

FICHA TÉCNICA

COORDENAÇÃO

Florinda Lixa, Arq.^{ta} [Chefe Divisão]

EQUIPA TÉCNICA

Ana Rita Rosado, Geografia

Carlos Santos, Arquitetura

Maria da Graça Serra, Antropologia

Teresa Rego, Arquitetura Paisagista

APOIO DE DESENHO E ADMINISTRATIVO

Anabela Capitão, Assistente Técnica

Bruno Cabaço, Assistente Técnico



D.G.O.U. – Divisão de Planeamento Urbanístico e Projetos Especiais | SPDM

ÍNDICE

Índice

1. Introdução.....	1
2. Localização e características da Área de Intervenção.....	1
3. Antecedentes e Ocupação.....	2
4. Objetivos da Unidade de Execução.....	2
5. Enquadramento no PMOT em vigor.....	3
6. Critérios de delimitação da Unidade de Execução.....	4
7. Orientações sobre ocupação do solo.....	5
8. Sistema de execução.....	7

Figuras

Figura 1 – Extrato da Planta de Ordenamento – Usos do Solo.....	6
---	---

Quadros

Quadro 1 - Cadastro Rústico da UE.....	5
Quadro 2 – Categorias de solo do PDM na Unidade de Execução.....	7
Quadro 3 – Edificabilidade da Unidade de Execução.....	7

Anexos

Anexo I - Programa Desenhado

Anexo II – Síntese do Esquema Diretor da UOPG 13 – Zona da Ribeira da Paiã



D.G.O.U. – Divisão de Planeamento Urbanístico e Projetos Especiais | SPDM

TERMOS DE REFERÊNCIA

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma Unidade de Execução (U.E.) na zona da AUGI do Casal da Fonte na união das freguesias de Pontinha e Famões, 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 Unidade de Execução proposta está integrada na área da UOPG-13 – Zona da Ribeira da Paiã, do Plano Diretor Municipal de Odivelas, 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 *Unidade de Execução Casal da Fonte* (adiante designada por UE 13.03 – Casal da Fonte) corresponde à parte norte da subUOPG 13,03 da UOPG 13 – Zona da Ribeira da Paiã, conforme esquema diretor desenvolvido.

Esta Área de Intervenção situa-se a nascente do Bairro do Casal do Rato e a norte do Bairro do Porto da Paiã, abrangendo uma área de aproximadamente 11ha (onze hectares), dos 14,09ha totais da subUOPG, e apresenta as seguintes confrontações:

- A norte e nascente – margem direita da ribeira da Paiã;
- A sul – rua Pêro da Covilhã;
- A poente – rua dos Lírios, na confrontação com o Bairro Casal do Rato.

Esta área é caracterizada por um relevo com exposição predominante a sul, onde o declive varia entre a cota 114 a norte e a cota 60 a sudeste. As cotas mais baixas correspondem à margem da ribeira da Paiã e o declive está distribuído de modo desigual no território, dado que é de um modo geral suave, acentuando-se abruptamente nas vertentes adjacentes à linha de água.

A nível de condicionantes, em relação às Servidões Administrativas e de Utilidade Pública ocorrem:

A Norte e a Nascente

Domínio Público Hídrico / Linha de Água

Longitudinalmente com orientação norte-sul

Rede de Transporte e Distribuição de Energia – Eletricidade / Linhas da Rede Nacional de Transporte de Eletricidade – RNT (aéreas)

Em toda a área da unidade

Servidão Aeronáutica

Faixa na cota 245 (abrange o quadrante SE da UOPG)

Zonamento – zonas 7 e 8

Existe ainda uma área afeta à Reserva Agrícola Nacional (RAN) com cerca de 1ha.

Contém espaços integrados nos ecossistemas '*Zonas Declivosas – Áreas com risco de erosão*' e '*Zonas Declivosas – Escarpas e outras áreas de elevada suscetibilidade geológica*' da Reserva Ecológica Nacional (REN) sendo apresentadas exclusões (n.ºs E8 e E9) para as áreas urbanas a desenvolver.

