



UNIDADE DE EXECUÇÃO QUINTA DA RIBEIRA

RAMADA

TERMOS DE REFERÊNCIA

DEZEMBRO | 2025

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

Rita Calhau, Arqt.^ª Paisagista

Cristina Santos, Eng.^ª Geografa

Frederico Valles, Eng.^º Civil

Tânia Gonçalves, Eng.^ª Civil

Gonçalo Pinheiro, Técnico Superior

ÍNDICE GERAL

Introdução	3
Localização e características da Área de Intervenção	3
Antecedentes	3
Enquadramento no PMOT em vigor (PDMO)	3
Objetivos da Unidade de Execução	6
Critérios de Delimitação da Unidade de Execução	6
Proposta	7
Sistema de execução	9

PROGRAMA DESENHADO

- Planta de Localização
- Planta de Enquadramento
- Planta Síntese
- Planta de Cedências

Introdução

O presente Estudo enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma Unidade de Execução (UE), denominada Quinta da Ribeira, numa parcela de terreno situado em Courela do Forno, Pedernais, na União das Freguesias de Ramada e Caneças, 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).

A Unidade de Execução proposta integra a área da UOPG-14 – Zona dos Pedernais, do Plano Diretor Municipal de Odivelas, com Esquema Diretor aprovado em 17/maio/2017.

Ao nível dos Instrumentos de Gestão Territorial observa o Plano Diretor Municipal de Odivelas, publicado no Diário da República N.º 173/2024, 2.ª Série, de 06/setembro, a coberto do Aviso Nº 19978/2024/2 de 02/setembro.

Localização e características da Área de Intervenção

A Área de Intervenção é delimitada a Norte pela Ribeira de Caneças, correspondendo parte deste território à Estrutura Ecológica Municipal, pretendendo-se a valorização paisagística deste local potenciando a articulação com a ribeira a Nordeste.

Esta Área de Intervenção apresenta as seguintes confrontações:

- A norte – Rua da Escola Primária;
- A nascente – Rua da Escola Primária;
- A sul – Rua Aurélio Paz dos Reis;
- A poente – L 13, Rua Cova da Pia.

Antecedentes

As construções existentes na parcela de terreno são anteriores a 1951 e encontram-se devolutas e degradadas.

Em 2009, foi elaborado um projeto de loteamento para o local, Processo n.º 11404/IP, no entanto não chegou a ser construído.

Em novembro de 2023 foi apresentado pelo proprietário um pedido para delimitação de Unidade de Execução, para o prédio misto, n.º 11 da secção B conforme descrições da CRP.

Enquadramento no PMOT em vigor (PDMO)

De acordo com o PDM, área de intervenção pertence à Subdivisão 5 da UOPG-14 – Zona dos Pedernais, conforme Esquema Diretor aprovado em 17/maio/2017.

Ao nível dos Instrumentos de Gestão Territorial observa o Plano Diretor Municipal de Odivelas, publicado no Diário da República N.º 173/2024, 2.ª Série, de 06/setembro, a coberto do Aviso N.º 19978/2024/2 de 02/setembro.

A área de intervenção está abrangida por Solo Urbano pela seguinte classificação do uso do solo e outros regimes especiais complementares:

- Artigo 29.º do RPDM – Os Espaços de Atividades Económicas correspondem aos espaços que apresentam como uso dominante atividades económicas, designadamente industriais, de armazenagem, de comércio ou de serviços, cujo objetivo é a sua manutenção, consolidação ou requalificação.

Nos Espaços de Atividades Económicas a Requalificar os parâmetros urbanísticos são os seguintes:

- a) Índice Bruto de Utilização máximo: 0,70;
- b) Índice de Ocupação máximo: 50%;
- c) Número máximo de pisos: 6 pisos quando a altura entre pisos é inferior ou igual a 4 metros, nomeadamente no caso de serviços, desde que em conformidade com o n.º 4 do artigo 22.º.

