



Odivelas
CÂMARA MUNICIPAL



PLANO DE PORMENOR DO SILVADO
TERMOS DE REFERÊNCIA

MAIO | 2020

DGOU | DPU

DEPARTAMENTO DE GESTÃO E ORDENAMENTO URBANÍSTICO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Ficha Técnica

COORDENAÇÃO

Florinda Lixa, Arqt.^a | Chefe de Divisão

EQUIPA TÉCNICA

Catarina Bacalhau, Arqt.^a

ANEXO

Cartografia

- Planta de Localização
- Planta de Área do Plano de Pormenor
- Planta Cadastral
- Planta de Enquadramento do PDM

ÍNDICE GERAL

1. Introdução.....	2
2. Localização e características da Área de Intervenção.....	2
3. Antecedentes	2
4. Enquadramento no PMOT em vigor (PDMO)	3
5. Objetivos do Plano de Pormenor	4
6. Critérios de Delimitação do Plano de Pormenor.....	6
7. Orientações sobre ocupação de solo	7
8. Sistema de execução.....	8

Cartografia

- Planta de Localização
- Planta de Área do Plano de Pormenor
- Planta Cadastral
- Planta de Enquadramento do PDM

1. Introdução

O presente Estudo enquadra e define a oportunidade de elaboração de um Plano de Pormenor (PP) para um conjunto de parcelas denominadas, para efeitos deste trabalho, como Silvado, de acordo e para 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). O PP proposto resulta da 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.

2. Localização e características da Área de Intervenção

A área de intervenção do PP do Silvado corresponde à SubUOPG 11_04, à SubUOPG_05 e a parte da SubUOPG 11_07, da UOPG 11 – Zona dos Pombais e Silvado, conforme estudo antecedente desenvolvido e respetivo esquema diretor, aprovado na 16.ª Reunião de Câmara em 23/agosto/2017.

O território da SubUOPG 11_04 é composto por solo urbanizável e tem importância urbanística na relação de proximidade que tem com o parque urbano do Silvado, pelo facto de ser atravessado por um espaço canal para implantação do prolongamento da Rua dos Bombeiros Voluntários e também, pela adjacência à ribeira do Freixinho, que importa valorizar paisagisticamente.

O território da SubUOPG 11_05 corresponde, na sua totalidade, à classe de solo urbanizável. Contém no seu interior um núcleo de ocupações com construções degradadas, que interessa erradicar, através do desenvolvimento de um novo conjunto urbano.

O território da SubUOPG 11_07 contém uma área que importa tratar tendo em conta o contexto de criação de uma nova frente urbana em continuidade com a Proposta a Norte.

3. Antecedentes

A área de intervenção deste PP, pelas suas características e localização, tem sido objeto de estudo urbanístico, ao nível de planeamento de pormenor, nomeadamente o Projeto Urbano dos Pombais/ Processo n.º 11568/DPUPE contendo a base programática na assunção para a intervenção perspectivada e confirmada nos Termos de Referência, para a elaboração do Plano de Pormenor de Pombais |

Odivelas Sul, aprovados na 5.ª Reunião de Câmara de 10/março/2010, e divulgados através do Aviso n.º 7390, do Decreto-Lei N.º 71, 2.ª Série de 13/abril.

Verificou-se face às contingências, à época que este instrumento de planeamento e gestão, não mobilizou o interesse do conjunto de proprietários, em função da divergência de interesses face ao tipo de cadastro em presença e o alargado número e diferentes tipos de proprietários.

Foi identificada a necessidade e a oportunidade de desenvolvimento da área em causa, pelo que a Câmara Municipal deliberou, na 15.ª Reunião em 24/julho/2019, visando:

- Revogar nos termos do artigo 165.º, n.º 1 do CPA a decisão que aprovou em 2010 a elaboração do Plano de Pormenor Pombais | Odivelas Sul, respetivos Termos de Referência e Área de Intervenção;
- Retificar a aprovação na 16.ª Reunião de Câmara em 23/agosto/2017 dos Termos de Referência do Plano de Pormenor Pombais e Freixinho.

