



**PLANO DE PORMENOR DO
PARQUE EMPRESARIAL DA
VÁRZEA, AZAMBUJA**

TERMOS DE REFERÊNCIA

Novembro de 2010



azambuja
Município

CÂMARA MUNICIPAL DA AZAMBUJA

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
2. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO	2
3. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL	5
3.1 PLANO DE PORMENOR	5
3.2 RELATÓRIO AMBIENTAL	6
3.2.1 ÂMBITO	6
3.2.2 CONTEÚDO	6
3.3 MAPA DE RUÍDO	6
4. ELABORAÇÃO DO PLANO	8
4.1 FASEAMENTO	8
4.2 PRAZOS	9
5. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO	10
6. CARTOGRAFIA DIGITAL DO PLANO E OUTROS DADOS DE BASE	10
7. ENQUADRAMENTO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA TERRITORIAL A ABRANGER PELO PLANO DE PORMENOR	11
7.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	11
7.2 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E DEMAIS PROGRAMAS E PROJECTOS COM INCIDÊNCIA NA ÁREA EM CAUSA	13
7.2.1 PLANO DA BACIA HIDROGRÁFICA DO TEJO	13
7.2.2 PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO RIBATEJO	14
7.2.3 PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO OESTE E VALE DO TEJO	14
7.2.4 PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DA AZAMBUJA	16
7.3 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	18
8. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO E AVALIAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO	22
9. OBJECTIVOS E BASE PROGRAMÁTICA	24

1. INTRODUÇÃO

O presente documento destina-se a enquadrar a elaboração de um Plano de Pormenor (PP) para um terreno em Casais de Baixo, no concelho da Azambuja, no eixo de ligação Carregado/Azambuja. A elaboração deste Plano ocorrerá mediante a celebração de um contrato para planeamento, a celebrar entre a Câmara Municipal da Azambuja e o proprietário do terreno em questão.

A área de intervenção do Plano encontra-se localizada num dos principais eixos logístico-empresariais da região de polarização metropolitana, beneficiando da proximidade ao principal mercado nacional (cidade de Lisboa e sua área metropolitana) e de excelentes condições de acessibilidade rodo-ferroviária. Na sua envolvente próxima encontra-se o Pólo Logístico da Azambuja, que concentra as instalações de alguns dos principais grupos de distribuição alimentar, logística e transportes.

Assim, numa óptica de racionalidade e complementaridade de funções, surge a oportunidade de instalar na área em questão um conjunto de estruturas e serviços que permitam usufruir da procura existente neste sector e das sinergias criadas pela proximidade a um território caracterizado pela elevada concentração de actividades económicas e empresas.

Com o PP pretende-se promover, não apenas a instalação de novas empresas e actividades propriamente ditas, mas também dotar esta área de um conjunto de estruturas e serviços de apoio à actividade empresarial já existente na sua proximidade. O desenvolvimento nesta propriedade de um parque de negócios mais direccionado para a prestação de serviços, que alie preocupações de sustentabilidade ambiental, com soluções e serviços tecnológicos inovadores e competitivos, dará um importante contributo para a promoção e desenvolvimento da base económica local e regional. Essencial é criar uma estrutura com relativa flexibilidade que permita uma maior adaptação à procura e às transformações que vão ocorrendo no mercado.

Os presentes Termos de Referência constituem, assim, o enquadramento às condições que envolvem a elaboração do Plano de Pormenor, referindo um conjunto de aspectos importantes, que permitem conhecer a área de intervenção, relativamente às suas características e ao seu enquadramento nos planos de hierarquia superior, adiantando desde já alguns objectivos e premissas para o projecto que se pretende desenvolver.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

A legislação em vigor que enquadra a elaboração de Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) consiste no **Decreto-Lei n.º 380/99**, de 22 de Setembro, que define o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJGT).

Este documento, que regula a execução e aprovação dos PMOT, veio introduzir importantes alterações nos respectivos processos de elaboração e aprovação. No entanto, após a verificação de que *“a aplicação prática do regime nele contido, em especial no domínio da elaboração e aprovação dos planos municipais de ordenamento do território, revelou a necessidade de proceder a alguns ajustamentos pontuais com o objectivo de conferir maior celeridade aos procedimentos, no reforço dos princípios enunciados pela mencionada lei de bases e com vista a assegurar o efectivo cumprimento do dever de ordenar o território”*, foi publicado o **Decreto-Lei n.º 310/2003**, de 10 de Dezembro, que constitui a primeira alteração ao referido diploma.

“Contudo, as alterações então introduzidas não lograram alcançar a simplificação e a eficiência dos procedimentos de elaboração, alteração e revisão dos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal que se afiguram necessárias em função da dinâmica dos processos económicos, sociais e ambientais de desenvolvimento territorial e da operatividade que se pretende conferir ao sistema de gestão territorial.” Por outro lado, decorrente da aplicação do DL 310/2003, revelou-se a necessidade de explicitar *determinados conceitos, corrigir disfunções de articulação e suprimir lacunas entretanto geradas por novas necessidades de intervenção territorial, sobretudo no que se refere ao conteúdo dos planos de urbanização e dos planos de pormenor*, e ainda ao regime da dinâmica dos instrumentos de gestão territorial. Assim sendo, foi publicado o **Decreto-Lei n.º 316/2007**, de 19 de Setembro.

Salienta-se que este último diploma procurou, no essencial, introduzir um claro reforço da responsabilização dos municípios, a par com a simplificação de procedimentos.

