

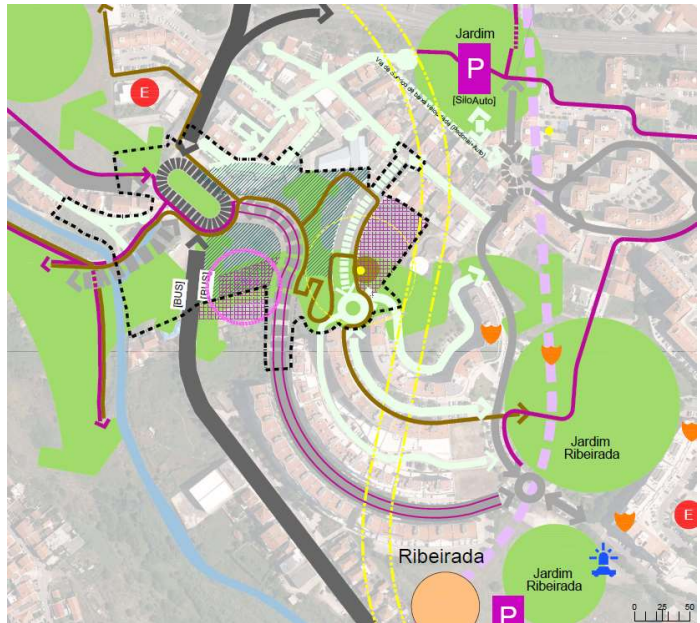


**Odivelas**  
CÂMARA MUNICIPAL



# UNIDADE DE EXECUÇÃO DA QUINTA DA RESTAURAÇÃO

TERMOS DE REFERÊNCIA



FEVEREIRO 2026

**gpemu**

gabinete de planeamento estratégico

e mobilidade urbana



## **FICHA TÉCNICA**

### **Coordenação**

Mário Cantinho, Arquitetura e planeamento do território

### **Colaboração**

Bruno Epifânio, Ambiente

Nelson Simões, Arquitetura e planeamento do território

Nuno Trindade, Direito

Sofia Meggi, Arquitetura

### **Apoio administrativo**

Anabela Capitão

## **ÍNDICE GERAL**

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>2. FUNDAMENTO E OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO</b>	<b>5</b>
<b>2.1. CONTEXTO E ANTECEDENTES</b>	<b>5</b>
<b>3. ENQUADRAMENTO</b>	<b>8</b>
<b>3.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL</b>	<b>8</b>
<b>3.2. ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	<b>13</b>
<b>3.3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO OPERATIVA</b>	<b>15</b>
<b>4. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO</b>	<b>20</b>
<b>5. OBJETIVOS E POLÍTICAS</b>	<b>26</b>
<b>5.1. OBJETIVOS GERAIS</b>	<b>26</b>
<b>5.2. OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS</b>	<b>27</b>
<b>5.3. POLÍTICAS URBANÍSTICAS RELEVANTES</b>	<b>28</b>
<b>6. DIRETRIZES DO ORDENAMENTO URBANO</b>	<b>29</b>
<b>7. METODOLOGIA</b>	<b>34</b>
<b>8. CONTEÚDO</b>	<b>39</b>
<b>9. SISTEMA DE EXECUÇÃO</b>	<b>39</b>
<b>10. DISCUSSÃO PÚBLICA</b>	<b>40</b>
<b>11. NOTAS FINAIS</b>	<b>40</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Cartograma com Identificação de processos urbanísticos com incidência nos prédios da área de intervenção .....	6
Figura 2 - Cartograma da Planta de Localização da Área de intervenção no Município de Odivelas.....	10
Figura 3 - Modelação 3D – Unidade de Execução (com e sem edifícios em 3D) e respetivo perfil.....	11
Figura 4 - Cartograma da delimitação da área de intervenção e Extrato da Planta de Usos do Solo do PDM .....	14
Figura 5 - Cartograma do Extrato da Planta de Ordenamento - Usos do Solo do PDM.....	18
Figura 6 - Cartograma da Delimitação da Unidade de Execução da Quinta da Restauração, sobre ortofotomapa.....	20
Figura 7 - Cartograma da Delimitação e Cadastro da Unidade de Execução da Quinta da Restauração..	21
Figura 8 - Cartograma com Caracterização dos prédios rústicos.....	24
Figura 9 - Cartograma das Diretrizes do Ordenamento Urbano do UEQR, sobre Ortofotomapa .....	32
Figura 10 - Cartograma com parâmetros de edificabilidade do Ordenamento – Usos do Solo do PDM de Odivelas, por cada prédio rústico .....	36
Figura 11 - Cartograma com parâmetros de edificabilidade do Ordenamento – Usos do Solo do PDM de Odivelas, por cada prédio rústico e respetiva classificação do cadastro rústico .....	37

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 - Identificação de processos urbanísticos com incidência nos prédios da área de intervenção ...	6
Quadro 2 - Servidões e restrições de utilidade pública, REN e perigosidade de incêndios .....	12
Quadro 3 - Áreas abrangidas pelas categorias de uso do solo do PDM .....	14
Quadro 4 - Identificação dos Prédios considerados no âmbito da Área de Intervenção do UEQR .....	23
Quadro 5 - Caracterização dos prédios rústicos, quantificação de áreas e registos .....	25
Quadro 6 - Quantificação das áreas, dada pelos parâmetros de edificabilidade do Ordenamento – Usos do Solo do PDM de Odivelas, por cada prédio rústico e respetiva classificação do cadastro rústico .....	38

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento pretende fazer o enquadramento para a delimitação de uma Unidade de Execução (UE) que abrange um conjunto de prédios que se prolongam desde a Ribeira de Odivelas até ao Bairro do Pomarinho/Ribeirada, que pertencem às freguesias de Odivelas e da União de Freguesias da Ramada e de Caneças. Esta UE denominar-se-á, para os efeitos subsequentes, como Unidade de Execução da Quinta da Restauração (UEQR).

De acordo com o Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, uma unidade de execução é uma porção de território delimitada para efeitos de execução de um plano territorial. Significa isto que estas são instrumentos de programação<sup>1</sup> que procuram ser o elo entre o momento do planeamento e o momento da gestão urbanística<sup>2</sup>.

As unidades de execução são, pois, *“o meio adequado para garantir a execução do plano mediante intervenções de conjunto, concertadas e integradas, de harmonia com a programação previamente estabelecida, impedindo que os interessados possam levar a efeito operações isoladas, limitadas ao desenho da propriedade individual, casuisticamente concebidas, sem ter em consideração a envolvente urbanística, existente ou potencial, nem os benefícios e encargos a partilhar com a propriedade vizinha”*<sup>3</sup>.

Assim, a Câmara Municipal de Odivelas (CMO) vem, no presente documento, elencar o conjunto de premissas para o desenvolvimento da unidade de execução, respeitando<sup>4</sup> o disposto no Plano Diretor Municipal de Odivelas (PDMO)<sup>5</sup> e com enfoque no desenvolvimento urbano harmonioso da área considerada e respetiva operacionalização, procurando encontrar soluções de articulação e integração da intervenção com a envolvente, tendo em conta as componentes físicas do terreno, as condicionantes constantes nos diversos instrumentos de gestão territorial (IGT) e ainda as vertentes social, económica, ecológica e infraestrutural.

---

<sup>1</sup> Cfr. artigo 56.º, n.º 4 da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

<sup>2</sup> Cfr. artigo 56.º, alínea a) do Regulamento do PDM de Odivelas.

<sup>3</sup> Gonçalves, Fernando. *Os instrumentos de execução dos planos municipais do ordenamento do território*. FDUP. Dissertação. 2012. Disponível em: <https://repositorio-aberto.up.pt/handle/10216/65018>

<sup>4</sup> Vd. o n.º 1 do artigo 57.º do PDMO.

<sup>5</sup> Publicado no Diário da República n.º 171/2015, Série II de 2015-09-02, através do Aviso n.º 10014/2015, entrando em vigor com a publicação da Portaria n.º 7/2016, de 28 de janeiro, que aprovou a delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) do município de Odivelas e cuja recente 1.ª Alteração foi publicada no Diário da República n.º 173/2024, Série II de 2024-09-06, através do Aviso n.º 19978/2024/2.

## 2. FUNDAMENTO E OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A área correspondente à UEQR insere-se na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) da Arroja Velha e Ribeira de Odivelas (08). Esta UOPG<sup>6</sup> tem como objetivo geral de desenvolvimento a reestruturação e a requalificação dos espaços edificados, e não edificados, de forma a valorizar o corredor verde associado ao troço da ribeira de Caneças, assim como fomentar a comunicação e harmonia entre o tecido urbano existente e os espaços urbanos mais recentes. Para que tal suceda, considera-se essencial a execução da ligação viária entre a rotunda do Pomarinho (sobre a N250-2) e a área do centro administrativo da Ribeirada<sup>7</sup>.

Esta zona da cidade, agora intersticial e vazia, com uma dimensão relevante, tem o potencial para redefinir algumas das atuais dinâmicas de mobilidade urbana e, contribuir para uma maior articulação entre os bairros contíguos existentes. Acresce que se permitirá a criação de mais habitação, áreas de atividades económicas e espaços verdes que enriquecerão o ambiente urbano e a cidade.

Trata-se, pois, de permitir a continuidade da cidade e de promover as dinâmicas a ela associadas, enquanto se regenera e valoriza o espaço público, se melhora a mobilidade e se dá utilidade àquilo que estava inerte.

### 2.1. CONTEXTO E ANTECEDENTES

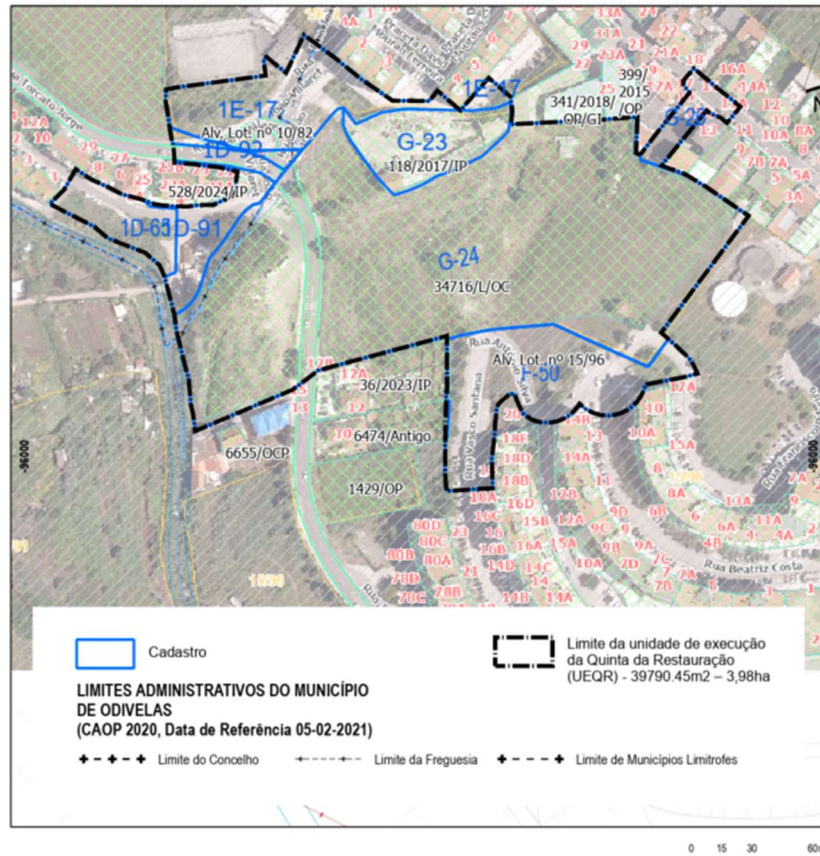
A UEQR, abrange uma área com cerca de 3,98 hectares, composta por 8 prédios que abaixo se identificam. Relativamente a alguns deles existem antecedentes, designadamente, estudos urbanísticos. Esses estudos encontram-se referenciados no quadro seguinte, com a identificação dos respetivos processos urbanísticos e correspondente prédio.

