



# **ANEXO II**



# Plano de Pormenor da Frente Urbana da Azambuja

Termos de Referência



**naturauta**  
Projectos de Ambiente e Lazer, Lda.



**António Gomes**  
Atelier de Arquitectura

JANEIRO DE 2011



## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento consubstancia os **Termos de Referência** para a elaboração do **“Plano de Pormenor da Frente Urbana da Azambuja”**, integrando os fundamentos justificativos da sua elaboração e as bases programáticas para enquadramento do desenvolvimento deste processo de planeamento, enquadrando ainda o Plano nos Instrumentos de Gestão Territorial e nas Servidões e Restrições de Utilidade Pública, estabelecendo neste quadro os procedimentos e a dinâmica a seguir para a prossecução dos objectivos do Plano.

Objectivos estes que se traduzem em dois eixos distintos, mas complementares, no sentido da qualificação da frente urbana da vila da Azambuja na sua envolvente à EN 3, a qual estabelece um limite físico entre a Vila e a Lezíria.

O primeiro eixo passa pela requalificação da área envolvente à Estação de Caminhos de Ferro, área central no quadro da vivência social e económica da Azambuja, que constitui, contudo, uma zona marginal à vila, claramente de franja urbana desqualificada e na qual se dilui a fronteira entre a vila e a Lezíria, a Sul da linha de caminho de ferro.

Um segundo eixo que se traduz na promoção da alteração à classificação de solo actual do Plano Director Municipal de Azambuja, em áreas contíguas ao actual perímetro urbano consolidado, parcialmente infra estruturadas, objectivo que vai ao encontro de diferentes directrizes que se encontram definidas pelo Governo através do Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e do Vale do Tejo.

Pretende-se que o presente documento preencha o disposto no n.º 1 do artigo 74.º do Decreto-lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), promovendo-se assim o início do procedimento de elaboração de Plano de Pormenor.

A elaboração do plano de pormenor em apreço dever-se-á apoiar num *contrato para planeamento*, no qual deverão constar os termos a acordar entre a Câmara Municipal de Azambuja e os promotores, a celebrar nos termos do disposto no artigo 6.º-A do RJIGT, cuja proposta de redacção acompanha em anexo este documento.

De referir que o Plano de Pormenor e o presente documento, surgem já em sequência de uma convergência de objectivos definidos pela CM de Azambuja para este território e por promotores privados, adiante melhor designados.

De sublinhar que o presente plano de pormenor encontra-se sujeito a procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), considerando as características do território, as opções programáticas adoptadas e os potenciais impactes no ambiente, aferidos à luz dos critérios estabelecidos no Anexo do Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de Junho, que transpôs para o direito interno a Directiva nº 2001/42/CE, de 27 de Julho, constituindo esta análise parte integrante do presente documento.

Este procedimento deve ser objecto de deliberação fundamentada da Câmara Municipal, conforme prevê a respectiva legislação de enquadramento, constando dos presentes termos de referência uma indicação dos documentos que previsivelmente farão parte da elaboração do plano de pormenor.

## 2. ENQUADRAMENTO E CARACTERIZAÇÃO

### 2.1. Enquadramento territorial

A área de intervenção do PP da Frente Urbana da Azambuja envolve uma faixa de terreno que se estende ao longo da EN3 no seu atravessamento à vila de Azambuja, em área contígua ao núcleo consolidado da sede de Concelho, englobando na mesma a Estação de Caminho de Ferro da Azambuja e área envolvente, entre a Quinta da Marquesa, a Nordeste e área industrial a sudeste - constituem peças gráficas completares deste documento, a localização da área de intervenção do Plano de Pormenor à escala 1/25000, sobre a Carta Militar, assim como, localização sobre ortofotomapa à escala 1/10000.

A área apresenta um formato longuilíneo, que envolve a vila da Azambuja a Sul, com um comprimento de aproximadamente 3,25 km e uma largura variável entre os 50m, na área imediatamente a Norte da Estação de Caminho de Ferro e os 480m na zona da Quinta da Marquesa.

A área de intervenção situa-se na sua maior parte a Norte da linha de caminho de ferro, passando para Sul a este da Estação de Azambuja e entre esta e o viaduto da variante 1 à EN3, situando-se por tal a maior parte da área de intervenção entre a EN3 e a linha de caminho de ferro.

A área ocupa uma superfície relativamente plana, elevando-se na zona da Quinta da Marquesa, onde se atinge as cotas mais altas na área da antiga quinta, no local onde ora se situam as ruínas do antigo assento agrícola.

De salientar que parte significativa da área encontra-se já impermeabilizada com os estacionamento de apoio à estação de Azambuja, assim como com áreas edificadas, quer de equipamentos e infra estruturas (rede viária e ferroviária, estação de caminho de ferro, infra estruturas de abastecimento de água e de drenagem de esgotos), com Serviços (estabelecimento hoteleiro) e ainda, habitação dispersa e indústria – vede levantamento fotográfico, constante no presente documento.

A figura 1, de seguida inscrita, representa o enquadramento territorial da área de intervenção.

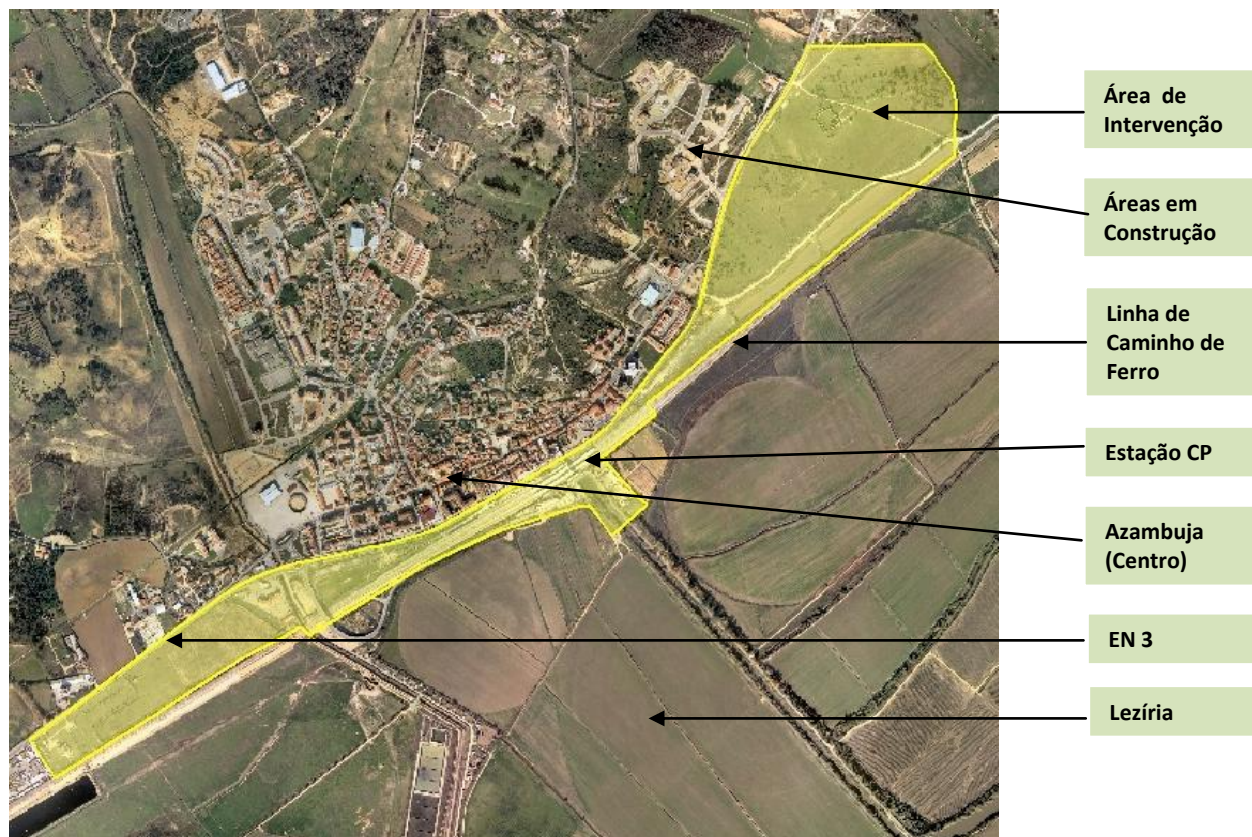


Figura 1 – Enquadramento Territorial da Área de Intervenção

## 2.2. Caracterização da Área de Intervenção

A presente abordagem pretende dar uma muito breve noção da caracterização da área de intervenção, não substituindo uma análise detalhada e aprofundada destas matérias no quadro da elaboração do Plano de Pormenor. Sublinha-se que uma análise detalhada das condicionantes biofísicas e do uso e ocupação do solo, e no caso particular, dos fluxos diários à área de intervenção, é condição essencial para uma proposta urbanística consolidada e fundamentada.

### 2.2.a Superfície e Caracterização Física

De acordo com a georeferenciação efectuada para definir os limites da área de intervenção, trabalho utilizado no presente documento para definição da área de intervenção a sujeitar a Plano de Pormenor, estamos em presença de uma superfície total de aproximadamente 65,9 ha. Contudo, a aferição da superfície correspondente à área de intervenção deve ser prévia à elaboração do Plano de Pormenor, através de levantamento topográfico, cuja escala de produção nunca deve ser inferior a 1/2000, nos termos do Decreto-Regulamentar n.º 10/2009, de 28 de Maio, o qual indicará em rigor a superfície objecto de intervenção.

