

## TERMOS DE REFERÊNCIA

### Plano de Pormenor do Interface do Senhor Roubado



NOVEMBRO 2017



**DGOU- DPUPE – SPDM**  
DEPARTAMENTO DE GESTÃO E CRESCIMENTO URBÂNICO  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO E PROJETOS ESTRUTURANTES  
SECTOR DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

## **Índice**

1. INTRODUÇÃO.....	1
2. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO.....	1
3. ANTECEDENTES .....	1
4. OBJETIVOS DO PLANO DE PORMENOR.....	2
5. ENQUADRAMENTO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NO PMOT EM VIGOR (PDMO).....	2
6. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR.....	4
7. ORIENTAÇÕES SOBRE OCUPAÇÃO DO SOLO.....	5
8. SISTEMA DE EXECUÇÃO .....	5

## **Anexos**

Desenho 1 – Planta do Limite do Plano de Pormenor

– Planta de Síntese

Planta Cadastral

## Plano de Pormenor do Interface do Senhor Roubado

---

### 1. Introdução

O presente Estudo enquadra e define a oportunidade de elaboração de um Plano de Pormenor (PP) para um conjunto de parcelas denominadas, para efeitos deste trabalho, como **Interface do Senhor Roubado**, de acordo e para os efeitos do previsto no n.º 2 do artigo n.º 147 do Decreto-Lei N.º 80/2015, de 14/maio, com a atual redação, o Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT). O PP proposto resulta da área da UOPG 03 – **Nó Rodoviário Regional de Odívelas**, do Plano Diretor Municipal de Odívelas (PDMO), aprovado na Assembleia Municipal de Odívelas, na sessão de 29/junho/2015 e publicado em Diário da República N.º 171, 2.ª Série, de 02/setembro/2015.

### 2. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do **Plano de Pormenor do Interface do Senhor Roubado** corresponde à totalidade da área da SubUOPG 04, delimitada no Esquema Diretor da UOPG 03 – **Nó Rodoviário Regional de Odívelas** e conforme o seu estudo de desenvolvido para respetiva unidade de gestão.

O território da SubUOPG 04 localiza-se na área do Interface do Senhor Roubado e sua envolvente apresentando realidades diversas em termos de características físicas e de ocupação funcional do solo.

Por um lado o espaço a Sul corresponde à vertente com uma inclinação de cerca de 28% (da cota 25m à 100m) onde predomina uma ocupação de coberto vegetal naturalizado.

No sopé desta vertente até à Rua do Sr. Roubado, para Este existe o Interface com o edifício da estação, circulação dos transportes públicos e estacionamento. Esta área tem classificação em PDM, como espaço Urbanizado Central de nível 1, para Oeste, em Área de Atividades Económicas a Requalificar, existe um conjunto de armazéns em estado de ruína.

A norte deste arruamento até à Infraestrutura rodoviária do IC17 (CRIL), com uma topografia nivelada da várzea do Rio da Costa, área que val sendo ocupada por uma pequena exploração agrícola sendo a restante área naturalizada. A maioria desta área e a que se encontra em espaço Central de nível 1, integram uma área Intermodal de transporte das Áreas de Uso Especial Complementar.

### 3. ANTECEDENTES

A área de intervenção deste PP, pelas suas características e localização tem sido objeto de estudos urbanísticos para a sua ocupação e utilização, no entanto depois da implantação da estação do metropolitano, esta área tem sido uma prioridade para a CMO promover o ordenamento desta zona, pelo que em 24 de Julho de 2001, foi aprovado na 15.ª Reunião da Comissão Instaladora do Município de Odívelas a "Elaboração do Plano de Pormenor da Zona de Interface do Senhor Roubado".

Contudo, verificou-se face às contingências da época, com a inauguração da estação do metropolitano e à rápida necessidade de dotar este espaço com infraestruturas complementares ou de apoio à dinâmica criada nesta zona. A decisão de dar início à elaboração do PDM de Odívelas veio contribuir para que este instrumento de planeamento e gestão se tornasse desatualizado o que se refletiu no seu desenvolvimento.

Com a aprovação do Plano Diretor Municipal de Odivelas, em 2015, surge uma nova oportunidade, consubstanciada nos Objetivos Gerais de Desenvolvimento e Objetivos Programáticos da UOPG 03 – Nó Rodoviário Regional de Odivelas, nomeadamente:

- Qualificação Urbana e ambiental de um espaço com fortes impactos ambientais;
- Deficiente integração morfológica dos tecidos urbanos adjacentes;
- Minimizar os efeitos de barreira das ligações rodoviárias da rede regional e rede local.

#### 4. OBJETIVOS DO PLANO DE PORMENOR

Considerando as características do território da SubUOPG 04, a sua localização como foi referido tem uma grande dinâmica de circulação, com uma grande área ainda por consolidar, importa garantir que resulte num espaço com impacto positivo e qualificador deste território do Senhor Roubado.