---

<sup>6</sup> Cfr. Anexo VIII do Regulamento do PDMO.

<sup>7</sup> Alínea e) dos objetivos programáticos elencados para a UOPG 08.

Figura 1 - Cartograma com Identificação de processos urbanísticos com incidência nos prédios da área de intervenção



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

PROCESSO	PROCEDIMENTO	PRÉDIOS CADASTRAIS
Alv.Lot. nº 10/82 N.º de Processo: 28111/U	Odiplanus - Urbanização e Construção Ldª. Local: Barrocas e Terras dos Moinhos	<b>1E-17]</b> 111610_1E_17 Nº IDENT CADASTRAL: AAA 000 052 352
118/2017/IP	Informação Prévia – Edificação - Barrocas	<b>G-23]</b> 111603_G_23 Nº IDENT CADASTRAL: AAA 000 053 085
<b>34716/L/OC</b> Outros Processos: 9803/D, 8596/IP	Estudo de operação de loteamento - Qtª da Restauração	<b>G-24]</b> 111603_G_24 Nº IDENT CADASTRAL: AAA 000 053 098
<b>341/2018/OP/GI</b> Outros Processos: 8596/IP 469/2020/OP/GI 9457/OP/GI	Licença - Legalização Local: Bairro do Pomarinho Morada: Rua do Pomarinho nº 2C - Bairro do Pomarinho	

<b>399/2015/OP</b> Outros Processos 13984/OCP 8597/IP	Licença - Edificação Local: Bº do Pomarinho Morada: Rua do Pomarinho nº 2A e 2º B - Bº do Pomarinho	
<b>S/processo</b>		<b>G-26]</b> 111603_G_26 Nº IDENT CADASTRAL: AAA 000 053 069
<b>Alv. Lot. nº 15/96</b> N.º de Processo: 2249/U	Emissão: 15/10/1996 Requerente: Construções Arnaldo Dias, Lda Local: Quinta do Mendes - Ribeirada	<b>F-50]</b> 111603_F_50 Nº IDENT CADASTRAL: AAA 000 052 152
<b>S/processo</b>		<b>1D-65]</b> 111610_1D_65 Nº IDENT CADASTRAL: AAA 000 052 145
<b>528/2024/IP</b> Outros Processos: 14216/Antigo; 30956/Antigo; 40414/OCP, 9631/D, 759/OI	Informação Prévia - Edificação Local: Ramada Morada: Rua Torcato Jorge, 21	<b>1D-91]</b> 111610_1D_91 Nº IDENT CADASTRAL: AAA 000 052 175
<b>Alv.Lot. nº 10/82</b> N.º de Processo: 28111/U	Odiplanus - Urbanização e Construção Lda. Local: Barrocas e Terras dos Moinhos	<b>1D-92]</b> 111610_1D_92 Nº IDENT CADASTRAL: AAA 000 052 171

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 e que se encontram desarticuladas entre si. Além disso, ao nível da rede viária, o PDM prevê para este local uma via distribuidora secundária, que tem como objetivo o prolongamento da Rua Vasco Santana até à Rua Torcato Jorge (EN-250-2), sendo que a mesma se apresenta como garante primordial para a reestruturação urbana de toda a envolvente, bem como suporte para a beneficiação do nível de qualidade na mobilidade e acessibilidade, tanto no local, como no território mais alargado. Existe ainda a proposta de criação de um prolongamento desta via distribuidora (proveniente da Rua Vasco Santana), desde a rotunda da EN250-2 até à Urbanização da Arroja.

Tendo como perspetiva a sustentabilidade dos territórios, o recurso aos “vazios urbanos” para a implementação de novas 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, facilitando o equilíbrio do nível de oferta de equipamentos e de infraestruturação relevante para o território no seu conjunto.

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**

Conforme referido, a área de intervenção da UEQR, localiza-se em território de duas freguesias, de Odivelas e da União de Freguesias da Ramada e de Caneças. Ou seja, a norte da primeira e a sul da segunda. A unidade de execução localiza-se na margem esquerda da Ribeira de Odivelas e tem com ela uma relação formal de anfiteatro virado a poente.

Esta área do território encontra-se, maioritariamente desocupada, sendo que na Quinta das Barrocas (prédio misto) existem diversas construções de cariz ilegal e, alguns imóveis de piso térreo com características precárias (sem processo urbanístico) entre a Rua Estêvão Amarante e a zona noroeste da Quinta da Restauração.

A área da UEQR tem, na sua envolvente norte, o bairro do Pomarinho, bairro de menor densidade, e de origem urbana ilegal, o qual obteve desclassificação de bairro AUGI, aprovada na 8ª Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Odivelas, em 22.04.2015, (publicado no boletim municipal nº 8/2015 de 5 de maio e nº 10/2015 de 2 de junho). Em termos volumétricos cerca de 60% do bairro tem até 2 pisos e os restantes 40% são edifícios com 3 e 4 pisos. Sendo que na fronteira com a UEQR, proliferam edifícios de 3 e 4 pavimentos<sup>8</sup>.

Ainda a norte, a UEQR confronta com o alvará nº 10/82, este de maior densidade, que o anterior e, onde predomina o uso funcional habitacional. Relativamente à volumetria, o alvará considera entre 4 e 10 pisos. Os edifícios até 6 pisos representam cerca de 71% e os restantes entre 9 e 10 (cerca de 29%). Na envolvente imediata da UEQR existem edifícios com 10 e 6 pavimentos<sup>9</sup>. Na planta síntese do alvará, os lotes confinantes, nº 12 e 13, têm 12 pisos e, os nº 15 a 18, têm 8 pisos.

A nascente e a Sul, desenvolve-se o alvará nº 15/96, com densidades habitacionais ainda mais elevadas e com usos funcionais mistos. Neste alvará, cerca de 37% do edificado tem até 8 pisos e, 63% tem entre 9 e 11 pisos. Na proximidade da UEQR, existem edifícios com 7, 10 e 11 pavimentos<sup>10</sup>.

Em termos da planta síntese do alvará, os lotes confinantes são, o nº 26 com 3 pisos, o nº 25 com 8 pisos, o nº 10 com 9 pisos e que inclui 2 pisos para arrecadação e, o nº 1 com 10 pisos.

A ponte, a UEQR, confina com a Ribeira de Odivelas e, por aí, permite a ligação a um território mais vasto e naturalizado correspondente ao seu vale e à encosta nascente da Arroja.

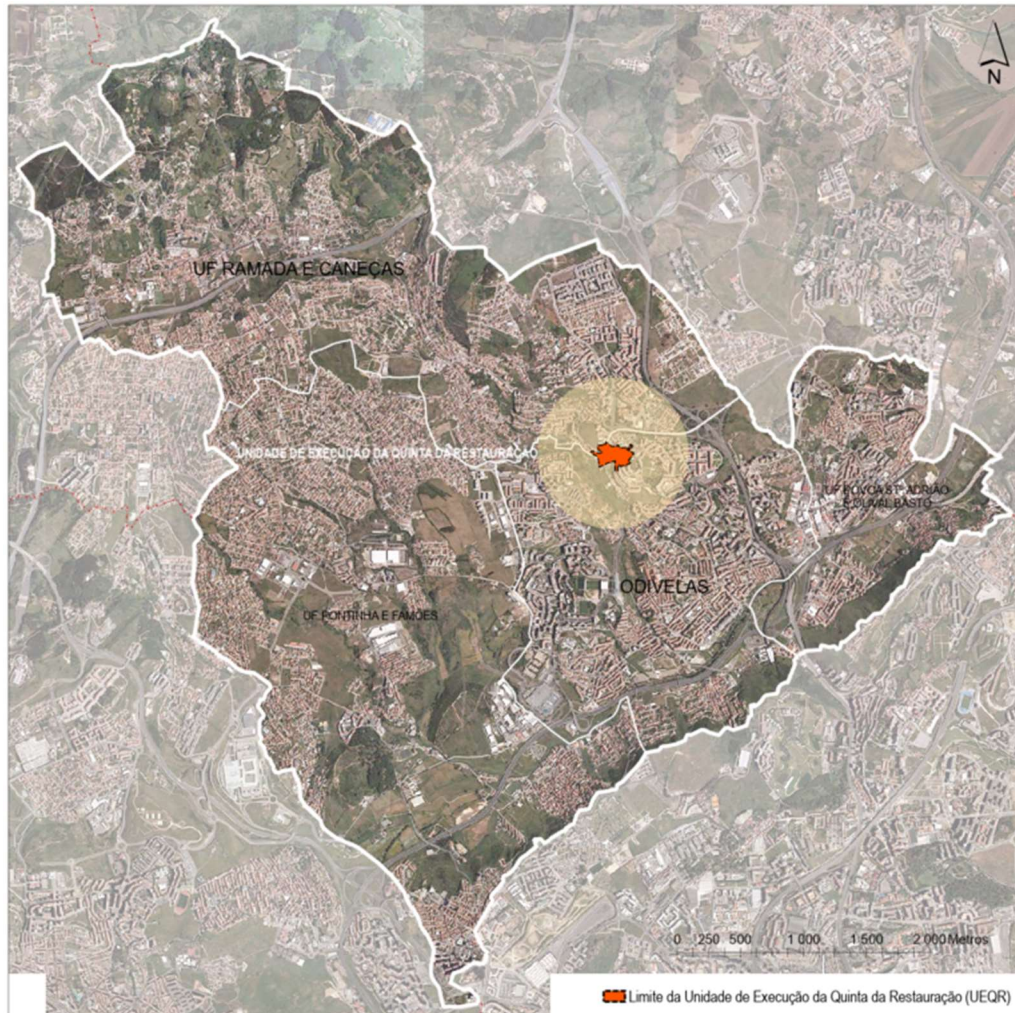
---

<sup>8</sup> BGE 2021, INE

<sup>9</sup> BGE 2021, INE

<sup>10</sup> BGE 2021, INE

Figura 2 Cartograma da Planta de Localização da Área de intervenção no Município de Odivelas



