



DEPARTAMENTO DE GESTÃO DA CIDADE
DIVISÃO DE GESTÃO E REGENERAÇÃO URBANA

executivo municipal

- Deliberação
 Despacho

Despacho
9/2/2017

Proc. DGRU/238	
Cópia p/	
Inf. 0002 - 2017	
<input checked="" type="checkbox"/> Deliberação <input type="checkbox"/> Despacho	
Data: 01-02-17	Edição: 9-Fev-17

INFORMAÇÃO: AO CHEFE DE DIVISÃO

Assunto: ABERTURA DE PROCEDIMENTO DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DA AMOREIRA - ALTO SEIXALINHO

A Quinta da Amoreira é uma área constituída por um conjunto de construções clandestinas, e/ou anteriores a 1951, onde se denota a falta de estruturação urbana, com uma grande deficiência na qualidade construtiva, o que gerou um núcleo de construção precária, numa envolvente urbana consolidada de quarteirões de edifícios que datam maioritariamente dos anos 60/70.

A área em que se pretende intervir encontra-se estagnada, não tendo os particulares mostrado, ao longo dos anos, qualquer interesse na sua requalificação, apesar dos parâmetros de renovação urbana definidos no Plano Diretor Municipal do Barreiro (PDMB), possibilitarem mais-valias do ponto de vista imobiliário, através de índices urbanísticos de alta densidade adquiridos do instrumento de gestão territorial vigente (Plano de Urbanização) até à data da implementação do PDM Barreiro em 1994.

Na década 90 a envolvente da área de estudo teve um crescimento significativo que se prolongou por mais de uma década, sendo que no ano de 2006 foi apresentado no município um pedido de operação urbanística de viabilidade de loteamento que abrangia uma grande parte da área em estudo, mas que por vicissitudes do investidor particular não chegou a concretizar-se, tendo esse procedimento estado em tramitação nos serviços, até há relativamente pouco tempo.

Deste modo, sendo certo que o PDM em vigor, apesar das potencialidades urbanísticas previstas para a área em estudo, não potenciou a renovação do edificado e a requalificação urbanística, sendo que as iniciativas particulares anteriormente apresentadas se encontram paradas, considera-se urgente intervir nesta área através do instrumento de gestão territorial mais adequado para as condicionantes presentes - Plano de Pormenor, concebendo assim regras claras e direcionadas que permitam a resolução dos problemas concretos que afetam este território.

Do ponto de vista urbanístico estamos, maioritariamente, perante uma área de habitação de pequena dimensão, de carácter precário e com áreas subdimensionadas.

Atualmente pretende-se consolidar as ligações previstas no PDMB, nomeadamente a abertura da Rua S. Pedro de Alcântara até à Rua Paulo da Gama, de forma a estruturar e reorganizar, um nicho de território integrado numa zona urbana consolidada.

“O plano de pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.” (in artigo 101.º do Decreto-lei n.º80/2015 de 14/05).

Com a elaboração do Plano de Pormenor serão assim definidas as transformações fundiárias necessárias à implementação dos parâmetros urbanísticos definidos no PDM Barreiro, de forma a solucionar as questões urbanísticas e sociais da área de intervenção.

Traduzindo-se, hoje, o Plano de Pormenor no instrumento que gera uma oportunidade para reconverter um espaço degradado e disfuncional e, deste modo, estruturar convenientemente o território, **propõe-se a elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Amoreira.**

Para o efeito, em conformidade com o n.º3 do artigo 76.º do Decreto-lei n.º80/2015 de 14/05, foram elaborados a definição da oportunidade e dos termos de referência, que se encontram anexos à presente informação, e que fazem parte integrante da presente proposta.

Relativamente à elaboração da avaliação de impacto ambiental propõe-se, de acordo com a informação da Divisão de Planeamento Ambiente e Mobilidade (DPAM) anexa, que seja dispensada a sua elaboração.

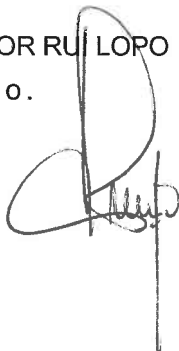


Cristina Filipa Couceiro | arquitecta

Anexo:

Planta de delimitação do Plano de Pormenor
Definição da Oportunidade e Termos de Referência

AO SR. VEREADOR RUI LOPO
Concordo.



9, 2, 17

ASSUNTO: Elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Amoreira - Termos de Referência

Data: Outubro 2016

Índice

Oportunidade e Termos de Referência

1. Enquadramento Legal do Plano
2. Enquadramento Territorial da Área de Intervenção
3. Oportunidade da Elaboração do Plano e sua Fundamentação
4. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial
5. Base Programática para o desenvolvimento da solução urbanística
6. Definição de Conteúdo Material e Documental do Plano
7. Prazos de elaboração do Plano
8. Definição da Constituição da Equipa Técnica do Plano
9. Anexos

1. Enquadramento Legal do Plano

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal do Barreiro, enquadra e define a oportunidade de elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Amoreira e os respetivos termos de referência, nos termos e para os efeitos previstos no n.º 3 do art.º 76º do Decreto-lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que determina o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, doravante designado RJGT.

