

UNIDADE DE EXECUÇÃO

TERMOS DE REFERÊNCIA

ANTIGA FÁBRICA DA COMETNA



JUNHO DE 2020

FICHA TÉCNICA

COORDENAÇÃO

Florinda Lixa, Arq.ta [Chefe de Divisão]

EQUIPA TÉCNICA

Hugo Carvalho, Arq.to

David Gil, Arq.to

Filipe Guterres, Arq.to

Cristina Santos, Eng. Geógrafa

Paula Cristina Pires, Técnica Informática

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	pág. 04
2.	LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	pág. 04
3.	ANTECEDENTES DA OCUPAÇÃO	pág. 06
4.	OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	pág. 07
5.	ENQUADRAMENTO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NO PMOT EM VIGOR (PDMO)	pág. 08
6.	CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	pág. 10
7.	ORIENTAÇÕES SOBRE OCUPAÇÃO DO SOLO	pág. 11
8.	SISTEMA DE EXECUÇÃO	pág. 13
	PROGRAMA DESENHADO	pág. 14

1. INTRODUÇÃO

O presente estudo enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma Unidade de Execução (UE) para área da Antiga Fábrica da COMETNA, 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 de Maio, com a atual redação, o Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial (adiante designado por RJIGT).

A Unidade de Execução proposta é parte integrante da área da UOPG 12 - Área Empresarial de Famões, do Plano Diretor Municipal de Odivelas, aprovado na Assembleia Municipal de Odivelas, na sessão de 29 de Junho de 2015 e publicado em Diário da República n.º 171, 2.ª Série, de 02 de Setembro de 2015.

2. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A Área de Intervenção da Unidade de Execução da Antiga Fábrica da COMETNA (adiante designada por Unidade de Execução da exCOMETNA) corresponde à área total da Parcela B da SubUOPG 12.01 da UOPG 12 - Área Empresarial de Famões, conforme estudo antecedente desenvolvido e respetivo esquema diretor, aprovado em reunião de Câmara, n.º 14, em 13 de Julho de 2016.



Área da SubUOPG 12.01 - Polo Empresarial Poente

Área da SUBUOPG 12.01 - Polo Empresarial de Famões	Área (m2)	Prédio/Alvará
Área total da Parcela A	60197,60	1-secccção H
Área total da PARCELA B	145123,00	Artigo 2648
Área total da Parcela C	2125,28	Alvará 3/85
Área total da Parcela D	4876,41	Alvará 6/81
Área total da Parcela E	351,00	PIM-37331

Área da SUBUOPG 12.01 - Usos do Solo	Área (m2)
Solo Rural - Espaços Agrícolas ou Florestais / ENPE	17.472,00
Solo Urbano – Esp. Urbanizado a Reestruturar/Atividades Económicas a Requalificar	17.0575,12
Solo Urbano – Espaço Urbanizado Consolidado	10.661,80
Solo Urbano – Espaço Urbanizável (sujeito a Programação)	23.563,43
ÁREA TOTAL	222.272,35

A Área de Intervenção da Unidade de Execução da exCOMETNA situa-se na zona central da SubUOPG 12.01 e do território de Famões, possuindo uma área aproximada de 145.123,00m² (cento e quarenta e cinco mil cento e vinte e três metros quadrados) e apresentando as seguintes confrontações:

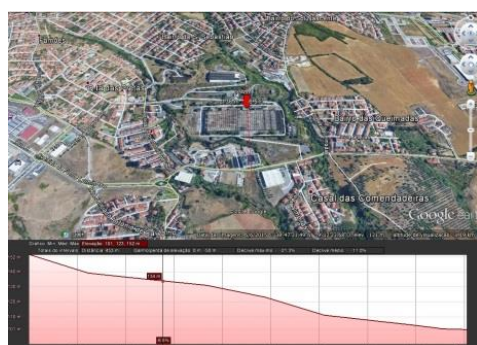
- A Norte - Parcela A da SubUOPG 12.01 e o Bairro Casal do Trigache;
- A Nascente - Bairro das Queimadas e território abrangido pela SubUOPG 12.02, correspondente ao Bairro da Quinta das Dálías;
- A Sul - Território abrangido pela SubUOPG 12.04, atualmente desocupado;
- A Poente - Parcelas C, D e E da SubUOPG 12.01 e Bairro da Quinta das Pretas.



Perfil Longitudinal do terreno

No perfil longitudinal do território em estudo, o terreno apresenta-se com um declive máximo de 140m a poente e mínimo de 110m a nascente, não apresentando um declive suave.

