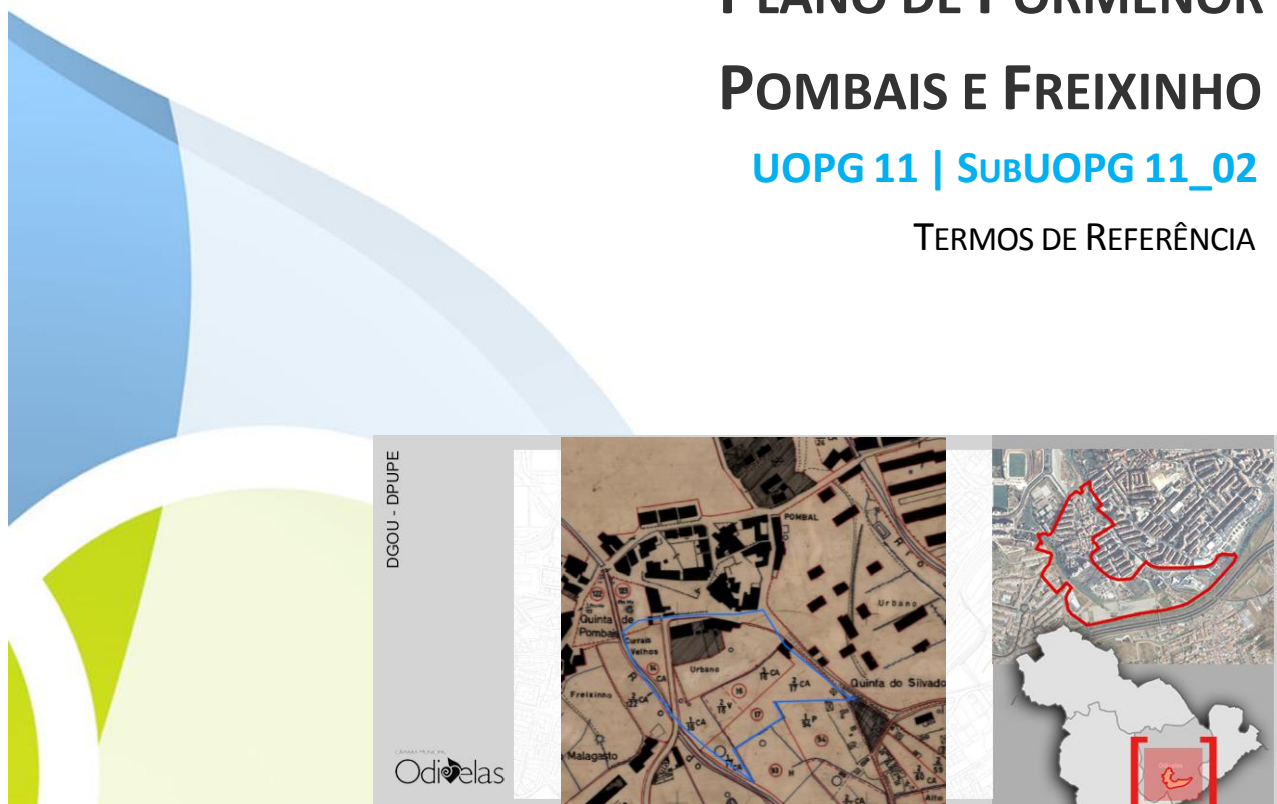


# PLANO DE PORMENOR POMBAIS E FREIXINHO

UOPG 11 | SUBUOPG 11\_02

TERMOS DE REFERÊNCIA



AGOSTO 2017

**DGOU – DPUPE**

DEPARTAMENTO DE GESTÃO E ORDENAMENTO URBANÍSTICO  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO E PROJETOS ESTRUTURANTES

CÂMARA MUNICIPAL  
**Odielas**



## ÍNDICE GERAL

1. Introdução	3
2. Localização e características da Área de Intervenção	3
3. Antecedentes	3
4. Objetivos do Plano de Pormenor	4
5. Enquadramento das Operações Urbanísticas no PMOT em vigor (PDMO)	5
6. Critérios de Delimitação da área do Plano de Pormenor	7
7. Orientações sobre ocupação do solo	8
8. Sistema de execução	9

## PROGRAMA DESENHADO

Desenho 1958/2017 – Planta Cadastral

Desenho 01 – Plano de Pormenor Pombais e Freixinho: Planta de Localização

Desenho 02 - Plano de Pormenor Pombais e Freixinho: Planta Síntese

## 1. Introdução

O presente Estudo enquadra e define a oportunidade de elaboração de um Plano de Pormenor (PP) para um conjunto de parcelas denominadas, para efeitos deste trabalho, como Pombais e Freixinho, 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). O PP proposto resulta da área da UOPG 11 – Zona dos Pombais e Silvado, 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 do PP dos Pombais e Freixinho corresponde à SubUOPG 11\_02 da UOPG 11 – Zona dos Pombais e Silvado, conforme estudo antecedente desenvolvido e respetivo esquema diretor.

