

# UNIDADE DE EXECUÇÃO RUA DAS RIBEIRAS POENTE



MARÇO 2017

CÂMARA MUNICIPAL  
**Odielas**



**DGOU- DPUPE – SPDM**

DEPARTAMENTO DE GESTÃO E ORDENAMENTO URBANÍSTICO  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO E PROJETOS ESTRUTURANTES  
SECTOR DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

## **ÍNDICE GERAL**

**I Termos de Referência e Programa Desenhado da Delimitação da Unidade de Execução da Rua das Ribeiras Poente**

**II Relatório de Ponderação da Discussão Pública da Unidade de Execução da Rua das Ribeiras Poente**

# UNIDADE DE EXECUÇÃO

## TERMOS REFERÊNCIA

RUA DAS RIBEIRAS POENTE



NOVEMBRO 2016



**DGOU- DPUPE – SPDM**

DEPARTAMENTO DE GESTÃO E ORDENAMENTO URBANÍSTICO  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO E PROJETOS ESTRUTURANTES  
SECTOR DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

## **FICHA TÉCNICA**

### **COORDENAÇÃO**

Florinda Lixa, ARQ. [CHEFE DE DIVISÃO]

### **EQUIPA TÉCNICA**

Nelson Simões, ARQUITETO

Maria da Graça Serra, ANTROPOLOGIA

### **APOIO DE DESENHO E ADMINISTRATIVO**

Anabela Capitão, ASSISTENTE TÉCNICO

Bruno Cabaço, ASSISTENTE TÉCNICO

## ÍNDICE

|   |    |
|---|----|
| 1. Introdução   | 3  |
| 2. Localização e características da Área de Intervenção             | 3  |
| 3. Antecedentes   | 4  |
| 4. Objetivos da Unidade de Execução                                 | 5  |
| 5. Enquadramento das Operações Urbanísticas no PMOT em vigor (PDMO) | 5  |
| 6. Critérios de Delimitação da Unidade de Execução                  | 8  |
| 7. Orientações sobre ocupação do solo                               | 10 |
| 8. Sistema de execução  | 12 |

## Programa desenhado

**01** | Planta Cadastral

**02** | Proposta Síntese

## 1. Introdução

O presente Estudo enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma Unidade de Execução (UE) na Rua das Ribeiras Poente, 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 integra uma parte da área da UOPG 10 - Vila de Caneças, 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 Unidade de Execução da Rua das Ribeiras Poente corresponde a uma das subdivisões da UOPG 10 - Vila de Caneças.

Esta subdivisão vai ao encontro de uma gestão mais eficaz desta SubUOPG, com o objetivo de resolver parte da via T12 (inacabada), bem como desenvolvê-la segundo as diretrizes traçadas no respetivo esquema diretor e normativas constantes no PDM.

A área de Intervenção da Unidade de Execução da Rua Ribeira Poente situa-se na zona poente e tem área aproximada de 1,55ha (Um virgula Cinquenta e Cinco hectares) e apresenta as seguintes confrontações:

- A norte – Edificado a sul da Rua da República;
- A nascente – Zona consolidada e Alvará nº 12/2002 – Cerrado da Lapa;
- A sul – IC18 (A9 - CREL);
- A poente – Zona consolidada (Bombeiros Voluntários de Caneças, o Mercado de Caneças e o Alvará de loteamento nº 102/73 – Quinta de Santo António)

Ao nível das condicionantes, o território da UE está abrangido pelo Domínio Público Hídrico, mais propriamente por linhas de água e por zonas ameaçadas pelas cheias, e também (confinante e a sul da Rua das Ribeiras) por Rede de Infraestruturas de Abastecimento de Água e Saneamento, Saneamento, Emissores e Intercetores.

Em termos de Ecossistemas da REN, a área é abrangida por leitos dos cursos de água – Troços descobertos/cobertos, Zonas ameaçadas pelas cheias.