O local em apreço é caracterizado por um clima ameno durante praticamente todo o ano, com uma temperatura média anual de 16.º C e com níveis de precipitação moderados. Os níveis de humidade relativa têm expressão em resultado da proximidade à aluvião do Rio Tejo. Os ventos mais habituais ao longo do ano são os de Norte e Noroeste, predominantes de Abril a Outubro. A área de intervenção apresenta uma boa exposição particularmente a Este e a Sul, situação que lhe confere um razoável conforto bioclimático em resultado da quantidade de radiação que recebe ao longo do ano.



Figura 2 – Perspectiva Geral da Área de Intervenção, entre a linha de caminho de ferro e Azambuja

Em termos geológicos e geomorfológicos, estamos em presença de áreas de formação moderna, coincidindo genericamente com Aluviões de período Moderno.

A área de intervenção possui uma orografia muito suave, na generalidade plana, desenvolvendo-se no seu quarto Norte, na área designada por Qta. da Marquesa, uma plataforma a cota mais elevada concentrando-se as áreas de maior declive na transição entre plataforma e a área plana que lhe é contígua. Destaca-se ainda as áreas de encaixe das diversas linhas de água / valas que atravessam a área de intervenção, sendo determinante para o Plano a salvaguarda da função biofísica destas.

As linhas de água que se situam na área de intervenção confluem para afluentes do Tejo, tratando-se de pequenos cursos de água de carácter torrencial, que atravessam a área de intervenção em diversos

sentidos, situando-se contudo exclusivamente nas áreas aplanadas da envolvente da linha de caminho de ferro. Verifica-se contudo uma geral formação de galerias rípicola (caniçais), na envolvente às linhas de água.

A área de intervenção apresenta diferentes usos de solo, desde o solo urbano edificado, até às áreas incultas, ao uso industrial, havendo ainda áreas de prática agrícola, pelo que o conhecimento da ocupação actual do solo deve ser devidamente abordado nos documentos de situação de referência a efectuar no âmbito do Plano de Pormenor da Frente Urbana de Azambuja.

Destaca-se contudo que parte da área de intervenção é ocupada com a estação de caminho de ferro e respectivos estacionamentos, assim como, por um coberto vegetal incipiente composto por matos espontâneos e, pontualmente, por alguns maciços e diafragmas arbóreos.

Em termos de edificado, destaca-se a presença do conjunto edificado em ruínas da “*Quinta da Marquesa*”, localizado numa zona mais a Norte da propriedade, e de uma área de uso dominante edificado constituído pela estação, indústria e habitações, cuja caracterização deverá ser detalhada em sede da situação de referência do Plano de Pormenor.

A Estrada Nacional 3, no seu troço que liga as sedes de Concelho de Azambuja e Cartaxo, constitui na actualidade a principal via de acesso rodoviário à área de intervenção.

Para melhor visualização do descrito, remete-se para o levantamento fotográfico de seguida inscrito, com data de Outubro de 2010.

### 2.2.b Cadastro e Identificação dos promotores conjuntos do Plano de Pormenor

Nos termos do disposto no RJGT, constitui conteúdo documental do Plano (a acompanhar) a Planta de cadastro original<sup>1</sup> e o quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial e inscrição matricial, áreas e confrontações<sup>2</sup>, assim como elementos adicionais caso da solução adoptada pelo Plano resultem operações de transformação fundiária.

Assim, não constitui ainda elemento fundamental do presente documento, o levantamento exaustivo do cadastro original, determinando-se desde já que este elemento deve constar da fase de situação de referência do Plano adiante detalhada.

<sup>1</sup> Cf. alínea a) do n.º 3 do art.º 92.º do DL 46/2009, de 20 de Fevereiro, relativo ao conteúdo documental dos Planos de Pormenor

<sup>2</sup> Cf. alínea b) do número supracitado.



Contudo, porque do mesmo resulta um conjunto de legítimos proprietários com parte significativa da área de intervenção proposta, constituindo os mesmos os promotores conjuntos do PP com o Município de Azambuja, são de seguida identificados os referidos proprietários / promotores:

1. Quinta da Marquesa – Construções e Investimentos Imobiliários, Lda.;
2. Manuel Baptista Rodrigues;
3. LS – Gestão Empresarial e Imobiliária, S.A.;
4. Solmoninhos – Consultoria, Gestão e Execução Imobiliária, Lda.; e
5. Maria Emília de Vasconcelos e Sousa d’Andrade de Oliveira e Sousa.

### 2.2.c. Levantamento fotográfico (Outubro 2010)



Figura 3  
Perspectiva do Quarto Norte da Área de Intervenção (Qta. da Marquesa), sobre núcleo de coberto arbóreo (Oliveiras)



Figura 4  
Perspectiva do Quarto Norte da Área de Intervenção (Qta. da Marquesa), direccionada a Sul



Figura 5  
Ruínas da Qta. da Marquesa



Figura 6  
Perspectiva a partir do  
caminho paralelo à via-férrea  
sobre as ruínas da Qta. da  
Marquesa



Figura 7  
Parque Estacionamento Norte,  
da Estação de Caminho de  
Ferro de Azambuja, com área  
urbana de alta densidade à  
direita



**Figura 8**  
Perspectiva do da área  
aplanada contígua à via-férrea



**Figura 9**  
Estabelecimento Industrial



**Figura 10**  
Estacionamento Este da  
Estação do Caminho de Ferro  
de Azambuja, junto ao Esteiro



**Figura 11**  
Perspectiva do Quarto Sul da  
área de intervenção.



**Figura 12**  
Estação de Caminho de Ferro  
de Azambuja

### 3. ENQUADRAMENTO EM MATÉRIA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

#### 3.1. Instrumentos de gestão territorial

##### 3.1.a. Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e do Vale do Tejo

O Concelho de Azambuja, que abrange a área de intervenção, encontra-se sujeito à disciplina do Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e do Vale do Tejo (PROTOVT), aprovado recentemente através de Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009.

Os Planos Regionais de Ordenamento do Território desenvolvem os princípios, objectivos e orientações consagrados no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) constituindo um quadro de referência estratégico para os Planos Municipais de Ordenamento do Território, e como tal, também para o presente Plano de Pormenor.

É neste sentido que o presente enquadramento se revela essencial como ponto de partida para o processo de elaboração do Plano de Pormenor da Frente Urbana de Azambuja, uma vez que o mesmo aponta quais as directrizes orientadoras de carácter genérico e quais as orientações para o ordenamento do território que o PROT OVT preconiza para o território municipal.

Neste contexto, são definidas no PROTOVT as opções estratégicas de base territorial que traduzem as grandes linhas de intervenção das políticas com expressão espacial, ou seja, que incidem sobre aspectos relacionados com a utilização de recursos territoriais, a ocupação, uso e transformação do solo e a localização de diversas actividades, equipamentos e infra-estruturas.

Estabelece em sequência o modelo territorial que descreve o quadro de ordenamento, constituindo a referência espacial para a concretização dos objectivos estratégicos de base territorial. Ainda no quadro do modelo territorial são definidos os subespaços relevantes do ponto de vista da operacionalização do PROT OVT, as unidades territoriais, para os quais se definem estratégias específicas de intervenção (inclui uma carta de síntese).

O modelo territorial encontra-se sustentado em suporte cartográfico que inclui uma carta de síntese (Esquema Global do Modelo Territorial para o OVT) com a apresentação integrada dos sistemas estruturantes que identificam a rede primária da estrutura regional de protecção e valorização ambiental (detalhada na carta específica da ERPVA), as redes de mobilidade, a estrutura urbana e a competitividade económica nas suas lógicas de articulação. Esta peça gráfica é complementada pelas diversas cartas que sustentam as componentes dos três sistemas estruturantes do Modelo Territorial do PROT OVT.

Assim, sem prejuízo de necessária análise detalhada de enquadramento da futura proposta de Plano no quadro do PROTOVT, far-se-á no presente termos de referência uma síntese objectiva do enquadramento no Esquema Global de Modelo Territorial e na ERPVA, de forma a salientar as orientações básicas do PROTOVT para este território.

