



Odivelas
CÂMARA MUNICIPAL



DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DA RUA DOS MOINHOS | ODIVELAS

TERMOS DE REFERÊNCIA

NOVEMBRO | 2024

DGOU- DPU

DEPARTAMENTO DE GESTÃO E ORDENAMENTO URBANÍSTICO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

FICHA TÉCNICA

COORDENAÇÃO

Florinda Lixa, Arqt.^a | Chefe de Divisão

EQUIPA TÉCNICA

Filipe Guterres, Arqt.^o

Telmo Pina, Arqt.^o Paisagista

Tânia Gonçalves, Eng.^a

Cristina Santos, Eng.^a Geógrafa

ÍNDICES

1. INTRODUÇÃO	4
2. ANTECEDENTES PROCESSUAIS	5
3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	6
3.1. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	7
4. ENQUADRAMENTO NO PDM	9
4.1. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E CONDICIONANTES URBANÍSTICAS	9
5. OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	10
6. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	11
7. ORIENTAÇÕES SOBRE OCUPAÇÃO DO SOLO	12
A) PARÂMETROS MÁXIMOS ADMITIDOS NOS TERMOS DO ARTIGO 26.º DO PDM	13
B) PARÂMETROS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	13
8. SISTEMA DE EXECUÇÃO	14
 Figura 1 – Área de Intervenção da Unidade de Execução	 4
Figura 2 – Cadastro da propriedade	5
Figura 3 - Planta da Área de Intervenção do processo n.º 637/2021/IP	6
Figura 4 - Proposta de Unidade de Execução	7
Figura 5 - Perfil longitudinal do terreno	7
Figura 6 - Perfil transversal do terreno	8
Figura 7 - Perfil longitudinal do terreno	8
Figura 8 - Espaço Público a requalificar	11
 Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos da Classe de Espaço	 9
Quadro 2 - Parâmetros Urbanísticos da Unidade de Execução	13

1. Introdução

A delimitação desta Unidade de Execução, surge como uma oportunidade para requalificar o território e revitalizar o tecido urbano desta zona, uma vez que o edificado e o espaço público, detêm fraca qualidade, verificando-se a necessidade de reforçar o processo de reconversão urbanística em curso. Trata-se de uma zona com predominância da função habitacional, mas onde também coexistem atividades económicas, identificando-se um conjunto de ocupações irregulares que se pretendem substituir para dar lugar a novas zonas residenciais e de atividades económicas.

A área de intervenção localiza-se no Bairro do Porto Pinheiro, caracterizado por um conjunto de edificações de cariz ilegal, que tem apresentado uma dinâmica de reconversão ao longo do tempo, e onde se tem vindo a verificar contínuos procedimentos de legalização e beneficiação/reabilitação das construções.

Esta zona e a sua envolvente, definida pelo Bairro da Quintinha da Arroja (AUGI reconvertida com Alvará de loteamento), Bairro da Bela Vista (sem processo de reconversão) em resultado de uma transição do espaço Rural para o Urbano), apresenta-se como área charneira, no contexto da reconversão urbanística e uma oportunidade de requalificação territorial, atendendo ainda à contiguidade com área de promoção municipal de habitação, que corresponde ao Loteamento Municipal da Arroja e a Sul e ainda a Urbanização da Quinta do Porto Pinheiro, a Urbanização das Colinas do Cruzeiro.

Desta forma, é importante a reestruturação e qualificação de uma área urbana degradada e não estruturada e de origem ilegal, integrando-a com o espaço urbano recente, promovendo a convivência e harmonia entre o antigo e o novo.



