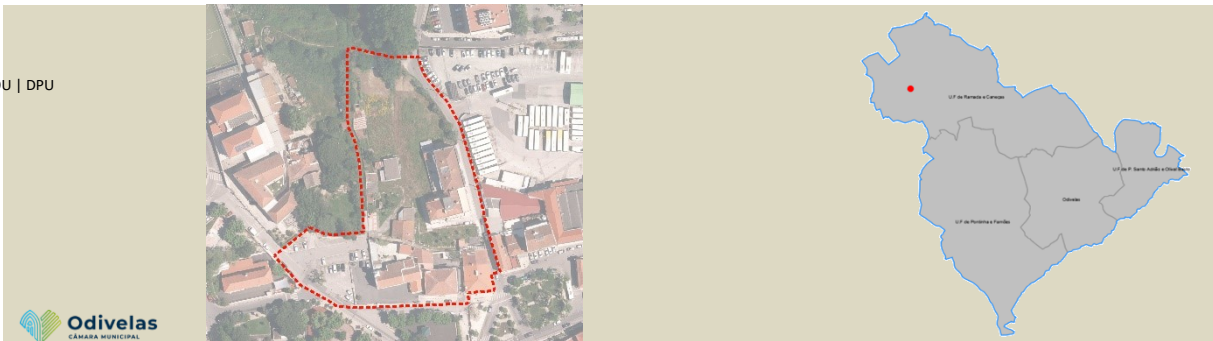


DGOU | DPU



UNIDADE DE EXECUÇÃO QUINTA DO BUÇACO CANEÇAS

TERMOS DE REFERÊNCIA

FEVEREIRO | 2026

DGOU | DPU

DEPARTAMENTO DE GESTÃO E ORDENAMENTO URBANÍSTICO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

FICHA TÉCNICA

COORDENAÇÃO

Florinda Lixa, Arqt.^ª

EQUIPA TÉCNICA

Catarina Bacalhau, Arqt.^ª

Cristina Santos, Eng.^ª Geografa

Frederico Valles, Eng.^º Civil

Paula Pires, Esp. Informática

Ricardo Andrade, Eng.^º Civil

Gonçalo Pinheiro, Arqt.^ª Paisagista

ÍNDICE GERAL

Introdução	3
Localização e características da Área de Intervenção	3
Antecedentes	3
Objetivos da Unidade de Execução	4
Enquadramento no PMOT em vigor (PDMO)	5
Critérios de Delimitação da Unidade de Execução	6
Orientações sobre ocupação de solo	7
Sistema de Execução	8

PROGRAMA DESENHADO

- Planta de Localização
- Planta Síntese, Corte A-B e Corte C-D
- Planta Síntese e Quadro Urbanimétrico
- Modelo de Enquadramento Urbano
- Modelo Tridimensional

Introdução

O presente Estudo enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma Unidade de Execução (UE) na zona da Quinta do Buçaco, em terreno confinante com a Rua Fonte dos Castanheiros, em Caneças.

A Unidade de Execução proposta integra a área da UOPG-10 – Vila de Caneças, do Plano Diretor Municipal de Odivelas, publicado em Diário da República N.º 173/2024, 2.ª Série, de 06/setembro/2024, com alteração publicada no Aviso N.º 3273/2026/2, 2ª Série, de 13/fevereiro/2026.

Localização e características da Área de Intervenção

A Área de Intervenção integra a Quinta do Buçaco e área envolvente e está confinada a nascente pela Rua Fonte dos Castanheiros, abrangendo uma área de 10.100,00m², dos quais atualmente 6.020,00m² são espaços privados e 4.080,00m² são espaços públicos, e apresenta as seguintes confrontações:

- A norte – a Quinta da Fonte dos Castanheiros;
- A nascente – a Rua Fonte dos Castanheiros;
- A sul – o Largo Vieira Caldas;
- A poente – a Quinta Nova de São Pedro.

Esta área apresenta-se com uma topografia quase plana, sendo a inclinação de apenas alguns metros e muito ligeira.

A Área de Intervenção apresenta os prédios rústicos confinantes, denominados por Quinta do Buçaco e Azinhaga e uma pequena parte do espaço público do Núcleo Antigo de Caneças junto ao Largo da Igreja, na freguesia de Caneças.