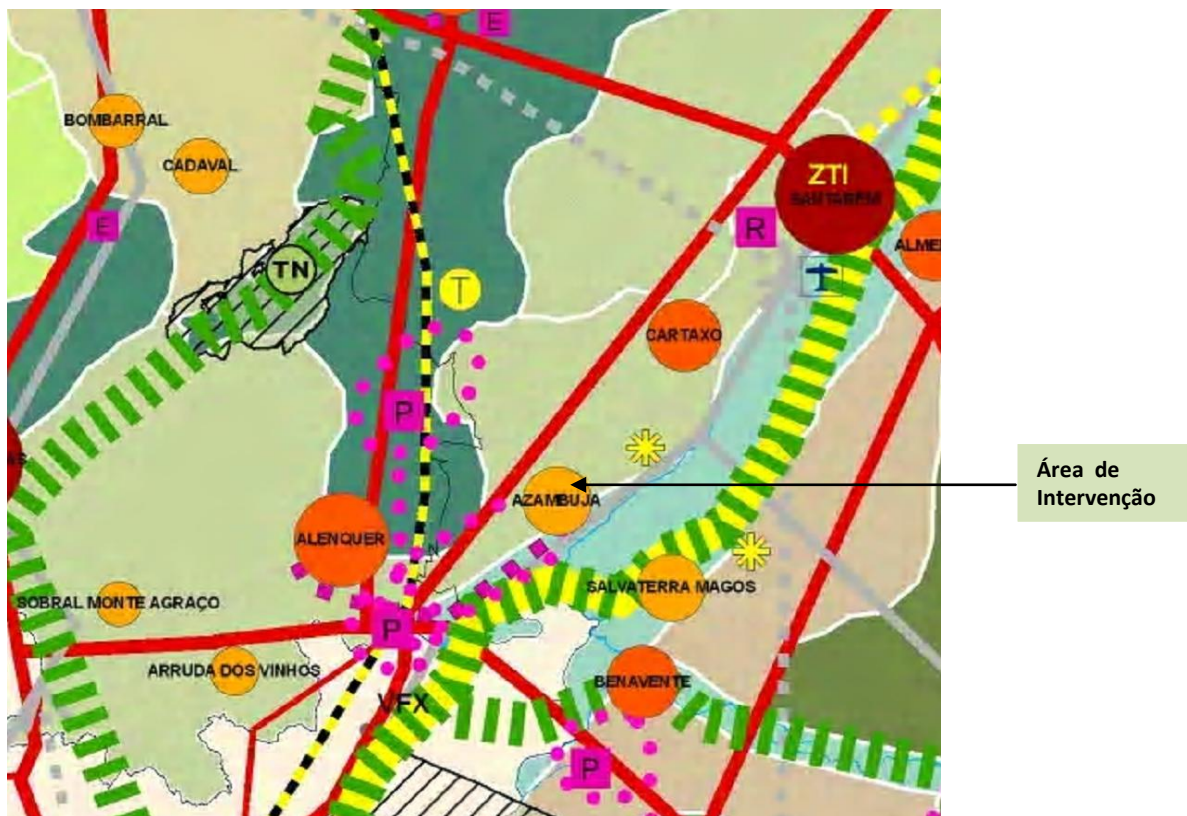


Figura 13 – Integração da Área de Intervenção do PP da Frente Urbana de Azambuja no Esquema Global do Modelo Territorial

A área de Intervenção do Plano de Pormenor da Frente Urbana de Azambuja, nos termos do EGMT, situa-se na Unidade Territorial do Eixo Ribeirinho Azambuja Santarém, determinada em função de uma certa hegemonia de ocupação actual e para a qual, o PROT dispõe de regras específicas para a ocupação em solo rural.

A Vila de Azambuja, encontra-se no terceiro nível da rede urbana do PROTOVT, pelo que, deverá o PP deverá enquadrar-se e concretizar os objectivos definidos para o sistema urbano no geral, e no nível em que se insere a sede de Concelho.

**De referir por último que, de acordo com o EGMT, a área de intervenção do Plano de Pormenor não se encontra afectada a qualquer Corredor ou Área do Sistema Ambiental primário do PROTOVT.**

Tal não obsta que no presente documento se efectue uma abordagem aos restantes elementos que constituem a ERPVA, verificando-se que a área se encaixa entre a representação gráfica indicativa de dois elementos constituintes de rede secundária do PROTOVT.

A Rede Secundária tem como suporte fundamental os valores ecológicos com relevância regional e intermunicipal, designadamente aqueles que estão associados aos recursos hídricos superficiais ou subterrâneos, às baixas aluvionares e às áreas de elevado valor ecológico com dimensão relevante ao nível regional e local, não incluídas na Rede Nacional de Áreas Protegidas ou em sítios da Rede Natura 2000. Este segundo nível da ERPVA compreende<sup>3</sup>:

Áreas Nucleares Secundárias (ANS) – espaços de elevado valor ecológico cujos limites de conservação devem ser objecto de estudo detalhado e posterior classificação ao nível municipal ou intermunicipal.

Corredores Ecológicos Secundários (CES) – estrutura que procura estabelecer uma rede que efectue a ligação transversal entre os diferentes sistemas ecológicos regionais. Na maioria dos casos a CES acompanham os cursos de água mais naturalizados e os respectivos vales aluvionares, assim como, eixos de continuidade de vegetação natural e semi-natural.

No caso do Plano de Pormenor da Frente Urbana de Azambuja, está-se em presença de uma área nuclear da estrutura secundária do PROTOVT, que abrange a área a Este da linha do Norte, integrada na Lezíria do Tejo.

A Oeste, sobrepassando o centro da Vila de Azambuja, encontra-se um corredor secundário, corredor que será avaliado em sede da Revisão do PDM de Azambuja<sup>4</sup>, que certamente perde sentido na área de intervenção do PP da frente Urbana, atendendo ao facto de se tratar de uma área urbana consolidada.

### 3.1.b. Plano Director Municipal de Azambuja

A área de intervenção encontra-se abrangida pelo Plano Director Municipal de Azambuja, ratificado em Resolução de Conselho de Ministros n.º 14/95, publicada em Diário da República n.º 40, da I – Série – B, de 16 de Fevereiro de 2005, alterado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 3/97, publicada em Diário da República n.º 9, da I – Série – B, de 11 de Janeiro de 1997.

<sup>3</sup> Conforme articulado do PROTOVT

<sup>4</sup> Conforme estudos de caracterização da revisão do PDM de Azambuja

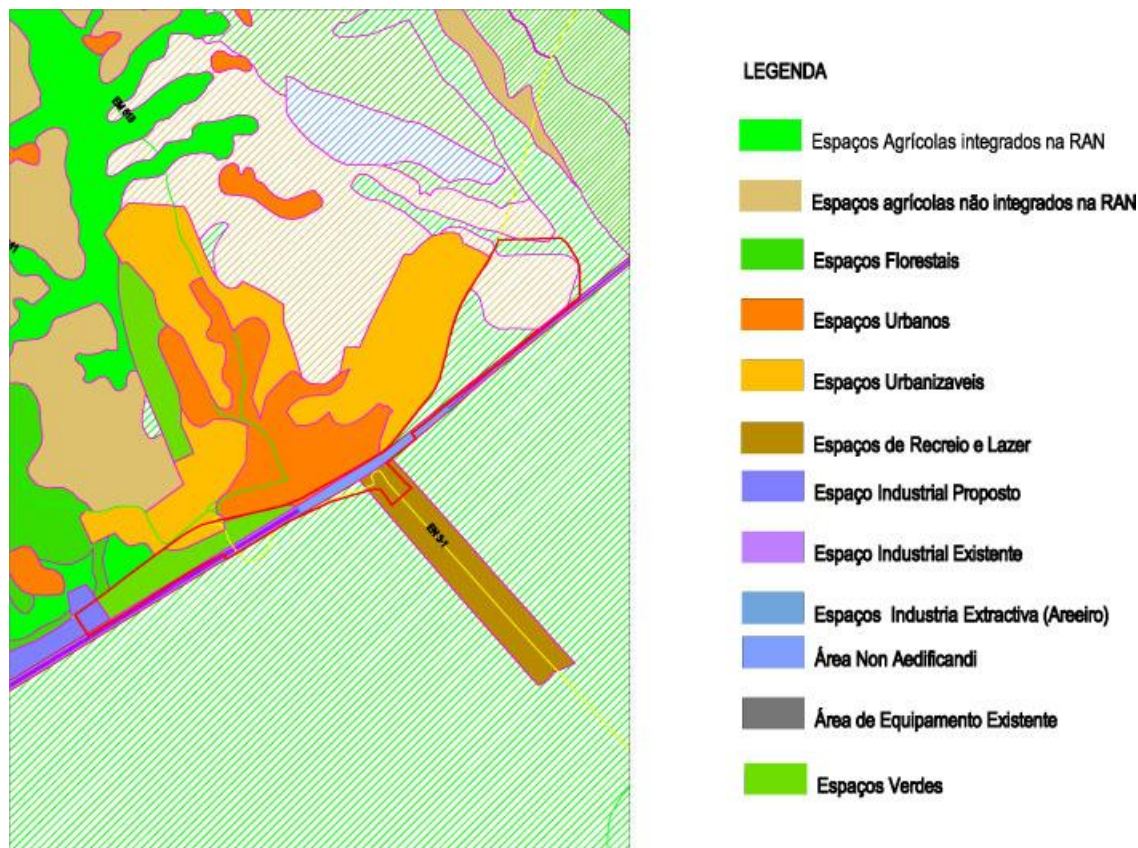


Figura 14 – Área de Intervenção do PP da Frente Urbana de Azambuja sobre Planta de Ordenamento  
*Adaptado da Digitalização da Planta de Ordenamento do PDM efectuada pela CM de Azambuja*

De acordo com a Planta de Ordenamento do PDM da Azambuja, a área de intervenção do Plano de Pormenor afecta as seguintes classes de espaços:

- Espaços Verdes;
- Área de Equipamento Existente;
- Espaços Industrial Proposto;
- Espaços de Recreio e Lazer;
- Espaços Agrícolas Integrados na RAN; e
- Espaços Agrícolas Não Integrados na RAN.

Na digitalização que representa graficamente a carta de Ordenamento do PDM de Azambuja acima inscrita, fornecida pela CM de Azambuja, não se encontram representados os Espaços Canais, os quais contudo abrangem áreas afectas ao PP da Frente Urbana de Azambuja.



### 3.1.b.1. Espaços Verdes

Os espaços Verdes definidos em sede de PDM da Azambuja correspondem, na sua generalidade a áreas libertas, na sua maior parte de construção, junto ou inseridas nas áreas consolidadas dos espaços urbanos, sendo uma classe de espaços particularmente representada na vila da Azambuja.

