

TERMOS DE REFERÊNCIA

UNIDADE DE EXECUÇÃO

CASAL DE SÃO JOSÉ



SETEMBRO | 2024

DGOU | DPU

Departamento de Gestão e Ordenamento Urbanístico
Divisão de Planeamento Urbanístico

FICHA TÉCNICA

COORDENAÇÃO

Florinda Lixa, Arqt.^a

EQUIPA TÉCNICA

Catarina Bacalhau, Arqt.^a

Rita Calhau, Arqt.^a Paisagista

Cristina Santos, Eng.^a Geógrafa

Frederico Valles, Eng.^o Civil

Gonçalo Pinheiro, Técnico Superior

ÍNDICE GERAL

Introdução.....	3
Localização e características da Área de Intervenção	3
Antecedentes	4
Enquadramento no PMOT em vigor (PDMO).....	4
Objetivos da Unidade de Execução	6
Critérios de Delimitação da Unidade de Execução.....	7
Proposta.....	8
Sistema de execução.....	10

PROGRAMA DESENHADO

- Planta de Localização
- Planta de Enquadramento
- Localização da Unidade de Execução e Enquadramento face a Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI)
- Planta Síntese
- Planta de Cedências
- Cortes

Introdução

O presente Estudo enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma Unidade de Execução (U.E.) na zona do Casal de São José, numa parcela de terreno situado na Rua Amália Rodrigues, no bairro do Trigache Norte, na União das Freguesias de Ramada e Caneças.

A unidade de Execução proposta integra a área da UOPG-14 – Zona dos Pedernais, da primeira alteração do Plano Diretor Municipal de Odivelas, publicado no Diário da República N.º 173/2024, 2.ª Série de 06/setembro, coberto no Aviso Nº 19978/2024/2.

Localização e características da Área de Intervenção

A Área de Intervenção da Unidade de Execução Casal de São José corresponde à Subdivisão 8 da UOPG 14–Zona dos Pedernais, conforme Esquema Diretor de Urbanização.

A SubUOPG corresponde a uma zona maioritariamente desocupada, na qual existem algumas edificações dispersas e uma estação elevatória, estando localizada entre áreas urbanas consolidadas.

O desenvolvimento da SubUOPG vai permitir a articulação do tecido urbano envolvente, pela criação de áreas residenciais, através da resolução das situações atuais de impasse e do estabelecimento da ligação rodoviária com a área a sul correspondente à via L13, a qual integra um corredor arborizado e uma via ciclável.

Esta Área de Intervenção situa-se no território da Casal de São José, está confinada a Poente com a Rua Amália Rodrigues, abrangendo uma área de 13.930m² e apresenta as seguintes confrontações:

- A norte – a Rua do Sol Poente
- A nascente – a Rua Dona Inês de Castro
- A sul – Parcela de Cedência do Alvará dos Pedernais, onde se encontra um Depósito de Água
- A poente – a Rua Amália Rodrigues

Esta área apresenta uma certa irregularidade pendente na direção Sul/Norte, de cerca de 10%.

A área de intervenção corresponde a uma propriedade com área total de 13.930m², denominada por Casal de São José, na União das Freguesias de Ramada e Caneças.

Antecedentes

O antigo Casal de São José era uma área agrícola onde predominava, sobretudo o cultivo das árvores de fruto.

Caindo em desuso a sua vertente agrícola, a parcela permaneceu vazia e sem qualquer utilidade desde então.

Em 1998, foi submetido à Câmara de Loures um Pedido de Informação Prévia sobre a possibilidade de proceder ao loteamento da parcela, tendo-se então constituído o processo 28.301/IP/OC.

A Comissão Instaladora do Município de Odivelas analisou o novo PIP, abordando outro estudo de loteamento, que alcançou parecer favorável à sua execução. Daí resultou o processo 34.371/L/OC, datado de dezembro de 2000, para o qual não houve mais desenvolvimento.

Atualmente a parcela encontra-se numa área confinante com Áreas de Génese Ilegal.

Em 2022, os proprietários atuais solicitaram à Câmara Municipal de Odivelas, nos termos do PDMO, a delimitação de uma Unidade de Execução.

Enquadramento no PMOT em vigor (PDMO)

Ao nível dos Instrumentos de Gestão Territorial observa o Plano Diretor Municipal de Odivelas.