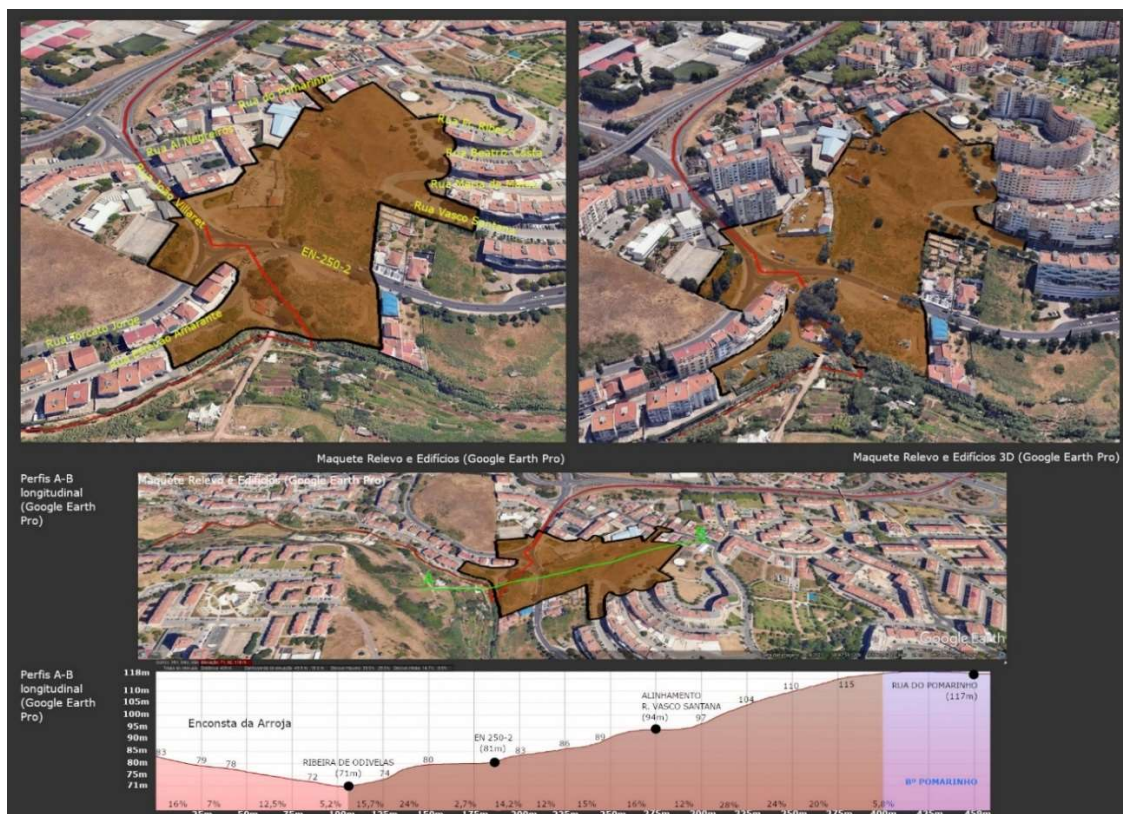
Na sua envolvente existem diversas unidades de armazenamento e oficinas (Bairro Pomarinho), bem como alguns equipamentos relevantes, como é o caso da Escola Básica João Villaret, do Centro de Convívio de Odivelas, no Pomarinho, da Escola Secundária da Ramada, da Escola Vasco Santana, do Jardim-Escola João de Deus de Odivelas, da Associação Comunitária Infantil e Juvenil da Ramada, do Moinho do Bolinha - Jardim Infantil e Centro de Estudos e, da USF Ramada/USF Colina de Odivelas.

Em termos de espaços exteriores de vivência coletiva, existe o Parque Integrado da Ribeirada, com maior dimensão e, alguns espaços de estadia de proximidade, menores, nas urbanizações

envolventes. É de mencionar também que, tanto nas traseiras do Bairro do Pomarinho, como nos espaços intersticiais do Bairro do Chapim, existe um conjunto de áreas verdes de usufruto que permitem a utilização coletiva e a prática de algum desporto informal.

Tendo em conta a sua posição, o local encontra-se na proximidade dos acessos diretos ao IC22 (A40), através da variante longitudinal da Ramada (VLR), com acesso indireto à CREL (A9), através do eixo da João Villaret / Avenida Nossa Senhora Rainha dos Apóstolos. A Estrada Nacional EN 250-2 (cujo projeto para beneficiação se encontra em desenvolvimento) permite ainda ligações a Caneças, Famões e ao sul de Odivelas. É importante referir que nas imediações diretas da UEQR existem duas unidades comerciais com dimensão local / de bairro: o Centro Comercial da Ramada e o Centro Comercial do Chapim.

Figura 3 - Modelação 3D – Unidade de Execução (com e sem edifícios em 3D) e respetivo perfil



A área em análise apresenta alguns desafios do ponto de vista da orografia, muito em linha com grande parte do território do município de Odivelas. Em termos de Hipsometria, o perfil

longitudinal (Poente-Nascente), revela um terreno com um declive que tem um diferencial de 46m entre o ponto mais elevado da UEQR e a Ribeira de Odivelas. É possível identificar um declive máximo de 39,6% e um declive médio de 14,7%.<sup>11</sup>

Estas questões implicam opções de projeto que terão de ser aprofundadas nas fases de desenho urbano e de infraestruturização, entre outras, com maior rigor e nas escalas de projeto apropriadas.

Ainda ao nível das condicionantes na área de intervenção, apresenta-se o quadro seguinte, que identifica as questões relevantes dos temas das servidões e restrições de utilidade pública; da RAN, 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

<b>SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>DOMÍNIO PÚBLICO HÍDRICO</b> - Linha de Água em Conduta Subterrânea;</li> <li>▪ <b>DOMÍNIO PÚBLICO HÍDRICO</b> - Linha de Água</li> <li>▪ <b>REDE RODOVIÁRIA NACIONAL</b> - EN 250-2, Entroncamento da EN250/Portas de Carriche</li> <li>▪ <b>REDE FERROVIÁRIA</b> - Metropolitano (Linha amarela prolongamento previsto)</li> <li>▪ <b>REDE DE INFRAESTRUTURAS</b> - Saneamento – Emissores e Interceptores</li> <li>▪ <b>OUTRAS CONDICIONANTES</b> - <b>SERVIDÃO AERONÁUTICA</b> - Faixas -Cotas 145 – 170– 195 e Zonamento - Zona 6- 7.</li> </ul>
<b>RAN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL</b></li> </ul>
<b>REN</b> Nota: REN publicada na portaria nº 7/2016 de 28 de janeiro, na fase seguinte deverá considerar-se a redelimitação da REN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL - ELEMENTOS DA REDE HIDROGRÁFICA:</b></li> <li>▪ Leitões dos cursos de água – Troços descobertos / cobertos;</li> <li>▪ Zonas declivosas - Escarpas e outras áreas de elevada suscetibilidade geológica;</li> <li>▪ Zonas declivosas – Áreas com risco de erosão</li> </ul>

<sup>11</sup> informação do Google Earth

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>REN – ÁREAS COM PROPOSTA DE EXCLUSÃO:</b></li> <li>▪ REN – Área com proposta de exclusão - Áreas efetivamente comprometidas: C38, C39, C40, C81.</li> <li>▪ REN – Área com proposta de exclusão - Áreas para satisfação de carências: E5 (Nota: Não dispensa a consulta da Carta de REN)</li> </ul>
<b>PERIGOSIDADE DE INCÊNDIOS RURAIS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Perigosidade de Incêndio – Muito Alta</li> <li>▪ Perigosidade de Incêndio – Alta</li> </ul>

### 3.2. ENQUADRAMENTO LEGAL

As unidades de execução encontram-se previstas no Capítulo V, artigo 147.º e seguintes, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT), referente à execução dos planos, ou seja, falamos do momento da operacionalização (efetiva concretização) de certas operações urbanísticas permitidas cujo efeito é o da execução do plano.

Neste sentido, a delimitação da UEQR, que segue o princípio da tendencial execução sistemática do PDMO<sup>12</sup>, corresponde ao processo pelo qual a CMO procede à delimitação da área que considera adequada<sup>13</sup> à realização de uma operação urbanística<sup>14</sup>. Trata-se, pois, de uma unidade para executar, sendo que a sua delimitação corresponde a uma etapa (a de partida) de um processo executório, processo este que se pretende que ocorra através do sistema de iniciativa dos interessados<sup>15</sup>.

*A delimitação de unidades de execução consiste, assim, na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos<sup>16</sup>, sendo certo que estas devem ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais<sup>17</sup>.*

<sup>12</sup> Cfr. artigo 3.º, n.º 2 do Regulamento do PDMO.

<sup>13</sup> Esta adequação é revelada, desde logo, pelo facto de estarmos perante uma área com alguma dimensão, dentro da cidade e necessitada de uma intervenção integrada (espaço de colmatação).

<sup>14</sup> Fernanda Paula Oliveira – *Direito do Urbanismo. Do Planeamento à Gestão*. 4.ª Edição. AEDREL. Braga. 2021. p. 185.

<sup>15</sup> Vd. artigos 147.º, n.ºs 1 e 2 e 149.º do RJIGT.

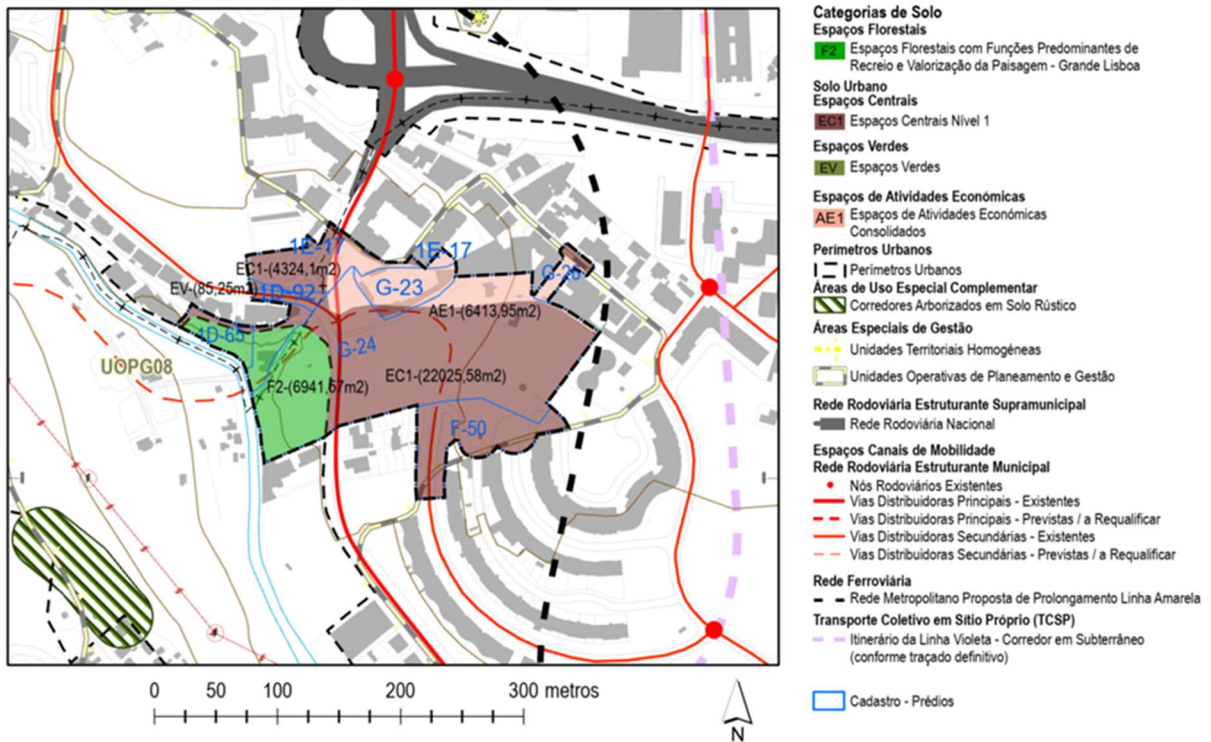
<sup>16</sup> Vd. artigo 148.º, n.º 1 do RJIGT.

<sup>17</sup> Vd. artigo 148.º, n.º 2 do RJIGT.

Tendo em conta os pressupostos legais enunciados, temos que a delimitação da UEQR ocorre numa área importante da UOPG 08, essencial para a implementação das opções fixadas no PDMO, respeitando os princípios gerais de planeamento e gestão aí enunciados<sup>18</sup>, e fundamental para assegurar que a cidade se desenvolve harmoniosa e justamente.

A solução urbanística de base que se apresenta neste documento, tem um pormenor bastante de forma a poder permitir uma discussão pública útil, obrigatória nos termos do n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT.

Figura 4 - Cartograma da 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

<sup>18</sup> Cfr. artigo 53.º do Regulamento do PDMO, designadamente os números 1 e 3.