No que se refere aos planos de pormenor veio introduzir alterações ao nível dos objectos e conteúdos materiais, justificadas por *“razões de clarificação e diferenciação de instrumentos, atentas as respectivas finalidades no sistema de gestão territorial e na prática urbanística municipal”*, consagrando ainda o princípio de que os planos de pormenor *“devem adoptar um conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeitam e aos objectivos previstos nos termos de referência e na deliberação municipal que determina a sua elaboração, realçando-se, também neste aspecto, a responsabilização municipal pela definição dos objectivos estratégicos e operativos dos respectivos processos de planeamento.”*

Em termos do acompanhamento, quer de planos de urbanização, quer de planos de pormenor, o diploma vem clarificar *“que o acompanhamento pelas comissões de coordenação e desenvolvimento regional ao longo da elaboração destes planos passa a constituir uma opção do município, atribuindo-se às câmaras municipais a competência para a recolha dos pareceres que devam ser emitidos nos termos legais e regulamentares e pelas demais entidades representativas de interesses públicos a ponderar e prevendo-se que a harmonização de interesses se processe em sede de conferência de serviços, apta a aferir a compatibilidade da proposta.”*

Ainda numa óptica de simplificação e promoção da eficiência é atribuída aos planos de pormenor a possibilidade dos planos que possuam *“um conteúdo suficientemente denso procederem a operações de transformação fundiária relevantes para efeitos de registo predial e inscrição matricial, dispensando-se um subsequente procedimento administrativo de controlo prévio. Com efeito, reconhecida a identidade funcional entre muitos planos de pormenor e as operações de loteamento e reparcelamento urbano e de estruturação da propriedade, justifica-se, salvaguardada a autonomia da vontade dos proprietários, que o plano de pormenor possa fundar directamente a operação de transformação fundiária, seja o fraccionamento ou o emparcelamento das propriedades.”*.

Em 2009, o RJIGT foi objecto de duas novas alterações: o **Decreto-Lei n.º 46/2009**, de 20 de Fevereiro e o **Decreto-Lei n.º 181/2009**, de 7 de Agosto (que reporta ao DL 316/2007, de 19 de Setembro). O primeiro diploma veio alterar a necessidade de prever intervenção governamental em matéria de suspensão de PMOT e de estabelecimentos de medidas preventivas, introduzindo ainda a figura de correcções materiais dos IGT. A publicação do segundo diploma visou essencialmente, suprimir algumas dúvidas interpretativas que persistiam nos anteriores diplomas *“procurando eliminar quaisquer focos de dúvida jurídica quanto à redacção dos preceitos efectivamente em vigor”*.

Anteriormente, na sequência da publicação do Decreto-Lei n.º 310/2003, e para fixar outros elementos que acompanham os PMOT, atendendo aos seus objectos e conteúdos, foi publicada a **Portaria n.º 138/2005**, de 2 de Fevereiro.

Em Maio de 2009 foram ainda publicados três diplomas que visam regulamentar e operacionalizar o RJIGT, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 380/99:

- Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, que define os conceitos técnicos a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo;
- Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de Maio, que define as características da cartografia a utilizar nos instrumentos de gestão territorial, bem como na representação de condicionantes;

- Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio, que estabelece os critérios de classificação e requalificação do solo, bem como os critérios e as categorias de qualificação do solo rural e urbano.

Para além dos referidos documentos legais que regulam a elaboração dos PMOT, existem outros que disciplinam sectores e domínios específicos, e que terão de se ter presentes, nomeadamente em matéria de ruído (Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro) e avaliação ambiental (Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho).

3. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

3.1 PLANO DE PORMENOR

A natureza e conteúdo material do Plano de Pormenor (PP) enquadram-se no disposto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro (RJGT), bem como na Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro.

Segundo o artigo 90º do RJGT, o Plano de Pormenor *“desenvolve e concretiza propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas 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 de interesse geral.”*

Quanto a conteúdo material, o PP deve adoptar o conteúdo adequado *“às condições da área territorial a que respeita e aos objectivos previstos nos termos de referência e na deliberação municipal de determinou a sua elaboração”*.

Em termos de conteúdo documental, o Plano de Pormenor terá o conteúdo necessário para cumprir a legislação em vigor e integrará, designadamente:

- Regulamento;
- Planta de Implantação;
- Planta de Condicionantes;
- Relatório de fundamentação técnica das propostas;
- Relatório Ambiental;
- Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária (para efeitos de registo predial);
- Programa de Execução e respectivo Plano de Financiamento;
- Mapa de ruído, identificação de zonas sensíveis e mistas, e medidas de minimização;
- Estudos de Caracterização:
 - Relatório (enquadramentos regional, demográfico e socioeconómico; enquadramento legal e nos planos de hierarquia superior; caracterização do território; e síntese das potencialidades e estrangulamentos);

- Peças desenhadas (Extractos das Plantas de Ordenamento e das Plantas de Condicionantes de planos de hierarquia superior, Fisiografia, Uso do Solo, Rede de Protecção e Valorização Ambiental: Condicionantes, Património Natural e Paisagístico, Rede Viária, Infraestruturas Urbanas existentes).

3.2 RELATÓRIO AMBIENTAL

3.2.1 Âmbito

Os estudos darão cumprimento ao disposto no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, que regula a avaliação ambiental estratégica de planos e projectos, e no Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, que regulamenta a sua aplicação aos instrumentos de gestão territorial.

Estes estudos visam assim dar resposta à elaboração do Relatório Ambiental previsto nos diplomas acima referidos, que passa obrigatoriamente a acompanhar os Planos Municipais de Ordenamento do Território.

3.2.2 Conteúdo

O Relatório Ambiental terá o seguinte conteúdo:

- Factores críticos relevantes;
- Evolução do estado actual do ambiente na ausência do projecto;
- Acções potencialmente geradoras de impactes e sua mitigação e monitorização;
- Indicadores;
- Resumo Não Técnico.

3.3 MAPA DE RUÍDO

O mapa de ruído é necessário para a aprovação do Plano de Pormenor, de acordo com o Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei. n.º 9/2007, de 17 de Janeiro).

Os mapas de ruído serão elaborados de acordo com base nas Directrizes do Instituto do Ambiente. As medições acústicas pontuais, bem como a apresentação gráfica dos mapas de ruído, diurno e nocturno, serão conduzidas de acordo com a metodologia expressa na norma NP 1730:1996 "Acústica. Descrição e medição do ruído ambiente".



Atendendo ao previsto no Decreto-Lei n.º 9/2007, serão identificadas ainda as Zonas Mistas e Zonas Sensíveis, de acordo com a proposta do Plano de Pormenor, bem como identificados eventuais conflitos. Caso estes ocorram, serão apresentadas propostas de medidas de minimização em sede de Regulamento do Plano de Pormenor.