Antecedentes

Para este local existe como antecedente um processo de construção de edifício com o n.º 11.502/OP, relativo a construção de habitação, aprovada em 08/outubro/2010. Após a entrada em vigor do PDM, o proprietário da Quinta do Buçaco Imobiliária, Ld.ª apresenta à Câmara Municipal de Odivelas, em 2020, o pedido de delimitação de uma Unidade de Execução para o local, com base no projeto aprovado.

Objetivos da Unidade de Execução

A Unidade de Execução proposta terá como referência a normativa do PDMO em vigor, em que os objetivos gerais de desenvolvimento da UOPG-10 visam:

- Assegurar a coerência da forma urbana que preserve o cariz de ruralidade, apostando no espaço público de vivência coletiva e num modelo de edificado renovado e de qualidade, mas em harmonioso diálogo com o edificado tradicional e com a estrutura verde;
- Apostar na salvaguarda e valorização do núcleo antigo de Caneças;
- Promover a reativação das fontes classificadas de interesse municipal, a implementação de uma rede de percursos pedonais e de espaços públicos de estadia e recreio associada aos valores patrimoniais, designadamente as fontes de Caneças e as quintas, em articulação com a estrutura verde;
- Promover a erradicação de ocupações que constituam fatores de desqualificação;
- Adotar nas Zonas Ameaçadas por Cheias (ZAC) as medidas necessárias à sua minimização, com vista à salvaguarda de pessoas e bens.

Desta forma, está conformada a sua realização, dando cumprimento integral da normativa constante no PDMO – Plantas de Ordenamento, de Condicionantes e Regulamento – conforme extratos que se juntam em anexo.

Esta Unidade de Execução encontra a oportunidade de elaboração com base nos seguintes fundamentos, constantes no Esquema Diretor da UOPG-10 já aprovado, em 2016:

- Valorização de uma referência identitária da Vila e do Município;
- Enquadramento paisagístico de eleição e valorização dos sistemas de vistas existentes;
- Tornar os conjuntos urbanos perceptíveis e atrativos pela sua originalidade;
- Reabilitação urbana da área consolidada, carenciada de requalificação do tecido edificado;
- Valorizar, aprumar e uniformizar arruamentos existentes, potenciando as deslocações pedonais ao centro de Caneças, salvaguardando, contudo, o acesso viário a edifícios particulares na envolvente ao Núcleo Antigo.

Em termos de objetivos específicos para a área da SubUOPG-07 temos:

- Dotar de áreas necessárias e adequadas a equipamentos, nesta zona central;
- Implementação de condições de acessibilidade ao Núcleo Antigo;
- Valorização do espaço central de Caneças e melhoria das acessibilidades.

Assim, para promover a valorização da área, será diligenciada a promoção da acessibilidade pedonal complementando o remate da malha urbana proposta. A Rua da Fonte dos Castanheiros será potenciada através de alterações no seu perfil, para melhorar as condições para adequada circulação rodoviária. A Solução Urbana preconizada beneficia as acessibilidades e caminhos pedonais, também na zona envolvente e disponibiliza área para equipamento, conferindo a centralidade da Vila de Caneças.

Enquadramento no PMOT em vigor (PDMO)

Ao nível dos Instrumentos de Gestão Territorial, a Unidade de Execução observa o Plano Diretor Municipal de Odivelas, publicado no Diário da República N.º 173/2024, 2.ª Série, de 2024-09-06, com alteração publicada no Aviso N.º 3273/2026/2, 2ª Série, de 13/fevereiro/2026.

A UE encontra-se incluída na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão – UOPG-10 – Vila de Caneças – identificada no artigo 63.º do Regulamento do PDMO (RPDMO).

A área de intervenção, com 10.100,00m², aproximadamente, está abrangida pela seguinte classificação do uso do Solo Urbano:

- Artigo 25.º do RPDM – Espaço Central, Nível 1 (3.883m²) e Espaço Central, Nível 2 (6.214m²); nesta área regista-se 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;
- Artigo 7.º do Regulamento do PDMO - Ruído ambiente - 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 32.º do Regulamento PDMO – Património Cultural Arqueológico – de acordo com a planta de ordenamento – a área de intervenção é abrangida por Bens Culturais Imóveis a Salvar de Grau 1, referindo-se à Igreja Matriz.

