



Odivelas
CÂMARA MUNICIPAL



PLANO DE PORMENOR DA SERRA DA AMOREIRA

TERMOS DE REFERÊNCIA



JANEIRO 2025

gpemu

gabinete de planeamento estratégico
e mobilidade urbana

FICHA TÉCNICA

Coordenação

Mário Cantinho, Arquitetura e planeamento do território

Projeto

Marco Moreira, Arquitetura e planeamento do território

Colaboração

Bruno Epifânio, Ambiente

Nelson Simões, Arquitetura e planeamento do território

Nuno Trindade, Direito do urbanismo

Apoio administrativo

Anabela Capitão

ÍNDICE GERAL

1. INTRODUÇÃO	4
2. FUNDAMENTO E OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR	5
2.1. CONTEXTO E ANTECEDENTES	5
3. EQUADRAMENTO	7
3.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	7
3.2. ENQUADRAMENTO LEGAL	10
3.3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO OPERATIVA	11
4. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO	15
5. OBJETIVOS E POLÍTICAS	18
5.1. OBJETIVOS GERAIS	18
5.2. OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS	19
5.3. POLÍTICAS URBANÍSTICAS RELEVANTES	20
6. DIRETRIZES DO ORDENAMENTO URBANO	21
7. METODOLOGIA	22
8. CONTEÚDO MATERIAL	25
9. CONTEÚDO DOCUMENTAL	26
10. SISTEMA DE EXECUÇÃO	26
11. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA	27
12. PARTICIPAÇÃO PÚBLICA	28
13. CALENDARIZAÇÃO	28
14. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA	29

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Planta de Localização da Área de intervenção no Município de Odivelas	8
Figura 2 - Modelação 3D – plano pormenor – Espaço Urbanizado Consolidado Residencial.....	9
Figura 3 - Delimitação da área de intervenção e Extrato da Planta de Usos do Solo do PDM.....	11
Figura 4 - Extrato da Planta de Usos do Solo do PDM.....	13
Figura 5 - Esquema Diretor da UOPG 15 - Norte da Ramada – Planta Síntese	14
Figura 6 - Cartograma da Delimitação do Plano de Pormenor da Serra da Amoreira, sobre ortofotomapa	15
Figura 7- Cartograma da Delimitação do Plano de Pormenor da Serra da Amoreira, sobre ortofotomapa	16
Figura 8 - Cartograma das Diretrizes do Ordenamento Urbano do PPSA, sobre ortofotomapa.....	22

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 - Histórico de processos urbanísticos com incidência nas prédios da área de intervenção	5
Quadro 2 – Servidões e restrições de utilidade pública, REN e perigosidade de incêndios.....	9
Quadro 3 - Áreas abrangidas pelas categorias de uso do solo do PDM	11
Quadro 4 - Identificação das Prédios Incluídas na Área de Intervenção do PPSA.....	17
Quadro 5 - Parâmetros de edificabilidade do PDM de Odivelas.....	24

1. INTRODUÇÃO

O presente documento define o enquadramento para a elaboração do plano de pormenor (PP) que considera um conjunto de prédios adjacentes na encosta da Serra da Amoreira, na Ramada, denominado, para os efeitos subsequentes, como plano de pormenor da Serra da Amoreira (PPSA).

De acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, RJIGT), na sua redação atual, compete à câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais, sendo que o plano de pormenor é o instrumento que desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a sua infraestruturação e o desenho dos espaços de utilização coletiva; a implantação, a volumetria e as regras para a edificação; bem como a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral (cfr. art.º 101.º, n.º 1 RJIGT).

Neste sentido, faz sentido que a sua elaboração seja justificada e sirva um determinado propósito. Assim, a Câmara Municipal de Odivelas vem, no presente documento, elencar o conjunto de premissas de base para o desenvolvimento do plano de pormenor, com enfoque nas soluções urbanísticas e respetiva operacionalização, procurando encontrar soluções de articulação e integração da intervenção com a envolvente, tendo em conta tanto as componentes físicas do terreno, como as condicionantes constantes nos diversos instrumentos de gestão territorial (IGT) e ainda, as componentes sociais, económicas, ecológicas, entre outras.

2. FUNDAMENTO E OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR

Ao longo do tempo, toda a área do atual plano tem vindo a ser objeto de análise e estudo por parte dos diversos executivos municipais que, conscientes da importância desta zona no contexto da estrutura urbana e na socioeconómica do município, sempre entenderam que a mesma deveria ser alvo de um amplo processo de regeneração urbana.

2.1. CONTEXTO E ANTECEDENTES

O PPSA abrange uma grande área rústica, composta por 8 prédios que abaixo se identificam, sobre os quais já haviam sido desenvolvidos diversos estudos de loteamento que, por diversas razões, não tiveram sequência. Esses estudos encontram-se referenciados no quadro seguinte, com a identificação dos respetivos processos urbanísticos:

Quadro 1 - Histórico de processos urbanísticos com incidência nos prédios da área de intervenção

Processo	Procedimento	Prédios Cadastrais
8076/LO 33494/L/OC	Estudo de loteamento na Serra da Amoreira – Castelo Nascente – Ramada	98-1C
8077/LO	Estudo de loteamento na Serra da Amoreira – Castelo Poente – Ramada	28-1C (Cerrado da Chiquita) 100-1C
4301/LO	Projeto de loteamento - Amoreira	91-1C (Fidinho) 24-1C (Fontainha) 25-1C (Centieiras)
2585/LO	Estudo de Loteamento – Casal dos Cravos	68-1C (Terra do Moinho)
9722/OP	Construção de Moradia – Serra da Amoreira	

Não obstante os referidos antecedentes, este local representa uma oportunidade para a garantia da conexão entre os vários tecidos urbanos adjacentes, resultado de diferentes intervenções ao longo do tempo, desarticuladas entre si. Além disso, a rede viária municipal, definida nos planos municipais, tem previsto para este local uma via distribuidora secundária, que se desenvolve na direção Nascente-Poente, entre a via T13 e a L13, sendo que a mesma se apresenta como garante primordial para a reestruturação urbana de toda a envolvente e suporte para a beneficiação do nível de qualidade na mobilidade e acessibilidade, tanto no local como no

território mais alargado.

Tendo como perspetiva a sustentabilidade dos territórios, o recurso aos “vazios urbanos” para a implementação de operações urbanísticas correntes permite atingir mais benefícios ao nível do ordenamento do território. Nomeadamente, permite colmatar os tecidos urbanos, promovendo a sua articulação com a envolvente e, com a introdução dos princípios da multifuncionalidade, facilita o equilíbrio do nível de oferta de equipamentos e de infraestruturação relevante para o território no seu conjunto.

