



PLANO DE PORMENOR DA VERTENTE NASCENTE OLIVAL BASTO

TERMOS DE REFERÊNCIA

JANEIRO | 2026

DGOU | DPRUAC

Departamento de Gestão e Ordenamento Urbanístico
Divisão de Projeto e Reconversão Urbana de Áreas Críticas

Ficha Técnica

COORDENAÇÃO

Marco Oliveira, Arq.^o | Chefe de Divisão

EQUIPA TÉCNICA

Catarina Casaca, Arq.^a

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	4
3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	5
4. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO	6
5. CONTEÚDO MATERIAL DO PLANO	6
6. CONTEÚDO DOCUMENTAL DO PLANO	6
7. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO	7
8. EQUIPA TÉCNICA DO PLANO	8
9. ENQUADRAMENTO DO PLANO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	8
10. AVALIAÇÃO AMBIENTAL	10
11. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO	10

ANEXO I

CARTOGRAFIA

ANEXO II

EXTRATOS DAS PLANTAS DO PDM

1. INTRODUÇÃO

O presente documento enquadra e define a oportunidade de elaboração, bem como os Termos de Referência, de um Plano de Pormenor (adiante designado por Plano), nos termos do n.º 3 do artigo 76.º e dos artigos 101.º e 102.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua redação em vigor.

O Plano incide sobre uma área com cerca de 41,60 hectares, que corresponde, parcialmente, aos limites definidos para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 05 – Vertente do Olival Basto (UOPG-05), conforme identificada no artigo 63.º e no Anexo VIII do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Odivelas, na sua 1.ª alteração, aprovada pela Assembleia Municipal de Odivelas em sessão de 6 de julho de 2024 e publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 173, de 6 de setembro de 2024.

A área de intervenção integra os núcleos urbanos de génese ilegal (AUGI) denominados Bairro Quinta da Várzea e Bairro Quinta da Serra, bem como a AUGI do Bairro Cassapia, localizada em solo rústico, totalizando aproximadamente 23,30 hectares.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

O objeto do Plano de Pormenor da Vertente do Olival Basto, adiante designado por Área de Intervenção, localiza-se na zona mais a nascente do concelho de Odivelas, entre o Itinerário Complementar 17 (IC17/CRIL) e a Autoestrada do Oeste (A8) e o limite administrativo do município com Lisboa, na União das Freguesias da Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto, encontrando-se definida e assinalada em cartografia anexa, sendo os seus limites os seguintes:

- A Norte: Itinerário Complementar 17 (IC17/CRIL) e Autoestrada do Oeste (A8);
- A Sul: Limite administrativo do município com Lisboa;
- A Nascente: Prédio rústico 45A e limite administrativo do município com Loures;
- A Poente: Prédio rústico 23B, junto ao núcleo urbano do Olival Basto.

A Área de Intervenção integra parcelas classificadas como solo rústico e solo urbano, conforme definido pelo Plano Diretor Municipal (PDM) atualmente em vigor. Predomina, contudo, a ocupação em solo rústico, maioritariamente constituído por espaços florestais. A área correspondente ao solo urbano encontra-se integralmente ocupada por Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI), sendo esta delimitada como zona de segurança geotécnica duvidosa.

Do ponto de vista morfológico, o território apresenta-se configurado por uma topografia predominantemente em encosta voltada para o norte, designada como Vertente do Olival Basto. Os declives médios situam-se entre 25% e 35%, apresentando ainda áreas com inclinações superiores a 50%, onde se localizam construções dispersas. A cota altimétrica mínima situa-se na zona norte, designada Várzea, caracterizada por elevado risco de inundação, dada a sua proximidade à ribeira de Póvoa de Santo Adrião. Esta área é também atravessada por pequenos cursos de água que

descem a encosta, contribuindo para a dinâmica hídrica local e influenciando os riscos associados à instabilidade do solo e cheias.

A Área de Intervenção localiza-se em território com riscos ambientais relevantes, nomeadamente referentes à instabilidade de vertentes, cheias e incêndios rurais. Face à complexidade destes riscos, é necessária a realização de estudos técnicos prévios, que permitam identificar as áreas viáveis para ocupação, assegurando a mitigação dos impactos ambientais e a segurança das populações.

