

DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

CASAL DOS PASTORES



TERMOS DE REFERÊNCIA

MARÇO | 2026

DGOU | DPU
DEPARTAMENTO DE GESTÃO E ORDENAMENTO URBANÍSTICO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

FICHA TÉCNICA

COORDENAÇÃO

Florinda Lixa, Arquiteta - Chefe de Divisão DPU

EQUIPA TÉCNICA

Hugo Carvalho, Arquiteto

Gonçalo Pinheiro, Técnico Superior

Frederico Valles, Engenheiro Civil

Tânia Gonçalves, Engenheira Civil

Cristina Santos, Engenheira Geógrafa

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. INTRODUÇÃO | 4 |
| 2. LOCALIZAÇÃO | 4 |
| 3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO E ENVOLVENTE | 5 |
| 4. ANTECEDENTES DA OCUPAÇÃO | 6 |
| 5. IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE | 7 |
| 6. OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO | 8 |
| 7. ENQUADRAMENTO COM OS PMOT EM VIGOR | 10 |
| 8. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO | 11 |
| 9. ORIENTAÇÕES SOBRE OCUPAÇÃO DO SOLO | 13 |
| ÁREA DE INTERVENÇÃO | 17 |
| PRÉDIOS DE PROPRIEDADE PRIVADA | 18 |
| 10. SISTEMA DE EXECUÇÃO | 19 |
| PROGRAMA DESENHADO | 20 |
| ENQUADRAMENTO COM O PDM | 21 |

1. INTRODUÇÃO

A presente proposta enquadra e define a oportunidade de elaboração da Unidade de Execução Casal dos Pastores, de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 147º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial (adiante designado por RJIGT), na sua redação em vigor.

A Unidade de Execução (UE) aqui proposta enquadra-se nos termos da alínea a) do artigo 56º do Plano Diretor Municipal de Odivelas (adiante designado por PDM), aprovado na Assembleia Municipal de Odivelas, na sessão de 06 de junho de 2024 e publicado em Diário da República n.º 173 - 2.ª Série, de 06 de setembro de 2024, e alterado por adaptação aos Planos de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) por deliberação da Câmara Municipal, de 2 de julho de 2025 e publicado em Diário da República n.º 31 - 2.ª Série, de 13 de fevereiro de 2026.

2. LOCALIZAÇÃO

O território da Unidade de Execução Casal dos Pastores situa-se na freguesia de Odivelas e compreende uma área aproximada de 33.000,00m² (trinta e três mil metros quadrados), designada por Área de Intervenção (figura 01). Integra a área total dos prédios urbanos privados e doravante indicada como prédios de Propriedade Privada, no total de 24.540,00m², bem como vários espaços do domínio público em redor, que ocupam uma área de 8.460,00m² aproximadamente, e estão identificados como Área pertencente ao Domínio Público.