De acordo com o previsto no RJIGT (cfr. artigo 81.º, n.º 1) os interessados na elaboração de um plano de pormenor podem propor à câmara municipal a celebração de um contrato para planeamento, não deixando de pertencer à administração, respeitando a articulação e a coerência com a estratégia territorial do município e o seu enquadramento na programação constante do PDM, a definição da oportunidade de tal deliberação (artigo 81.º, n.º 2, al. B) RJIGT). Dito isto, importa aproveitar cada um destes momentos para garantir a resolução de questões inerentes ao território e introduzir princípios de boas práticas urbanísticas nas soluções a desenvolver.

A prática recente, ao nível do ordenamento do território, bem como o atual contexto no setor da habitação, tem revelado que existe uma grande dificuldade em introduzir objetivos de políticas públicas de apoio ao acesso à habitação para certos grupos da população. Ainda que estes objetivos obtenham respaldo nos IGT em vigor, a prática revela que tais medidas não permitem, ainda, atingir os resultados esperados. Por esta razão, as autarquias devem adaptar-se ao contexto e trabalhar estas questões através da negociação e do aproveitamento de oportunidades que visem garantir os meios necessários para esse fim. Como tal, o desenvolvimento da proposta para este local deve respeitar este princípio.

Em resumo, a Câmara Municipal de Odivelas encara a solução urbanística a desenvolver enquanto momento para responder às questões, não só, da habitação, mas também, da implementação de outros usos que potenciem a vivência urbana; de reforço ao nível dos equipamentos, das infraestruturas e do espaço público de qualidade, assente na componente urbana e ambiental e; de ligações em continuidade com a envolvente. O presente momento de planeamento deverá respeitar estes princípios e objetivos, entre outros que se revelem pertinentes ao longo do processo.

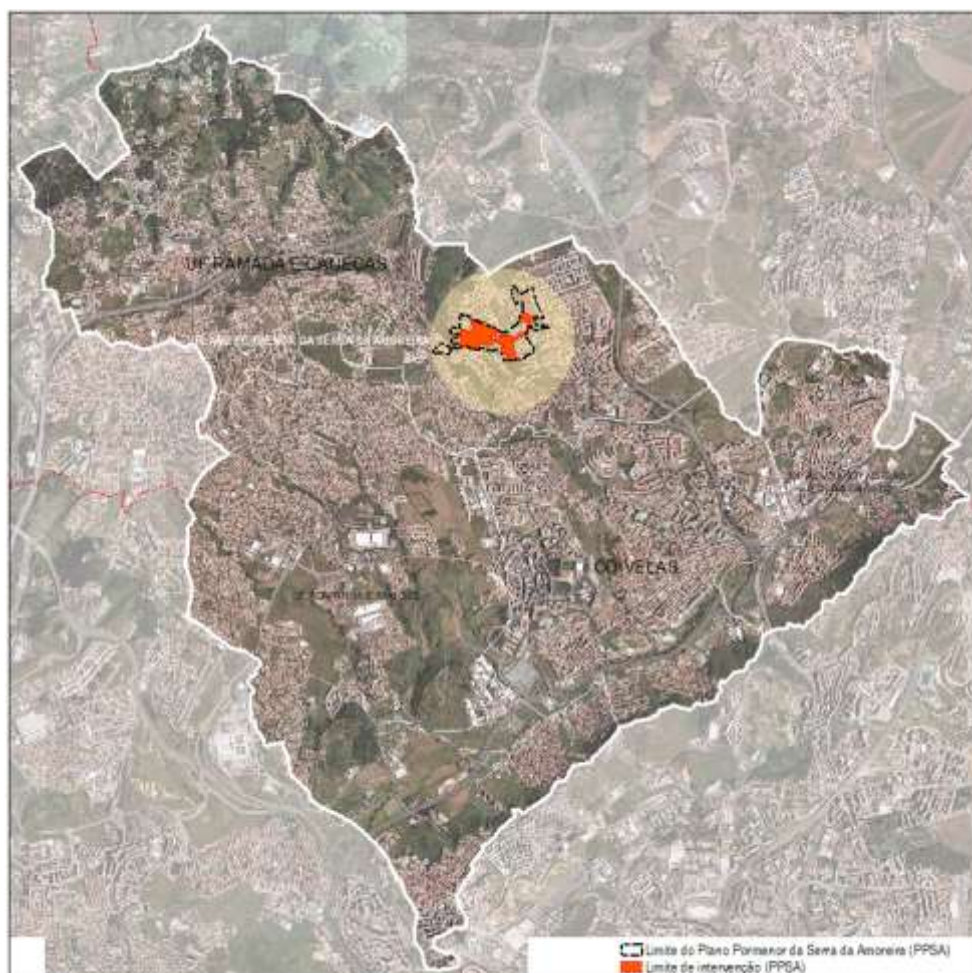
3. ENQUADRAMENTO

3.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

Á área de intervenção do PPSA, localiza-se a nordeste do Município de Odivelas, na União de Freguesias da Ramada e de Caneças num dos seus pontos de maior altitude.

Esta área do território encontra-se atualmente desocupada e tem na sua envolvente um conjunto de bairros residenciais de baixa densidade, integrados em áreas de génese urbana ilegal (AUGI), já com alvarás de loteamento. Existem ainda urbanizações de média densidade, resultantes dos primeiros grandes momentos de urbanização das décadas de 70, 80 e 90, do século passado. Ambas as tipologias de assentamento urbano apresentam alguma consolidação urbana.

Figura 1 - Planta de Localização da Área de intervenção no Município de Odivelas



Na sua envolvente existem ainda armazéns e pequenas atividades económicas, bem como alguns equipamentos relevantes, como é o caso do Instituto Superior de Lisboa e Vale do Tejo, da Casa de Saúde e Repouso da Amoreira, da Igreja Paroquial de Nossa Senhora Rainha dos Apóstolos - Paróquia da Ramada e da EB1/JI de Casal dos Apréstimos.

Tendo em conta a sua posição estratégica, o local encontra-se na proximidade dos acessos ao IC22 (A40) e à CREL (A9), não possuindo atualmente uma ligação viária direta a estes eixos. Revela-se pertinente cumprir a necessidade prevista de beneficiação do sistema de mobilidade através da introdução de um novo eixo de ligação entre a Av. Aristides de Sousa Mendes e a Rua do Poder Local, na Ramada.

Figura 2 - Modelação 3D – plano pormenor – Espaço Urbanizado Consolidado Residencial



A área de estudo apresenta alguns desafios, do ponto de vista da orografia, em linha com grande parte do território no município de Odivelas. Em termos de Hipsometria, o perfil transversal revela um terreno com um declive máximo de 70m a nascente e, o mínimo de 52m a poente. No perfil longitudinal, a nascente, o terreno apresenta um declive máximo de 33m à cota 208m, diminuindo gradualmente até um mínimo de 175, a poente. Estas questões implicam opções de projeto que terão de ser aprofundadas nas fases de desenho urbano e de infraestruturação, entre outras.