4. ELABORAÇÃO DO PLANO

4.1 FASEAMENTO

O faseamento definido para a elaboração do Plano de Pormenor é o que se apresenta seguidamente:

1ª Fase – Cartografia de base e proposta de definição de âmbito da avaliação ambiental

Após a Câmara Municipal deliberar a elaboração do Plano, será executada a cartografia à escala 1: 1.000, por métodos clássicos e incluirá a localização dos sobreiros existentes. A cartografia será sujeita a homologação pelo IGP, assegurando a empresa que reunirá as condições necessárias para esse efeito. Será entregue a proposta de definição de âmbito da avaliação ambiental estratégica.

2ª Fase – Estudos de Caracterização e Proposta de Plano de Pormenor para a Câmara Municipal

Os Estudos de Caracterização serão elaborados, e identificados os estrangulamentos e potencialidades da zona de intervenção. Será apresentada a Proposta de Plano, acompanhada do mapa de ruído.

Fase Intercalar - Apreciação da 2ª Fase

Durante esta Fase deverão ser apreciados pela Câmara Municipal os elementos entregues na Fase anterior.

3ª Fase – Plano de Pormenor para conferência de serviços

Será desenvolvida a versão do Plano de Pormenor, já com todos os elementos que o constituem, no cumprimento da legislação em vigor, de forma a obter o parecer das entidades (em sede de conferência de serviços). Nesta fase serão elaborados, entre outros, os estudos prévios das infraestruturas, o programa de execução e plano de financiamento e, no que diz respeito ao ruído, o mapeamento de zonas sensíveis e mistas, a detecção de conflitos e a proposta de medidas de minimização. Será entregue o Relatório Ambiental do PP.

Fase Intercalar - Apreciação da 3ª Fase

Esta fase corresponde à convocação da conferência de serviços, sua realização e eventual concertação, caso seja necessário.

4ª Fase – Plano de Pormenor para discussão pública

Com base na acta da conferência de serviços, será preparada a versão para efeitos de discussão pública.

5.ª Fase - Plano de Pormenor para a Assembleia Municipal

Uma vez concluída a discussão pública, será elaborado o relatório de ponderação das participações recebidas e a versão e enviar para aprovação pela Assembleia Municipal.

4.2 PRAZOS

O prazo total para a elaboração do plano estima-se em 8 meses, distribuindo-se por cada fase conforme se apresenta seguidamente:

1ª Fase – Cartografia de Base e proposta de definição de âmbito da avaliação ambiental	1 mês
2ª Fase – Estudos de Caracterização e Proposta de Plano de Pormenor para a Câmara de Municipal	3 meses
3ª Fase – Plano de Pormenor para Conferência de Serviços	3 meses
4ª Fase – Plano de Pormenor para Discussão Pública	2 semanas
5ª Fase - Plano de Pormenor para a Assembleia Municipal	2 semanas

Estes prazos não incluem as etapas intercalares de apreciação por parte do promotor, da Câmara Municipal da Azambuja ou de outras entidades consultadas.

5. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

Dada a especificidade do programa a desenvolver para a área do Plano, a sua elaboração terá que se apoiar noutros estudos.

Assim, apresenta-se no *Quadro* seguinte a constituição da equipa global do trabalho por área (s) temática (s).

Quadro 1: Nome, qualificações profissionais e funções

Nome da empresa	Área temática
UrPI – Planeamento Urbano e Regional, S.A.	Coordenação, ordenamento do território, urbanismo, património, condições socioeconómicas, infraestruturas viárias e urbanas, regulamento.
Empresa a designar	Avaliação ambiental estratégica
Empresa a designar	Mapa de Ruído
Empresa a designar	Cartografia

6. CARTOGRAFIA DIGITAL DO PLANO E OUTROS DADOS DE BASE

A elaboração dos diversos elementos do Plano terá por base uma cartografia digital realizada para a escala do Plano, garantindo-se ainda a uniformidade gráfica entre as diversas peças.

As peças desenhadas serão assim vectorizadas sobre a cartografia de base digital, podendo ser facilmente reproduzidas em qualquer dispositivo de impressão em ambiente CAD.

7. ENQUADRAMENTO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA TERRITORIAL A ABRANGER PELO PLANO DE PORMENOR

7.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O terreno para o qual se pretende promover o Plano de Pormenor (adiante designado por Área de Intervenção ou AI) possui cerca de 27 ha e situa-se na zona sul do concelho da Azambuja, que apesar de integrado na sub-região da Lezíria do Tejo beneficia da contiguidade com a Área Metropolitana Norte (fronteira a sul com o concelho de Vila Franca de Xira), funcionando como um território de charneira entre a principal área metropolitana do país e as regiões da Lezíria do Tejo e do Oeste.

O eixo Carregado-Azambuja tem vindo a assumir-se ao longo das últimas décadas como um importante pólo de actividades económicas regionais (sobretudo no domínio da indústria, logística e distribuição), de certa forma subsidiário de um dos principais eixos económicos nacionais, o eixo Alverca-Carregado. Com a entrada em funcionamento da Plataforma Logística de Lisboa Norte (em Castanheira do Ribatejo, concelho de Vila Franca de Xira) é expectável que este eixo veja reforçado o seu papel no contexto económico regional, e até mesmo nacional. Refira-se a crescente dinâmica registada nos diversos pólos logísticos presentes entre Vila Nova da Rainha e Azambuja, localizado a menos de 1.000m da AI do Plano de Pormenor (Figura 5), onde se têm vindo a instalar empresas de sectores distintos, em unidades modernas e de elevada qualidade.

Da informação obtida através da pesquisa realizada constatou-se que a oferta existente na evolvente é sobretudo de instalações de grande dimensão (área superior a 10.000m²) registando-se uma procura crescente de espaços menores. Verifica-se também uma tendência para a implantação de unidades de grandes operadores que funcionam de forma completamente autónoma no interior das suas instalações, não sendo satisfeitas na proximidade necessidades ao nível da prestação de alguns serviços que permitam melhorar o desempenho e competitividade, quer das empresas, quer dos seus trabalhadores.

É assim, neste domínio que se pretende desenvolver o PP do Parque Empresarial da Várzea, criando uma área dotada de espaços para instalação de empresas de menor dimensão, infraestruturas e equipamentos de apoio à actividade empresarial, numa óptica de complementaridade.