Figura 1 – Área de Intervenção da Unidade de Execução

A delimitação desta Unidade de Execução da Rua do Moinho, abrange os seguintes artigos matriciais:

- Matriz Urbana 9272 com o n.º 1697/20021028 com área registada de 350m² (Quinta do Porto Pinheiro);
- Matriz Urbana 12060 com o n.º 1710/19880630 com área registada de 287,5m² (Quinta do Porto Pinheiro);
- Matriz Urbana 10083 com o n.º 2478/19920123 com área registada de 447,75m² (Quinta do Porto Pinheiro);
- Matriz Urbana 10213 com o n.º 2402/19910621 com área registada de 1.618,45m² (Rua do Alto dos Moinhos Lote 2. Dt.º).
- Área Total: **2.703,70m²**

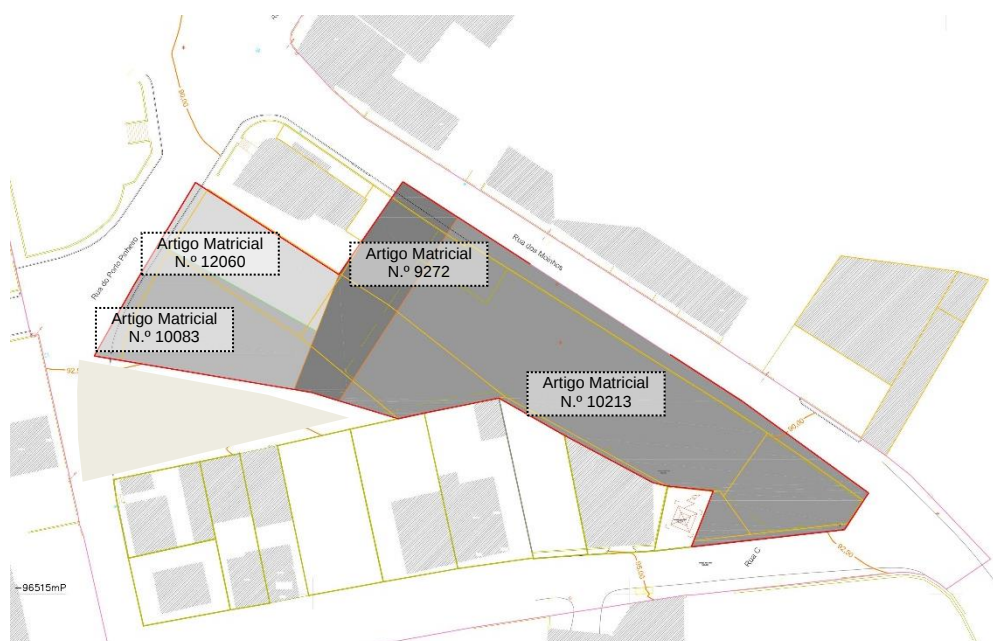


Figura 2 – Cadastro da propriedade

A área de intervenção desta Unidade de Execução, de modo mais abrangente com uma área total de 10.156m², integra as áreas de domínio público, como os arruamentos: Rua do Porto Pinheiro, Rua dos Moinhos, Rua Lobato Faria e a praça a norte, com uma área aproximada de 2.900m².

Esta Unidade de Execução apresenta uma delimitação de 7.254m².

2. Antecedentes Processuais

- 2022/12/19: Processo n.º 9337/OCP/CP, com Pedido de Alteração de Utilização de uso Industrial “Oficina de Estufador” com (Alvará de Utilização N.º 27/1995) para uso Habitacional, para edifício de um fogo com uma área de implantação de 185m², área de construção de 543m², edifício este inserido num lote de terreno com área registada de 337m².
- 2021/12/30: Processo n.º 637/2021/IP: Pedido de Informação Prévia sobre a viabilidade de construção de um edifício de habitação coletiva e atividades económicas a realizar numa parcela

com a área total de 1.618,45m² correspondendo ao artigo matricial n.º 10213; que colheu parecer desfavorável, e foi indeferido.

