



Odivelas
CÂMARA MUNICIPAL



UNIDADE DE EXECUÇÃO RUA DA REPÚBLICA | FONTE NOVA

CANEÇAS

TERMOS DE REFERÊNCIA

MAIO | 2022

DGOU | DPU

DEPARTAMENTO DE GESTÃO E ORDENAMENTO URBANÍSTICO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Ficha Técnica

COORDENAÇÃO

Florinda Lixa, Arqt.^ª | Chefe de Divisão

EQUIPA TÉCNICA

Ana Tomé, Arqt.^ª

Jorge Vidigueira, Arqt.^º Pais.

Frederico Valles, Eng.^º

Gonçalo Pinheiro, T. Des.

1. Introdução

O presente estudo enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma Unidade de Execução (UE) na EN250 – Rua da República, n.º 28-34, Caneças, 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 (RJIGT). A Unidade de Execução proposta, insere-se em Espaço Urbanizado Residencial de Nível 2, integrado no Plano Diretor Municipal (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/2015.

2. Localização e Características da Área de Intervenção

Esta Unidade de Execução situa-se na União das Freguesias de Ramada e Caneças, na zona central do território de Caneças e tem uma área de aproximadamente 6.200m², dos quais 4.152m² são propriedade privada e os restantes são domínio público, arruamentos que confrontam com a parcela.

O local de intervenção encontra-se servido por infraestruturas essenciais e arruamentos públicos devidamente executados apresentando as seguintes confrontações:

- A norte – Rua António Duarte Júnior – Área residencial, composta por moradia unifamiliar isolada;
- A nascente – Rua Manuel Maria Mendes Salgueiro – Área residencial, composta por moradia unifamiliar isolada;
- A sul – EN250 Rua da República – Zonas verdes e edifícios de habitação multifamiliar;
- A poente – Rua Pintor Alves Cardoso – Área residencial, composta por moradia unifamiliar isolada.

A área de intervenção insere-se numa área urbana consolidada com características bastante heterogéneas em termos de edificabilidade, variando entre a moradia unifamiliar isolada com 1 a 3 pisos e edifícios de habitação multifamiliar com 4 pisos.

Consultada a carta de condicionantes, RAN e REN do PDM em vigor no concelho, verifica-se que a área de intervenção está abrangida pelas seguintes servidões administrativas/condicionantes urbanísticas:

- EN250 – Servidão rodoviária à EN250, nos termos do Decreto-Lei N.º 34/2015 de 27/abril;
- REN – Servidão administrativa da REN (Reserva Ecológica Nacional), nos termos do Decreto-Lei N.º 166/2008 de 22/agosto na sua atual redação, cuja área se encontra classificada como área com proposta de exclusão – áreas efetivamente comprometidas.

O terreno está condicionado pela previsão de um nó de interseção giratório entre a EN-250 e a proposta da Variante Sul a Caneças que irá afetar a parte sul da área de intervenção.

3. Antecedentes



Ilustração 1 - Cartografia Antiga (1951)

3.1 Infraestruturas e acessos

O local de intervenção encontra-se servido por infraestruturas essenciais (água, saneamento, eletricidade, gás e telecomunicações).

Ao nível dos arruamentos públicos, encontram-se devidamente executados a Rua António Duarte Júnior confinante a norte; a Rua da República (EN250) confinante a sul; a Rua Pintor Alves Cardoso confinante a Poente e a Rua Manuel Maria Mendes Salgueiro confinante a nascente.

3.2 Antecedentes Processuais

Ao longo dos anos foram construídas algumas moradias, anexos e feitas também alterações a estas construções como se verifica no processo 5968/Antigo. Em 2005, houve um Pedido de Informação Prévia, com o número de processo 8112/IP/LO. Segundo o processo 11249/OP foi emitida uma licença de utilização e mais tarde, em 2009, foi emitido um Alvará de Demolição.

4. Objetivos da Unidade de Execução

Com o desenvolvimento desta área pretende-se colmatar a malha urbana através do planeamento da UE, com áreas habitacionais e áreas verdes de estadia e recreio, que visam a valorização paisagística e o reforço de conectividades ecológicas e acessibilidades.

Esta Unidade de Execução terá um papel importante para a regeneração urbana de Caneças, pretendendo assim alcançar maior coesão e definição urbanas. Esta ligação será conseguida através da revitalização do tecido habitacional, da valorização paisagística, da promoção de áreas de utilização coletiva destinada ao lazer, bem como da implementação de novas acessibilidades para a Vila de Caneças.

A área abrangida pela Unidade de Execução prevê o desenvolvimento de espaços de uso residencial a norte do terreno, e a zona sul uma área verde de lazer para utilização pública. Esta distribuição é assim definida na medida em que reúne condições para promover a articulação entre toda a zona urbana envolvente.

Do ponto de vista da mobilidade, a Variante Sul a Caneças tem um troço importante localizado nesta área de intervenção, o que possibilitará dar continuidade a esta proposta viária, com a execução de uma rotunda que se localizará a Sul da parcela.