Ainda ao nível das condicionantes na área de intervenção, apresenta-se no quadro seguinte, que identifica as questões relevantes dos temas das servidões e restrições; da REN e; da perigosidade de incêndios, a considerar, podendo ser consultadas em documento anexo.

Quadro 2 – Servidões e restrições de utilidade pública, REN e perigosidade de incêndios

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	▪ Património Cultural Arquitetónico – Bens Culturais Imóveis Classificados, em Vias de Classificação e Zonas de Proteção – 1O - Casal de Sant’ Ana – Em vias de Classificação – Monumento de Interesse Municipal; ▪ Outras Condicionantes - Servidão Aeronáutica – Faixas – cota 195 – 220 – 245 - Zona 7- 8 ▪ Outras Condicionantes - Servidão Aeronáutica – Áreas Críticas
--	--

REN Nota: REN publicada na portaria nº 7/2016 de 28 de janeiro, na fase seguinte deverá considerar-se a redelimitação da REN	▪ Elementos da Rede hidrográfica - Zonas declivosas – Escarpas e outras áreas de elevada suscetibilidade geológica ▪ Elementos da Rede hidrográfica - Zonas declivosas – Áreas com risco de erosão ▪ Áreas efetivamente comprometidas: C30, C32, C34, C35, C36, C37, C105
PERIGOSIDADE DE INCÊNDIOS RURAIS	▪ Perigosidade de Incêndio – Muito Alta ▪ Perigosidade de Incêndio – Alta

3.2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A tarefa de planeamento é uma prerrogativa da Administração e decorre, desde logo, da Constituição da República Portuguesa (CRP) (cfr. art.º 65.º, n.º 4), sendo que a mesma se expressa através dos instrumentos de gestão territorial.

Assim, e de acordo com o artigo n.º 69.º do RJIGT, os planos municipais são instrumentos de natureza regulamentar e estabelecem o regime de uso do solo, definindo modelos de ocupação territorial e da organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo, bem como de garantia da sustentabilidade socioeconómica e financeira e da qualidade ambiental.

Os planos municipais têm como objetivos, entre outros, definir a base de uma gestão programada do território municipal (alínea d) do artigo 75.º do RJIGT) e os parâmetros de uso do solo (alínea i) do artigo 75.º do RJIGT), devendo fazê-lo como parte de uma estratégia de desenvolvimento e de um modelo territorial que atente ao território municipal e às suas circunstâncias.

Figura 3 - Delimitação da área de intervenção e Extrato da Planta de Usos do Solo do PDM



Quadro 3 - Áreas abrangidas pelas categorias de uso do solo do PDM

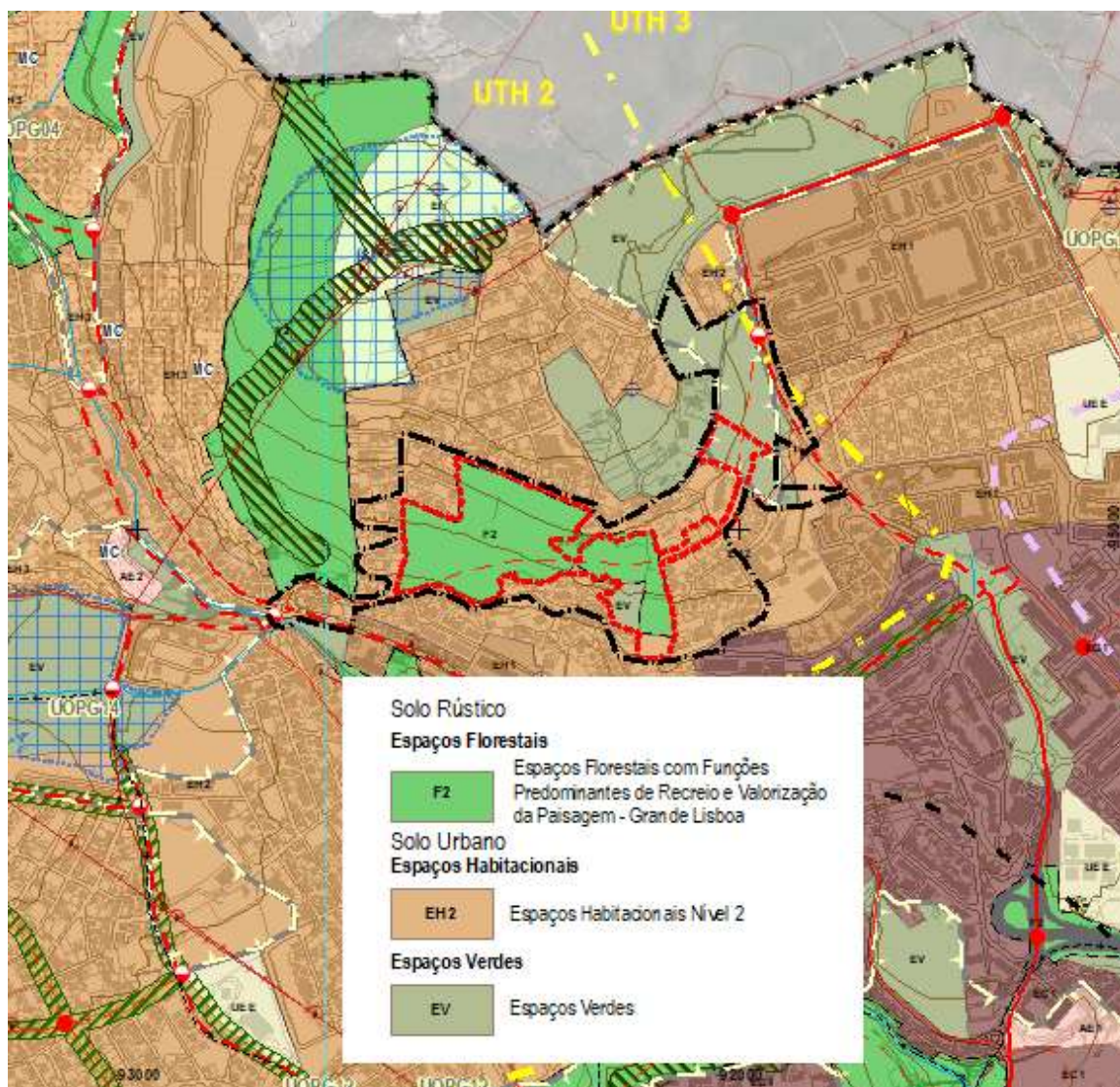
Usos do Solo segundo o PDM			Área (m2)	Hectares
	Solo Rústico, Espaços Florestais, Espaços Florestais com Funções Predominantes de Recreio e Valorização da Paisagem – Grande Lisboa	F2	59810,12	5,98
	Solo Urbano, Espaços Verdes, Espaços Verdes	EV	9542,67	0,95
	Solo urbano, Espaços Habitacionais, Espaços Habitacionais – Nível 2	EH2	6841,84	0,68
Totais			76194,63	7,62

