Odivelas
CÂMARA MUNICIPAL

Plano de Pormenor
Quintas dos Cedros, Alvito e Troca
(PPQCAT)

T E R M O S D E R E F E R Ê N C I A

Outubro 2019

Índice

TERMOS DE REFERÊNCIA 3

I. ENQUADRAMENTO 3

II. ANTECEDENTES 3

III. FUNDAMENTOS, OBJETIVOS E OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PPQCAT 5

IV. ENQUADRAMENTO DA ELABORAÇÃO NO REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E NO PDMO EM VIGOR 6

V. AVALIAÇÃO AMBIENTAL 8

VI. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR 8

VII. ORIENTAÇÕES SOBRE A OCUPAÇÃO DO SOLO E SOBRE MOBILIDADE 10

VIII. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL 11

IX. FASEAMENTO E PRAZOS 11

X. SISTEMA DE EXECUÇÃO 13

XI. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA 13

TERMOS DE REFERÊNCIA

I. ENQUADRAMENTO

O presente documento enquadra e define a oportunidade de elaboração e os termos de referência de um Plano de Pormenor para as Quintas dos Cedros, Alvito e Troca (seguidamente identificado como PPQCAT), de acordo com o estatuído no n.º 3 do artigo n.º 76 e dos artigos n.º 101 e 102 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14.maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial/RJIGT.

A área a que se referem os presentes Termos de Referência integra-se na denominada UOPG-12–Área Empresarial de Famões, melhor identificada no artigo 66º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Odivelas (PDMO) em vigor, publicado pelo Aviso nº 10014/2015, de 02.setembro.

A área de intervenção do PPQCAT – assinalada na cartografia anexa - corresponde à área do concelho de Odivelas constituída pela Quinta dos Cedros, com 55 hectares, pela Quinta do Alvito, com a qual esta confronta a sul, com 26 hectares e também duas parcelas de terreno com área de 13,3ha contíguas e confinantes com os alvarás de loteamento n.º 2/2010 da SOVILAR e n.º 2/2012 da ODIVEL-LAR. Integra ainda a área do território correspondente ao alvará de loteamento n.º 4/2001/DLOP, da Quinta do Troca, com a área aproximada de 18 hectares, a sul, junto do nó de acesso rodoviário ao IC17/CRIL.

Este constitui o primeiro passo na elaboração do PPQCAT, com vista ao estabelecimento da disciplina urbanística para o território considerado, face às questões de ordenamento, de gestão do solo, de infraestruturas urbanísticas que atualmente se colocam nesta área.

II. ANTECEDENTES

O PDM de Odivelas, aprovado em 2015 e publicado em Diário da República N.º 17, 2.ª Série, de 02.setembro.2015, através do Aviso N.º 10014/2015, contempla nos artigos 64.º e 67.º, os princípios gerais do planeamento e gestão aprovados, nos quais compete à Câmara Municipal de Odivelas programar e orientar estrategicamente o desenvolvimento territorial e urbano, promover a execução sistemática e coordenada do planeamento e da gestão territorial e

urbanística. Nos termos definidos, as áreas delimitadas como UOPG, são áreas cujo desenvolvimento fica condicionado ao prévio estudo integrado de planeamento e gestão urbanística, nos quais serão estabelecidos os objetivos programáticos de desenvolvimento, os parâmetros gerais de utilização, bem como as indicações de execução e compensação conforme definido no Regulamento do PDM e no Anexo VIII.

Considerando os princípios estabelecidos no artigo 66.º, e os objetivos a observar nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, foi definido o Esquema Diretor da UOPG-12-Área Empresarial de Famões, aprovado na 14.ª Reunião de Câmara, em 13.julho.2016.

Estabelecendo, o PDM, que as ações de planeamento e gestão do território, bem como a execução de ações de desenvolvimento, de operações urbanísticas, são reguladas através de um sistema de planeamento, gestão e execução estruturado e desenvolvido em sede de um conjunto de instrumentos de planeamento urbanístico, nomeadamente, através do Plano de Pormenor, como no presente caso.