Considerando os objetivos e conteúdos genéricos estabelecidos para a UOPG:

- 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 e ativos de forma adequada à estratégia de desenvolvimento local definida;
- Garantir a qualificação ambiental e funcional do espaço urbanizado e a sua relação com os espaços naturalizados e de função ecológica, com especial relevância para as componentes de serviço público (infraestruturas, equipamentos e espaços públicos).

A Área de Intervenção da Unidade de Execução Quinta do Buçaco corresponde à Subdivisão 07 e a uma pequena parte da Subdivisão 08 da UOPG-10 – Vila de Caneças, conforme estudo antecedente desenvolvido e respetivo Esquema Diretor, aprovado na 16.ª Reunião da Câmara Municipal de Odivelas de 24/agosto/2016.

Critérios de Delimitação da Unidade de Execução

A delimitação desta UE consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área, com identificação de todos os prédios abrangidos, nos termos previstos no artigo 148.º do RJGT, assim como uma área que faz a ligação entre este espaço e o Núcleo Antigo de Caneças, de forma que haja um remate harmonioso da malha urbana.

Considerando ainda que, na área da Unidade de Execução existem alguns prédios urbanos, inseridos na delimitação do Núcleo Antigo de Caneças, o Programa da UE não contempla para estes edifícios quaisquer viabilidades urbanísticas, de alteração e/ou ampliação. Determinando sim, que eventuais intervenções a ocorrer nomeadamente de beneficiação devem atender ao disposto no artigo 34.º do Plano Diretor Municipal, no que toca às operações urbanísticas de beneficiação.

Tendo em consideração que nesta área do Núcleo Antigo, está assinalado o sítio ARQ.02, relativo ao Património Cultural Arqueológico, pelo que esta área é objeto de políticas e medidas de salvaguarda e valorização, num raio de 50m, segundo o artigo 35.º do PDMO.

Os Prédios Rústicos, identificados no Cadastro Geométrico Rústico da propriedade em 1951, são os Prédios 16 e 113, que estão incluídos na delimitação da UE proposta:

N.º Prédio	Área (ha)		Nome do Prédio	Secção	Freguesia
	Total	Integrada no Plano de Pormenor			
16	0,504	Total	Quinta do Buçaco	E	Caneças
113	0,048	Total	Caneças	E	Caneças

A UE deverá abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características da unidade e autonomia urbanísticas, integrando as áreas a afetar a espaços públicos e equipamentos previstos nos Planos de Ordenamento e estabelecendo uma correta articulação funcional e formal com as áreas contíguas, quer sejam espaços já consolidados ou ainda por consolidar, desde que não prejudique o ordenamento urbanístico desses espaços e não inviabilize a oportunidade do correto procedimento em sede de operação urbanística.

As Unidades de Execução visam deste modo, assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso da área a delimitar e garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos. Assim, a Unidade de Execução constitui um instrumento orientador para efeitos de gestão municipal deste território, servindo de referência e apoio à apreciação, acompanhamento e programação das operações urbanísticas requeridas para a área da Unidade de Execução.

Orientações sobre ocupação de solo

Para a prossecução dos objetivos anteriormente identificados, a proposta de delimitação da presente UE da Quinta do Buçaco, nos termos do artigo 21.º do RPDMO, observa as disposições gerais de uso e caracterização de solo urbano e é ainda acompanhada por um Programa Desenhado. Este programa consiste na definição da solução urbanística de conjunto, com o conhecimento do proprietário envolvido, traduzindo o desenvolvimento urbanístico harmonioso desta área.

Ao nível da classificação e qualificação do solo, a área a intervir é abrangida pelas categorias de Solo Urbano, Espaço Central, Nível 2, a norte, enquanto a parte a sul, correspondente ao Núcleo Antigo de Caneças corresponde à categoria de Solo Urbano, Espaço Central, Nível 1. A área em que estão inseridos os Prédios Rústicos, nomeadamente a Quinta do Buçaco localiza-se na primeira categoria correspondendo à localização dos novos edifícios. A intervenção na área confinante com o Largo da Igreja visa apenas a reabilitação de espaço público, conferindo a melhoria das acessibilidades.