A Área de Intervenção possui uma acessibilidade de excelência no contexto nacional, distando cerca de 10km do nó viário de acesso ao IP1/A1 (principal eixo viário nacional) e ao IC2-IC11/A10, estando a apenas 40km da cidade de Lisboa. A partir deste nó acede-se à AI através da EN3 e posteriormente da EM641 (realizando-se nesta última um trajecto de apenas 350m).

Figura 1: Localização da Área de Intervenção



Fonte: Carta de Portugal, escala 1/500000, Novembro/2008 - IGP

Também merece destaque a acessibilidade ferroviária, atendendo à proximidade a que a AI se encontra da linha do Norte, sendo a estação mais próxima a de Espadanal da Azambuja, com serviço urbano da Linha da Azambuja. Este serviço possui, em cada um dos sentidos, duas circulações por hora em dias úteis e apenas uma nos restantes dias. Na estação da Azambuja é ainda possível usufruir do serviço regional da Linha do Norte, com uma circulação por hora, em ambos os sentidos.

7.2 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E DEMAIS PROGRAMAS E PROJECTOS COM INCIDÊNCIA NA ÁREA EM CAUSA

Essencial é a articulação do Plano de Pormenor com os instrumentos de gestão do território em vigor e com interferência directa sobre a área de intervenção do Plano. Assim, é fundamental conhecer quais os principais objectivos, opções, orientações e directrizes de cada um dos planos, com o intuito de promover uma adequada articulação do PP com estes.

A área de intervenção do Plano de Pormenor do Parque Empresarial da Várzea é abrangida pelos instrumentos de gestão territorial que de seguida se sistematizam.

7.2.1 Plano da Bacia Hidrográfica do Tejo

O **Plano de Bacia Hidrográfica do Tejo** (PBH-Tejo), ratificado pelo Decreto Regulamentar n.º 18/2001, de 7 de Dezembro, abrange uma área total de 80.500 km², 24.650 dos quais em território nacional (excluindo a área do estuário), integrando-se a AI na sub-bacia hidrográfica principal Tejo 3.

As orientações definidas no PBH, nomeadamente no que concerne à AI, correspondem às várias vertentes da gestão dos recursos hídricos (águas residuais, controlo de cheias, prevenção de secas e de acidentes de poluição, reforço e reabilitação de sistemas de rega e de abastecimento de água), estabelecendo normas orientadoras que permitem enquadrar decisões ao nível da sua gestão, como por exemplo no que se refere à reutilização de águas residuais tratadas, sempre que tecnicamente possível, e a necessidade de identificação das áreas críticas à exploração de águas subterrâneas.

Em suma, dada a natureza e objectivos deste Plano, as orientações consagradas para a área de intervenção são consonantes, tendo como macro objectivo a valorização, protecção e gestão equilibrada dos recursos hídricos, bem como a sua harmonização com o desenvolvimento regional e sectorial através da racionalização dos seus usos em articulação com o ordenamento do território e a conservação e protecção do ambiente.

7.2.2 Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo

O **Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo** (PROF-R), ratificado pelo Decreto Regulamentar n.º 16/2006, de 19 de Outubro, é um plano sectorial que se compatibiliza com os planos regionais de ordenamento do território, fornecendo orientações quanto à ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais, que devem ser integradas nos planos municipais de ordenamento do território e nos planos especiais.

O PROF-R subdivide a região em nove sub-regiões homogéneas, estabelecendo para cada uma delas uma **hierarquização de funções** de acordo com as potencialidades e os constrangimentos. A propriedade em questão encontra-se no interior da sub-região da Floresta do Oeste, onde se pretende “*fomentar a multifuncionalidade dos espaços florestais privilegiando as funções de produção, protecção e silvopastorícia, caça e pesca.*”

No âmbito da execução do Plano de Pormenor será efectuado um esforço de integração das medidas de gestão florestal, tendo em vista a prossecução dos objectivos definidos no PROF.

Relativamente à segurança contra riscos e incêndios no âmbito da execução do PP, serão adoptadas todas as medidas previstas na legislação em vigor, e em especial, as definidas no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios, nomeadamente, quanto à implementação de faixas de gestão de combustível e à instalação de uma rede local de combate a incêndio.

7.2.3 Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo

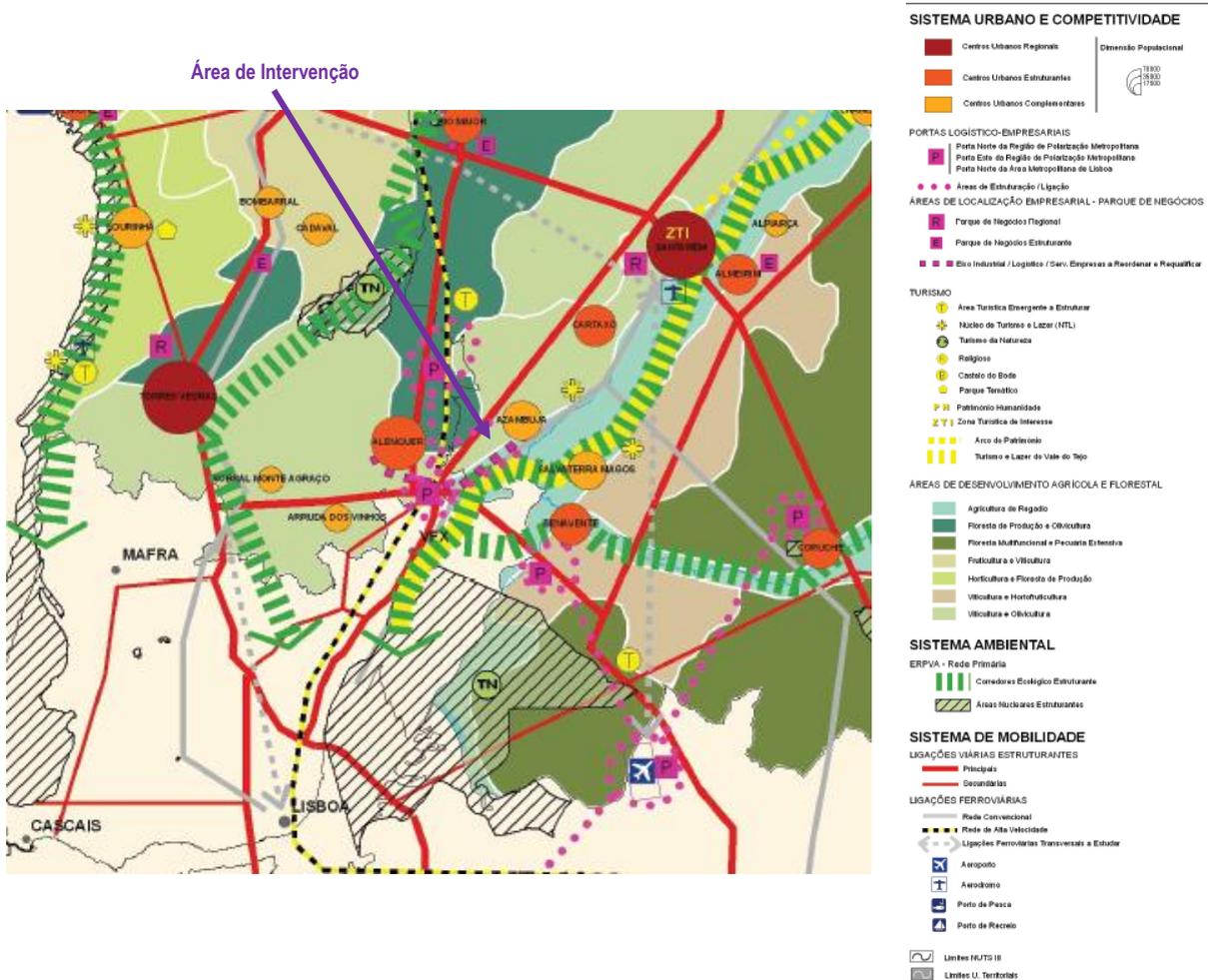
De entre os diversos planos de hierarquia superior com os quais o PP terá que procurar promover uma adequada articulação, talvez o **Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo** (PROT-OVT), ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 6 de Agosto, seja o que assume uma maior relevância, por se tratar do documento que, por excelência estabelece o quadro estratégico de referência para os planos municipais de ordenamento do território.

