

UNIDADE DE EXECUÇÃO POLO EMPRESARIAL POENTE

TERMOS DE REFERÊNCIA



OUTUBRO 2016



DGOU – DPUPE - SPDM

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

Índice

1. Introdução	3
2. Localização e características da Área de Intervenção	3
3. Antecedentes	4
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	8
7. Orientações sobre ocupação do solo	9
8. Sistema de execução	10

PROGRAMA DESENHADO

Desenho 01 - Unidade de Execução do Polo Empresarial Poente: Planta de Cadastro e Usos do Solo

Desenho 02 - Unidade de Execução do Polo Empresarial Poente: Plantas Sínteses

1. Introdução

O presente Estudo enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma Unidade de Execução (UE) do Polo Empresarial 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 a área da UOPG 12 - Área Empresarial de Famões, 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 do Polo Empresarial Poente corresponde à SubUOPG 12.01 da UOPG 12 - Área Empresarial de Famões, conforme estudo antecedente desenvolvido e respetivo esquema diretor.

A área de Intervenção da Unidade de Execução do Polo Empresarial Poente situa-se na zona central do território de Famões, tem área aproximada de 28ha (vinte e oito) e apresenta as seguintes confrontações:

- A norte – Bairro do Trigache;
- A nascente – Bairro da Quinta das Pretas;
- A sul – Território abrangido pela SubUOPG 12.04, actualmente desocupado;
- A poente – Território abrangido pela SubUOPG 12.02, correspondente ao Bairro da Quinta das Dálias.

Ao nível das condicionantes, na área marginal nascente deste território, junto à confrontação com a SubUOPG 12.02 e atravessando-o na direção norte/sul, existe o ecossistema de REN *Zonas declivosas – Áreas com risco de erosão*. É, também, atravessada pela Ribeira de Famões e pela Ribeira das Dálias, que constituem Domínio Público Hídrico. Na área central, está sujeita à Servidão Aeronáutica na faixa entre as cotas 145 e 245, no sentido nordeste/sudoeste; no limite nascente, à Servidão das Linhas da Rede Nacional de Distribuição de Electricidade – RND; e, a nordeste da área, localiza-se o posto de seccionamento de Famões da EDP.

3. Antecedentes

A Área de Intervenção da Unidade de Execução abrange uma extensa área desqualificada, que corresponde a um parque industrial metalomecânico, cujas instalações se encontram abandonadas, constituindo uma situação de degradação urbanística e ambiental.

A área da SubUOPG tem vindo a ser objecto de preocupação por parte dos diversos executivos municipais, que têm consciência da importância da área no desenvolvimento económico e urbano do município e que representará um amplo processo de regeneração urbana.

Neste contexto, refira-se a intenção de promover o Parque de Competitividade e Tecnologia de Odivelas “O’TECH” em 2006 (processo 8951/LO), proposta de iniciativa privada que aparece na sequência de um plano geral para toda a área expectante de Famões a Nascente e Sul desta Unidade de Execução, que não veio a concretizar-se por diversos factores, dos quais se destaca o contexto de crise económica e financeira.

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 do Polo Empresarial de Famões recupera o seu papel catalisador no desempenho de Odivelas no contexto metropolitano.

4. Objetivos da Unidade de Execução

O território da SubUOPG 12.01 com cerca de 28ha (vinte e oito) apresenta um grande potencial no reforço do papel de Odivelas no contexto metropolitano, na medida em que reúne condições para oferecer, na região urbana polinucleada, um polo empresarial de nova geração, promovendo a captação de novas empresas dedicadas à indústria tecnológica, complementado por espaços verdes de recreio, de fruição e lazer, concorrendo para a criação de uma oferta competitiva e diferenciada no mercado global.

A área da SubUOPG 12.01 abrange um parque industrial metalomecânico cuja empresa proprietária declarou falência em 2004, permanecendo as instalações abandonadas há mais de uma década, importando reverter o processo de degradação atual.

Tendo em conta a atividade industrial em causa, a futura intervenção implicará um processo de descontaminação dos solos e qualificação ambiental da área.

A SubUOPG 12.01 detém os seguintes objetivos programáticos:

- Assegurar a implementação de uma zona multifuncional com programa predominantemente de terciário superior de indústrias tecnológicas ou criativas;
- Garantir uma forma urbana de carácter multifuncional articulado com o centro da cidade de Odivelas e com espaços verdes relevantes;
- Apostar numa estrutura verde e paisagem de excelência, não só com funções panorâmicas mas também de recreio e lazer, aproveitando o potencial da riqueza de estrutura ecológica no local, potenciando a regeneração de toda a área, contribuindo para a melhoria da imagem urbana do local;
- Criar uma nova centralidade pela predominância da função terciária, onde a presença dos espaços verdes urbanos é um fator distintivo, aproveitando a proximidade aos principais eixos rodoviários regionais;
- Melhorar as componentes da mobilidade e transportes, no sentido de potenciar a utilização do transporte coletivo e os modos suaves de locomoção, apostando na implementação de uma rede ciclável, onde o urbano e o rural se interliguem;
- Reconverter as linhas aéreas de alta tensão que atravessam a área em infraestrutura subterrânea.