Neste sentido, em 2015, foi celebrado um protocolo de cooperação técnica e científica entre a Câmara Municipal de Odivelas (CMO) e o Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC), com o objetivo de desenvolver estudos no âmbito da Engenharia Civil, em geral, e, em particular, nas áreas da Geotecnia e da Geologia, com vista à avaliação e gestão do risco no território do Município de Odivelas. No seguimento deste protocolo, a CMO contratualizou a realização de diversos estudos geológicos e geotécnicos focados nas Vertentes de Odivelas, tendo já sido elaborados vários relatórios técnicos. Entre eles, destaca-se o “Estudo Geológico-Geotécnico para a Elaboração da Carta de Suscetibilidade a Movimentos de Terrenos – Vertente Nascente de Odivelas”.

3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

No que respeita à ocupação e aos usos do solo da Área de Intervenção, esta caracteriza-se pela presença de um núcleo urbano central de génese orgânica e desordenada, constituído pelos bairros de génese ilegal (AUGI) denominados Bairro Quinta da Várzea, Bairro Quinta da Serra e, ainda, pelo Bairro da Cassapia, este último localizado em solo rústico.

Estes núcleos, que ocupam uma área total aproximada de 23,30 hectares, começaram a consolidar-se a partir de meados do século XX, refletindo processos de ocupação informal e ausência de planeamento urbano estruturado.

Os Bairros, que integram a Área de Intervenção, foram delimitados como área urbana de génese ilegal (AUGI), tendo sido deliberada a aprovação desta delimitação pelo Município de Odivelas na 22ª Reunião de Câmara de 30 de outubro de 2002.

A ocupação urbana desta área desenvolveu-se de forma irregular e heterogénea ao longo da zona de encosta, caracterizada por fortes declives e taludes. A adaptação ao relevo e às condições naturais resultou numa estrutura urbana assimétrica, marcada por diversos problemas e carências a níveis social, cultural, económico e urbanístico.

Apesar de a Área de Intervenção incluir zonas não edificadas, coincidentes com a Reserva Agrícola Nacional (RAN) ou a Reserva Ecológica Nacional (REN), cuja ausência de ocupação possibilita a implementação potencial de uma estrutura verde destinada à proteção, recreio e lazer, os espaços exteriores atuais refletem um uso contínuo e desestruturado do território.

No que se refere à rede viária existente, esta apresenta-se bastante irregular, tanto na sua planimetria como na altimetria. A acessibilidade no interior dos bairros é descontínua, caracterizada por vias sem saída que, por vezes, resultam em situações de impasse. As ruas são estreitas, sinuosas e desprovidas de passeios; a falta de largura e a ausência de estacionamento

regulamentado fazem com que o estacionamento ocorra junto aos muros e fachadas, obrigando os peões a circularem diretamente na faixa de rodagem.

O núcleo consolidado, desenvolvido na vertente, enfrenta algumas dificuldades de articulação com os territórios urbanos a noroeste, devido ao efeito barreira causado pela CRIL/A8 no tecido urbano.

4. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

A elaboração do Plano de Pormenor da Vertente Nascente (adiante designado por PPVN) rege-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), na sua atual redação, de acordo com o artigo 101.º, visando o seu desenvolvimento e concretização. Este procedimento encontra ainda enquadramento no PDM em vigor, nomeadamente nos artigos 53.º e 54.º do seu regulamento, que definem os princípios gerais de planeamento e gestão municipais e os componentes do sistema municipal de planeamento, de gestão e de execução, respetivamente.

5. CONTEÚDO MATERIAL DO PLANO

O PPVN deverá adotar o conteúdo material apropriado às condições da Área de Intervenção, em especial as relativas aos riscos ambientais em presença, já identificados, assim como as medidas a adotar para a sua mitigação, de modo a definir o modelo e as regras mais adequadas à sua ocupação e desenvolvimento. Deverá ainda contemplar, para o efeito, o conteúdo material apropriado aos objetivos e aos fundamentos previstos nestes termos de referência e na deliberação municipal que determinar a sua elaboração, de acordo com o artigo 102.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), na sua redação em vigor.

