



Odivelas
CÂMARA MUNICIPAL



UNIDADE DE EXECUÇÃO CASAL SÃO FRANCISCO

CANEÇAS

TERMOS DE REFERÊNCIA

FEVEREIRO | 2026

DGOU | DPU

DEPARTAMENTO DE GESTÃO E ORDENAMENTO URBANÍSTICO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

FICHA TÉCNICA

COORDENAÇÃO

Florinda Lixa, Arquiteta – Chefe de Divisão DPU

EQUIPA TÉCNICA

Sónia Camponez, Arquiteta

Gonçalo Pinheiro, Arquiteto Paisagista

Frederico Valles, Engenheiro Civil

Cristina Santos, Engenheira Geógrafa

ÍNDICE GERAL

Conteúdo

1. INTRODUÇÃO	4
2. UNIDADE DE EXECUÇÃO CASAL DE SÃO FRANCISCO LOCALIZAÇÃO.....	8
3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO E ENVOLVENTE.....	8
4. ANTECEDENTES DA OCUPAÇÃO.....	9
5. IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	9
6. OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	10
7. ENQUADRAMENTO COM OS PMOT EM VIGOR.....	11
8. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	13
9. ORIENTAÇÕES SOBRE OCUPAÇÃO DO SOLO.....	13
10. SISTEMA DE EXECUÇÃO.....	16

Programa Desenhado

- Des. 01| PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
- DES. 02| PLANTA CADASTRAL
- DES. 03| PLANTA SÍNTESE
- DES. 04| CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO EM ECN2 (ESPAÇOS CENTRAIS NÍVEL 2)
- DES. 05| EXTRATO DA PLANTA ORDENAMENTO - USOS DO SOLO
- DES. 06| EXTRATO DA PLANTA ORDENAMENTO - CLASSIFICAÇÃO ZONAS RUÍDO
- DES. 07| EXTRATO DA PLANTA ORDENAMENTO – ÁREAS SUJEITAS A PREVENÇÃO E RISCOS
- DES. 08| EXTRATO DA PLANTA ORDENAMENTO – PATRIMÓNIO CULTURAL ARQUITETÓNICO
- DES. 09| EXTRATO DA PLANTA ORDENAMENTO – PATRIMÓNIO CULTURAL ARQUEOLÓGICO
- DES. 10| EXTRATO DA PLANTA ORDENAMENTO – ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

DES. 11| EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES – SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

DES. 12| EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES - RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

DES. 13| EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES - RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

DES. 14| EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES - PERIGOSIDADE DE INCÊNDIOS RURAIS

DES. 15| EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO - RISCOS DE CHEIAS E INUNDAÇÕES

1. INTRODUÇÃO

Na sequência da assinatura do contrato de arrendamento entre a Câmara Municipal de Odivelas e a Província Portuguesa da Ordem Franciscana em junho de 2023, para cedência das instalações da antiga Obra da Imaculada Conceição e Santo António (Obra do Padre Abel), localizada no Casal de São Francisco em Caneças, por um período de 30 anos, abriu-se uma oportunidade de colocar todo o espaço ao serviço da comunidade.

A presente proposta enquadra e define a oportunidade de elaboração da Unidade de Execução do Casal de São Francisco (UECSF), em Caneças, de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 147º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial (adiante designado por RJGT), na sua redação em vigor.

A Unidade de Execução aqui proposta enquadra-se nos termos da alínea a) do artigo 56º do Plano Diretor Municipal de Odivelas (adiante designado por PDM), aprovado na Assembleia Municipal de Odivelas, na sessão de 06 de junho de 2024 e publicado em Diário da República n.º 173 - 2.ª Série, de 06 de setembro de 2024, com posterior retificação no Aviso N.º 7497/2025/2 de 20/03 e alteração no Aviso n.º 3273/2026/2 de 13/02/2026.