3.3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO OPERATIVA

De acordo com o Plano Diretor Municipal de Odivelas (adiante designado por PDMO) e, com a aprovação da 1.^a alteração ao PDMO, publicada através do aviso n.º 19978/2024/2, na 2.^a série do Diário da República N.º 173 de 06-09-2024, o plano de pormenor desenvolve-se num espaço composto pelas seguintes classificações e qualificações do uso do solo:

- **Solo Rústico – Espaços Florestais, Espaços Florestais com Funções Predominantes de Recreio e Valorização da Paisagem – Grande Lisboa (F2)** - De acordo com o nº 1 do artigo 18º, *“Os Espaços Florestais visam promover a estabilidade do uso florestal, compatibilizar o aproveitamento florestal com funções de suporte ao ciclo hidrológico terrestre e enquadramento paisagístico, através do aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e condições biofísicas que garantam o seu fundo de fertilidade, contribuindo para a conservação da natureza e da biodiversidade, onde predomine o coberto arbóreo e respetivas práticas silvo-pastoris, ocupado preferencialmente por espécies adaptadas às condições edafoclimáticas locais.”* O nº 5 do artº 18º, refere que *“Nos Espaços Florestais com Funções Predominantes de Recreio e Valorização da Paisagem — Grande Lisboa aplica-se o conjunto de normas de intervenção e modelos de silvicultura e de gestão da Sub-região homogénea Grande Lisboa, em conformidade com o PROF LVT.”* Esta classificação e qualificação do solo, tem as suas compatibilidades referidas no Anexo III do regulamento do PDMO (RPDM) – Quadro de compatibilidades de utilização em solo rústico.
- **Solo urbano - Espaços Habitacionais, Espaços Habitacionais – Nível 2 (EH2)** - (nº 1 do Art.26º *“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”.* Tem um conjunto de compatibilidades expressa no Anexo IV do RPDM - Quadro de compatibilidades de utilização em solo urbano.
- **Solo Urbano - Espaços Verdes, Espaços Verdes (EV)** - De acordo com o nº 1 do Artigo 28º, *“Os Espaços Verdes correspondem aos espaços integrados ou em continuidade com espaços edificados, para fins de desafogo e enquadramento do espaço edificado e para a proteção de recursos naturais e culturais da estrutura ecológica, neles podendo ser integradas áreas equipadas para estadia, recreio e lazer de proximidade.”* Tem um conjunto de compatibilidades que se encontram expressas no Anexo IV do RPDM – Quadro de compatibilidades de utilização em solo urbano.

Figura 4 - Extrato da Planta de Usos do Solo do PDM

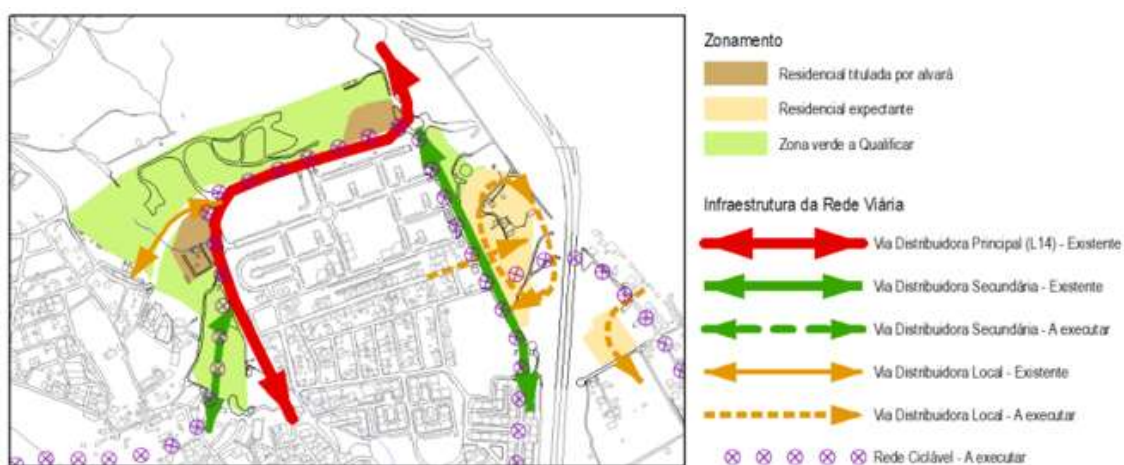


Nota: Devido à exiguidade e imperfeição geométrica de algumas áreas, as mesmas foram agregadas às áreas confinantes com maior expressão, pelo que se verificam diferenças no valor de área total a considerar. Esta situação será devidamente considerada e corrigida na fase de planeamento.

Relativamente ao conjunto das plantas de ordenamento (Usos do Solo, Classificação Zonal do Ruído; Áreas Sujeitas a Prevenção de Riscos; Património Cultural Arquitetónico, Património Cultural Arqueológico e Estrutura Ecológica Municipal), foi elaborado o respetivo enquadramento que se encontra em anexo ao presente documento.

A zona noroeste da área de intervenção é abrangida pela delimitação do Esquema Diretor de Urbanização (EDU) da UOPG-15, o qual foi aprovado na 9.ª reunião Ordinária da Câmara Municipal de Odivelas, a 04 de maio de 2016, deverá ser consultada a ficha programática da UOPG no Anexo VIII do RPDM. A planta síntese do EDU está definida conforme imagem seguinte.

Figura 5 - Esquema Diretor da UOPG 15 - Norte da Ramada – Planta Síntese



4. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

Tendo em conta as questões descritas no presente documento, bem como as alterações introduzidas com a 1ª Alteração ao PDMO, é definida a delimitação a considerar para o desenvolvimento do PPSA, conforme cartograma da delimitação abaixo.