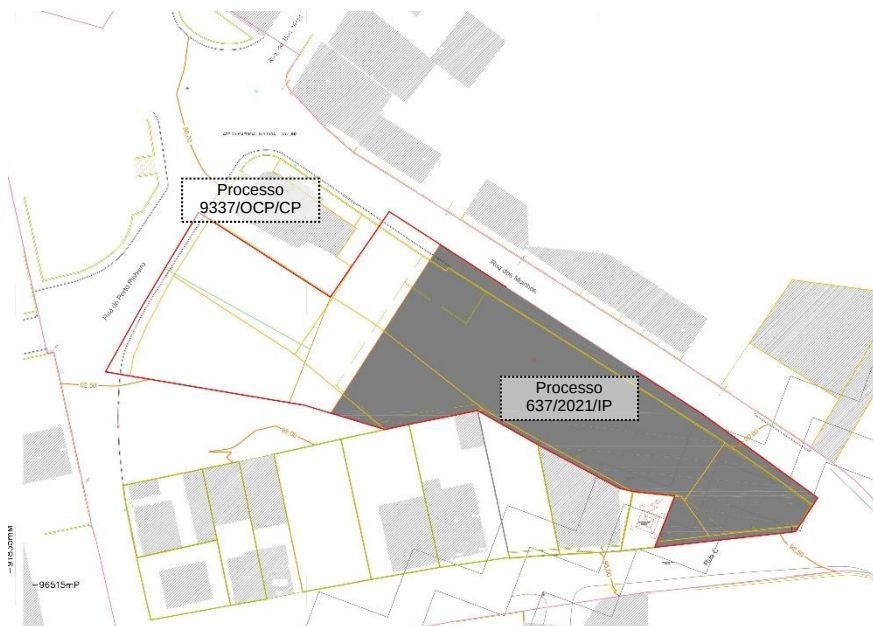


Figura 3 - Planta da Área de Intervenção do processo n.º 637/2021/IP

- 2023/11/23: EURB 2023/2310: Foi apresentado pelo proprietário, requerimento para delimitação de uma Unidade de Execução, nos termos do PDM.

3. Caracterização da Área de Intervenção

A área de intervenção, apresenta-se ocupada integralmente por um conjunto de armazéns com uma área aproximada de 2.705m². Face ao seu estado de degradação, é proposta a sua demolição, contempla a intervenção nos espaços públicos.

Esta zona é caracterizada de forma morfotipológica, por malha urbana ortogonal reticulada, com frentes urbanas constituídas por lotes ocupados com edifícios uni e bifamiliares, apresentando uma cêrcea média de 2 pisos, com uso dominante: residencial. Ao nível do espaço público, as suas características evidenciam o processo de loteamento de origem, resultando no estritamente necessário à circulação viária.

Identificam-se deficiências ao nível de espaços pedonais como, passeios, espaços verdes e obstáculos à acessibilidade.

Ao nível da estrutura viária, encontra-se sem hierarquização e com escassez de estacionamento público.

O desenvolvimento da Unidade de Execução vai considerar a proposta já aprovada e edificada, através do Processo n.º 9337/OCP/CP, não potenciando o aumento dos parâmetros edificatórios.