### 3. Antecedentes

A Área de Intervenção da Unidade de Execução abrange uma área não ocupada e confronta a poente com um território mais consolidado, concretizado pelo alvará nº 102/73 (volumetria em banda com cerca de 4 pisos + 1 cave) – Quinta Santo António e por dois equipamentos, os Bombeiros Voluntários de Caneças (com uma volumetria correspondente a 4 pisos, cerca de 12m de cêrcea) e o Mercado Municipal da Vila de Caneças (com volumetria de um piso cerca de 5-6 metros de cêrcea).

A Nascente da Unidade de Execução, a sua área está consolidada através dos Alvarás nºs 4/2002 (Quinta do Serafim) e 12/2002 (Cerrado da Lapa), respectivamente.

A SubUOPG 10.10 apresenta os seguintes objetivos programáticos que se refletem na área de da Unidade de Execução:

- Desenvolver área multifuncional;
- Valorização da Estrutura Ecológica;
- Implementação da Variante Sul;
- Minimização do impacte criado pela CREL, pela valorização ambiental do espaço envolvente;
- Ciclovias e áreas pedonais;
- Reforço da bolsa de Equipamentos e verdes de utilização coletiva incutindo-lhe uma forte vertente criativa, desportiva em articulação com a rede ciclável e pedonal;
- Adaptação da rede viária local à de Hierarquia Superior;
- Criação de bolsas de estacionamento na envolvente ao Núcleo Antigo e nas imediações das Áreas de Equipamento;
- Colmatação de malha urbana e desenvolvimento de acessibilidades.

Transversalmente à SubUOPG 10.10 existe a Via Rodoviária T12 (parcialmente implantada no Alvarás nº 12/2002 e 4/2002), cuja futura implementação terá em vista a sua articulação com a

Variante a Sul de Caneças, concretizando um dos objetivos do PDM que se encontra incorporado na delimitação da UOPG 10 - Vila de Caneças.

Considerando a recente publicação do PDMO, que vem dotar o município de um instrumento de planeamento estratégico mais adaptado às atuais dinâmicas territoriais, a área em questão assume um papel catalisador, sobretudo na articulação de espaços de acessibilidade com áreas de vertente mais ecológica que propiciem novas dinâmicas territoriais na Vila de Caneças, de forma a garantir o desempenho de uma função turístico ou ecológica com relevância no contexto metropolitano.

#### **4. Objetivos da Unidade de Execução**

A Unidade de Execução da Rua das Ribeiras Poente, (com 1,55 ha) integra a SubUOPG 10.10, com cerca de 13,03ha (treze virgula zero três hectares), que se enquadra na Zona C (Habitação). Esta Unidade de Execução apresenta um grande potencial no reforço do papel turístico da ZEIT, através da revitalização do tecido habitacional e comercial, procurando dar-lhe maior coesão através de uma maior valorização paisagística, da promoção de áreas de utilização coletiva destinada ao lazer, bem como da implementação de novas acessibilidades de modo sustentável para a Vila de Caneças.

Em síntese, a área objeto da Unidade de Execução 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 encontra-se incluída na UOPG 10 – Vila de Caneças, 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 Unidade de Execução contribui para os objetivos gerais de desenvolvimento da UOPG 10, que visam:

- Assegurar a coerência da forma urbana que preserve o cariz de ruralidade, apostando no espaço público de vivência coletiva e num modelo de edificado renovado e de qualidade mas em harmonioso diálogo com o edificado tradicional e com a estrutura verde;
- Apostar na salvaguarda e valorização do núcleo antigo de Caneças;
- Promover a gradual renovação do espaço público na envolvente do espaço central da vila;
- Desenvolver uma rede de percursos pedonais e de espaços públicos de estadia e recreio associada aos valores patrimoniais, designadamente as fontes de Caneças e as quintas, em articulação com a estrutura verde;
- Prioridade à reestruturação da área que vai desde o Mercado Municipal e Quartel de Bombeiros até ao Bairro Horta das Ribeiras, em articulação com o traçado da Variante Sul da EN250, nomeadamente a execução da T12.

A Unidade de Execução da Rua das Ribeiras 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.