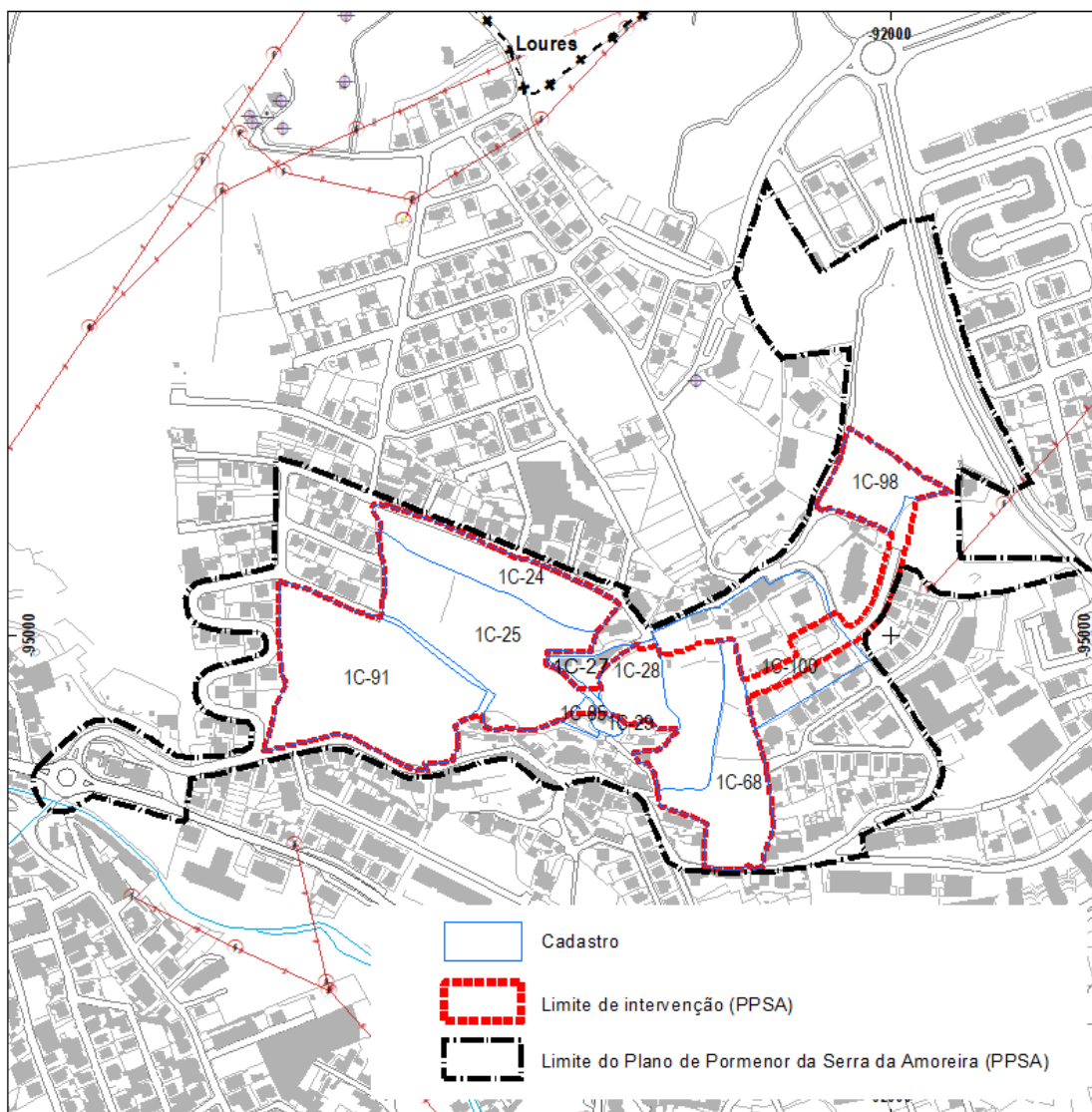
O limite de Intervenção define a área a sujeitar a intervenção urbanística, na qual são identificados os prédios considerados na intervenção, que deve ser harmoniosa e com justa repartição de benefícios e encargos e integrar as áreas destinadas a espaços públicos, equipamentos e outros usos do domínio público.

No entanto, a delimitação do plano abrange uma área consideravelmente superior à área de intervenção, englobando parte do tecido urbano envolvente e espaços de uso público, de modo a permitir uma melhor articulação entre a proposta e o existente.

Figura 6 - Cartograma da Delimitação do Plano de Pormenor da Serra da Amoreira, sobre ortofotomapa



Figura 7- Cartograma da Delimitação do Plano de Pormenor da Serra da Amoreira, sobre ortofotomapa



A área de intervenção reúne um conjunto de prédios aos quais foram adicionados áreas necessárias para garantir a sua continuidade. Ao longo de vários meses têm vindo a ser desenvolvidas reuniões de trabalho com os proprietários por forma a analisar a pertinência da operação e a estabelecer os seus princípios. Existindo uma plataforma de entendimento entre as partes envolvidas, foram elaborados os elementos de suporte para a atual proposta de delimitação e os respetivos termos de referência.

O PPSA abrange uma área contínua (cfr. artigo 101.º, n.º 2 do RJIGT) e suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas. Este considera as áreas necessárias para afetação a espaços públicos e equipamentos/habitação,

conforme legalmente previsto no âmbito das cedências. O plano deverá ainda estabelecer uma correta articulação funcional e formal com as áreas contíguas, sem prejuízo para o ordenamento e gestão urbanística.

A delimitação agora proposta para o PPSA compreende uma área do território com características urbanas e geográficas para a qual o PDMO define um programa urbanístico específico, aprofundado no ponto seguinte deste documento.

Assim, o plano de pormenor, enquanto mecanismo operativo, nos termos do artigo 54.º do RPDM, constitui um instrumento orientador para efeitos de gestão municipal deste território, servindo de referência, apoio à apreciação, acompanhamento e programação das operações urbanísticas a desenvolver nesta área.

Para efeitos de delimitação do PPSA foram ainda considerados os limites do cadastro geométrico decorrentes da DGT - Direção Geral do Território - Sistema de Informação Cadastral, implantados sobre os elementos cartográficos, em anexo. A Área de Intervenção do PPSA corresponde à área total das prédios definidas nos quadros seguintes, com uma área aproximada de 72.933,00 m2, organizadas no quadro abaixo:

Quadro 4 - Identificação das Prédios Incluídas na Área de Intervenção do PPSA

ID	Nº IDENT CADASTRAL	ÁREA TOTAL DOS PRÉDIOS DGT (m2)	ÁREA DOS PRÉDIOS NO LIMITE DA INTERVENÇÃO DO PPSA (m2)	SECÇÃO	PRÉDIO	FREGUESIA	CONCELHO	Proponente	Intersticiais
1C-24	AAA 000 052 457	8175	8175	1C	24	Ramada e Caneças	ODIVELAS	x	
1C-25	AAA 000 052 454	16250	16250	1C	25	Ramada e Caneças	ODIVELAS	x	
1C-27	AAA 000 052 441	1223	49	1C	27	Ramada e Caneças	ODIVELAS		x
1C-28	AAA 000 052 445	3848	3753	1C	28	Ramada e Caneças	ODIVELAS	x	
1C-29	AAA 000 052 421	402	35	1C	29	Ramada e Caneças	ODIVELAS		x
1C-68	AAA 000 052 443	9487	9487	1C	68	Ramada e Caneças	ODIVELAS	x	
1C-85	AAA 000 052 422	628	239	1C	85	Ramada e Caneças	ODIVELAS	x	
1C-91	AAA 000 052 448	20661	20661	1C	91	Ramada e Caneças	ODIVELAS	x	
1C-98	AAA 000 052 464	5303	5303	1C	98	Ramada e Caneças	ODIVELAS	x	
1C-100	AAA 000 052 449	19479	8981	1C	100	Ramada e Caneças	ODIVELAS	x	
TOTAL		85456	72933						