Figura 4 - Proposta de Unidade de Execução

3.1. Caracterização do terreno da Unidade de Execução

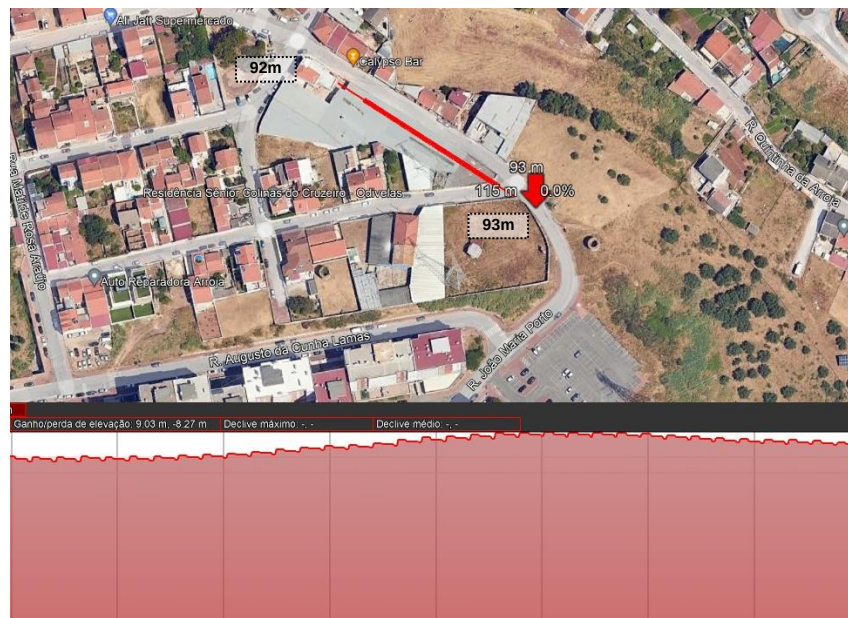


Figura 5 - Perfil longitudinal do terreno

No perfil longitudinal a nascente, o terreno apresenta-se com uma cota de cerca de 92m e de cerca de 93m mais a poente do território, apresentando um desnível de aproximadamente 1m.



Figura 6 - Perfil transversal do terreno

No perfil transversal da área em estudo, a norte, o terreno apresenta-se com uma cota de cerca de 91m, aumentando gradativamente, chegando à cota de cerca de 96m mais a sul. Desta forma, verifica-se um desnível de aproximadamente 5m.



Figura 7 - Perfil longitudinal do terreno

No perfil transversal mais a nascente, o terreno apresenta-se com uma cota de cerca de 92m, aumentando gradativamente, chegando à cota de cerca de 95m mais a sul. Desta forma, verifica-se um desnível de aproximadamente 3m.

Desta forma, este desnível altimétrico, viabiliza uma solução de estacionamento em subsolo na solução urbana proposta.

4. Enquadramento no PDM

A área de intervenção da Unidade de Execução, encontra-se em **Solo Urbano** sendo de observar o seguinte articulado do PDM: *Artigo 26.º - Espaços Habitacionais, Nível 2: classe de espaço onde se regista a predominância da função habitacional e onde as densidades têm maior variação, tendo uma reduzida presença de funções terciárias, as quais são compatíveis e se destinam fundamentalmente a apoio da função habitacional, devendo ser adequadamente dotados de espaços exteriores de vivência coletiva de proximidade.*

Espaços Habitacionais N2 – Artigo 26.º do RPDM
Índice de Utilização (0.55)
Índice de Ocupação (0.35)
Densidade Hab. Máxima: 45 fog./ha
Coefficiente atc AE: 15%
Número Máximo de piso: 4

Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos da Classe de Espaço

- Artigo 33.º do RPDM – Património cultural arquitetónico – zona de proteção do Moinho 17 da Quinta do Porto Pinheiro (inventariado de grau 1);
- Artigo 63º do RPDM - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão - UOPG 08 (Arroja Velha e Ribeira de Odivelas).

4.1. Servidões administrativas e condicionantes urbanísticas

Consultada a carta de condicionantes, RAN e REN do PDM, verifica-se que a área de intervenção da Unidade de Execução, encontra-se abrangida pela seguinte servidão administrativa:

- Linhas de Muito Alta Tensão: Zonas de proteção às linhas aéreas de Muito Alta Tensão, nos termos do Diário da República n.º 01/92 de 18/fevereiro, sendo a entidade a promover a consulta externa: Rede Elétrica Nacional, ao abrigo do artigo 13.º do RJUE;
- REN: Servidão administrativa da REN (Reserva Ecológica Nacional), nos termos do Decreto-Lei n.º 166/2008 de 22/agosto na sua atual redação, cuja área se encontra classificada como área com proposta de exclusão - áreas efetivamente comprometidas.