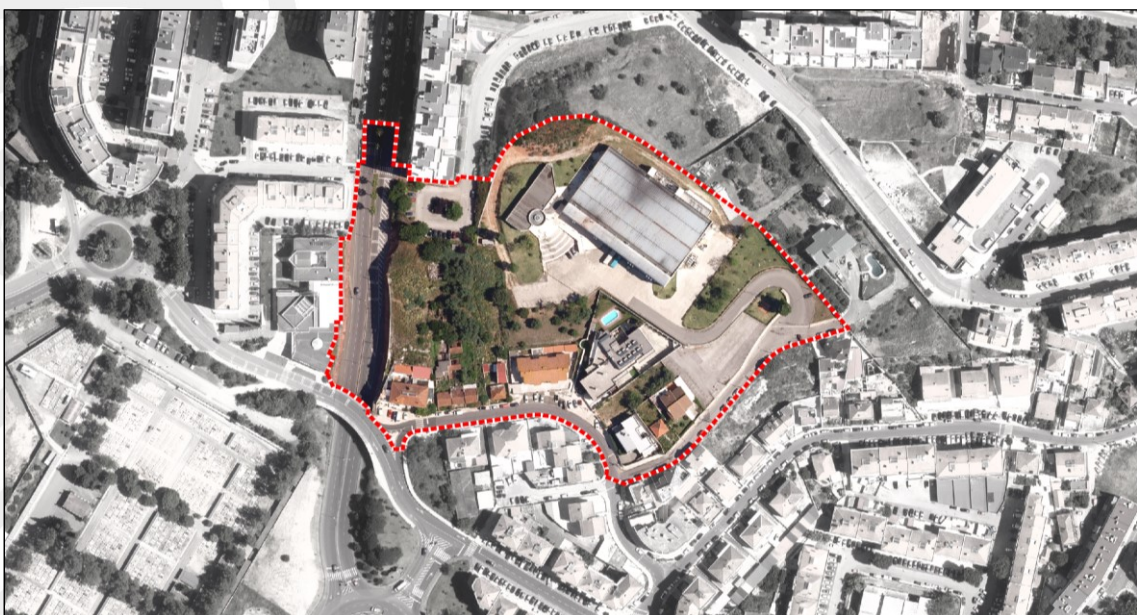


Figura 01: Área de Intervenção da Unidade de Execução Casal dos Pastores

A Área de Intervenção confronta a norte com a Avenida Miguel Torga, a Rua Gama Pinto e propriedade privada, a sul com a Rua Antero de Quental, a Rua Doutor Sidónio Pais e a Rua Stig Husted-Andersen, a nascente com propriedade privada e a poente com a Rua São Vicente Pallotti, a Rua António Prior do Crato e propriedade privada.

3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO E ENVOLVENTE

A Área de Intervenção está inserida numa zona urbana central, consolidada e plurifuncional, e que é um dos principais locais de entrada/saída da cidade de Odivelas, situada que está próxima ao eixo viário IC17/CRIL - saída Odivelas Oeste, de acesso fácil e imediato. É um território amplo que está preenchido maioritariamente por edifícios de habitação multifamiliar com áreas térreas dedicadas ao comércio e serviços pertencentes à Urbanização das Colinas do Cruzeiro, a norte, por edifícios de habitação unifamiliar e bifamiliar e pequenas áreas de comércio local pertencentes ao Bairro das Patameiras, a sul e nascente, e por edifícios de habitação multifamiliar com áreas térreas de comércio e serviços pertencentes à Urbanização da Courela da Palmeira, a poente.

A ocupação urbanística supramencionada tem vindo a ocorrer ao longo dos últimos 50/60 anos e concretizou-se em vários períodos no tempo, de tal modo que marcou este vasto território de diferentes formas e lhe atribuiu características próprias de cada uma dessas fases de desenvolvimento urbano. Por exemplo, o bairro das Patameiras, a sul, formou-se com recurso a uma programação urbanística e/ou gestão territorial específicas dos anos 1960/1970. A Urbanização da Courela da Palmeira, a poente, data dos anos 1990 e foi orientada pelo Alvará de Loteamento n.º 1/96, encontrando-se concluída. A Urbanização Colinas do Cruzeiro, a norte, teve início nos anos 2000 e é norteada pelo Alvará de Loteamento n.º 1/2001, estando ainda em fase de conclusão. No mesmo sentido, os eixos viários e as respetivas vias pedonais que se foram constituindo para garantir mais e melhor mobilidade urbana, por forma a responder às exigências do crescente desenvolvimento construtivo e populacional na altura das diferentes fases aludidas, também colaboraram para a modelação deste território.

Em relação ao território que integra a Área de Intervenção, verifica-se que partilha das particularidades mencionadas para o bairro das Patameiras, sobretudo, revelando-se heterogéneo e um pouco fragmentado. Está maioritariamente preenchido por edifícios de baixa densidade habitacional e pequenas áreas de comércio local, associadas aos mesmos ou independentes e, ainda, um edifício empresarial de grande volume. No entanto, possui também

um prédio com construções devolutas e/ou em ruínas e outro prédio que se encontra livre e desocupado, o que é demonstrativo da desqualificação urbanística que se observa.

Tem ligação estabelecida ao sistema viário local através da Rua Gama Pinto, a norte, da Rua Antero de Quental, a sudoeste, e das ruas Doutor Sidónio Pais e Rua Stig Husted-Andersen, a sul e, além disso, é atravessado por uma via urbana de distribuição principal, a Avenida Miguel Torga, embora a relação entre esta e restante área de atuação não esteja estabelecida no mesmo plano altimétrico, onde se pode notar um diferencial de quase 12m, no seu ponto máximo (no sentido norte-sul, esta via encontra-se debaixo do viaduto da Rua Antero de Quental). A forma como a Área de Intervenção e a rede viária se relacionam atualmente apresenta condicionalismos e afeta a mobilidade local e da envolvente.

Em síntese, a Área de Intervenção da UE Casal dos Pastores é composta por um conjunto de malhas urbanas diferenciadas onde pontuam várias tipologias de edificado, onde os espaços públicos são escassos. Estes fatores evidenciam a necessidade de promover a sua requalificação urbana.