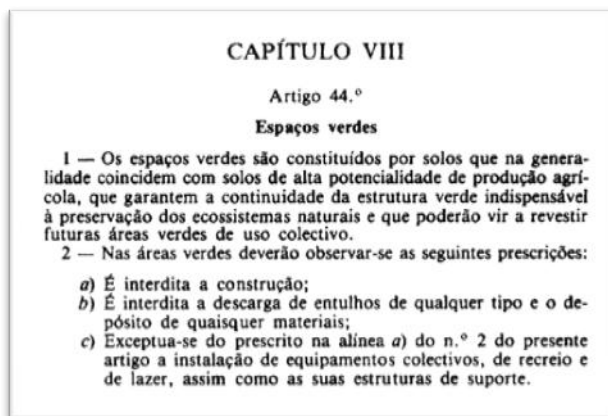


Figura 15 – Extracto do RPDMA, art.º 44.º  
In Diário da República n.º 40, da I – Série – B, de 16 de Fevereiro de 2005

Aliás, tal localização e delimitação permite que o regulamento do PDM, cujo extracto específico consta no presente documento, refira que estas áreas “ .... poderão vir a revestir futuras áreas de uso colectivo.<sup>5</sup>”.

O regime determinado para estas áreas aproxima-se daquele que se encontrava em vigor para a restrição da REN à altura, interditando a construção, exceptuando contudo a instalação de equipamentos colectivos, de recreio e lazer.

### 3.1.b.2. Área de Equipamento Existente

O regulamento do PDM não estabelece regras para esta categoria de solos delimitada em sede de Planta de Ordenamento do PDM de Azambuja.

### 3.1.b.3. Espaço Industrial Proposto

Relativamente aos Novos Espaços Industriais, a implantação de edifícios encontra-se sujeita às regras construtivas dispostas no quadro seguinte.

<sup>5</sup> Cf. n.º 1 do art.º 44.º do RPDMA

Novos Espaços Industriais	Condicionamentos
Índice de Implantação Máximo (lote)	0,5
Volumetria Máxima (lote)	4,5 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>
Área de Impermeabilização Máxima	70%
Arruamentos	- faixa de rodagem maior ou igual a 9m - bermas e passeios maiores ou iguais a 2m
Altura Máxima das Construções	10m (salvo situações excepcionais justificadas pela natureza da actividade)
Cedências	Em conformidade com o plano de pormenor ou projecto de loteamento, quando existam ou na sua ausência, com a Portaria nº 1182/92, de 22 de Dezembro

Quadro 1 – Regime de Edificabilidade nos Novos Espaços Industriais  
Fonte: Plano Director Municipal de Azambuja

#### 3.1.b.4. Espaços de Recreio e Lazer

Estas áreas, embora representadas na Planta de Ordenamento do PDM de Azambuja, não se encontram regulamentadas como Classe ou categoria de Espaços do PDM, sobrepondo-se àquelas, assim como, não dispõem de articulado específico no âmbito do regulamento do PDM.

#### 3.1.b.5. Espaços Integrados na RAN

O regime do uso do solo previsto para esta sub-classe de espaços remete para a aplicação do regime da RAN, em vigor à data de publicação do PDM. Cumulativamente e, nas situações em que haja parecer da favorável da entidade competente em função da matéria e do território, disciplina o regulamento que se aplica as normas de edificabilidade do Espaços Agrícolas Não Integrados na RAN.

#### 3.1.b.6. Espaços Agrícolas Não Integrados na RAN

Nesta classe de espaços será permitida a edificação que respeite as prescrições que se seguem, sem prejuízo de outras restrições ou condicionamentos legais:

Edificação em Espaços Agrícolas não Integrados na RAN	Restrições / Condicionamentos Legais
- Industrias Agro-Pecuárias - Industrias Agro-Alimentares - Industrias Transformadoras/Cortiça /Madeira/Armazenagem	Índice Volumétrico da Parcela – 2,5m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> Índice Impermeabilização Máxima da Parcela – 0,25 Altura Máxima das Construções – 7m Afastamento Mínimo da Construção ao Prédio Contíguo – 15m Infra-Estruturas – O empreendimento suportara o custo da sua construção

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitação Própria</li> <li>- Habitação Unifamiliar</li> <li>- Instalações de Apoio à Agricultura</li> </ul>	<p>Índice de Construção Bruto Máximo – 0,03</p> <p>Numero Máximo de Pisos – 2</p> <p>Infra-Estruturas – O proprietário será o responsável pela sua execução, devendo o edifício ser servido por uma via de acesso pavimentada, assim como garantir a ligação às redes públicas</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obras de Recuperação e Ampliação dos Edifícios</li> </ul>	<p>A superfície total de pavimentos poderá ser acrescida em 30% assegurando um mínimo de 100m<sup>2</sup></p> <p>Numero Máximo de Pisos - 2</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Não São Permitidas Instalações Pecuárias</li> </ul>	<p>A menos de 100m das estradas nacionais, municipais e caminhos municipais</p> <p>A menos de 100m, 500m e 1000m a partir dos espaços urbanos e urbanizáveis, respectivamente até 20, 100 e 250 unidades, quanto a explorações suinícolas</p> <p>A menos de 100m, 300m e 500m respectivamente ate 10, 100 e mais unidades, quanto a outras explorações</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- São Permitidas Instalações Pecuárias em Parcelas Constituídas nas Seguintes Condições</li> </ul>	<p>Índice de Construção Máximo – 0,05</p> <p>Área Mínima da Parcela – 15000m<sup>2</sup></p> <p>Área Máxima Coberta das Instalações – 1000m<sup>2</sup></p> <p>Afastamento Mínimo aos Limites da Parcela – 50m</p> <p>Tratamento de Efluentes – Através de sistema adequado, a constituir de acordo com as normas técnicas estabelecidas pela Câmara Municipal e entidades licenciadoras</p>

Quadro 2 – Regime de Edificabilidade nos Espaços Agrícolas Não Integrados em RAN

Fonte: Plano Director Municipal de Azambuja

### 3.1.b.7. Espaços Canais

Estão identificados na Planta de Ordenamento e Condicionantes os espaços canais existentes e previstos, no Concelho, verificando-se que na área de intervenção encontram-se Espaços Canais relativos à Rede Rodoviária e Ferroviária, bem como, de diversas infra estruturas lineares.

O RPDM remete estas áreas, e na generalidade, para os respectivos regimes específicos, designadamente o constante na respectiva servidão e restrição de utilidade pública.

### 3.1.b.8. Conclusões

A opção de elaboração do plano de pormenor em apreço implica uma alteração do modelo de ordenamento constante do actual PDM, o qual se apresenta substancialmente desatualizado em função do tempo ocorrido e das alterações à respectiva moldura legal.

Esta alteração enquadra-se no princípio de dinâmica do processo de planeamento, previsto no RJGT, que permite uma adequação do planeamento municipal às novas condições económicas, sociais,

culturais e ambientais do território, e prossegue uma estratégia articulada com a revisão do PDM, actualmente em curso, que procura adaptar e orientar as procuras para novas formas sustentáveis de ocupação do território, com base num novo modelo de desenvolvimento para o concelho.

### 3.2. Condicionantes legais

Na área de intervenção verifica-se a ocorrência de diversas condicionantes legais, destacando-se:

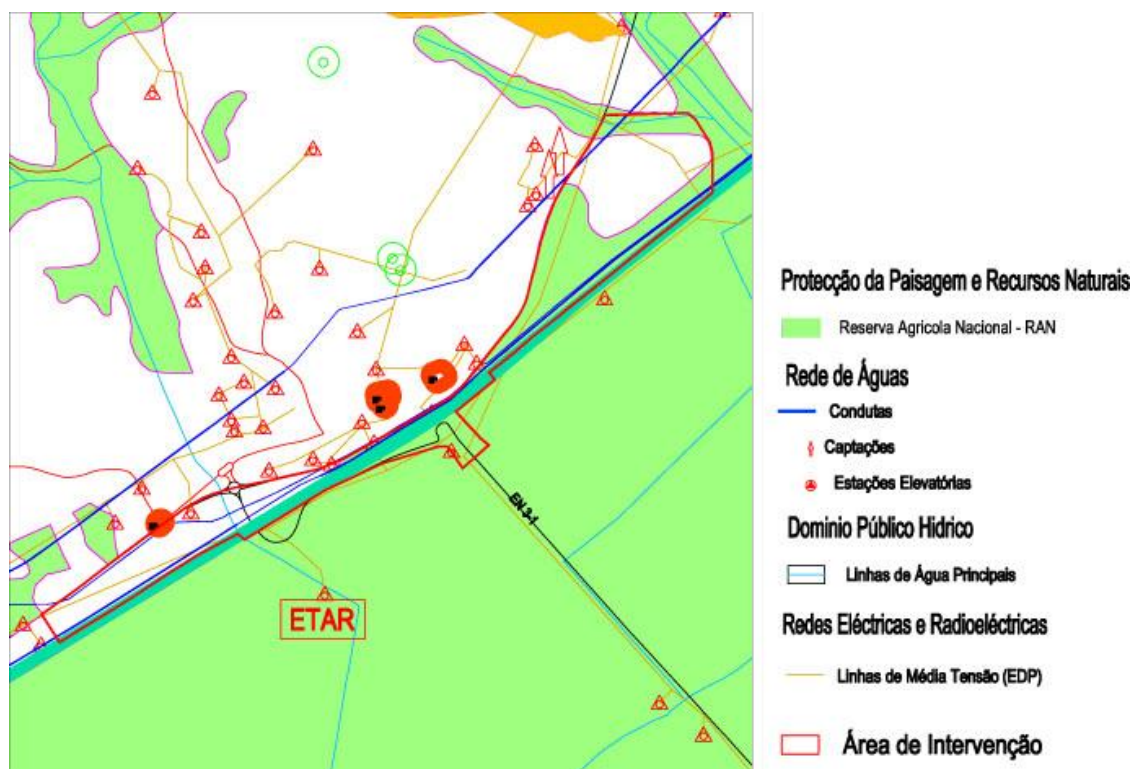


Figura 16 – Área de Intervenção do PP da Frente Urbana de Azambuja sobre Planta de Ordenamento Adaptado da Digitalização da Planta de Ordenamento do PDM efectuada pela CM de Azambuja

#### 3.2.a. Reserva Agrícola Nacional

**Reserva Agrícola Nacional (RAN)**, regime legal instituído pelo D.L.73/2009, de 31 de Março:

A RAN é constituída por solos de capacidade de uso das classes A e B, bem como por solos de baixas aluvionares e coluviais e ainda por outros, cuja integração se mostre conveniente para a prossecução dos fins desta reserva.