Nos termos do Plano Diretor Municipal de Odivelas, surge uma nova oportunidade, consubstanciada nos objetivos gerais de Desenvolvimento UOPG 11 – Zona dos Pombais e Silvado, nomeadamente:

- Valorizar os núcleos urbanos antigos, reestruturar e requalificar áreas urbanas degradadas e integrar estas áreas na cidade recente, evitando a adulteração ou perda de valores do património urbanístico, arquitetónico e sociocultural;
- Colmatar o vazio urbano integrando uma nova frente de remate urbano como fator qualificador de remate urbano, proporcionando enquadramento valorizador, face ao Parque Urbano do Silvado;
- Consolidar a rede viária de distribuição e as acessibilidades do Parque Urbano e designadamente a feira do Silvado.

A Área de Intervenção deste PP confina a norte, com a área delimitada, em 2019, no âmbito do Plano de Pormenor Pombais e Freixinho, com proposta concluída e cujo processo se encontra na fase final de tramitação.

4. Enquadramento no PMOT em vigor (PDMO)

Ao nível dos Instrumentos de Gestão Territorial observa o Plano Diretor Municipal de Odivelas, publicado no Diário da República N.º 1171, 2.ª Série, de 02/setembro, a coberto do Aviso N.º 10014/2015.

A área de intervenção do PP encontra-se 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 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).

O PP contempla ainda os objetivos gerais de desenvolvimento da UOPG 11, que visam:

- 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);
- Criar frente urbana como remate da área edificada, marcando uma frente de rio qualificada;
- Prioridade à execução do arruamento adjacente ao Parque Urbano e à Feira do Silvado, ligando a Avenida dos Bombeiros Voluntários à Rua Padre Américo e à Rua António Feliciano Castilho;
- 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.ª 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.

5. Objetivos do Plano de Pormenor

Considerando as características do território, a sua localização central relativamente à cidade de Odivelas e, dado que se trata de solo urbanizável que importa garantir que resulte num espaço com

impacto positivo no território de Odivelas, a sua definição deverá ser desenvolvida ao nível do Plano de Pormenor, integrando os seguintes objetivos:

- Proceder à valorização paisagística e ao tratamento das margens da ribeira do Freixinho;
- Desenvolver projetos de espaço público, ao nível da circulação e estadia, quer ao nível do tratamento da zona adjacente à Ribeira do Freixinho, quer ao nível dos novos espaços urbanizados;
- Criar frente urbana como remate da área edificada, marcando uma frente de rio qualificada e relacionando-a com a envolvente;
- Prioridade à execução do arruamento adjacente ao Parque Urbano e à Feira do Silvado, ligando a Avenida dos Bombeiros Voluntários à Rua Padre Américo e à Rua António Feliciano Castilho;
- Assegurar oferta de estacionamento público entre a Av.ª D. Dinis, o Parque Urbano e a Feira do Silvado;
- Adotar nas Zonas Ameaçadas por Cheiras (ZAC) as medidas necessárias à sua minimização, com vista à salvaguarda de pessoas e bens;
- Beneficiar a criação de um novo conjunto de edificado dissipando o atual núcleo construído;
- Assegurar a continuidade da estrutura ecológica municipal, junto ao rio da Costa, promovendo a ligação entre o parque da Urbanização da Quinta da Memória e o parque urbano do Silvado.

Em termos de objetivos específicos para a área deste PP temos:

- Qualificação do espaço central de Odivelas;
- Promover o desenvolvimento económico através da instalação de atividades económicas;
- Promoção de práticas saudáveis através da inclusão de espaços verdes de proximidade dotados de equipamentos;
- Promoção da saúde pública através da desocupação de espaços degradados e com utilizações prejudiciais à saúde pública;
- Erradicação dos fatores de usos prejudiciais e inadequados dos espaços;
- Ampliação do parque urbano com a dotação de áreas verdes com espaços de estadia e lazer;
- Inclusão de equipamentos para prática desportiva, entre os quais um pavilhão desportivo.