A visão de desenvolvimento explanada neste Plano possui como ponto essencial de ancoragem “*a forte sinergia de acção com a Área Metropolitana de Lisboa, no quadro da grande região de polarização metropolitana e numa potenciação da posição geográfica de charneira*” na qual os territórios de fronteira, em que a Azambuja se inclui, assumem um papel preponderante e potenciador das relações entre os dois territórios.

Analisando o Modelo Territorial do PROT, constata-se que a área de intervenção do PP se encontra na proximidade da Porta Logístico-Empresarial Norte da AML, no interior de uma “Área de Estruturação/Ligação” e num dos “Eixos industrial/logístico/serviço a empresas a reordenar e requalificar”, ou seja, numa área de clara

aposta na promoção da actividade empresarial. Esta zona possui por isso um elevado potencial para vir a integrar a rede de pólos de acolhimento empresarial regional, estabelecendo o PROT uma série de directrizes com o intuito de nortear a sua implementação.

Figura 2: Esquema Global de Modelo Territorial para o Oeste e Vale do Tejo



Fonte: PROT-OVT

Numa análise transversal de outras temáticas de carácter sectorial, em concreto do domínio do Turismo e Lazer, verifica-se que a AI se encontra no interior da *Área territorial de ordenamento do turismo e lazer* da Margem Direita do Tejo, prevendo-se as seguintes tipologias de espaços turísticos: Núcleos de Turismo e Lazer; Áreas Turísticas emergentes a estruturar (eixo Azambuja/Rio Maior); Núcleos de Desenvolvimento Turístico; Núcleos de Desenvolvimento Económico de Turismo e Lazer; Estabelecimentos Hoteleiros isolados; Turismo em Espaço Rural; Parques de Campismo e Caravanismo.

De entre estas tipologias, e atendendo à envolvente próxima e aos objectivos subjacentes à elaboração do PP do Parque Empresarial da Várzea, destacam-se os Núcleos de Desenvolvimento Económico de Turismo e Lazer, que constituem áreas empresariais de serviços e equipamentos de turismo e lazer, nomeadamente, parques temáticos, complexos de saúde e bem-estar, centros de congressos e de reuniões, complexos de exposições, etc. O Plano remete para o PDM a definição de normas específicas para a instalação destes núcleos.

Por ser a área de intervenção do PP confinante com o perímetro urbano de Casais de Baixo, importa enunciar as directrizes estabelecidas no PROT relativamente à classificação e qualificação do solo urbano. A criação de novas áreas urbanas e expansão das existentes devem respeitar um conjunto de requisitos, nomeadamente:

- Demonstrar a sua necessidade, entre outras, considerando-se a “*necessidade de novas áreas para actividades económicas*”;
- Dimensionar a expansão das áreas urbanas existentes “*apenas nos casos em que o somatório das áreas urbanizadas consolidadas e comprometidas atinja os 70% desta*” e condicionada ao “*limiar máximo de 30% das áreas consolidadas e comprometidas*”.

Acresce ainda referir que em termos de riscos naturais o Plano integra a AI numa área de perigosidade sísmica elevada, pelo que qualquer intervenção que aqui venha a ocorrer deverá dar particular atenção a esta problemática, socorrendo-se de todos os meios disponíveis de minimização deste risco.

