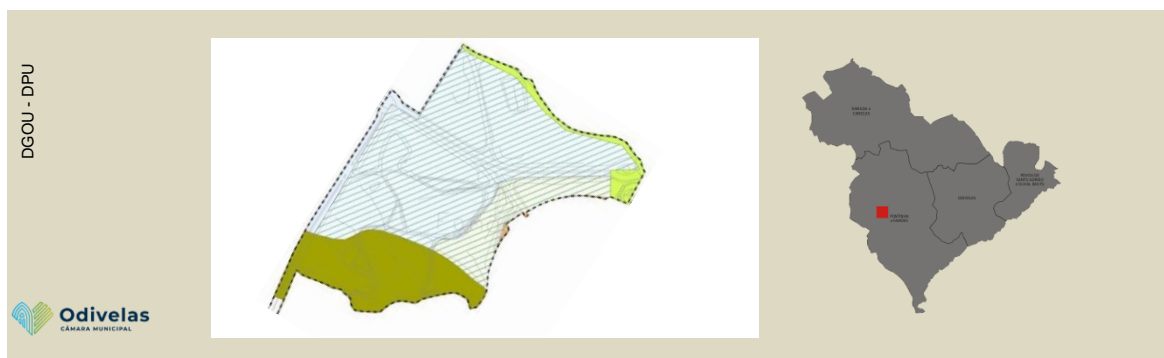


UNIDADE DE EXECUÇÃO

TERMOS DE REFERÊNCIA

QUINTA DO SEGULIM



MAIO 2019

FICHA TÉCNICA

COORDENAÇÃO

Florinda Lixa, Arq^a [Chefe de Divisão]

EQUIPA TÉCNICA

Filipe Guterres, Arq.^o

Frederico Valles, Eng.^o

Nuno Guterres, Topógrafo

Paula Cristina Pires, Técnica Informática

Índice

1. Introdução	4
2. Localização e Características da Área de Intervenção	4
3. Antecedentes da Ocupação	5
4. Objetivos da Unidade de Execução	5
5. Enquadramento do PMOT em vigor	6
6. Critérios de Delimitação da Unidade de Execução	7
7. Orientações Sobre Ocupação do Solo	7
8. Sistema de Execução	10
9. Anexo I – Planta da Proposta Urbana.....	11
10. Anexo II – Planta do Cadastro Rústico	13
11. Anexo III – Planta de Ordenamento e Usos dos Solos.....	15

Figuras

Figura 1 - Perfil de Elevação Transversal	4
Figura 2 - Perfil de Elevação Longitudinal	4
Figura 3 - Local da Proposta de Unidade de Execução	6
Figura 4 - Imóvel Inventariado	9
Figura 5 - Planta de Usos do Solo SubUOPG 13.01.....	9
Figura 6 - Planta de Usos do Solo da Proposta Urbana	9

Quadros

Quadro 1 - Classes de Usos do Solo SubUOPG 13.01.....	9
Quadro 2 - Classes de Usos do Solo Proposta Urbana.....	9
Quadro 3 - Parâmetros Urbanimétricos da Proposta Urbana	10

1. INTRODUÇÃO

O presente estudo define a Unidade de Execução na zona da Quinta do Segulim, na União de Freguesias de Pontinha e Famões. A mesma está integrada na área da UOPG-13 – Zona da Ribeira da Paiã, do Plano Diretor Municipal de Odivelas, aprovado na sessão de 29 de Junho de 2015 e publicado no Diário da República N.º. 171 2ª Série de 02/Setembro de 2015.

2- LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção da presente UE, corresponde á parte Norte da UOPG 13 com 28,52 Ha, conforme esquema diretor desenvolvido com base nos artigos n.º11 e n.º66 do Regulamento do PDMO (RPDMO).