5. Objetivos da Unidade de Execução

A proposta de delimitação da Unidade de Execução, abrange área que integra a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 08, nos termos do Plano Diretor Municipal de Odivelas (PDM).

1. Objetivos Gerais de Desenvolvimento

- Reestruturação e qualificação de uma área urbana degradada e não estruturada, de cariz rural e ilegal, integrando-a com o espaço urbano recente, mas promovendo a convivência e harmonia entre o antigo e o novo.
- Salvaguarda e valorização do corredor verde e associados ao troço da Ribeira de Caneças-Odivelas que integra a UOPG, criando condições para a valorização estrutura ecológica municipal e da paisagem bem como para a fruição como espaço verde de uso coletivo.

2. Objetivos Programáticos e Condições de Execução e Compensação

- Promover a preservação e qualificação da imagem urbana de conjunto antigo de cariz rural existente;
- Qualificar as áreas e edificações caracterizadas pela antiguidade e traça de ruralidade, valorizando os espaços identitários mais fortes;
- Implementar o percurso pedestre (Rota do Pão) associado ao património cultural arquitetónico molinológico definido na Planta de Ordenamento – Património Cultural Arquitetónico;
- Desenvolver projetos de espaço público ao nível das circulações e espaços de estada, quer existentes quer futuros, apostando na valorização paisagística, potenciando as funções de recreio e lazer no vale da Ribeira de Caneças;
- Executar a ligação viária estruturante desde a rotunda do Pomarinho, sobre a N250-2 e a área do centro administrativo da Ribeirada;
- Inventariar, requalificar ou realojar o parque habitacional degradado ou precário;
- Transferir para o domínio municipal e desenvolver e implementar gradualmente projetos de arborização e tratamento dos espaços naturalizados, preservando o património natural e arquitetónico, equipando-os de forma compatível para uso coletivo;
- As intervenções nos espaços habitacionais a reconverter estão sujeitas a PMOT;
- Recorrer a terrenos municipais para transferir os espaços naturalizados em solo rústico para o domínio municipal.

De acordo com os Objetivos Gerais e Programáticos, os objetivos específicos a considerar neste Unidade de Execução, enumeram-se de seguida:

- Requalificar esta zona, dando continuidade do processo de reconversão urbanística e requalificação urbana, de forma integrada, dotando-o de um conjunto edificado habitacional coeso e estruturado, potenciando esta zona a nível habitacional;
- A criação de uma zona verde que visa promover a revalorização de espaços verdes e promoção de espaços verdes de enquadramento;
- Requalificar os espaços públicos, dotando-os de passeios e estacionamento acessíveis, melhorando os acessos a esta zona, a criação de estacionamento público;

- Desenvolver e implementar gradualmente, projetos de arborização e tratamento dos espaços exteriores;
- Oportunidade de requalificação de espaços públicos com intervenções que imprimam uma dinâmica urbana com zonas de lazer que melhorem a coesão territorial.



Figura 8 - Espaço Público a requalificar

6. Critérios de delimitação da Unidade de Execução

De acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), de forma genérica, as Unidades de Execução visam, assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso da área a delimitar e garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos. A proposta de delimitação da Unidade de Execução, consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área, nos termos previstos no artigo 148.º do RJIGT.

Assim sendo, a proposta de 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.

7. Orientações sobre ocupação do solo

O Programa Desenhado, deverá corresponder à concretização e explicitação 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/cartografia e explicitação da sua transformação fundiária.

Desta forma, a solução urbana proposta para a Unidade de Execução, desenvolve frentes urbanas para a Rua dos Moinhos e Rua do Porto Pinheiro, contemplando edifícios de habitação unifamiliar em banda, e uma área destinada a atividades económicas.

A Unidade de Execução contempla ainda ao nível da requalificação dos espaços públicos a estruturação viária da Rua do Porto Pinheiro e da Rua dos Moinhos, com a dotação de passeio e estacionamento público.