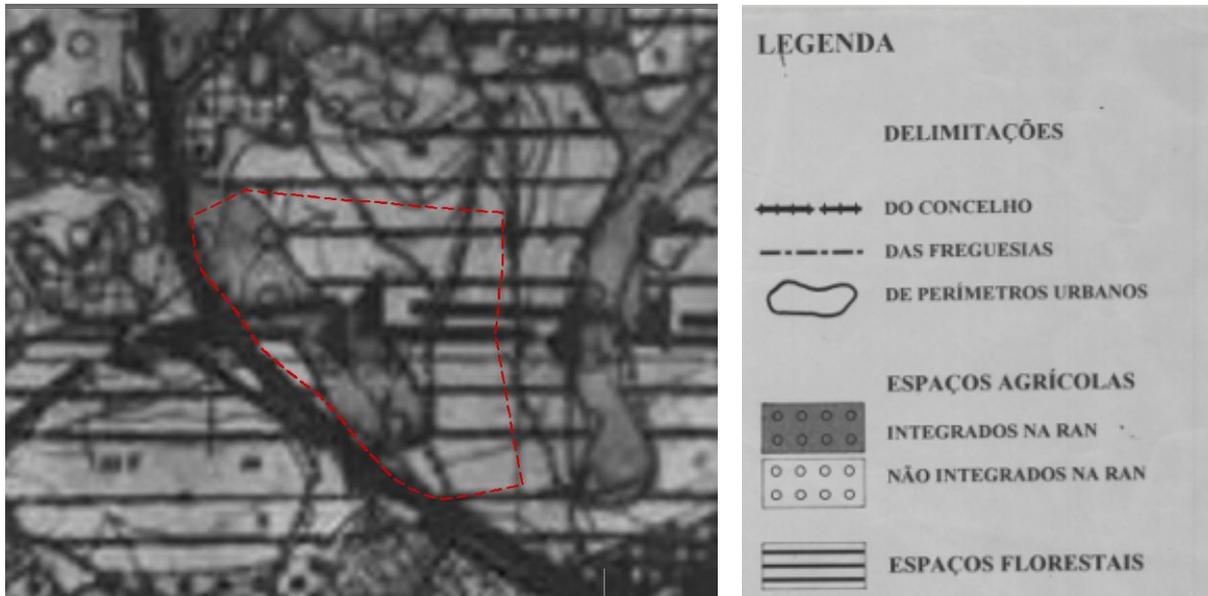
Quanto a Unidades Territoriais o área de intervenção integra o *Eixo Ribeirinho Azambuja/Santarém*, para o qual foi estabelecido um conjunto de orientações e directrizes, de entre as quais se destaca, pela relevância que assume para o PP em questão, a necessidade de “*elaborar, no âmbito dos PDM, Esquemas de Ordenamento (acessibilidades, infraestruturas, parque habitacional, indústrias, logística, ambiente e frente ribeirinha do Rio Tejo) para o eixo Azambuja/Santarém*”.

7.2.4 Plano Director Municipal da Azambuja

De acordo com o **Plano Director Municipal da Azambuja**¹ a AI encontra-se, em termos de classificação do solo, nas categorias de *Espaços Agrícolas integrados na RAN* e *Espaços Florestais*; os primeiros ocupam uma área da ordem dos 25% a 30% do total da propriedade.

¹ Ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 14/95, de 16 de Fevereiro, alterado pelo Aviso n.º 5053/2010, de 10 de Março (alteração por adaptação ao PROT-OVT)

Figura 3: Extracto da Planta de Ordenamento do PDM em vigor



Fonte: PDM da Azambuja (www.snit.pt)

Relativamente ao solo classificado como “Espaços Agrícolas integrados na RAN”, o PDM remete a regulamentação do uso e de alteração do solo para o disposto no regime legal da RAN. Em relação aos solos classificados como “Espaços Florestais”, a edificação, que não para habitação própria unifamiliar, é permitida nos seguintes termos:

- Construção de instalações e de equipamentos colectivos de reconhecido interesse público;
- Obras de recuperação e ampliação dos edifícios desde que justificadas pela necessidade de melhoria das condições de habitabilidade;
- Instalação de pecuárias;
- Instalação de unidades de agro-turismo, turismo rural ou turismo de habitação.

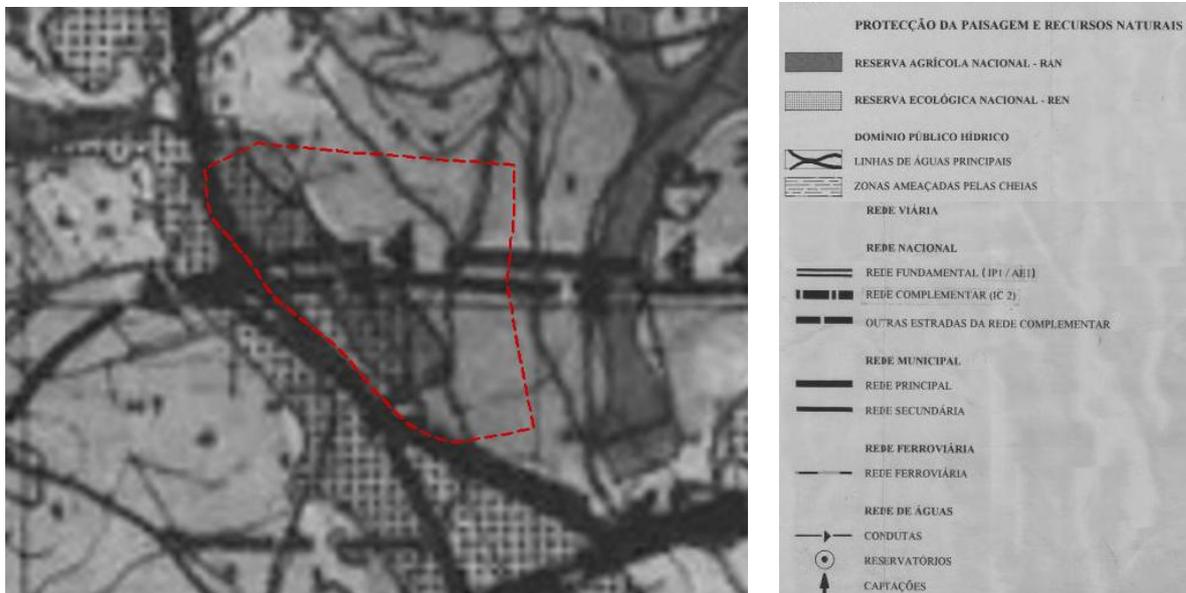
A Planta de Ordenamento assinala ainda o atravessamento transversal da propriedade por uma conduta de abastecimento de água (conduta principal da EPAL).

Do exposto conclui-se que a intervenção que o PP pretende promover na AI não possui enquadramento, em termos regulamentares, no PDM em vigor, contudo, e de acordo com a dinâmica dos instrumentos de gestão territorial prevista no respectivo Regime Jurídico, a aprovação de um Plano de Pormenor pode alterar o PDM. Assim, aquando da aprovação do PP, o PDM deverá ser objecto de uma alteração por adaptação, conforme previsto na lei.