O Plano de Pormenor, deve em paralelo com a respectiva elaboração, efectuar um procedimento de delimitação da RAN, caso se entenda haver necessidade de se rectificar a área delimitada e/ou

caso haja necessidade de se propor a ocupação de áreas classificadas ou com características da RAN.

Caso dos estudos tendentes à elaboração do PP haja necessidade de se alargar o perímetro urbano de Azambuja sobre solos de RAN, haverá necessidade de se propor exclusões à RAN, nos termos da Lei.

### 3.2.b. Domínio Hídrico

**Domínio Hídrico**, regime legal: Decreto-Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro.

O Domínio Hídrico abrange os terrenos das faixas costeiras e demais águas sujeitas à influência das marés, as correntes de água, lagos ou lagoas, com os seus leitos, margens e zonas adjacentes, com o respectivo subsolo e espaço aéreo correspondente, bem como as águas subterrâneas. Nos terrenos do domínio público hídrico deve-se garantir o acesso universal à água e a passagem ao longo das águas.

### 3.2.c. Abastecimento de Água

**Abastecimento de Água**, regime legal: Decreto-Lei n.º 34021/1944, de 11 de Novembro.

A constituição desta servidão visa assegurar a protecção sanitária dos canais e depósitos destinados a essa finalidade, condicionando a realização, nos terrenos confinantes, de quaisquer obras ou acções que possam de algum modo afectar a pureza e a potabilidade da água, pois os problemas de engenharia sanitária e ambiental merecem uma especial atenção, pelo seu directo reflexo na qualidade de vida das populações e na preservação da saúde pública e dos recursos naturais.

### 3.2.d. Drenagem de Águas Residuais

**Drenagem de Águas Residuais**, regime legal: Decreto-Lei n.º 34021/1944, de 11 de Novembro.

A constituição desta servidão visa garantir a protecção das respectivas infra-estruturas, pois os problemas de engenharia sanitária e ambiental merecem uma especial atenção, pelo seu directo reflexo na qualidade de vida das populações e na preservação da saúde pública e dos recursos naturais.

### 3.2.e. Servidão Eléctrica

**Servidão Eléctrica**, regime legal: Decreto-Lei n.º 43335/1960, de 19 de Novembro e Decreto-Lei n.º 56/97.

A constituição de servidões e a existência de restrições na rede eléctrica destinam-se a facilitar o estabelecimento dessas infra-estruturas, a eliminar todo o perigo previsível para as pessoas e a evitar danos em bens materiais, pois o carácter de utilidade pública das redes de produção, transporte e distribuição de energia eléctrica, bem como, as questões de segurança que lhe estão associadas assim o justificam.

### 3.2.f. Servidão Rodoviária

**Servidão Rodoviária**, regime legal: Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro.

A área de intervenção é abrangida pelas servidões decorrentes do seu atravessamento pela EN 3 e pela EN 3 – 1; É ainda objecto de servidão as Estradas Municipais que se inserem na área do PP.

Os terrenos ao longo das estradas estão sujeitos a um regime de servidões que se destina a proteger essas vias de ocupações que podem afectar a visibilidade e a segurança da circulação. Tal regime também pretende garantir a possibilidade de futuros alargamentos das vias, a realização das inerentes obras de beneficiação e a defesa de espaços canais para a construção das vias projectadas.

### 3.2.g. Servidão Ferroviária

**Servidão Ferroviária**, regime legal: Decreto-Lei n.º 276/2003, de 04 de Novembro.

A área de intervenção é abrangida pela servidão decorrente do seu atravessamento pela linha de caminho de ferro do Norte.

## 4. CONTEXTO E OPORTUNIDADE

### 4.1. Inserção do concelho na dinâmica económica e demográfica regional

#### 4.1.a. Demografia

A dimensão demográfica do Concelho de Azambuja, bem como da área envolvente para Sul (com facilidades de acesso), abrangendo o Sudoeste do Concelho, e o Nordeste do Concelho de Vila Franca de Xira, permite criar uma capacidade populacional suficiente para reter e atrair população e actividades, favorecendo a obtenção de limiares críticos.

A vila de Azambuja surge num contexto de quase contínuo urbano / industrial de forte dinamismo demográfico, formado desde Vila Franca de Xira / Castanheira do Ribatejo a Sul, a Alenquer / Carregado a Oeste e Azambuja / Vila Nova da Rainha, aparecendo contudo desfavorecida num quadro de volume demográfico, quando comparada com os núcleos dos Concelhos de Alenquer e Vila Franca de Xira.

Contudo, a envolvente paisagística da vila e as melhorias introduzidas nos transportes públicos, designadamente no acesso ferroviário a Lisboa, são indutores de inserção crescente da vila num contexto metropolitano e na sua procura para fins habitacionais, pelo que, enquadra genericamente a necessidade de oferta de solo urbano e perspectiva a consolidação da vila num quadro de hierarquia regional dos centros urbanos.

#### 4.1.b. Economia

De acordo com os elementos disponíveis relativos aos estudos de caracterização da Revisão do PDM de Azambuja, este Concelho é um dos municípios que maior dinamismo e dimensão económica apresenta na região onde se insere, a Lezíria do Tejo, sendo este facto fortemente influenciado pela sua posição geo – estratégica no contexto nacional.

Esta situação é reforçada pelo posicionamento do Concelho como uma das principais portas logísticas do País. Neste quadro, e conforme é reconhecido pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo, trata-se de um Concelho particularmente vocacionado para a instalação de indústria e logística de interface entre a capital e o país, sendo ainda vocacionado para a instalação de empresas vocacionadas para a prestação de serviços de apoio às empresas.

É neste quadro que o PROTOVT descreve uma área designada por Porta Norte de Lisboa e na qual, a presente proposta de Plano também se deve escorar, condicionando assim os objectivos específicos do Plano, adiante descritos.

Do breve retracto destas duas variáveis sobressai um quadro de crescimento contínuo do concelho de Azambuja, em particular centrado no eixo de Azambuja - Carregado, em muito fundamentado pela localização geográfica do concelho e em particular deste pólo urbano no quadro das Redes Rodoviária e Ferroviária Nacional e da proximidade a Lisboa, factos estes que, no seu conjunto, impulsionam a procura de solo urbano e, como tal, contextualizam e enquadram claramente a presente proposta.

#### 4.2. A Vocação do Concelho para instalação de Áreas de Localização Empresarial

A dinâmica de desenvolvimento do Concelho encontra fundamento na excelente acessibilidade ao mesmo, quer rodoviária - assentando fundamentalmente nos nós do Carregado e de Aveiras de Cima na AE1 – quer ferroviária, a qual permitiu ligações dedicadas para transportes de mercadorias.

Estes factos e a proximidade à cidade de Lisboa, permitiram desenvolver desde meados das décadas de 70/80, até aos dias de hoje, todo o sector da logística e transportes, concentrado no eixo Vila Nova da Rainha - Azambuja. A abertura do nó de Aveiras de Cima permitiu complementar esta oferta, embora de menos expressão que aquela coincidente com o eixo supra, pese embora o facto de neste nó se situar a relevante Companhia de Logística de Combustíveis.

Em complemento ao transporte ferroviário, a Estrada Nacional 3, que a partir da ligação ao nó do Carregado atravessa o Concelho de Azambuja na direcção do Cartaxo, permitiu a instalação de significativo número de empresas dedicadas aos transportes e logística, de dimensão relevante..

No caso particular da área de intervenção, a acessibilidade deverá permitir o fecho da área de plataforma logística de Vila Nova da Rainha / Azambuja, assim como a oferta de novas áreas empresariais destinadas a serviços e funções múltiplas, mas sempre apoiadas nas acessibilidades existentes e a introduzir pelo PP.

#### 4.3. A necessidade de requalificar uma área central da Vila de Azambuja e de promover a ligação da Vila à Lezíria

A construção da Linha ferroviária do Norte nos finais do séc. XIX e a crescente utilização da EN3 como via de acesso ao Ribatejo vieram criar definitivamente uma barreira entre a vila de Azambuja e a Lezíria da qual a primeira foi dependente durante séculos.



Este divórcio que se acentuou com a industrialização do concelho levou a que nas últimas décadas bastantes dos habitantes da vila nem sequer conheçam a lezíria e o seu modo de vida.

Acresce que as valas e esteiros (sistema de distribuição de produtos e mercadorias até à Capital) com o advento da rede ferroviária e posteriormente rodoviária tenham sido abandonados chegando ao estado de degradação documentado.

Este sistema se bem recuperado pode ser a porta de entrada na lezíria a partir da vila de Azambuja tanto para a fruição dos seus habitantes como para a implementação de uma verdadeira rede de visitas turísticas.

É por isso essencial que este plano procure e proponha uma franca acessibilidade da vila e da estação até ao largo do esteiro e que este se transforme na “sala” de entrada na Lezíria.