A Unidade de Execução encontra-se incluída na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão_UOPG 14–Zona dos Pedernais.

De acordo com a alteração do Plano Diretor Municipal de Odivelas, publicado no Diário da República N.º 173/2024, 2.ª Série de 06/setembro, a coberto do Aviso N.º 19978/2024/2, a área da Unidade de Execução situa-se em Solo Urbano, Espaços Habitacionais Nível 2.

Refere o artigo 26.º que os Espaços Habitacionais são aqueles onde se regista a predominância da função habitacional e onde as densidades têm maior variação, tendo uma reduzida presença de funções terciárias, as quais são compatíveis e se destinam fundamentalmente a apoio da função habitacional, devendo ser adequadamente dotados de espaços exteriores de vivência coletiva de proximidade.

Nos Espaços Habitacionais de Nível 2 as operações de loteamento, as operações com impacte semelhante a loteamento e as operações com impacte relevante observam os seguintes parâmetros:

Índice Bruto de Utilização máximo	0,55
Índice de Ocupação máximo	35%
Densidade Habitacional máxima (fogos/ha)	45
Coefficiente máximo de ATC para atividades económicas	15%
Número Máximo de pisos	4

Assim, os objetivos e conteúdos genéricos estabelecidos no RPDMO para as UOPG's são:

- Assegurar a oportunidade e procedimentos para a avaliação das necessidades de interesse público e a definição da estratégia de desenvolvimento;

- 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).

Os objetivos gerais de desenvolvimento da UOPG 14 visam:

- Definir um programa urbanístico qualificador para uma área que se revela ser das escassas oportunidades de qualificação e valorização do território;
- Promover a reestruturação e qualificação da área da Cova da Pia e sua envolvente, erradicando as edificações desqualificadas e degradadas, substituindo-as por edificações de modelo arquitetónico mais qualificado, preferencialmente destinadas a atividades económicas;
- Promover um programa urbanístico de pormenor, incidindo sobre os terrenos de domínio municipal, definindo equipamentos e espaços verdes coletivos que se assumam como âncoras de estruturação de toda a área dos Pedernais;
- Está prevista em Carta Educativa a reserva estratégica de área, situada em terrenos de domínio municipal, destinada a equipamento educativo (escola secundária e 3.º ciclo do ensino básico);
- Promover a oferta de habitação, especialmente para jovens com vista a dinamizar a vivência do novo espaço urbano, aproveitando ainda a escala de alguns espaços intersticiais sobrantes para pequenas operações de realojamento.

De acordo com o Esquema Diretor de Urbanização aprovado, em termos de objetivos específicos para a área da SubUOPG 14_08 temos:

- Definir um programa urbanístico qualificador para uma área, constituindo uma oportunidade de qualificação e valorização do território;
- Criar uma oferta de espaços destinados à habitação, com vista a dinamizar a vivência do novo espaço urbano;
- Fomentar a articulação com as áreas urbanas adjacentes, potenciando a continuidade da rede viária existente;
- Articulação com as áreas de equipamentos e espaços verdes coletivos de toda a área dos Pedernais a Noroeste deste território;
- Criação de um corredor arborizado ao longo da via L13, permitindo a sua continuidade para o sul deste território.

Objetivos da Unidade de Execução

Esta Unidade de Execução encontra uma oportunidade de elaboração nos seguintes fundamentos:

- Enquadramento paisagístico de eleição e valorização dos sistemas de vistas existentes;
- Criar oferta de espaços destinados à habitação;
- Requalificação de zonas com construção espontânea de génese ilegal;
- Fomentar a articulação com as áreas urbanas adjacentes, de modo a criar uma rede viária contínua em articulação com a existente;
- Implementar a via L13.

A Unidade de Execução 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 apenas por uma categoria, Solo Urbano, Espaços Habitacionais, Nível 2.

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.

A Unidade de Execução caracteriza-se, então, pela dinâmica existente entre o espaço público e o espaço edificado. A Rua Amália Rodrigues articula com o edificado criado, compondo uma praça, com o objetivo de ser um espaço de passagem e de lazer, que faz ainda a transição para o espaço em que está prevista a Cedência para Equipamentos, que fica junto de um terreno já cedido.