A sua definição deverá ser desenvolvida ao nível de um plano de pormenor, cujos termos deverão respeitar os objetivos programáticos da SubUOPG, tais como:

- Dotar de equipamentos de apoio à população utente desta zona;
- Requalificação do espaço ocupado pelo edificado e existente e em ruína;
- Promover em soluções ajustadas à valorização da mobilidade e estacionamento de apoio ao Interface;
- Avaliação da possibilidade de atravessamento pedonal da CRIL de modo seguro e confortável através de uma passagem desnivelada;
- Melhoria na articulação com a sua envolvente através de uma qualificação do conjunto edificado e do espaço público;
- Avallar a necessidade de elaboração de estudos de pormenor para minimização de riscos, com vista à salvaguarda de pessoas e bens;
- Valorização dos espaços naturalizados, de modo a promover a sua utilização pela população.
- Adoção de medidas de minimização do ruído provocado pela proximidade da CRIL.

Em síntese, a área objeto do PP será desenvolvida tomando como base as opções estratégicas da intervenção, as potencialidades de reconversão urbanística e os objetivos programáticos expressos nestes Termos de Referência.

#### 5. ENQUADRAMENTO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NO PMOT EM VIGOR (PDMO)

Ao nível dos Instrumentos de Gestão do Territorial observa o Plano Diretor Municipal de Odivelas, publicado no Diário da República N.º 171, 2.ª Série, de 02/setembro, a coberto do Aviso N.º 10014/2015.

A área de intervenção do PP encontra-se incluída na UOPG 03 – Nó Rodoviário Regional de Odivelas, identificada no artigo n.º 66 do Regulamento do PDMO (RPDMO).

Assim, os objetivos e conteúdos genéricos estabelecidos no RPDMO para as UOPG são:

- 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 presentes 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).

O PP contempla ainda os objetivos gerais e programáticos de desenvolvimento da UOPG 03, que visam:

Valorizar a imagem da principal entrada em Odivelas através da valorização paisagística e da consolidação das franjas urbanas limítrofes ao nó rodoviário. Minimizar efeitos barreira das ligações rodoviárias da rede regional/rede local, qualificar e integrar espaços "sobrantes", encontrando possíveis soluções e estabelecer ligações entre Olival Basto e o restante território municipal.

Qualificação urbana e ambiental de um espaço com fortes impactes ambientais, deficiente integração morfológica dos tecidos urbanos adjacentes e integração dos espaços sobrantes resultantes do desenho da implantação do nó rodoviário;

Valorização funcional e ambiental dos espaços das áreas intermodais associadas às estações de metro de Odivelas e do Senhor Roubado, reforçar a oferta de estacionamento público e melhorar as acessibilidades que nelas convergem, designadamente para mobilidade suave, Transporte Coletivo e também Transporte Individual;

Minimização do impacte ambiental das infraestruturas rodoviárias e ferroviárias no relacionamento com os espaços urbanos adjacentes, nomeadamente Olival Basto e sua área de expansão, remate a Sul de Odivelas e Vale do Forno, especialmente do ponto de vista do ruído ambiente exterior, da paisagem e das barreiras físicas à mobilidade e coesão urbana;

Adotar nas Zonas Ameaçadas por Chelas (ZAC) as medidas necessárias à sua minimização, com vista à salvaguarda de pessoas e bens.

O PP a desenvolver terá como referência a normativa do PDMO em vigor, designadamente os artigos n.º 66 a 68, no que se refere aos sistemas de execução que a lei prevê para a realização do PP.

Desta forma, está conformada a realização do IGT, dando cumprimento integral da normativa constante das peças constituintes do PDMO – Plantas de Ordenamento, de Condicionantes e Regulamento – conforme extratos que se juntam em anexo.

Ao nível da classificação e qualificação do solo, a área de intervenção é abrangida pelas categorias de espaços:

- Solo Rural – Agrícolas ou Florestais – Naturalizado Proteção ou Enquadramento.
- Solo Urbano – Urbanizado a Reestruturar – Atividades Económicas a Requalificar;
- Solo Urbano – Urbanizado Consolidado – Central – Nível 1;

As Operações Urbanísticas a desenvolver nesta área regem-se pelo disposto nos artigos n.º 22º, 36º e 37º do RPDMO, que estabelecem nomeadamente: o tipo de operações urbanísticas admitidas, os usos e volumetrias e respetivos índices.

Em relação à Estrutura Ecológica Municipal deve ser garantida a continuidade física dos corredores estruturantes, além de assegurar a compatibilidade com as Áreas Vitais da Estrutura Ecológica Regional do PROTAML, no espaço da vertente.