4. ANTECEDENTES DA OCUPAÇÃO

Existem os seguintes antecedentes para o local:

- Processos n.º 2.459/Antigo, n.º 30.347/IP/OC, n.º 30/2018/IP e n.º 400/2018/IP;
- Processo n.º 15.668/ Antigo;
- Processo n.º 25.207/OCP;
- Processos n.º 3.491/IP/ED e n.º 4.649/OCP;
- Processo n.º 13.702/CP/OP;
- Processo n.º 39.955/OCP;
- Processos n.º 18.627/OCP, n.º 39.497/D, n.º 45.127/OCP e n.º 45.223/OCP.

Tendo em vista a ocupação urbanística das parcelas que constituem o prédio Casal dos Pastores, os seus proprietários solicitaram ao município a delimitação de uma Unidade de Execução, por intermédio do pedido com o registo Urbanismo/2020/1279. Feita uma análise à área em questão e à malha urbana onde este prédio se encontra, considerando as necessidades existentes, determinou-se que a área a sujeitar a uma intervenção urbanística teria que ser mais abrangente e contemplar também os espaços públicos e os edifícios em redor, não se circunscrevendo apenas aos limites deste prédio.

5. IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE

O conjunto de prédios em Propriedade Privada (figura 02) que integram a Área de Intervenção é composto por:

- Prédio A (Casal dos Pastores), com uma área de 4.189,65 m²;
- Prédio B, com uma área de 590,00m²;
- Prédio C, com uma área de 778,00m²;
- Prédio D, com uma área de 1.734,00m²;
- Prédio E, com uma área de 540,00m²;
- Prédio F, com uma área de 541,81m²;
- Prédio G, com uma área de 200,00m²;
- Prédio H, com uma área de 465,54m²;
- Prédio I (Quinta do Monte Lavouro), com uma área de 15.501,00m².



Figura 02: Prédios de Propriedade Privada da UE Casal dos Pastores

Os valores das áreas dos prédios abrangidos foram aferidos em sede dos respetivos Processos de Obra.

Os espaços pertencentes ao domínio público (figura 03) que fazem parte da Área de Intervenção são os seguintes:

- Rua/Praceta Gama Pinto, a norte (parcialmente);
- Avenida Miguel Torga, a norte e poente (parcialmente);
- Rua Antero de Quental, a sul (parcialmente);
- Rua Doutor Sidónio Pais, a sul (parcialmente);
- Rua Stig Husted-Andersen, a sul;
- Espaço entre a Igreja das Patameiras e a Avenida Miguel Torga, a poente.



Figura 03: Área pertencente ao Domínio Público da UE Casal dos Pastores

6. OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação desta Unidade de Execução pretende renovar e requalificar o edificado e o espaço público do território da Área de Intervenção, integrar os vazios urbanos que persistem e, finalmente, esbater as diferenças urbanísticas e promover maior harmonia ao conjunto. Visa também regenerar o ambiente urbano desta área ampla, potenciar a sua integração com os espaços em redor e respeitar os usos dominantes e as compatibilidades que para ali se encontram em vigor.

A operação de requalificação e regeneração urbanas a realizar vai reforçar a articulação da Área de Intervenção com a envolvente mais próxima e atuar relativamente às carências que permanecem na zona, designadamente aquelas relativas à mobilidade e à acessibilidade universal, reforçando as ligações.

Em simultâneo, também deve ser entendida como um vetor de desenvolvimento que vai potenciar e promover novas dinâmicas locais, nomeadamente ao nível da oferta de novas atividades económicas e/ou serviços.

Assim, a UE Casal dos Pastores detém os seguintes objetivos programáticos:

- Garantir a coerência da proposta urbanística com a envolvente, tomando por referência a altura das fachadas ou a moda da altura das edificações existentes e os alinhamentos de planimetria e de volumetria dominantes do contexto diretamente circundante;
- Garantir uma integração adequada da proposta ao nível urbanístico, arquitetónico e paisagístico;
- Promover a interligação com o local e a sua envolvente e reforçar o carácter de continuidade, em matéria de mobilidade suave, tendo em conta as diferenças altimétricas verificadas;
- Definir os planos marginais e os alinhamentos para as novas edificações e para as edificações a alterar, assegurando uma ligação correta relativamente às existentes;
- Promover a construção de edifícios de uso habitacional e de uso ligado às atividades económicas;
- Incentivar a requalificação e reabilitação do edificado existente, independentemente do seu uso;
- Mitigar a fratura territorial causada pela construção da Avenida Miguel Torga e transformar o impacto visual do atual tratamento desta via através de solução construtiva qualificada e integrada;
- Propor a construção de uma praça pública suspensa por cima da Avenida Miguel Torga e recriar a ligação entre a Área de Intervenção e a envolvente, sendo esta uma solução que promova uma nova centralidade de estadia e lazer locais;
- Promover a manutenção da estrutura verde existente, de acordo com as suas tipologias;
- Apostar na criação de novas tipologias de estrutura verde de qualidade e contribuir para a melhoria da imagem urbana do local;
- Melhorar a oferta de estacionamento público no local, nomeadamente na Rua Doutor Sidónio Pais e na Avenida Miguel Torga.