A oportunidade deverá ser enquadrada não apenas com a intervenção no Casal de São Francisco, mas sim em toda a área do Núcleo Antigo de Caneças, visando a implementação dos objetivos determinados no PDM, nomeadamente na UOPG10 e na Unidade de Execução do Núcleo Antigo de Caneças. A intervenção global deverá integrar também a Unidade de Execução do Buçaco, já em desenvolvimento nos serviços técnicos da Câmara, localizado a Sul/Nascente da UECSF, e a criação de duas novas Unidades de Execução, a UE da Quinta Nova de São Pedro e a UE da Quinta dos Castanheiros, ambas confinantes a Nascente do Casal de São Francisco. Com estes quatro instrumentos de gestão urbanística será possível uma intervenção integrada que incorpore os objetivos principais da UOPG10 e respetivas SubUOPG07 e SubUOPG08, delimitadas pelas Rua das Fontainhas, Rua Fonte dos Castanheiros e Largo Vieira Caldas, criando-se um núcleo antigo dedicado à fruição pedonal, com mobilidade sustentável, implementando-se medidas de valorização do comércio, da gastronomia, do turismo, dos equipamentos de utilização coletiva, das quintas e dos seus espaços verdes, da linha de água e da sua naturalização e revitalização, a reconstrução do património e a implementação da Rota da Água e do Cinema Temático dos anos 40. Através da concretização destes objetivos, implementa-se na Vila de Caneças um crescimento e desenvolvimento sustentáveis, em consonância com os ODS 4, 11 e 17, nomeadamente uma educação de qualidade, uma comunidade sustentável e a criação de parcerias para a implementação dos objetivos enumerados.

No que concerne à leitura do lugar, a oportunidade de uma intervenção global neste conjunto de quintas preconiza o reavivamento do seu carácter, entendido a partir do legado da ocupação contínua desta paisagem por quintas de recreio. Neste enquadramento, a quinta de recreio não é apenas uma tipologia histórica, mas uma estrutura multifuncional onde a produção agrícola, a proteção dos solos e a fruição do lugar se articulam

numa unidade coerente, constituindo o princípio organizador e o fundamento conceptual para a sua reinterpretação contemporânea, materializada na síntese da tríade horto, mata e solar, enquanto núcleo edificado, espelhando a sua especificidade numa unidade de valor ecológico, económico e cultural. Na região de Lisboa, a sua distribuição acompanha historicamente os vales férteis e as encostas soalheiras da coroa periurbana, quer na zona norte do Rio Tejo, comumente denominada *zona saloia*, onde se inserem as freguesias do município de Odivelas, quer na zona sul. Nesta proximidade à capital, as quintas funcionaram como dispositivos de transição entre o urbano e o rural, assumindo frequentemente a forma de solares de veraneio, residências sazonais associadas às elites urbanas que procuravam amenidades climáticas e tranquilidade, sem abdicar da exploração agrícola que garantia rendimento e autonomia. Tirando partido da abundância de água e de solos férteis, estes dispositivos conciliavam a utilização lúdica com a exploração agrícola, sobretudo na produção de hortícolas, pomares, vinhas e oliveais, articulando autossuficiência e abastecimento da capital.

Do ponto de vista morfológico, a quinta de recreio estrutura a paisagem segundo uma sistematização clara, em que o núcleo edificado se articula com os campos cultivados e com as matas espacialmente ordenados e delimitados através de uma compartimentação que demarca sem fragmentar, recorrendo a muros, muretes e canais de irrigação. Esta configuração tende para uma organização geométrica onde a função pesa na espacialização, organizando sequências espaciais e gradações de uso que reforçam a leitura unitária do conjunto. O jardim, que frequentemente segue a mesma estruturação, funciona como charneira entre produção e recreio, concentrando a dimensão contemplativa e representativa. Esta organização não é meramente funcional, mas constrói uma paisagem ordenada, legível e hierarquizada, onde cada parte participa de um todo coerente.