	Prédios totalmente integrados no Limite de Intervenção
	Prédios parcialmente integrados no Limite de Intervenção

5. OBJETIVOS E POLÍTICAS

5.1. OBJETIVOS GERAIS

A publicação do PDMO veio dotar o município de um instrumento de planeamento estratégico mais adaptado às atuais dinâmicas territoriais. Neste contexto, o território do PPSA apresenta um grande potencial para o reforço do papel de Odivelas no contexto da Área Metropolitana de Lisboa (AML), uma vez que apresenta condições para um desenvolvimento urbano sustentável, sobretudo devido a fatores como:

- Dimensão Pormenor da Serra da Amoreira (PPSA) - 20,6 hectares;
- Dimensão da área de intervenção do (PPSA) – 7,62 hectares;
- Possibilidade de reclassificação do solo rústico em urbano (de acordo com artigo 55.º do RPDMO), através do desenvolvimento de plano de pormenor;
- Localização numa zona urbana polinucleada que permite acolher as seguintes valências:
 - Conjunto habitacional diversificado;
 - Reabilitação da rede viária existente e a definição de novos eixos de mobilidade;
 - Conjunto de áreas complementares de vivência coletiva, nomeadamente, espaços verdes de recreio e lazer, percursos pedonais e cicláveis, estacionamento público;
 - Áreas de equipamentos e infraestruturas.

Para a área de intervenção do PPSA assumem-se os objetivos e conteúdos genéricos de referência, que se encontram estabelecidos no RPDMO para todas as UOPG, nomeadamente:

- 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).

5.2. OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS

Da mesma forma o plano contempla ainda os objetivos programáticos de desenvolvimento que visam:

- Apostar numa estrutura verde e de paisagem de excelência, não só com funções panorâmicas, mas também de recreio e lazer, aproveitando o potencial da riqueza da estrutura ecológica no local, assente em princípios de sustentabilidade ambiental e de coesão social;
- Incrementar as áreas verdes, as áreas de cedência e a inclusão de áreas de habitação pública conforme preconizado no DL 10/2024, de 8 de janeiro;
- Criar espaço público funcional de qualidade, privilegiando soluções assentes nas potencialidades do local, respeitando os princípios da conectividade, segurança, caminhabilidade, integração social, atratividade e conforto;
- Garantir as componentes da mobilidade urbana sustentável, no sentido de potenciar a utilização do transporte coletivo e os modos ativos de locomoção por parte da população, tendo como principal princípio de desenho, a garantia da continuidade de percursos e acessibilidade universal;
- Garantir a implementação da rede ciclável prevista no plano de mobilidade municipal.
- Cumprir os princípios de acessibilidade universal, quer no espaço público quer na sua relação com o edificado em toda a área de intervenção;
- Potenciar a criação de espaço urbano de vivência, através da multifuncionalidade do tecido urbano, recorrendo à implementação de soluções integradas entre si, que contemplem habitação, atividades económicas, serviços, equipamentos e infraestruturas, cuja morfologia do edificado e respetiva disposição no terreno, se apresentem em conformidade com a topografia, potenciando a boa relação urbana do edificado com o espaço público;
- Introduzir medidas que permitam o desenvolvimento de soluções de habitação acessível segundo os princípios previstos na Carta Municipal de Habitação (CMH);
- Promover soluções sustentáveis (ambientais, económicas, sociais), privilegiando soluções que incorporem energias renováveis e implementação de construção térmica e passiva;
- Contemplar soluções para aproveitamento de águas pluviais, quer para o espaço público, através da incorporação de bacias de retenção na modelação do terreno, tendo em vista a irrigação, a limpeza urbana e outros usos não potáveis, quer no edificado,

através de sistemas de captação e reserva de água, potenciando a mitigação dos riscos de inundação a jusante;

- Prever a implementação de infraestruturas de drenagem sustentável, como pavimentos permeáveis e jardins de chuva, para facilitar a infiltração da água no solo e reduzir o escoamento superficial;
- O estacionamento no edificado deve priorizar soluções que assentem em compartimentos comuns entre conjuntos de edifícios, que permitam o mínimo de interceções possível entre os acessos e a rede viária;
- Garantir oferta de estacionamento público no local, face à escassez nas zonas adjacentes;
- Criar uma nova centralidade que, dada a predominância da função habitacional, se destaque pela oferta de espaços verdes urbanos, enquanto fator distintivo, e que usufrua da proximidade aos principais eixos rodoviários.

Em suma, a área objeto do PPSA 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.

5.3. POLÍTICAS URBANÍSTICAS RELEVANTES

Conforme descrito na introdução deste documento pretende-se assegurar que a presente oportunidade resulte numa solução urbanística que responda às questões, não só, de habitação, mas também, de comércio, equipamentos, infraestruturas, ligações viárias relevantes com a envolvente e, espaço público, na sua componente urbana e ambiental, entre outras que se revelem relevantes ao longo do processo.

Para tal importa respeitar o quadro de referência de políticas públicas existente. Este quadro deve ser municipal, mas também supramunicipal. Neste sentido, importa considerar, desde logo, na fase de planeamento, as seguintes matérias:

- **Mobilidade e Transportes** – que estabelecem soluções para o transporte público, a infraestrutura viária, a promoção da mobilidade universal acessível e não motorizada (bicicletas, caminhada, a transição energética e a redução de emissões);
- **Desenvolvimento Sustentável** – que abordam a gestão de resíduos, o uso eficiente

dos recursos naturais, a promoção de energias renováveis e a adaptação às alterações climáticas;

- **Políticas Sociais** – que promovem a melhoria da qualidade de vida das pessoas no território, o acesso à habitação, a educação, a segurança e a saúde;
- **Políticas Ambientais** – que promovem a gestão de recursos naturais, a proteção do meio ambiente urbano, a promoção da eficiência energética e a mitigação dos efeitos das alterações climáticas.

Neste sentido, é fundamental observar o preconizado nos instrumentos setoriais de gestão municipal (ISGM), como é o caso da Estratégia para a Mobilidade Urbana Sustentável - Plano de Mobilidade e Transportes de Odivelas (PMT), da Carta Municipal de Habitação (CMH), Plano Municipal de Ação Climática (PMAC), entre outros.