USOS SOLO	SIGLA	ÁREA	
		m2	ha
Solo Rústico - Espaços florestais - Espaços florestais com funções predominantes de recreio e valorização da paisagem Grande Lisboa	F2	6941,57	0,694
Solo Urbano - Espaços centrais - Nível 1	EC1	26349,68	2,635
Solo Urbano - Espaços verdes	EV	85,25	0,009
Solo Urbano - Espaços de atividades económicas - Espaços consolidado	AE1	6413,95	0,641
<b>Total</b>		<b>39790,45</b>	<b>3,979</b>

### 3.3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO OPERATIVA

De acordo com o PDMO, a unidade de execução 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 4 do artigo 18, especifica nestas áreas as atividades interditas e autorizadas nesta classificação e qualificação de espaço. Já 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.” De acordo com o nº 7 e 8, só são admitidas operações urbanísticas em espaços que cumpram o RGR e que obedeçam cumulativamente ao disposto na legislação geral sobre as florestas. 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 Centrais, Espaços Centrais – Nível 1 (EC1) - (nº 1, 2 e 3 do Art.25º)**

De acordo com o nº 1 do artigo 25º, “Os *Espaços Centrais* são aqueles onde se regista um misto generalizado de atividades económicas, mais ou menos concentradas, em compatibilidade ambiental com a função habitacional com predominância da tipologia multifamiliar, geralmente com densidades construtivas e volumetrias mais elevadas, sendo espaços de forte polarização no sistema urbano intra-concelhio e, por isso, devendo ser adequadamente dotados de espaços exteriores de vivência coletiva, de estacionamento de utilização pública e dando prioridade aos transportes coletivos de passageiros.”

De acordo com o nº 2 do artigo 25º, “Os *Espaços Centrais* subdividem-se em duas subcategorias cujos parâmetros utilização constam dos números seguintes.”

Ainda de acordo com o 3 do artigo 25º, “Nos **Espaços Centrais de Nível 1** as operações de loteamento, as operações com impacte semelhante a loteamento e as operações com impacte relevante observam os seguintes parâmetros:

- a) Índice Bruto de Utilização máximo: **0,85**;
- b) Índice de Ocupação máximo: **55%**;
- c) Densidade Habitacional máxima (fogos/ha): **65**;
- d) Coeficiente máximo de ATC para atividades económicas: **40%**;
- e) Número máximo de **pisos 8**, exceto nas áreas designadas na Planta de Ordenamento – Usos do Solo com letra (A) onde é: 4;
- f) Para a legalização de edificações existentes podem aplicar-se os Parâmetros Médios da Envolvente.

Tem um conjunto de compatibilidades que se encontram expressas 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.”

Ainda de acordo com o nº 2 do Artigo 28º: “Nestes espaços é admitida a **edificação com altura da fachada máxima de 4 metros e um índice de impermeabilização máximo de 2,5%** da parcela, desde que se destine a instalações de apoio com uso nos **termos do Anexo IV, designadamente para cafés, restaurantes, quiosques e esplanadas**, adotando soluções ou processos construtivos mitigadores da artificialização do meio.” Esta classificação e qualificação tem um conjunto de compatibilidades que se encontram expressas no Anexo IV do RPDM – Quadro de compatibilidades de utilização em solo urbano.

- **Solo Urbano - Espaços de atividade económicas (AE1)** - De acordo com o nº 1 Artigo 29º, “Os Espaços de Atividades Económicas correspondem aos espaços que apresentam como uso dominante atividades económicas, designadamente industriais, de armazenagem, de comércio ou de serviços, cujo objetivo é a sua manutenção, consolidação ou requalificação.”

De acordo com o nº 2, “É permitida a compatibilidade com a indústria, nos termos do Anexo IV, sendo proibida a instalação de novos estabelecimentos para atividades industriais de Tipo 1.”

De acordo com o nº 3 “A categoria de Espaços de Atividades Económicas subdivide-se nas subcategorias **Espaços Consolidados** e **Espaços a Requalificar**.”

De acordo com o nº 4 “Nos **Espaços de Atividades Económicas Consolidados** os parâmetros urbanísticos aplicáveis são os seguintes:

- a) Índice Bruto de Utilização máximo: **0,70**;
- b) Índice de Ocupação máximo: **50%**;
- c) Número máximo de pisos: **6 pisos quando a altura entre pisos é inferior ou igual a 4 metros, nomeadamente no caso de serviços**, desde que em conformidade com o número 4 do artigo 22.º;
- d) Altura máxima da fachada em caso de naves industriais ou afins: 20 metros;
- e) Quando a construção a edificar se destinar exclusivamente a indústria ou armazenagem, o índice de utilização do solo é substituído pelo índice volumétrico máximo de 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e pelo índice de ocupação máximo de 60%, ambos aplicados à área do respetivo lote;
- f) Em caso de legalização de edificações existentes podem aplicar-se os Parâmetros Médios da Envolvente.”



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), e Plantas das condicionantes (Servidões Administrativas de Utilidade Pública, RAN, REN, Perigosidade de Incêndios Rurais), e Plantas do Programa de Execução e Plano de Financiamento (Planta indicativa de Execução - Intervenções Estruturantes, Planta indicativa de Execução – Programação e Execução Urbanísticas). Compromissos Urbanísticos, Cadastro e Património Imobiliário Municipal e o conjunto de plantas constituinte do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável – Plano de Mobilidade e Transportes, foi elaborado o respetivo enquadramento que se encontra em anexo ao presente documento.

Sendo que o Esquema Diretor de Urbanização para a UOPG08 ainda não se encontra aprovado, a UEQR segue os estudos já desenvolvidos e incorpora um esquema que procura materializar o conjunto de intenções urbanísticas que se pretendem implantar com a sua delimitação.

#### 4. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

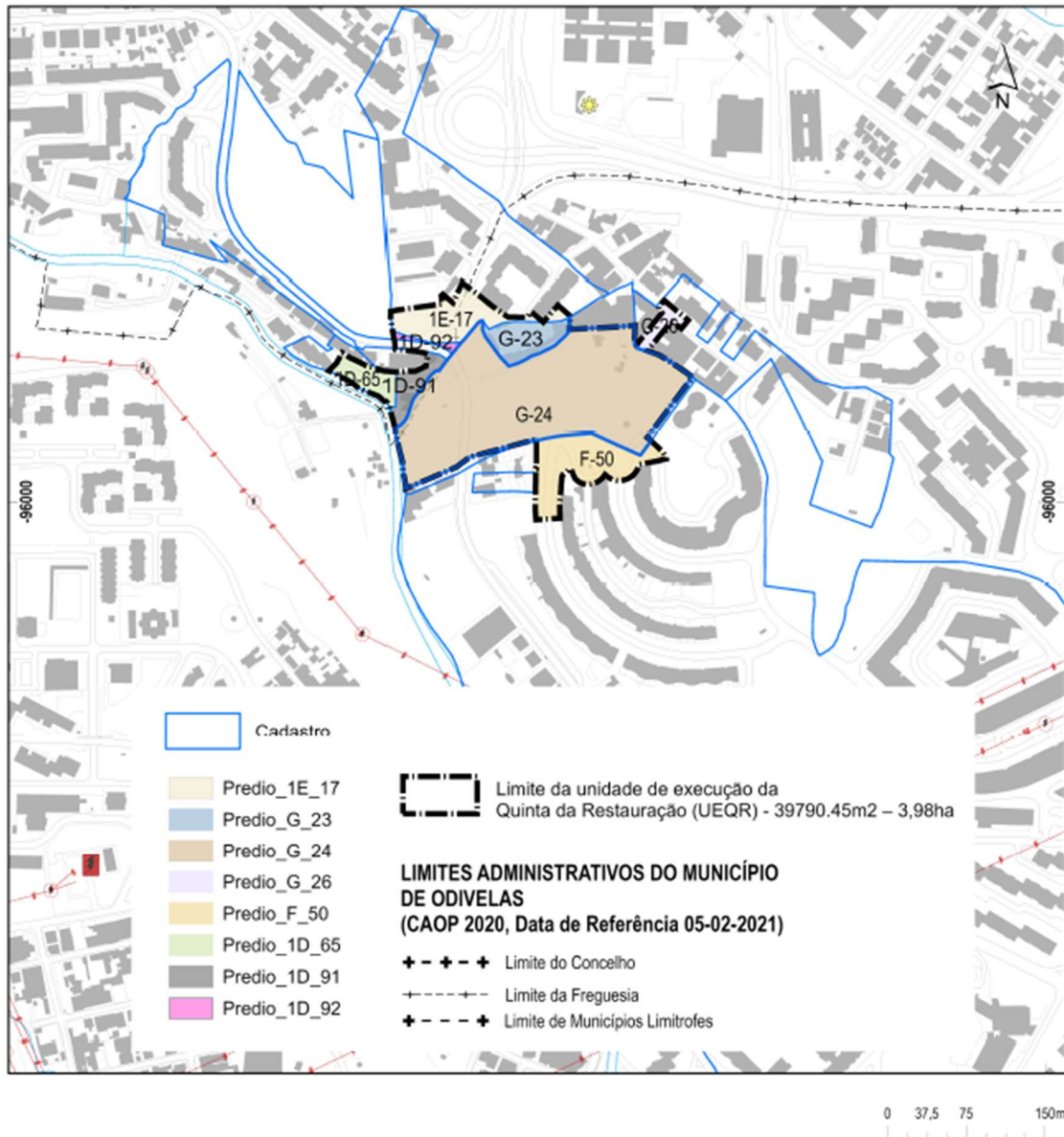
Tendo em conta as questões descritas no presente documento, bem como as alterações introduzidas com a 1ª Alteração ao PDMO, e respetiva correção material, é definida a delimitação a considerar para o desenvolvimento do UEQR conforme cartograma da delimitação abaixo.

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

Figura 6 - Cartograma da Delimitação da Unidade de Execução da Quinta da Restauração, sobre ortofotomapa



Figura 7 - Cartograma da Delimitação e Cadastro da Unidade de Execução da Quinta da Restauração.



A área de intervenção reúne um conjunto de prédios, aos quais foram adicionadas as áreas necessárias para garantir a sua continuidade e articulação com o território envolvente. 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.

A UEQR abrange uma área contínua (cfr. artigo 148.º, n.º 1 e 2 do RJIGT) e suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas considerando que:

*1 - A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos.*

*2 - As unidades de execução devem ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais.*

Esta considera as áreas necessárias para afetação a espaços públicos e equipamentos/habitação, conforme legalmente previsto no âmbito das cedências. A unidade de execução 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 a UEQR 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, a unidade de execução, enquanto mecanismo operativo, nos termos do artigo 54.º do RPDM, constitui um instrumento orientador para efeitos de gestão e execução municipal deste território, servindo de referência e apoio à apreciação, acompanhamento e programação das operações urbanísticas a desenvolver nesta área.

Para efeitos de delimitação da UEQR 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 da UEQR corresponde à área total dos prédios definidos nos quadros seguintes, com uma área aproximada de 39321,81 m<sup>2</sup>, organizadas conforme o quadro abaixo:

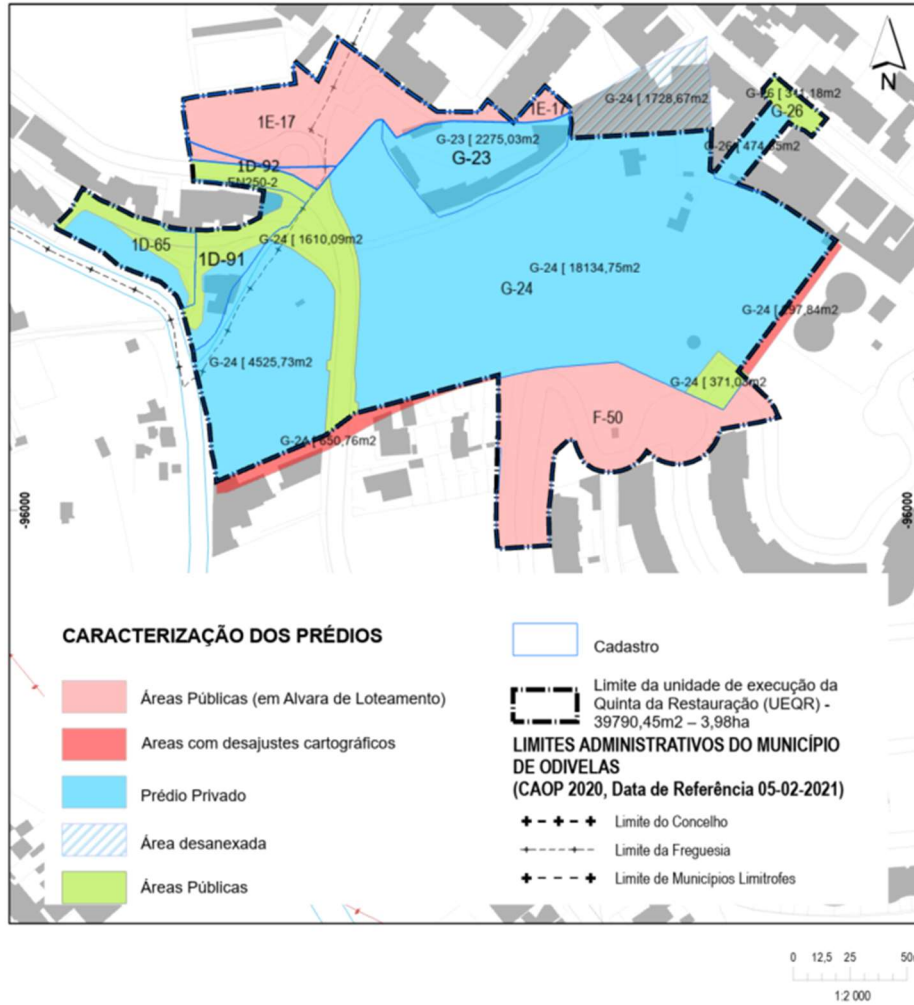
**Quadro 4 - Identificação dos Prédios considerados no âmbito da Área de Intervenção do UEQR**

