



UNIDADE DE EXECUÇÃO

CAMPINA DO MOINHO DA CARRASQUEIRA

Termos de Referência

DGOU-DPU

Departamento De Gestão e Ordenamento Urbanístico
Divisão de Planeamento Urbanístico

FICHA TÉCNICA

COORDENAÇÃO

Florinda Lixa, Chefe de Divisão

EQUIPA TÉCNICA

Filipe Guterres, Arqt.º

Telmo Pina, Arqt.º Paisagista

Gonçalo Pinheiro Arqt.º Paisagista

Tânia Gonçalves, Eng.^a

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. ANTECEDENTES PROCESSUAIS	4
3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	4
3.1. <i>CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO.....</i>	5
4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR.....	5
A. <i>Objetivos Gerais de Desenvolvimento:</i>	7
B. <i>Objetivos Programáticos:</i>	7
5. OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	7
6. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO.....	8
7. ORIENTAÇÕES SOBRE OCUPAÇÃO DO SOLO.....	8
8. SISTEMA DE EXECUÇÃO	11

1. Introdução

A proposta de delimitação da Unidade de Execução, localiza-se na Arroja-Odivelas, integrando a Campina do Moinho da Carrasqueira - parcela de terreno inscrito no artigo matricial Rústico N.º 36 Secção D da Freguesia da Odivelas e descrita na Conservatória de Registo Predial com o n.º 1878/19890301 com uma área total de 12.000m², encontrando-se numa zona urbana.

A área de intervenção confina: a norte com a Rua Sara Afonso; a sul, com a um conjunto de edificações de 10 pisos de habitação e com a parcela municipal destinada a equipamentos; A nascente, com o Caminho Municipal CM 1324; A poente, com o Posto de Abastecimento de Combustível.

A envolvente urbana foi alvo de um conjunto de intervenções municipais, das quais se destacam:

- A dotação de estacionamento público e alargamento do passeio no arruamento designado por Rua Sara Afonso/CM 1324;
- Espaços verdes de utilização pública ao longo da Av. das Acácias;
- Requalificação da área com valências de estadia e lazer a Poente, no âmbito de uma intervenção urbanística, com equipamentos de recreio do Parque Integrado da Arroja;
- Requalificação do espaço onde se realiza a Feira da Arroja a sul, com dotação de estacionamento público.

2. Antecedentes Processuais

- 2022/04/26: Pedido de delimitação de Unidade de Execução (Proc.º n.º 508/2020/IP);
- 2021/08/26: Licenciamento de Obras de Demolição (com Alvará de Obras de Demolição n.º ALV_ED/2022/22 emitido a 20/01/2022), e um conjunto de edificações que e encontravam em ruína (Proc.º n.º 436 /2021/OP), integrando o terreno privado.

3. Caracterização da Área de Intervenção

A norte da Unidade de Execução, localiza-se o Bairro dos Pedernais, apresentado uma morfo tipologia de edifícios unifamiliares e bifamiliares até 2 pisos, pontuada por edifícios multifamiliares de 4 pisos ao longo do antigo caminho municipal, como eixo de estruturação urbana deste bairro e génese de desenvolvimento urbanístico.

A sul, apresenta-se um conjunto urbanístico constituído por um conjunto de edifícios multifamiliares de habitação, variando entre os 6 e os 10 pisos.

A nascente, esta zona é caracterizada de forma morfotipológica, por malha urbana ortogonal reticulada com edifícios, em frentes urbanas resultado do Alvará de Loteamento da Arroja de 1977, com um conjunto de edifícios multifamiliares de 4 a 6 pisos.

A sudoeste, encontra-se uma urbanização recente: Moinhos do Cruzeiro, constituída por edifícios multifamiliares de 6 pisos e um espaço verde ao longo da Avenida das Acácias e um Moinho reabilitado na zona verde de estadia e lazer.

