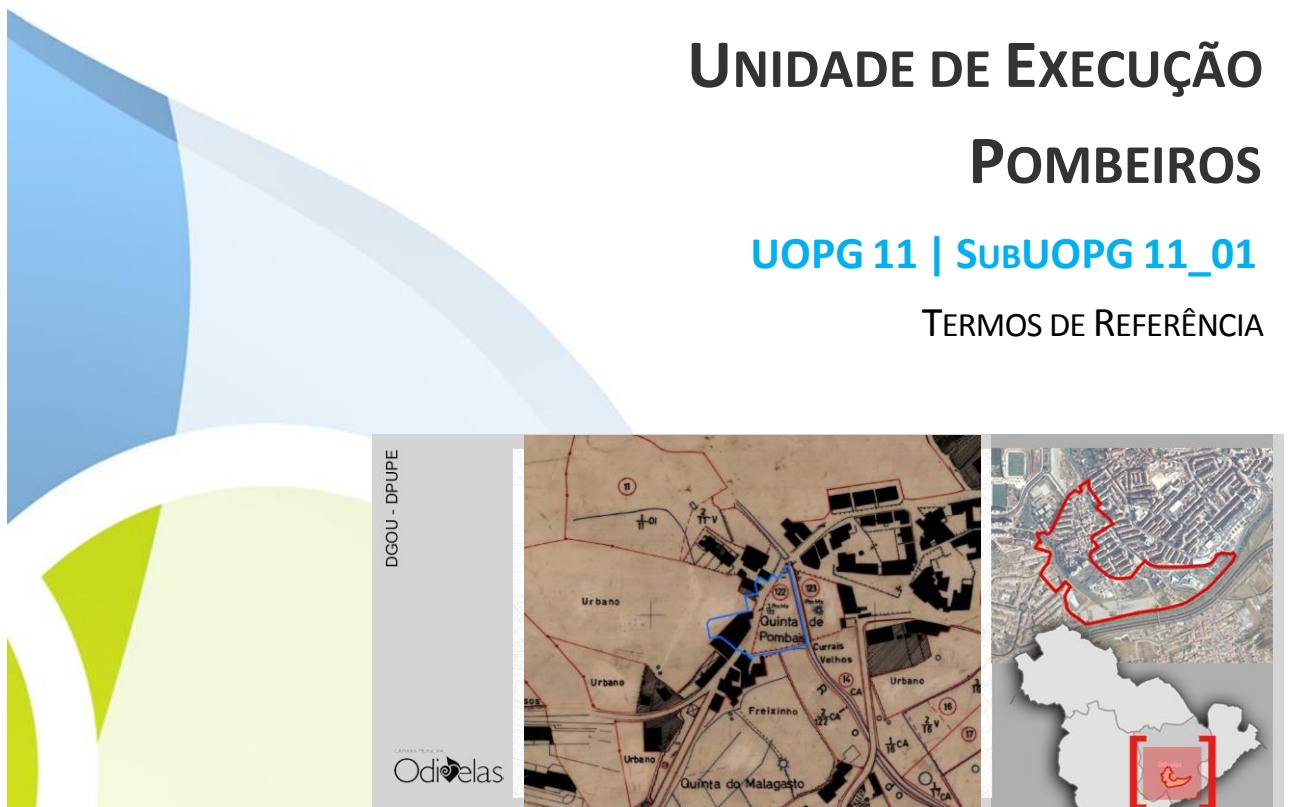


UNIDADE DE EXECUÇÃO POMBEIROS

UOPG 11 | SubUOPG 11_01

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 da Unidade de Execução	4
5. Enquadramento das Operações Urbanísticas no PMOT em vigor (PDMO)	5
6. Critérios de Delimitação da Unidade de Execução	7
7. Orientações sobre ocupação do solo	8
8. Sistema de execução	9

PROGRAMA DESENHADO

Desenho 01 - Unidade de Execução dos Pombeiros: Planta de Cadastro e Usos do Solo

Desenho 02 - Unidade de Execução dos Pombeiros: Planta Síntese

1. Introdução

O presente Estudo enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma Unidade de Execução (UE) dos Bombeiros, 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). A UE proposta integra a 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 da UE Pombeiro corresponde a uma parte do território da SubUOPG 11_01, conforme estudo antecedente e esquema diretor da UOPG 11 – Zona dos Pombais e Silvado.

O território da UE Pombeiro localiza-se na zona dos Pombais, numa área de transição entre a urbanização das Colinas do Cruzeiro e a Av. D. Diniz. Esta parte do território da cidade de Odivelas apresenta uma grande variedade de tipologias de edificação, verificando-se a mesma situação ao nível da morfologia urbana, que resulta numa agregação de diferentes momentos de ocupação, quase sempre sem respeito pelas pré-existências. Edifícios multifamiliares, com vários pisos confinam com pequenos aglomerados de edifícios de um piso, que foram sendo invadidos por arruamentos que vão ganhando importância na rede viária da cidade. Estes conjuntos são, quase sempre, espaços de estrangulamento viário, reduzindo a dimensão da faixa de rodagem, impedindo o cruzamento de veículos e a existência de passeios.

O desafio para este território é precisamente dar coerência a todo este espaço, conferindo-lhe qualidade de espaço público, continuidade e legibilidade urbana e garantir mobilidade e acessibilidade.