Os Espaços de Atividades Económicas a Requalificar são objeto de programação urbanística que deve promover a beneficiação da imagem urbana em observância das seguintes orientações:

- Reestruturar a rede rodoviária de modo hierarquizado e com ligação à rede estruturante municipal;
- As operações urbanísticas de reabilitação ou requalificação urbana preveem a adequada dotação de estacionamento de uso público, para casa local, sem prejuízo da respetiva redução, no caso de demonstração válida e fundamentada, por parte do requerente;
- Promover as acessibilidades adequadas à necessidade de combate a incêndios e de evacuação de pessoas em caso de emergência;
- Prever a arborização e integração de espaços verdes.

Os Espaços Verdes, artigo 28.º, correspondem aos espaços integrados ou em continuidade com espaços edificados, para fins de desfogo e enquadramento do espaço edificado e para a proteção de recursos naturais e culturais da estrutura ecológica, neles podendo ser integradas áreas equipadas para estadia, recreio e lazer de proximidade.

Em termos das Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública, parte do terreno encontra-se em REN, com proposta de exclusão (E4). O terreno é atravessado por linha aérea de Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade/ RND. Parte do terreno.

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

- Assegurar a oportunidade e procedimentos para a avaliação das necessidades de interesse público e a definição da estratégia de desenvolvimento;
- 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).

Os objetivos gerais de desenvolvimento da UOPG-14 visam:

- Definir um programa urbanístico qualificador para uma área que se revela ser das escassas oportunidades de qualificação e valorização do território;
- Promover a reestruturação e qualificação da área da Cova da Pia e sua envolvente, erradicando as edificações desqualificadas e degradadas, substituindo-as por edificações de modelo arquitetónico mais qualificado, preferencialmente destinadas a atividades económicas;
- Promover um programa urbanístico de pormenor, incidindo sobre os terrenos de domínio municipal, definindo equipamentos e espaços verdes coletivos que se assumam como âncoras de estruturação de toda a área dos Pedernais;
- As intervenções nos espaços habitacionais a reconverter estão sujeitas a PMOT;
- Criar uma oferta de espaços destinados à habitação, com vista a dinamizar a vivência do novo espaço urbano.

Em termos de objetivos específicos para a área da SubUOPG 14_05 temos:

- Definir um programa urbanístico qualificador para uma área, constituindo uma oportunidade de qualificação e valorização do território;
- Incrementar a resiliência do território;
- Promover a reestruturação e qualificação desta área e sua envolvente, erradicando as edificações desqualificadas e degradadas, substituindo-as por edificações de modelo arquitetónico mais qualificado, preferencialmente destinadas a atividades económicas;
- Minimizar os efeitos negativos dos fatores de exposição ao risco de instabilidade geotécnica;
- Melhorar a imagem urbana desta área, garantindo a articulação com as áreas adjacentes e a sua integração no restante território.

De acordo com o Esquema Diretor de Urbanização aprovado, esta SubUOPG propõe a ligação rodoviária no sentido norte-sul entre as vias L13 e T13, constituindo assim uma alternativa viária à atual EN250 que atualmente se encontra sobrecarregada (rotunda da ponte da Bica), sendo igualmente um dos compromissos do Plano de Ação do Ruído para esta área.

Objetivos da Unidade de Execução

Esta Unidade de Execução encontra uma oportunidade de elaboração nos seguintes fundamentos:

- Enquadramento paisagístico de eleição e valorização dos sistemas de vistas existentes através da relação com a ribeira, em sede da Rede Ecológica Municipal;
- Criar oferta de espaços destinados às atividades económicas;
- Requalificação de zonas com construção degradada;
- Fomentar a articulação com as áreas urbanas adjacentes;
- Criar oferta de espaços de lazer.

A Unidade de Execução a desenvolver terá como referência a normativa do PDMO em vigor.

Desta forma, está conformada a sua realização, 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.

Às 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.