Ao nível viário, esta zona encontra-se hierarquizada por dois eixos estruturais que se constituem pela Av.^a das Acácias e a Av.^a das Oliveiras. Pretende-se que a Unidade de Execução, que as vias secundárias que integram a referida UE, sejam alvo de beneficiação no que toca a espaços pedonais como, passeios, pistas cicláveis e promoção de acessibilidade universal.

3.1. Caracterização do terreno da unidade de execução

No perfil longitudinal poente-nascente, o terreno apresenta-se com um declive com uma cota mínima de 134m a nascente, e uma cota máxima de 144m mais a poente do território, apresentando um desnível de 10m.

Relativamente ao transversal norte/sul, o perfil do terreno apresenta-se com um declive com uma cota mínima de 136m a norte, e uma cota máxima de 143m a sul do território, apresentando um desnível de 7m.

No que toca ao perfil transversal norte-sul, o perfil do terreno apresenta-se com um declive com uma cota mínima de 133m a norte, e uma cota máxima de 138m mais a Sul do território, apresentando um desnível de 5m.

Relativamente ao perfil transversal norte-sul, o perfil do terreno apresenta-se com um declive com uma cota mínima de 134m a norte, e uma cota máxima de 136m mais a sul do território, apresentando um desnível de 2m

Esta área apresenta, pela sua localização, uma boa exposição solar e uma pendente suave o sentido norte/sul.

4. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em Vigor

A área de intervenção da Unidade de Execução encontra-se classificado como Solo Urbano no PDM:

- **Espaços Centrais – Nível 1** de acordo com o artigo 25.º:

Os Espaços Centrais são aqueles onde se regista um misto generalizado de atividades económicas, mais ou menos concentradas, em compatibilidade ambiental com a função habitacional com predominância da tipologia multifamiliar, geralmente com densidades construtivas e volumetrias mais elevadas, sendo espaços de forte polarização no sistema urbano intra concelhio e, por isso, devendo ser adequadamente dotados de espaços exteriores de vivência coletiva, de estacionamento de utilização pública e dando prioridade aos transportes coletivos de passageiros.

- **Espaços Habitacionais - Nível 2** de acordo com o artigo 26.º:

Os Espaços Habitacionais são aqueles 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 Verdes**, de acordo com o artigo 28.º:

Os Espaços Verdes, correspondem aos espaços integrados ou em continuidade com espaços edificados, para fins de desafogo e enquadramento do espaço edificado e para a proteção de recursos naturais e culturais da estrutura ecológica, neles podendo ser integradas áreas equipadas para estadia, recreio e lazer de proximidade.

Espaços Centrais N1 – Artigo 25.º do RPDM	Espaços Habitacionais Nível 2 – Artigo 26.º do RPDM	Espaços Verdes – Artigo 28.º do RPDM
Índice de Utilização (0,85)	Índice de Utilização (0,55)	Índice de Impermeabilização 2,5%
Índice de Ocupação (55%)	Índice de Ocupação (35%)	Altura máxima de Fachada=4m
Densidade Hab. Máxima: 65 fog./ha	Densidade Hab. Máxima: 45 fog./ha	
Coeficiente atc AE: 40%	Coeficiente atc AE: 15%	
Número Máximo de piso: 8	Número Máximo de piso: 4	

Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos decorrentes do PDM

Qualificações complementares vertidas no PDM:

- **Património Cultural: Património Cultural Arquitetónico** - Percursos Pedestres Culturais – Rota do Pão (artigos 32.º e 33.º);
- **Ruído Ambiente: Zona Mista** de acordo com o Artigo 7.º.

Não se verificam as servidões administrativas ou condicionantes no local.

Salienta-se que esta Unidade de Execução, enquadra-se no limite norte da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 08 - Arroja Velha e Ribeira de Caneças, sendo a linha de água (afluente da ribeira de canecas), o elemento natural que delimita geograficamente esta UOPG e parte da Estrutura Ecológica Municipal.