6. DIRETRIZES DO ORDENAMENTO URBANO

A intervenção do plano pretende criar a coesão territorial entre as zonas urbanas a Nascente e a Poente da Serra da Amoreira. Esta articulação é possível através da concretização da ligação rodoviária definida no PDM, a qual é acompanhada de um espaço verde, que permite criar uma zona de proteção e de transição entre a zona edificada residencial e o sistema viário estruturante.

O espaço Urbano é pautado por zonas verdes de proteção e enquadramento e espaços de lazer, articulados entre si, mantendo e potenciando as condições naturais do sistema natural existente, e fomentando mecanismos de mitigação de riscos naturais, nomeadamente as cheias urbanas. Estes serão pontuados por zonas edificadas cuja morfologia e disposição no terreno, permitem a continuidade de percursos e acessibilidade universal ao longo dos espaços verdes de lazer e enquadramento.

Figura 8 - Cartograma das Diretrizes do Ordenamento Urbano do PPSA, sobre ortofotomapa



7. METODOLOGIA

Na sua maioria, a delimitação da área do plano incidiu nos limites das propriedades que confrontam com as vias circundantes à área de intervenção, as quais se intercetam ou têm continuidade com a rede viária proposta no plano. Além disso foram também tidas em conta as propriedades de domínio público adjacentes aos prédios inseridos na área de intervenção.

Relativamente à definição da distribuição de encargos para intervenções nos espaços públicos, fora dos prédios complementares à área de intervenção, bem como nos eixos de ligação com a envolvente, considera-se que esta matéria será alvo de enquadramento específico na fase de desenvolvimento do plano.

No desenvolvimento do PPSA considera-se como referência a normativa do PDMO e o disposto no conjunto de elementos que o constituem, bem com toda a legislação aplicável.

Para a prossecução dos objetivos anteriormente identificados, a presente proposta de delimitação observa as disposições gerais de uso e caracterização do solo Rústico (Capítulo IV do RPDMO) e do solo Urbano, (Capítulo V do RPDMO). Será acompanhada por um programa desenhado em anexo aos presentes Termos de Referência, que consiste na definição de uma primeira abordagem para a solução urbanística de conjunto, que foi elaborada com o conhecimento dos proprietários envolvidos, traduzindo os objetivos de 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 da classificação de Solo em presença.

O Programa Desenhado subsequente terá de corresponder à caracterização e explicitação das opções do modelo de ocupação proposto, identificando principalmente:

- As fases de execução da solução urbanística proposta;
- 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, com recurso a um estudo de mobilidade e transportes, que se mostre adequado ao impacte desta intervenção, no sentido de promover a melhoria e integração no restante sistema municipal;
- 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 consideradas para o plano de pormenor a desenvolver deverão definir uma solução urbanística que contemple a revitalização urbana do local, através da implementação de um parque habitacional diferenciado. A zona sul deverá promover os espaços verdes de recreio e lazer com potencial paisagístico de excelência, com funções panorâmicas através da potenciação do sistema de vistas existente. A zona nascente corresponde a uma ampla zona de lotes de cedência ao município para promoção de políticas de acesso à habitação, complementadas por espaços verdes e de circulação pedonal que, em conjunto, procurarão tirar partido e beneficiar da estrutura ecológica e da qualidade paisagística do local.

Da mesma forma, no território delimitado deverá ser dado cumprimento ao previsto no nº 6 do Art.º 21º e n.º 4 do Art.º 65º do RPDM, através do desenvolvimento dos respetivos estudos que demonstrem a sua viabilidade económica, bem como a adoção de soluções que promovam a mobilidade urbana sustentável e a multimodalidade. As operações urbanísticas são sempre objeto de avaliação sobre os seus efeitos nas infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva e/ou na sua necessária construção, reforço e manutenção, bem como sobre os eventuais impactes nefastos sobre os recursos naturais onde vão incidir.

Neste sentido, as soluções a desenvolver na fase seguinte de planeamento deverão procurar assegurar a reabilitação sustentável do território, aproveitando os seus elementos estruturantes e regenerando a sua imagem e funcionalidade, através da introdução de alterações à sua organização interna, facilitando uma melhoria generalizada na malha urbana pré-existente.

Considerando a área total (para efeitos de intervenção) de 76194,63m², resultante da análise aos elementos do PDMO (ver quadro abaixo), é possível definir os valores de referência para os usos Habitacional e de Atividades Económicas, para a qual se define um Índice de Utilização máximo de 0,55. O cálculo do valor deverá ser devidamente aferido na fase seguinte de planeamento sendo que para tal se poderá tomar como referência os valores decorrentes das Unidades Territoriais Homogéneas.

Quadro 5 - Parâmetros de edificabilidade do PDM de Odivelas

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO		Área (m ²)	IU/AC	IO/AI (m ²)	DH Foh/Ha	COEF AE (m ²)	I.IMPERM /A.IMP	PISOS/ ALT. FACHADA
Solo Rústico, Espaços Florestais, Espaços Florestais com Funções Predominantes de Recreio e Valorização da Paisagem – Grande Lisboa	F2	59810,12						
							[2,5%] (a)	Fachada
Solo Urbano, Espaços Verdes, Espaços Verdes	EV	9542,67					238,57	4m
			[0,55]	[35%]	[45Fg/ha]	[15%]		PISOS MAX
Solo urbano, Espaços Habitacionais, Espaços Habitacionais – Nível 2	EH2	6841,84	3763,01	2394,64	31	564,45		4
TOTAIS		76194,63	3763,01	2394,64	31	564,45	238,57	

(a) - Nos termos do nº 2 do artigo 28º do RPDM

A solução urbanística deverá contemplar zonas de estacionamento descobertas e em edificado, espaços públicos (arruamentos, passeios e espaços verdes) e prever áreas para equipamentos e/ou Habitação Pública, conforme Portaria 75/2024 de 29 de fevereiro, dando cumprimento ao previsto no PDMO.

A solução urbanística proposta corresponde à pormenorização das regras contidas no PDMO em vigor, e atendendo que se pretende fazer a reclassificação de solo rústico para urbano, este seguirá o regulamentado no RPDMO, nomeadamente o seu artigo 55º.

Todos estes valores estão condicionados à aplicação e interpretação das diferentes condicionantes e características do local que implicam uma adequação no seu cálculo final. Quer isto dizer que os valores aqui apresentados representam, tão somente, os valores de referência para o desenvolvimento das propostas.

8. CONTEÚDO MATERIAL

O conteúdo material do futuro PPSA deverá ser conforme ao estabelecido no artigo 102.º do RJIGT, sendo que o mesmo não poderá deixar de ser o apropriado às condições da área territorial a que respeita e aos objetivos elencados nestes Termos de Referência, estabelecendo, nomeadamente:

- a) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;
- b) As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
- c) O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;
- d) A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;
- e) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;

- f) As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;
- g) A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas;
- h) Regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;
- i) A identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;
- j) A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.