ID	Nº IDENT CADASTRAL	ÁREA TOTAL DOS PRÉDIOS DGT (m2)	ÁREA DOS PRÉDIOS NO LIMITE DA INTERVENÇÃO DA UEQR (m2)	ID REG ANT	FREGUESIA	CONCELHO	Proponente	Intersticiais
<b>1E-17</b>	AAA 000 052 352	28878	3749,73	111610_1E_17	Ramada e Caneças	Odivelas		X
<b>G-23</b>	AAA 000 053 085	2275	2275,03	111603_G_23	Odivelas	Odivelas	X	
<b>G-24</b>	AAA 000 053 098	27319	24630,14	111603_G_24	Odivelas	Odivelas	X	
<b>G-26</b>	AAA 000 053 069	17652	786,56	111603_G_26	Odivelas	Odivelas	X	
<b>F-50</b>	AAA 000 052 152	481819	4798,75	111603_F_50	Odivelas	Odivelas		X
<b>1D-65</b>	AAA 000 052 145	2783	1417,9	111610_1D_65	Ramada e Caneças	Odivelas		X
<b>1D-91</b>	AAA 000 052 175	14282	1395,75	111610_1D_91	Ramada e Caneças	Odivelas		X
<b>1D-92</b>	AAA 000 052 171	21753	267,95	111610_1D_92	Ramada e Caneças	Odivelas		X
	<b>TOTAL</b>	<b>596761</b>	<b>39321,81</b>					

Tendo por base os prédios do Cadastro Predial Experimental (SiNERGIC) da Direcção-Geral do Território (DGT), fez-se abaixo uma caracterização da atual utilização dos prédios, que serão a base para uma posterior avaliação da aplicação dos parâmetros previstos no âmbito de cada classificação e qualificação constantes da planta de ordenamento e usos do solo, que estão associadas a cada prédio rústico.

Estas áreas terão que ser suportadas através das respetivas cadernetas prediais, devidamente atualizadas à situação existente, por forma a garantir a devida aferição das áreas para cada tipologia de uso, sob pena de comprometer a apreciação técnica das fases seguintes e abortar o procedimento urbanístico.

Figura 8 - Cartograma com Caracterização dos prédios rústicos



**Quadro 5 - Caracterização dos prédios rústicos, quantificação de áreas e registos**

ID	CARACTERIZAÇÃO	ÁREAS MEDIDAS	ÁREA TOTAL DOS PRÉDIOS DGT	ÁREA DOS PRÉDIOS NO LIMITE DA INTERVENÇÃO DA UEQR	CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL					
		m2	m2	m2	Nº FICHA	MATRIZ / SECÇÃO / NATUREZA	Á. TOTAL (m2)	Á. COBERTA (m2)	Á. DESCOBERTA (m2)	DESCRIÇÃO /CONFRONTAÇÕES / OUTRAS OBSERVAÇÕES
1E-17	Áreas Públicas (em Alvara de Loteamento)	3749,73	28878	3749,73						<b>Alvará de Loteamento: 10/82 (CMOdivelas)</b>
G-23	Prédio Privado	2275,03	2275	2275,03	6426/20150324	BARROCAS MISTO 23 / E /RUSTICA 6117 - Urbana 6119 - Urbana 6118 - Urbana	2240	305	1935	Parte Rústica: Parcela de Cultura Arvensis; Área 1935,00m2; Matriz artº 23, Secção E, pendente de retificação, cujo pedido foi efectuado em 09 de julho de 1982. PARTE URBANA: a) R/Chão para arrecadação; AC 145m2, artº 6117. b) R/Chão para arrecadação; AC 80m2, artº 6119. c) R/Chão e 1º andar para arrecadação; área 80m2, artº 6118. (REP. POR EXT. DA DESC. Nº 24574, FLS. 46 DO B-69)
G-24	Áreas com desajustes cartográficos	948,6	27319	24641,6	44/19900919	QTA. RESTAURAÇÃO 24 / E (PARTE) / RUSTICA	24249,188			Descrição em livro: nº 1941, Livro nº 6 Cultura arvensis, horte e árvores de fruto. Norte: Regueira; e terra de João Duarte Lexim; Sul: Terra de Francisco de Paula Marques; Nascente: Logradouro do moinho dos herdeiros de Vicente Ferreira, o Calhau; Poente: Ribeira da Ramada. Matriz: Artigo pendente de retificação desde 900919. Reprodução por extracção da descrição
	Prédio Privado	22660,48								
	Áreas Pública	1981,12								
	Área desanexada	1728,67								
					5562/20110509	QTA RESTAURAÇÃO/ URBANO Matriz 3911	600	464	136	<b>proc. nº 399/2015/OP</b> DESCRIÇÃO EM LIVRO: N.º 29355, Livro N.º: 83 Cave e R/Chão, para Indústria Norte: António Souto Sul e Poente: José Antunes Branco Júnior Nascente: Rua do Pomarinho Matriz: Feita participação de parte ampliada em 9750317 Desanexado do 1941 fls 155 vº B-6 (Rep. ext. desc. 29 355 B-83)
					721/19980413	POMARINHO URBANO Matriz 1578 - Urbana	1183	490	693	<b>proc. nº 469/2020/OP/GI</b> Barracão amplo de cave e rés-do-chão, sendo a cave para arrecadação e rés-do-chão para indústria e logradouro. Desanexado do n.º 1941, fls. 155v, B-6; e anexado o n.º 29354, fls. 110v, B-83. Reprodução da Descrição
G-26	Prédio Privado	474,85	17652	786,03	6805/20230627	19 / E (PARTE) / URBANO	483		483	Talhão de terreno destinado a construção. Norte: Firmino Alves; Sul: Eugénio Augusto de Moura Correia; Nascente: Rua Particular de António Gouveia e mulher; e Poente: José Antunes Branco. Foi desanexado do descrito sob o nº 5004 a fls 146 do livro B-15 (Rep. por extracção da descrição nº 9109 a fls 197 do livro B-26)
	Áreas Públicas	311,18								
F-50	Áreas Públicas (em Alvara de Loteamento)	4798,75	481819	4798,75						<b>Alvará de Loteamento: 15/96</b>
1D-65	Prédio Privado	687,65	2783	1417,91						
	Áreas Públicas	730,26								
ID-91	Prédio Privado	578,08	14282	1395,76						
	Áreas Públicas	817,68								
1D-92	Áreas Públicas (em Alvara de Loteamento)	267,95	21753	267,95						
	Totais	42010,03	596760,87	39332,76						
EM_250-2	Áreas Públicas	445,89								
	Totais	42455,92								

## 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 dinâmicas concretas do território. Neste contexto, a área delimitada através da UEQR apresenta um potencial positivo no sentido da concretização do conjunto de princípios e objetivos ali definidos, tendo em vista garantir o reforço do papel de Odivelas no contexto da Área Metropolitana de Lisboa (AML). Pretende-se com este instrumento suportar as condições para um desenvolvimento urbano sustentável, sobretudo devido às seguintes oportunidades:

- Concretização do Plano Diretor de Municipal, através de uma unidade de execução, sem a necessidade de introduzir alterações profundas, mas sim de gerir e executar o previsto, de acordo com artigo 54 e 57.º do RPDMO, Componentes do Sistema Municipal de Planeamento, de Gestão e da Execução, e da Execução Sistemática e Não Sistemática);
- Dimensão relevante da Unidade de Execução da Quinta da Restauração (UEQR) – 3,98 hectares;
- Localização da UEQR no contexto urbano de Odivelas, uma vez que se trata de uma zona central com possibilidade de acolher as seguintes valências:
  - Implementação de um conjunto habitacional com usos e tipologias diversificadas;
  - Criação de um conjunto de atividades económicas (serviços e comércio) adequadas à escala do Bairro;
  - Reabilitação da rede viária existente e definição de novos eixos e modos para a mobilidade urbana sustentável;
  - Criação de novas áreas de vivência coletiva, nomeadamente, espaços verdes de recreio e lazer, percursos pedonais e cicláveis;
  - Reabilitação de bens culturais imóveis e reforço da vertente naturalizada;
  - Recurso a áreas de cedência para implementação de programas para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, bem como criação e reforço de infraestruturas;
  - Marcação deste local enquanto ponto de entrada no Município de Odivelas.

A área da intervenção da UEQR, está integrada numa área maior, a UOPG08 – Arroja Velha e Ribeira de Odivelas, que tem uma área total de 47,78ha. Esta considera um conjunto de

oportunidades e objetivos gerais de desenvolvimento que se listam da seguinte forma:

- **Principais oportunidades identificadas na UOPG08**

- Reconversão e dignificação de áreas críticas;
- Valorização paisagística do espaço ribeirinho;
- Desenvolvimento da estrutura verde;
- Património Arquitetónico.

- **Objetivo geral de desenvolvimento da UOPG08:**

*Reestruturação e qualificação de uma área urbana degradada e não estruturada, de cariz rural e ilegal, integrando-a com o espaço urbano recente, mas **promovendo a convivência e harmonia entre o antigo e o novo.***

***Salvaguarda e valorização do corredor verde e associados ao troço da Ribeira de Caneças-Odivelas que integra a UOPG, criando condições para a valorização estrutura ecológica municipal e da paisagem bem como para a fruição como espaço verde de uso coletivo.***

## **5.2. OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS DA UOPG08**

Da mesma forma a unidade de execução contempla ainda os objetivos programáticos de desenvolvimento e condições de execução e compensação aplicáveis que visam:

- a) *Promover a preservação e qualificação da imagem urbana de conjunto antigo de cariz rural existente;*
- b) *Qualificar as áreas e edificações caracterizadas pela antiguidade e traça de ruralidade, valorizando os espaços identitários mais fortes;*
- c) *Implementar o percurso pedestre (Rota do Pão) associado ao património cultural arquitetónico molinológico definido na Planta de Ordenamento – Património Cultural Arquitetónico;*
- d) *Desenvolver projetos de espaço público ao nível das circulações e espaços de estada, quer existentes quer futuros, apostando na valorização paisagística, potenciando as funções de recreio e lazer no vale da Ribeira de Caneças;*
- e) *Executar a ligação viária estruturante desde a rotunda do Pomarinho, sobre a N250-2 e a área do centro administrativo da Ribeirada;*
- f) *Inventariar, requalificar ou realojar o parque habitacional degradado ou precário;*
- g) *Transferir para o domínio municipal e desenvolver e implementar gradualmente projetos de arborização e tratamento dos espaços naturalizados, preservando o património natural e*

*arquitetónico, equipando-os de forma compatível para uso coletivo;*

*h) As intervenções nos espaços habitacionais a reconverter estão sujeitas a PMOT;*

*i) Recorrer a terrenos municipais para transferir os espaços naturalizados em solo rústico para o domínio municipal.*

### **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, serviços, 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 é 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 acessibilidade e da mobilidade universal e ativa;
- **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, desde as opções de projeto às soluções construtivas;
- **Políticas sociais e patrimoniais** – que promovem a melhoria da qualidade de vida das pessoas no território, o acesso à habitação, a educação, a segurança, a saúde, a cultura e o património cultural;
- **Políticas ambientais** – que promovem a gestão de recursos naturais, a proteção do 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), Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Odivelas (PMDFCI), entre outros.