Relativamente a servidões e restrições de utilidade pública, da análise da Planta de Condicionantes do PDM em vigor, é possível constatar a presença das seguintes servidões:

- Reserva Agrícola Nacional (30% do total da AI);
- Reserva Ecológica Nacional² (18% do total da AI, e coincidente com as áreas de RAN);
- Conduitas da rede de Abastecimento de Águas.

Figura 4: Extracto da Planta de Condicionantes do PDM em vigor



Fonte: PDM da Azambuja (www.snit.pt)

Refira-se ainda a contiguidade da AI com uma via que integra a rede viária municipal, bem como a presença, registada na observação *in loco*, e algumas linhas eléctricas de média tensão.

Reforça-se, por fim, que qualquer intervenção que venha a ocorrer na Área de Intervenção deverá ser feita no estreito cumprimento da legislação específica relativa aos diferentes regimes de servidões e restrições de utilidade pública.

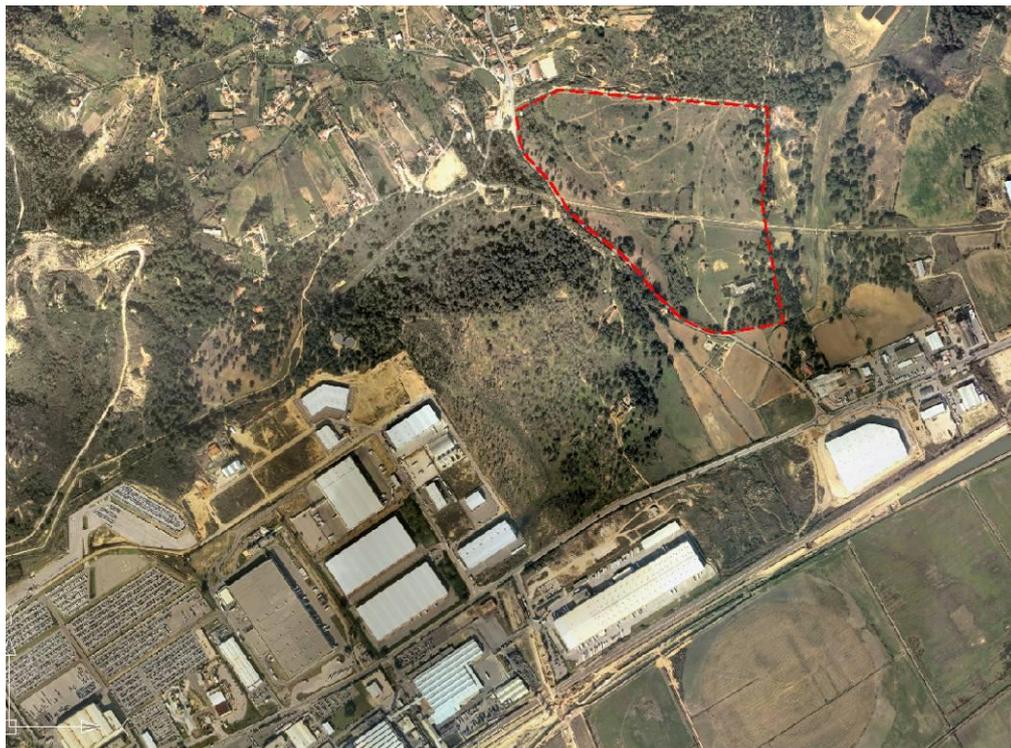
7.3 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Conforme já se teve oportunidade de referir a AI do Plano de Pormenor situa-se no eixo Carregado-Azambuja, na proximidade do Pólo Logístico da Azambuja, a sul/oeste, e confina a norte com o aglomerado de Casais de

² O concelho da Azambuja não tem REN publicada, pelo que a delimitação constante do PDM não é vinculativa.

Baixo, localidade marcada por relativa dispersão do povoamento (com cerca de 600 habitantes), que beneficia da proximidade à sede de concelho e onde a habitação para 2ª residência possui alguma expressão.

Figura 5: Área de intervenção do Plano de Pormenor e envolvente próxima



Fonte: Google Earth

A área de intervenção possui uma paisagem com características agro-silvo-pastoris, com uma ocupação do solo predominantemente agro-florestal, sendo no momento presente utilizada como pastagem para bovinos.

Figura 6: Ocupação actual do solo na Área de Intervenção



Da análise local e hipsométrica refere-se que a propriedade apresenta um relevo com ondulação suave, variando as cotas entre os 52,4m, no extremo Nordeste e os 8,3m, no limite Sul. No geral, constata-se que, em termos de exposição solar de encostas predominam as orientações consideradas quentes (essencialmente Sudoeste e Oeste).

Figura 7: Relevo da Área de Intervenção



Importa referir a presença de alguns exemplares arbóreos com alguma notoriedade, pela sua beleza e porte, e cuja preservação e manutenção se deverá promover, sempre que possível, enquadrando-os, como elementos singulares da paisagem, nos projectos de espaços exteriores que venham a ser desenvolvidos.

Em termos de ocupação edificada, há apenas a assinalar a presença de três edificações, com um total de 400m², que funcionaram como estruturas de apoio à actividade agrícola e que actualmente se encontram em avançado estado de degradação, não apresentando qualquer característica de relevo que justifique a sua manutenção aquando da implementação do PP.

Figura 8: Edifícios existentes na Área de Intervenção



Em termos de intervenção futura considera-se que a ocupação deverá ocorrer preferencialmente no sector Norte da propriedade, atendendo à presença no sector Sul de diversas condicionantes ao uso e ocupação do solo, nomeadamente o atravessamento de diversas infraestruturas da rede de abastecimento de água e da rede eléctrica. Poderá, contudo, remeter-se para esta área sujeita a maiores condicionamentos estruturas e equipamentos que não conflituem com os regimes legais de protecção das servidões e restrições de utilidade pública presentes.



8. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO E AVALIAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

A oportunidade para a elaboração deste Plano de Pormenor surge na sequência da política de desenvolvimento económico e social que o município da Azambuja tem vindo a prosseguir ao longo dos últimos anos, procurando captar novos investimentos e incentivando a instalação de actividades económicas, principalmente aquelas que permitam criar postos de trabalho e consequentemente contribuam para a fixação de população, numa perspectiva de redução da dependência funcional face ao exterior, procurando contrariar os fenómenos de suburbanização que a proximidade à AML tende a induzir.