- **Unidade Operativa de Planeamento e Gestão** – UOPG 08: Arroja Velha e Ribeira de Odivelas (artigo 63.º do RPDM)

Os objetivos da UOPG 08: Arroja Velha e Ribeira de Odivelas, enumeram-se de seguida:

A. Objetivos Gerais de Desenvolvimento:

- Reestruturação e qualificação de uma área urbana degradada e não estruturada, de cariz rural e em transição, 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.

B. Objetivos Programáticos:

- 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;
- Inventariar, requalificar ou realojar o parque habitacional degradado ou precário.

5. Objetivos da Unidade de Execução

A proposta de delimitação da Unidade de Execução da Campina do Moinho da Carrasqueira, configura-se como uma oportunidade na requalificação deste território e revitalização do tecido urbano desta zona, imprimindo uma dinâmica socio urbana, tanto ao nível de espaços verdes de utilização coletiva, como de equipamentos públicos, arruamentos, passeios e espaços verdes de fruição e lazer. A área de intervenção, define-se como uma área charneira que remata as várias intervenções urbanísticas e incrementa na proposta, outras que estruturam de forma equilibrada e homogénea, toda esta zona, bem como a estabilização e naturalização da linha de água, e da Estrutura Ecológica Municipal.

Atendendo aos Objetivos Gerais e Programáticos da UOPG 08, os objetivos específicos a considerar neste Unidade de Execução, enumeram-se de seguida:

- Requalificar esta zona, dando continuidade ao processo de reconversão urbanística e requalificação urbana, de forma integrada, dotando-o de um conjunto edificado habitacional com atividades económicas, promovendo um espaço multifuncional;
- Conservar e valorizar a Estrutura Ecológica Municipal (EEM), contribuindo para o equilíbrio ecológico e para a proteção do património ambiental e natural de Odivelas;

- A criação de uma zona verde que visa promover a valorização de espaços verdes de enquadramento, recreio e lazer;
- Requalificação dos espaços públicos, dotando-os de acessibilidade;
- Desenvolvimento e implementação gradual de projetos de arborização e tratamento dos espaços verdes exteriores, bem como um conjunto de intervenções que visam melhorar e incentivar projetos comunitários de sustentabilidade, como a criação de um conjunto de hortas;
- Requalificação e naturalização da linha de água (afluente da Ribeira de Caneças) com um conjunto de intervenções que visam valorizar o património natural e promover condições de segurança ao longo da margem do afluente, bem como a valorização da EEM, promovendo conectividades ecológicas;
- Melhoria das acessibilidades através da organização viária com a alteração do nó e realocização da Rua Sara Afonso, permitindo desta forma a afetação funcional do espaço;
- Oportunidade de requalificação de espaços públicos com intervenções que imprimam uma dinâmica urbana com zonas de lazer que melhorem a coesão territorial;
- Expansão da zona verde existente a poente ao longo da Av. das Acácias, com as valências de estadia e lazer com equipamentos de recreio, no âmbito da intervenção urbanística.

6. Critérios de Delimitação da Unidade de Execução

A Unidade de Execução, visa assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso da área a delimitar e garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.

A delimitação desta Unidade de Execução consiste na fixação em planta cadastral, dos limites físicos da área, nos termos previstos no artigo 148.º do RJGT.

Esta UE abrange 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 IGT 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

Para a prossecução dos objetivos anteriormente identificados, a proposta de delimitação da Unidade de Execução da Campina do Moinho da Carrasqueira, nos termos dos artigos 21.º, 25.º, 26.º e 28.º do RPDM, observa as disposições gerais de uso e caracterização de solo urbano e é acompanhada por um Programa Desenhado, anexo aos Termos de Referência, 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 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;

A solução urbanística proposta corresponde à pormenorização das regras contidas no PDM em vigor, constituindo-se como um dispositivo para a sua execução.

O modelo urbano proposto pretende criar um conjunto edificado habitacional e um espaço de comércio/serviços de apoio, com espaços de recreio e lazer, melhorando a imagem urbana.