Na especificidade de Caneças, a abundância e reputação das suas águas reforçam o papel estruturante da água no funcionamento das quintas, integrando sistemas hidráulicos complexos, como minas, aquedutos, tanques e fontes, nos quais a água não era apenas recurso produtivo, mas também elemento cénico e organizador do espaço. Ainda que sujeitas a transformações e fragmentações ao longo do tempo, as quintas de recreio contribuíram decisivamente para a continuidade morfológica e cultural da paisagem saloia, consolidando um património que não é apenas edificado, mas também paisagístico, e que participa ativamente na construção da identidade regional enquanto expressão de uma relação histórica equilibrada entre natureza, produção e recreação. Neste contexto, a oportunidade de intervenção permite a reinvenção e reinterpretação neste território, adequando-o às funções urbanas contemporâneas, mas preservando a sua matriz identitária e a lógica estrutural que historicamente o conformou.

É, na singularidade da importância da estruturação desta matriz pela água, que se operacionaliza a implementação da Rota da Água, preconiza a beneficiação de quatro, das cinco Fontes de Caneças, devidamente integradas num percurso temático de ligação entre o Centro Interpretativo das Águas de Caneças, na Fonte das Piçarras e o Aqueduto das Águas Livres, elemento classificado como Monumento Nacional desde 1910, e seus aferentes e correlacionados desde 2002, através do Decreto n.º 5/2002 de 19 de fevereiro.

Pretende-se, deste modo, através de quatro unidades de execução, potenciar grande parte do Núcleo Antigo de Caneças, transformando-o num polo cultural e económico de grande valor, com capacidade atrativa de novas oportunidades de investimento e procura.

Apresenta-se de seguida um esquema diretor com a proposta de intervenção integrada nas quatro unidades a desenvolver oportunamente.