3. ANTECEDENTES E OCUPAÇÃO

A área da UE encontra-se parcialmente ocupada, em duas zonas: a norte existem algumas habitações, e no extremo sudeste da UE um núcleo de atividades económicas.

A área habitacional localizada a norte da UE foi integrada na delimitação da AUGI do Bairro Casal da Fonte, classificada ao abrigo da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, por deliberação da 10ª reunião ordinária da Câmara Municipal de Loures, realizada 06/03/1996.

4. OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Programa da UE13.03 - Casal da Fonte propõe a execução de operações urbanísticas, com objetivos programáticos específicos, como matriz de suporte ao desenho urbano proposto, a saber:

- Promover a valorização paisagística da importante unidade de paisagem local constituída pela ribeira da Paiã e áreas naturalizadas limítrofes, através da valorização dos espaços verdes de enquadramento, tanto privados como públicos;
- Potenciar o desenvolvimento urbano desta área assegurando a transição de uma zona predominantemente urbana com outra de características rurais, a ribeira da Paiã;
- Melhorar as infraestruturas de mobilidade através da requalificação da rua Pêro da Covilhã, como via distribuidora secundária da rede local, potenciando a aptidão para a circulação pedonal e de transportes públicos.

A Unidade de Execução permite o desenvolvimento e consolidação da malha urbana e ainda a criação de áreas verdes de estadia e lazer de proximidade na margem da ribeira da Paiã.

O desenvolvimento deste espaço verde possibilita a criação de itinerários que estabelecem ligações entre as margens da ribeira ou ao longo de percursos que acompanham a linha de água.

5. ENQUADRAMENTO NO PMOT EM VIGOR

A Área de Intervenção da Unidade de Execução encontra-se integrada na UTH 2 e na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão – UOPG 13 – Zona da Ribeira da Paiã – identificadas nos artigos n.º 11 e n.º 66 do Regulamento do PDMO (RPDMO)¹.

A Unidade de Execução contempla os objetivos gerais de desenvolvimento da UOPG-13, que visam:

- Contribuir para a conclusão do processo de qualificação e legalização da AUGI e promover novas centralidades locais e áreas urbanas qualificadas predominantemente para funções residenciais.
- Valorizar os espaços naturalizados, aproveitando-os para criar e integrar espaços verdes de decompressão e utilização coletiva no tecido urbano.

A Unidade de Execução 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 a realização das Unidades de Execução.

Desta forma, está conformada a realização de Operações Urbanísticas, dando cumprimento integral ao normativo constante das peças constituintes do PDMO – Plantas de Ordenamento, de Condicionantes e Regulamento – conforme extratos que constam do Esquema Diretor da UOPG 13, que se juntam no Anexo II.

Ao nível da qualificação deste território, a Área de Intervenção da Unidade de Execução é abrangida pelas categorias de espaços:

- Espaço Naturalizado Proteção e Enquadramento;
- Espaço Urbanizável Verde;
- Espaço Urbanizável Residencial – Nível 2;
- Espaço Urbanizado Consolidado Central - Nível 2;
- Espaço Urbanizado Consolidado Residencial – Nível 2.

¹ Plano Diretor Municipal de Odivelas (PDMO), publicado no Diário da República N.º 171, 2.ª Série, de 02/setembro, a coberto do Aviso N.º 10014/2015.

As Operações Urbanísticas a desenvolver nesta área regem-se pelo disposto nos artigos n.º 22 e 29, 30, 37 e 38 do RPDMO, que estabelecem nomeadamente: o tipo de operações urbanísticas admitidas; os usos e volumetrias; e respetivos índices.

As operações de loteamento devem ainda garantir as áreas de cedência para espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, previstas no RPDMO.

Às 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.

6. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação desta Unidade de Execução 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 Unidade de Execução do Casal da Fonte corresponde à metade norte do polígono da sub-UOPG 13.03, que compreende uma área do território com identidade urbana geográfica e fronteiras físicas muito expressivas, a rua Pêro da Covilhã e a ribeira da Paiã, apresentando um nível significativo de autonomia e para a qual o PDMO, define um programa urbanístico específico.

Assim, a UE constitui um instrumento orientador para efeitos de gestão municipal deste território, servindo de referência e apoio à programação das operações urbanísticas desta unidade, nomeadamente a reconversão da AUGI do Bairro Casal da Fonte, ao abrigo da Lei 91/95, de 2 de setembro na sua atual redação.

Para delimitação da UE foi tida em consideração as operações urbanísticas de modo a assegurar os direitos de edificabilidade, o desenvolvimento de uma estrutura verde e a execução de infraestruturas de acessibilidade.

Assim, para efeitos de delimitação da UE foram ainda considerados o levantamento topográfico, os limites do cadastro geométrico rústico constantes dos elementos cartográficos, apresentados no Anexo I e cujo resumo se apresenta no Quadro 1.

Secção	Prédio n.º	Área (ha)
J	4	6,68*
J	6	4,13

Quadro 1 - Cadastro Rústico da UE

* Parcial / Medido em cartografia

7. ORIENTAÇÕES SOBRE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a prossecução dos objetivos anteriormente identificados, a proposta de delimitação da presente Unidade de Execução do Casal da Fonte, 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, que constitui o Anexo I aos presentes Termos de Referência. Este programa consiste na definição da solução urbanística de conjunto traduzindo o desenvolvimento urbanístico harmonioso desta área.

O Programa Desenhado corresponde à concretização e explicitação, nas peças desenhadas em anexo, das principais opções do modelo de ocupação proposto, identificando as soluções tipo-morfológicas, a distinção entre as áreas privadas (a edificação) e os espaços públicos (arruamentos e espaços verdes de utilização coletiva).

A solução urbanística proposta corresponde à pormenorização das regras contidas no PDMO em vigor, uma vez que a UE não dispõe de possibilidade de proceder à alteração dos PMOT, constituindo-se apenas como um dispositivo para a sua execução.

o modelo urbano proposto pretende consolidar a malha edificada pré-existente acolhendo ainda um conjunto edificado multifamiliar que permite novas vivências de qualidade que usufruem da proximidade de áreas verdes infraestruturadas que integram a estrutura ecológica municipal.

A solução apresentada assegura a criação de mobilidade inclusiva através da acessibilidade, pedonal e ciclável, que liga a Quinta do Segulim e o Moinho da Laureana à Quinta da Paiã, através de modelos de mobilidade suave.

As áreas de cedência para equipamentos e para espaços verdes de utilização coletiva devem ser asseguradas através das operações urbanísticas, dando cumprimento ao previsto no PDMO. Estas áreas para equipamentos devem localizar-se na envolvente do espaço classificado como *Espaço Urbanizável Verde* no PDM.

A solução preconizada assenta no desenvolvimento de novos espaços de vivência coletiva e de socialização com desenvolvimento de espaços verdes de proximidade tanto infraestruturados como naturalizados, cujo elemento estruturante é a ribeira da Paiã.