Esta proposta de intervenção urbana com 14,17ha tem as seguintes confrontações:

- Norte: Bairro da Quinta das Pretas;
- Sul: Propriedade Privada
- Nascente: Edificado do Bairro do Alto de Famões;
- Poente: Alameda Silva Porto

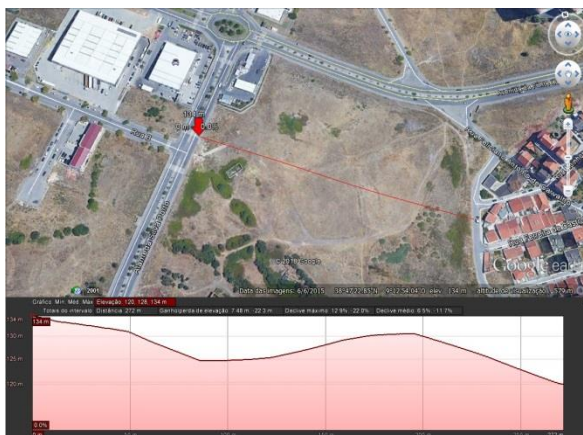


Figura 1 – Perfil de Elevação transversal

Este território é constituído por um relevo relativamente suave variando da cota 134m na zona mais a poente da UE, a cota 120m no edificado a nascente da proposta. Este declive é mais pronunciado, na zona das vertentes adjacentes a linha de água da Ribeira da Paiã, voltando a ser mais suave nas margens da mesma. Este lugar é constituído maioritariamente por vegetação rasteira.

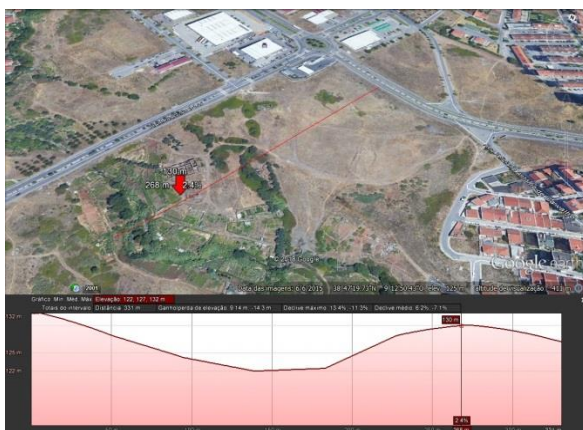


Figura 2 – Perfil de Elevação longitudinal

No perfil longitudinal a norte, o terreno apresenta-se com um declive máximo de 132m, ao mínimo de 122m mais a Sul do território, voltando a aumentar de cota, a medida que nos aproximamos mais a Sul deste perfil.

No que toca a condicionantes e servidões, a área em questão tem uma área em Reserva Ecológica Nacional (REN) com cerca de 7,8ha, bem como zonas integradas nos ecossistemas inseridos no Espaço Naturalizado de Proteção e Enquadramento.

Está também contemplado no Extrato da Planta de Ordenamento e Usos do Solo do PDM, uma área de interesse público, identificada com AIP 12 para equipamento escolar.

3- ANTECEDENTES DA OCUPAÇÃO

A área de intervenção é o remanescente da Quinta do Segulim, com uma área de 141.758m², resultante do Cadastro Rústico com os N.º dos prédios 4H (parcial) e 6II (Parcial).

No entanto, a rede viária existente no local, contempla 3 vias: Alameda Silva Porto, a Avenida da Fonte Luminosa e a Avenida Casal Do Segulim, que determinam e estruturam o desenho urbano da proposta urbana da Unidade de Execução.

Esta estrutura viária decorre da urbanização de atividades económicas implementada a Poente, no âmbito do processo de urbanização, consubstanciada no Alvará de Loteamento Nº 03/2003 da Quinta do Segulim em nome de Trovador, Sociedade de Construções, Lda., remetendo para uma 2ª Fase de Urbanização, o desenvolvimento do processo urbanístico para esta área.

Mais se informa que a área integra a UOPG 13, mais propriamente a SubUOPG 13.01, confinando a Poente com a área de Atividades Económicas, potenciando o seu desenvolvimento e assegurando com a sua conclusão, a cedência dos terrenos da AIP12 para equipamento.

Destaca-se a existência de um imóvel do antigo Casal da Quinta do Segulim inventariado mas não classificado, sob a designação de Q23 (PDM), na presente área de intervenção.

4- OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A presente Proposta Urbana para a zona em questão, tem como base, o desenvolvimento de uma estrutura urbana de atividades económicas que se encontra já executada a poente, e que se enquadra num planeamento estratégico de prolongamento deste zonamento, estando devidamente suportada pelos instrumentos de gestão territorial para este local.

Esta zona tem duas grandes áreas de classificação: *Atividades Económicas* e *Espaço Verde Urbano* que se articulam entre si e devem ter em linha de conta a cabeceira da Ribeira da Paiã, que percorre este espaço de Oeste/Este.