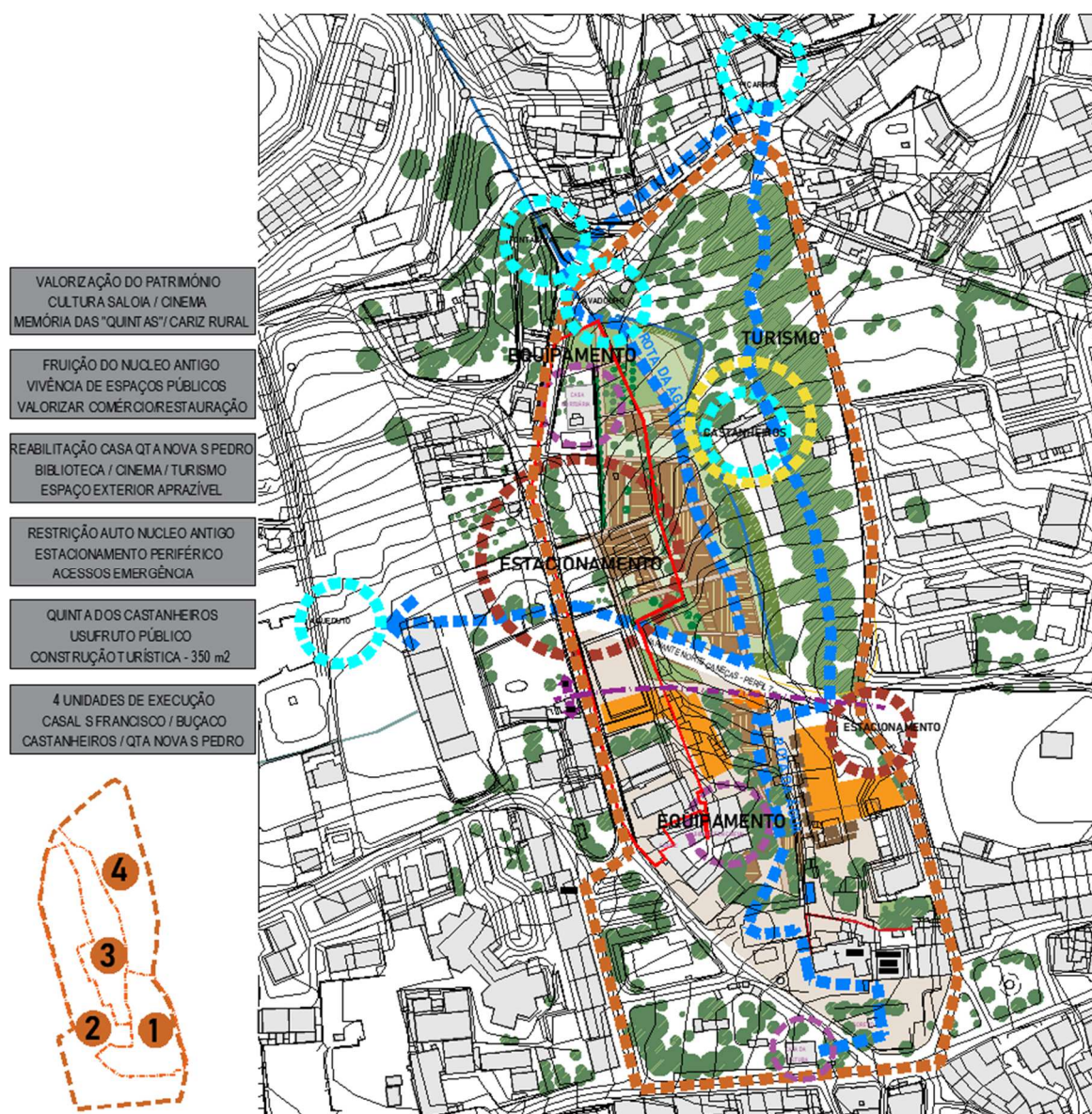


Figura 01: Esquema diretor para a zona Norte do núcleo antigo

1 - UE Quinta do Buçaco | 2 – UE Casal de São Francisco | 3 – UE Quinta Nova de São Pedro e
4 – UE Quinta dos Castanheiros

A Variante Norte de Caneças, prevista no esquema diretor na figura 01 irá também contribuir para a criação de um espaço público de vivência coletiva de qualidade.

Encontrando-se as UE em Solo Urbano - Espaços Centrais de Nível 2 e Espaços Verdes, existe ainda a oportunidade de remate de quarteirões urbanos, com a introdução de novos edifícios para habitação e comércio ao nível das lojas, abertas sobre grandes praças que permitam o seu uso por esplanadas e equipamentos de usufruto público, revitalizando o comércio de proximidade. A circulação automóvel deverá ser reordenada, libertando o espaço central para o peão, restringindo o seu acesso a questões de segurança e logística, promovendo áreas de estacionamento periféricas, devidamente enquadradas numa premissa de parque urbano com várias valências.

O objetivo primordial será a criação de uma Caneças Verde e Turística, que promova a qualidade de vida dos seus habitantes, utilizando a mais-valia natural e patrimonial que a vila tem para oferecer.

A articulação das quatro unidades de execução estrutura-se a partir da leitura do *loci*, ou do carácter do lugar, ancorada na matriz da “quinta de recreio”, entendida no seu valor intrínseco enquanto marco do património paisagístico, integrando produção, proteção e recreio enquanto sistemas interdependentes e especializado na conceção de um parque urbano.

No contexto da intervenção paisagística, enquadrada em tal matriz volvida em parque urbano, que configura o conjunto de quintas, evidencia-se a oportunidade de:

i) Requalificação do espaço público, na assunção da reinvenção da tipologia de “quinta”, através de um traço contemporâneo sem rutura com a matriz pré-existente;

ii) Valorização e potenciação da interface ecológica mata–orla–clareira, através da harmonização entre a ambiência rural readaptada às funções urbanas, valorizando o carácter identitário da Vila de Caneças na sua relação com o sistema de quintas e com a memória associada às suas águas;

iii) Estruturação do conjunto pela axialidade da Rota da Água/Fonte das Fontainhas - Núcleo Antigo de Caneças, através de percurso como elemento organizador e orientador do conjunto;

iv) Renaturalização da linha de água, na orientação do equilíbrio de processos ecológicos, conjugados com a densificação da conectividade ecológica pela proposta conjunta de alinhamentos arbóreos que acompanham as operações de reperfilamento da Rua das Fontainhas e a criação do espaço-canal.