## 6. DIRETRIZES DO ORDENAMENTO URBANO

Esta unidade de execução, pretende assegurar a coesão territorial entre as zonas urbanas a norte, nascente e sul. Esta articulação é possível através da concretização da ligação viária definida no PDM, que tem como objetivo o prolongamento da Rua Vasco Santana até ao Estrada Nacional 250-2, sendo esta articulada com um conjunto de espaços verdes, que permitem criar uma zona de proteção e de transição entre toda a zona residencial e o sistema viário estruturante na envolvente.

O espaço urbano tem de ser complementado com zonas verdes de proteção e enquadramento e espaços de lazer, articulados entre si, procurando importar para esta intervenção a vertente mais natural da Ribeira de Odivelas, mantendo e potenciando as condições naturais do sistema natural existente, e fomentando mecanismos de mitigação de riscos naturais, nomeadamente as cheias urbanas e os deslizamentos de terras.

A zona a nascente da EN250-2, será pontuada por áreas edificadas, cuja morfologia e disposição se deverá adequar à topografia existente, aos alinhamentos da envolvente e, permitir a continuidade de percursos e acessibilidades ao longo dos espaços públicos. Da mesma forma, deverá ser assegurada a implementação do percurso pedestre cultural – rota do pão e da restante mobilidade suave prevista em PMT.

A UEQR deverá respeitar o seguinte conjunto de diretrizes para as fases de projeto e desenho urbano subsequentes:

### **Mobilidade e espaço público**

- Assegurar a criação de um espaço público funcional de qualidade, respeitando os princípios da conectividade, segurança, caminhabilidade, acessibilidade universal;
- Criar uma praça que resulte numa nova centralidade e que marque a entrada no núcleo urbano de Odivelas;
- Assegurar a continuidade e articulação com o corredor de ligação à estação de metro ligeiro de superfície da Ribeirada;
- Garantir as componentes da mobilidade urbana sustentável, potenciando a utilização do transporte coletivo e os modos ativos;
- Garantir a implementação da rede ciclável prevista no plano de mobilidade municipal;

- Promover medidas de acalmia do tráfego;
- Garantir oferta de estacionamento público no local, face à escassez nas zonas adjacentes;
- Articular e integrar a solução de rotunda a adotar (projeto EN 250-2) na proposta de desenho urbano;
- Implementar bolsas de acostagem para transporte público na EN 250-2;
- Criar a ligação viária da Rua Vasco Santana até à Rotunda da Rua Torcato Jorge.
- Ligar a Rua do Pomarinho, em sentido único, com a Rua Beatriz Costa, na urbanização da Ribeirada (alvará 15/96);
- Transformar parte da Rua António Silva em percurso pedonal, em articulação com a rota do Pão;
- Valorizar o acesso confinante a sul e a nascente com o alvará n.º 10/82, em coexistência entre o automóvel e o peão, em sentido único desde a futura rotunda da Rua Torcato Jorge até à Rua David Mourão Ferreira, no Bairro do Pomarinho, permitindo o acesso às garagens e evitando a criação de conflitos com a envolvente;
- Implementar o sentido único na Rua Estêvão Amarante, da EN250-2 para a Ramada Velha, com vista a reduzir a conflitualidade na rotunda da Rua Torcato Jorge;
- Implementar um sistema de sinalização eficaz, tanto horizontal como vertical, para a boa gestão e orientação do trânsito.

### **Planeamento urbano**

- Respeitar o legalmente previsto ao nível das áreas de cedência;
- Potenciar uma boa integração do conjunto edificado com o espaço público e com as volumetrias envolventes;
- Considerar medidas de resolução para as edificações precárias e degradadas existentes na área de intervenção;
- Implementar soluções de estacionamento no edificado em áreas comuns de embasamento dos conjuntos de edifícios, para ganhos de área e para redução de interceções com a rede viária;
- Implantar a Rota do Pão e reabilitar o moinho nº 13 – Grau 1 (Bens culturais imóveis inventariados a salvaguardar – imóveis – moinhos e azenhas e respetivas áreas de proteção periférica), valorizando o espaço envolvente como zona de miradouro.

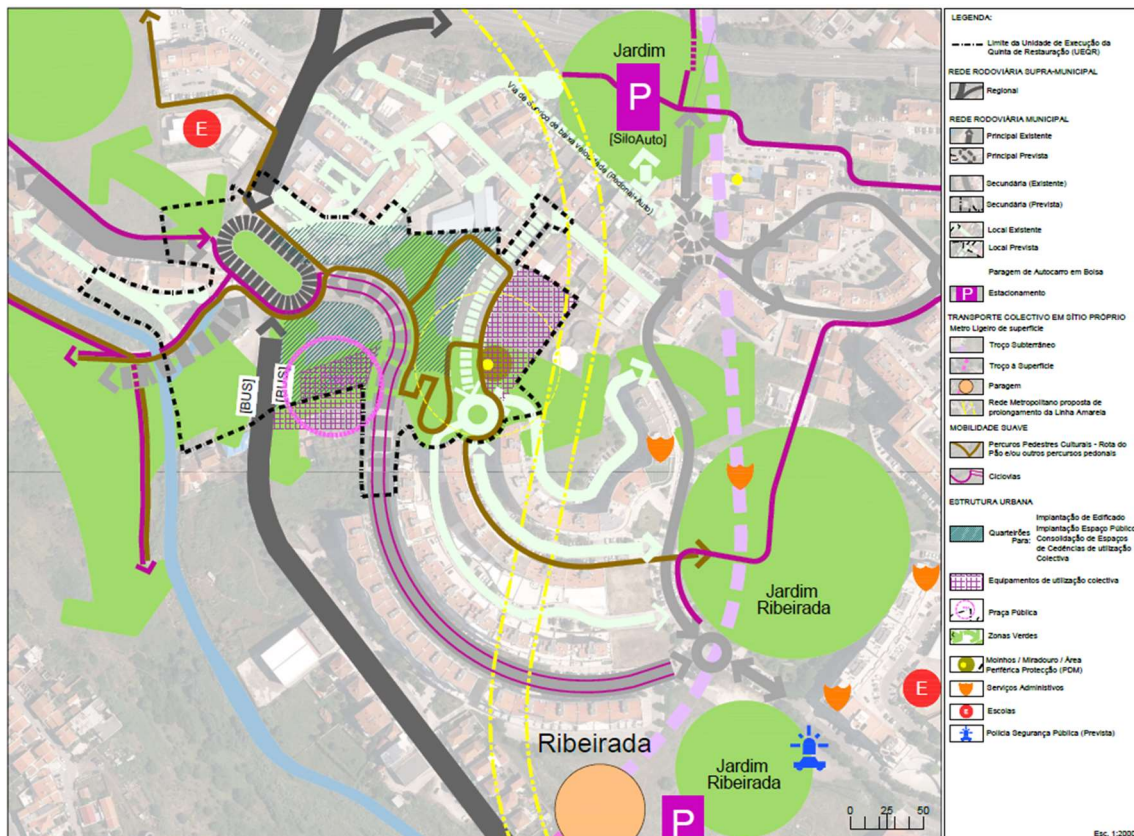
## **Ambiente**

- Apostar numa estrutura verde e de paisagem de excelência, com funções panorâmicas, de recreio e lazer, aproveitando o potencial da estrutura ecológica existente no local;
- Estabelecer conectividades entre a estrutura ecológica do Vale da Ribeira de Odivelas e as novas áreas verdes que serão criadas;
- Considerar a implementação de um sistema de drenagem eficiente, com recurso a soluções de base natural e ecológica;
- Contemplar soluções para aproveitamento de águas pluviais, quer no espaço público, quer no edificado, através de infraestruturação e da incorporação de bacias de retenção na modelação do terreno;
- Privilegiar como coberto vegetal, espécies que promovam a redução na utilização de água, optando pela utilização de vegetação mais de sequeiro;
- Incorporação dos espaços naturalizados a poente da EN250-2 no Domínio Municipal, com vista ao desenvolvimento de projetos de fruição pública e à valorização da componente naturalizada do vale da ribeira de Odivelas.

Em suma, a área objeto do UEQR deverá ser desenvolvida tomando como base as opções estratégicas da respetiva UOPG, promovendo as potencialidades de reconversão urbanística existentes e respeitando os objetivos programáticos expressos nestes Termos de Referência.

Neste sentido, a solução urbanística terá de resultar do cumprimento do esquema urbano expresso no cartograma seguinte e que seguirá como elemento anexo ao presente documento.

Figura 9 - Cartograma das Diretrizes do Ordenamento Urbano do UEQR, sobre Ortofotomapa



Ou seja, as zonas a nascente e poente da futura via estruturante, de prolongamento da Rua Vasco Santana à EN250-2, deverão definir uma solução urbanística que contemple a revitalização urbana no local, com a implementação de um parque habitacional diferenciado, procurando o respeito pelos alinhamentos e a adequação da altura dos imóveis com a envolvente. Terá também que respeitar a conservação e salvaguarda do património cultural arquitetónico existente.

Na zona a poente da EN250-2, deverá ser revitalizado o coberto vegetal garantindo a sua componente natural de suporte à Ribeira de Odivelas. Esta área, tendo em conta os objetivos programáticos da UOPG08, deverá ser acrescida ao cômputo das cedências para espaços verdes públicos.

Entre a via distribuidora de prolongamento da Rua Vasco Santana e a EN250-2, deverá ser criada uma praça, com áreas de estadia e equipamentos.

No que diz respeito à hierarquização da rede viária, o prolongamento da Rua Vasco Santana, para a EN250-2 (Rua Torcato Jorge) e a ligação à Urbanização da Arroja, deverão assumir o papel de vias de hierarquia superior no sistema viário, ainda que venham a integrar soluções com modos suaves de mobilidade e maior presença pedonal.

Este sistema será articulado com as vias de hierarquia local, cujos sentidos de circulação serão redefinidos com o objetivo de promover o abrandamento do tráfego automóvel no acesso à rotunda da EN250-2.

A Rua do Pomarinho deverá passar a funcionar em sentido único, no sentido da Rua Beatriz Costa (alvará n.º 15/96), permitindo assim a beneficiação dos passeios e das zonas de estacionamento.

O arruamento interior atualmente existente a sul e a nascente (alvará n.º 10/82) deverá ser requalificado para um modelo de coexistência entre veículos e peões, passando a funcionar em sentido único, desde a rotunda da EN250-2 em direção à Rua David Mourão Ferreira. Esta medida visa evitar que o tráfego com destino às garagens deste alvará prejudique a boa fluidez da circulação na rotunda em questão.

A Rua Estêvão Amarante deverá passar a ter sentido único, desde a rotunda da EN250-2 em direção à zona da Arroja Velha, permitindo a criação de estacionamento ao longo da via e contribuindo para o retardamento do tráfego automóvel no acesso à rotunda do Pomarinho.

A cedência para área de equipamento de utilização coletiva/habitação pública, deverá acontecer na zona mais a nascente da área de intervenção por forma a articular-se com outros espaços de cedência já preconizados através do alvará n.º 15/1996. Deverá ainda existir um equipamento que se articule com a nova praça, para dinamização da mesma.