Neste caso, esta Proposta contempla o tipo de Uso Urbanizável de Atividades Económicas.

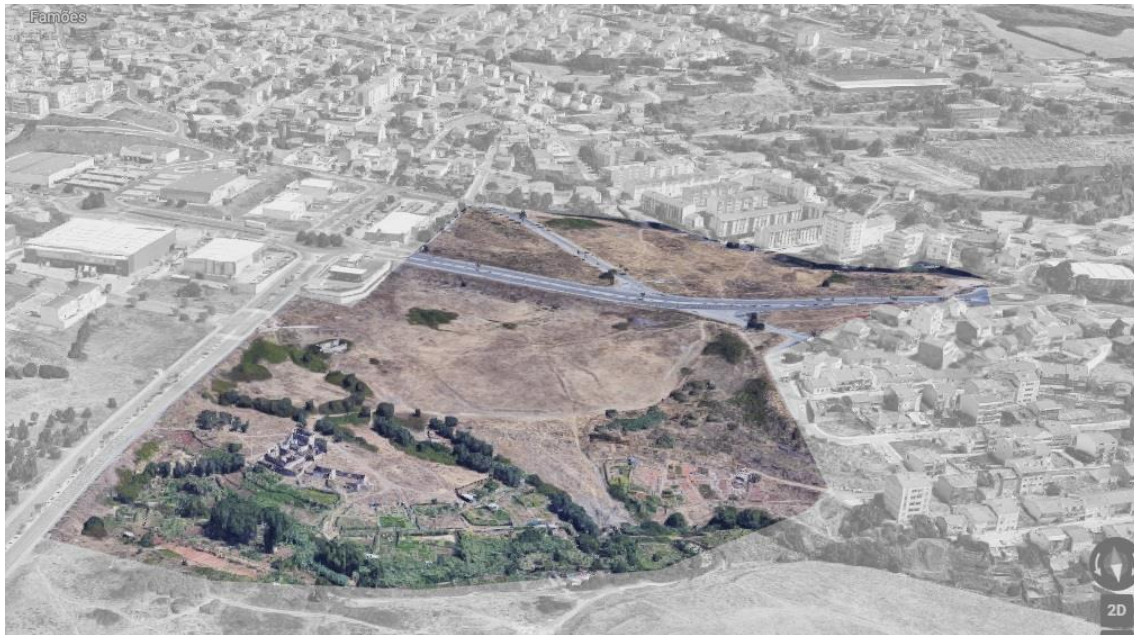


Figura 3 - Local da Proposta de Unidade de Execução

Há que assegurar, no que concerne ao desenvolvimento de um programa para o espaço verde - a ligação entre as margens da ribeira da Paiã -, dotando esta zona de acessos e equipamentos de estadia e de lazer atrativos para a população.

No espaço Naturalizado de Proteção e Enquadramento, deverá projetar-se a recuperação da galeria ripícola da região, atendendo sempre as condições necessárias a sua manutenção e limpeza.

Dentro do Solo Rural, encontram-se vestígios de construções antigas, correspondentes ao núcleo principal da 'Quinta Do Segulim', como o PDM indica como término na Rota do Pão.

A conjugação destes dois elementos permite articular o espaço urbanizável verde, dotado de equipamentos e funções de serviço a população urbana, com o espaço mais naturalizado e que cumpre funções essenciais à qualidade ambiental da envolvente próxima, tendo a Ribeira da Paiã como elemento central estruturante do espaço verde a desenvolver.

É igualmente pertinente melhorar as infraestruturas, promovendo a mobilidade suave e a aptidão para a circulação pedonal, percursos cicláveis que possam ser que valorizem o território existente e promovam uma valorização das áreas verdes de estadia e de recreio informais apoiadas em estruturas que contribuam para a dinamização de toda a área.

5- ENQUADRAMENTO NO PMOT EM VIGOR

A área de intervenção da Unidade de Execução encontra-se na UTH 2 e na Unidade Operativa de Planeamento de Gestão – UOPG-13 – Zona da Ribeira da Paiã, - identificados nos artigos n.º11 e n.º66 do Regulamento do PDMO (RPDMO).