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 148.º 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. 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 delimitação da Unidade de Execução foi tida em consideração o limite existente correspondente à delimitação do artigo Rústico, de forma a regular as questões cadastrais (limites geográficos, domínio e propriedade) e assegurar os direitos de edificabilidade e a execução das infraestruturas de acessibilidade e do espaço público.

No quadro seguinte, identificam-se as áreas incluídas na Unidade de Execução:

N.º Prédio	Área (ha)		Nome do Prédio	Secção	Freguesia
	Total	Integrada no Plano de Pormenor			
45	1,376	Total	Casal de São José	B	Odivelas

Proposta

Para a prossecução dos objetivos anteriormente identificados, a proposta de delimitação da presente Unidade de Execução do Casal de São José, nos termos do artigo 21.º do RPDMO, observa as disposições gerais de uso e caracterização de solo urbano e é ainda acompanhada por um Programa Desenhado. Este programa consiste na definição da solução urbanística de conjunto, com o conhecimento do proprietário envolvido, 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, das soluções tipo-morfológicas, da distinção entre as áreas privadas (a edificação) e as áreas destinadas a infraestruturas (acessibilidades) e os 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 Unidade de Execução dispõe de possibilidade de proceder à alteração dos IGT, constituindo-se apenas como um dispositivo para a sua execução.

A proposta deve promover a continuidade física do território e a requalificação da via L13 (Rua Amália Rodrigues), contemplando o seu reperfilamento, com a largura de 30m, que deverá integrar um corredor arborizado urbano, como definido no artigo 49.º do Regulamento do PDM de Odivelas.

O modelo urbano pretende concretizar:

- Habitação multifamiliar;
- Áreas de utilização coletiva;
- Tirando partido da estrutura verde e de paisagem, com espaços de lazer e de recreio;
- Articulação com a morfologia existente;
- Articulação com a rede viária em desenvolvimento;
- Uma praça com espaços verdes e de recreio, como elemento central;
- Uma via no interior do terreno para acesso automóvel;
- Área para desenvolvimento de Equipamentos de utilização coletiva;
- Estacionamento à superfície.

Quadros Síntese

Índices			
Índice de Utilização	0,55	Área Máxima de Utilização	7 568,00m ²
Índice de Ocupação	0,35	Área Máxima de Ocupação	4 816,00m ²
Densidade Habitacional (fogos/ha)	50	Número Máximo de Fogos	55

Áreas da Unidade de Execução Proposta				
Área Total da Unidade de Execução				13 760,00m ²
Área Total de Lotes				2 500,00m ²
Número de Lotes				6
Área de Implantação Total				2 500,00m ²
Área de Construção de Habitação Total				7 000,00m ²
Área de Construção em cave				2 500,00m ²
Número de Fogos				48
Número de Pisos				4
Área de Cedência para Espaços Verdes	mínimo	1 866,00m ²	proposto	3 520,00m ²
Área de Cedência para Equipamentos	mínimo	2 217,00m ²	proposto	3 000,00m ²
Área Destinada ao Domínio Público				4 740,00m ²
Número de lugares de estacionamento privado				96
Número de lugares de estacionamento público				34

	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5	Lote 6	Total
Área do Lote	406,00m ²	406,00m ²	406,00m ²	406,00m ²	438,00m ²	438,00m ²	2 500,00m ²
Área de Implantação	406,00m ²	406,00m ²	406,00m ²	406,00m ²	438,00m ²	438,00m ²	2 500,00m ²
Área de Construção por piso hab	284,00m ²	284,00m ²	284,00m ²	284,00m ²	307,00m ²	307,00m ²	1 750,00m ²
Área de Construção Total	1 136,00m ²	1 136,00m ²	1 136,00m ²	1 136,00m ²	1 228,00m ²	1 228,00m ²	7 000,00m ²
Área de Construção de Habitação	1 136,00m ²	1 136,00m ²	1 136,00m ²	1 136,00m ²	1 228,00 m ²	1 228,00m ²	7 000,00m ²
Área de estacionamento (abaixo do solo)	406,00m ²	406,00m ²	406,00 m ²	406,00m ²	438,00m ²	438,00m ²	2 500,00m ²
Número de Pisos	4 + 1 cv	4 + 1 cv	4 + 1 cv	4 + 1 cv	4 + 1 cv	4 + 1 cv	4 + 1 cv
Número de Fogos	8	8	8	8	8	8	48
Número de Lugares de Estacionamento	16	16	16	16	16	16	96