pólo Empresarial do Sul concretiza-se pelo sistema de execução aplicado para cada espaço. O sistema de execução a aplicar decorre dos valores do Índice de Utilização (I.U.) da respetiva categoria, dos usos do solo do RPDMO.

A Unidade de Intervenção é desenvolvida por operação urbanística, nos termos do RJUE, Decreto-Lei N.º 555/99, da Lei 91/95, de 2 de setembro, ambos na sua redação atual, assegurando-se as acessibilidades, os equipamento e as áreas para espaços verdes de utilização coletiva para a totalidade da área intervencionada.

	Área (ha)
Unidade de Execução	24,81
Solo Rural	13,73
Solo Urbano	11,08

Quadro 2 – Categorias de solo do PDM na Unidade de Execução

		Área de construção (m ²)	N.º Pisos (serviços) Volumetria (Naves)
Edificabilidade	Urbanizado Atividade Económicas a requalificar (área const./ I.U. = 0,70)	22910	6p Máx. 12m
	Urbanizável Atividades Económicas (área const./ I.U. = 0,80)	62441	6p 5 m ³ /m ² /máx.16m

Quadro 3 – Edificabilidade da Unidade de Execução

8. SISTEMA DE EXECUÇÃO

O desenvolvimento das operações urbanísticas deverá 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 é 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 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 do Pólo Empresarial do Sul, dos respetivos Termos de Referência e Programa Desenhado.

Anexo I

Programa Desenhado

Anexo II

Síntese do Esquema Diretor da UOPG 12 – Área Empresarial de Famões