Assim a área de intervenção da Unidade de Execução enquadra-se no ordenamento da seguinte forma:

| ORDENAMENTO   |  | Artigos RPDM     |
|---|--|------------------|
| <b>Ordenamento do Solo – Usos do Solo</b>                 | Solo Urbano – Urbanizado Consolidado – Espaço central – Nível 1  | 25.º, 26.º e 37º |
|   | Solo Urbano – Urbanizável – Espaço Verde   | 25.º, 26.º e 30º |
| <b>Ordenamento – Classificação Zona do Ruído</b>          | Zona Mista   | 53º              |
|   | Indiferenciada   |                  |
| <b>Ordenamento - Áreas Sujeitas a prevenção de Riscos</b> | Zonas Inundáveis - Zonas Ameaçadas pelas Cheias  | 54º, 56º e 57º   |
|   | Risco de Incêndio Florestal - Perigosidade de Incêndio - Muito Alta  |                  |
| <b>Ordenamento – Património Cultural Arquitetónico</b>    | Bens Culturais Imóveis Inventariados a Salvarguardar – Conjuntos e respetivas Áreas de Proteção Periférica dos Núcleos Antigos de Caneças – Grau 1 (NA-01) e Conjuntos Urbanos da Rua do Bairro Novo – Grau 2 (NU-01). | 43º a 45º        |
| <b>Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal</b>        | Solo Urbano – Solo Urbanizável (Sujeito a Prévia Programação) - Espaço Urbanizável Verde   | 14.º e 15.º      |

As Operações Urbanísticas a desenvolver nesta área regem-se pelo disposto nos artigos acima indicados do RPDMO, que estabelecem nomeadamente: o tipo de operações urbanísticas admitidas; os usos e volumetrias; e respetivos índices e ainda o artigo 47º no que respeita a Zona Especial de Interesse turístico.

Nas áreas de Gestão de Condicionada, mais propriamente no que respeita à gestão Municipal do Ruído Ambiente, MER, RGR e planos de Ação.

Por se tratar de um território com sensibilidade ao nível do património Cultural Arquitetónico, devem as intervenções atender aos artigos anexos, respeitantes a esta matéria.

No tocante à Estrutura Ecológica Municipal deve ser garantida a sua continuidade física.

Ainda no que respeita às Condicionantes sobre a área de intervenção, esta não está abrangida por Reserva Agrícola Nacional (RAN), mas ao nível das demais condicionantes encontra-se afeta às mencionadas a seguir:

| CONDICIONANTES   |  | Artigos RPDM                    |
|--|--|---------------------------------|
| <b>Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública</b> | Domínio Público Hídrico – Linha de Água e Zonas Ameaçadas pelas Cheias.                                | 5º e 6.º<br>legislação em vigor |
|  | Rede de Infraestruturas – Abastecimento de Água e Saneamento - Saneamento – Emissários e Intercetores. |                                 |
| <b>Reserva Ecológica Nacional</b>                                  | Elementos da Rede Hidrográfica: Leitos dos cursos de água - Troços descobertos/cobertos                |                                 |
|  | Zonas ameaçadas pelas cheias;  |                                 |

## 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 RJIGT.

A Unidade de Execução 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 da Rua das Ribeiras Poente, 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, definido através da UOPG 10. Assim, a Unidade 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 para este território.

Para efeitos de delimitação da Unidade de Execução foram ainda considerados os limites do cadastro geométrico rústico de 1951, levantamento topográfico, alvarás de loteamento e medições em cartografia nos elementos cartográficos, em anexo.