Para o novo perfil da Rua Porto Pinheiro bem como na Rua dos Moinhos, é prevista a cedência de espaço a integrar no domínio público, para a reformulação do passeio, dando cumprimento às normas técnicas das acessibilidades.

Esta solução decorre da proposta mais abrangente, incidindo sobre o Bairro do Porto Pinheiro, visando a beneficiação do espaço público e circulação rodoviária, através da alteração aos sentidos de trânsito, nomeadamente a fixação de sentidos únicos nas vias contíguas ao plano. Desta forma, reduz-se a área de circulação permitindo a construção de passeios, melhorando a qualidade do espaço público envolvente. As orientações de circulação viária propostas visam garantir as condições de visibilidade e de segurança para todos os utilizadores.

Relativamente à faixa de proteção do Moinho 17, a solução de espaço verde de enquadramento proposta, garante uma harmoniosa relação e transição com o bem cultural imóvel, evitando a descaracterização e valorizando a imagem do conjunto patrimonial.

A solução apresentada, contempla a beneficiação das vias: Rua do Porto Pinheiro e na Rua dos Moinhos, da circulação pedonal com a inclusão de passeio e ainda a dotação de estacionamento público. A requalificação urbana que se pretende induzir, passa ainda pela criação de espaços verdes de enquadramento, bem como a valorização paisagística da zona verde de estadia existente na praça a Norte que se pretende requalificar.

Quadro 2 - Parâmetros Urbanísticos da Unidade de Execução

a) Parâmetros máximos admitidos nos termos do Artigo 26.º do PDM

Espaços Habitacionais N2 – Artigo 26.º do RPDM	Área dos prédios: 2703,2m²
Índice de Utilização (0.55)	1.487m²
Índice de Ocupação (0.35)	946m²
Densidade Hab. Máxima: 45 fog./ha	12 Fogos (máx)
Coeficientes atc AE: 15%	223m²
Número Máximo de piso	4

(Anexo VII do RPDM)			
Habitação		Atividades Económicas	
Total estacionamento privado (1.5lug/fogo)	11	Total estacionamento privado (<1000m² de a.t.c.:1lug/30m²)	8
Total estacionamento público (20%)	3	Total estacionamento público (22%)	2

Sub-Total	14
------------------	-----------

Total	24
--------------	-----------

Sub-Total	10
------------------	-----------

b) Parâmetros da Unidade de Execução

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA UE- RUA DOS MOINHOS						
	Habitação			Atividades Económicas		
	Área de construção (m²)	Área de implantação (m²)	Nº de Fogos	Área de construção (m²)	Área de implantação (m²)	
Piso 2 (Habitação)	1240m²	619m²	7	219m²	219m²	
Piso 1 (Habitação)						
Piso -1 (Estacionamento)	619m²	619m²		219m²	219m²	
Total	1.240m²	619m²	7	219m²	219m²	
Área de Construção	1459,00m²					

Estacionamento			
Habitação		Atividades Económicas	
Estacionamento Privado	22	Estacionamento Privado	8
Estacionamento público Proposto	15	Estacionamento público Proposto	4

Sub-Total	37
------------------	-----------

Total	49
--------------	-----------

Sub-Total	12
------------------	-----------

Quadro de Cedências		
Espaços Verdes de Utilização Coletiva	35m²/fogo	204m²
Área para arruamentos, passeios, e Estacionamento		668m²

8. Sistema de execução

A concretização da Unidade de Execução será assegurada pelo desenvolvimento de operações urbanísticas através do Sistema de Iniciativa dos Interessados previsto no artigo 149.º do RJIGT, uma vez que a iniciativa da delimitação desta Unidade de Execução é dos Proprietários em conjunto com o Município, sendo 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 149.º, n.º 2 do RJIGT) após a aprovação da delimitação da Unidade de Execução da Rua dos Moinhos e dos respetivos Termos de Referência e Programa Desenhado.