## 5. BASE PROGRAMÁTICA

O desenvolvimento do presente Plano de Pormenor deve, antes de mais, contribuir para a prossecução de objectivos gerais traçados para o Concelho, integrando-se por tal naqueles que se encontram já disponíveis no quadro do processo de Revisão do PDM de Azambuja, alcançando-se por tal um dos pressupostos definidos no RJIGT relativo à complementaridade dos Planos, com a concertação dos actos de planeamento e com a interacção de intervenções no Concelho de Azambuja.

É neste contexto que se define através do presente documento de Termos de Referência que o Plano de Pormenor deve integrar objectivos genéricos traçados para o Concelho, abaixo identificados.

<b>Objectivo 1</b>	Requalificação dos Centros Urbanos
<b>Objectivo 2</b>	Consolidação da Competitividade Económica
<b>Objectivo 3</b>	Fomento da Vocação Turística
<b>Objectivo 4</b>	Preservação e Valorização Ambiental
<b>Objectivo 5</b>	Promoção da Coesão Social e Territorial

### **Objectivo 1 – Requalificação dos Centros Urbanos**

1. A consolidação da imagem da sede de Concelho como pólo de desenvolvimento Regional, a qual passa pelo reforço da oferta de serviços à população e às empresas;
2. A promoção da requalificação dos Centros Urbanos com núcleos antigos harmoniosos, promovendo o *touring* cultural nestes mesmos núcleos.

### **Objectivo 2 – Consolidação da Competitividade Económica do Município**

1. Afirmar o Concelho como espaço preferencial para ao desenvolvimento de um conjunto de actividades ligadas aos transportes / logística;
2. Desenvolver e consolidar um eixo de desenvolvimento económico associado à actividade científica, a montante e jusante das instalações da Fundação Gulbenkian;

3. Estimular a criação de pequenas e médias empresas, de modo a estimular uma base económica sustentada;
4. Requalificar o eixo Azambuja – Vila Nova da Rainha.

### **Objectivo 3 – Fomento de Vocação Turística**

1. Criar condições ao nível dos espaços e equipamentos de lazer e recreio, de modo a atrair as novas procuras metropolitanas, designadamente de *touring* cultural;
2. Valorizar e promover as potencialidades lúdico – recreativas do espaço da Lezíria (margens do Tejo, Vala do Esteiro e Vala Real).

### **Objectivo 4 – Preservação e Valorização Ambiental**

1. Promover nos núcleos urbanos do Concelho acções de qualificação da urbe, pela introdução das áreas de maior sensibilidade nas intervenções no espaço público;
2. Dinamizar a margem do Tejo e dos afluentes, com funções de recreio, lazer e turismo, integrados em projectos que garantam a qualidade ecológica e paisagística da margem.

### **Objectivo 5 – Promoção de Coesão Social e Territorial**

1. Promover um desenvolvimento urbano mais compacto e poli cêntrico, contrariando a construção dispersa e a urbanização difusa e incentivando o reforço de centralidades intra-urbanas;
2. Racionalizar e qualificar os espaços para implantação de actividades económicas, tendo em vista a exploração de economias de aglomeração e o desenvolvimento poli cêntrico dos territórios.

Absorvendo e indo ao encontro daquelas metas, o Plano de Pormenor deverá ainda atender aos seguintes objectivos específicos:

1. Fechar de forma clara a plataforma logística de Vila Nova da Rainha / Azambuja, na sua área contígua à sede de Concelho, clarificando limites e usos, estabelecendo uma fronteira clara entre a urbe consolidada e a área dedicada à logística de grande dimensão, ponderando usos que permitam clarificar esta fronteira;

2. Dignificar a entrada Sul da vila de Azambuja, incluindo a área que se situa a Este da linha de caminho de ferro;
3. Requalificar a envolvente à Estação de Caminho de Ferro de Azambuja, promovendo mobilidades acrescidas, reorganizando o estacionamento, integrando as áreas já concessionadas, e requalificando a envolvente do esteiro;
4. Reabilitar a Vala do Esteiro no seu contacto com a vila de Azambuja, promovendo a sua utilização para fins de recreio e lazer salvaguardando a memória de relação da vila com a Lezíria, atribuindo uma nova frente qualificada à sede de Concelho;
5. Avaliar acessos e mobilidade, designadamente relativos aos estacionamentos de apoio à Estação de Caminho de Ferro de Azambuja;
6. Constituição de novas áreas urbanas de uso dominante empresarial, permitindo funções de serviços e comércio, contribuindo para a atribuição de novas centralidades, assim como, para a consolidação e para o desenvolvimento de uma base económica diversificada e sustentada.

## 6. MOLDURA LEGAL DE ENQUADRAMENTO

A elaboração do plano de pormenor e da respectiva avaliação ambiental é balizada pelos requisitos e procedimentos estabelecidos na legislação aplicável, de seguida elencados:

- Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua redacção actual (estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial – RJGT).
- Decretos – Regulamentares n.ºs 9, 10 e 11 / 2009 (que fixam as regras de cartografia base, de designações e de classificação e qualificação de solo);
- Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro (fixa os demais elementos que devem acompanhar os planos municipais de ordenamento do território).
- Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de Junho (estabelece o regime jurídico da avaliação ambiental de programas e planos).
- Decreto-Lei nº 292/95, de 14 de Setembro (estabelece as qualificações dos autores de planos de urbanização, planos de pormenor e projectos de loteamento).
- Legislação específica em função das servidões e restrições de utilidade pública existentes.

### 6.1. Conteúdo do plano de pormenor

A proposta de plano de pormenor deve atender ao conteúdo material e documental estabelecidos nos artigos 91.º e 92.º do RJGT, sem prejuízo da possibilidade da adaptação do conteúdo material prevista no n.º 1 do artigo 91.º do RJGT.

O plano de pormenor deverá estabelecer as regras sobre a implantação das infra-estruturas e o desenho dos espaços de utilização colectiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização colectiva e a organização espacial das demais actividades.

O plano de pormenor deverá ser constituído por:

- Regulamento;
- Planta de implantação;
- Planta de condicionantes.

O plano de pormenor deverá ser acompanhado por:

- Relatório de caracterização e fundamentação das soluções adoptadas, o qual deve ser acompanhado pelos seguintes estudos específicos:
  - Estudo Acústico;
  - Relatório Ambiental (Avaliação Ambiental Estratégica).
- Programa de Execução e financiamento.
- Relatório e/ou planta com compromissos urbanísticos;
- Planta da divisão cadastral existente;
- Planta de explicitação da transformação fundiária;
- Planta de enquadramento;
- Planta da situação existente (cartografia base actualizada);
- Planta de explicitação do zonamento;
- Extractos do regulamento e das plantas de ordenamento e condicionantes do PDM;
- Peças técnicas de trabalho (conteúdo ajustável face às características do plano):
  - Planta de modelação do terreno;
  - Volumetrias;
  - Planta com o traçado das infra-estruturas rodoviárias;
  - Perfis longitudinais e transversais dos arruamentos;
  - Planta de redes de infra-estruturas;
  - Planta de espaços verdes exteriores e equipamentos;
  - Planta de gestão com faseamento da intervenção;
  - Estudos das componentes ambientais/estrutura ecológica.

## 6.2. Conteúdo da avaliação ambiental

No contexto do Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de Junho, deve adoptar-se uma avaliação ambiental (AA) do plano de pormenor segundo uma base estratégica, com a produção dos seguintes documentos:

- Proposta de Definição de Âmbito (RDA).
- Relatório Ambiental (RA),
- Declaração Ambiental (DA).

O RDA corresponde à primeira fase do processo e destina-se a estabelecer o âmbito da AA bem como o alcance e o nível de pormenorização da informação a incluir no RA.

O RDA a apresentar às entidades competentes em matéria de ambiente, integra ainda uma proposta de metodologia para abordagem prévia dos temas a analisar no RA que acompanhará a proposta de PP.

O RA deverá incluir a identificação, descrição e avaliação dos eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e das suas alternativas, tendo em conta os objectivos e âmbito de aplicação territorial respectivos.

Do RA devem constar os seguintes elementos:

- A descrição geral do conteúdo, dos principais objectivos e das relações do plano com outros planos e programas pertinentes;
- As características ambientais das zonas susceptíveis de serem significativamente afectadas, os aspectos pertinentes do estado actual do ambiente e a sua provável evolução se o plano não for implementado;
- A identificação dos problemas ambientais potencialmente gerados pelo plano, em particular os relacionados com todas as zonas de especial importância ambiental, designadamente, as abrangidas pelo Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro;
- A descrição dos objectivos de protecção ambiental estabelecidos a nível internacional, comunitário ou nacional, que sejam pertinentes para o plano e a forma como estes objectivos e todas as outras considerações ambientais foram tomadas em consideração durante a sua preparação;
- A identificação, caracterização e avaliação dos eventuais efeitos significativos no ambiente que possam decorrer da aplicação do plano;
- As medidas destinadas a prevenir, reduzir e, tanto quanto possível, eliminar ou compensar quaisquer efeitos adversos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano;
- A abordagem das questões relacionadas com a selecção de alternativas;
- A descrição das medidas de controlo (monitorização) previstas;
- Um resumo não técnico das informações referidas nos pontos anteriores.

O RA final constituirá um registo escrito de todo o processo conduzido até à submissão ao processo de aprovação do plano, e acompanhará a versão final do plano de pormenor, conforme legalmente exigido.

A Declaração Ambiental é uma exigência legal a ter lugar após a decisão final sobre o plano de pormenor. Destina-se a informar o público e as autoridades consultadas sobre a decisão, em particular sobre a forma como as considerações ambientais foram tidas em consideração durante a preparação e elaboração do plano de pormenor, e apresentar o programa e as medidas de controlo.