A Unidade de Execução contempla os objetivos gerais de desenvolvimento da UOPG-13, que visam:

- Assegurar a implementação de uma zona multifuncional articulando com espaços verdes relevantes;
- Apostar numa estrutura verde e paisagem de excelência, com funções panorâmicas e de recreio e lazer ativos, aproveitando o potencial da riqueza de estrutura ecológica no local;
- Promover oferta de habitação, especialmente para jovens com vista a dinamizar a vivência do novo espaço urbano;
- Terreno para equipamento escolar (AIP12) situado junto à área central de Famões;
- Preservar e valorizar o património natural e cultural, designadamente os principais espaços naturais (vales e cursos de água) de estrutura ecológica e em particular o núcleo da Quinta do Casal do Segulim;
- Implementar o percurso pedestre (Rota do Pão) associado ao património cultural arquitetónico molinológico definido na Planta de Ordenamento — Património Cultural Arquitetónico.

Na qualificação do Território, a Área de Intervenção da Unidade de Execução é abrangida pelas seguintes Classificações de Uso do Solo:

- Espaço Urbanizável de Atividades Económicas sob o art. 31 da Secção II do Cap V do PDM;
- Espaço Naturalizado de Proteção e Enquadramento sob a Cap. IV Secção II art.22 do PDM;
- Espaço Urbanizável Verde sob o art. 30 da Secção II do Cap IV do PDM;
- Espaço Urbanizado consolidado Verde sob o art.39 da Sub.Secção III da Secção III do PDM

6 CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação desta Unidade de Execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área, com identificação de todos os prédios abrangidos nos termos do artigo nº148 do RJIGT.

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

As Unidades de Execução, visam deste modo, assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso da área a delimitar e garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.

No presente caso, a delimitação da proposta para a Unidade de Execução da Quinta do Segulim, compreende uma área e território que a Norte, está delimitado por um espaço urbanizado verde, confinando com o bairro da Quinta das Pretas, a Sul com uma Zona Natural de Proteção e Enquadramento.

Assim, a UE constitui um instrumento orientador para efeitos de gestão municipal deste território, servindo de referência e apoio á programação das operações urbanísticas desta unidade.

7 ORIENTAÇÕES SOBRE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a prossecução dos objetivos anteriormente identificados, a proposta de delimitação d presente Unidade de Execução da Quinta do Segulim, nos termos do artigo nº.25 do RPDMO observa as disposições gerais de uso e caracterização de solo urbano e é ainda acompanhada por um Programa Desenhado, que constitui o Anexo I aos presentes Termos de Referência.

Este programa consiste na definição da solução urbanística de conjunto traduzindo o desenvolvimento urbanístico harmonioso desta área.

O Programa desenhado corresponde a pormenorização das regras contidas no PDMO em vigor, uma vez que a UE não dispõe da possibilidade de proceder a alteração do PMOT; constituindo-se apenas como um dispositivo para sua execução.

A presente proposta urbana, observa as disposições gerais de uso e caracterização do solo urbano, contemplando um programa desenhado de acordo com os parâmetros de PDM (I.u. 0.7máx.) para Atividades Económicas, com compatibilidade de Espaço Habitacional da presente Sub-UOPG 13.01.

Para se cumprirem estes parâmetros, o Espaço Urbanizável de Atividades Económicas não pode exceder uma área total de construção de 55.532m², bem como a cubicagem ou Índice de Volumetria (IV) não ultrapasse os 5m³/m².

O plano urbano contempla um Índice de Utilização máximo de 0.5, desenvolvendo-se numa função mista constituída por zona habitacional contemplando edifícios de 4 pisos com cave para estacionamento com uma área total de construção (a.t.c) de 11.900 m² e zona de atividades económicas com 27.766m² (a.t.c), destinando-se a armazéns com 2 pisos e cave para estacionamento, perfazendo um total de 39.666m² de área total de construção (a.t.c).

A solução contempla uma zona de estacionamento público e privado, espaços públicos (arruamentos, passeios e espaços verde de utilização coletiva).

Esta proposta urbana contempla um espaço de cedência para um equipamento de ensino, com 13.000m² e uma cedência para espaços verdes de 49.149m², previstos para esta classificação de Espaço Urbanizável de Atividades Económicas.

Dentro das áreas verdes, distinguimos 2 tipos de espaços: Espaços Verdes de Uso Público de Fruição e Lazer, que na Unidade de Execução integra o Espaço Urbanizável Verde e o Espaço Naturalizado de Proteção Enquadramento que integra a REN.

Nesta área, existe um imóvel inventariado: Quinta do Casal do Segulim, em estado de ruínas, como ilustra a imagem, integrado no Espaço Naturalizado de Proteção e Enquadramento. Este imóvel não se encontra classificado.