Tanto os espaços verdes como os equipamentos verdes de utilização coletiva devem garantir os valores mínimos previstos no Anexo VI – Parâmetros das Áreas de Cedência de Parcelas para Equipamentos de utilização Coletiva e Espaços Verdes de Utilização coletiva do RPDMO. No caso de déficit de cedências para equipamentos, o valor em falta deve ser compensado tendo em conta o regulamentado no PDMO e RMEU.

A proposta da UEQR deve também articular-se com os parâmetros previstos no art.º 64 do RPDM, tanto para o IMU como para a ACM, respeitando os Mecanismos e Critérios Perequativos.

Da mesma forma, no território delimitado, deverá ser dado cumprimento ao previsto no n.º 6 do Art.º 21º e n.º 4 do Art.º 65º do RPDM, através do desenvolvimento dos estudos que demonstrem a viabilidade económica e a devida adequação ao sistema de infraestruturas, existente e proposto.

Neste sentido, as soluções a desenvolver na fase seguinte de planeamento deverão procurar assegurar a reabilitação sustentável do território, aproveitando os seus elementos estruturantes regenerando a sua imagem e funcionalidade, introduzindo melhorias na malha urbana pré-existente.

## **7. METODOLOGIA**

A metodologia a adotar para a definição da presente delimitação de unidade de execução e para definição dos respetivos termos de referência assenta nos seguintes pressupostos:

- Respeito pelo cadastro das propriedades consideradas necessárias para a articulação entre os diversos tecidos urbanos da Ribeirada, do Pomarinho e dos eixos viários da Rua Torcato Jorge e acesso à IC22;
- Inclusão das parcelas, ou parte de parcelas, necessárias para garantir as continuidades e a coerência urbana do território em causa;
- Atualização de questões cadastrais e de domínio cadastral no local, como é o caso da área social relativo à implantação da EN250;
- Articulação entre as partes envolvidas, desde logo o conjunto de proprietários, respeitando a partilha e equilíbrio na divisão de responsabilidades e benefícios;
- Elaboração do presente documento, com inclusão dos respetivos objetivos, princípios e programa urbanístico;
- Desenvolvimento do momento de discussão pública da proposta;
- Assegurar que todo o processo após a aprovação da delimitação e dos termos seja, continuamente, desenvolvido sob coordenação da câmara municipal de Odivelas.

Neste sentido, a delimitação da área da unidade de execução incidiu sobre os limites das propriedades que confrontam com as vias circundantes à área de intervenção, as quais se intercetam, e têm continuidade, com a rede viária proposta na unidade de execução. Além disso foram também tidas em conta as propriedades de domínio público adjacentes aos prédios inseridos na área de intervenção. Esta questão permite a resolução de questões urbanas pertinentes existentes nas extremas das propriedades envolvidas e o esclarecimento de diversas questões de base cadastral.

A definição da distribuição de encargos com intervenções nos espaços públicos nos prédios complementares à área de intervenção, bem como nos eixos de ligação com a envolvente, considera-se que será uma matéria para enquadramento específico na fase de desenvolvimento concreto da unidade de execução. Ou seja, existe a necessidade de articulação de soluções, com envolvimento por parte da câmara municipal de Odivelas, na fase de proposta urbanística concreta, para articulação com estudos e projetos para a área em questão.

No desenvolvimento da UEQR 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).

A mesma é acompanhada por um programa desenhado, em anexo, que consiste na definição de uma abordagem esquemática para a solução urbanística de conjunto, que foi elaborada com o envolvimento dos proprietários abrangidos.

Considerando a área total, medida para efeitos de intervenção, de 39321,30m<sup>2</sup>, resultante da análise aos elementos do PDMO /Cadastro geométrico (ver quadro abaixo), é possível definir os valores de referência para os vários usos do solo presentes na UEQR, sendo que os mesmos terão ainda de ser equilibrados com os parâmetros de referência das Unidades Territoriais Homogéneas.

Figura 10 - Cartograma com parâmetros de edificabilidade do Ordenamento – Usos do Solo do PDM de Odivelas, por cada prédio rústico

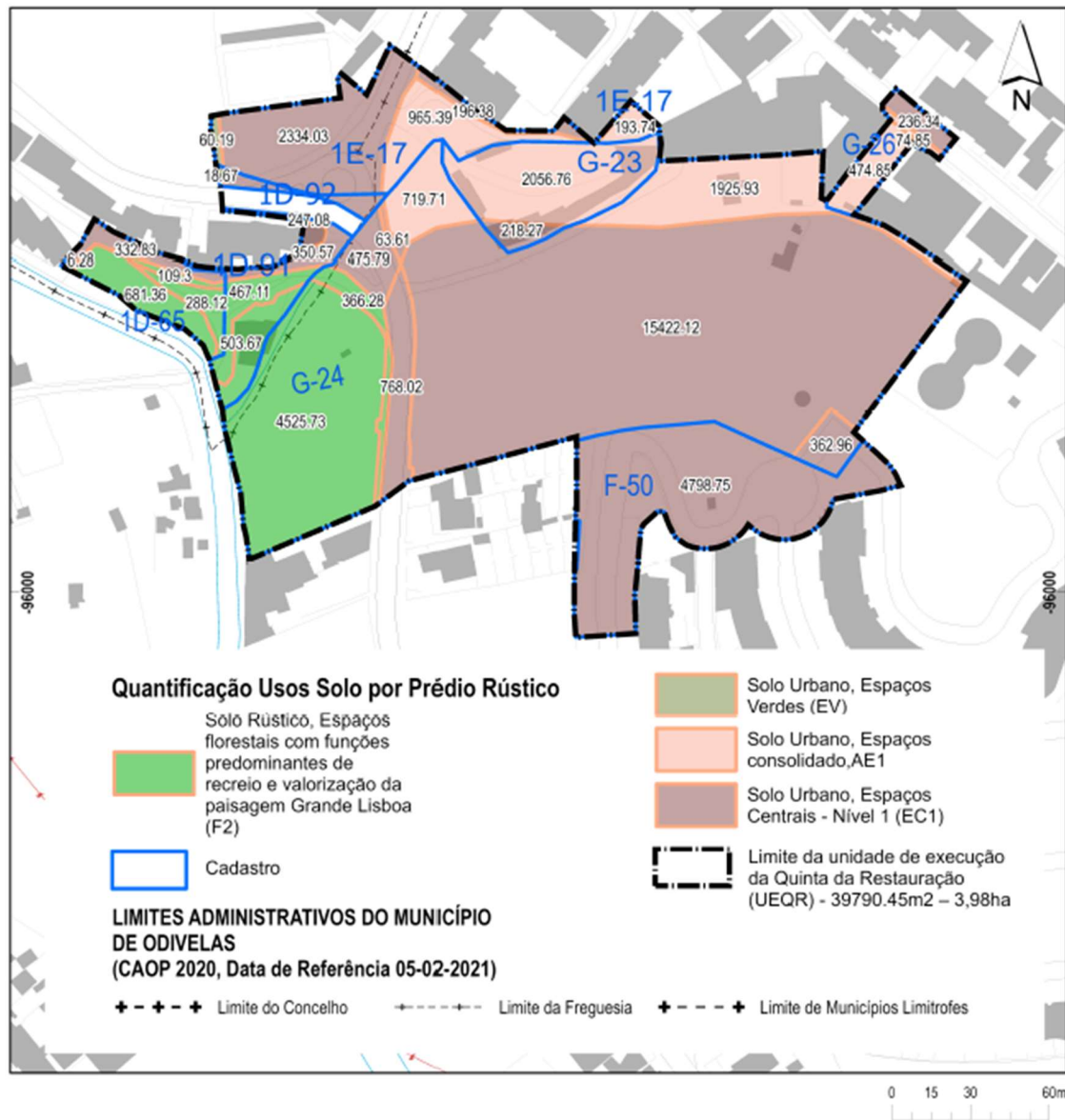
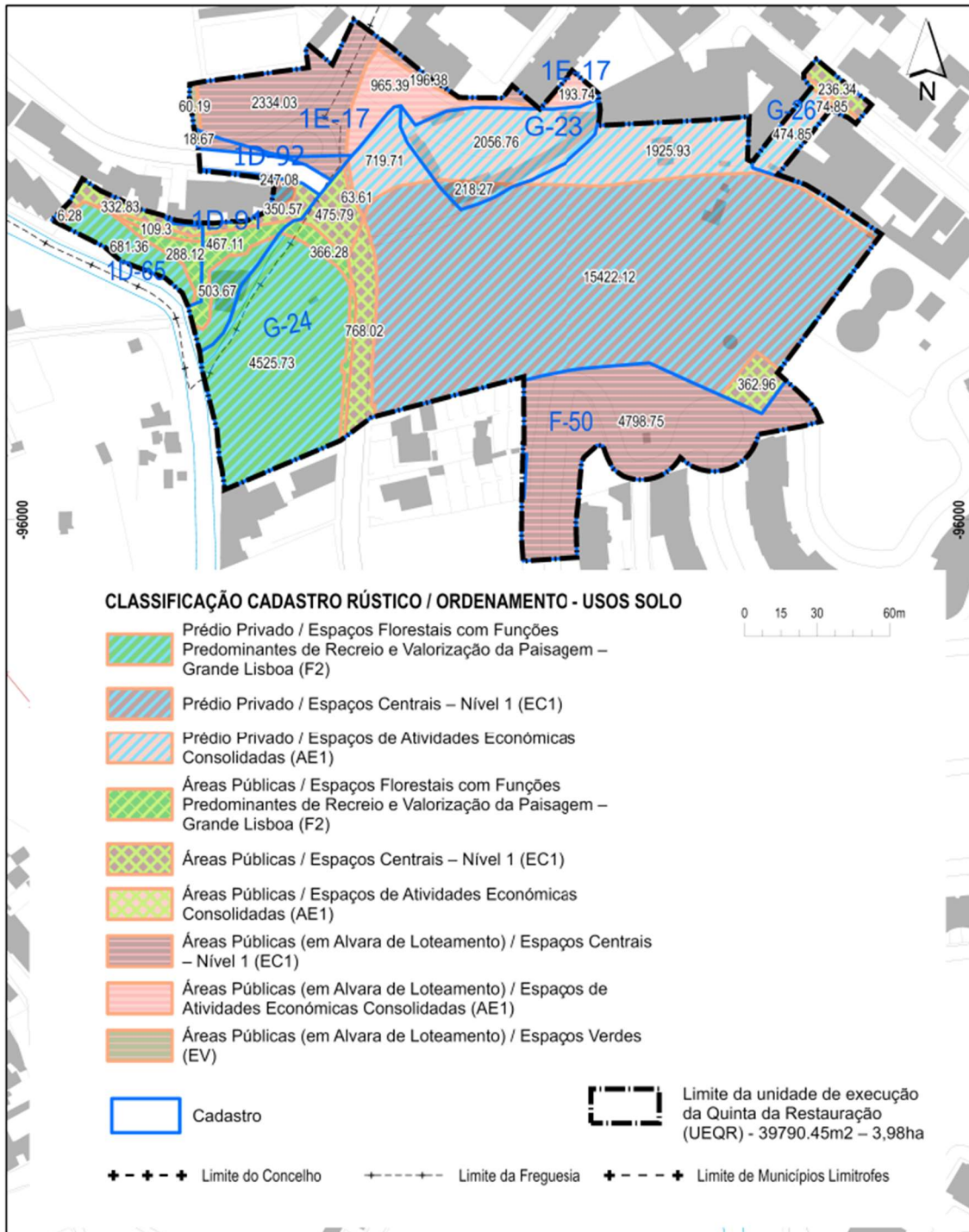



























Figura 11 - Cartograma com parâmetros de edificabilidade do Ordenamento – Usos do Solo do PDM de Odivelas, por cada prédio rústico e respetiva classificação do cadastro rústico



**Quadro 6 - Quantificação das áreas, dada pelos parâmetros de edificabilidade do Ordenamento – Usos do Solo do PDM de Odivelas, por cada prédio rústico e respetiva classificação do cadastro rústico**