Deste modo, a Área de Intervenção da UE Casal dos Pastores deverá desenvolver-se tomando como base as opções estratégicas da intervenção, as potencialidades da requalificação e regeneração urbanísticas e os objetivos programáticos expressos nestes Termos de Referência.

7. ENQUADRAMENTO COM OS PMOT EM VIGOR

Ao nível dos instrumentos de gestão do território, a UE Casal dos Pastores observa o disposto no Plano Diretor Municipal de Odivelas, na sua redação em vigor.

Esta Unidade de Execução tem como referência a normativa do PDM em vigor, no que se refere aos mecanismos de execução que a lei prevê para a realização e concretização das unidades de execução. Desta forma, está conformada a realização das operações urbanísticas a levar a cabo, dando cumprimento integral da normativa constante nas peças constituintes do PDM - Plantas de Ordenamento, Plantas de Condicionantes e o seu Regulamento - conforme extratos que se juntam em anexo.

A Área de Intervenção contém a seguinte classificação dos usos do solo (Quadro I), bem como outros regimes especiais complementares, com base nas plantas de Ordenamento e no Regulamento em vigor:

- Solo Urbano: Espaço Central de Nível 1;
- Solo Urbano: Espaço de Atividades Económicas Consolidado.

| ÁREA DE INTERVENÇÃO | Área (m2) |
|--|------------------|
| Solo Urbano: Espaço Central de Nível 1 | 18.100,00 |
| Solo Urbano: Espaço de Atividades Económicas Consolidado | 14.900,00 |
| TOTAL | 33.000,00 |

Quadro I - Classificação dos Usos do Solo

Sobre as Servidões Administrativas, Restrições de Utilidade Pública e outras Condicionantes, com base na carta das Condicionantes e no Regulamento em vigor, verifica-se que a Área de Intervenção se situa em zona abrangida por:

- Classificação Zonal do Ruído: Zonas Mista e Indiferenciada;
- Estrutura Ecológica Municipal: PROT AML - Áreas Vitais.
- Servidão aeronáutica do Aeroporto de Lisboa: Faixa Cota 170;
- Rede geodésica: Marco Geodésico de 3ª ordem.

A Área de Intervenção não está abrangida pelos regimes da RAN e da REN.

Assim, a UE Casal dos Pastores observa o disposto na secção I do Capítulo V do Regulamento do PDM, que estabelece as disposições gerais do uso do solo urbano, e está conforme o disposto para as subcategorias Espaços Centrais de nível 1 e Espaços de Atividades Económicas Consolidado, referidas nos artigos 25º e 29º, respetivamente. Os parâmetros urbanísticos estão definidos e apresentados no n.º 3 do artigo 25º e no n.º 4 do artigo 29º do referido documento, e estabelecem nomeadamente: o tipo de operações urbanísticas admitidas; os usos e volumetrias; e respetivos índices.

No entanto, uma vez que a intervenção urbanística da UE Casal dos Pastores se caracteriza como uma operação de regeneração urbana e de colmatção e continuidade do tecido urbano local, indica-se que os parâmetros urbanísticos máximos de edificabilidade estabelecidos para as categorias de solo em presença podem ser ultrapassados em termos de edificação sem, contudo, ultrapassar-se os valores das características morfológicas da envolvente confinante, avaliadas num raio de 50m, conforme anteriormente referido.

As operações urbanísticas a realizar na Área de Intervenção com impacte semelhante a loteamento e/ou com impacte relevante têm que prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, às infraestruturas viárias incluindo estacionamento, com vista à criação de espaços públicos exteriores de vivência coletiva e aumento da qualidade de vida, de acordo com o regulamentado pelo PDM para o efeito.

8. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação da UE Casal dos Pastores consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área, com identificação dos prédios abrangidos, nos termos previstos no artigo 148º do RJIGT. Corresponde ao conjunto de prédios de Propriedade Privada (Quadro II) e à área pertencente ao Domínio Público (Quadro III) que, juntos, compreendem uma parte do território com identidade urbana geográfica e apresenta um nível significativo de autonomia, e para a qual o PDM define um programa urbanístico específico.