O PP a desenvolver terá como referência a normativa do PDMO em vigor.

Desta forma, está conformada a sua realização, 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 é abrangida pelas categorias de espaços, previstos, nomeadamente, nos artigos n.º 28, 37 e 39 do PDM:

- Solo Urbano – Urbanizável – Central – Nível 1;
- Solo Urbano – Urbanizado Consolidado – Central – Nível 1;
- Solo Urbano – Urbanizado Consolidado – Verde.

Sendo as duas últimas classes de espaços muito residuais.

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 do Plano de Pormenor

A delimitação deste PP consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área, com identificação de todos os prédios abrangidos, nos termos previstos nos artigos n.º 101, 102 e 107 do RJIGT.

O PP 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.

O PP visa, deste modo, assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso da área delimitada e garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.

No presente caso, a delimitação proposta para o PP do Silvado corresponde aos vários artigos do Cadastro Predial Geométrico Rústico, 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, este PP 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.

Para efeitos de delimitação do PP foram ainda considerados os limites do cadastro geométrico decorrentes do levantamento topográfico e constantes nos elementos cartográficos, em anexo.

A área de Intervenção do Plano tem uma área aproximada de 3,00ha (30.200m²).

N.º Prédio	Área (ha)		Nome do Prédio	Secção	Freguesia
	Total	Integrada no Plano de Pormenor			
55	1,328	Parcial	Pombais e Silvado	L	Odivelas
57	0,080	Total	Silvado	L	Odivelas
59	0,537	Parcial	Alto do Barro	L	Odivelas
60	0,486	Parcial	Alto do Barro	L	Odivelas
61	0,540	Parcial	Casal dos Apóstolos	L	Odivelas
93	0,740	Parcial	Francas	L	Odivelas
94	0,892	Parcial	Apóstolos	L	Odivelas

7. Orientações sobre ocupação de solo

Para a prossecução dos objetivos anteriormente identificados, a proposta de delimitação do presente PP, 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 uma Planta Síntese, em anexo, aos presentes Termos de Referência, e que consiste na identificação das classes de solo que integram aquela área e da tipologia dos eixos que correspondem aos arruamentos a intervir ao nível do reperfilamento e da beneficiação do espaço público. A solução urbanística de conjunto, deverá ser desenvolvida com o envolvimento dos restantes proprietários, por forma a fundamentar a repartição dos benefícios e encargos entre os interessados, traduzindo o desenvolvimento urbanístico harmonioso desta área.

O Programa base do PP a desenvolver corresponderá, deste modo, à concretização e explicitação das principais opções do modelo de ocupação, 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 o levantamento topográfico e explicitação da sua transformação fundiária.

A solução urbanística proposta corresponderá à pormenorização das regras contidas no PDMO em vigor, materializando-se numa intervenção que irá representar uma beneficiação daquela zona da cidade, dando continuidade aos princípios estabelecidos na requalificação do troço da Av. D. Dinis a nascente, que teve como base a beneficiação do espaço público, a aposta na mobilidade sustentável, nas

acessibilidades, numa imagem urbana com qualidade, recorrendo a boas práticas no âmbito da eficiência energética.

O modelo urbano proposto pretende garantir, por um lado, que a transição entre o tecido urbano existente 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 deste instrumento de gestão territorial deverá ser executado através do Sistema de Cooperação, previsto no artigo n.º 150 do RJGT, uma vez que a iniciativa da delimitação deste PP é do Município e a sua 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.

O Sistema de Execução do Plano de Pormenor do Silvado deverá considerar o previsto nos artigos n.º 146 a 150 do RJGT, sendo o prazo para a elaboração do Plano de 1 ano (365 dias). A coordenação técnica da elaboração deste Plano de Pormenor será assegurada pelos Serviços de Planeamento e Urbanismo do Departamento de Gestão e Ordenamento Urbanístico.