6. CONTEÚDO DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo documental a adotar pelo PPVN deverá respeitar o disposto no artigo 107.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT), na sua redação em vigor, sendo adaptado, de forma fundamentada, ao respetivo conteúdo material, conforme previsto no n.º 5 do mesmo artigo.

Nos termos das alíneas a), b) e c) do n.º 1 do artigo 107.º do RJIGT, o PPVN deve incluir, como elementos fundamentais:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação;
- c) Planta de condicionantes.

O plano deverá, ainda, ser acompanhado pelos elementos referidos nos n.ºs 2 e 4 do referido artigo.

Para efeitos de registo predial e, quando aplicável, para a execução ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, as peças escritas e desenhadas previstas na alínea c) do n.º 2 devem cumprir o disposto no n.º 3 do mesmo artigo. O registo predial e os respetivos efeitos obedecem ao previsto no artigo 108.º do presente Decreto-Lei.

7. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

A elaboração do PPVN deve decorrer dentro de um prazo máximo de 3 (três) anos, seguindo o disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), na sua redação em vigor, para o efeito, de acordo com os artigos 78.º, 86.º e 88.º do presente Decreto-Lei.

A Câmara Municipal de Odivelas publicitará a deliberação que determine a elaboração do PPVN, de modo a possibilitar aos interessados, no prazo de 20 (vinte) dias, a formulação de sugestões e a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser ponderadas no âmbito da elaboração do plano proposto.

A deliberação de elaboração será publicada na 2.ª Série do Diário da República e divulgada na comunicação social, nomeadamente, no boletim municipal, num jornal de grande expansão nacional e no sítio da internet da Câmara Municipal de Odivelas, nos termos do disposto nos artigos 76.º, 191.º e 192.º do RJIGT.

A elaboração do PPVN decorre com o seguinte faseamento:

1ª Fase:

- Participação preventiva e ponderação das sugestões formuladas;
- Definição de âmbito da avaliação ambiental estratégica;
- Diagnóstico e caracterização;
- Elaboração de proposta preliminar de Plano.

2ª Fase

- Envolvimento de entidades relevantes na construção da primeira proposta completa do Plano;
- Elaboração de proposta de Plano;
- Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico.

3ª Fase

- Solicitação da Conferência Procedimental à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT), respetivos pareceres e eventuais reuniões de concertação;
- Ponderação do conjunto de pareceres e integração de eventuais alterações;
- Elaboração de proposta de Plano para discussão pública.

4ª Fase

- Aprovação de proposta de Plano para discussão pública na CMO;
- Período de discussão pública;
- Elaboração do relatório de ponderação das consultas;
- Elaboração dos elementos finais;
- Versão final do Plano.

5ª Fase

- Aprovação pela Câmara Municipal e envio da Proposta de Plano à Assembleia Municipal;
- Aprovação pela Assembleia Municipal;
- Elaboração da Declaração Ambiental.

8. EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

A elaboração do PPVN será da responsabilidade técnica de uma equipa multidisciplinar, devidamente capacitada para garantir uma abordagem transversal e abrangente. Esta equipa deverá integrar os especialistas necessários à concretização do plano, assegurando o cumprimento dos objetivos definidos nos Termos de Referência, bem como da legislação aplicável. A coordenação técnica da elaboração deste Plano de Pormenor ficará a cargo da Divisão de Projeto e Reconversão de Áreas Críticas da Câmara Municipal de Odivelas, que será responsável por garantir a articulação entre os diversos intervenientes e o alinhamento do processo com as diretrizes estratégicas municipais.

9. ENQUADRAMENTO DO PLANO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A elaboração do PPVN visa desenvolver e concretizar a proposta de ocupação da Área de Intervenção, de acordo com disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, nos termos dos artigos 75.º, 76.º e seguintes.

No âmbito do Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, a Área de Intervenção do PPVN integra-se na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 05 (UOPG-05). Por essa razão, deverá conformar-se com as disposições aplicáveis à referida área, nomeadamente no que se refere aos objetivos programáticos de desenvolvimento, aos parâmetros gerais de utilização do solo, bem como às indicações relativas à execução e compensação, conforme estabelecido no Anexo VIII e na ficha de programação correspondente do regulamento do PDM.