Em síntese, a área objeto da Unidade de Execução será desenvolvida tomando como base as opções estratégicas da intervenção decorrentes dos vários instrumentos de gestão territorial, nomeadamente, PDMO, Plano Mobilidade Urbana Sustentável/PMUS, através das 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 Território, observa o Plano Diretor Municipal de Odivelas, publicado no Diário da República N.º 171, 2.ª Série, de 02/setembro, a coberto do Aviso N.º 10014/2015.

A área de intervenção está abrangida pela seguinte classificação do uso do solo e outros regimes especiais complementares:

- Artigo 38.º do RPDM – Espaço Urbanizado Consolidado Residencial, Nível 2; nesta área o uso dominante é o uso habitacional de tipologia uni ou multifamiliar, sendo compatível com os usos de turismo/restauração, equipamentos coletivos, comércio a retalho e serviços (exceto conjuntos comerciais), oficinas e armazéns;
- As novas operações urbanísticas em Solo Urbanizado, nos termos do n.º 8 do artigo 32.º do RPDM, estão obrigatoriamente sujeitas a prévia delimitação de Unidade de Execução ou outro Instrumento de Planeamento e Execução, quando se trate de edificações com impacto semelhante a operação de loteamento, ou quando se verifique a necessidade de concretização ou requalificação de infraestruturas do domínio público, reconfiguração fundiária, colmatação de espaços residuais ou prevenção de riscos.

No caso das operações de loteamento e das edificações de impacto semelhante a operação de loteamento, os usos e parâmetros urbanísticos máximos previstos nesta classe de uso do solo são os seguintes:

Índice de Utilização Máximo	0,55
Índice de Ocupação Máximo	0,35
Densidade Habitacional Máxima	45 fogos/ha
Coefficiente Máx. de a.t.c. para AE	15%
N.º máximo de Pisos	4

Todas as operações urbanísticas deverão ainda observar as disposições gerais sobre solo urbano constantes dos artigos 25.º e 26.º e o regime geral do solo urbanizado descrito no artigo 32.º do novo Regulamento do PDM de Odivelas:

- Artigo 53.º do Regulamento do PDM. Gestão Municipal do Ruído Ambiente Exterior; de acordo com a carta de ordenamento – Classificação Zonal do Ruído e na Planta de Execução – Intervenções estruturantes, esta área encontra-se classificada como Zona Mista.
- Artigo 60.º do Regulamento do PDM. Espaços Canais de Mobilidade – Rede Rodoviária Municipal; esta área está condicionada pela previsão de um nó de interseção giratório entre a EN-250 e a Variante Sul a Caneças que irá afetar a parte sul da área de intervenção e, pelo menos, outras duas parcelas já do domínio público localizadas mais a sul.

As operações urbanísticas a desenvolver nesta área regem-se pelo disposto nos artigos acima indicados do RPDMO, que estabelecem nomeadamente: o tipo de operações urbanísticas admitidas; os usos e volumetrias; e respetivos índices.

5.2. *Servidões Administrativas e Condicionantes Urbanísticas*

Na carta de condicionantes REN do PDM, em vigor no concelho de Odivelas, verifica-se que a área de intervenção está abrangida por servidões administrativas e outras condicionantes urbanísticas:

- EN250 – Servidão rodoviária à EN250, nos termos do Decreto-Lei N.º 34/2015 de 27/abril, à atual data no domínio patrimonial da CMO;
- REN – Servidão administrativa da REN (Reserva Ecológica Nacional), nos termos do Decreto-Lei N.º 166/2008 de 22/agosto na sua atual redação, cuja área encontra-se parcialmente classificada como área com proposta de exclusão – áreas efetivamente comprometidas.

6. *Critérios de Delimitação da Unidade de Execução*

A delimitação desta Unidade de Execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área, 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.

No presente caso, a delimitação proposta para a Unidade de Execução 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, definido através dos índices praticados na classificação de solo que se insere. 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 para este território.

7. Orientações sobre ocupação do solo

Para a prossecução dos objetivos anteriormente identificados, a proposta de delimitação da Unidade de Execução da Rua da República, nos termos dos artigos 25.º e 32.º do RPDMO, observa as disposições gerais de uso e caracterização de solo urbano e é acompanhada por um Programa Desenhado, anexo aos Termos de Referência, que consiste na definição da solução urbanística de conjunto, com o conhecimento dos proprietários envolvidos, e que permite fundamentar a repartição dos benefícios e encargos entre os interessados, traduzindo o desenvolvimento urbanístico harmonioso desta área.

O Programa Desenhado corresponde à concretização e explicação das principais opções do modelo de ocupação proposto, identificando a forma e implantação das novas construções, as soluções tipo-morfológicas, a definição dos acessos aos lotes, a distinção entre as áreas privadas (lotes destinados a edificação) e as áreas destinadas a infraestruturas, a equipamentos e espaços públicos (arruamentos e espaços verdes de utilização coletiva) com base na configuração do cadastro existente sobre levantamento topográfico/cartografia 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.