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 UE Casal dos Pastores abrange uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas, integrando as áreas a

afetar a espaços públicos e equipamentos previstos nos Planos de Ordenamento, estabelecendo uma correta articulação funcional e formal com as áreas contíguas.

A UE Casal dos Pastores, enquanto mecanismo de execução, 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 a área da Unidade de Execução aqui proposta.

| PRÉDIOS DE PROPRIEDADE PRIVADA | | | | | |
|--------------------------------|------------------|----------------------|------------------|-----------|---------------|
| Prédios | Área (m2) | Prédios (designação) | Artigo Matricial | Freguesia | Descrição CRP |
| A | 1.080,50 | A | U-8265 | Odivelas | 6547 |
| | 660,00 | B | U-642 | Odivelas | 5986 |
| | 660,00 | C | U-643 | Odivelas | 5985 |
| | 660,00 | D | U-12269 | Odivelas | 1130 |
| | 1.129,15 | E | U-12824 | Odivelas | 6399 |
| Área Total A | 4.189,65 | - | | | |
| B | 590,00 | - | - | - | - |
| C | 778,00 | - | 5709 | - | 756/19851009 |
| D | 1.734,00 | - | 12669 | - | 5566/20110509 |
| E | 540,00 | - | - | - | - |
| F | 541,81 | - | 1379 | - | 4717/20080124 |
| G | 200,00 | - | 12127 | - | 4544/20060207 |
| H | 465,54 | - | - | - | - |
| I | 2.144,00 | - | - | - | 24962 |
| | 10.469,50 | - | 121 | - | 4716 |
| | 153,00 | - | omisso | - | 17777 |
| | 443,00 | - | omisso | - | 17778 |
| | 136,50 | - | omisso | - | 30066 |
| | 880,50 | - | omisso | - | 9246 |
| | 730,50 | - | - | - | 8936 |
| | 544,00 | - | - | - | 9731 |
| Área Total I | 15.501,00 | - | | | |
| TOTAL | 24.540,00 | - | | | |

Quadro II - Áreas dos Prédios de Propriedade Privada

| ÁREA PERTENCENTE AO DOMÍNIO PÚBLICO | Área (m2) |
|--|------------------|
| Arruamentos, estacionamento, passeios e espaços verdes | 8.460,00 |
| TOTAL | 8.460,00 |

Quadro III - Área pertencente ao Domínio Público

Foram considerados para o efeito os limites do cadastro geométrico constantes nos elementos cartográficos em anexo.

9. ORIENTAÇÕES SOBRE OCUPAÇÃO DO SOLO

A proposta de delimitação da UE Casal dos Pastores observa as disposições gerais de uso e caracterização de solo urbano para a prossecução dos objetivos anteriormente identificados, nos termos do artigo 21º do Regulamento do PDM e seguintes, e é acompanhada por um Programa Desenhado anexo aos presentes Termos de Referência. O Programa Desenhado consiste na definição da solução urbanística de conjunto, com o conhecimento dos proprietários envolvidos, traduzindo-se no desenvolvimento urbanístico harmonioso e equilibrado da Área de Intervenção.

O Programa Desenhado corresponde à concretização e explicitação das principais opções do modelo de intervenção proposto, identificando, entre outras, a forma e implantação das novas construções, as alterações às construções existentes, as soluções tipo-morfológicas, os usos a vigorar, a definição dos acessos aos prédios, os percursos de mobilidade e acessibilidade, a distinção entre as áreas privadas e as áreas destinadas a infraestruturas, a equipamentos e espaços públicos, 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, uma vez que não se pretende, nem a Unidade de Execução dispõe de possibilidade de proceder à alteração dos PMOT, constituindo-se apenas como um dispositivo para a sua execução.

Assim, a proposta de intervenção da UE Casal dos Pastores incide sobre o seguinte:

- O desenvolvimento urbanístico e arquitetónico local, tendo em conta a forma como a Área de Intervenção se forma a partir dos prédios privados e das áreas pertencentes ao domínio público em articulação com a malha urbana existente, não excedendo os valores morfológicos predominantes;