3. Antecedentes

A área de intervenção desta EU corresponde a uma pequena área da SubUOPG 11_01. Situa-se junto ao limite sudoeste desta no encontro da rua Augusto Gil com a rua Gago Coutinho, que faz a ligação à urbanização das Colinas do Cruzeiro. Este território já foi alvo de um estudo urbanístico, que deu origem ao Projeto de Requalificação da Área Adjacente à Ribeira do Freixinho (processo n.º 4789/DPU).

Os princípios urbanísticos aí desenvolvidos têm servido de referência até aos dias de hoje, mas o facto desse trabalho não atingir o nível de IGT tem originado dificuldades ao nível da gestão daquele território. O presente trabalho representa uma oportunidade para a resolução desta situação.

No entanto, neste momento, propõe-se avançar com a definição de uma UE para uma pequena área, o que permitirá desbloquear futuras intervenções de reabilitação urbana na totalidade do território da SubUOPG 11_01. Este espaço encontra-se na transição de um conjunto de realidades urbanas que, uma vez resolvidas, permitirão avançar em sequência.

Os proprietários das parcelas que integram esta UE, têm vindo a apresentar pedidos de viabilidade visando resolver, isoladamente, o seu desafio, sem avançar para uma solução mais abrangente e com maiores ganhos para a cidade, como um todo.

Considerando a recente publicação do PDMO, que vem dotar o município de um instrumento de planeamento estratégico, adaptado às atuais dinâmicas territoriais, intervir em áreas como esta constitui uma oportunidade de promover a coesão territorial.

4. Objetivos da Unidade de Execução

O território da UE dos Bombeiros integra-se na SubUOPG 11_01, a qual corresponde a um conjunto diversificado de espaços urbanizados, a reconverter e a consolidar, e ainda, a espaços urbanizados verdes, que correspondem às galerias de atravessamento das ribeiras do Freixinho e de Odivelas, com a sua envolvente que importa valorizar paisagisticamente.

Neste contexto, deverá ser dada especial atenção aos eixos de atravessamento viário que promoverão a ligação entre os territórios a norte e as zonas de saída da cidade de Odivelas, de acordo com o previsto no PRDV. Nesta temática deverá ser garantida a resolução do nó de ligação entre a rua Augusto Gil, a rua Gago Coutinho e o arruamento a criar, paralelamente à Ribeira do Freinho, fazendo a ligação à Av. D. Diniz e, daí para as o restante território.

A requalificação dos espaços envolventes à Ribeira do Freixinho é uma prioridade, bem como a integração de uma ciclovia nesse espaço, de acordo com o definido no Plano de Desenvolvimento da Rede Viária e Ciclável do Município de Odivelas (PDRVCMO).

A UE Pombeiro integra os seguintes objetivos programáticos:

- 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;
- 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).

Em síntese, a área objeto da UE 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 da UE encontra-se, em parte, 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).

A UE 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 (Rua de S^o João, Largo da República, travessa e rua de St.^o António, Pátio da Paz) 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^a 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.

A UE 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 da Unidade de Execução é abrangida pelas categorias de espaços:

- 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 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.

Em termos de rede rodoviária, importa ressaltar o atravessamento do território da UE por uma via distribuidora secundária local prevista/a requalificar associada a um nó, de modo a garantir o cumprimento das orientações estratégicas de política urbanística e respetivas intervenções estruturantes.

6. Critérios de Delimitação da Unidade de Execução

A delimitação desta UE 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 RJGT.

A UE 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.

As unidades de execução visam, deste modo, assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso da área a delimitar e garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.

No presente caso, a delimitação proposta para a UE dos Bombeiros corresponde a parte do polígono definido para SubUOPG 11_01, abrangendo ainda uma pequena parte fora do limite da própria UOPG 11, mas 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, esta UE 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.

Este facto deve-se à constatação de que uma solução para aquela realidade urbana deveria abranger um pouco mais do que a envolvente imediata, por forma a garantir coerência à mesma e lançando, desde logo, uma dinâmica de reestruturação de todo aquele tecido urbano, numa perspetiva de reabilitação urbana.

Para efeitos de delimitação da UE 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 da parcela incluídas na UE. Foi considerada a área descrita no quadro seguinte e, de acordo com a Planta Cadastral (Ref.ª Desenho 1957/2017) em anexo.

Unidade de Execução

N.º Parcela	Área (m ²)	Prédio	Secção	Freguesia
122 (1/122)	2400	Quinta dos Pombeiros	L	Odivelas

7. Orientações sobre ocupação do solo

Para a prossecução dos objetivos anteriormente identificados, a proposta de delimitação da presente UE, 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 um Programa Desenhado, em anexo, aos presentes Termos de Referência, e 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 deste modo à concretização e explicitação nas peças desenhadas em anexo, das principais opções do modelo de ocupação proposto, identificando a forma e implantação das novas construções, as soluções tipo-morfológicas, 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 corresponde à pormenorização das regras contidas no PDMO em vigor, uma vez que não se pretende, nem a UE dispõe de possibilidade de proceder à alteração dos IGT, constituindo-se apenas como um dispositivo para a sua execução.

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 no presente caso ser executado através do Sistema de Cooperação previsto no artigo n.º 150 do RJIGT, uma vez que a iniciativa da delimitação desta UE é do 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 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 da UE dos Pombais, dos respetivos Termos de Referência e Programa Desenhado.

PROGRAMA DESENHADO