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 (PDMO), 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 Unidade de Execução encontra-se incluída na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão – UOPG 12 – Área Empresarial de Famões, 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 contempla ainda os objetivos gerais de desenvolvimento da UOPG 12, que visam:

- Assegurar a implementação de uma zona multifuncional com programa predominantemente de terciário superior de indústrias tecnológicas ou criativas;
- Garantir uma forma urbana de carácter multifuncional articulado com o centro da cidade de Odivelas e com espaços verdes relevantes;
- Apostar numa estrutura verde e paisagem de excelência, não só com funções panorâmicas mas também de recreio e lazer, aproveitando o potencial da riqueza de estrutura ecológica no local;
- Criar uma nova centralidade pela predominância da função terciária, onde a presença dos espaços verdes urbanos é um fator distintivo;
- Melhorar as componentes da mobilidade e transportes, no sentido de potenciar a utilização do transporte coletivo e os modos suaves de locomoção por parte da população;
- Integrar a Quinta do Alvito nos percursos pedestres culturais, designada por "Rota do pão";
- Reconverter as linhas aéreas de alta tensão que atravessam a área em infraestrutura subterrânea.

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 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 Rural – Espaços agrícolas e florestais – Naturalizado Proteção ou Enquadramento;
- Solo Urbano – Urbanizado a Reestruturar – Atividades económicas a requalificar;
- Solo Urbano – Urbanizado Consolidado – Espaço central – Nível 1;
- Solo Urbano – Urbanizado Consolidado – Espaço central – Nível 2;
- Solo Urbano – Urbanizado Consolidado – Espaço residencial – Nível 2;
- Solo Urbano – Urbanizado Consolidado – Espaço verde;
- Solo Urbano – Urbanizável – Espaço residencial – Nível 2.

As Operações Urbanísticas a desenvolver nesta área regem-se pelo disposto nos artigos n.º 22, 29, 36, 37, 38 e 39 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.

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, a Unidade de Execução é abrangida pela Servidão Aeronáutica, pela Servidão relativa às Redes de Transporte e Distribuição de Energia e Instalações de Transformação e pelo Domínio Público Hídrico.

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.

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 do Polo Empresarial Poente, corresponde ao polígono definido para SubUOPG 12.01, 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, 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 requeridas para a área da Unidade de Execução.

Para efeitos de delimitação da Unidade de Execução 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 das parcelas incluídas na Unidade de Execução.

Unidade de Execução

N.º Parcela	Área (m²)	Prédio/Alvará
A	60.197,60	1 - Secção H
B	145.123,00	Artigo 2648
C	2.125,28	Alvará 3/85
D	4.876,41	Alvará 6/81
E	351,00	PIM - 37331

7. Orientações sobre ocupação do solo

Para a prossecução dos objetivos anteriormente identificados, a proposta de delimitação da presente Unidade de Execução do Polo Empresarial Poente, nos termos do artigo n.º 25 do RPDMO, observa as disposições gerais de uso e caracterização de solo urbano, 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 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 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, assente num polo de terciário superior, tirando partido da estrutura verde e da paisagem, não só com funções panorâmicas mas também de recreio e lazer, aproveitando o potencial da riqueza de estrutura ecológica, potenciando a regeneração de toda a área, contribuindo para a melhoria da imagem urbana.

A zona central corresponde a uma proposta urbanística que contempla a implantação de um parque empresarial, destinado a serviços e indústrias tecnológicas e criativas, e uma área destinada a habitação colectiva, complementada por espaços verdes, tirando partido da estrutura ecológica e qualidade paisagística.

A proposta assenta na rede viária e na estrutura da antiga unidade industrial existentes, contemplando um parque destinado às indústrias tecnológicas e criativas, na área central, e um conjunto de edifícios para atividades de serviços, a norte.

O modelo de reconversão propõe para esta área um sistema de infraestruturação global que contempla o reforço da estrutura viária em articulação com a rede viária municipal bem como das restantes redes

de infraestruturas e ainda aposta na requalificação ambiental tendo por base os estudos e subsequentes ações a considerar nas operações urbanísticas a concretizar.

Na zona sul, o conjunto edificado proposto para o segmento habitacional consolida e remata a frente urbana junto à Estrada Municipal 576-1.

A Noroeste, a proposta contempla uma área residencial, composta por um conjunto edificado plurifamiliar e a zona habitacional consolidada bifamiliar, que consiste nas parcelas C e D, correspondentes respetivamente às áreas parciais dos alvarás 3/85 e 6/81, devido à necessidade de concretização da ligação rodoviária a poente desta Unidade de Execução.

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

Usos do Solo	Área (m ²)	IU	A. Construção Máxima (m ²)	A. Ced. Equip. (m ²)	A. Ced. E. Verdes (m ²)
Solo Rural - Espaços Agrícolas ou Florestais	17.472,00	-	-	-	-
Solo Urbano - Urbanizado a Reestruturar	170.575,12	0,7	119.403	** 29.851	** 33.433
Solo Urbano - Urbanizado Consolidado	10.661,80	*	*	*	*
Solo Urbano - Urbanizável (Sujeito a Programação)	23.563,43	0,52	12.253	3.880	3.267
Unidade de Execução 12.01 - Polo Empresarial Poente	222.272,35		131.656	33.731	36.700

* Valores nos alvarás 6/81 e 3/85.

** Valores calculados a partir dos parâmetros mínimos para uso exclusivo de Atividades Económicas

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 RJGT, 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 RJGT) após a aprovação da delimitação da Unidade de Execução do Polo Empresarial Poente e dos respetivos Termos de Referência e Programa Desenhado.

PROGRAMA DESENHADO