Na área de terreno abrangida pelo edificado da fábrica, mantém a uma cota aproximada de 132m.



Perfil Transversal do terreno

No perfil transversal do território em estudo, o terreno apresenta-se com um declive máximo de 145m a norte, diminuindo gradualmente, chegando a um mínimo de 104m a sul. O declive do terreno abrangido pelo edificado da fábrica, mantém a uma cota aproximada de 132m.

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 Dálías, 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 Eletricidade - RND; e, a nordeste da área, localiza-se o posto de seccionamento de Famões da EDP.

3. ANTECEDENTES DA OCUPAÇÃO

A Área de Intervenção da Unidade de Execução da exCOMETNA abrange uma grande área desqualificada, que corresponde a um antigo parque industrial metalomecânico e cujas instalações principais se encontram desativadas e abandonadas há muito tempo, constituindo uma situação de degradação urbanística e ambiental evidente, que importa inverter.

Dentro desse contexto, toda a área da SubUOPG 12.01 tem vindo a ser objeto de preocupação por parte dos diversos executivos municipais que, conscientes da importância desta zona no impulso do desenvolvimento económico e urbano do município, sempre entenderam que a mesma deveria ser alvo de um amplo processo de regeneração urbana.

Ora, considerando a publicação do Plano Diretor Municipal de Odivelas (adiante designado por 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 pode assim recuperar o seu papel catalisador no desempenho do município de Odivelas no contexto metropolitano e, paralelamente, o tão aguardado processo de regeneração urbana desta área desqualificada deve retomar a sua importância, tendo como objetivo geral de desenvolvimento o seguinte:

- Reforço do papel de Odivelas no contexto metropolitano, oferecendo, na região urbana polinucleada, um polo empresarial de nova geração, promovendo a captação de novas empresas dedicadas à indústria tecnológica ou criativa, e concorrendo para a criação de uma oferta competitiva e diferenciada no mercado global;

Para tal, novas propostas de ocupação e utilização para a referida área foram formuladas e apresentadas, originando a elaboração da Unidade de Execução do Pólo Empresarial Poente, aprovado em reunião de Câmara, n.º 14, em 13 de Julho de 2016. No entanto, esta UE aprovada não congregou o interesse de todos os proprietários para a sua concretização na altura.

Após um recente processo de aquisição deste antigo parque industrial metalomecânico, os novos proprietários da exCOMETNA apresentaram à Câmara Municipal de Odivelas um Projeto de Reabilitação/Beneficiação do conjunto de edifícios existentes e envolvente, conforme Processos n.º 37070/OCP e n.º 177/2017/OP, em acordo com as premissas previstas pelo município para o local. Tendo em conta a atividade industrial que ali teve lugar durante muito anos até meados do início do século XXI e cujo abandono e descaso originou um processo de

degradação grave do solo e da envolvente durante todo esse tempo, os proprietários Ambimobiliária - Investimentos e Negócios Imobiliários SA (adiante designados por Ambimobiliária) tiveram que proceder à descontaminação total dos solos e à qualificação ambiental do local, conforme aprovação da APA e dentro do âmbito da beneficiação atrás mencionada, por forma a reunir condições de ser novamente utilizado, e que concluíram entretanto.

A anterior Unidade de Execução, de espectro mais alargado e com maior área territorial, visava um processo de regeneração urbana enquanto a nova Unidade de Execução prevê um processo de reabilitação/requalificação do edificado existente, na propriedade da Ambimobiliária.

4. OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

O território da Unidade de Execução da exCOMETNA apresenta grande potencial para o reforço do papel de Odivelas no contexto da Área Metropolitana de Lisboa (adiante designada por AML), uma vez que tem ótimas condições, sobretudo devido 1) à sua área extensa de aproximadamente de 14,50 ha (catorze hectares e meio) 2) se encontrar numa região urbana polinucleada, para acolher as seguintes valências:

- Uma estrutura moderna e dedicada às Atividades Económicas, que se desenvolverá na parte central da Área de Intervenção, e que deverá ser capaz de atrair as mais variadas empresas e concorrer em igualdade para a criação de uma oferta competitiva e diferenciada no mercado global da sociedade tecnológica em que vivemos, por intermédio da reabilitação das edificações da antiga fábrica;
- Uma área habitacional de cariz multifamiliar, que se desenvolverá na parte sul da Área de Intervenção;
- Áreas complementares de vivência, tais como: espaços verdes de recreio para fruição e lazer da população local, vias de circulação rodoviária e percursos pedonais e cicláveis e estacionamento público em quantidade satisfatória.