O território da SubUOPG 11\_02 localiza-se junto ao eixo da Av. D. Diniz e apresenta duas realidades diversas. Por um lado o espaço a norte daquele arruamento, que corresponde à área de solo urbanizado consolidado, que se relaciona diretamente com o núcleo antigo dos Pombais e, por outro lado, a zona a sul do mesmo, que corresponde ao solo urbanizável, para o qual deverão ser desenvolvidas operações de valorização paisagística da ribeira do Freixinho, de criação de uma nova frente urbana que beneficie este novo espaço da cidade, bem como a requalificação do troço da Av. D. Diniz e da rua Aires de Ornela.

Em 2011, a área consolidada a norte da Av. D. Diniz contabilizava 8 edifícios, destinados predominantemente ao uso residencial, abrangendo um total de 65 alojamentos e 123 habitantes.

## 3. Antecedentes

A área de intervenção deste PP, pelas suas características e localização, tem sido objeto de estudo urbanístico, ao nível de planeamento de pormenor, nomeadamente o Projeto Urbano dos Pombais / Processo n.º 11568/DPUPE, contendo a base programática na assunção para a intervenção perspectivada e confirmada nos Termos de Referência, para a elaboração do Plano de Pormenor de Pombais | Odivelas Sul, aprovados na 5.ª Reunião de Câmara de 10.março.2010, e divulgados através do Aviso n.º 7390, do Decreto-Lei N.º 71, 2.ª Série de 13.abril.2010.

Na 23.ª Reunião de Câmara de 20.dezembro.2011, foi aprovada a contratualização do Projeto Plano, com base na minuta de contrato para a elaboração do Projeto de Plano de Pormenor de Pombais | Odivelas Sul, publicado no Diário da República N.º 43, 2.ª Série de 29.fevereiro.2012.

Contudo, verificou-se face às contingências, à época que este instrumento de planeamento e gestão, não mobilizou o interesse do conjunto de proprietários, em função da divergência de interesses face ao tipo de cadastro em presença e o alargado número e diferentes tipos de proprietários.

Com a aprovação do Plano Diretor Municipal de Odivelas, em 2015, surge uma nova oportunidade, consubstanciada nos objetivos gerais de Desenvolvimento UOPG 11 - Zona dos Pombais e Silvado, nomeadamente:

- Valorizar os núcleos urbanos antigos, reestruturar e requalificar áreas urbanas degradadas e integrar estas áreas na cidade recente, evitando a adulteração ou perda de valores do património urbanístico, arquitetónico e sociocultural;
- Colmatar o vazio urbano integrando uma nova frente de remate urbano como fator qualificador de remate urbano, proporcionando enquadramento valorizador, face ao Parque Urbano do Silvado;
- Consolidar a rede viária de distribuição e as acessibilidades do Parque Urbano e designadamente a feira do Silvado.

#### 4. Objetivos do Plano de Pormenor

Considerando as características do território da SubUOPG 11\_02, a sua localização central relativamente à cidade de Odivelas e, dado que se trata de solo urbanizável que importa garantir que resulte num espaço com impacto positivo no território de Odivelas, a sua definição deverá ser desenvolvida ao nível de um plano de pormenor, cujos termos deverão respeitar os objetivos programáticos da SubUOPG.

A SubUOPG 11\_02 integra os seguintes objetivos programáticos:

- Reestruturar os núcleos edificados, procedendo à valorização paisagística e ao tratamento das margens da ribeira do Freixinho;
- Desenvolver projetos de espaço público, ao nível da circulação e estadia, quer ao nível do tratamento da zona adjacente à Ribeira do Freixinho, quer ao nível dos novos espaços urbanizados;
- Criar uma frente urbana que vise a sua integração com as características do tecido urbano envolvente, conferindo unidade e continuidade à Av. D. Diniz;
- Assegurar oferta de estacionamento público entre a Av. D. Dinis e a Feira do Silvado;

- Adotar nas Zonas Ameaçadas por Cheias (ZAC) as medidas necessárias à sua minimização, com vista à salvaguarda de pessoas e bens.

Em síntese, a área objeto do PP 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 do PP encontra-se incluída na UOPG 11 – Zona dos Pombais e Silvado, 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).