ID PRÉDIO	CARACTERIZAÇÃO DOS ELEMENTOS CADASTRAIS / ORDENAMENTO - USOS SOLO (PDM)	SIGLA	ÁREAS	AREA	IU	ÁREA	IO	Nº	DH Max	ÁREA ATIV. ECONOMICAS	COEF Max ATC - AE	ÁREA IMPERMEAB.	L IMPERMEAB. Max	PISOS
			MEDIDAS	CONST.		Max.								
			m2	m2		m2								
1E-17	Áreas Públicas (em Álvaro de Loteamento) / Solo Urbano - Espaços Centrais - N1 (EC1)		2530,41	2150,85	0,85	1391,73	0,55	16,4	65	860,34	40%			8 pisos
	Áreas Públicas (em Álvaro de Loteamento) / Solo Urbano - Espaços Verdes (EV)		60,19									1,50	2,5%	4m (alt. da fachada máxima)
	Áreas Públicas (em Álvaro de Loteamento) / Solo Urbano - Espaços de atividades económicas - Espaços consolidado (AE1)		1159,13	811,39	0,7	579,57	0,5							6pisos (alt. entre pisos é inferior ou igual a 4m) - nomead. Serviços
	<b>Sub-Total</b>		<b>3749,73</b>	<b>2962,24</b>		<b>1971,29</b>		<b>16,45</b>		<b>860,34</b>		<b>1,50</b>		
G-23	Prédio Privado / Solo Urbano - Espaços centrais - Nivel 1 (EC1)		218,27	185,53	0,85	120,05	0,55	1,4	65	74,21	40%			8 pisos
	Prédio Privado / Solo Urbano - Espaços de atividades económicas - Espaços consolidado (AE1)		2056,76	1439,73	0,7	1028,38	0,5							6pisos (alt. entre pisos é inferior ou igual a 4m) - nomead. Serviços
	<b>Sub-Total</b>		<b>2275,03</b>	<b>1625,26</b>		<b>1148,43</b>		<b>1,42</b>		<b>74,21</b>		<b>0,00</b>		
G-24	Prédio Privado / Solo Rústico - Espaços florestais - Espaços florestais com funções predominantes de recreio e valorização da paisagem Grande Lisboa (F2)		4525,73											
	Prédio Privado / Solo Urbano - Espaços Centrais - N1 (EC1)		15485,73	13162,87	0,85	8517,15	0,55	100,7	65	5265,15	40%			8 pisos
	Prédio Privado / Solo Urbano - Espaços de atividades económicas - Espaços consolidado (AE1)		2645,64	1851,948	0,7	1322,82	0,5							6pisos (alt. entre pisos é inferior ou igual a 4m) - nomead. Serviços
	Áreas Pública / Solo Rústico - Espaços florestais - Espaços florestais com funções predominantes de recreio e valorização da paisagem Grande Lisboa (F2)		366,28											
	Áreas Pública / Solo Urbano - Espaços Centrais - N1 (EC1)		1606,77	1365,75	0,85	883,72	0,55	10,4	65	546,30	40%			8 pisos
<b>Sub-Total</b>		<b>24630,15</b>	<b>16380,57</b>		<b>10723,70</b>		<b>111,10</b>		<b>5811,45</b>		<b>0,00</b>			
G-26	Prédio Privado / Solo Urbano - Espaços de atividades económicas - Espaços consolidado (AE1)		474,85	332,395	0,7	237,425	0,5							6pisos (alt. entre pisos é inferior ou igual a 4m) - nomead. Serviços
	Áreas Públicas / Solo Urbano - Espaços Centrais - N1 (EC1)		236,34	200,89	0,85	129,99	0,55	1,5	65	80,36	40%			8 pisos
	Áreas Públicas / Solo Urbano - Espaços de atividades económicas - Espaços consolidado (AE1)		74,85	52,395	0,7	37,425	0,5							6pisos (alt. entre pisos é inferior ou igual a 4m) - nomead. Serviços
	<b>Sub-Total</b>		<b>786,04</b>	<b>585,68</b>		<b>404,84</b>		<b>1,54</b>		<b>80,36</b>		<b>0,00</b>		
F-50	Áreas Públicas (em Álvaro de Loteamento) / Solo Urbano - Espaços Centrais - N1 (EC1)		4798,75	0,00	0	0,00	0	0,0	0	0,00	0%			0
<b>Sub-Total</b>		<b>4798,75</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>			
1D-65	Prédio Privado / Solo Rústico - Espaços florestais - Espaços florestais com funções predominantes de recreio e valorização da paisagem Grande Lisboa (F2)		681,36											
	Prédio Privado / Solo Urbano - Espaços Centrais - N1 (EC1)		6,28	5,34	0,85	3,45	0,55	0,04	65	2,14	40%			8 pisos
	Áreas Públicas / Solo Rústico - Espaços florestais - Espaços florestais com funções predominantes de recreio e valorização da paisagem Grande Lisboa (F2)		397,42											
	Áreas Públicas / Solo Urbano - Espaços Centrais - N1 (EC1)		332,83	282,91	0,85	183,06	0,55	2,2	65	113,16	40%			8 pisos
<b>Sub-Total</b>		<b>1417,89</b>	<b>288,24</b>		<b>186,51</b>		<b>2</b>		<b>115,30</b>		<b>0,00</b>			
ID-91	Prédio Privado / Solo Rústico - Espaços florestais - Espaços florestais com funções predominantes de recreio e valorização da paisagem Grande Lisboa (F2)		503,67											
	Prédio Privado / Solo Urbano - Espaços Centrais - N1 (EC1)		74,41	63,25	0,85	40,93	0,55	0,48	65	25,30	40%			8 pisos
	Áreas Públicas / Solo Rústico - Espaços florestais - Espaços florestais com funções predominantes de recreio e valorização da paisagem Grande Lisboa (F2)		467,11											
	Áreas Públicas / Solo Urbano - Espaços Centrais - N1 (EC1)		350,57	297,98	0,85	192,81	0,55	2,3	65	119,19	40%			8 pisos
<b>Sub-Total</b>		<b>1395,76</b>	<b>361,23</b>		<b>233,74</b>		<b>3</b>		<b>144,49</b>		<b>0,00</b>			
1D-92	Áreas Públicas (em Álvaro de Loteamento) / Solo Urbano - Espaços Centrais - N1 (EC1)		247,08	210,02	0,85	135,89	0,55	1,6	65	84,01	40%			8 pisos
	Áreas Públicas (em Álvaro de Loteamento) / Solo Urbano - Espaços verdes (EV)		18,67									0,47	2,5%	4m (alt. da fachada máxima)
	Áreas Públicas (em Álvaro de Loteamento) / Solo Urbano - Espaços de atividades económicas - Espaços consolidado (AE1)		2,2	1,54	0,7	1,1	0,5							6pisos (alt. entre pisos é inferior ou igual a 4m) - nomead. Serviços
	<b>Sub-Total</b>		<b>267,95</b>	<b>211,56</b>		<b>136,99</b>		<b>2</b>		<b>84,01</b>		<b>0,47</b>		
<b>Totais</b>			<b>39321,30</b>	<b>22414,79</b>		<b>14805,49</b>		<b>137,08</b>		<b>7170,16</b>		<b>1,97</b>		

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 máximos de referência para o desenvolvimento das propostas.

## **8. CONTEÚDO**

A delimitação de uma unidade de execução, correspondendo à fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos, pode ter um conteúdo material e documental com vários níveis de concretização. Estes variarão consoante o grau de definição que se pretende para a unidade de execução<sup>19</sup>.

A delimitação da UEQR faz-se apoiada no presente estudo urbanístico (que inclui desenho do esquema urbanístico) e deverá ser este a nortear o futuro projeto para a área em causa. Optou-se por uma delimitação de cariz orientador, de forma a não limitar a solução futura e a potenciar o envolvimento e participação de todos os interessados.

## **9. SISTEMA DE EXECUÇÃO**

Na área abrangida pela UEQR, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 148.º do RJIGT, deverá ser promovido o sistema de iniciativa dos interessados conforme o disposto no artigo 149.º do RJIGT.

O que se pretende é uma execução da UEQR programada e integrada, tendo os proprietários abrangidos pela unidade 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).

---

<sup>19</sup> O n.º 5 do artigo 148.º do RJIGT, ao prever que à unidade de execução podem estar associadas várias peças e informações, mas não obrigando a que tal suceda, corrobora o entendimento de que uma unidade de execução pode apresentar vários níveis de pormenor, de conteúdo material e documental.

## 10. DISCUSSÃO PÚBLICA

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

Ademais, tratando-se da delimitação de uma unidade de execução em área carecida de plano de urbanização ou de pormenor, o n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT obriga a que se realize, antes da aprovação pela câmara municipal, um período de discussão pública em termos análogos àqueles tipificados para os planos de pormenor.

Os momentos de participação dos interessados, sempre bem-vindos, representam uma oportunidade única de intervenção direta no planeamento e ordenamento do território e, também, na execução prevista para os mesmos.

## 11. NOTAS FINAIS

A definição da proposta urbanística considerada para esta unidade de execução, representa o traçado regulador e definidor daquilo que se preconiza para o território em causa. É um anteprojecto que está na base da necessária articulação entre os diferentes interessados envolvidos neste processo que, com a CMO, conseguiram atingir uma proposta base com enquadramento suficiente para o desenvolvimento de uma solução urbanística de maior pormenor e rigor.

O Programa desenhado subsequente aos termos de referência, terá de corresponder à caracterização e explicitação das opções do modelo de ocupação proposto, identificando:

- A divisão e forma dos lotes propostos;
- A área de construção e o respetivo uso;
- O Polígono da base de implantação das novas edificações e respetivos alinhamentos;
- A altura total das edificações e das fachadas;
- O número máximo de fogos;
- 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;
- A configuração do cadastro existente sobre levantamento topográfico e explicitação da sua transformação fundiária;
- Programação das obras de urbanização;
- As fases de execução da solução urbanística proposta;
- Contratualização para a sua implementação.

Pretende-se assim, que, no cumprimento das disposições legais exigíveis, se desenvolva um projeto que dê corpo ao que agora se preconiza para aquela área, dando cabal cumprimento ao propósito<sup>20</sup> de um *desenvolvimento urbano harmonioso e justa repartição de benefícios e encargos*.

Por fim, há ainda que referir que a Reserva Ecológica Nacional (publicada na Portaria n.º 7/2016, de 28 de janeiro) que integrou a primeira versão do PDM ainda se encontra em vigor e apresenta, como áreas de exclusão na UEQR, as seguintes áreas:

#### **Áreas efetivamente comprometidas:**

- C38, Síntese de fundamentação: Área urbana consolidada, legal, inserida em perímetro urbano, totalmente preenchida por alvarás, estudos de loteamento e edifícios com licença de utilização.
- C39, Síntese de fundamentação: Área consolidada através das operações urbanísticas Terra do Moinho (alvará n.º 04/94), Bons dias (alvará n.º 04/77) e Barrocas (alvará n.º 10/82).
- C40. Síntese de fundamentação: Área urbana consolidada, inserida em perímetro urbano, ocupada por lotes da Urbanização da Ribeirada (alvará n.º 15/96).
- C81 Síntese de fundamentação: Área urbana consolidada ocupada com atividades económicas licenciadas.

#### **Áreas para satisfação de carências:**

- E5 - Síntese da fundamentação: Integrado em UOPG, para efeitos de programação de reconversão e reabilitação urbana; Uso Atual: Habitação de média densidade, Uso proposto: Espaço urbanizável residencial - nível 1.

---

<sup>20</sup> Cfr. artigo 148.º, n.º 2 do RJIGT.

# UNIDADE DE EXECUÇÃO DA QUINTA DA RESTAURAÇÃO

TERMOS DE REFERÊNCIA

**ANEXOS**