v) Salvaguarda de conjuntos arbóreos com relevância na Quinta Nova de São Pedro que, em conjugação com os elementos arquitetónicos pórtico e tanque, constituem uma unidade que reforça o valor arquitetónico.

Para a implementação dos objetivos aqui plasmados será possível recorrer a programas de financiamento ativo, nomeadamente o programa Horizonte Europa e Compete 2030, para a requalificação da linha de água, a reabilitação energética dos equipamentos coletivos a implementar assim como de iluminação pública eficiente, a promoção de zonas 30 e corredores cicláveis, digitalização do património cultural para turismo local (Rota da Água e Cinema Temático – Biblioteca/Cinemateca).

de Sul para Norte e de Nascente para Poente. Detém quatro edifícios de diferentes épocas, sendo o principal de finais do século XIX, com dois pisos e orientado para o Largo Vieira Caldas. Este encontra-se adoçado a um outro edifício, a Poente, de construção anterior a 1951, cujo conjunto forma um pequeno pátio interior. Os dois outros edifícios existentes, localizam-se a Norte e foram construídos nos anos 60 do século passado. Todo este conjunto servia de casa de acolhimento a rapazes vítimas de maus-tratos e abandono, entre os 6 e os 18 anos.

A Norte das edificações, existem dois campos de jogo, um parque infantil e diversas construções de carácter precário, de armazenamento. Face à implantação dos campos de jogos, foi necessária a construção de um muro de suporte, com cerca de 3 metros de altura, que faz a transição entre o interior da quinta e a Rua das Fontainhas, cuja concordância se faz apenas a Sul, junto aos edifícios mais antigos e a Norte, junto ao limite da intervenção, onde se encontra um acesso vedado.

Verifica-se um défice de zonas de estadia e usufruto de áreas públicas de lazer, com as áreas das quintas vedadas sem acesso público. Em termos de volumetria, a área define-se com edificações de baixa volumetria, entre dois e três pisos, pontualmente atingindo os quatro ou cinco pisos.

4. ANTECEDENTES DA OCUPAÇÃO

Para as parcelas urbanas em análise, existem os processos urbanísticos n.º 35991/OCP/OC, de 2001, referente ao licenciamento da ampliação e alteração dos edifícios localizados no Largo Vieira Caldas N.º 6 e ainda os processos 32416/Antigo e 13486/Antigo, ambos de 1961, referentes ao licenciamento da construção dos dois edifícios localizados a Norte do N.º 6 do Largo Vieira Caldas.

5. IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE

A Área de Intervenção é composta pelo Prédio Rústico n.º 14 designado por casal de São Francisco, com uma área de 10.860,00m², dos quais 9.364,70m² fazem parte integrante da área de intervenção e por parte do Prédio Urbano, da secção E de Caneças, com uma área de 1.110,60m². Encontram-se identificadas na planta abaixo pelas letras A – Prédio Rústico e B – Prédio Urbano.



Figura 03: Prédios de Propriedade Privada da UE Casal de São Francisco identificados pelas letras A - prédio rústico n.º 14 secção E - Caneças e B – prédio urbano

6. OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação desta Unidade de Execução pretende dar início à implementação do programa definido na UOPG10, no sentido de desenvolver uma rede de percursos pedonais e de espaços públicos de estadia e recreio associada aos valores patrimoniais, designadamente as fontes de Caneças e a quintas, em articulação com a estrutura verde existente a reabilitar. Pretende também promover a erradicação das ocupações que constituem fatores de desqualificação urbana, assegurando a coerência da forma urbana que preserve o cariz de ruralidade, num modelo de edificado renovado e de qualidade, mas em diálogo com o edificado existente tradicional.