A Declaração deverá conter:

- A forma como as considerações ambientais e o relatório ambiental foram integrados no plano;
- As observações apresentadas durante a consulta realizada nos termos de instituições e público sobre o RA e os resultados da respectiva ponderação, devendo ser justificado o não acolhimento dessas observações;
- As razões que fundamentaram a aprovação do plano à luz de outras alternativas razoáveis abordadas durante a sua elaboração.



## 7. CRONOGRAMA

A previsão de um cronograma para elaboração e aprovação de um Plano de Pormenor, terá sempre de atender à conjugação de variáveis fixas tais como as relativas ao trabalho técnico da equipa ou os prazos definidos por Lei. Contudo, tal não pode ser exacto, pois o tempo decorrido entre a deliberação de início de procedimento de Plano e a sua aprovação depende sobretudo da participação e capacidade de resposta das entidades competentes.

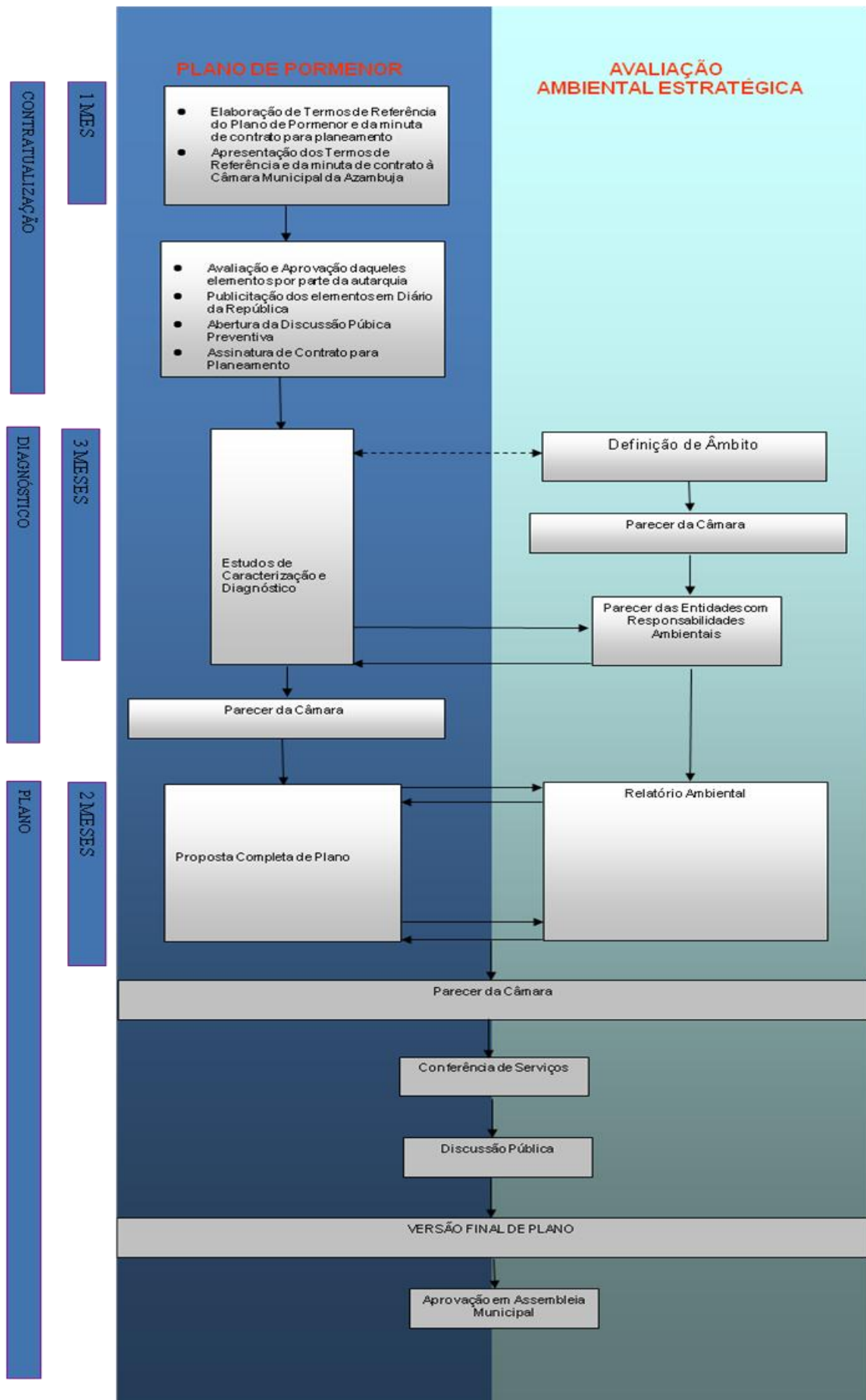
Sendo por tal imponderável esta variável, são de seguida elencadas as três fases de procedimento conducentes à apresentação de uma primeira proposta de Plano, os respectivos elementos constituintes e ao prazos expectáveis para a sua realização.

FASES DE PROCEDIMENTO	ELEMENTOS	PRAZO EXPECTÁVEL
1ª – Abertura de Procedimento	- Termos de Referência - Proposta de Contracto de Planeamento	1 Mês
2ª – Definição de Âmbito de Avaliação Ambiental e Estudos de Caracterização	- Estudo de Situação de Referência - Estudos de Base Complementares (Estudo Acústico, Delimitação de RAN e REN Base)	3 Meses
3ª – Proposta de Plano	- Conteúdo Material e Documental	2 Meses

Os prazos expectáveis acima apresentados, de 6 meses, não incluem situações de impasse por motivos não imputáveis à equipa projectista, tais como períodos de pronuncia de entidades, assim como, prazos previstos na Lei, designadamente relativos a consultas.

Considera-se contudo expectável a conclusão do procedimento num prazo de 18 meses, atendendo aos tempos médios de pronuncia por entidades e aos prazos tipificados em Lei.

É de seguida inscrito um diagrama com o desenvolvimento processual expectável para o Plano de Pormenor, assim como, para o procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica respectivo.



São de seguida pormenorizadas as fases acima descritas e respectivos elementos constituintes que se revestem de características técnicas específicas.

### **1ª Fase**

#### *Contratualização*

#### APROVAÇÃO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA PELA CÂMARA MUNICIPAL DE AZAMBUJA

A elaboração dos Planos Municipais de Ordenamento do Território é objecto de deliberação da competência da Câmara Municipal<sup>6</sup>; no caso dos Planos de Pormenor esta deliberação é emitida sobre o documento designado por Termos de Referência, documento este que estabelece obrigatoriamente os prazos de elaboração e a fundamentação e oportunidade de elaboração do Plano<sup>7</sup>.

A CM deve, no mesmo acto administrativo que determina a elaboração do Plano de Pormenor e sequente aprovação dos termos de referência do Plano, deliberar acerca da sujeição do PP a procedimento de AAE e aprovar a minuta de contrato de planeamento e sequente procedimento de consulta pública, simplificando-se procedimentos administrativos.

A consulta pública inicial, comumente designada por *consulta preventiva*, nunca deve ser inferior a um período de 15 dias<sup>8</sup>, contemplando as directrizes do RJGT quer em relação à consulta dos elementos iniciais do Plano, quer relativos ao contrato para planeamento.

### **2ª Fase**

#### *Situação de Referência*

#### DEFINIÇÃO DE ÂMBITO DA AAE

O preenchimento desta fase coincide com a entrega do Relatório de Definição de Âmbito e Objectivos da AAE, documento que se integra na primeira fase do procedimento de AAE. Este documento destina-se a estabelecer o objecto da AAE, bem como o alcance e o nível de pormenorização da informação a incluir no relatório final, o que corresponde a uma exigência legal<sup>9</sup>.

<sup>6</sup> Cf. n.º 1 do art.º 74.º do DL 46/2009, de 20 de Fevereiro

<sup>7</sup> Cf. n.º 4 do art.º 6.º - A do DL 46/2009, de 20 de Fevereiro

<sup>8</sup> Cf. n.º 2 do art.º 77.º do DL 46/2009, de 20 de Fevereiro

<sup>9</sup> Cf. n.º 1 do art.º 5.º do DL 232/2007, de 15 de Junho

**2ª Fase***Situação de Referência*

A elaboração deste relatório implica, de entre outros aspectos: a identificação e entendimento do objecto de avaliação, a construção de quadro de referência (QRE) relativo a outros Planos e Programas com os quais o PP se deve compatibilizar; a selecção de Factores Ambientais (FA), e respectivos objectivos estratégicos e indicadores para a AAE.

O relatório de definição de âmbito é sujeito a parecer das Entidades com Responsabilidade Ambiental Específica (ERAE)<sup>10</sup>. De acordo com a legislação específica, as entidades dispõem de um prazo de 15 dias para pronuncia<sup>11</sup>, findo o qual se entende a ausência de parecer como aprovação da definição de âmbito. A recolha de pareceres no prazo legal e/ou a conclusão do referido prazo coincide com a conclusão desta fase.

A recolha de pareceres favoráveis com orientações para o Relatório Ambiental, não obstaculiza a conclusão da referida fase. Apenas a recolha de parecer que seja explicitamente desfavorável, com base em fundamentos legais, e emitido dentro do prazo previsto em Lei, colide com a conclusão desta fase.

**SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA**

Em fase prévia à definição da proposta de Plano, deverá ser efectuada a caracterização e enquadramento do Plano, SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA - devendo ainda ser reunidos todos os estudos de condicionamentos físicos que possam restringir a definição da ocupação do solo. Este momento deverá ser posterior à conclusão da fase de definição de âmbito.