- A ligação e compatibilização da solução urbana da Área de Intervenção com o local, principalmente em termos planialtimétricos;
- A construção de um edifício de uso misto no prédio A, dedicado aos usos habitacional multifamiliar e atividades económicas hoteleiras, constituído por 3 corpos e embasamento comum destinado a estacionamento automóvel e áreas técnicas, confinante com a Praceta Gama Pinto, Avenida Miguel Torga e Rua Doutor Sidónio Pais, que consiste em:
 - a. Dois corpos do edifício, compostos pelo uso habitacional multifamiliar e pelo uso dedicado às atividades económicas hoteleiras, confinante com a Praceta Gama Pinto e com a Avenida Miguel Torga;
 - b. Um corpo do edifício de uso habitacional multifamiliar, confinante com a Rua Doutor Sidónio Pais;
- A construção de um edifício de uso habitacional unifamiliar no prédio E, confinante com a Rua Doutor Sidónio Pais;
- A alteração do edifício existente no prédio B através da fixação de novos parâmetros de edificabilidade e mantendo o uso habitacional multifamiliar, confinante com a Rua Doutor Sidónio Pais;
- A alteração do edifício existente no prédio G através da fixação de novos parâmetros de edificabilidade e mantendo o uso habitacional multifamiliar, confinante com a Rua Doutor Sidónio Pais;
- A alteração do edifício existente no prédio I através da fixação de novos parâmetros de edificabilidade e mantendo o uso dedicado às atividades económicas, confinante com a Rua Stig Husted-Andersen;
- Manutenção das características morfológicas e funcionais dos edifícios existentes nos prédios C, D e F, que confinam com a Rua Doutor Sidónio Pais, e no prédio H, que confina com a Rua Stig Husted-Andersen;
- O reforço das soluções de mobilidade universal com recurso a rampas que estabelecem a ligação entre a Avenida Miguel Torga e a Rua Gama Pinto, a norte, e da primeira com a Rua Antero de Quental, a sul, justificadas pelas diferenças altimétricas que se observam;
- A criação de ligação pedonal entre a Praceta Gama Pinto e a Rua Doutor Sidónio Pais, ao longo do lado nascente do prédio A, através da construção de escadaria pública complementada por espaço verde de enquadramento;
- A criação de ligação pedonal entre a escadaria pública atrás referida e a praça pública suspensa a poente, complementada por uma intervenção paisagística de requalificação dos espaços imediatamente envolventes;

- A requalificação da Rua/Praceta Gama Pinto, através da redefinição dos lugares de estacionamento automóvel existentes e da colocação de novo alinhamento arbóreo na placa central da via;
- A requalificação da Rua Doutor Sidónio Pais, através da execução de novos lugares de estacionamento automóvel e da colocação de novo alinhamento arbóreo;
- A requalificação da Rua Stig Husted-Andersen, através da execução do passeio ao longo do seu lado norte e da retirada das barreiras arquitetónicas existentes;
- O realinhamento do perfil da faixa de rodagem da Avenida Miguel Torga, nomeadamente no troço compreendido entre o edifício com o n.º 4 pertencente à Urbanização das Colinas do Cruzeiro, a norte, até ao viaduto da Rua Antero de Quental, a sul, inclusive;
- A requalificação da via atrás referida, através do melhoramento dos passeios, da execução de novos lugares de estacionamento automóvel ligeiro e pesado, bem como da colocação de novo alinhamento arbóreo, no intervalo atrás indicado;
- A construção de uma praça pública suspensa de dimensões generosas sobre a Avenida Miguel Torga a partir do prédio A, formal e esteticamente integrada no local, de modo a repor a ligação urbana entre a áreas urbanas a nascente e a poente e, desse modo, atenuar a fratura territorial provocada pela sua construção;
- A execução de novo tratamento estético e formal dos muros ao longo da Avenida Miguel Torga que estabeleça a continuidade do embasamento do edifício multifuncional proposto para o prédio A com a envolvente e confira uma renovada imagem urbana do local, no intervalo atrás indicado;
- A introdução de ciclovias unidirecionais em cada sentido na Avenida Miguel Torga, em canal partilhado na faixa de rodagem, numa extensão aproximada de 180m;

Conforme se menciona, a proposta urbanística inclui a execução de uma ciclovias unidirecionais em cada um dos sentidos na Avenida Miguel Torga, em coexistência com a faixa de rodagem automóvel. Este troço encontra-se abrangido pelo Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Odivelas, documento estratégico aprovado a 14 de outubro de 2020, na sua redação em vigor. Trata-se de uma ligação relevante que pretende conectar a Urbanização das Colinas do Cruzeiro ao Pinhal da Paiã.

Ao nível dos Usos, a Unidade de Execução contempla a Habitação Multifamiliar como uso dominante, com uma área de construção que ronda os 60%, conciliada com as Atividades Económicas como uso compatível, com uma área de construção que ronda os 40%, e reforça a centralidade urbana da sua Área de Intervenção, com destaque especial para as atividades económicas dedicadas à Hotelaria.