No quadro seguinte, identificam-se as áreas das parcelas incluídas na Unidade de Execução.

| U.E. DA RUA DAS RIBEIRAS POENTE |        |                  |             |
|---------------------------------|--------|------------------|-------------|
| ÁREAS CADASTRAIS                |        |                  |             |
| Nº PRÉDIO                       | SECÇÃO | ÁREAS (Hectares) |             |
|                                 |        | FICHA (REGISTO)  | CARTOGRAFIA |
| 30                              | E      |                  | 0,42        |
| 29                              | E      |                  | 0,22        |
| 28                              | E      |                  | 0,15        |
| 27                              | E      |                  | 0,08        |
| 71                              | E      | 0,11             |             |
| 72                              | E      | 0,24             |             |
| 6                               | D      | 0,20             |             |
| ASFOLHA                         | E      |                  | 0,03        |
|                                 | D      |                  | 0,11        |
| <b>SUB - TOTAL</b>              |        | <b>0,55</b>      | <b>1,00</b> |
| <b>TOTAL</b>                    |        |                  | <b>1,55</b> |

## 7. Orientações sobre ocupação do solo

Para a prossecução dos objetivos anteriormente identificados, a proposta de delimitação da Unidade de Execução da Rua das Ribeiras Poente, nos termos do artigo n.º 25 do RPDMO, 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 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 criar uma nova centralidade, criando condições para o prolongamento da T12 e tirando partido da estrutura verde e da paisagem, com espaços de lazer e recreio, aproveitando o potencial da riqueza de estrutura ecológica, potenciando a regeneração de toda a área através da melhoria da imagem urbana.

Assim a zona central compreendida entre a T12 e a CREL deverá corresponder a uma proposta urbanística que contempla a implantação de área verde de lazer em harmonia com a estrutura ecológica, complementada por espaços verdes, tirando partido da estrutura ecológica e da qualidade paisagística.

A proposta, confinando a norte e a sul da Rua das Ribeiras Poente (prolongamento da T12), contempla a área destinada a usos habitacionais (a norte da T12 destinada a habitação coletiva

e atividades, e a sul habitação unifamiliar), suportados por francos espaços públicos (exemplo praça, etc.) que motivem a promoção da vivência sociocultural.

Ainda no que respeita à morfologia urbana, o novo desenho urbano deve promover a colmatação da malha adaptando as novas volumetrias da malha urbana envolvente (4 pisos) e na área confinante com o Núcleo Antigo (correspondente à Áreas de protecção Periférica dos conjuntos patrimoniais) a volumetria de 2/3 pisos, correspondendo à moda dos conjuntos em referência.

O desenho urbano a sul da T12 assegura o desenvolvimento e concretização com base no cadastro apresentado, permitindo a concretização da via. Contudo, este desenvolvimento urbanístico deve assegurar individualmente as ligações provisórias ao atual acesso enquanto não estiver concretizada a rua das Ribeiras e respetiva ligação às vias estruturantes.

A nova rede viária dará continuidade ao traçado existente, concretizando a Rua das Ribeiras – T12. Sendo que o novo desenho urbano deve permitir o prolongamento/ligação da via local (actual impasse à Rua Padre Abel) à T12, de modo a criar maior permeabilidade no quarteirão e permitir acesso às áreas de atividades e habitação. O novo desenho urbano deve criar condições de ligação futura às Vias Estruturantes (exemplo Variante Sul a Caneças).

As áreas de cedência para equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva estão previstas e são asseguradas nas operações urbanísticas, dando cumprimento ao previsto no PDMO.

A proposta da Unidade de Execução atende aos parâmetros definidos no PDMO (n.º 3 do artigo 37.º - Espaço Urbanizado Central – Nível 1), conforme a tabela seguinte.

|  |      |
|--|------|
| Índice de Utilização Máximo                              | 0,85 |
| Índice de Ocupação Máximo                                | 0,45 |
| Densidade Habitacional Máximo (fogos/ha)                 | 60   |
| Coefficiente máximo de a.t.c. para atividades económicas | 40%  |
| Número máximo de pisos 8, exceto nas áreas (A) onde é    | 4    |

A área máxima de construção resultante da aplicação do IU é de 9500m<sup>2</sup>, incluindo o valor máximo de 3800m<sup>2</sup> de compatibilidade para atividades económica, correspondendo ainda na proposta à densidade habitacional o valor de fogos 57.

## 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 Unidade de Execução 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 Unidade de Execução das Ribeiras Poente e dos respetivos Termos de Referência e Programa Desenhado.

## PROGRAMA DESENHADO