Assim, a UE Casal de São Francisco detém os seguintes objetivos programáticos, constantes na UOPG10 – Vila de Caneças e na Unidade de Execução do Núcleo Antigo de Caneças:

- Valorização de uma referência identitária da Vila e do Município;
- Implementação de equipamentos essenciais à qualidade de vida da população de Caneças e estruturantes para o seu bem-estar;
- Qualificar o tecido urbano existente, com proposta de erradicação das construções precárias e degradadas, de anexos obsoletos e inadequados às funções que se pretendem imprimir ao território;
- Apostar em espaços rústicos abertos e de maior escala, caso da área florestal de Caneças como valores paisagísticos de interesse concelhio, desenvolvendo ponderadamente as suas potencialidades para uso público de recreio e lazer em espaço livre;

- Salvaguarda e Valorização do principal património cultural construído, com interesse Nacional, Municipal e Inventariado a Salvar;
- Reabilitação urbana da área consolidada, carenciada de requalificação do tecido edificado.

Deste modo, a Área de Intervenção da UE Casal de São Francisco deverá desenvolver-se tomando como base as opções estratégicas da intervenção, as potencialidades da requalificação e regeneração urbanísticas e os objetivos programáticos expressos nestes Termos de Referência.

7. ENQUADRAMENTO COM OS PMOT EM VIGOR

Nos termos dos instrumentos de gestão territorial, a proposta apresenta os seguintes enquadramentos:

7.1. Plano Diretor Municipal em vigor

Consultadas as plantas de ordenamento do PDM em vigor no concelho, cujo Regulamento foi publicado com o Aviso N.º 19978/2024/2 de 09/06, referente à sua 1.ª Alteração, com posterior retificação no Aviso N.º 7497/2025/2 de 20/03 e alteração no Aviso n.º 3273/2026/2 de 13/02/2026, verifica-se que a área de intervenção está abrangida pelas seguintes classificações de uso do solo e outros regimes especiais complementares:

- Art. 7º do RPDM – Gestão do Ruído Ambiente – Zona Mista;
- Art. 13º do RPDM – Unidades Territoriais Homogéneas – UTH de Caneças – UTH;
- Art. 14º do RPDM – Estrutura Ecológica Municipal;
- Art. 25º do RPDM - Solo Urbano – Espaços Centrais de Nível 2 - as operações de loteamento, as operações com impacto semelhante a loteamento e as operações com impacto relevante observam os seguintes parâmetros:
 - a) Índice Bruto de Utilização máximo: 0,55;
 - b) Índice de Ocupação máximo: 35%;
 - c) Densidade Habitacional máxima (fogos/ha): 40;
 - d) Coeficiente máximo de ATC para atividades económicas: 40%;
 - e) Número máximo de pisos: 4;
 - f) Para a legalização de edificações existentes podem aplicar-se os Parâmetros Médios da Envolvente;
- Art. 28º do RPDM - Solo Urbano – Espaços Verdes - 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;

- Art. 33º e 34º do RPDM – Património Cultural – Objetivo e Constituição do Património Cultural Arquitetónico – FA02 – Frente Arquitetónica das Piçarras;
- Art. 39º do RPDM – Áreas de Gestão Condicionada – Reservas de Solo - a área de intervenção se localiza numa AIP 02 destinada a reserva de solo para parque urbano – núcleo museológico e espaço verde de utilização coletiva de valorização à “Fonte dos Castanheiros” (Imóvel de Interesse Municipal).;
- Art. 47º do RPDM - Espaços Canais de Mobilidade – Rede Rodoviária Estruturante Municipal - Nós Rodoviários Previstos
- Art. 63º do RPDM – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão - UOPG 10 – Vila de Caneças – SubUOPG07(parte) e SubUOPG08 (parte).