O modelo urbano proposto pretende criar uma nova centralidade, tirando partido da estrutura verde e da paisagem, com espaços de lazer e recreio, potenciando a regeneração de toda a área através da melhoria da imagem urbana.

Assim a proposta incide no seguinte:

- Implantação de habitação de tipologia residencial multifamiliar;
- Implantação de áreas de utilização coletiva (área verde e de equipamentos) por forma a tirar partido da panorâmica visual, valorização paisagística e o reforço de continuidades;
- Articulação com a morfologia urbana existente, devendo o novo desenho urbano promover a colmatação da malha envolvente adaptando-a nas suas volumetrias;
- Adaptação da rede viária existente, em função das novas necessidades urbanísticas e sociais, através da alteração do sentido das faixas de rodagem da Rua António Duarte Júnior e da Rua Manuel Maria Mendes Salgueiro;
- Proporção do estacionamento respeitante aos fogos, deve ser considerada no interior das áreas privadas dos lotes;
- Redução das interceções entre os acessos ao estacionamento em cave e o espaço público, criando um arruamento, de acesso local, que concentra todos os acessos automóveis ao edifício;
- Implantação do estacionamento preferencialmente junto a ligações pedonais e espaços de utilização coletiva na Unidade de Execução;

A solução urbana proposta possibilitará a disponibilização, através da cedência ao domínio público de área para a concretização do nó da Variante Sul a Caneças, em complemento da área de 4.261m², a sul, já cedida ao domínio público, em 2002, no âmbito da operação urbanística, permitindo, deste modo, assegurar os terrenos necessários à concretização da rede viária, nos termos do Plano Mobilidade Urbana Sustentável/PMUS, Plano de Mobilidade e Transportes/PMT, aprovado, no tocante ao troço nascente da Variante Sul a Caneças.

Esta intervenção, na zona da EN250, considerando o nó proposto para desenvolvimento da Variante Sul, evidencia uma qualificação da rede viária do Município, atendendo, ainda ao Protocolo e Acordo de Mutação Dominial, celebrado entre as Infraestruturas de Portugal e o Município de Odivelas, em 2021, em que este troço da EN250, entre outros integrou a Rede Viária Municipal.

A proposta da Unidade de Execução atende aos parâmetros definidos no PDMO (n.º 4 do artigo 38.º - Espaço Urbanizado Residencial – Nível 2), conforme a seguinte tabela:

CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO - RUA DA REPÚBLICA - FONTE NOVA			
ÁREA TOTAL DA UNIDADE DE EXECUÇÃO			6161 m2
ÁREA TOTAL DA PARCELA PRIVADA			4152 m2
ÁREA TOTAL DESTINADA A LOTES	1394 m2	NÚMERO TOTAL DE LOTES	3
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (IO)	0.34	ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO (PISO -1)	1394m2
		ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO A.C.S.	760m2
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO (IU)	0.55	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO HAB+EST.	3689 m2
NÚMERO DE FOGOS	18	NÚMERO DE PISOS	3P + 1 CV
ÁREA DE CONSTRUÇÃO DESTINADA A HABITAÇÃO (MULTIFAMILIAR)			2280 m2
ÁREA DE CONSTRUÇÃO DESTINADA A ATIVIDADES ECONÓMICAS (COMÉRCIO / SERVIÇOS)			0 m2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO PARA ÁREAS TÉCNICAS / ARRECADAÇÕES / ESTACIONAMENTO			1394 m2
ÁREA DE CEDÊNCIA PARA ESPAÇOS VERDES (mín. 608 m2)			972 m2
ÁREA DE CEDÊNCIA PARA EQUIPAMENTOS (mín. 722 m2)			726 m2
ÁREA DESTINADA AO DOMÍNIO PÚBLICO - ARRUAMENTOS, ESTACIONAMENTOS E PASSEIOS			3068 m2
TOTAL DE ESTACIONAMENTO PRIVADO EM EDIFÍCIO	41 LUG.	TOTAL DE ESTACIONAMENTO NA VIA PÚBLICA (MÍN. 9 LUG.)	21 LUG.

8. Sistema de Execução

O desenvolvimento da Unidade de Execução, deverá ser executado através do Sistema de Iniciativa dos Interessados previsto no artigo 149.º do RJIGT, uma vez que a iniciativa da delimitação é dos proprietários, no caso presente, um único proprietário, através de operações urbanísticas, a formalizar nos termos RJUE, no prazo máximo de 1 (um) ano e atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pelo Município e nos termos do adequado instrumento de gestão territorial, pertencendo ainda ao Município o controlo da programação e da execução, nos termos a estabelecer no Alvará de Loteamento da subsequente e respetiva operação urbanística de loteamento, em concordância e observando os Termos de Referência e Programa Desenhado da presente Unidade de Execução.