Segundo o artigo 25.º do RPDM, os parâmetros para a área da Unidade de Execução, decorrentes do Solo Urbano, Espaço Central Nível 2, a aplicar são: o Índice de Utilização máximo de 0,55; o Índice de Ocupação máximo de 35%.

A solução urbana da Unidade de Execução é caracterizada pelos seguintes parâmetros urbanísticos:

- Índice de Utilização de 0,53;
- Índice de Ocupação de 20%;
- Densidade habitacional é de 40 fogos/ha de que resulta o valor de 24 fogos.

O Programa Desenhado corresponde à concretização e explicitação das principais opções do modelo de ocupação proposto, identificando a forma e implantação das novas construções, das soluções tipo-morfológicas, da distinção entre as áreas privadas (a edificação) e as áreas destinadas a infraestruturas e acessibilidades, e ainda os espaços públicos (arruamentos e espaços verdes de utilização coletiva) com base na configuração do cadastro existente sobre levantamento topográfico e explicitação da transformação fundiária.

A solução urbanística proposta corresponde à pormenorização das regras contidas no PDMO em vigor, uma vez que não se pretende, nem a UE dispõe de possibilidade de proceder à alteração dos IGT, constituindo-se apenas como um dispositivo para a sua execução.

Tendo em conta os objetivos da UE, a proposta apresentada para requalificação urbana desta área, pretende o remate da malha urbana, através da criação de um conjunto edificado que define o plano e frente urbana marginal da Rua Fonte dos Castanheiros. O edifício proposto junto ao edifício da Biblioteca tem 4 pisos e os restantes têm 3, de forma que os volumes e a cércea façam a transição e vão diminuindo de dimensões e volumetria conforme se aproximam da área das quintas.

Outro objetivo é dotar a área central de Caneças com os Equipamentos Coletivos necessários e cuja construção é prioritária à sua qualificação, para resposta às necessidades sociais. Sendo assim, prevê-se a localização de uma área de cedência para equipamento junto do edificado proposto e ainda próximo da Igreja de Caneças.

Igualmente é pretendida a requalificação do espaço público, na redefinição e estruturação de espaços de recreio e lazer integrados na continuidade, para norte, do Núcleo Antigo de Caneças, segundo os seguintes pressupostos:

- Implementação de espaço verde de utilização coletiva, formalizado pela tipologia de jardim tirando partido da estrutura pré-existente que torneja a implantação de edifícios;
- Verter nas soluções de projeto do espaço público a memória do lugar, na sua matriz rural e na sua integração ao conjunto de quintas que fazem parte do legado coletivo de Caneças;
- Integrar áreas de recreio ativo e passivo articuladas pela estrutura hierarquizada de percursos pedonais, preferencialmente executados com materiais permeáveis;
- Integrar áreas pavimentadas e plantadas no suporte à estruturação do espaço público;
- Favorecer a manutenção de conjuntos arbustivos e sempre que possível, a seleção de espécies autóctones, na opção de novas plantações;
- Salvar a gestão do coberto vegetal, principalmente nos exemplares arbóreos, na sua inventariação quanto à remoção, manutenção ou transplantação;
- Prever a execução conjunta de estacionamento e alinhamento arbóreo, no reforço da conectividade ecológica, na Rua da Fonte dos Castanheiros.

Sistema de Execução

O desenvolvimento das operações urbanísticas deverá no presente caso ser executado através do Sistema de Iniciativa dos Interessados previsto no artigo 149.º do RJIGT, uma vez que a iniciativa da delimitação desta UE é dos Proprietários em conjunto com o Município, a execução aberta à cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pelo Município e nos termos do adequado instrumento contratual, pertencendo ainda ao Município o controlo da programação e da execução.

Os direitos e obrigações das partes, como se referiu, serão definidos no Contrato de Urbanização a celebrar entre o Município e os particulares (artigo 149.º, n.º 2 do RJIGT) após a aprovação da delimitação da UE da Quinta do Buçaco e dos respetivos Termos de Referência e Programa Desenhado.