7.2. Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Consultadas as Cartas de Condicionantes, a RAN e a REN do PDM em vigor, verifica-se que a área de intervenção está abrangida pelas seguintes servidões administrativas ou outras condicionantes urbanísticas:

- Servidão Aeronáutica do Aeroporto de Lisboa – Áreas críticas.

Relativamente às Normas de proteção do Património Cultural Arquitetónico, verifica-se que a área de intervenção apresenta a Frente Arquitetónica das Piçarras, com grau de proteção 2, em que as novas construções deverão integrar-se na morfologia do edificado existente, mantendo as características de alinhamento, cêrcea e ocupação do lote tradicionais nos aglomerados antigos, concretamente quanto a:

I. Fachadas planas ou com pequenos balanços;

II. Volumes de dimensões semelhantes aos tradicionais;

III. Manutenção das áreas livres na parte do lote que não confina com o espaço público;

IV. Nas novas construções, a composição deve respeitar os elementos fundamentais da arquitetura tradicional como: proporções e emolduramento de vãos; articulação de volumes mantendo planos contínuos; remate nos beirados, cimalhas, platibandas, cornijas, socos e cunhais; cobertura cerâmica na cor natural.

ÁREA DE INTERVENÇÃO	Área (m ²)
Solo Urbano: Espaço Central de Nível 2	3.720,50
Solo Urbano: Espaço Verde	6.754,80
TOTAL	10.475,30

Quadro I - Classificação dos Usos do Solo

8. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação da UE Casal de São Francisco consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área, com identificação dos prédios abrangidos, nos termos previstos no artigo 148º do RJIGT. Corresponde aos prédios de Propriedade Privada identificados no Quadro II e compreendem uma parte do território com identidade urbana geográfica, apresentando um nível significativo de autonomia, e para a qual o PDM define um programa urbanístico específico.

A UE Casal de São Francisco, enquanto mecanismo 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 aqui proposta. Os prédios integrantes na presente UE encontram-se identificados no cadastro geométrico rústico da propriedade de 1951 conforme tabela abaixo:

PRÉDIOS DE PROPRIEDADE PRIVADA						
Prédios	Nº Prédio	Área do Prédio (m ²)	Área que integra a UE (m ²)	Prédios (designação)	Secção	Freguesia
A	14	10.860,00	9.364,70	Casal de São Francisco	E	UF Ramada e Caneças
B	-	-	1.110,60	Caneças	E	UF Ramada e Caneças

Quadro II – Identificação dos prédios

9. ORIENTAÇÕES SOBRE OCUPAÇÃO DO SOLO

A proposta de delimitação da UE Casal de São Francisco observa as disposições gerais de uso e caracterização de solo urbano para a prossecução dos objetivos anteriormente identificados, nos termos do artigo 21º do Regulamento do PDM e seguintes, e é acompanhada por um Programa Desenhado anexo aos presentes Termos de Referência. O Programa Desenhado consiste na definição da solução urbanística de conjunto, por iniciativa do Município, traduzindo-se no desenvolvimento urbanístico harmonioso e equilibrado da Área de Intervenção.

O Programa Desenhado corresponde à concretização e explicitação das principais opções do modelo de intervenção proposto, identificando, entre outras, a forma e implantação da nova construção, os usos a vigorar, a definição dos acessos ao prédio, os percursos de mobilidade e acessibilidade, a distinção entre as áreas privadas e as áreas destinadas a infraestruturas, estacionamento e espaços públicos, com base no levantamento topográfico/cartografia.