Considerando, ainda, o cadastro da propriedade rústica em que as Quintas dos Cedros e do Alvito evidenciam, não só, dimensões, mas também características muito diferenciadas entre si e também das restantes parcelas, coloca-se assim a necessidade de encontrar uma solução urbanística que assegure equidade, e que em sede do planeamento de pormenor, face à escala em presença e às características tipológicas e morfológicas dos terrenos, possa determinar eventuais ajustamentos ao ordenamento estabelecido pelo PDMO, em sede de Plano de Pormenor das Quintas dos Cedros, Alvito e Troca.

A área de intervenção para o Plano de Pormenor das Quintas dos Cedros, Alvito e Troca/ PPQCAT, integra ainda, a sul da Quinta dos Cedros a área correspondente à antiga Quinta do Troca, cuja transformação urbanística, através do Alvará N.º 4/2001/DLOP, concretizou área de atividades económicas e executou parte do Nó de acesso à CRIL/IC17.

É neste sentido que o planeamento das Quintas e de toda a área delimitada em sede de Plano de Pormenor, deverá permitir alcançar uma solução conjunta equilibrada, devidamente enquadrada e articulada com o PDMO. Deverá, ainda, observar o definido quanto ao seu programa urbanístico na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão – UOPG-12 enquanto futuro polo de atividades económicas, fundamental pelo seu papel catalisador no desempenho de Odivelas no contexto metropolitano.

III. FUNDAMENTOS, OBJETIVOS E OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PPQCAT

O território abrangido pelas Quintas dos Cedros, Alvito e Troca e outras parcelas rústicas, com uma área conjunta de cerca de 100 hectares da área de intervenção do Plano, apresenta um grande potencial no reforço do papel de Odivelas no contexto metropolitano, na medida em que reúne condições para oferecer, na região urbana polinucleada, um polo empresarial de nova geração, promovendo a captação de novas empresas dedicadas à indústria, nomeadamente à indústria tecnologicamente avançada, e aos serviços, complementado por espaços verdes de recreio, fruição e lazer de qualidade, concorrendo para a criação de uma oferta competitiva e diferenciada no mercado global.

Os objetivos programáticos a seguir no PPQCAT são os seguintes:

- Assegurar a implementação de uma zona multifuncional com um programa urbanístico predominantemente de terciário superior e de indústrias não poluentes, nomeadamente de tecnologias avançadas ou criativas;
- Garantir uma forma urbana de carácter multifuncional articulado com o centro da cidade de Odivelas e com espaços verdes relevantes;
- Apostar numa estrutura verde e paisagem de excelência, não só com funções panorâmicas, mas também de recreio e lazer, aproveitando o potencial da riqueza de estrutura ecológica no local, potenciando a regeneração de toda a área e contribuindo para a melhoria da imagem urbana do local;
- Criar uma nova centralidade pela predominância da função terciária e de indústrias tecnológicas, onde a presença dos espaços verdes urbanos é um fator distintivo, aproveitando a proximidade aos principais eixos rodoviários regionais;
- Melhorar as componentes da mobilidade e transportes, no sentido de potenciar a utilização do transporte coletivo e os modos suaves de locomoção, incluindo a aposta na implementação de uma rede ciclável e pedonal, interligando o urbano e o rural.

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

IV. ENQUADRAMENTO DA ELABORAÇÃO NO REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E NO PDMO EM VIGOR

Considerando os objetivos pretendidos para o PPQCAT, verifica-se que os mesmos se enquadram no objeto de elaboração de um plano de pormenor (artigo n.º 101 do RJIGT), em especial considerando o conteúdo material e documental necessário (artigos n.º 102 e 107 do RJIGT), no quadro das disposições gerais definidas pelo artigo 75.º do mesmo diploma.

A elaboração do Plano decorre nos termos do artigo 6.º e seguintes do RJIGT, com respeito pela legislação conexa, em especial no âmbito da avaliação ambiental.

Deve ainda o PPQCAT, nos termos do n.º 2 do artigo 102.º do RJIGT proceder à explicitação do zonamento, dos fundamentos e dos efeitos da alteração do zonamento, com base na disciplina consagrada no PDMO, publicado pelo Aviso N.º 10014/2015, de 02.setembro.