2. Enquadramento Territorial da Área de Intervenção

A área urbana onde se desenvolve o presente Estudo, vulgarmente denominada de Quinta da Amoreira, tem uma área aproximadamente de 18.695.00 m², localiza-se na união de freguesias da Verderena, Alto Seixalinho e Santo André, na zona compreendida entre a Escola EB do Barreiro n.º 8 + JI n.º 1 do Alto Seixalinho, a Norte, a Rua Brito Camacho, a Este, as traseiras dos prédios da Rua Teresa Borges, a Sul e o Bairro 1º de Dezembro, a Nascente.

A área caracteriza-se como zona de habitação degradada constituída por pequenas bandas de edifícios de 1 piso, sem arruamentos, ou seja, a maioria das construções encontram-se localizadas em parcelas encravadas que não confrontam com arruamentos públicos.

Integra a totalidade da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) n.º 24, designada por Quinta Da Amoreira e classificada como Espaço Urbano de Habitação em Áreas Consolidadas (UHC), e parte da UOPG n.º 25, designada por Av. do Bocage / rua Teresa Borges / Alto dos Silveiros e classificada como Espaço Urbano de Habitação em Áreas Consolidadas (UHC).

Verifica-se existirem várias construções que, não tendo licença de utilização emitida pelo município, por terem sido erigidas antes de 1951, não necessitam desse título, encontrando-se regularizadas, do ponto de vista legal.

Para parte da área abrangida pela presente Estudo, encontra-se elaborado um Estudo Urbanístico DP/945, aprovado por deliberação camarária de 29-07-2009, o qual, ao longo dos anos, não teve qualquer desenvolvimento ao nível da sua implementação por parte dos particulares.

3. Oportunidade da Elaboração do Plano e sua Fundamentação

Esta área é constituída por um conjunto de construções clandestinas, e/ou anteriores a 1951, onde se denota a falta de estruturação urbana, com uma grande deficiência na qualidade construtiva, o que gerou um núcleo de construção precária, numa envolvente urbana consolidada de quarteirões de edifícios que datam maioritariamente dos anos 60/70.

A área em que se pretende intervir encontra-se estagnada, não tendo os particulares mostrado qualquer interesse, ao longo dos anos, na sua requalificação, apesar dos parâmetros de renovação urbana definidos no PDM Barreiro, e da envolvente construída e consolidada.

Sendo certo que o PDM em vigor, apesar das potencialidades proporcionadas à zona, não potenciou a renovação do edificado, considera-se urgente tratar esta área, através do instrumento de gestão territorial - Plano de Pormenor, criando assim regras claras e direcionadas para a resolução dos problemas concretos que afetam este território.

Do ponto de vista urbanístico estamos perante um espaço de habitação de pequena dimensão, maioritariamente, com áreas subdimensionadas e de carácter precário.

Atualmente pretende-se consolidar as ligações previstas no PDMB, nomeadamente a abertura da Rua S. Pedro de Alcântara até à Rua Paulo da Gama, de forma a estruturar e reorganizar, um nicho de território integrado numa zona urbana consolidada.

Com a elaboração do Plano de Pormenor serão definidas as transformações fundiárias necessárias à implementação dos parâmetros urbanísticos definidos no PDM Barreiro, de forma a solucionar as questões urbanísticas e sociais da área de intervenção.

Assim, pretende-se que o Plano de Pormenor da Quinta da Amoreira seja a base para a realização dos projetos de infraestruturas, de arquitetura e de espaços públicos, necessários à regeneração urbana desta área.

4. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

O Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML) aprovado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º68/2002 de 8 de Abril, define a estratégia de desenvolvimento para a região, constituindo o quadro de referência para a elaboração dos Planos Municipais de Ordenamento do Território.

O PROTAML define opções estratégicas para o desenvolvimento da AML e a sua tradução espacial, estabelece um modelo territorial, identificando os principais sistemas, redes e articulações de nível regional, e apresenta os seguintes objetivos fundamentais:

-A conceção da expansão da área metropolitana de Lisboa, sobretudo sobre o litoral e sobre as áreas de maior valor ambiental, bem como nas zonas consideradas críticas ou saturadas do ponto de vista urbanístico;

-A diversificação das centralidades na estruturação urbana, nas duas margens do Tejo, com salvaguarda da paisagem e dos valores ambientais ribeirinhos, suportada numa reorganização do sistema metropolitano de transportes, no quadro de uma estratégia de mobilidade para a área metropolitana;

-A salvaguarda da estrutura ecológica metropolitana, que integra os valores naturais mais significativos desta área e que desempenha uma função ecológica essencial ao funcionamento equilibrado do sistema urbano metropolitano;

-A promoção da qualificação urbana, nomeadamente das áreas urbanas degradadas ou socialmente deprimidas, bem como das áreas periféricas ou suburbanas e dos centros históricos.