Assim, a proposta apresenta:

- Implantação de conjunto edificado habitacional multifamiliar de 4 a 5 pisos, bem como a criação de um espaço de atividades económicas com 1 piso;
- Articulação com a morfologia urbana existente, promovendo o remate e articulação com colmatação da malha envolvente em termos volumétricos;
- Criação de um Espaço e Equipamento Verde Central de Utilização Coletiva, e ainda espaços verdes na envolvente, enquadrando a ciclovía que se estende à Av.^a das Acácias até à linha de água, reforçando a EEM;
- Redefinição da rede viária através do traçado da Rua Sara Afonso, permitindo a criação de duas áreas em termos funcionais, de forma que a proposta tenha não só maior legibilidade, mas também coerência territorial e enquadramento na envolvente;
- Dotação do estacionamento público preferencialmente junto a ligações pedonais e espaços de utilização coletiva na Unidade de Execução;
- Potenciar uma centralidade urbana, através de espaços e equipamentos verdes.

Quadros Urbanísticos da Unidade de Execução

Parâmetros do PDM

Espaços Centrais N1 - Artigo 25.º (2.104m²)	
Índice de Utilização	0,85
Índice de Ocupação	55%
Densidade Hab. Máxima	65 fogos/Ha
Coeficiente atc AE	40%
Número Máximo de piso	8

Espaços Habitacionais N2 – Artigo 26.º (8612m²)	
Índice de Utilização	0,55
Índice de Ocupação	35%
Densidade Hab. Máxima	45 Fogos/Ha
Coeficiente atc AE	15%
Número Máximo de pisos	4

Espaços Verdes – Artigo 28.º (1.284m²53)	
Índice de Impermeabilização	2,5%
Altura máxima de Fachada	4m

Unidade de Execução

Edificabilidade Máxima	PDM	Unidade de Execução
Área Máxima de construção	6.525m²	5.630m²
Área Máxima de implantação	4.171m²	2.865m²
Coeficiente atc. AE	1.425m²	500m²
N.º Máxima de Fogos	53	42
Cedências para Espaços Verdes e Equipamentos de Utilização Coletiva	3.284m²	3.350m²

Unidade de Execução	
Área da Unidade de Execução	18.625m²
Área da Parcela privada	12.000m²
Área dos Lotes	4.435m²
Número de Lotes	3
Área de Implantação	2.865m²
Área de Construção do Edificado	5.630m²
Área de Construção de Habitação	5.130m²
Área de Construção destinada a Atividades Económicas	500m²
Área de estacionamento em edificado	2.865m²
Número de Fogos	42
Número de Pisos	4/5
Número de lugares de estacionamento privado	114

Unidade de Execução	
Número de lugares de estacionamento público	50
Área de Cedência para Espaços Verdes	1.565m ²
Área de Cedência para Equipamentos	1.785m ²
Total de Cedências para Espaços Verdes e Equipamentos	3.350m ²
Área da parcela destinada ao Domínio Público (passeios, estacionamento e arruamentos)	4.215m ²
Área do Domínio Público	6.625m ²
Total do Domínio Público	4.215m ² + 6.625m ² = 10.840m ²

	Lote 1- Hab.		Lote 2 – Hab.	Lote 3 – AE	Total
	Bloco A	Bloco B	Bloco C	Bloco D	
Área do Lote	1.885m ²		480m ²	2.070m ²	4.435m ²
Área de Implantação	1.885m ²		480m ²	500m ²	2.865m ²
Área de Construção por piso hab	490m ²	60m ²	150m ²	500m ²	1.745m ²
Área de Construção de Habitação	1.960m ²	2.420m ²	750m ²	500m ²	5.630m ²
Nº de Pisos	4 + 1 cv		5 + 1 cv	1 + 1 cv	
Nº de Fogos	16	16	10	-	42 fogos
Nº Lugares de Estacionamento	75		19	20	114
Área de estacionamento	1.885m ²		480m ²	500m ²	2.865m ²

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 Campina do Moinho da Carrasqueira e dos respetivos Termos de Referência e Programa Desenhado.