A maior parte da área de intervenção (Quintas dos Cedros e Alvito e outras parcelas rústicas) do Plano de Pormenor encontra-se incluída na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão – UOPG 12 – Área Empresarial de Famões, identificada no artigo 66.º do Regulamento do PDMO (Regulamento do PDMO).

Assim, os objetivos e conteúdos genéricos estabelecidos no Regulamento do PDMO 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 Esquema Diretor da UOPG-12, aprovado na 14.ª Reunião de Câmara, em 13.julho.2016, estabelece para a área do PPQCAT os objetivos gerais de desenvolvimento da UOPG-12, e em particular das Sub-UOPG-12.02 e 12.05 que visam:

- Assegurar a implementação de uma zona multifuncional com programa predominantemente de terciário superior e de indústrias, nomeadamente tecnológicas ou criativas;
- Garantir uma forma urbana de carácter multifuncional articulado com o centro da cidade de Odivelas e com espaços verdes relevantes;
- Apostar numa estrutura verde e paisagem de excelência, não só com funções panorâmicas mas também de recreio e lazer, aproveitando o potencial da riqueza de estrutura ecológica no local;
- Criar uma nova centralidade pela predominância da função terciária, onde a presença dos espaços verdes urbanos é um fator distintivo;
- Melhorar as componentes da mobilidade e transportes, no sentido de potenciar a utilização do transporte coletivo e os modos suaves de locomoção;
- Preservar e valorizar o património natural e cultural, designadamente os principais espaços naturais (vales e cursos de água) da estrutura ecológica e em particular o núcleo da Quinta do Alvito;
- Integrar a Quinta do Alvito nos percursos pedestres culturais, designada por "Rota do Pão";
- Integrar os espaços de lazer ou proteção da Quinta dos Cedros no Parque Municipal de Odivelas, a desenvolver;
- Valorizar as áreas integradas em RAN, através da implementação de atividades agrícolas como hortas urbanas, quintas pedagógicas, centros interpretativos entre outras ações relacionadas com a temática agrícola.

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

Ao nível da classificação e qualificação do solo, a Área de Intervenção do Plano de Pormenor é atualmente abrangida pelas classes e categorias de espaços seguintes:

- Solo Rural: Espaços Agro-pastoris; Espaços Naturalizados de Proteção ou Enquadramento; Equipamentos e Outras Estruturas;
- Solo Urbano: Espaços Urbanizáveis para Atividades Económicas; Espaço Urbanizável Verde;
- Solo Urbano: Espaço Urbanizado Consolidado para Atividades Económicas.

Nos termos do PDMO em vigor, as áreas urbanizáveis para atividades económicas podem incluir o uso habitacional, que no entanto, não pode exceder 30% da área total.

As Operações Urbanísticas a desenvolver nesta área baseiam-se no disposto nos artigos 20.º, 24.º, 29.º, 30.º, 31.º, 40.º e 41.º do Regulamento do PDMO, que estabelecem nomeadamente: o tipo de operações urbanísticas admitidas, os usos e volumetrias, bem como os respetivos índices.

A execução do PPQCAT deve ainda garantir as áreas de cedência para espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, previstas no Regulamento do PDMO.

No tocante à Estrutura Ecológica Municipal deve ser garantida a continuidade física dos corredores estruturantes.

Em relação às Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública, a área abrangida pelo PPQCAT é abrangida por uma Servidão Aeronáutica, pela Servidão relativa às Redes de Transporte e Distribuição de Energia e Instalações de Transformação, pelo Domínio Público Hídrico e pela RAN e REN.

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.

V. AVALIAÇÃO AMBIENTAL

Por força do previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15.junho, com a redação dada pelo Decreto-Lei N.º 151-B/2013, de 31.outubro, a área de intervenção do PPQCAT fica sujeita a avaliação ambiental, nos termos do artigo 78.º do Decreto-Lei N.º 80/2015, de 14.maio.

VI. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR

A delimitação do perímetro do PPQCAT 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 RJIGT, abrangendo uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de 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, quer 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 Plano de Pormenor Quintas dos Cedros, Alvito e Troca 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 PPQCAT corresponde ao conjunto das áreas das Quintas dos Cedros, Alvito e Troca, e da área a sul, conforme o alvará n.º 4/2001/DLOP, que tem uma identidade urbana autónoma e para a qual o PDMO define um programa urbanístico específico, constituindo um instrumento orientador para efeitos de gestão municipal deste território, servindo de referência e apoio à apreciação, acompanhamento e programação das operações urbanísticas requeridas, que poderá ser espacializada através de subunidades de execução.