O concelho da Azambuja, e consequentemente a AI, encontra-se no interior do eixo Vila Franca/Cartaxo/Santarém, para o qual o Programa Nacional de Ordenamento do Território recomenda que se desenvolvam *“as aptidões para as actividades logísticas (...) definindo os espaços, apoiando iniciativas e promovendo infraestruturas”*, tirando partido da proximidade ao principal pólo de consumo e actividade económica do país, a Área Metropolitana de Lisboa.

O eixo Carregado-Azambuja tem assistido à instalação ao longo dos últimos anos de um número significativo de pólos logísticos e unidades empresariais de grande dimensão. Presentemente, na proximidade da AI, entre outras unidades, encontram-se em fase final de concretização o LogPlace Azambuja (75.000m²) e o Eco-Industrial Park da Azambuja (110.000m²), cujo conceito é o de *“um projecto de referência a nível nacional e internacional, com características aglutinadoras e de consolidação da zona logística/industrial “prime location”, de acordo com as preocupações de desenvolvimento económico sustentável, social e ambientalmente responsável”*. No primeiro encontra-se instalado o grupo FCC Logística, e no último destaca-se a presença da Sonae Distribuição, que para aqui transferirá, no decurso do presente ano, toda a actividade logística de apoio à rede de lojas no território nacional.

Refira-se ainda o facto de ter sido recentemente atribuído o estatuto de Projecto de Interesse Nacional (PIN) à Lusolândia, parque temático alusivo à *“idade do ouro dos Descobrimentos portugueses”*, e que se instalará a relativa proximidade da AI, podendo também neste caso esta última usufruir das sinergias que venham a ser criadas, atendendo à dimensão e volume do investimento (250 milhões de euros e mais de 2000 postos de trabalho).

Por outro lado, como já foi referido, ao nível das acessibilidades, a área de intervenção possui uma localização de destaque, uma vez que está muito próxima dos nós de acesso ao IP1/A1 e IC1-IC11/A10, o que lhe garante a ligação aos principais centros urbanos e económicos nacionais. Também não é de desprezar a acessibilidade

ferroviária, que embora ofereça um serviço com algumas fragilidades, encerra um elevado potencial no contexto da mobilidade de pessoas, bens e serviços.

Assumida que está a vocação deste território, o eixo urbano-industrial em questão verá ainda o seu posicionamento reforçado com a construção do Novo Aeroporto de Lisboa no Campo de Tiro de Alcochete, dadas as características de acessibilidade garantidas pela Ponte da Lezíria.

A elaboração do Plano de Pormenor vem, acima de tudo, aproveitar uma procura efectiva verificada nesta área, a par das sinergias criadas pela presença na envolvente à sua área de intervenção de um conjunto de actividades empresariais de dimensão relevante, dotando este território de um parque de negócios de apoio a actividades empresariais, com capacidade para oferecer estruturas e serviços em falta.

É neste contexto que se pretende definir um modelo de ocupação territorial, que possibilite à área do plano integrar o conjunto de infraestruturas e serviços em consonância com o modelo de desenvolvimento que tem vindo a ser promovido na envolvente. A implementação de um projecto desta natureza, ainda que de pequena dimensão, implicará um volume de investimento assinalável, contribuindo para a criação de emprego e para o reforço da base económica local, dotando este território de uma oferta de um conjunto de serviços complementares de apoio à actividade empresarial já instalada.

9. OBJECTIVOS E BASE PROGRAMÁTICA

Pretende-se com a elaboração deste Plano de Pormenor a criação de um espaço dedicado ao sector empresarial, seguindo a tendência de transformação registada ao longo dos últimos anos na envolvente, assegurando a complementaridade entre as diversas actividades instaladas na sua proximidade e reforçando o empreendedorismo, introduzindo mais um factor de reforço da estratégia de desenvolvimento local.

Os principais objectivos para a solução a desenvolver são os seguintes:

- Criar um espaço articulado com a vocação da envolvente, nomeadamente na sua ligação á malha urbana de casais de Baixo, e com capacidade para oferecer instalações e serviços em falta, alicerçada numa elevada componente tecnológica;
- Assegurar a integração da área a estudar na sua envolvente, tendo em atenção as características paisagísticas;
- Criar condições para instalar na área de intervenção um parque de negócios de apoio às unidades empresariais instaladas na envolvente, suprimindo assim uma carência identificada, quer de espaços para instalação de empresas de menor dimensão, mais associadas à prestação de serviços, quer de estruturas e serviços de apoio às empresas já instaladas na proximidade.

Tendo em consideração algumas das recomendações de um estudo desenvolvido para a AI, em finais de 2008, que pretendia apurar “o melhor produto a desenvolver”, e atendendo, por um lado à realidade presente na proximidade, e à actual situação do mercado nacional, no âmbito da intervenção a implementar na sequência do Plano de Pormenor, pretende-se dotar esta área de:

- Instalações para empresas, essencialmente de serviços e de base tecnológica (escritórios, pequenos armazéns, etc.);
- Incubadoras de empresas;
- Estabelecimento hoteleiro de 4*;
- Unidades de alojamento para estadias de média duração para funcionários deslocados, e eventualmente respectivas famílias;
- Unidades comerciais;
- Equipamentos de desporto, recreio e lazer (campos de ténis, campo de pequenos jogos, piscina) e apoio à infância;
- Centro empresarial;

- Outras infraestruturas, equipamentos e serviços complementares de acolhimento e apoio à operação de unidades empresariais.

Em termos de eficiência energética, e também neste domínio seguindo o que tem sido a tónica de alguns projectos situados na proximidade, pretende-se o desenvolvimento de uma intervenção que prime recorra a sistemas eco-eficientes, tanto ao nível da escolha de materiais de construção, tratamento de efluentes, e recurso a fontes de energia renováveis. Quanto a este último importa mesmo referir que o PROT-OVT menciona o facto do território em que a área de intervenção se insere possuir “*um potencial de energia solar relevante*” que deverá ser aproveitado em pleno.