A Unidade de Execução caracteriza-se, então, pela dinâmica proposta entre o espaço público e o espaço edificado.

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 n.º 148 do RJIGT.

A Unidade de Execução 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.

Para delimitação da UE foi tida em consideração o limite existente correspondente à delimitação do artigo Rústico, de forma a regular as questões cadastrais (limites geográficos, domínio e propriedade) e assegurar os direitos de edificabilidade e a execução das infraestruturas de acessibilidade e do espaço público.

No quadro seguinte, identificam-se as áreas incluídas na Unidade de Execução:

N.º Prédio	Área (ha)		Nome do Prédio	Secção	Freguesia
	Total	Integrada no Plano de Pormenor			
11	1,3649	Total	Quinta da Ribeira	B	Ramada

A área da Unidade de Execução é de 13.649m², totalmente em Solo Urbano, com 6.332m² em Espaços de Atividades Económicas e 7.317m² em Espaços Verdes. O valor em REN é de 5.591m², com proposta de exclusão de 2.071m².

Proposta

Para a prossecução dos objetivos anteriormente identificados, a proposta de delimitação da presente Unidade de Execução da Quinta da Ribeira, nos termos do artigo n.º 21 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.

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 (acessibilidades) e os espaços públicos (arruamentos e espaços verdes de utilização coletiva) com base na configuração do cadastro existente sobre levantamento topográfico e explicitação da sua 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 PMOT, constituindo-se apenas como um dispositivo para a sua execução.

A proposta deve promover a continuidade física do território e a requalificação das vias adjacentes.

O modelo urbano pretende concretizar:

- Atividades Económicas
- Habitação multifamiliar;
- Áreas de utilização coletiva;
- Valorizar a REM (Rede Ecológica Municipal), tirando partido da estrutura verde e de paisagem, com espaços de lazer e de recreio;
- Articulação com a morfologia existente;
- Articulação com a rede viária em desenvolvimento;
- Área para desenvolvimento de Equipamentos de utilização coletiva;
- Estacionamento à superfície;
- Requalificação das acessibilidades e beneficiação da rede viária e mobilidade pedonal.

ÍNDICES P.D.M. para 6332 m ² de Solo Urbano Espaço de Atividades Económicas			
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	0,70	ÁREA MÁXIMA DE UTILIZAÇÃO	4 432,40 m ²
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO	50%	ÁREA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO	3166,00 m ²

UNIDADE DE EXECUÇÃO - PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Proposta
ÁREA TOTAL DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	13 649,00 m ²
ÁREA TOTAL DE LOTES	2 803,00 m ²
ÁREA LOTE A	1 108,00 m ²
ÁREA LOTE B	1 695,00 m ²
NÚMERO DE LOTES	2
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO TOTAL	2 521,50 m ²
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO	40%
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO LOTE B (atividades económicas)	1 695,00 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO LOTE A (habitação)	826,50 m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL	4 432,00 m ²
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	0,70
ÁREA DE CONSTRUÇÃO ATIVIDADES ECONÓMICAS	3 102,00 m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO HABITAÇÃO	1 330,50 m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO HABITAÇÃO (por piso)	443,50 m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO ESTACIONAMENTO	6 738,00 m ²
NÚMERO DE FOGOS	12
NÚMERO DE PISOS DE HABITAÇÃO	3 + 2 (estac.)
NÚMERO DE PISOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	4 + 3 (estac.)
ÁREA DE CEDÊNCIA PARA ESPAÇOS VERDES	4 541,00 m ²
ÁREA DE CEDÊNCIA PARA EQUIPAMENTOS	1 450,00 m ²
ÁREA DESTINADA AO DOMÍNIO PÚBLICO	4 855,00 m ²
NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMENTO PRIVADO	200 + 24
NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO	36

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 deste Unidade de Execução 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 Unidade de Execução da Quinta da Ribeira e dos respetivos Termos de Referência e Programa Desenhado.