São assim considerados os limites do cadastro geométrico decorrentes do Cadastro Geométrico da Propriedade Rústico (1951). No quadro seguinte, encontram-se referidas as áreas das parcelas incluídas no perímetro do PPQCAT:

Parcela	Área (ha)	Artigo Cadastral	N.º de registo na C.R.P.
Quinta dos Cedros	54.9320	2 K	5197
Quinta do Alvito	4.1840	4 G	1719
	21.3400	5 G	37
	10.600	7 G	2198
Courela Comprida	1.812	6 G	4176
Casal do Alvito	14.991	40G	-

Integra ainda a área abrangida pelo alvará n.º 4/2001/DLOP, com o valor aproximado de 18 hectares (175.794,00m²), totalizando a área de intervenção do PPQCAT, valor aproximado de 100 hectares.

A área de intervenção do Plano de Pormenor integra as propriedades:

Propriedade	Proprietário	Cadastro Rústico
Quinta dos Cedros	CEDRUS – Investimentos Agrícolas e Industriais, SA	2 K
Quinta do Alvito	Sociedade Nacional Rústica, Ld.ª	4 G
		5 G
		7 G
Courela Comprida	ODIVEL-LA	6 G
Casal do Alvito	Herdeiros na Herança de Valentim António de Carvalho, representados por Maria Teresa Sintrão de Carvalho Sousa Fábrica	41 G
		42 G
Alvará N.º 4/2001	MUNDICENTER – Espaços comerciais multiusos (área comercial)	Cadastro Urbano

VII. ORIENTAÇÕES SOBRE A OCUPAÇÃO DO SOLO E SOBRE MOBILIDADE

Para a prossecução dos objetivos anteriormente identificados, a proposta de delimitação do perímetro do PPQCAT, nos termos do artigo 25.º do Regulamento do PDMO, observa as disposições gerais de uso e caracterização de solo urbano, cabendo ao PPQCAT desenvolver a definição do aproveitamento urbanístico.

O Programa de Usos corresponde deste modo à solução urbanística a desenhar em Plano de Pormenor, identificando a forma e implantação das novas construções, as soluções tipo-morfológicas, a definição dos acessos aos lotes, 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) a partir de configuração do cadastro geométrico da propriedade existente sobre levantamento topográfico e explicitando a sua transformação fundiária.

O Plano de Pormenor, ao desenvolver e detalhar o ordenamento estabelecido pelo PDMO em vigor, deverá proceder aos ajustamentos que melhorem aquele ordenamento, nomeadamente:

- A solução urbanística a desenvolver em Plano de Pormenor corresponde assim à pormenorização das regras contidas no PDMO em vigor, num aproveitamento integrado das duas Quintas bem articulado com a sua envolvente.

O modelo urbano proposto pretende criar uma nova centralidade, assente num polo de terciário superior, tirando partido da estrutura verde e da paisagem, não só com funções panorâmicas, mas também de recreio e lazer, aproveitando o potencial da riqueza de estrutura ecológica, potenciando a valorização natural e paisagística de toda a área e contribuindo para a melhoria da imagem urbana.

A zona central, localizada na parte norte da Quinta dos Cedros, deve corresponder a uma proposta urbanística que contemple a implantação de uma área empresarial complementada por espaços verdes, tirando partido da estrutura ecológica e qualidade paisagística, que inclui o parque urbano previsto no PDMO.

Na parte norte do perímetro do PPQCAT, na Quinta do Alvito, o desenvolvimento urbano deve articular-se com a área central atrás referida e com as áreas já construídas na envolvente com as variadas tipologias.

A delimitação das áreas destinadas aos diversos usos, bem como o traçado da rede viária distribuidora principal e secundária constante do PDMO devem ser ponderadas e eventualmente ajustadas com vista a melhorar a sua implantação face às condições naturais do terreno e às ligações ao exterior, nomeadamente nas articulações com o nó de acesso ao IC17/CRIL, a sul, tendendo a que o aproveitamento urbanístico conjunto da área abrangida pelo PPQCAT permita assegurar o adequado e sustentado desenvolvimento urbanístico do território.