Assim, A Unidade de Execução da exCOMETNA detém os seguintes objetivos programáticos:

- Promover a Habitação ao longo da Avenida Marechal Gomes da Costa, através da continuidade do desenho urbano existente;
- 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;
- Melhorar a oferta de estacionamento público no local;
- Reconverter as linhas aéreas de alta tensão que atravessam a área em infraestrutura subterrânea.

Em suma, a área objeto da Unidade de Execução da exCOMETNA deverá ser 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, a Unidade de Execução da exCOMETNA observa o Plano Diretor Municipal de Odivelas (PDMO), publicado no Diário da República n.º 171, 2.ª Série, de 02 de Setembro de 2015, a coberto do Aviso n.º 10014/2015.

A Área de Intervenção da Unidade de Execução da exCOMETNA 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 Plano Diretor Municipal de Odivelas (adiante designado por RPDMO), cujos objetivos e conteúdos genéricos se encontram estabelecidos no RPDMO igualmente para todas 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 da exCOMETNA contempla ainda os objetivos gerais de desenvolvimento da UOPG 12 - Área Empresarial de Famões, 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 da exCOMETNA a desenvolver tem 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 das operações urbanísticas necessárias e indicadas, 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 da exCOMETNA é abrangida pelas seguintes categorias de espaços:

- Solo Rural: Espaços Agrícolas ou Florestais - Espaço Naturalizado de Proteção ou Enquadramento;
- Solo Urbano: Espaço Urbanizado a Reestruturar - Atividades Económicas a Requalificar;
- Solo Urbano: Espaço Urbanizado Consolidado Verde.

As operações urbanísticas a desenvolver nesta área regem-se pelo disposto nos artigos n.º 22, 36 e 39 do RPDMO, e que estabelecem nomeadamente: o tipo de operações urbanísticas admitidas; os usos e volumetrias; e respetivos índices. As operações urbanísticas a realizar que impliquem construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de edificação devem ainda garantir as áreas para espaços verdes e equipamentos, 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 da Unidade de Execução da exCOMETNA consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área, com identificação do prédio abrangido, nos termos previstos no artigo n.º 148 do RJGT.

Na sua essência, as Unidades de Execução visam assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso da área a delimitar e garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos. Neste caso, a Unidade de Execução da exCOMETNA abrange 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 para estabelecer uma correta articulação funcional e formal com as áreas contíguas, quer sejam espaços já consolidados ou ainda por consolidar, desde que tal não prejudique o ordenamento urbanístico desses mesmos espaços e não inviabilize a oportunidade do correto procedimento em sede de operação urbanística.

Deste modo, a delimitação proposta para a Unidade de Execução da exCOMETNA, que corresponde ao polígono definido pela Parcela B - Artigo 2648 (com a área de 145.123,00m²), compreende uma área do território com identidade urbana geográfica e apresenta um nível significativo de autonomia, para a qual o PDMO define um programa urbanístico específico.

Assim, a Unidade de Execução, enquanto mecanismo 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 aqui proposta.

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

7. ORIENTAÇÕES SOBRE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a prossecução dos objetivos anteriormente identificados, a proposta de delimitação da presente Unidade de Execução da exCOMETNA observa as disposições gerais de uso e caracterização de solo urbano, nos termos do artigo n.º 25 do RPDMO, e é acompanhada por um Programa Desenhado em anexo aos presentes Termos de Referência, que consiste na definição da solução urbanística de conjunto, com o conhecimento dos proprietários envolvidos, traduzindo o desenvolvimento urbanístico harmonioso desta área, prevendo o subsequente desenvolvimento das soluções de pormenor que permitirão dar resposta às questões previstas ao nível das disposições gerais de gestão do solo urbano, nos termos do artigo 26.º do RPDMO.

O Programa Desenhado corresponde à caracterização e explicitação nas peças desenhadas em anexo das principais opções do modelo de ocupação proposto, identificando principalmente:

- As várias fases de execução da solução urbanística proposta;
- A requalificação das construções existentes;
- A forma e implantação das novas construções;
- A forma, implantação e acessibilidade das áreas de cedência;
- As soluções tipo-morfológicas para os diferentes usos;
- A definição dos acessos ao local e da sua articulação com a malha urbana envolvente, promovendo e beneficiando a criação de alternativas de acessibilidade nas diferentes escalas.
- A distinção entre as áreas edificadas e as áreas destinadas a infraestruturas, a equipamentos e espaços públicos (arruamentos e espaços verdes) com base na configuração do cadastro existente sobre levantamento topográfico e explicitação da sua transformação fundiária.