A elaboração do presente Plano de Pormenor terá como objetivo concorrer para o último objetivo explanado, associado à Estratégia de Coesão Sócio Territorial do PROTAML, que define:

-A requalificação sócio urbanístico de áreas degradadas;

-A implementação de políticas de valorização dos recursos humanos, de emprego e empregabilidade;

-A implementação de uma política urbana e habitacional de equidade territorial.

De acordo com o definido no Plano Diretor Municipal do Barreiro (PDMB), a parcela em apreço encontra-se integrada na totalidade da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) n.º 24, designada por Quinta Da Amoreira e classificada como Espaço Urbano de Habitação em Áreas Consolidadas (UHC), e em parte da UOPG n.º 25, designada por Av. do Bocage / rua Teresa Borges / Alto dos Silveiros e classificada como Espaço Urbano de Habitação em Áreas Consolidadas (UHC)

Do ponto de vista do uso, o Regulamento do PDMB define para as UOPG's em questão, como uso dominante a "habitação", e como usos compatíveis o "comércio, serviços e equipamentos".

Relativamente ao Tipo e Parâmetros de Gestão para a UOPG n.º 24 o PDM Barreiro estabelece o seguinte:

"Abertura da Rua S. Pedro de Alcântara até à Rua Paulo da Gama.";

"Substituição das construções existentes por edifícios de 4 pisos em banda e logradouros públicos".

Relativamente ao Tipo e Parâmetros de Gestão para a UOPG n.º 25 o PDM Barreiro estabelece o seguinte:

"Abertura da Rua Paulo da Gama ligando os dois troços já existentes entre a Rua Bartolomeu Dias e a Rua 5 de Outubro";

"Ligação da Rua Paulo da Gama à Rua Gonçalves Zarco".

"Remate das construções existentes da Rua Teresa Borges segundo a ocupação definida do Plano de Urbanização do Núcleo "DE". Edifícios de 4 pisos ao longo da Rua Paulo da Gama e Rua Teresa Borges, 2 blocos de edifícios de 10 pisos formando parcelas perpendiculares à rua Teresa Borges".

5. Base Programática para o desenvolvimento da solução urbanística

O Plano de Pormenor da Quinta da Amoreira visa estabelecer para a área abrangida as regras para uma intervenção integrada de planeamento que tem como objetivos programáticos:

- Definir o desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento, assim como, o respetivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação de terreno, distribuição volumétrica, localização dos equipamentos e das zonas verdes;
- Definir as operações de transformação fundiária necessárias;
- Definir as regras relativas às obras de urbanização;
- Definir a distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos;
- Estabelecer os indicadores relativos às cores e materiais a utilizar;

- Identificar as operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- Estabelecer as regras para a ocupação e gestão dos espaços públicos;
- Definir a implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas a elas afetas;
- Estabelecer os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva e respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;
- Identificar os sistemas de execução do plano bem como a programação dos investimentos públicos associados, articulando-os com os investimentos privados.
- A definição dos mecanismos e instrumentos de execução, designadamente a estruturação das ações de perequação e a identificação do sistema de execução.

Os principais objetivos específicos para a “Quinta da Amoreira” são:

- Definir o desenho urbano, através da abertura de eixos viários fundamentais, nomeadamente a abertura da Rua S. Pedro de Alcântara até à Rua Paulo da Gama, a abertura da Rua Paulo da Gama ligando os dois troços já existentes entre a Rua Bartolomeu Dias e a Rua 5 de Outubro e a ligação da Rua Paulo da Gama à Rua Gonçalves Zarco
- Definir os espaços públicos de circulação viária e pedonal e de estacionamento.
- Definir o desenho urbano através da implantação de edifícios, cêrceas e alinhamentos.
- Dotar a área de redes de infraestruturas

6. Definição de Conteúdo Material e Documental do Plano

O conteúdo material e documental da alteração do Plano é definido pelo disposto nos artigos 102º e 107º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, bem como pela Portaria que fixa os demais elementos que devem acompanhar um Plano de Pormenor.

7. Prazos para a elaboração do Plano

Nos termos do n.º2 do artigo 88.º do RJGT, estabelece-se um prazo de 30 dias para que os interessados possam formular sugestões ou apresentar informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de Elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Amoreira.

Prevê-se um prazo de 270 dias, para a elaboração da proposta técnica do Plano de Pormenor.

Acrescem a estes prazos os inerentes à tramitação e procedimentos da Elaboração do Plano de Pormenor, em conformidade com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão

8. Definição da Constituição da Equipa Técnica do Plano

A coordenação e o acompanhamento técnico do Plano são assegurados pela Divisão de Gestão e Regeneração Urbana do DGC, responsável pela elaboração do Plano, assim como pelos elementos que integram as várias unidades Orgânicas da Câmara Municipal do Barreiro, que devido às suas competências são necessárias intervir na elaboração e concretização do plano. Trata-se portanto de uma equipa multidisciplinar, conforme previsto no n.º 2 do art.º 2º do decreto-lei n.º 292/95 de 14/11.

9. Anexos

Planta de delimitação da área de intervenção (Ortofotomapa)

Planta de localização com ligações viárias previstas no PDMB / UOPG