9. CONTEÚDO DOCUMENTAL

O conteúdo documental a adotar pelo PPSA deverá seguir o disposto no artigo 107.º do RJIGT e terá de ser adaptado, de forma fundamentada, ao seu conteúdo material (cfr. n.º 5, artigo 107.º RJIGT), motivo pelo qual, a base documental do plano, terá de ser não apenas a suficiente, mas a adequada aos fins e propósitos do mesmo.

Assim, o PPSA não poderá deixar de ser constituído por um regulamento, uma planta de implantação e uma planta de condicionantes (artigo 107.º, n.º 1, als. a), b) e c) RJIGT), sendo ainda acompanhado por um relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, um relatório ambiental (se existir AAE), peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas (cfr. n.º 3, artigo 107.º RJIGT), programa de execução, modelo de redistribuição de benefícios e encargos e plano de financiamento (artigo 107.º, n.º 2, als. A), b), c), d), e) e f) RJIGT).

10. SISTEMA DE EXECUÇÃO

Na área abrangida pelo PPSA poderão vir a ser delimitadas unidades de execução, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 148.º do RJIGT, devendo ser promovido o sistema de iniciativa dos interessados conforme o disposto no artigo 149.º do RJIGT.

O que se pretende é uma execução programada e integrada do PPSA, tendo os proprietários abrangidos pela(s) futura(s) unidade(s) de execução a responsabilidade de se associarem, procedendo à perequação (cfr. artigo 149.º, n.º 3 RJIGT), bem como conceder ao município as compensações previstas nos regulamentos e levar a efeito as previsões do plano.

Os direitos e as obrigações dos participantes na unidade de execução deverão ser definidos por contrato de urbanização (artigo 149.º, n.º 2 RJIGT).

11. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

A integração da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) ao nível da elaboração dos Planos de Pormenor é um contributo para assegurar, equacionar e mitigar os eventuais impactes ambientais negativos durante a fase de projeto, condicionando e orientando o processo de planeamento. Deste modo, a AAE não se destina a justificar as soluções do plano, mas a apoiar a sustentabilidade ambiental da solução de planeamento que venha a ser encontrada.

No desenvolvimento do procedimento de AAE, podem distinguir-se as seguintes fases:

- 1.ª Fase** – Definição do âmbito da avaliação ambiental a realizar e determinação do alcance e nível de pormenorização da informação a incluir no relatório ambiental;
- 2.ª Fase** – Elaboração do relatório ambiental e consulta pública (em simultâneo com a discussão pública do Plano);
- 3.ª Fase** – Seguimento e monitorização do plano.

De acordo com o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação, conjugado com os números 2 e 3 do artigo 78.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, cabe à entidade responsável pela elaboração do Plano, ponderar, face aos termos de referência do Plano, se este é, ou não, suscetível de enquadrar projetos que possam vir a ter efeitos significativos no ambiente, existindo a possibilidade de dispensa deste procedimento quando se trate da utilização de pequenas áreas a nível local e não se verifiquem efeitos significativos no ambiente.

Atendendo às características específicas do território, nomeadamente as suas condições topográficas, morfológicas e biofísicas, considera-se que a sujeição do Plano de Pormenor a Avaliação Ambiental Estratégica deverá ser devidamente avaliada e considerada, por forma a garantir que este instrumento possa prosseguir objetivos de sustentabilidade e ter uma abordagem integrada e estratégica no que concerne às questões ambientais. Salienta-se que a decisão de sujeitar o Plano a Avaliação Ambiental Estratégica pode ser objeto de consulta às entidades com responsabilidade ambientais específicas (ERAE).

12. PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

A participação dos interessados na elaboração dos instrumentos de planeamento urbanístico e de quaisquer outros instrumentos de planeamento físico do território é um direito constitucionalmente positivado (cfr. artigo 65.º, n.º 5 CRP) e consubstancia-se na previsão do artigo 6.º do RJIGT.

De facto, a própria deliberação que determina a elaboração de um plano (por exemplo um plano de pormenor) deverá estabelecer um prazo, que não deve ser inferior a 15 dias, para que os interessados formulem sugestões ou apresentem informações que possam relevar no procedimento a encetar (artigo 88.º, n.º 2 RJIGT), bem como, finda a etapa de elaboração técnica (e conferência procedimental), é aberto um período de discussão pública nos termos do artigo 89.º do RJIGT.

Os momentos de participação dos interessados, sempre bem-vindos, representam uma oportunidade única de intervenção direta no planeamento e ordenamento do território.

13. CALENDARIZAÇÃO

Atento ao procedimento previsto no RJIGT, prevê-se que a elaboração do PPSA se estenda ao longo de, aproximadamente, 24 meses, sendo este período dividido nas seguintes fases:

1.^a Fase - Aprovação dos termos de referência e deliberação da CMO que determina a elaboração do PPSA; participação preventiva e ponderação das sugestões recebidas; deliberação da CMO, devidamente fundamentada, que determine a celebração de contrato para planeamento; discussão pública referente à proposta de contrato e à deliberação de celebração do mesmo; assinatura do contrato para planeamento.

2.^a Fase - Elaboração, com o acompanhamento e supervisão da CMO, da proposta de plano.

3.^a Fase - Apresentação da proposta de plano à CCDR-LVT; conferência procedimental; adequação da proposta de plano.

4.^a Fase – Abertura do período de discussão pública; ponderação das participações e elaboração do respetivo relatório; elaboração da versão final do plano.

5.^a Fase - Aprovação do plano pela CMO e envio da proposta para a AMO; aprovação pela AMO.

6.^a Fase - Publicação e depósito.

Na fase seguinte de planeamento a presente definição de calendarização será devidamente pormenorizada e articulada com os restantes envolvidos no processo.

14. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A elaboração do PPSA será da responsabilidade técnica de uma equipa multidisciplinar, capaz de garantir uma abordagem transversal e abrangente, que deverá assegurar os especialistas necessários à elaboração do plano, tendo presentes os objetivos definidos nos Termos de Referência e o cumprimento da legislação aplicável. A coordenação técnica da elaboração deste plano de pormenor será assegurada pelo Gabinete de Planeamento Estratégico e Mobilidade Urbana da Câmara Municipal de Odivelas.

NOTA:

Não obstante o definido nos termos de referência, deve o plano considerar todos os elementos decorrentes do enquadramento legal em vigor, bem como, ser acompanhado de todas as peças que demonstrem a conformidade com o mesmo.

PLANO DE PORMENOR DA SERRA DA AMOREIRA

TERMOS DE REFERÊNCIA

ANEXOS