De acordo com exposto, a proposta de intervenção da UE Casal dos Pastores caracteriza-se da seguinte forma:

| QUADRO URBANIMÉTRICO DA PROPOSTA | |
|---|--------------------------|
| Área total de Intervenção | 33.000,00m ² |
| Área dos Prédios de Propriedade Privada | 22.787,00m ² |
| Índice de Ocupação | 0,25 |
| Índice Bruto de Utilização | 0,64 |
| Área de Implantação máxima | 8.250,00m ² |
| Área de Construção máxima | 21.000,00m ² |
| Área de Construção destinada a Habitação | 8.050,00 m ² |
| Área de Construção destinada a Atividades Económicas | 12.950,00 m ² |
| Coefficiente de ATC para Atividades Económicas | 39,25% |
| Número total de Edifícios | 11 |
| Número total de Fogos | 48 |
| Número total de Frações Comerciais | 4 |
| Número total de Unidades de Alojamento Hoteleiro | 78 |
| Número máximo de Pisos | 4/8 |
| Área do Domínio Público: | 2.793,00m ² * |
| Espaços Verdes | 910,00m ² |
| Arruamentos, estacionamento, passeios, circulações pedonais e locais de estadia | 1.043,00m ² |
| * Praça pública suspensa (sobre a Avenida Miguel Torga) | 840,00m ² |
| Lugares de Estacionamento automóvel na via pública | 44 |
| Lugares de Estacionamento na via pública para veículos pesados | 2 |
| Área do Domínio Público a Requalificar: | 8.260,00m ² |
| Espaços Verdes | 510,00 m ² |
| Arruamentos e Estacionamentos | 4.950,00m ² |
| Passeios, circulações pedonais e locais de estadia | 2.800,00m ² |
| Ciclovia unidirecional em dois sentidos (Avenida Miguel Torga) | 180,00ml |

Quadro IV - Quadro Urbanimétrico da UE Casal dos Pastores

ÁREA DE INTERVENÇÃO

A Área de Intervenção da UE Casal dos Pastores está apresentada no quadro abaixo, onde se observam as suas características atuais na coluna “EXISTENTE” e se indica o resultado da Proposta de Intervenção na coluna “PROPOSTA”:

| QUADRO URBANIMÉTRICO - ÁREA DE INTERVENÇÃO | | | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | Existente | PROPOSTA | <i>diferencial</i> |
| Área de Intervenção UE Casal dos Pastores | 33.000,00m² | | |
| Área dos prédios de Propriedade Privada | 25.540,00m² | 22.787,00m² | - 1.753,00m ² |
| Área pertencente ao Domínio Público | 8.460,00m² | 10.213,00m² | + 1.753,00m ² |
| Índice de Ocupação | 0,16 | 0,25 | + 0,09 |
| Índice Bruto de Utilização | 0,34 | 0,64 | + 0,30 |
| Área de Implantação | 5.182,28m ² | 8.250,00m² | + 3.067,72m ² |
| Área de Construção | 11.303,32m ² | 21.000,00m² | + 9.696,68m ² |
| (1) AC Habitação | 4.432,32m ² | 8.050,00m² | + 3.617,68m ² |
| (2) AC Atividades Económicas | 6.871,00m ² | 12.950,00m² | + 6.079,00m ² |
| Coeficiente ATC para Atividades Económicas | - | 39,25% | - |
| Número de Edifícios | 8 | 11 | + 3 |
| Número de Fogos | 24 | 48 | + 24 |
| Número de Frações Comerciais | 4 | 4 | - |
| Número de Unidades de Alojamento Hoteleiro | - | 78 | + 78 |
| Número máximo de Pisos | 4 | 4/8 | - |
| Área de Espaços Verdes | - | 910,00m² | - |
| Área de arruamentos, passeios, estacionamento, circulações pedonais e estadias | - | 1.043,00m² | - |
| * Praça pública suspensa (sobre a Av. Miguel Torga) | - | 840,00m² | - |
| Lugares de estacionamento automóvel na via pública | - | 44 | - |
| Lugares de estacionamento na via pública para veículos pesados | - | 2 | - |
| Área do domínio público a Requalificar: | - | 8.260,00m² | - |
| Espaços Verdes | - | 510,00 m² | - |
| Arruamentos e Estacionamentos | - | 4.950,00m² | - |
| Passeios, circulações pedonais e locais de estadia | - | 2.800,00m² | - |
| Ciclovia unidirecional em dois sentidos (Av. Miguel Torga) | - | 180,00ml | - |