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

Assim, a proposta de intervenção da UE Casal de São Francisco incide sobre o seguinte:

- Salvar o património existente com proposta de requalificação dos quatro edifícios existentes no Casal de São Francisco, implementando-se novas valências integradas em equipamentos e serviços municipais;
- Construção da Casa Mortuária como equipamento coletivo essencial à vivência da comunidade, na zona Norte da área de intervenção, junto ao acesso existente;
- Promover a qualificação do espaço público, com a remoção das viaturas do núcleo antigo, criando para o efeito bolsas de estacionamento na sua periferia, paralelas à Rua das Fontainhas e integradas em área verde permeável e de apoio aos novos equipamentos públicos de utilização coletiva;
- Erradicação dos edifícios desqualificados dando lugar a espaços canais de mobilidade;
- Estruturar a área de intervenção a partir de um espaço público qualificado, orientado para as vivências urbanas;
- Inscrever o gradiente rural-urbano na conceptualização do espaço público, segundo a memória da matriz agrícola e das quintas de recreio, recriado em traço contemporâneo, na sua multifuncionalidade da produção, recreio e proteção, expressas nas soluções construtivas e na seleção do elenco florístico;
- Orientar a composição do espaço público definido por áreas plantadas e pavimentadas, articuladas por estrutura hierarquizada de percursos pedonais, por beneficiação dos caminhos existentes, preferencialmente executados com materiais semipermeáveis, e adossados à pré-existência e à morfologia do terreno;
- Integrar áreas de recreio e lazer ativo e passivo dotados com equipamentos de apoio;
- Prever a gestão do coberto vegetal, quer à estrutura e estado fitossanitário, nomeadamente nos exemplares arbóreos individuais ou em bosque/mancha, e na sua inventariação quanto à proteção regulamentar, remoção, manutenção e/ou transplantação;
- Antecipar a execução conjunta de alinhamentos arbóreos no reperfilamento da Rua das Fontainhas, no reforço da conectividade ecológica da estrutura verde da vila de Caneças.



Figura 04: Em cima à esquerda: Imagem dos campos de jogo e da via de acesso interior asfaltada. E cima à direita: Imagem dos edifícios desqualificados que se pretendem erradicar. Em baixo: Imagem dos corpos mais antigos do conjunto orientados para o Largo Vieira Caldas.



Figura 05: Imagem dos anexos localizados no prédio rural que se pretendem erradicar e substituir por área verde requalificada

De acordo com exposto, a proposta de intervenção da UE Casal de São Francisco caracteriza-se da seguinte forma:

QUADRO URBANIMÉTRICO DA PROPOSTA		
Área total de Intervenção	10.475,30m ²	
Área do Prédio de Propriedade Privada em Espaço Central Nível 2	3.720,50m ²	
Área do Prédio de Propriedade Privada em Espaço Verde	6.754,80m ²	
Índice de Ocupação	ECn2	0,30
	EV	0,03
Índice Bruto de Utilização – Ecn2	0,76*	
Área de Implantação máxima (m ²)	ECn2	1.105,80
	EV	180,00
Área de Construção máxima (m ²)	ECn2	2.833,75
	EV	180,00
Área de Construção destinada a Equipamentos (m ²)	ECn2	2.833,75
	EV	180,00
Número total de Edifícios	ECn2	4
	EV	1
Número máximo de Pisos	ECn2	3
	EV	1
Número de lugares de estacionamento privado	3	
Área Privada de Utilização Pública:	10.475,30m ²	
Espaços Verdes	4.395,90m ²	
Equipamentos de utilização coletiva	1.285,80m ²	
Arruamentos, estacionamentos, circulações pedonais e locais de estadia	4.793,60m ²	
Lugares de Estacionamento automóvel (em bolsas integradas na EV)	28	

* - Trata-se de construções existentes a reabilitar

Quadro III - Quadro Urbanimétrico da UE Casal de São Francisco

10. SISTEMA DE EXECUÇÃO

O desenvolvimento desta Unidade de Execução deverá ser executado através do sistema de iniciativa dos interessados, conforme o disposto no artigo n.º 149º do RJIGT, neste caso do Município de Odivelas, que detém direitos sobre o prédio por intermédio do contrato de arrendamento para fins não habitacionais, celebrado em 27 de junho de 2023, por um período de 30 anos, prorrogável por períodos sucessivos de 10 anos.