No que respeita à classificação dos usos do solo e outros regimes especiais complementares, nos termos do PDM em vigor, a Área de Intervenção do Plano encontra-se classificada como:

- Solo Rústico: Espaços Florestais - Espaços com Funções Predominantes de Recreio e Valorização da Paisagem – Grande Lisboa (artigo 18.º);
- Solo Rústico: Outras categorias de Solo Rústico – Espaços destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações (artigo 20.º);
- Solo Urbano: Espaços Habitacionais – a Reconverter (n.º 5 do artigo 26.º);
- Estrutura Ecológica Municipal: Espaços afetos à EEM (artigo 38.º);
- Área de Gestão Condicionada - Área de Manutenção Condicionada (MC) (artigo 40.º);
- Área de Gestão Condicionada - Área Sujeita a PMOT local subsequente ao PDM (artigo 41.º);
- Unidade Operativa de Planeamento e Gestão – Vertente do Olival Basto – UOPG05 (artigo 63.º);
- Risco Geotécnico (IPV e Pedreiras), nos termos dos artigos (artigos 42.º e 43.º);
- Zonas Inundáveis - Zonas Ameaçadas pelas Cheias (art.º 44.º);
- Risco de Incêndio Rural com perigosidade de incêndio alta e muito alta (art.º 45.º);
- Risco Sísmico de Liquefação de Solos (art.º 46.º);
- Classificação Zonal do Ruído: Zona Mista e Zona Indiferenciada.

No que respeita à Estrutura Ecológica Municipal, deverá ser assegurada a continuidade física dos corredores ecológicos estruturantes, garantindo-se também a compatibilidade com as Áreas Vitais da Estrutura Ecológica Regional definidas no PROT-AML, no âmbito da área da vertente.

Relativamente às Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública, RAN e REN de acordo com o PDM em vigor (Anexo II), a Área de Intervenção deste Plano encontra-se em área abrangida por:

- REN: Zonas declivosas – Escarpas e outras áreas de elevada suscetibilidade geológica; Zonas declivosas – Áreas com risco de erosão; Zonas Ameaçadas pelas Cheias;
- Domínio Público Hídrico – Zonas Ameaçadas pelas Cheias;
- Servidão Aeronáutica – Base Aérea n.º6/CTA (Zona F);
- Servidão Rede de Infraestruturas – Abastecimento de Água – Adutora de Água da EPAL;
- Reserva Agrícola Nacional.

No que refere às áreas abrangidas por Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública, aqui descritas, aplica-se o disposto nos respetivos regimes jurídicos em vigor, prevalecendo sobre o regime de uso do solo regulamentado pelo PDM.

Nos termos dos artigos 42.º a 46.º do Plano Diretor Municipal (PDM), na sua redação atual, encontram-se indicadas as áreas sujeitas a prevenção de riscos, conforme representado na Planta de Ordenamento – Áreas Sujeitas a Prevenção de Riscos, acompanhadas das respetivas medidas preventivas. De acordo com o artigo 43.º, as áreas classificadas como de risco geotécnico destinam-se à implementação de medidas de prevenção para os seguintes casos: a) Zonas declivosas – escarpas e outras áreas de elevada suscetibilidade geológica; b) Áreas de pedreiras desativadas.

Deste modo, as ações propostas para as áreas de risco geotécnico devem incluir medidas fundamentadas que previnam os riscos associados à geologia e à sismicidade da área de intervenção e da sua envolvente imediata.

As áreas sujeitas a medidas de prevenção de riscos, identificadas no PDM como zonas urbanas a reestruturar e reconverter, necessitam de estudos pormenorizados que permitam identificar não só os riscos associados, mas também os processos de mitigação correspondentes, os quais deverão ser refletidos nos procedimentos de reconversão e nos mecanismos de gestão necessários.

De acordo com o Plano Diretor Municipal de Odivelas (PDMO), as operações de reabilitação urbana em espaços habitacionais a reconverter, nos casos em que existam riscos ambientais e a ocupação seja de génese ilegal, devem ser conduzidas mediante a elaboração dos instrumentos de ordenamento e programação operativa de execução. Entre esses instrumentos destacam-se os planos de pormenor, que definem a programação urbanística detalhada para a área em questão.