Quadro V - Quadro Urbanimétrico da Área de Intervenção da UE Casal dos Pastores

PRÉDIOS DE PROPRIEDADE PRIVADA

A área dos prédios de Propriedade Privada que integram a Área de Intervenção da UE Casal dos Pastores está apresentada no quadro abaixo, onde se observam as suas características na coluna “EXISTENTE” e se indicam as características da Proposta de Intervenção na coluna “PROPOSTA”:

| QUADRO DETALHADO COMPARATIVO DA PROPRIEDADE PRIVADA - UE CASAL DOS PASTORES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------|----------|-----------|--------------|------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------|------------------|-----------------|-----------|----------|-----------|
| PRÉDIOS URBANOS | Existente | | | | | | | | | ESTADO | PROPOSTA | | | | | | | | |
| | ÁREA TOTAL (m2) * | ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (m2) | ÁREA DESCOBERTA (m2) | ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m2) | | | N.º PISOS | | N.º FOGOS | | ÁREA TOTAL (m2) | ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (m2) | ÁREA DESCOBERTA (m2) | ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m2) | | | N.º PISOS | | N.º FOGOS |
| | | | | HAB. | AT. ECON. | ESTAC. | AC SOLEIR | CV | | | | | | HAB. | AT. ECON. | ESTAC. | AC SOLEIR | CV | |
| A | 4.189,65 | - | 4.189,65 | - | - | - | - | - | - | A Alterar | 2.680,00 | 2.680,00 | - | 3.120,00 | 4.750,00 | 2.680,00 | 8 | 1 | 23 |
| B | 590,00 | 375,00 | 215,00 | 360,00 | - | 144,00 | 3 | - | 4 | A Alterar | 532,00 | 410,00 | 122,00 | 480,00 | - | 410,00 | 3 | - | 4 |
| C | 778,00 | 581,00 | 197,00 | 630,00 | 391,00 | - | 3 | - | 8 | A Manter | 778,00 | 581,00 | 197,00 | 630,00 | 391,00 | - | 3 | - | 8 |
| D | 1.734,00 | 986,00 | 748,00 | 2.724,47 | - | 737,94 | 4 | - | 9 | A Manter | 1.734,00 | 986,00 | 748,00 | 2.724,47 | - | 737,94 | 4 | - | 9 |
| E | 540,00 | - | 540,00 | - | - | - | - | - | - | A Alterar | 537,00 | 125,00 | 412,00 | 250,00 | - | 125,00 | 2 | 1 | 1 |
| F | 541,81 | 186,72 | 355,09 | 354,29 | - | 195,74 | 2 | 1 | 1 | A Alterar | 509,00 | 186,72 | 322,28 | 354,29 | - | 195,74 | 2 | 1 | 1 |
| G | 200,00 | 43,56 | 156,44 | 43,56 | - | - | 1 | - | 1 | A Alterar | 276,46 | 80,00 | 196,46 | 160,00 | - | - | 2 | - | 1 |
| H | 465,54 | 160,00 | 305,54 | 320,00 | - | - | 2 | - | 1 | A Manter | 465,54 | 160,00 | 305,54 | 320,00 | - | - | 2 | - | 1 |
| I | 15.501,00 | 2.850,00 | 12.651,00 | - | 6.480,00 | - | 3 | 1 | - | A Alterar | 15.275,00 | 3.000,00 | 12.275,00 | - | 7.800,00 | - | 3 | 1 | - |
| TOTAL | 24.540,00 | 5.182,28 | 19.357,72 | 4.432,32 | 6.871,00 | 1.077,68 | 4 | 1 | 24 | TOTAL | 22.787,00 | 8.208,72 | 14.578,28 | 8.038,76 | 12.941,00 | 4.148,68 | 8 | 1 | 48 |
| | | | | 11.303,32 | | | | | | | | | | 20.979,76 | | | | | |

Quadro VI - Quadro Comparativo dos Prédios de Propriedade Privada da UE Casal dos Pastores

* Valores aferidos em sede dos respetivos Processos de Obra

10. SISTEMA DE EXECUÇÃO

O desenvolvimento desta Unidade de Execução deverá ser, no presente caso, executado através do Sistema de Iniciativa dos Interessados previsto no artigo n.º 149 do RJIGT, uma vez que a iniciativa da delimitação desta Unidade de Execução é dos proprietários, em conjunto com o Município, e 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.

Os direitos e obrigações das partes, como se referiu, serão definidos no Contrato de Urbanização a celebrar entre o Município e os particulares (n.º 2 do artigo n.º 149 do RJIGT) após a aprovação da delimitação da presente Unidade de Execução e dos respetivos Termos de Referência e Programa Desenhado.