Figura 4 - Imóvel inventariado

Prevê-se nesta proposta, um percurso clicável ‘*Rota do Pão*’, começando nas proximidades do Pavilhão Desportivo do Casal do Rato, passando pelo edifício da antiga Quinta do Casal do Segulim, fazendo a ligação Nascente-Poente através da cortina verde contemplada na proposta, acabando no Moinho da Laureana, localizado no extremo Nordeste desta UE.

Está prevista, conforme PDM, a conclusão da ligação da via de 1º ordem T14 ao Itinerário Complementar IC16 da rede rodoviária Nacional.

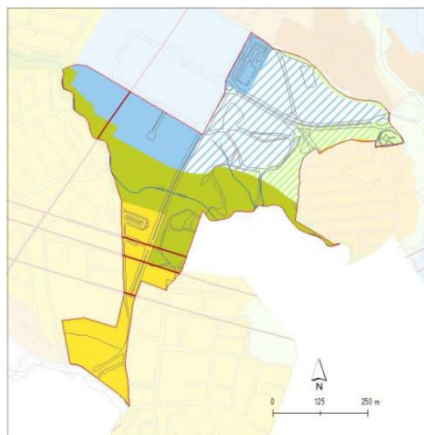


Figura 5 – Planta de Usos do Solo SubUOPG 13.01

CLASSES DE USO DO SOLO - SUB-UOPG 13.01	Área (m ²)
Espaço Urbanizável de Atividades Económicas	79332 m ²
Espaço Urbanizado verde	7761 m ²
Espaço Urbanizável Verde	20980m ²
Espaço Nat. de Proteção e Enquadramento	77942 m ²
Espaço Urbanizado Central - Nível 2	49158m ²
Espaço Urbanizado de Atividades Económicas	49992 m ²

Quadro 1 – Classes de Usos do Solo SubUOPG 13.01

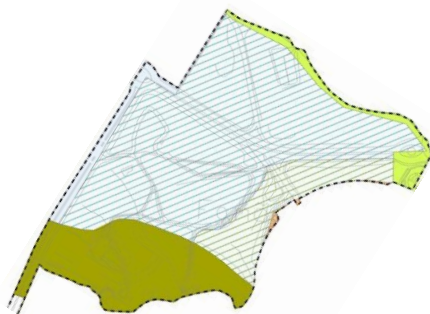


Figura 6 – Planta de Usos do Solo da Proposta Urbana

CLASSES DE USO DO SOLO – PROPOSTA URBANA	Área (m ²)
Espaço Urbanizável de Atividades Económicas	49992 m ²
Espaço Urbanizado verde	7761 m ²
Espaço Urbanizável Verde	17491 m ²
Espaço Nat. de Proteção e Enquadramento	27403 m ²

Quadro 2 – Classes de Usos do Solo Proposta Urbana

Parâmetros Urbanimétricos da Proposta Urbana	
Espaço Urbanizável de Atividades Económicas	39666 m2
Atividades Económicas	27766 m2
Habitacional	11900 m2
Espaço Urbanizável Verde	20980 m2
Espaço Naturalizado de Proteção e Enquadramento	27403 m2

Quadro 3 – Parâmetros Urbanimétricos da Proposta Urbana

A Unidade de Execução será desenvolvida por operação urbanística nos termos do RJUE, Decreto-Lei N.º 555/99, de 2 de Dezembro, ambos na sua redação atual, assegurando-se as acessibilidades, os equipamentos e áreas para espaços verdes de utilização coletiva para a totalidade da área intervencionada.

8 SISTEMA DE EXECUÇÃO

O desenvolvimento das operações urbanísticas, deverá ser executado através do Sistema de Cooperação previsto no artigo n.º 150 do RJIGT, uma vez que a iniciativa da delimitação desta Unidade de Execução é do Município e a execução é aberta á cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, e de acordo com a programação estabelecida pelo Município e nos termos do adequado instrumento contratual, pertencendo ainda ao Município o controlo da programação e de execução.

Os direitos e obrigações das partes serão definidos no Contrato de Urbanização a celebrar entre o Município e os particulares (art.nº150, nº2 do RJIGT) após a aprovação da delimitação da Unidade de Execução do Casal do Segulim e dos respetivos Termos de Referência e Programa Desenhado.