A análise pormenorizada da área reveste-se de particular importância no contexto apresentado, motivo pelo qual foi celebrado um protocolo de cooperação técnica e científica entre a Câmara Municipal de Odivelas e o Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC). Este protocolo visa a realização dos estudos geológicos e geotécnicos da Área de Intervenção, bem como a elaboração da Carta de Suscetibilidade a Movimentos de Terrenos da Vertente Nascente.

10. AVALIAÇÃO AMBIENTAL

A elaboração do PPVN fica sujeita a avaliação ambiental estratégica, de acordo com o indicado no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação, e nos termos do artigo 78.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação em vigor, para o efeito.

11. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO

A elaboração do Plano de Pormenor da Vertente Nascente (PPVN) enquadra-se na necessidade de promover uma intervenção integrada de planeamento e ordenamento urbanístico sobre um território marcado por processos de ocupação urbana de génese ilegal, pela presença de condicionantes legais e ambientais relevantes e pela existência de situações de risco que comprometem a segurança de pessoas e bens, bem como a adequada estruturação urbana da área.

A Área de Intervenção do Plano integra as Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) do Bairro da Quinta da Várzea, do Bairro da Quinta da Serra e do Bairro da Cassapia, núcleos urbanos desenvolvidos de forma informal e não planeada, apresentando diferentes graus de consolidação, distintos enquadramentos fundiários e níveis diferenciados de exposição a condicionantes territoriais. As AUGI do Bairro da Quinta da Várzea e do Bairro da Quinta da Serra localizam-se maioritariamente em solo urbano classificado no Plano Diretor Municipal como espaço habitacional a reverter, enquanto a AUGI do Bairro da Cassapia se encontra implantada em solo rústico, sujeita a regimes de proteção territorial mais restritivos, o que condiciona significativamente as possibilidades de regularização e integração urbana.

Estes núcleos evidenciam carências estruturais significativas ao nível da organização da forma urbana, da rede viária, das infraestruturas e dos espaços públicos, encontrando-se ainda expostos a riscos ambientais e geotécnicos que exigem uma avaliação técnica rigorosa e uma abordagem integrada de planeamento, incompatível com soluções parcelares ou intervenções avulsas.

Neste contexto, importa salientar que a elaboração do PPVN, enquanto Plano Municipal de Ordenamento do Território, constitui o instrumento legal e tecnicamente adequado para permitir a avaliação global, integrada e fundamentada da possibilidade efetiva de reconversão urbanística das AUGI abrangidas. Apenas no âmbito deste PMOT será possível articular os regimes territoriais aplicáveis, os estudos especializados necessários, as opções de ordenamento e os mecanismos de execução, permitindo aferir, de forma objetiva, quais as áreas suscetíveis de reconversão e quais aquelas em que tal se revele inviável, devendo, neste último caso, ser equacionadas soluções de desocupação, estabilização e valorização ambiental.

A elaboração do Plano de Pormenor visa igualmente assegurar a concretização dos objetivos definidos para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 05 – Vertente do Olival Basto (UOPG-05), conforme estabelecido no Regulamento do Plano Diretor Municipal em vigor, designadamente no que respeita à promoção da reconversão urbanística de áreas críticas, à qualificação do tecido urbano e da paisagem, à mitigação e prevenção de riscos naturais e tecnológicos, à desocupação de áreas ambientalmente sensíveis, à criação e valorização de espaços verdes e de equipamentos de

utilização coletiva, à melhoria das acessibilidades e da mobilidade sustentável e à integração funcional e territorial da área de intervenção na estrutura urbana consolidada.

Deste modo, o Plano de Pormenor da Vertente Nascente assume-se como um instrumento essencial para estruturar e orientar a intervenção neste território, garantindo uma abordagem coerente, sustentável e juridicamente enquadrada, e constituindo a base indispensável para a tomada de decisão quanto ao futuro das AUGI abrangidas, no quadro do sistema municipal de planeamento e gestão territorial.