O PP contempla ainda os objetivos gerais de desenvolvimento da UOPG 11, que visam:

- Apostar na salvaguarda e valorização do núcleo antigo dos Pombais;
- Completar a ligação viária marginal à Ribeira do Freixinho e reestruturar os núcleos edificados localizados entre esta e a Ribeira de Odivelas, procedendo à valorização paisagística e ao tratamento das margens das mesmas;
- Reestruturar o quarteirão situado a norte do Largo dos Pombais;

- Desenvolver projetos de espaço público, ao nível da circulação e da estadia existente, quer ao nível do tratamento da zona adjacente à Ribeira do Freixinho (Currais Velhos);
- Criar frente urbana como remate da área edificada, marcando uma frente de rio qualificada;
- Prioridade à execução do arruamento adjacente à Feira do Silvado, ligando a Rua D<sup>a</sup> Filipa de Lencastre à Av. dos Bombeiros Voluntários;
- Completar o parque urbano do Silvado na área de confluência da Ribeira de Odivelas com o Rio da Costa e qualificar as ribeiras e áreas adjacentes;
- Assegurar oferta de estacionamento público entre a Av. D. Dinis e a Feira do Silvado;
- Implementar o percurso pedestre (Rota do Pão) associado ao património cultural arquitetónico molinológico definido na Planta de Ordenamento – Património Cultural Arquitetónico;
- Adotar nas Zonas Ameaçadas por Cheias (ZAC) as medidas necessárias à sua minimização, com vista à salvaguarda de pessoas e bens.

O PP 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 é abrangida pelas categorias de espaços:

- Solo Urbano – Urbanizável – Central – Nível 1;
- Solo Urbano – Urbanizado Consolidado – Central – Nível 1;
- Solo Urbano – Urbanizado Consolidado – Verde.

As Operações Urbanísticas a desenvolver nesta área regem-se pelo disposto nos artigos n.º 28º, 37º e 39º do RPDMO, que estabelecem nomeadamente: o tipo de operações urbanísticas admitidas, os usos e volumetrias e respetivos índices.

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 pelo Domínio Público Hídrico – Linha de Água e pela Rede de Transporte e Distribuição de Eletricidade – RNT (aéreas).

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 do Plano de Pormenor**

A delimitação deste PP 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.

O PP 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.

O PP visa, deste modo, assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso da área a delimitada e garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.

No presente caso, a delimitação proposta para o PP, dos Pombais e Freixinho corresponde ao polígono definido para SubUOPG 11\_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, este PP 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 do PP 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 no PP. Foram consideradas as áreas descritas no quadro seguinte e, de acordo com a Planta Cadastral (Ref.ª Desenho 1958/2017) em anexo.

#### Unidade de Execução

N.º Parcela	Área (m <sup>2</sup> )	Prédio	Secção	Freguesia
14	2000	Currais Velhos e Freixinhas	L	Odivelas
16	3040	Freixinho e Franxas	L	Odivelas
17	5200	Pombais	L	Odivelas

## 7. Orientações sobre ocupação do solo

Para a prossecução dos objetivos anteriormente identificados, a proposta de delimitação do presente PP, 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 uma Planta Síntese, em anexo, aos presentes Termos de Referência, e que consiste na identificação das classes de solo que integram aquela área e da tipologia dos eixos que correspondem aos arruamentos a intervir ao nível do reperfilamento e da beneficiação do espaço público. A solução urbanística de conjunto, deverá ser desenvolvida com o envolvimento restantes proprietários, por forma a fundamentar a repartição dos benefícios e encargos entre os interessados, traduzindo o desenvolvimento urbanístico harmonioso desta área.

O Programa base do PP a desenvolver corresponderá, deste modo, à concretização e explicitação das principais opções do modelo de ocupação, 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 corresponderá à pormenorização das regras contidas no PDMO em vigor, materializando-se numa intervenção que irá representar uma beneficiação daquela zona da cidade, dando continuidade aos princípios estabelecidos na requalificação do troço da Av. D. Dinis a nascente, que teve como base a beneficiação do espaço público, a aposta na mobilidade, nas acessibilidades, numa imagem urbana com qualidade, recorrendo a boas práticas no âmbito da eficiência energética.

O modelo urbano proposto pretende garantir, por um lado, que a transição entre o tecido urbano existente, dos Pombais, se relacione e beneficie da proximidade com as novas áreas a edificar, tendo como base a facilidade na fruição e interpretação do espaço urbano, por oposição à adição de espaços desconexos e sem relação tangível.



## **8. Sistema de execução**

O desenvolvimento das operações urbanísticas deverá ser executado através do Sistema de Cooperação previsto no artigo n.º 150 do RJIGT, uma vez que a iniciativa da delimitação deste PP é do Município e a sua 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, 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 do PP dos Pombais e Freixinho, dos respetivos Termos de Referência e Programa Desenhado.

## **PROGRAMA DESENHADO**