Em relação às Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública, a área abrangida pelo PP está sujeita às seguintes condicionantes:

- Domínio Público Hídrico – Linha de Água;
- Rede de Transporte e Distribuição de Eletricidade – RNT (aéreas);
- Abastecimento de Água e Saneamento
  - Adutora de água da EPAL;
  - Intercetores do Rio da Costa e da Serra da Luz/Vale do Forno;
- Rede Ferroviária – Metropolitano (Linha amarela existente);
- Rede Rodoviária Nacional — IC17 (A36 - CRIL);
- Servidão Aeronáutica – abaixo da cota 145 da Zona 6.

Reserva Agrícola Nacional abrange uma pequena área entre a rua do Senhor Roubado e a linha de água junto à CRIL.

Reserva Ecológica Nacional abrange:

Na vertente áreas sujeitas a Zonas declivosas - Escarpas e outras áreas de elevada suscetibilidade geológica e Zonas declivosas - Áreas com risco de erosão

Na várzea áreas sujeitas a Zonas ameaçadas pelas cheias e a Leitos dos cursos de água da rede hidrográfica.

Nas áreas abrangidas por Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública, aplicam-se os respetivos regimes jurídicos em vigor, que prevalecem sobre o regime de uso do solo regulamentado pelo PDMO.

## 6. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR

A delimitação deste Plano de Pormenor Interface do Senhor Roubado abrange áreas contínuas do território municipal, que correspondem a uma subunidade operativa de planeamento e gestão, nos termos previstos no nº 2 do artigo n.º 101 do RJIGT.

O PP 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.

O PP visa, deste modo, assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso da área delimitada e garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.

No presente caso, a delimitação proposta para o Plano de Pormenor Interface do Senhor Roubado corresponde ao polígono definido para SubUOPG 04, que compreende uma área do território com identidade urbana e geográfica, apresentando um nível significativo de autonomia e para a qual o PDMO define um programa urbanístico específico. Assim, este PP 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 esta área.

Para efeitos de delimitação do PP foram ainda considerados os limites da Planta Cadastral constante nos elementos gráficos, em anexo.

No quadro seguinte identificam-se as áreas das parcelas incluídas no PP. Foram consideradas as áreas descritas no quadro seguinte e, de acordo com a Planta Cadastral (Ref.º Desenho 2061/2017) em anexo.



Plano de Pormenor				
N.º Parcela	Área (ha)	Prédio	Secção	Freguesia
39	7,096	À Ponte de Oliveira	L	Odivelas
86	11,16	Casa da Serra de S. João	L	Odivelas

## 7. ORIENTAÇÕES SOBRE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a prossecução dos objetivos anteriormente identificados, a proposta de delimitação do presente PP, nos termos dos artigos nº 18º e do n.º 25 do RPDMO, observa as disposições gerais de uso e caracterização de solo rural e urbano e é ainda acompanhada por uma Planta Síntese, em anexo, aos presentes Termos de Referência, e que consiste na identificação das necessidades de infraestruturas de apoio ao interface, dos eixos que correspondem aos arruamentos a requalificar ao nível do reperfilamento e à mobilidade suave, à beneficiação do espaço público a nível de pavimentação e arborização.

A solução urbanística de conjunto, deverá ser desenvolvida com o envolvimento dos proprietários, por forma a fundamentar a repartição dos benefícios e encargos entre os interessados, traduzindo o desenvolvimento urbanístico harmonioso desta área.

O Programa base do PP a desenvolver corresponderá, deste modo, à concretização e explicitação das principais opções do modelo de ocupação, identificando a forma e implantação das novas construções, as soluções tipomorfológicas, a definição das acessibilidades e estacionamento, a distinção entre as áreas privadas (lotes destinados a edificação) e as áreas destinadas a infraestruturas, a equipamentos e espaços públicos (arruamentos e espaços verdes de utilização coletiva) com base na configuração do cadastro existente e explicitação da sua transformação fundiária.

A solução urbanística corresponderá ao correto ordenamento de usos de solos, materializando-se numa intervenção que irá representar uma beneficiação daquela zona da cidade, dando continuidade aos princípios estabelecidos na requalificação do interface, que teve como base a beneficiação do espaço público, a aposta na mobilidade, nas acessibilidades, numa imagem urbana com qualidade, recorrendo a boas práticas no âmbito da eficiência energética e minimização do ruído.

O modelo urbano proposto pretende garantir, que a transição entre os diferentes espaços da envolvente, do Senhor Roubado/Olival Basto, Vale do Forno e a cidade de Odivelas, além de beneficiar da proximidade às infraestruturas, rodoviária e ferroviária, tendo como base a facilidade na fruição do espaço urbano, por oposição à adição de espaços desconexos e sem uma relação de proximidade e humanizada.

## 8. SISTEMA DE EXECUÇÃO

O desenvolvimento deste IGT nos termos previstos no RJIGT, a delimitação do Plano de Pormenor é da iniciativa do Município e a sua execução é 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, poderão ser definidos no Contrato para Planeamento sob proposta à CMO (artigo n.º 81 do RJIGT), após a aprovação da delimitação deste Plano de Pormenor Interface do Senhor Roubado e dos respetivos Termos de Referência.