As zonas central e norte aqui propostas por esta Unidade de Execução correspondem a uma solução urbanística que contempla a reabilitação e revitalização do local, através da implementação de um parque empresarial destinado a serviços e indústrias tecnológicas e criativas, por intermédio da reabilitação da estrutura da antiga Fábrica da COMETNA; a zona sul corresponde uma área destinada a habitação coletiva, a construir; e a zona oeste corresponde a uma ampla zona de estacionamento à superfície, inicialmente, com possibilidade de posterior reconversão em edifício de estacionamento, a construir, complementadas por espaços verdes e de circulação pedonal que, em conjunto, procurarão tirar partido e beneficiar a estrutura ecológica e qualidade paisagística locais, não só com funções panorâmicas mas também de recreio e lazer, de forma a:

- Aproveitar o potencial da riqueza de estrutura ecológica;

- Potenciar a regeneração de toda a área;
- Contribuir para a melhoria da imagem urbana.

Da mesma forma, para o conjunto considerado na presente Unidade de Execução, será dado cumprimento ao previsto nos n.º 3 e 5 do artigo 26º do RPDMO, através do desenvolvimento dos respetivos estudos que garantam a sustentabilidade da operação e evitem a sobrecarga nas infraestruturas e recursos no local e envolvente

A proposta urbana da Unidade de Execução da exCOMETNA assenta em dois princípios:

- Na reabilitação das estruturas presentes e desajustadas às atuais exigências que compõem a antiga unidade industrial e na requalificação da rede viária existente, em complementaridade com a criação de novas alternativas;
- Na construção de novas edificações a norte, apostando na implementação de uma zona multifuncional com um programa predominantemente de terciário superior de indústrias tecnológicas ou criativas e, a sul, favorecendo o uso habitacional, e a ligação harmoniosa de todas as partes que integram o conjunto.

Neste sentido, esta solução procura especialmente a reabilitação sustentável dos antigos edifícios, aproveitando os seus elementos estruturais e regenerando a sua imagem e funcionalidade, através da introdução de alterações à sua organização interior, dotando e adequando assim estas edificações de uma importante plasticidade espaço-funcional, facilitando a sua adaptação consoante o tipo de atividades que se venham ali a implementar.

A proposta urbana será consumada numa área total de 145.123,00m² (ver quadro abaixo), onde se desenvolverão os usos Habitacional e Atividades Económicas e para a qual se define um Índice de Utilização máximo de 0,50. A Área de Construção definida é de 67.765,00m², dividindo-se em 12.000,00m² para a Habitação e 55.765,00m² para as Atividades Económicas. A solução urbanística contempla zonas de estacionamento descobertas e em edifício, espaços públicos (arruamentos, passeios e espaços verdes) e prevê áreas para equipamentos, dando cumprimento ao previsto no PDMO, conforme o quadro seguinte:

Usos do Solo	Área (m ²)	IU	A. Const. (m ²)	Equip. (m ²)	E. Verdes (m ²)
Solo Rural: Espaços Agrícolas ou Florestais	8.725,00	-	-	-	8.725,00
Solo Urbano: Espaço Urbanizado a Reestruturar	135.529,00	0,50	67.765,00	14.800,00	26.920,00
Solo Urbano: Espaço Urbanizado Consolidado Verde	869,00	-	-	-	-
UNIDADE DE EXECUÇÃO - exCOMETNA	145.123,00	-	67.765,00	14.800,00	35.645,00

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.

8. SISTEMA DE EXECUÇÃO

O desenvolvimento das operações urbanísticas no presente caso deverá ser executado através do Sistema de Iniciativa dos Interessados previsto no artigo n.º 149 do RJIGT, uma vez que a iniciativa da delimitação desta Unidade de Execução é dos proprietários, em conjunto com o 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 (n.º 2 do artigo n.º 149 do RJIGT) após a aprovação da delimitação da Unidade de Execução da exCOMETNA e dos respetivos Termos de Referência e Programa Desenhado.

UNIDADE DE EXECUÇÃO

TERMOS DE REFERÊNCIA

ANTIGA FÁBRICA DA COMETNA

PROGRAMA DESENHADO



JUNHO DE 2020