Devem ainda ser consideradas as áreas de cedência para equipamentos assim como as áreas verdes de utilização coletiva, dando cumprimento ao previsto no PDMO.

O desenvolvimento do Plano de Pormenor deverá enquadrar os estudos setoriais necessários ao nível da acessibilidade estratégica e que sustentem a solução urbanística, nomeadamente: a avaliação da rede viária, nas ligações à rede viária envolvente, na oferta de transportes públicos, no estacionamento e na articulação da rede viária proposta, com o Nó Rodoviário a sul, de acesso ao IC17/CRIL.

VIII. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

A proposta de elaboração de PPQCAT, no seu conteúdo material e documental, cumprirá o disposto nos artigos 102.º e 107.º do Decreto-Lei N.º 80/2015, de 14.maio, e incluirá outros elementos necessários a assegurar a melhor gestão e implementação do Plano.

O PPQCAT incluirá também os elementos que se venham a considerar necessários de forma a ser explícito, acessível e legível a qualquer cidadão, num princípio de equidade e justiça.

O PPQCAT poderá ter efeitos registais, cumprindo o disposto no artigo 108.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14.maio (RJIGT), assegurando a informação com o detalhe e requisitos necessários, em cumprimento pela legislação em vigor, contendo os elementos previstos nas alíneas a) a d), g) a i) do n.º 1 do artigo 102.º do RJIGT.

IX. FASEAMENTO E PRAZOS

O prazo máximo para elaboração do PPQCAT será de 12 (doze) meses.

A elaboração seguirá os preceitos previstos no RJIGT.

A Câmara Municipal de Odivelas publicitará a deliberação que determine a elaboração do PPQCAT, de modo a possibilitar aos interessados, no prazo de 20 dias, a formulação de

sugestões e a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser ponderadas no âmbito da elaboração do plano proposto.

A deliberação de elaboração será publicada na 2.ª Série do Diário da República e divulgada na comunicação social, nomeadamente, no boletim municipal, num jornal de grande expansão nacional e no sítio da internet da Câmara Municipal de Odivelas, nos termos do disposto nos artigos 76.º, 191.º e 192.º do RJIGT.

A elaboração do PPQCAT decorre com o seguinte faseamento:

1.ª Fase

- Participação preventiva e ponderação das sugestões formuladas;
- Definição de âmbito da avaliação ambiental estratégica;
- Diagnóstico e caracterização;
- Elaboração de proposta preliminar de Plano.

2.ª Fase

- Envolvimento de entidades relevantes na construção da primeira proposta completa do Plano;
- Elaboração de proposta de Plano;
- Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico.

3.ª Fase

- Solicitação da Conferência Procedimental à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT), respetivos pareceres e eventuais reuniões de concertação;
- Ponderação do conjunto de pareceres e integração de eventuais alterações;
- Elaboração de proposta de Plano para discussão pública.

4.ª Fase

- Aprovação de proposta de Plano para discussão pública na CMO;
- Período de discussão pública;
- Elaboração do relatório de ponderação das consultas;
- Elaboração dos elementos finais;
- Versão final do Plano.

5.ª Fase

- Aprovação pela Câmara Municipal e envio da Proposta de Plano à Assembleia Municipal;
- Aprovação pela Assembleia Municipal;
- Elaboração da Declaração Ambiental.

X. SISTEMA DE EXECUÇÃO

O sistema de execução do Plano de Pormenor para as Quintas dos Cedros, Alvito e Troca deverá considerar o previsto nos artigos 146.º a 150.º do RJIGT.

XI. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A elaboração do Plano de Pormenor das Quintas dos Cedros, Alvito e Troca será da responsabilidade técnica de uma equipa multidisciplinar que deverá assegurar os especialistas necessários à elaboração do Plano nos termos da respetiva legislação.

A coordenação técnica da elaboração deste Plano de Pormenor será assegurada pelos serviços de Planeamento e Urbanismo do Departamento de Gestão e Ordenamento Urbanístico.