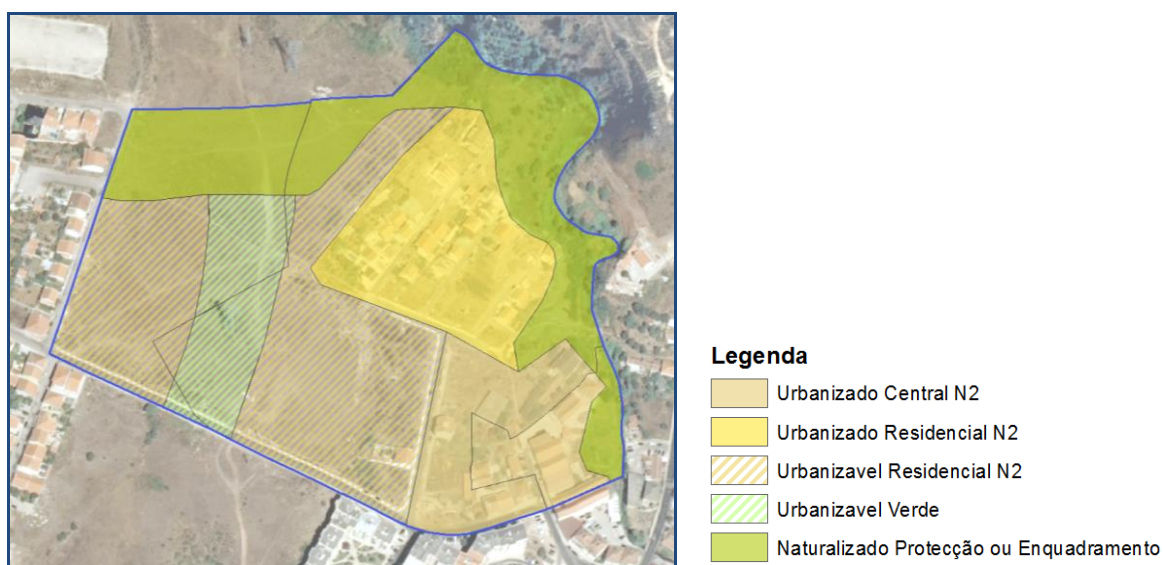


Figura 1 – Extrato da Planta de Ordenamento – Usos do Solo

A Unidade de Execução do Casal da Fonte concretiza-se pelo sistema de execução aplicado para cada espaço. O sistema de execução a aplicar decorre dos valores do Índice de Utilização (I.U.) da respetiva categoria, dos usos do solo do RPDMO.

A Unidade de Intervenção é desenvolvida por operação urbanística, nos termos do RJUE, Decreto-Lei N.º 555/99, da Lei 91/95, de 2 de setembro, ambos na sua redação atual, assegurando-se as acessibilidades, os equipamento e as áreas para espaços verdes de utilização coletiva para a totalidade da área intervencionada.

	Área (ha)
Unidade de Execução	11,01
Solo Rural	2,83
Solo Urbano	8,18

Quadro 2 – Categorias de solo do PDM na Unidade de Execução

		Área de utilização (m ²)	N.º de Fogos	Compatibilidade para Atividade Económica (m ²)
Edificabilidade	Urbanizado Central nível 2 (área const./I.U. = 0,55)	8.621,58	63	3.448,63
	Urbanizado Residencial nível 2 (área const./I.U. = 0,55)	10.463,17	86	1.569,48
	Urbanizável Residencial nível 2 (área const./I.U. = 0,52)	19.185,76	147	1.918,58

Quadro 3 – Edificabilidade da Unidade de Execução

8. SISTEMA DE EXECUÇÃO

O desenvolvimento das operações urbanísticas deverá ser executado através do Sistema de Cooperação previsto no artigo n.º 150 do RJIGT, uma vez que a iniciativa da delimitação desta Unidade de Execução é do Município e a execução é 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 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 Unidade de Execução do Casal da Fonte e dos respetivos Termos de Referência e Programa Desenhado.

Anexo I

Programa Desenhado

Programa Desenhado

Planta 01 | Unidade de Execução Casal da Fonte - Síntese

Planta 02 | Unidade de Execução Casal da Fonte – Usos do Solo e Cadastro

Planta Cadastral

Anexo II

Síntese do Esquema Diretor da UOPG 13 – Zona da Ribeira da Paiã

Síntese do Esquema Diretor da UOPG 13 – Zona da Ribeira da Paiã

Planta 01 | Planta Síntese

Planta 02 | SubUOPG