A situação de referência deve abordar as seguintes matérias: Caracterização biofísica, enquadramento nos instrumentos de gestão territorial, caracterização sócio económica, de forma a se poder verificar as condicionantes à ocupação do solo. Nesta fase são entregues igualmente, caso aplicável, as delimitações base da RAN e da REN.

<sup>10</sup> Cf. n.º 7 do art.º 74.º do DL 46/2009, de 20 de Fevereiro

<sup>11</sup> Cf. n.º 9 do art.º 74.º DL 46/2009, de 20 de Fevereiro

**3ª Fase****Proposta de Plano**

Esta fase inicia-se com a entrega dos exemplares do Plano constituído pelo conteúdo documental e material obrigatório e definido por Lei. Na sequência da aprovação pela CM dos elementos fundamentais do PP, deve a equipe concluir os estudos complementares (designadamente o fecho dos processos RAN e REN), formalizando-se a proposta de Plano a ser sujeita a conferência de serviços.

A proposta de Plano deverá ser enviada então à CCDR competente em função do território, a qual num prazo de 22 dias deve promover uma reunião com as entidades interessadas no Plano, em função da matéria e do Território, reunião designada por Conferência de Serviços<sup>12</sup>. Desta reunião deve resultar uma acta com a posição geral dos Serviços representados na reunião.

Considera-se concluída esta fase quando o plano é aprovado, ou quando aprovado com condicionantes, desde que tal não obstaculize a abertura de período de discussão pública.

Nos termos de legislação específica, as delimitações de RAN e REN são objecto de pronúncia em sede de conferência de serviços, traduzindo-se no parecer emitido pela entidade regional competente<sup>13</sup>.

NOTA: O deferimento destas delimitações pode não ser coincidente com a aprovação do Plano em conferência de serviços.

Em sequência, procede-se à abertura de período de discussão pública, nos termos previstos no RJIGT<sup>14</sup>.

**APROVAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR PELA ASSEMBLEIA MUNICIPAL**

Nos termos de legislação específica, a aprovação do Plano de Pormenor é da competência da Assembleia Municipal<sup>15</sup>.

<sup>12</sup> Cf. art. 75.º - C, do DL 46/2009, de 20 de Fevereiro

<sup>13</sup> Regime Jurídico da RAN – DL 73/2009, de 31 de Março

<sup>14</sup> O período de discussão pública deve ser anunciado com a antecedência mínima de 5 dias, e não poderá ser inferior a 22 dias para o plano de urbanização e para o plano de pormenor, cf. dispões o n.º 4 do art.º 77.º

<sup>15</sup> Cf. art.º 79.º do DL 46/2009, de 20 de Fevereiro

## 8. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

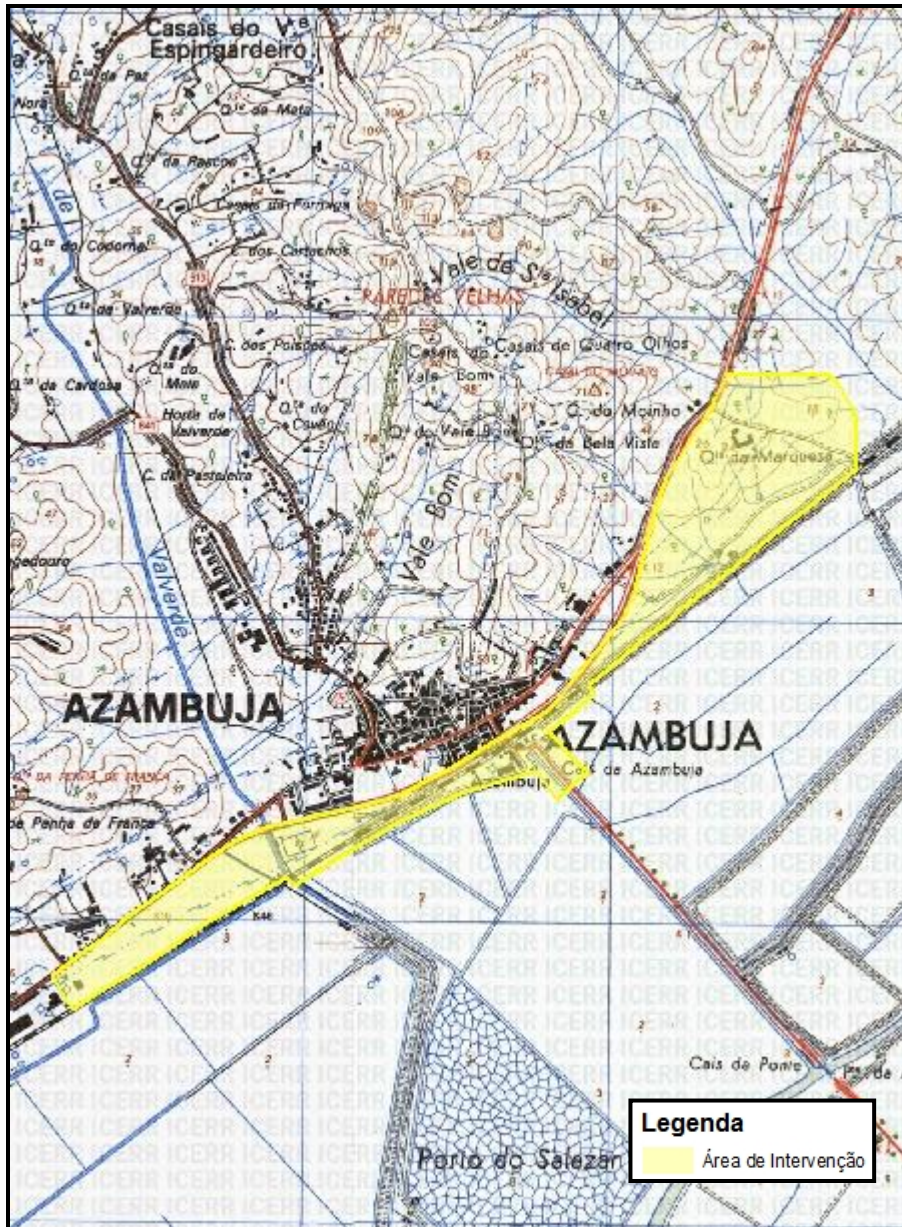
A coordenação geral do processo de desenvolvimento do plano de pormenor e respectiva avaliação ambiental será assegurada pelo Departamento de Urbanismo de Azambuja, nos termos definidos no contrato de planeamento.

A produção dos documentos exigíveis neste processo de planeamento será cometida a uma equipa técnica externa, considerando a particular complexidade com que se reveste este processo, também nos termos definidos no contrato de planeamento.

A equipa técnica responsável pela elaboração do plano de pormenor é obrigatoriamente multidisciplinar, devendo ser coordenada por um dos seus elementos, preferencialmente por arquitecto com experiência comprovada no domínio do urbanismo, e deverá integrar, no mínimo, especialistas nos domínios da arquitectura, urbanismo, engenharia, arquitectura paisagística e direito, qualquer deles com experiência profissional efectiva mínima de três anos, em conformidade com o disposto no D.L. n.º 292/95, de 14 de Setembro.

### 9. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

*Planta de localização (escala 1:25.000)*



## ÍNDICE

<b>01. Introdução</b>	<b>pág. 03</b>
<b>02. Enquadramento e caracterização</b>	<b>pág. 05</b>
2.1. Enquadramento Territorial	pág. 05
2.2. Caracterização da Área de Intervenção	pág. 06
<b>03. Enquadramento em matéria de Ordenamento do Território</b>	<b>pág. 13</b>
3.1. Instrumentos de Gestão Territorial	pág. 13
3.2. Condicionantes Legais	pág. 20
<b>04. Contexto e oportunidade</b>	<b>pág. 23</b>
4.1. Inserção do Concelho na dinâmica económica e demográfica regional	pág. 23
4.2. Vocação do Concelho para instalação de Áreas de Localização Empresarial	pág. 24
4.3. Requalificação de uma área central da vila de Azambuja e promoção da ligação da vila à lezíria	pág. 25
<b>05. Base programática</b>	<b>pág. 26</b>
<b>06. Moldura legal de enquadramento</b>	<b>pág. 29</b>
6.1. Conteúdo do Plano de Pormenor	pág. 29
6.2. Conteúdo da Avaliação Ambiental Estratégica	pág. 30
<b>07. Cronograma</b>	<b>pág. 33</b>
<b>08. Constituição da equipa técnica</b>	<b>pág. 38</b>
<b>09. Delimitação da área de intervenção</b>	<b>pág. 39</b>



## FICHA TÉCNICA DO RELATÓRIO

<b>Promotor</b>	PROMOTORES PRIVADOS. / Câmara Municipal da Azambuja
<b>Referência do Projecto</b>	PP – 01.2010
<b>Descrição do Documento</b>	Termos de Referência do Plano de Pormenor da Frente Urbana de Azambuja
<b>Versão</b>	01
<b>Referência do Ficheiro</b>	TER_REF_FURBAZAMB_Novembro_2010
<b>N.º de Páginas</b>	41
<b>Autores</b>	
	Raúl Simão – Geógrafo Carla Rodrigues – Geógrafa Sofia Bouçadas - Urbanista
	Paula Rocha – Eng <sup>a</sup> do Ambiente
	António Gomes, Arquitecto M <sup>a</sup> José Cruz, Arquitecto Joana Neves, Arquitecto Miguel Diniz, Arquitecto
<b>Director de Projecto</b>	Raúl Simão, Dr.
<b>Data</b>	Novembro de 2010